



# PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 14 • BOGOTÁ, COLOMBIA, FEBRERO 2020

www.prhopio.com



Aspecto del II Congreso Alta Gerencia en PH. Foto: Robert Arturo Jaime.

**3er** CONGRESO ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**01 AGOSTO DEL 2020**

MAYOR INFORME PÁGINA.4

## Un administrador debe ser un líder

EDITORIAL

Un líder es aquel que no busca tener una posición, un status, no busca tener un séquito detrás, que le sirvan. Un líder es aquel que está dispuesto a servir a otros, a inspirar a los que vienen detrás de él, por eso, los grandes líderes del mundo nunca se destacaron por tener muchas personas que les sirvieran, se destacaron porque le sirvieron a muchas personas, porque inspiraron a grandes masas a buscar soluciones a sus problemáticas, a buscar la manera de progresar, de convivir en paz, de lograr las metas de sus comunidades.

P-2

## Se posesionó el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal - CDPH-

El pasado doce de diciembre, se posesionó el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, evento convocado por el director del IDPAC, Antonio Hernández Llamas. En cumplimiento del acuerdo 652 de 2016 "Por medio del cual se crea el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal" y de la resolución 312 de 2017, por medio de la cual se desarrolla el contenido del acuerdo 652 de 2016" Conformación del Consejo Distrital de Propiedad Horizontal.

P-6

Nuestro propósito:

UN MUNDO CON MENOS PREOCUPACIONES

Contratando el **seguro de la copropiedad** con nosotros, usted obtiene:



**RECLAMACIONES MÁS RÁPIDAS**  
ante las compañías de seguros



**ASESORÍA DE UN EQUIPO**  
capacitado y certificado



**PROPUESTAS AJUSTADAS**  
a sus necesidades y presupuesto



**CAPACITACIÓN**  
en temas de 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

Viene de P-1 »

**U**n líder es aquel que no busca tener una posición, un status, no busca tener un séquito detrás, que le sirvan. Un líder es aquel que está dispuesto a servir a otros, a inspirar a los que vienen detrás de él, por eso, los grandes líderes del mundo nunca se destacaron por tener muchas personas que les sirvieran, se destacaron porque le sirvieron a muchas personas, porque inspiraron a grandes masas a buscar soluciones a sus problemáticas, a buscar la manera de progresar, de convivir en paz, de lograr las metas de sus comunidades.

El administrador de Propiedad Horizontal debe ser un líder, pero uno que lleve la copropiedad a crecer como comunidad, como asociación, como gremio, para que cada vez esta nueva forma de vivienda, no se distorsione pensando que mientras más cerca vivamos más extraños debemos ser.

El líder debe desarrollar el instinto de cazador, por donde vaya hay una idea que espera ser descubierta y puesta en acción, debe ir por la copropiedad mirando su alrededor y preguntarse cómo le gustaría que se viera? Es por medio de su propia visión que puede hacer que

su copropiedad sea mucho más hermosa, pero sobretodo que su comunidad se sienta mucho más feliz.

Un líder, un administrador debe ser esa persona que ha entendido que su trabajo es servir y por lo tanto su búsqueda permanente debe ser conseguir nuevas maneras de prestar un mejor servicio, porque cuando tengamos claro que la persona que sabe el **cómo**, siempre tendrá empleo, pero la persona que sabe el **porqué**, siempre será su jefe, dejará de sentirse utilizado, maltratado, menospreciado y muy seguramente empezará a inspirar y no a mandar, a ayudar y no a imponer, a servir y no a buscar que le sirvan; de esta manera, muy seguramente se convertirá en ese administrador

***“Un líder, un administrador debe ser esa persona que ha entendido que su trabajo es servir y por lo tanto su búsqueda permanente debe ser conseguir nuevas maneras de prestar un mejor servicio”.***

que toda copropiedad anhela tener.

Otra característica de un líder, es que siempre busca aprender algo nuevo, está a la vanguardia de las nuevas tendencias, de las nuevas maneras de solucionar problemas, conflictos y diferencias; por lo tanto, sabe que mientras más cerca del conocimiento esté, mayor autoridad tendrá y ésta le permitirá inspirar, no imponer y con toda seguridad marcará la diferencia.

Un líder no olvida que la solución a la mayoría de los problemas, es probablemente más sencilla de lo que creemos, tal vez proviene de la comprensión de los principios básicos, el respeto, la formación, la honestidad o simplemente entender el **porqué** de las cosas.

Un líder sabe que la suma del conocimiento, la experiencia y los principios, le permitirán desarrollar su labor, no porque ha hecho este trabajo por mucho tiempo o porque le han sucedido muchas cosas, sino porque sabe qué hacer con lo que le ha sucedido y con lo que ha aprendido a través del tiempo. Por lo tanto, será un funcionario eficiente no por lo que hay que hacer, sino porque sabe qué es lo que debe hacer. 📌



**PRHOPIO**

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección: Luz Dary Nieto Orozco  
email: [gerencia@prhopio.com](mailto: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](mailto:gerencia@prhopio.com) • [www.prhopio.com](http://www.prhopio.com)

**Fernando Ochoa Restrepo**

Gerente e-Broker – Agencia de Seguros Ltda.

# Aspectos a contemplar en este 2020 con el seguro de bienes comunes

**Y**a estamos en el 2020 y para este año en el tema de seguros, usted deberá contemplar aspectos de vital importancia, que sin duda podrán afectar el presupuesto que se encuentra preparando para su asamblea. Aquí le contamos algunas sugerencias a tener en cuenta:

\*Los amparos de *Responsabilidad Civil Extracontractual y de Directores & Administradores*, están cobrando gran relevancia en la siniestralidad en la P.H. Revise e incremente el valor asegurado de su póliza. Un valor asegurado por debajo de \$500 millones, es insuficiente para las posibles pretensiones de terceros afectados. Recuerde que cada vez son más frecuentes las demandas de copropietarios, proveedores, terceros y otros, en contra de la copropiedad, administrador y consejeros.

\*Si la copropiedad no cuenta con un avalúo actualizado, le sugerimos realizar uno y ajustar el presupuesto con los incrementos de valor asegurado y costo real de la póliza. Lo anterior se encuentra

consignado en el Art. 15 y 52 de la Ley 675.

\*Si usted goza de un avalúo actualizado, podrá contemplar el aseguramiento de los "Bienes Privados", el cual a un costo relativamente bajo, proporcionará cobertura y tranquilidad al 100% de los copropietarios en caso de un siniestro.

\*El incremento que usted podrá tener en las pólizas de P.H. NO se encuentra sujeto al IPC o al reajuste en el salario mínimo, este dependerá de otros factores tales como: \*Normatividad emitida por la Súper Financiera que obliga a las aseguradoras a modificar su modelo de estimación de pérdidas para eventos catastróficos –Terremoto-. Esto impacta directamente en el costo de Reaseguro, lo cual se verá reflejado en el costo de las pólizas que contraten la cobertura de terremoto. \*Variación en la TRM, en razón a que los contratos de Reaseguros se contratan en Dólares o Euros. La pérdida de valor del peso frente a estas mo-

nedas "fuertes", tienen impacto directo en el costo del contrato de reaseguro y por consiguiente, en la póliza de bienes Comunes. \*Los siniestros presentados por usted en la vigencia anterior, se tienen en cuenta para la estimación de la nueva prima. \*La actualización en los valores asegurados de su póliza, además de necesarios, inciden en el costo de la misma.

Los deducibles en las pólizas se dan en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. Usted deberá asumir los siniestros para este año, con deducibles ajustados al SMMLV 2020. \*Todavía hay administradores cambiando cheques en los bancos, asumiendo ellos el riesgo de hurto del cual puedan ser víctimas y además, siendo responsables por la pérdida de esos dineros ante la copropiedad. Por lo anterior, si en la vigencia pasada no incluyó coberturas tales como Manejo y Transporte de Valores, le sugerimos contemplarlas para la vigencia 2020. \*Recuerde que una *excelente gestión suya*, no es contratar la póliza más barata, sino

aquella que está analizada y diseñada de manera responsable para las necesidades de la copropiedad.

\*Haga un extenso análisis en la escogencia de su asesor de seguros. Para lo anterior, será fundamental tener en cuenta aspectos tales como: \*Experiencia del asesor, en el mercado \*Que tenga claves propias y vigentes con las aseguradoras que presente en sus propuestas \*Trayectoria en el manejo de seguros de Bienes Comunes \*Capacidad de negociación frente a las aseguradoras \*Conocimiento en el manejo de siniestros \*Que su asesor cuente con Póliza de Responsabilidad Civil Profesional para Intermediarios de Seguros.

El patrimonio suyo y de la copropiedad, deben quedar en manos de un asesor experto. No caiga en la mala práctica de escoger un intermediario por la cantidad de "Valores Agregados" ofrecidos. En el momento de un siniestro, usted y la copropiedad, valorarán el acompañamiento de un verdadero profesional en seguros. 



**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 »

# III Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal 2020

## “La PH con una visión 20/20”

**E**n Bogotá, en la Cámara de Comercio- Sede Salitre- se realizará el 01 de agosto, el III Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal, organizado por PRHOPIO, el periódico especializado en Propiedad Horizontal.

El evento que se realiza desde hace tres años, está dirigido a los administradores y Consejos de Administración, Contadores, Revisores Fiscales y en general, a todos los propietarios, residentes y a quienes de una u otra manera tienen que ver con la actividad y cuyo objetivo es lograr que las personas involucradas en este importante renglón de la economía, vean la Administración de PH, no como un oficio, sino como una Profesión.

El evento contará con una nutrida agenda académica, con temas que nos llevarán a buscar una visión 2020 para la administración de PH; contaremos con ponentes nacionales e internacionales expertos en la materia, que estarán dispuestos a brindar no solo su experiencia, sino también su conocimiento en el crecimiento de grandes empresas, incluida la Propiedad Horizontal.

Este año tendremos una agenda totalmente nueva, con temas que nos permitirán seguir abriendo el camino, para que la nueva generación pueda tener unos cimientos fuertes, estructurados, competitivos, los que solo brinda el conocimiento.

Somos conscientes de que la experiencia hace parte de la formación y que contamos con grandes profesionales de la administración, que han entendido que llegó el momento de recibir herramientas y aportes, que les ayuden a crecer cada día y a tener una visión de futuro, con proyección, para marcar la diferencia, entendiendo que “la persona que sabe el cómo, siempre tendrá empleo, pero la persona que sabe el por qué, siempre será su jefe”.



Aspecto del III Congreso Alta Gerencia en PH. Foto: Robert Arturo Jaime.

Llegó la hora de empezar a dejar un legado a la nueva generación de administradores, de inspirarlos, para que encuentren una motivación que los haga elegir esta profesión como un estilo de vida. Ya no más esta actividad para aquellos que no tienen más que hacer, para el pensionado, para el que no encuentra otra ocupación. No más, esta debe ser una profesión como la de ingeniero, contador, abogado o médico y tan digna y apreciada como las demás.

Que el adolescente, al salir del colegio, tenga ya como opciones profesionales, la de ser Administrador de PH y quiera

prepararse para ejercerla por vocación y no por necesidad. Ese es el legado que los administradores de esta generación, le dejaremos sin lugar a dudas a la generación que viene detrás. De ahí el eslogan del evento “La PH con una visión 2020”

El año pasado logramos convocar a más de 750 asistentes, llegados de diferentes rincones del país y algunos del exterior, todos relacionados con esta activi-

dad, este año aspiramos a tener más de 800 asistentes.

### Los temas a tratar serán:

“Un Administrador con Visión 20/20”

“El futuro del administrador en el contexto nacional e internacional”

“La tecnología, un motor de impulso en la PH”

“La revolución del administrador en Colombia”

“Motivaciones que debe tener un administrador feliz”

“Un administrador más allá de la norma.”

“Foro: El poder transformador que da la formación en PH”

Le invitamos a formar parte de este evento que sin duda alguna será de gran utilidad por las enseñanzas, orientaciones y visión de las tendencias globales, que allí se darán a conocer. 📍

**El evento contará con una nutrida agenda académica, con temas que nos llevarán a buscar una visión 2020 para la administración de PH.**





**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**

Viene de P-1 »

# Se posesionó el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal - CDPH-

**E**l pasado doce de diciembre, se posesionó el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, evento convocado por el director del IDPAC, Antonio Hernández Llamas. En cumplimiento del acuerdo 652 de 2016 "Por medio del cual se crea el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal" y de la resolución 312 de 2017, por medio de la cual se desarrolla el contenido del acuerdo 652 de 2016" Conformación del Consejo Distrital de Propiedad Horizontal.



Integrantes CDPH. Foto: Luz Dary Nleto.

Con el objetivo de dar a conocer los avances obtenidos en materia de Propiedad Horizontal en Bogotá, DC, celebrando que haya aumentado al 48% el nivel de participación de la ciudadanía con transparencia, eficiencia y

que los resultados se han cumplido, es importante seguir con la construcción de inclusión y diversidad que refleja una mejora

con relación a las demás ciudades del país.

Con la participación de delegados de las secretarías de Gobierno, de Hábitat, Ambiente, Planeación, de Cultura, Recreación y Deporte, Seguridad y de Movilidad, delegados del Comandante de la Policía Metropolitana de Bogotá, del director del Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público, el director del Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal - IDPAC- y todos los miembros que componen el CDPH y sus suplentes, dos representantes de diez y nueve localidades del Distrito.

El director del IDPAC realizó la instalación de la sesión, manifestando su beneplácito por el galardón dado a la entidad por prácticas con transparencia, así mismo habla sobre el fortalecimiento de las organizaciones sociales

y el fortalecimiento territorial organizado en propiedad horizontal que completa casi un 70% de la ciudad; convergen además lo comunal, donde hay retos importantes y permanentes que recorran la organización comunal en los territorios y en las localidades con la ciudadanía,

labor trascendental que permitió la expedición del acuerdo 652 de 2016 y la conformación de los 19 consejos locales de propiedad horizontal, con una agenda y diálogo ciudadano, así mismo la celebración de foros locales incidentes y la fase de agenda pública, de la política pública de propiedad horizontal y organizaciones comunales con énfasis en desarrollo comunitario.

El director del IDPAC, Antonio Hernández Llamas, en calidad de delegado del Alcalde Mayor de Bogotá, tomó el juramento a las personas que integran el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, con la invitación a continuar trabajando por las comunidades, ya que son un organismo elegido por voto popular, puesto que el CDPH, se conformó con dos representantes de los Consejos Locales de Propiedad Horizontal, que se eligieron en las alcaldías locales.

Nace una esperanza con la conformación de este Organismo, además de ser ejemplo para otras ciudades del país, al ser la primera ciudad en conformarlo, con el compromiso de trabajar por las políticas públicas, el desarrollo, crecimiento y control del gremio. 🗣️

*Es importante seguir con la construcción de inclusión y diversidad que refleja una mejora con relación a las demás ciudades del país.*

**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

# Conocer las herramientas de gestión ayuda en la prevención del fraude en P.H.



**Luis Jorge Pérez Martínez**

Contador Público- Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Forense

“Es que nadie puede dar de lo que no tiene.” Esta afirmación la escuché hace ya varios años en una conferencia a la que asistí, en la que se abordó el tema de la solución de conflictos en comunidades, a partir de entonces me acompaña y frecuentemente la incluyo en talleres y conferencias sobre prevención de fraude. Aparentemente no tiene nada que ver la frase y su contexto con el punto que tocaremos en el presente artículo, pero como estamos en un entorno donde con frecuencia nada es lo que parece, la relación entre la cita inicial y la prevención de fraude es directa.

En el artículo que elaboré para la edición anterior mostré generalidades de la teoría del fraude y describí, también de forma somera, los elementos del triángulo del fraude, aplicándolos al sector de la propiedad horizontal. Siguiendo el hilo conductor que he pretendido dar a mis artículos publicados hasta la fecha, en la presente ocasión el papel protagónico lo tiene la formación que tienen o por lo menos deberían tener los equipos de administración; llamo la atención en que siempre que me refiera a “equipos de administración”, hago alusión al equipo conformado por el administrador y el consejo; además me refiero a la formación como el proceso cognitivo, por el cual la información sobre un tema se convierte en conocimiento disponible para ser aplicado.

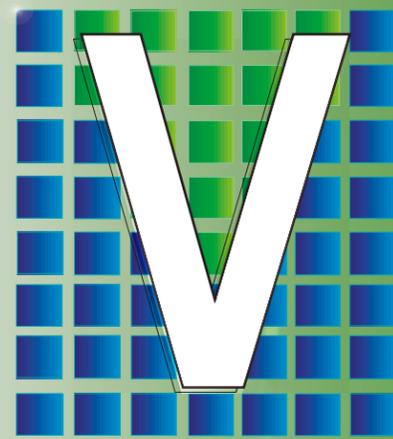
Dicho lo anterior, los invito a que reflexionemos sobre los contenidos de formación, que con mayor frecuencia el mercado ofrece a los equipos de administración. Aclarando por supuesto, que el programa de Tecnología en Gestión de la Pro-

iedad Horizontal ofrecido por el SENA, es a mi juicio el único integral hasta la fecha.

Las ofertas de formación para equipos de administración, salvo escasas excepciones, giran y han girado desde hace un tiempo suficiente, entorno al cumplimiento y nada más, es decir, las partes relacionadas que ofertan formación proponen contenidos que a pesar de ser relevantes, son monótonos, son lo mismo de siempre cada vez, su enfoque apunta por lo general, a los siguientes ejes temáticos: \*Ley 675 de 2001, \*Entrega de zonas comunes, \*Protección de datos personales, \*Preparación de asambleas, \*Y últimamente el muy necesario SGSST.

Sin perderlos de vista y sin herir tal cual susceptibilidad, pregunto capciosamente a los administradores: ¿El conocimiento de los mencionados ejes temáticos es suficiente para cumplir sus funciones? ¿Acaso formarse en herramientas de administración, gestión y control no aporta a su desempeño?

» P-11



**GRUPO  
VALCAS®**

**¡Inversiones que crecen con propiedad!  
Expertos Administrando  
Propiedad Horizontal  
en los sectores:**



**SALUD**



**Parques  
INDUSTRIALES**



**Edificios  
EMPRESARIALES**

**Contáctanos**

Transversal 25 # 53B-41.

PBX. +571-2483048

Cel. 315-7524343

contacto@grupovalcas.co

Bogotá - Colombia

Calle 96 # 44 - 65.

PBX. 316-5227950

Cel. 315-7524343

contacto@grupovalcas.co

Barranquilla - Colombia

Administramos con Responsabilidad Social

**WWW.GRUPOVALCAS.CO**

@grupo\_valcas

f Gvalcas

# Responsabilidad y funciones de los



**Jorge O. León Forero**

Abogado,  
Consultor de  
PH y Escritor.



**E**l consejo de administración no es un órgano de obligatoria elección en la copropiedad, es decir, no es imperioso contar con dicho órgano de administración, sin embargo, cuando exista, la ley hace responsables por su deficiente gestión, a estos sujetos encargados de la orientación de la copropiedad, la elección del consejo está regulada por el artículo 53 de la ley 675/2001, en los siguientes términos: “Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal”.

La adecuada interpretación de este artículo, nos lleva a concluir que en solo una de las cuatro opciones que nos brinda la ley, es obligatorio tener consejo de administración, en dos de ellas es potestativo y en una no debe existir. Al consejo de administración, cuando exista en la propiedad horizontal, le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento.

Así pues, aunque para algunos sea chocante, el consejo de Ad-

ministración, efectivamente administra o coadministra, de ahí su nombre y por tal motivo lo incorpora la ley en el artículo 36, como un órgano de administración, ya que de lo contrario, si fuera meramente asesor o consultor no se le habría denominado así. Aquí vale la pena detenerse a analizar las más variadas conductas, que pueden desplegar estos altruistas copropietarios, que hacen parte del consejo, ya que quizá por desconocimiento, capricho u orgullo, no son pocas las ocasiones en las cuales toman decisiones caprichosas e inconvenientes, sin tener en cuenta el interés general, sino particular.

Lo primero que debemos decir, es que el consejo de administración es un órgano colegiado de complicado funcionamiento, escasamente regulado por la ley, como tal está constituido por una pluralidad de personas, con el fin de deliberar y adoptar decisiones democráticas, por consenso, unanimidad o mayoría y se expresa como voluntad unitaria respecto de un interés general.

Las funciones de ejecución, conservación, representación y recaudo en la propiedad horizontal, son *exclusivamente del administrador*, razón por la cual no se entiende porqué con frecuencia se le usurpan dichas atribuciones, asumiéndolas los presidentes, tesoreros y demás miembros del consejo de administración. Y es de señalar, que no son propias de los consejos de administración, las figuras que con mucha frecuencia encontramos de vicepresidente, tesorero, fiscal, secretario y otros tantos cargos burocráticos, que son aplicables a directivos de otras entidades, tales como: juntas de acción comunal o de asociaciones y que poco o nada tienen que ver con

la propiedad horizontal; esto debido quizá al desconocimiento sobre la materia.

Es apenas lógico, que los copropietarios en su afán de realizar su mejor gestión, al interior del consejo de administración, dado su sentido de compromiso, responsabilidad y profundo amor e interés por la copropiedad, asuman roles protagónicos, también hemos visto y escuchado de consejos de administración que se toman por asalto las oficinas de administración y muy al estilo de un golpe de estado, destituyen al administrador, sin que se permita la entrega ordenada y pacífica del cargo, junto con las cuentas y documentos.

Como lo hemos dicho, el consejo es un órgano colegiado y como tal deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal, estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de la copropiedad – artículo 54- es decir, cada uno de los miembros del consejo individualmente considerados, no tienen ninguna función específica, ni representan al consejo de administración, el consejo es consejo, en la medida que se reúna y tome decisiones por la mayoría de sus miembros.

## El presidente del consejo

El presidente del consejo de administración, de acuerdo con la ley, tiene únicamente estas dos funciones: \* Suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, en caso de no existir consejo, lo hará el presidente de la Asamblea General, - parágrafo 1 artículo 50-. \* Presidir las reuniones del consejo de administración.

Como vemos, lo señalado anteriormente dista un poco de lo que sucede en la realidad, donde nos encontramos con posturas autocráticas, que dan órdenes tanto al administrador como al personal de aseo, vigilancia y mantenimiento, exigen y ordenan despidos y se consideran con ciertos privilegios frente a los demás, realizan y ordenan compras y obras, conductas todas ellas que a más de ser reprochables, son arbitrarias y no tienen sustento legal.

Mal podría el administrador, ejecutar o recibir una orden de cada uno de los miembros del consejo en forma separada, así sea el presidente, sin que esté soportada con el acta de la correspondiente reunión; en estos casos cualquier voz que se levante en tal sentido, deberá ser tomada como la petición de un copropietario más, ya que insistimos, las decisiones del consejo se toman por mayoría de sus miembros, el presidente no es el consejo, puede ser el vocero o interlocutor de lo que decida dicho órgano, pero la ley no le da facultades ni funciones especiales.

## Funciones del consejo

Las funciones del consejo de administración, se encuentran definidas y delimitadas en la ley 675/2001 y son totalmente diferentes a las conferidas al administrador – artículo 51- y mal puede por vía del reglamento de propiedad horizontal o motu proprio, el consejo o sus miembros usurpárselas, lo cual de por sí genera reproches y juicios de responsabilidad.

No es que pretendamos que el consejo sea una figura decorativa o pasiva, otra cosa es que en virtud de la dirección, control y colaboración, se establezcan protocolos para el manejo de cuentas bancarias, para pagos a proveedores, estudio y aprobación de ofertas y propuestas, entre otras. Actos estos en los cuales tiene una injerencia directa el consejo, conjuntamente con el administrador.

El consejo de administración, en los términos de la ley tiene las siguientes funciones:

\* Conjuntamente con el administrador, someter a consideración de la asamblea, estados fi-

# Consejos de Administración de P.H

nancieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos – numeral 2 artículo 38- \* Por delegación de la asamblea nombrar a los miembros del comité de convivencia. – Parágrafo artículo 38- \* Convocar extraordinariamente a la asamblea, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto lo ameriten. –Inciso 1- artículo-39- \* Elegir al administrador – artículo 50-

De igual manera, \*Tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal – artículo 55-. \* Imponer sanciones a los propietarios, tenedores o terceros, por lo que éstos deban responder, por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de PH, - artículo 60-

Finalmente, podemos señalar que el consejo de administración responde por la culpa *in vigilan-*

*do*, que es el deber de seguimiento y vigilancia, que ejerce sobre el administrador; es decir, si el administrador nombrado por el consejo de la administración, obra en contra de los intereses de la copropiedad, el consejo debe ser llamado a rendir cuentas por tales hechos, ya que dentro de sus funciones está la del seguimiento; de otro lado el consejo también responde por culpa *in eligiendo*, es decir, la responsabilidad que se deriva de su propia culpa al elegir mal al administrador.

A propósito y en apoyo a esta posición, evocamos el estudio de constitucionalidad del at. 2349 del código civil, que nos habla de la responsabilidad, por el hecho de personas sobre las cuales tenemos cierto grado de subordinación o mando.

“Tradicionalmente se ha dicho que la responsabilidad por el hecho ajeno, tiene su fundamento

*“Al consejo de administración, cuando exista en la propiedad horizontal, le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento”.*

en la sanción a la falta de vigilancia, para quienes tienen a su cargo el sagrado depósito de la autoridad. Es una modalidad de la responsabilidad que deriva de la propia culpa al elegir – in eligendo- o al vigilar – in vigilando- a las personas por las cuales se debe responder. También se ha sostenido que el fundamento radica en el riesgo que implica tener personas por las cuales se debe responder, por lo cual la ley ha querido que exista aquí una responsabili-

dad objetiva, esto es sin culpa y modernamente se sostiene que el verdadero fundamento de la responsabilidad por el hecho ajeno está, en el poder de control o dirección que tiene el responsable sobre las personas bajo su dependencia o cuidado”

En nuestro régimen en todo caso, la presunción de culpa comporta un reproche a la permisividad, tolerancia o negligencia de la persona, que por tener bajo su cuidado o dependencia a otra, ostenta lo que en el argot jurídico se denomina una “posición de garante y por ello el deber de tratar de impedir que aquel actúe ocasionando daños a terceros con su conducta. Así estructurado, es lo cierto que la lectura de la norma, a pesar de la presunción que conlleva, parecería exigir la prueba de la culpa del causante mediato, frente a lo cual la doctrina nacional propone que tan solo sea necesaria la prueba de la culpa del directamente responsable. 🗣️



## YINA PAOLA MEDINA TRUJILLO

ABOGADA

ADMINISTRADORA DE EMPRESAS

### RECUPERACIÓN DE CARTERA

Logros en el pago de obligación en mora fuera y dentro de los escenarios judiciales, a través del pago total o suscripción de acuerdos de pago con el deudor y el saneamiento de la cartera.

### ASESORÍA INTEGRAL PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

Constitución del régimen de propiedad horizontal,  
Modificación de coeficientes de copropiedad.  
Atención de tutelas contra la administración por vulneración de derechos.  
Elaboración y revisión de contratos y término de referencia.  
En general todos los temas relacionados con las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal con destinación de vivienda, de uso comercial (oficinas y locales) o mixto conforme a la Ley 675 de 2001.

Contáctenos:

📞 3203499258 - 3112939012 📞 (1)9279242

📱 Yina Paola Medina Trujillo

🌐 www.yinamedina.com

📍 Av. Jiménez 8 A-49 - oficina 412 Bogotá

# La ley de pequeñas causas y la propiedad horizontal



**Alejandro Michells Valencia**

Abogado Constitucionalista- funcionario del IDPAC-Asesor en PH.

**E**n el marco de la Constitución Política de 1991, se consagró la responsabilidad de los particulares y su responsabilidad ante las autoridades, por infringir la carta política y la Ley, sumado a esto las normas penales implican que los particulares tienen el deber de denunciar cualquier conducta contraria a la ley, comúnmente conocida como delito.

Sin embargo, es claro precisarle a nuestros administradores, que en todas las actuaciones en las que intervengan, se presume la inocencia de las personas mientras no se le haya declarado judicialmente culpables, es importante resaltar que el debido proceso es un derecho constitucional fundamental, susceptible de protección en vía de tutela.

La Ley 675/2001 que estableció el régimen de propiedad horizontal, como una categoría normativa de orden superior, que dispone tres ejes fundamentales a tener en cuenta por las personas o firmas que ejerzan la administración y que se resumen de la siguiente manera: administrar correcta y eficazmente los bienes; manejar los asuntos de interés común de los propietarios privados y cumplir y hacer cumplir el reglamento y el manual de convivencia de la propiedad horizontal; así mismo, se han expedido normas que complementan la Ley 675 de 2001 y que es pertinente estudiar.

Para el momento que nos ocupa estudiaremos la Ley 1826 de 2017, conocida como la ley de pequeñas causas; para su estudio es importante aclarar la estructura de la teoría del delito, entendido como una conducta típica -establecida en la ley-, antijurídica

-contraria a la ley- y reprochable puniblemente -establece un castigo llamado pena-.

El objeto de la ley es establecer un procedimiento especial abreviado y regular la figura del acusador privado, a forma de crítica sabemos lo difícil que es interponer una denuncia en Colombia ante La Fiscalía General de la Nación; las características de esta norma son las siguientes: es una acción pública, el titular de la investigación es la Fiscalía, puede interponer la querrela la víctima, el representante legal, herederos en caso de muerte, defensor de familia, procurador general de la nación, y policía para el delito de hurto; se puede interponer contra todos los que han intervenido en la conducta punible y se debe interponer a más tardar dentro de los seis meses siguientes a la comisión del hecho punible.

Ahora bien, la pregunta es cuál es la incidencia o relación de esta norma en la propiedad horizontal; sea lo primero en mencionar que la norma cae como anillo al dedo, especialmente cuando ante la falta de atención de la policía y el escaso control de algunas empresas de vigilancia, se convierten en presa fácil de hechos pequeños, pero que dañan notablemente las relaciones entre vecinos, el administrador y el consejo.

El objeto de la Ley 1826 de 2017, conocida como la ley de pequeñas causas; es establecer un procedimiento especial abreviado y regular la figura del acusador privado.

A continuación algunos tips que se deben tener en cuenta a la hora de la aplicación de esta norma:

\*Aquí lo importante es tener una prueba fuerte que evidencie quién cometió el delito. Las grabaciones o las fotografías son ideales, pues muchas veces, testigos como los vigilantes se retractan por temor a represalias o porque ceden al chantaje.

\*Vale destacar que si no hay prueba, es posible que el demandado contrademande; siempre hay que hacer una querrela -escrito de los hechos- y puede ser cualquier persona de la copropiedad que tenga conocimiento del ilícito.

\*La queja también la puede instaurar el administrador, que es quien normalmente queda atrapado en las discusiones de los afectados, que esperan un respaldo y los agresores que niegan el delito.

\*De hecho, los pequeños pero constantes daños resultan afectando notablemente el presupuesto de la copropiedad. Precisamente, lo que se busca es que las personas involucradas concilien antes de que se dicte la sentencia y que el sindicato repare sus errores de inmediato.

Por último no olviden que la responsabilidad del administrador es por acción u omisión y que en determinado momento es mejor actuar como dicen en el noticiero, no se quede callado, DENUNCIE. 📢



# ¿Y si en mi parqueadero no cabe mi súper camioneta, **dónde me quejo?**

*Claramente, no con el administrador de su copropiedad.*

**Diana Carolina Ruiz M.**  
Abogada, Directora Corporación P.H.



**U**no de los dolores de cabeza de los administradores de propiedad horizontal en la actualidad, gira en torno a que cada vez los parqueaderos son más pequeños y los carros más grandes; no obstante, luego de adquirir el parqueadero sin tener en cuenta sus medidas y comprar la camioneta más grande del mercado, pensamos que el llamado a resolver la problemática es el administrador de la propiedad horizontal, como si él o ella tuvieran en su haber la varita mágica de Harry Potter, con la cual le sea viable o hacer más grande el parqueadero o hacer más pequeño el vehículo.

El tema más allá del asunto jurídico gira en torno a la lógica; reflexionemos, si usted compra un apartamento estándar, donde en la habitación solo cabe una cama doble con un mobiliario sencillo, usted no va a tumbar o correr la pared que lo separa de su vecino, para poder ingresar la cama kingsize, que vio recientemente en el catálogo de muebles; ante esto solo tendrá dos opciones viables: \*Buscar una cama doble con las mismas características, \*

ingresar su cama King size sacando las mesitas de noche, teniendo que gatear para subirse a ella y hacer maromas para tenderla. ¿Entonces, por qué creer que usted puede traspasar los límites del parqueadero de su vecino, para acomodar su camioneta?

El tema no es del administrador, ni del vecino, ni siquiera del parqueadero, ante esta situación el error es de quien compró en esa copropiedad y no midió si en él

cabía el carro de sus sueños. Si en el parqueadero de su propiedad, en el que le asignaron como de uso exclusivo, o el que es común, solo cabe un city car ¿cuál es la lógica que lo lleva a adquirir una camioneta 4x4?

Así las cosas, y ante esta problemática, más común de lo que parece, la alternativa viable para la copropiedad es tener de forma clara y expresa, reglamentado el uso de los parqueaderos y si la lógica y la sensibilización no le funcionan, tendrá que recurrir a medidas sancionatorias que regulen la obstrucción de áreas comunes o de parqueaderos vecinos, con el propósito de regular de la mejor manera esta situación, sin vulnerar los derechos de quienes cumplen a cabalidad con las normas de la copropiedad.

Recuerde que vivir en propiedad horizontal es vivir bajo las reglas que rigen la comunidad, por eso, es importante que sea consciente de que lo suyo es suyo, pero lo comunal es de todos; lo único que necesitamos para tener una buena convivencia es que todos seamos buenos vecinos. 🗣️

P-7»

Las propiedades horizontales que han sido víctimas de fraude, además de ser muchas, tienen este denominador en común, sus consejos de administración no estaban preparados, no eran competentes, no conocían herramientas de gestión y mucho menos de control, esto favorece significativamente uno de los tres elementos que componen el triángulo del fraude: la oportunidad.

La formación del administrador en su papel es muy importante, claro que sí, pero mucho más importante es la formación de los consejeros, ahora preguntado a los consejeros: ¿Son competentes para cargar una responsabilidad tan grande frente a su comunidad de copropietarios? Recordemos que hay una responsabilidad solidaria entre el consejo y las decisiones que tome el administrador.

*El fraude está presente en el entorno y las consecuencias para las copropiedades, son desastrosas.*

A los equipos de administración no los hace fuertes, únicamente conocer de reglamentación, no los hace fuertes únicamente blindarse para evitar sanciones de normas existentes, la verdadera generación de valor se da en el ser competentes para administrar y lo más importante, generar valor a sus copropiedades.

El fraude está presente en el entorno y las consecuencias para las copropiedades, como lo describí en mi artículo publicado en la edición 12, son desastrosas. La formación de los equipos de administración de copropiedades debe ser integral, la invitación es a que aprendamos lo útil y no todo sobre muy poco. Tengamos presente, que los equipos de administración deben procurar adquirir conocimientos en administración, gestión y control, ya que estos son los más importantes para la prevención del fraude económico. 🗣️



**INNOVACION Y TRANSFORMACION**

**PH SOLUTION**

**Quórum y Votación Digital**  
Generando códigos de Acceso  
[www.awscolumbia.com](http://www.awscolumbia.com)

**Tel: 6405530**  
**Cel: 311 2168889**  
**Cll 59 No. 13-52 ofc 207**



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

# Inspección y certificación de transporte vertical y puertas eléctricas: **una decisión inteligente**

**Eve Polanco**

Periodista y Consultora.

**E**l crecimiento de las ciudades y centros urbanos en todo el mundo, ha significado el desarrollo de nuevas técnicas de transporte y movilización urbana. En esto, los sistemas de transporte vertical han pasado a ser protagonistas en nuestras actividades diarias, pues las ciudades tienden a elevarse y concentrarse en edificaciones altas.

Su existencia hace parte fundamental de la cotidianidad de las personas; los ascensores y en realidad todo sistema de transporte vertical, como escaleras eléctricas, rampas mecánicas y puertas eléctricas, son un tipo de transporte tan utilizado a diario, como los automóviles y motocicletas, todo



lo cual nos ha permitido ingresar a nuestros trabajos y hogares por casi un siglo.

La BBC, en un recuento histórico del ascensor como invento que evoluciona y revoluciona la movilidad en las ciudades, lo describe de esta manera: *"No solemos pensar en ascensores como servicios de transporte masivo, pero lo son:*

*transportan a cientos de millones de personas cada día."*

Y no podemos estar más de acuerdo, en que como tal, un sistema de transporte tiene como principal objetivo, tanto la eficacia de uso, como la seguridad de aquellos a quienes transporta. Más aún, cuando hablamos de una máquina que no es conduci-

da por un ser humano, sino que funciona en permanente movimiento por sistemas de ingeniería, cuya falla puede representar grandes peligros en la seguridad de las personas.

Teniendo en cuenta estos antecedentes y todo el contexto noticioso de los últimos tiempos, en el que presenciamos accidentes e incidentes con estas máquinas, la pregunta es ¿por qué no utilizar las herramientas que tenemos al alcance, para prevenir estas situaciones, que en el peor de los casos involucran vidas humanas?...la inspección como herramienta de decisión inteligente hacia la seguridad, es decididamente una opción para prevenir y verificar anualmente el estado de los equipos y una herramienta poderosa para los administradores de PH y sus consejos, con miras a potencializar un mantenimiento preventivo. Sí, pensar seguro es actuar y tomar decisiones inteligentes. 📞

ESTE 2020 ES EL

**AÑO DE LA TRANSFORMACIÓN**

CON OITEC

www.oitec.co



# ¡La convivencia en la propiedad horizontal está herida y sin ilusiones!



## Francisco Medina

Docente Especializado en Propiedad Horizontal- Técnico judicial. Auxiliar de la justicia-Especialista en Investigación de Procesos Judiciales.

**D**urante décadas la propiedad horizontal viene sufriendo de un síndrome terrible, que en mi concepto lo he llamado de “yo sé más que usted y usted sabe menos que yo”; este síndrome es el causante de los millares de conflictos que se presentan al interior de las copropiedades e incluso al exterior de las mismas, este síndrome ha roto la convivencia en la PH, de tal manera que hoy por hoy la discordia, el egoísmo, la envidia, el rencor, la avaricia, el deseo de poder, la intolerancia y la faltade conocimiento, han hecho que la convivencia en las urbanizaciones y conjuntos se encuentre totalmente herida y sin ilusiones.

Desde hace muchos años, en la PH se ha venido desconociendo a un órgano tan, pero tan importante como es el comité de convivencia, creado por el legislador a través de la ley 675/01, en su artículo 58 numeral 1; el espíritu de la ley, su objetivo como la intención, es precisamente la de ayudar a la comunidad para que a través del comité de convivencia, se resolvieran los diferentes conflictos que se pudieran presentar en los conjuntos y urbanizaciones; el comité de convivencia no era otra cosa que un grupo de personas, que serviría de mediador para que al escuchar a las partes, les diera propuestas de solución y posibilidades de conciliar a través del diálogo, llegando a acuerdos y se diera fin al conflicto.

Otra opción que dio la ley e incluso fue primero, porque lo encontramos en el artículo 2 numeral 2 que dice: “convivencia pacífica y solidaridad social” -comillas mias- pero este principio de la ley 675/01, como el artículo 58 y en general, toda la ley ha sido desconocida por la comunidad de PH.

Tanto es así, que ese desconocimiento ha hecho que los diferentes actores, hablo de copropietarios, residentes, consejeros, administradores y terceros de la PH, permanezcan en constante conflicto entre ellos, porque simplemente no se le ha dado la importancia

que la ley nos indica en los principios orientadores, que a todas luces muestra cómo nos debemos comportar en las copropiedades, pero la verdad, no le hemos atendido al mensaje de la ley.

Al pasar el tiempo se ha desconocido el comité de convivencia, que si bien es cierto que se nombra y muchas copropiedades lo tienen, también es cierto que en la mayoría ni lo determinan, o lo usan como escudo para culparlo de todo lo que ocurre y en el peor de los casos, les hacen la vida tan imposible a sus integrantes, que terminan anulados o renunciando al cargo por que se cansan de la situación.

**El comité de convivencia no era otra cosa que un grupo de personas, que serviría de mediador para que al escuchar a las partes, les diera propuestas de solución y posibilidades de conciliar a través del diálogo, llegando a acuerdos y se diera fin al conflicto.**

Las relaciones en las comunidades de PH, como lo dije al comienzo de este artículo, están heridas y sin ilusiones, pues la indiferencia, la intolerancia, la mezquindad y la avaricia de poder, por parte del administrador; cuando alguien está interesado en asumir o quedarse con la administración, se han generado conflictos de gran intensidad, porque le hacen la vida imposible al administrador, hasta lograr el cometido; pero cuando éste tiene también sus propios intereses, la guerra por el cargo se hace más intensa; otra causa de rompimiento de la tranquilidad son los residentes incumplidos, que no pagan las expensas comunes, ni las obligaciones que tienen para con la copropiedad, otra más es el manejo y tenencia de mascotas, que a través del tiempo sí que han generado problemas de toda índole.

Lo único cierto es que el deterioro de la convivencia es tal, que la comunidad de PH no quiere participar y mucho menos saber del comité de convivencia, porque quien participa en él termina en problemas; motivo por el cual nadie quiere comprometerse. 🗣️

# Yo tuve que aceptar

*Yo tuve que aceptar, que mi cuerpo nunca sería inmortal, que él envejecería y un día se acabaría. Que somos hechos de recuerdos y olvidos, memorias, residuos, ruidos, susurros, silencios, días y noches, pequeñas historias y sutiles detalles.*

*Tuve que aceptar que todo ello es pasajero y transitorio. Y tuve que aceptar, que yo vine al mundo para hacer algo por él, para tratar de dar lo mejor de mí, dejar rastros positivos de mis pasos, en el momento de partir.*

*Yo tuve que aceptar que mis padres no durarían para siempre y que mis hijos poco a poco escogerían sus caminos y proseguirían ese camino sin mí. Y tuve que aceptar que ellos no eran míos, como suponía. Y que la libertad de ir y venir, es un derecho de ellos también.*

*Yo tuve que aceptar que todos mis bienes me fueron confiados en préstamo, que no me pertenecían y que eran tan fugaces como fugaz era mi propia existencia en la tierra. Y tuve que aceptar que los bienes quedarían para uso de otras personas, cuando yo ya no esté aquí.*

*Yo tuve que aceptar que barrer mi acera todos los días no me daba ninguna garantía de que ella era propiedad mía, y que barrerla con tanta constancia era apenas un sutil alimento, que me daba a mí la ilusión de poseer.*

*Yo tuve que aceptar que lo que yo llamaba "mi casa" era sólo un techo temporal, que un día más, un día menos, sería el abrigo terrenal de otra familia. Y tuve que aceptar que mi apego a las cosas, sólo apresuraría aún más mi despedida y mi partida.*

*Yo tuve que aceptar que los animales que quiero y los árboles que yo planté, mis flores y mis aves, eran mortales. Ellos no me pertenecían. Fue difícil, pero lo tuve que aceptar.*

*Tuve que aceptar que la vida siempre continuaría conmigo o sin mí y que el mundo en poco tiempo me olvidaría. Humildemente confieso que tuve que librar muchas guerras dentro de mí.*

*Yo me rendí y acepté lo que tenía que aceptar. Aceptar para dejar de sufrir, para lanzar fuera mi orgullo y mi prepotencia y para volver a la simplicidad de la naturaleza, que trata a todos de la misma manera, sin favoritismos.*

*Y tuve que aceptar que no sé nada del tiempo y que es un misterio para mí. Que no comprendo la eternidad y que nada sabemos sobre ella. ¡Tantas palabras escritas desde el principio, tanta necesidad de explicar, entender y comprender este mundo y la vida que en él vivimos!*

*Yo tuve que desarmarme y abrir mis brazos para reconocer la vida como es, que todo es transitorio y que sólo funciona mientras estemos aquí en la tierra. 🙏*

Silvia Schmidt



Su aliado estratégico para  
la votación digital en  
**ASAMBLEAS.**



**Vo&Q**  
VOTACIÓN & QUORUM



App

APLICACIÓN



CÓDIGO DE  
BARRAS



DISPOSITIVOS



3147876474



Vo&Q Colombia



Vo&Q Colombia



voq.colombia@gmail.com



**ADLE**  
Gestión & Desarrollo



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

# Veintiocho tips para reuniones de las Asambleas en Colombia



Ramiro  
Serrano  
Serrano

**L**legan las épocas de reunión de Asambleas y es la oportunidad que me da CIGSA para enumerar algunas recomendaciones, evitando que se cometan errores en el desarrollo de las mismas; que solo conllevan a impugnaciones y a insatisfacciones por parte de la comunidad. Por la experiencia, me permitiré enumerar algunas de ellas:

**Antes de la reunión de la Asamblea:** 1. El omitir la obligación legal de llevar el libro de residentes y propietarios por parte del administrador, haciéndose imposible saber quiénes tienen la calidad de propietarios. 2. Tanto los estados financieros como el presupuesto, deben estar aprobados en primera instancia por el consejo de administración. 3. Debe realizarse la asamblea dentro de los tres meses siguientes al cumplimiento del periodo presupuestal; a menos que se determine otra fecha en el reglamento de propiedad horizontal. En caso de no hacerse, se podrán reunir el primer día del cuarto mes con el número plural de asistentes y las decisiones que se tomen serán válidas. 4. El primer punto de la convocatoria deberá ser: "instalación de la asamblea"; esto con la finalidad de que en el término citado, no se exija el cierre de la misma por falta de quorum.

5. Igualmente, realice las citaciones con quince días corrientes de anticipación, en el domicilio reportado por el propietario o en la unidad privada correspondiente. 6. Determine el horario, para el derecho de inspección que tienen los copropietarios sobre los documentos de la copropiedad. 7. Presente el listado de los estados de cartera al corte presupuestal. 8. Facilite la información necesaria con el fin de



optimizar el tiempo en la asamblea. 9. Revise si el reglamento de propiedad horizontal, tiene indicaciones especiales para el desarrollo de la asamblea. 10. Deje organizada toda la logística para el desarrollo de la reunión.

**Durante la Asamblea:** 11. Realizar el reporte de ingreso acorde al libro de residentes y propietarios, que debe llevar el administrador, teniendo en cuenta que los poderes hayan sido diligenciados en la debida forma. 12. Nombrar un presidente y secretario que ejerzan bien sus funciones, que eviten dilaciones y discusiones que no hacen parte de la asamblea. Es conveniente nombrar sus respectivos suplentes, en caso de ausencia o ante la negativa de firmar el acta por los principales. 13. No hace falta repetir la información dada con anticipación a los asambleístas, basta aclarar y profundizar los puntos que se requieran. 14. En la aprobación de los estados financieros, sólo deben objetarse si existen errores contables. Acordémonos que el contador hace es la transcripción de una norma contable, en relación con los gastos y estos se encuentran avalados por los órganos de administración. 15. La discusión sobre la ejecución de

los gastos, debe ir es en el informe del administrador.

16. Además, en los casos donde hay revisor fiscal, debe ir primero su informe antes de que sean aprobados los estados financieros. 17. Los consejos de administración deben ser integrados únicamente por propietarios. 18. Tenga en cuenta que las únicas decisiones que requieren mayoría calificada, son las descritas taxativamente en el artículo 46 de la Ley 675/01. 19. En los conjuntos residenciales, las decisiones de carácter económico se toman por coeficiente y las de carácter administrativo, por cada unidad privada, excluyendo parqueaderos y depósitos. 20. En el tema de consideraciones y varios, no se deben tratar temas de convivencia o que sean funcionalmente del consejo de administración. Procure solicitarlas por escrito. 21. Intente que las asambleas sean cortas y efectivas y no largas y tediosas. Y nunca irrespetuosas.

**Después de la asamblea:** 22. En el acta se deben transcribir: la forma de convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, así como las decisiones tomadas con su respectiva votación. Es innecesario adicionar co-

mentarios o sugerencias a la misma. 23. El acta de asamblea, para que tenga efecto ante terceros, deberá ser firmada por el presidente y secretario -o sus respectivos suplentes- dentro de los 20 días siguientes a la realización de la reunión de la Asamblea y realizar por parte del administrador la publicidad de la misma. 24. La comisión verificadora, en documento aparte manifestará si lo contenido en el acta corresponde a lo desarrollado en la asamblea.

25. Una vez se posea el nuevo consejo de administración, debe realizar un empalme con el anterior, para conocer cómo se le está realizando el seguimiento a la persona jurídica y realizar el nombramiento del administrador de la copropiedad. 26. Con el nombramiento del administrador se debe sacar el respectivo certificado de representación legal. 27. Una vez se realice lo anterior, se debe llevar a cabo una programación para las reuniones ordinarias del consejo y las políticas de control y ejecución que realizarán a la persona jurídica. 28. Revise los documentos existentes para convalidar la información suministrada. \*Es necesario que los órganos de control socialicen los procesos y ejecuciones.

# Importancia de los reglamentos de PH

Álvaro Beltrán Amórtegui

Asesor en PH

El reglamento de edificios o conjuntos, es un tema álgido, por varias razones; mal elaborados con desconocimiento total o casi, por parte del constructor o el propietario inicial, al contratar a un profesional para que los elabore, generalmente abogado, sin embargo se encuentran una serie de errores, encontramos reglamentos por fuera de la ley 675/2001 el título I-II que reguló la P.H. desde 2001, donde queda claro que debe ser elaborado según el uso del suelo: residencial, oficinas, industrial, comercial o mixto y además, tienen otras disposiciones que aplicar, un edificio es diferente a los conjuntos, cada uso se maneja de forma diferente, más del 50% de la ley es reglamentaria, por decisión del propietario o mejor de quien lo elabore, que debe conocer bien la ley.

A lo largo de mi experiencia entendí que sin un estudio de títulos de cada P.H. es imposible elabo-

rar un buen reglamento; porque la experiencia de 1985, fue en mi concepto desastrosa; con la ley 16/85 nadie vio las diferencias de estas leyes 182 y 16; grave error y lo mismo pasó con la ley 675/2001, que es diferente a esos regímenes; además, que esta última ley en el título III es la famosa UIC de anterior ley 428/98 y el título IV es sobre las parcelaciones o condominios y hoy 21 años después, la gente cree que todos los reglamentos de la P.H. son lo mismo y no es así, por sustracción de materia, digo yo y esas escrituras contentivas del reglamento elaborado bajo la ley 675 título I y II son de nulidad absoluta.

Los reglamentos de la ley 675, existentes, en su mayoría ni siquiera establecieron bien los procedimientos sancionatorios en el título II, solución de conflictos, el problema es que el administrador por lo general, no conoce el reglamento donde administra, ni qué disposición es legal y cual no.

Aquellos que no han reformado el reglamento, deben conocer qué es de orden público de la nueva ley y qué no, porque a pesar de que se complementan con otras leyes por analogía y vacíos, esos reglamentos se contradicen y los administradores por lo general, ignoran la ley no solo de la P.H. sino la complementaria y también la jurisprudencia, en el caso de las sentencias de inexequibilidad, tutelas o de otra clase, es decir el problema se genera, porque nadie trata el tema a profundidad, por eso me parece que eso de estar pidiendo cambiar la ley, sin ni siquiera conocerla, es una falta de responsabilidad, además veamos otras normas que las complementan, el mandato, el régimen de comunidad y del administrador, solo por expresar algunas.

El administrador no debe sabérselas todas, pero sí puede estudiar y



preguntar o consultar a los expertos, eso es la otra parte, quién es especializado en esta clase de contratos y qué universidad enseña su elaboración, cuando el reglamento y la ley, son un solo mandato.

Para concluir, sin formación jurídica no se deben elaborar reglamentos, así sea el famoso manual de convivencia, es el reglamento de PH, que contiene precisamente los derechos obligaciones, prohibiciones y demás normas de cómo funciona el sistema de convivencia; se trata de esos reglamentos internos, no de convivencia en lo esencial, sino de funcionamiento y administración. Lo que se diga sobre convivencia, debe estar contenido en el reglamento de PH, para que sea válido, toda vez que no se puede sancionar la conducta que no esté en el reglamento, de maneja que la norma debe ser extensiva en éste, mencionándolo o en una adición del reglamento por escritura pública, éste debe ser elaborado dadas las características de cada copropiedad. 





**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

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

# La importancia de la implementación de un SG-SST, para la PH

**Johan Esteban Hincapié B.**  
Gerente de CSG Consultores SAS

**E**s importante tener en cuenta que dentro de lo establecido en la resolución 0312/19, en su artículo 2, deja claro la importancia de la implementación de un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, para una propiedad horizontal, ya sea de uso comercial, residencial o mixto. Debido a que se realiza la contratación de algunos servicios específicos, como son vigilancia, aseo, mantenimiento de fachadas, mantenimiento de ascensores, lavado de tanques, entre otros.

Dejando claro esto, toda propiedad horizontal en el territorio nacional tiene la obligación de diseñar y gestionar su SG-SST involucrando a todos sus contratistas y subcontratistas.

**¿Se cuenta con alguna normatividad en materia de seguridad aplicada a propiedad horizontal?**

En la actualidad la normatividad aplicada a Propiedad Horizontal, es el decreto 1072/15 y resolución 0312/19 y demás normas que las complementen o sustituyan para direccionar el diseño e implementación de este sistema en la PH.

yan para direccionar el diseño e implementación de este sistema en la PH.

**¿Cuento con algún plazo para poder cumplir con mi SG-SST?**

La resolución 0312 del 2019, deja claro que el último plazo para tener en buen funcionamiento del SG-SST fue hasta el pasado 1 de noviembre del 2019.

De ahí en adelante da inicio a la quinta y última fase que es: inspección, vigilancia y control, por parte de los inspectores del ministerio de trabajo y cualquier otro ente de control, quienes podrán visitar su Propiedad Horizontal.

**¿Qué sanciones puede recibir la propiedad horizontal si no cuenta con el SG-SST?**

Teniendo en cuenta el decreto 1072 de 2015 en sus artículos 2.2.4.11.1 al 2.2.4.11.13. es claro que la propiedad horizontal se puede estar viendo afectada con unas fuertes sanciones, que van un SMMLV hasta los mil SMMLV dependiendo de la falta cometida; algunas faltas para la graduación de multas son:

- La reincidencia en la comisión de la infracción.

- La resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión por parte del Ministerio del Trabajo.

- El incumplimiento de los correctivos y recomendaciones en las actividades de promoción y prevención, por parte de la Administradora de Riesgos Laborales (ARL) o el Ministerio del Trabajo.

- La muerte del trabajador

**¿Qué hago si aún no cuento con un SG-SST en mi Propiedad Horizontal?**

Debe dar inicio de manera inmediata al diseño y ejecución del SG-SST, teniendo en cuenta los lineamientos del decreto

1072 del 2015 y resolución 0312 del 2019 y demás normas que las complementen.

**¿Qué debo hacer si hace más de un año no ejecuto ninguna actividad en mi SG-SST?**

Iniciar de manera inmediata, la puesta en marcha de la actualización de algunos documentos fundamentales, como la aplicación de la evolución de estándares mínimos, matriz de riesgos, presupuesto anual, políticas, reglamento de higiene y seguridad industrial, conformación de brigada de emergencias, plan de trabajo anual y plan de emergencias.

Contar siempre con la asesoría de una persona natural o empresa, que cuenten con el alcance y los soportes legales, como la licencia en prestación de servicios, curso virtual de las 50 horas del SG-SST y opcional la experiencia en el manejo del SG-SST en propiedad horizontal. 📞

gerencia@csconsultoressas.com



## AMBIENTE

## Gobierno unifica el código de colores para la separación de residuos en la fuente

**E**l pasado 27 de diciembre, "el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible – MADS - con el objetivo de fomentar la cultura ciudadana en materia de separación de residuos a lo largo y ancho del país y teniendo en cuenta las experiencias y avances de algunas ciudades como Bogotá, Bucaramanga o Pereira, Minambiente expidió la Resolución No. 2184 de 2019, mediante la cual empezará a regir en el 2021, el código de colores blanco, negro y verde, para la separación de residuos en la fuente, de la siguiente manera.

**Color blanco:** Para depositar los residuos aprovechables como



plástico, vidrio, metales, papel y cartón.

**Color negro:** Para depositar residuos no aprovechables como el papel higiénico; servilletas, papeles y cartones contaminados con comida; papeles metalizados, entre otros.

**Color verde:** Para depositar residuos orgánicos aprovechables como los restos de comida, desechos agrícolas, entre otros".

Tomado de: [www.minambiente.gov.co](http://www.minambiente.gov.co)

Con esta nueva resolución los administradores de PH, deberán iniciar desde ya una campaña de

información, divulgación y educación al interior de sus conjuntos, para que se inicie una cultura de correcto reciclaje y cuando entre en vigor la norma no les coja desprevenidos.

Entendiendo que en la medida en que se adopten las normas, no como una forma de incomodar, sino como la oportunidad de hacer las cosas mejor y dejar un mundo un poco más amigable para las generaciones que vienen después de nosotros. La invitación es a que no lo vean como una carga más, sino como la oportunidad de contribuir al mejoramiento del ambiente y por ende a la calidad de aire y de vida que tendremos todos, en la medida en que cada uno haga la tarea que le corresponde. Recordemos que un Administrador debe ser un líder y un líder nunca impone, inspira, motiva, ayuda, enseña y da ejemplo. 📞

**Germán D. Fonseca S.**  
Autor del libro Recepción de Bienes  
Comunes en la PH

# Inspección física de recepción de los bienes comunes

**E**l administrador o el comité de recibo de zonas comunes, debe efectuar la recepción o recibo de las zonas comunes, para que puedan los propietarios, residentes y usuarios hacer uso real y efectivo de estos bienes.

Es conveniente precisar, que en muchas oportunidades, por la presión o solicitud permanente de los propietarios, residentes o usuarios, se autoriza o se permite el uso de estos bienes comunes. Situación que se constituye en un recibo de hecho, de las zonas comunes. Recibo de hecho que puede ser alegado por la constructora como entrega material y efectiva de los bienes comunes de uso general, incluso dejan constancia de este hecho para efectos de comenzar a contabilizar los términos de las garantías.

Por lo cual, se recomienda que el administrador o el comité de recibo de estas zonas, concienticen a los nuevos propietarios de esta situación, para que no se

preste para inconvenientes o malos entendidos y permita sobre todo que el recibo de las zonas comunes de uso general, sea de manera técnica y mediante actas, para que se puedan dejar las evidencias, constancias y observaciones del caso.

En esta fase debe ocurrir un trabajo conjunto entre los representantes de la propiedad horizontal, esto es, el comité de recepción de bienes comunes o el administrador o conjuntamente – auditoría- junto con los representantes de la constructora o propietario inicial; debiéndose constatar en ambas partes los documentos que los acreditan para estos efectos.

Teniendo en cuenta que el comité de recepción de bienes comunes – auditoría- debió haber efectuado un trabajo previo, juicioso y detallado de revisión de las zonas comunes, debe determinar el tipo de visita de inspección a efectuar, de las cuales se

precisará más adelante. Aunque la inspección a recomendar en esta etapa es la de recibo de zonas comunes.

En el desarrollo de la actividad del recibo de las zonas comunes se deben levantar actas particulares y detalladas, para cada zona común de uso general y consignando las observaciones, precisiones y aclaraciones que estimen convenientes cada una de las partes.

Aunque la ley 675/2001 en su artículo 24, entre otros aspectos dispone que los bienes comunes esenciales, se presume su entrega con la entrega de los bienes privados, es importante que se levante un acta, a través de la cual se deje constancia de la descripción detallada de los bienes comunes esenciales y de la información directamente relacionada con este tipo de bienes. Precisando que el término de garantía en cuanto a los bienes comunes esenciales,

comienza a correr a partir de su recibo, el cual se reitera, descansa sobre la presunción ya descrita.

En este proceso de recibo de zonas comunes, se precisa que las cuatro primeras fases están sustentadas, en las actividades específicas para el recibo de zonas comunes de uso general y de la fase 5 a la 8, está compuesta de actividades tendientes a establecer posibles incumplimientos de la constructora o propietario inicial o proveedor; para presentar la reclamación directa, la cual se constituye como la última fase del proceso, tendiente a que en sede de reclamación directa solucionen los inconvenientes o incumplimiento o dar por agotado como requisito de procedibilidad, para poder acudir en instancia jurisdiccional ante la Superintendencia de Industria y Comercio o instancia judicial ante Juez de la República, haciendo uso de la acción de protección al consumidor. (1)



WWW.KUADRASAS.COM

## KUADRA

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS






# TODAS LAS SOLUCIONES EN ASEO GENERAL

Mantenimiento · Jardinería · Cafetería

## NUESTROS SERVICIOS GENERALES

- OPERARIAS DE ASEO  
POR DÍAS · SEMANAS · MENSUAL · ANUAL
- BRIGADAS DE ASEO  
PERSONAL ESPECIALIZADO P.H.
- MANTENIMIENTO GENERAL  
PISCINAS · CANALES · ÁREAS COMUNES

- PODA Y PAISAJISMO  
EXTERIOR – INTERIOR
- LAVADO INTERIOR · EXTERIOR  
FACHADAS · VENTANAS
- PERSONAL CAFETERÍA



CONTACTO SERVICIOS

+57 321 3384594  
+57 311 2378490

info@kuadrasas.com

# El Eje Cafetero también se mueve en la Propiedad Horizontal

## Raquel Cruz

Directora jurídica de la empresa B&C ALTA GERENCIA S.A.S

**E**l pasado 25 de enero, la Fundación UCR en alianza con ByC Alta Gerencia SAS, Patrimonio y propiedad, realizó el segundo Encuentro de Administradores de Propiedad Horizontal de la Región. Al que también asistieron la Agencia de Gestión y Colocación de Empleo Incluyente de CR, con su portafolio de servicios para el sector de Administradores.

El tema Central estuvo orientado hacia la sensibilización de las competencias gerenciales, para



Foto: Raquel Cruz.

la administración exitosa de la Propiedad Horizontal, la cual estuvo a cargo del profesional Oscar Mauricio Osorio, docente de la FUCR. – Fundación Universitaria Comfamiliar Risaralda-

Como resultado de esta alianza, se encuentra la vinculación de la FUCR en los planes de formación del talento humano del gremio a nivel nacional. El primer producto será el diplomado en

Alta Gerencia para Administradores de Propiedad horizontal, el cual está proyectado a iniciar en el mes de abril del presente año.

bycaltagerenciasas@gmail.com

**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](http://www.phconsultingls.com)

@phconsultingls

# Las tertulias de los miembros de

## “La ACEPH”



### Omar Ortiz Lozano

Presidente de la ACEPH, Gerente de Admejores SAS

**C**ada mes en las instalaciones del Club Colombo-libanés, se dan cita distintos empresarios de la propiedad horizontal, tanto quienes hacen parte de nuestra agremiación, como también empresarios interesados en actualizarse, con dos objetivos: que conozcan nuestra entidad y posteriormente si vinculen a ella; las tertulias nacieron con el propósito de actualizar, dialogar y propender por el estudio y la profesionalización de la administración de la PH, se abordan temas relacionados no solo con la actualización jurídica del régimen de PH, sino también mantenimientos, temas contables, implementación, estrategias de mejora y de administración de calidad.

En cada reunión se aprende sobre el fascinante mundo de la PH, se estrechan lazos empresariales y fraternales, que permiten a los administradores verse reflejados en otros, que también enfrentan los desafíos diarios de lo que implica administrar PH en Colombia y en Latinoamérica.

### Quiénes somos

Nuestra Agremiación Colombiana de Empresarios de la Propiedad Horizontal -ACEPH-, es una entidad sin ánimo de lucro de carácter gremial, que tiene por objeto, la unión de empresarios dedicados a la

administración y gestión de la PH con fines de bien común y defensa de sus legítimos intereses; buscando el desarrollo, profesionalización y estandarización de los servicios que prestan, todas las empresas dedicadas a la administración de inmuebles, sometidos a este régimen, brindando a sus agremiados el apoyo, recursos y capacidades, con que cuenta nuestra organización.

Fue fundada en el año 2013, por empresarios reconocidos en el sector de la administración, con el propósito de propender por la dignificación de la difícil tarea de administrar PH.

### Como objetivos fundamentales tenemos:

- Agremiar a las personas jurídicas que pertenezcan al

sector de la administración de la propiedad horizontal.

- Establecer pautas para el ejercicio de las diferentes formas de la actividad \*Fomentar los vínculos de camaradería, cordialidad y colaboración entre sus agremiados y el desarrollo de un elevado espíritu profesional.
- Brindar servicios de asesoramiento en todo lo relativo a PH y su administración, de forma gratuita para sus agremiados.
- Brindar capacitación, actualización y especialización en la administración de la PH para sus integrantes.

Si está interesado en conocer más sobre nuestra agremiación en cuéntenos en [www.aceph.co](http://www.aceph.co)



**¿Preparando el INFORME DE GESTIÓN para la ASAMBLEA?**

**\*Diseñamos e imprimimos las cartillas en tiempo récord con servicio a domicilio\***

(Toma de foto para la portada sin costo adicional)

**SOLICITE SU COTIZACIÓN**



[sapphire.printcenter@gmail.com](mailto:sapphire.printcenter@gmail.com)



300 2092178  
321 2909099



**Nelson Alfonso  
Mosquera González**

Secretaría Distrital de Planeación - SDP

# Donde encontrar los planos de un Edificio

Como tal, el Archivo Central no es una entidad. Es uno de los cinco puntos de servicios documentales, que dirige la respectiva Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental, de la Secretaría Distrital de Planeación, SDP, la cual administra el proceso de gestión documental y lidera el Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivos, SIGA.

El Archivo Central, de la Secretaría Distrital de Planeación, SDP, comúnmente denominado de predios, está ubicado en la Calle 61 N° 69 B 66, zona industrial de Montevideo, en la localidad de Fontibón, con vías de acceso por la Calle 13, la Avenida Boyacá y la Avenida Carrera 68.

La función del Archivo Central, de la SDP, es la de conservar y custodiar los expedientes, que ya cumplieron su ciclo vital en los archivos de gestión, para facilitar el acceso y la consulta de la información, por parte de la ciudadanía, los órganos de control, las autoridades judiciales y los servidores públicos de la Secretaría Distrital de Planeación; en otras palabras, disponer para la consulta y reproducción documental, o uso público, la documentación de archivo que es transferida anualmente por cada uno de los archivos de gestión, de las 42 dependencias de la SDP y los expedientes de licencias urbanísticas, que transfieren cada uno de los cinco curadores urbanos de la ciudad.

Los planos arquitectónicos y estructurales que se conservan y custodian aquí, corresponden a los de los expedientes de licencias urbanísticas, tramitados desde 1997 por cada uno de los cinco curadores de la ciudad. Tam-



bién los que entre 1991 y 1997 tramitó el anterior Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD y los que tramitó, desde los años 1920 hasta 1991, la entonces Secretaría de Obras Públicas.

No todos los predios de la ciudad de Bogotá han tramitado legalmente la respectiva licencia urbanística y en todos los expedientes de licencias urbanísticas, no se conservan los respectivos planos arquitectónicos y estructurales.

El punto documental en donde se conservan los planos topográficos y urbanísticos de Bogotá, que han sido incorporados a la cartografía oficial de la ciudad, desde los años 1930, es en la Planoteca de la SDP, localizada en el módulo E, primer piso, del SuperCADE-CAD, Carrera 30 N° 24-90.

Para solicitar copia de los planos de un edificio es necesario tener en cuenta lo establecido en el 8.3., del Reglamento de Archivo, de la SDP, el cual establece: \*Desde antes de su ingreso y en las

respectivas instalaciones de los puntos de servicios documentales, el usuario está siendo monitoreado con el sistema de vigilancia digital a través de videocámaras de seguridad \* Como usuario se tiene el derecho constitucional de acceder y consultar los documentos públicos, cumpliendo los requisitos y protocolos establecidos para el efecto, por cuanto ellos forman parte del patrimonio documental y cultural de la Nación

\*Las licencias urbanísticas no hacen parte del Archivo de Manzanas y Urbanismos, y por tanto ellas deben ser consultadas en el Archivo Central de la SDP \* La Dirección del Servicio al Ciudadano brinda orientación sobre la documentación custodiada en el Archivo Central, en el Archivo de Manzanas y Urbanismos y en la Planoteca.

El usuario debe diligenciar el formato A-FO-053 Consulta de Documentos, con los siguientes datos básicos, según corresponda: cédula de ciudadanía, teléfonos -fijo, celular-, dirección, la(s) dirección(es) del predio objeto de consulta, el código del expediente o del plano, el número de la resolución, el número de la licencia de construcción, El código de radicación de la comunicación referente, El autor, el título o tema de la obra bibliográfica, La signatura topográfica de la obra bibliográfica.

El horario de atención del Archivo Central es de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:30 p.m.

## Espacios dispuestos para que la ciudadanía transmita a la Entidad sus inquietudes

- Sitio web [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) - link [Contáctenos](#)
- Sistema Distrital de Quejas y Soluciones:
  - SDQS [www.bogota.gov.co/sdqqs/](http://www.bogota.gov.co/sdqqs/) Link "peticiones", - "Radicación virtual" <http://www.sdp.gov.co/PortalSDP>, en donde podrá presentar peticiones las 24 horas del día, todos los días del año; consultar el estado de su trámite y descargar la respectiva respuesta
- Correo electrónico: [servicioalciudadanoGEL@sdp.gov.co](mailto:servicioalciudadanoGEL@sdp.gov.co)
- Para notificaciones judiciales -operadores judiciales- [buzonjudicial@sdp.gov.co](mailto:buzonjudicial@sdp.gov.co)

**R.N.A.** Registro Nacional de Avaluadores  
ISO/IEC 17024:2012  
14-OC-008

**35** AÑOS  
1985-2020

Para evaluar sus zonas comunes y constituir la póliza de seguro que exige la ley 675/01.

CONTRATE A LOS MEJORES VALUADORES DEL PAÍS CERTIFICADOS POR EL R.N.A.

Encuétralos en [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Directorio de Avaluadores

COMUNÍCATE CON: CERTIFICACIÓN:  
Tel: 571 + 6205023 Ext: 206 Cel: 57 + 3103346607 E-mail: [certificacion@rna.org.co](mailto:certificacion@rna.org.co)

f Registro Nacional de Avaluadores @RNACOLMBIA r.n.a.\_avaluadores R.N.A. Registro Nacional De Avaluadores

# Reunión de la Asamblea de copropietarios: oportunidad para implementar el “habeas data”



## Equipo Jurídico T&A Consulting S.A.S.

Especialistas en Protección de Datos Personales

**A** propósito de la época de celebración de Asambleas Ordinarias de Copropietarios, vale la pena advertir, acerca de la gran oportunidad que significa para los administradores, en relación a la socialización de temas importantes, que involucran el bienestar de la copropiedad, lo referente a la Ley de Habeas Data y la implementación del Sistema General de Protección de Datos Personales.

Uno de los grandes desafíos que impone la Ley 1581 de 2012 a las realidades de la Propiedad Horizontal, resulta ser la recolec-

ción de las autorizaciones para el tratamiento de información personal, máxime cuando se trata de copropiedades que realizan tratamiento de datos sensibles, toda vez que no es una tarea fácil para los administradores, acercarse a cada uno de los titulares, para explicar la importancia del sistema y solicitar la suscripción de dicho consentimiento. En ese sentido, T&A Consulting invita a los administradores de Propiedad Horizontal, a aprovechar la celebración de la Asamblea Ordinaria, para efectuar una jornada de información sobre los requisitos que la ley impone, ya que, pese a la falta de sensibilización que aún hay, respecto de las obligaciones en relación a la Protección de Datos Personales, las sanciones por parte de la Superintendencia de

Industria y Comercio no se hacen esperar.

Por ello, el inicio del nuevo periodo anual, es una época importante para ponerse al día con las obligaciones legales y así prevenir eventuales sanciones, las cuales debe recordarse, no sólo se imponen a la Copropiedad, como persona jurídica infractora, si no a los Administradores, quienes en desarrollo de sus funciones, deben velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias -Ley 222 de 1995-. Igualmente, es necesario recordar que el incumplimiento de la Ley de Protección de Datos Personales, no sólo se trata de la ausencia de implementación de las medidas que establece la ley, sino que las sanciones adminis-

trativas también proceden, cuando las medidas no se ajustan a las realidades de la Copropiedad Responsable.

Por último, vale la pena hacer referencia, a una de las malas prácticas que hemos identificado en la implementación del Sistema de Protección de Datos, como es la errónea referencia del Decreto 1377 de 2013, el cual se encuentra derogado y compilado por el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015; razón por la cual es importante que aquellas Copropiedades que hayan implementado el sistema, lo reevalúen y se cercioren de que el mismo corresponde a las exigencias de ley, a las características propias de la copropiedad y al marco normativo actualizado. 📌



Derecho Comercial  
Derecho Tributario  
Derecho Laboral  
Derecho Administrativo  
Derecho inmobiliario y Urbanístico  
Propiedad Intelectual  
Derecho Penal  
Derecho Civil

**Recuperación de Cartera**  
\* Pre-jurídica  
\* Jurídica  
**Protección de Datos (Habeas Data)**  
**Implementación del Sistema General de Datos Personales SG-SST**  
**Implementación del sistema de Gestión**

¡EVITA SANCIONES!

NO OLVIDES INCLUIR EN TU PRESUPUESTO 2020. EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES “HABEAS DATA” Y SG-SST

APROVECHA NUESTROS DESCUENTOS DE INICIO DE AÑO.



T & A Consulting  
Jurídico & Empresarial

Cel: 3102434584 – 3001971  
www.tya-consulting.com  
contact@tya-consulting.com  
Calle 28 N. 13 A -24 – Of. 310  
Bogotá D.C.- Colombia.





**PRHOPIO**  
El Especialista en Propiedad Horizontal

# CONGRESO ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

LA PH CON UNA **VISIÓN** 20/20

# 01



**AGOSTO**



**LUGAR:**

CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
AV. EL DORADO NO. 68 D - 35  
SEDE SALITRE



**HORA:**

DE 08 AM A 08:00 PM

Inversión: \$150.000, para grupos de tres o más personas o que se inscriban antes del 15 de junio \$120.000 por persona. IVA incluido.

**INSCRIPCIONES ABIERTAS.**

INFOMES EN: 322 905 1163 [www.prhopio.com](http://www.prhopio.com)

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