



# PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 15 • BOGOTÁ, COLOMBIA, ABRIL 2020

www.prhopio.com

## Vivienda turística más que un simple alquiler

Estanislao Rozo  
Abogado y Consultor en PH.



El incremento de unidades privadas destinadas a vivienda turística, la explosión de plataformas, páginas de red e inversores, que compran para alquilar bajo esta modalidad, han dado de qué hablar al respecto, durante todo el año 2019 y lo corrido del 2020, sin ignorar la actual emergencia sanitaria.

P - 16



## Higiene mental en tiempos de cuarentena

Carlos Convers  
Psicólogo- U. del Rosario



Podemos definir la higiene mental como el conjunto de actividades que llevamos a cabo para mantener nuestra Salud mental. Esta última se define a su vez por la OMS -Organización Mundial de la Salud- como «un estado de completo bienestar físico, mental y social y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades».

P - 3

## Los contratos de arrendamiento en tiempos de Covid-19

Jorge Orlando León Forero  
Abogado Especialista en Derecho Civil, Director de la Fundación Colombiana de Derecho

Con el fin de conjurar los efectos de la crisis económica y social generada por la pandemia del Covid-19, el gobierno nacional mediante Decreto 417 del 17 de marzo del 2020, declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio, y mediante los decretos 457 y 531 ordenó el aislamiento preventivo obligatorio o cuarentena nacional, de todas las personas habitantes de la República de Colombia, con algunas excepciones, hasta las cero horas del 27 de abril del 2020.

P - 6

## La consolidación de un gremio

Horacio de Jesús Torres Berdugo  
Economista - Presidente - GNAPH



Año 2020: Hoy podemos dar la excelente noticia a toda Colombia, los administradores de propiedad horizontal contamos con un Gremio Nacional de Administradores de PH, el cual está conformado, hasta el momento por 24 líderes de las diferentes regiones de nuestro hermoso país.

P - 14

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

# Que el miedo no te paralice

**A**ño 2020, muchos veíamos este año tan distante, era un número impensable, pero por supuesto no hay plazo que no se venza, ni fecha que no llegue y aquí estamos, hicimos planes, proyecciones, y organizamos eventos con una visión 20/20 y es verdad, solo que no de la manera que lo pensamos, obviamente para terminar este año debemos buscar una visión perfecta, pero no a nuestra manera, sino a la manera de la vida, la naturaleza y para quienes creemos en Dios, a la manera de Él.

Estábamos tan acostumbrados a controlar todo, a mover los hilos de nuestras vidas y negocios, que a veces nos olvidamos de cosas tan elementales, como saber que a mí a lado había otros seres vivos que respiran el mismo aire que yo, que requieren de mi solidaridad, que esperaron durante años a que me detuviera por un instante y me diera cuenta que los ríos se estaban secando, que los mares ya no podían soportar más contaminación, las especies animales se estaban extinguiendo, los glaciares se derriten, los nevados desaparecen, que la gente vive cada vez más cerca, pero cada vez se sienten más extraños, no se relacionan, no se conocen, aunque viven uno al lado del otro.

Las familias son cada vez más pequeñas y qué decir de la forma de relacionarnos hoy, cada uno metido en su teléfono, presentes pero tan ausentes, con millones de amigos pero virtuales, tan lejos de las relaciones personales, que hoy pedirle a nuestros hijos un favor es mejor enviarle un mensaje por WhatsApp, los vemos en los restaurantes y no hablan, solo envían mensajes y fotos, pero cuando les preguntan que hicieron? responden: yo estuve en una cena familiar, Salí a comer con mi familia, estuve compartiendo con un grupo de amigos, en serio? Y de qué hablaron? a no sé, que tal los chistes de tu abuelo? No dijo ni uno. Pero estuvieron compartiendo.

De repente llega algo tan pequeño que no se ve, no se siente llegar, nadie sabe dónde está, pero al mismo tiempo está en todos lados y nos obliga a quedarnos en casa, a encerrarnos, a estar solos o escasamente con el núcleo familiar más cercano y qué caos, el miedo nos invade, la incertidumbre, la frustración, el desconsuelo y ahora qué? Y mis sueños? Mis proyectos? Mis planes?, mi vida? Mi empresa? Un momento, que pasó, acaso mi vida de repente cobra más valor que lo material? Mi familia que siempre tuve cerca pero casi nunca vi, ahora es importante para mí. No

puedo derrumbarme, debo hacerme mas fuerte, mantener unida la familia, sostener la casa, la empresa, pero y que hay de mí? Quién me cuidará?

No te preocupes es válido sentir miedo, lo que no puedes permitir es que sea el temor el que gobierne tu vida, el que tome las decisiones por ti, eso no, levántate ponte firme, llora si es necesario busca a alguien que también escuche tus quejas, pero mientras lo haces ve pensando como vencerlo y como salirle al encuentro con una solución, tu capacidad es mucho más grande que el temor, fuiste dotad@ con una gran capacidad de resiliencia, con gran creatividad, eres más fuerte de lo que tú mismo te imaginas, es ahora cuando puedes descubrir todo el potencial que ha estado dentro de ti y dejarlo salir para ponerlo a tu servicio y al servicio de otros.

Administrador de propiedad horizontal, este es el año para decirle al mundo, *aquí hay un administrador con una visión*

*"Es válido sentir miedo, lo que no puedes permitir es que sea el temor el que gobierne tu vida, el que tome las decisiones por ti".*

*20/20, que vivió, sufrió y venció una crisis que le hizo más humano, más humilde, pero sobre todo le hizo más fuerte y hoy tiene una nueva historia que contar, una antes del coronavirus y otra después del coronavirus. Aquí hay un profesional que está listo para seguir aportando a la comunidad.*

*Mi barca sigue en pie, la probé como se prueban los mejores barcos, en las peores tempestades y Salí victorioso.*

Es la época de sacar lo mejor de nosotros mismos y en la administración de propiedad horizontal no es diferente, aquí cada uno podrá contar en un futuro que le toco vivir una pandemia y que se convirtió en el mejor punto de apoyo de su comunidad, que se le ocurrieron ideas que nunca se imaginaron, que salió de cada uno actitudes impensadas, que se enteró que podía prestar el mejor servicio, aún en las peores condiciones de salubridad y economía, que ahora sabe realizar reuniones virtuales, realizar pagos online, ajustar presupuestos y hacerlos alcanzar, en fin un sinnúmero de cosas que seguramente cuando esto pase, habrán hecho del administrador un profesional que antes muy pocos vieron.

Qué decides? Te dejas manejar del miedo? O te pones de frente y lo vences con valor, inteligencia, determinación y amor. Tú decides. 📞



**PRHOPIO**

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco	
email:	<a href="mailto:gerencia@prhopio.com">gerencia@prhopio.com</a>	
Contacto:	322 905 1163	
Diagramación:	Efraín Sánchez G.	
Colaboradores:	Roberto Gómez Duarte Jorge Orlando León Forero Ever Arévalo Delgadillo Estanislao Roza	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)



Viene de P-1 »

# Higiene mental en tiempos de cuarentena



**Carlos Convers**

Psicólogo- U. del Rosario.

**E**s imposible negar el impacto que ha tenido el covid-19 en el mundo. La vida de millones de personas ha cambiado por completo en pocos meses. La economía se desploma, el sistema sanitario no da abasto y es normal sentir miedo tanto por el presente como por el futuro, por la familia, los amigos, los negocios y sobre todo por la salud.

La medida de aislamiento preventivo ha demostrado ser la más útil para minimizar el número de contagios, por lo tanto, es importante acatarla de la forma más rigurosa posible, sin embar-



go, no es sencillo alterar nuestra rutina de un día para otro, es una tarea muy difícil reducir a un mínimo el contacto humano, también resulta complicado sobre todo, en una cultura como la nuestra que es tan expresiva; las preocupaciones, el encierro e incluso este nuevo tipo de convivencia al que no estamos acostumbrados, pueden afectarnos de forma psicológica y emocional. Es por eso que este artículo estará enfocado en explicar que es la higiene mental y dar tips para mantenernos sanos y sere-

nos mientras el mundo retoma su curso normal.

## ¿Qué es la higiene mental?

Podemos definir la higiene mental como el **conjunto de actividades** que llevamos a cabo para mantener nuestra **Salud mental**. Esta última se define a su vez por la OMS -Organización Mundial de la Salud- como «un estado de completo bienestar físico, mental y social y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades».

En otras palabras, tenemos que mantener el equilibrio psíquico, emocional, físico y social, es decir, mantenernos activos físicamente, pensar con claridad, estar tranquilos e interactuar con los demás de la forma adecuada. Es importante tener en cuenta que estos aspectos se relacionan entre sí y van de la mano de tal forma que si uno se ve afectado los demás también lo harán.

Los siguientes consejos de higiene mental, lo ayudarán a mantener el balance y harán del confinamiento algo más llevadero.

- Establezca una rutina y llévela a cabo: lo más importante es tener orden, el cerebro humano está adaptado para funcionar siguiendo patrones fijos, levántese y duérmase siempre a la misma hora de ser posible, coma a la misma hora, cree un cronograma de actividades para el día o para la semana donde tenga horarios fijos para cada actividad.

» P-4



**PRHOPIO**  
EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL



**SOLUCIONES**  
DE CERTIFICACIÓN

## VIDA CON HIGIENE MENTAL

En cuarentena haz fácil la administración de tu edificio, primero administra tu ser.

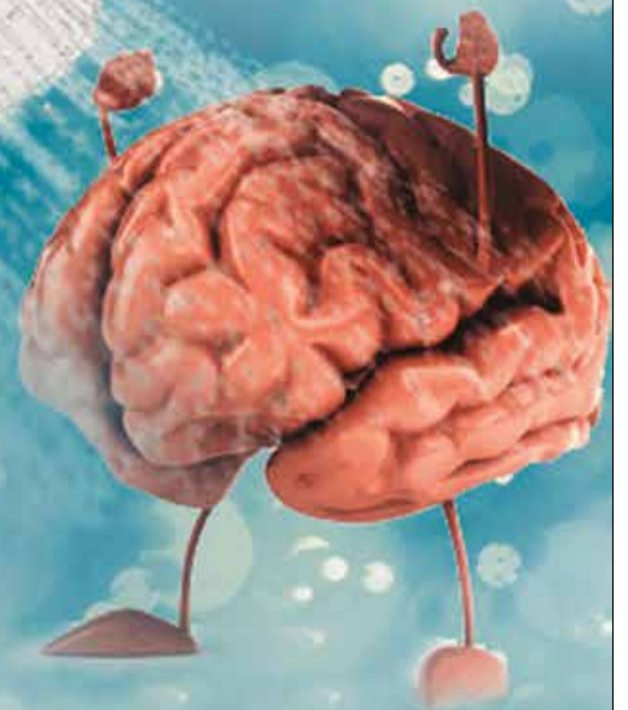
Contaremos con un equipo interdisciplinario:

- **Carlos Convers**, Psicólogo de la universidad el Rosario
- **Luisa Fernanda Jaime Nieto**, Terapeuta ocupacional en formación de la Universidad el Rosario.
- **Ever Arévalo Delgadillo**, Coach y consejero familiar.
- **Marlyn Bautista**, Consultora, difusora e investigadora de neurociencias.

Se trata de recibir oxígeno, aire y tener una adecuada higiene mental, que nos permitirá salir cuando toda esta temporada termine.

**SIN NINGÚN COSTO**  
**AGENDA TU CITA AQUÍ :**

www.prhopio.com  
whatsapp 322 9051 163  
prhopio@gmail.com





# Estimados colegas de Colombia



**Aníbal Ahumada Álvarez**

Formador de Agentes Inmobiliarios, Administrador de Edificios y Condominios PH, Chile.

**E**stamos frente a lo que puede ser la pandemia más letal de todos los tiempos y esto ha afectado a la humanidad entera y por supuesto, a las comunidades de edificios y condominios de todo el mundo.

Es precisamente por esto último que hoy los administradores de PH de Chile, pero también del mundo entero, hemos estado muy activos en las comunidades que administramos; en primer lugar enseñando a los trabajadores de estas comunidades sobre la forma de resguardar su salud y también a los residentes, de los nuevos protocolos para el ingreso a la PH de residentes, visitas, técnicos, correspondencia y el sistema de reparto a domicilio.

La labor del administrador se ha visto recargada por los nuevos desafíos que esta emergencia conlleva, la búsqueda, en algunos casos infructuosa de artículos de protección y aseo personal, como mascarillas para los trabajadores entre otros, las emergencias que hay que solucionar prontamente y las empresas de mantenimientos que, por las mismas razones y escasez de personal, no pueden responder de inmediato; la falta de algunos

trabajadores a sus turnos habituales, los requerimientos adicionales que tratan de imponer los comités de administración, para mejorar o modificar alguna norma establecida a causa de esta emergencia; los reiterados reclamos de los residentes por la actitud de algunos vecinos o trabajadores, para instruirnos como administrar en estos tiempos de crisis, entre otros.

Este excesivo recargo en la actividad del administrador, ha llevado a que muchos colegas estén al borde del colapso. Pero a su vez, desde mi punto de vista, es un llamado a que veamos esta situación, ahora adversa, en una gran oportunidad para examinar donde mejorar nues-



tro servicio y diferenciarnos, ya que nos ha permitido revisar cada uno de nuestros procesos y optimizar otros que hasta ahora manteníamos por años sin modificar.

El nuevo sistema de teletrabajo, la comunicación efectiva e instantánea, la supervisión y organización en las administraciones, traerá como beneficio, el que nos hemos dado cuenta que podemos atender a nuestros clientes, sin tener que estar marcando presencia diaria en cada PH, como muchos acostumbra y que se puede ejecutar casi todo de manera remota.

Estará en la capacidad de cada uno de los administrado-

res implementar estos nuevos sistemas y ver entonces esta desgracia, como un desafío para optimizar nuestro negocio, afianzarnos profesionalmente y crecer de acuerdo a nuestras propias metas.

Para terminar, les recuerdo que la caridad empieza por casa y les hago, a todos mis colegas colombianos, un ferviente llamado a cuidarse y no se expongan, ya que también exponen a la comunidad más importante que cada uno de ustedes tiene, que es vuestra propia familia.

Reciban todos un fraternal abrazo junto a la esperanza de volvernos a reunir en Colombia en cuanto las condiciones así lo permitan, en alguna de las actividades de capacitación que continuamente están organizando los diversos actores de la PH colombiana.

Reciban un fraternal abrazo virtual! 🙌

*El excesivo recargo en la actividad del administrador, es un llamado a que veamos esta situación, ahora adversa, como una gran oportunidad para examinar donde mejorar nuestro servicio y diferenciarnos.*

P-3»

● Realice ejercicio: el ejercicio físico no solo nos ayuda a estar saludables físicamente, sino que también ayuda a mejorar nuestro estado de ánimo, disminuir los niveles de estrés y a sentirnos mejor en general, es la actividad perfecta para mantener el equilibrio físico mental y emocional.



● Duerma bien: de la mano con el primer punto, además de tener horarios fijos para acostarse y levantarse es importante contar con 6 a 8 horas de sueño por noche, para estar descansados y de buen ánimo todas las mañanas.

● Manténgase productivo/a: muchas personas tiene la oportunidad de trabajar desde casa, si ese es su caso mantenga el ritmo que siempre ha llevado, de lo contrario le será complicado retomarlo una vez todo esto termine; si por el contrario, se encuentra sin qué hacer, busque actividades que le alimenten y le ayuden a desarrollarse, tal vez un curso virtual, aprender a pintar, probar nuevas recetas de cocina o leer esos libros que tenía pendientes, lo importante es hacer algo que le llene y que cuando lle-

que la noche no sienta que perdió su tiempo.

● Exprese sus sentimientos de manera apropiada: esta cuarentena nos obliga a vivir juntos 24/7, esto puede generar fricciones entre los miembros de la familia o las personas con las que vivamos -sean quienes sean- por eso es importante ser tolerantes y expresar con calma y amabilidad, cómo nos sentimos y cómo pensamos respecto a las dinámicas que se presentan en el hogar. 🙌

*Higiene mental es un estado de completo bienestar físico, mental y social y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades.*





24 / 7



**HIDROMAT**

Mantenimiento, **SAS**  
servicio y reparación



**Plantas eléctricas**

**Equipos de presión,  
sumergibles y tableros de  
control**



**Tubería PVC , galvanizado, acero  
inoxidable y de red hidráulica de  
alta presión**

**Lavado, desinfección de tanques de  
agua potable, aguas lluvias y pozos  
sépticos**



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



+ (57) 320 577 2418 + (57) 300 220 5369 + (57) 302 295 5876



24horas@hidromatsas.com



Viene de P-1 »

# Los contratos de arrendamiento



**Jorge Orlando  
León Forero**

Abogado Especialista en Derecho Civil, Director de la Fundación Colombiana de Derecho.

Con el fin de conjurar los efectos de la crisis económica y social generada por la pandemia del Covid-19, el gobierno nacional mediante Decreto 417 del 17 de marzo del 2020, declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio, y mediante los decretos 457 y 531 ordenó el aislamiento preventivo obligatorio o cuarentena nacional, de todas las personas habitantes de la República de Colombia, con algunas excepciones, hasta las cero horas del 27 de abril del 2020.

Una materia que ha despertado mucho interés es ¿qué sucede con aquellos locales cerrados, sin posibilidad de realizar actividad alguna, y con un contrato de arrendamiento que cumplir? Y en igual condición, ¿qué pueden hacer aquellos arrendatarios que han perdido sus empleos o fuentes de ingresos, con una renta mensual que hay que pagar?

En la práctica, lo que está sucediendo es que los arrendatarios están elevando peticiones a sus arrendadores, buscando soluciones temporales, que varían entre solicitar una reducción de la renta, o bien su aplazamiento, hasta pedir la suspensión temporal del contrato para dejar de pagar los arrendamientos.

Bajo este panorama, a lo que debemos invitar es a la negociación franca y directa entre las partes, en procura de llegar a los

mejores acuerdos para beneficio común, tal como lo sugiere el decreto 579 del 15 de abril del 2020, expedido para conjurar la crisis de los arrendamientos, en él se señala que las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes a abril, mayo y junio -Artículo 3-

**En beneficio de los arrendatarios, se pueden invocar dos figuras claves: la fuerza mayor y la cláusula *rebus sic stantibus*, los interesados deben tener las pruebas necesarias que les permitan acreditar su posición de la manera más consistente posible.**

El mismo decreto indica que de no llegarse a algún acuerdo, el arrendatario debe pagar los

cánones adeudados y sobre los montos adeudados se le obliga a pagar un interés equivalente a la mitad del interés bancario corriente certificado por la Súper Financiera -art. 3 numeral 1-.

Como se advierte, de no llegarse a acuerdos serán los jueces los que tendrán que resolver las más variadas situaciones litigiosas y como lo sabemos, la primera obligación de un abogado es asesorar adecuadamente, buscando la solución en el mismo contrato firmado por las partes, pero los hechos acontecidos son realmente imprevisibles y es muy difícil que exista una cláusula contractual que regule esta situación, razón por la cual para buscar soluciones entre arrendadores y arrendatarios, se debe apelar a la buena fe contractual -artículo 1603 Código Civil y 871 Código de Comercio-, que nos indica que los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural, que debe imperar en las relaciones jurídicas.

Ahora bien, en beneficio de los arrendatarios, podemos invocar dos figuras claves para justificar la imposibilidad de cumplimiento de los contratos y renegociar las condiciones contractuales,

estas figuras son: la fuerza mayor y la cláusula *rebus sic stantibus*.

Se llama **fuerza mayor o caso fortuito**, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario público, entre otros.- Art. 64 C.C.-. Como se advierte, esta causal requiere, para obrar como justificación, reunir las siguientes características: -i- que el hecho sea irresistible; -ii- que sea imprevisible y -iii- que sea externo respecto del obligado”.

Aquí es necesario precisar, que se debe valorar en cada caso concreto, de forma independiente, las anteriores circunstancias, para verificar si de ellas se desprende la existencia de una situación imprevisible, irresistible y externa, como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia: “*conviene proceder con relativo y cierto empirismo, de modo que la imprevisibilidad e irresistibilidad, in casu, ulteriormente se juzguen con miramiento en las circunstancias específicas en que se presentó el hecho a calificar, no así necesariamente a partir de un frío catálogo de eventos que, ex ante, pudiera ser elaborado en abstracto por el legislador o por los jueces, en orden a precisar qué hechos, irrefragablemente, pueden ser considerados como constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito y cuáles no.*” -Tomado de la Sentencia T-271/16-



# en tiempos de Covid-19

Como vemos, en cada caso en particular se debe analizar si esta crisis justificaría el incumplimiento contractual, ya que la imposibilidad de cumplimiento de un negocio jurídico, ya sea parcial o total, por motivos de fuerza mayor, exonera de responsabilidad a la parte obligada, ya que es de señalar que no todos los locales comerciales están cerrados ni improductivos, ni todos los arrendatarios han perdido su fuente de ingresos.

Ahora bien, si no fuera aplicable al caso concreto, la institución de la fuerza mayor, podría de otro lado valorarse la aplicación del principio *rebus sic stantibus* -"estando así las cosas"- de construcción jurisprudencial en España, de uso por lo general sumamente restringido, puede ser invocada ante situaciones sobrevenidas, radicalmente imprevisibles, que alteren significativamente la base del negocio y que conlleven imposibilidad de cumplimiento del contrato.



La aplicación de esta figura supone una modificación de las obligaciones inicialmente asumidas. Es decir, una alteración del principio sagrado del "Pacta sunt servanda" -el contrato es ley entre las partes-. Pero la aplicación de esta cláusula nunca se ha producido de forma generalizada ni de un modo automático, por lo tanto, será necesario evaluar el impacto real del Covid-19 en la relación contractual que se esté analizando.

*El decreto 579 del 15 de abril del 2020, señala que las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes a abril, mayo y junio -Artículo 3-*

Los efectos de la aplicación de esta doctrina, cuando se ha admitido, han sido los de autorizar la finalización del contrato -regla excepcional- o los de modificar o

revisar el contenido del contrato, solución ésta preferida por la doctrina y por la mayoría de las decisiones de los tribunales.

En las dos situaciones anteriores, los interesados deben tener las pruebas necesarias que les permitan acreditar su posición de la manera más consistente posible, ya que, como es apenas lógico, tanto la fuerza mayor, como la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, exige la acreditación de que la cuarentena lo ha puesto en incapacidad de cumplir o ha generado un desequilibrio en las obligaciones de las partes. A modo de ejemplo, deberán documentar todas las incidencias que estén sufriendo, como el cierre temporal del negocio, la reducción de trabajadores o reducción de la jornada laboral y la dificultad para asumir el pago del canon de arrendamiento mensual, por sus nuladas o bajas ventas.

Finalmente, pero no menos importante, será evocar aquel adagio popular: "más vale un mal arreglo que un buen pleito".

## 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

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

WWW.CUSTODIASAS.COM.CO

**PERPETUAMOS EL VALOR DE TU PROPIEDAD**



Guillermo López

Gestor de Convivencia.

**E**n estos días hemos podido experimentar la llegada de un cambio de vida repentino y para algunos fulminante, envuelto en un organismo de un diámetro de 400-500 nanómetros, por lo que cualquier barbijo-microsaliva- lo detendría es decir muy fácil de transmitir, los invito a leer esta especificación.

**Situación y aportaciones de esta actualización.** El 31 de diciembre de 2019, la Comisión Municipal de Salud y Sanidad de Wuhan -provincia de Hubei, China- informó a la Organización Mundial de la Salud sobre un grupo de 27 casos de neumonía de etiología desconocida, con una exposición común a un mercado mayorista de marisco, pescado y animales vivos en la ciudad de Wuhan, incluyendo siete casos graves. El agente causante de esta neumonía fue identificado como un nuevo virus de la familia *Coronaviridae* que posteriormente se ha denominado SARS-CoV-2. El cuadro clínico asociado a este virus se ha denominado COVID-19.

El día 11 de marzo, la OMS declaró la pandemia mundial. Desde el inicio de la epidemia a la fecha de este informe se han detectado más de 375.000 casos en el mundo, más de 216.000 en Latinoamérica.

### Algunos Síntomas:

Si presenta **signos de advertencia de emergencia** del COVID-19, busque **atención médica de inmediato**. Los signos de advertencia de emergencia incluyen\*:

- Dificultad para respirar
- Dolor o presión persistente en el pecho
- Confusión o dificultad para estar alerta que no haya tenido antes
- Coloración azulada en los labios o el rostro

# Un conjunto saludable, un conjunto responsable



• Esta lista no incluye todo. Consulte a su proveedor de atención médica ante cualquier otro síntoma grave o que le preocupe.

### Límpiese las manos con frecuencia:

- Lávese las manos con frecuencia con agua y jabón por al menos 20 segundos, especialmente después de haber estado en un lugar público, o después de sonarse la nariz, toser o estornudar.

• Si no dispone de agua y jabón, use un **desinfectante de manos que contenga al menos un 60 % de alcohol**. Cubra todas las superficies de las manos y frótelas hasta que sienta que se secaron.

• Evite tocarse los ojos, la nariz y la boca sin haberse lavado las manos.

Después de esta información que nos ayuda a confirmar lo que ya hemos venido escuchando, sintiendo y viendo por diferentes medios, nos debemos adentrar a donde no se ha visto, donde las noticias casi no han hablado, donde la dificultad de entendimiento y de conciencia ha sido demasiado notable. Qui-

zás en este instante la palabra convivencia no es muy practicada Y lo digo, porque de alguna manera es decepcionante ver que a pesar de todos los esfuerzos que realizan las administraciones y los consejos de administración, junto con los equipos de comités de convivencia, en educar y hacer valer los decretos de ley, incluyendo las normas de salubridad dictadas por nuestro estado, a fin de ponerle un freno considerable a la curva de contagio. Se ha visto muy complicado, debido a nuestra falta de conciencia. Escribo esto, basado en las diferentes consultas de las partes administrativas de diferentes conjuntos residenciales, a nivel nacional, en los cuales han tenido que llegar hasta arriesgar su vida los representantes legales junto con sus equipos de trabajo. Para llamar en innumerables veces la atención a los copropietarios, algunos de estos llamados de atención han sido tan desgastantes, que la misma policía en muchas ocasiones no ha podido asistir a los requerimientos, ya que son bastantes de los mismos, en un solo sector.

Hago un llamado a la conciencia, ya que al realizar estos actos de rebeldía y de poca importancia de vida, no mostramos más que una clara falta de toda clase de valores, de identidad y de solidaridad. Lo más preocupante es el riesgo que corren, no solo los equipos administrativos si no toda una comunidad. Un conjunto cerrado es una pequeña ciu-

dad donde también hay normas, derechos y leyes que cumplir, no podemos ser tóxicamente indolentes ante esta situación esperando así, de manera morbosa y cruel que el vecino termine infectado para acusarle, posterior a ello un rechazo, o peor aún la discriminación a toda su familia, no esperemos que lo solidario se convierta en un castigo de multas y de sanciones, ya que el pasar por este virus, el cual no nos garantiza superarlo, podríamos no salir del mismo. Pero si dejaríamos más que un dolor, una huella de insatisfacción de saber para nuestros seres queridos que, si se hubiese acatado de manera sabia y no se hubiese caído en el famoso *"de algo nos tenemos que morir"* estarías en un nuevo nivel de vida.

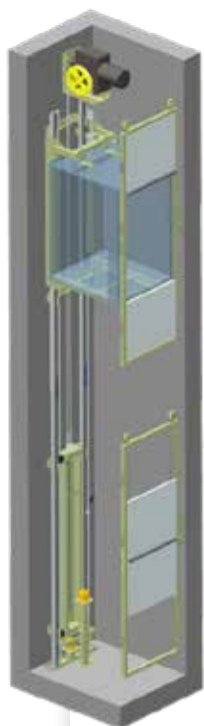
¿Qué nos enseña esta situación?. En verdad mucho, no puedo dejar de nombrar algunas situaciones relevantes: dejar de ser consumidores innecesarios, por ser mas pensantes a la hora de saber que se necesita en nuestro diario vivir, dejamos de pensar en el celular de alta gama para comprarlo, por mejorar mi calidad de comunicación, dejamos de tener una mirada de marca, por saber que con lo que tengo me puedo ver bien, también que mis finanzas son importantes, pero no mas que mi salud y que sin ella no podre producir. Aprendí que el tiempo es un gran baluarte y que quizás ser diligente y obediente me puede salvar la vida a mí y a mis seres amados.

No esperemos que nuestros conjuntos sean morgues colectivas, no esperemos a que tengamos que desalojar de manera repentina no una torre, no unas cuantas casas, que sea tarde y que nos arrodillemos en vano.

Para cuando este artículo llegue a sus ojos espero no sea tarde para que le permita a su residente, que lo lea para que se de cuenta que en su conjunto también hay héroes y son ustedes apreciados administrativos. Seamos Resilientes ante esa situación y no Procasticos en estos momentos.

**"UN CONJUNTO SALUDABLE ES UN CONJUNTO RESPONSABLE"**





Ascensores, Escaleras, Rampas y Puertas Eléctricas



# Nuestros servicios durante la cuarentena

Colombia y el mundo se encuentran en alerta por la propagación del virus Covid-19, situación ampliamente difundida en medios de comunicación, lo cual obliga al mundo a su confinamiento, apenas manteniendo activas aquellas actividades esenciales para la supervivencia de las personas, el transporte vertical constituye uno de los servicios de primera necesidad, ya que facilita la libre movilización de las personas y cadena de abastecimiento; lo anterior orientado a personal médico residente en los edificios, personal en condición de discapacidad o movilidad reducida, que debe salir a sus citas médicas prioritarias, equipos instalados en Clínicas y hospitales, almacenes de suministro de alimentos y artículos de primera necesidad, donde se encuentran equipos de servicio al público como de transporte de carga.

Innovance Elevators SAS, ratifica su compromiso de continuar prestando sus servicios de mantenimiento preventivo y correctivo, a los equipos de transporte vertical de todos sus clientes, con el objeto de contribuir lo máximo posible, desde nuestras actividades para la superación de la emergencia; lo anterior, amparados en las excepciones enunciadas en los decretos que nos permiten y exhortan a continuar con las labores de nuestro objeto social.

Nuestro personal administrativo seguirá laborando desde su casa, nuestro personal operativo seguirá atendiendo la posible demanda de servicios, cumpliendo estrictamente los protocolos definidos por nuestro personal de seguridad y dotado totalmente de los elementos indicados para evitar su contagio y propagación del virus, nuestra línea de emergencias seguirá de la misma manera operativa las 24 horas del día.

Recomendamos seguir las directrices de las autoridades con el objeto de superar la situación a la mayor brevedad y esperamos retornar a la normalidad lo más pronto posible.

Estamos prestos a servirles.

Cordialmente,

Fabián Burgos

Gerente de Operaciones

Cel. 3148700694

fabian.burgos@innovanceelevators.com







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

📍 Cra. 54 N 106 -18 Of. 406 📞 Call center: 031 9234636



# Avance, evolución y transformación en las inspecciones de ascensores

NTC 5926-1

Omar Navarrete

Gerente Técnico Soluciones de Certificación.

El incremento de la instalación de sistemas de transporte vertical en el país, brinda la facilidad para el desarrollo de la economía y así mismo su crecimiento genera probabilidades de falla, es ahí donde la norma técnica colombiana "NTC 5926-1 CRITERIO PARA LAS INSPECCIONES DE ASCENSORES, ESCALERAS MECÁNICAS, ANDENES MÓVILES, Y PUERTAS ELÉCTRICAS. PARTE 1: ASCENSORES ELECTROMECA-NICOS E HIDRAÚLICOS", entra en juego y desempeña un papel

*Cumplir a satisfacción los 175 ítems que conforman esta norma, darán una buena sensación de usar un equipo seguro, respaldado bajo un sello.*

fundamental para la industria del transporte vertical en Colombia. A pesar de que no es un reglamento técnico a nivel nacional, son apenas algunas ciudades en el país que tienen la obligatoriedad de su aplicación, ha servido para la identificación de riesgos que van en contra de la seguridad de los

usuarios y las personas que realizan el mantenimiento preventivo o correctivo. Sus 175 ítems, que al ser cumplidos a satisfacción, dan esa buena sensación de usar un equipo seguro, respaldado bajo un sticker, está representado por personas que a través de su experiencia y conocimiento, generarán confianza para viajar en un ascensor.

Esta norma se encuentra en este momento en análisis por expertos de las empresas de mantenimiento y organismos de inspección, en la que su primera actualización tendrá mayor cubrimiento a situaciones de riesgo que no se evidenciaban en la norma de septiembre del año 2012, lo que mejorará aún más la seguridad en la operación de estos sistemas. 📞



**INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN  
CONFÍA EN EXPERTOS**



ESCALERAS ELÉCTRICAS



ASCENSORES



PUERTAS AUTOMÁTICAS



PLATAFORMAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

**DECISIONES SEGURAS  
PARA TU VIDA**



**SOLUCIONES DE CERTIFICACIÓN**

📞 3124673067

🌐 1sec.com.co

✉ gerentecomercial@1sec.com.co



**SOLUCIONES CONFIABLES  
BASADAS EN LA EXPERIENCIA**



# Reflexiones y enseñanzas que nos dejan

## Grupo Soluciones de Certificación

**U**niéndose virtualmente, los expertos de la Propiedad Horizontal han repensado el manejo de la crisis en el universo de la PH y la administración, para resolver y reinventarse a raíz de las nuevas problemáticas que surgen de la crisis sanitaria desatada por el Coronavirus.

*Administrando en tiempos de crisis, Transformando la PH y El micro poder del administrador frente al coronavirus*, son algunos de los títulos de las conferencias virtuales, que han sido promovidas por organismos y empresas para resolver las dudas fundamentales que nos deja la crisis por el COVID-19 en el mundo de la PH.

La crisis mundial desatada por esta pandemia, definitivamente ha trastocado cada sector de la economía nacional, como los aspectos más fundamentales de nuestra vida, tal como la conocíamos. Las dudas a su vez, son profundas y la Propiedad Horizontal no deja de ser un foco principal en el manejo de esta crisis. Hemos comenzado a replantear nuestras funciones dentro del universo de la administración, han surgido nuevos retos a la hora de convivir con nuestros vecinos y de manejar situaciones antes no previstas.

Ante el aislamiento la respuesta de los organismos y empresas encargados de prestar servicios en este amplio cosmos del PH, así como los gremios que componen el centro de pensamiento de estas labores a nivel latinoamericano, se han unido por medio de las diferentes redes virtuales para compartir conocimientos y ofrecer respuestas a los actores principales del mundo PH, combatiendo la reclusión con una unión sin precedentes, haciendo de esta cuarentena una alegoría a la fraternidad.

**“Los administradores son los líderes encargados de generar cohesión social y bajar las presiones producidas por la crisis.”**



Tal es el caso de empresas de inspección y certificación como Soluciones de Certificación, que han emprendido la laboriosa tarea de reunir a expertos y pensadores de todo el continente, en el universo inexplorado de la virtualidad, haciendo posible un seriado de conferencias virtuales diarias, con todos los temas y debates que se desprenden de la crisis mundial dentro del mundo PH. Tales son las temáticas que exploramos a través de preguntas cruciales.

### Administrar en tiempos de crisis

Estamos en una situación anormal. Ante lo desconocido, el abogado constitucionalista Alejandro Michells, apunta las facultades y funciones que todo administrador ha de tener en cuenta en el manejo de esta y cualquier crisis, en su charla *Ad-*

*ministrando en tiempos de crisis*; apoyándose en el régimen de propiedad horizontal: la facultad de conservación, destaca, debe ser aplicada a la conservación de la vida humana y la salud. El administrador no debe olvidar sus otras facultades, de ejecución, representación y recaudo, enfocadas a mantener el orden y a preservar la salud de los propietarios. A su vez entre las biblias del administrador, según el doctor Ramiro Serrano, están los reglamentos de la propiedad

horizontal, los cuales hay que tener en cuenta para reconocer los límites y posibilidades jurídicas dentro de la pandemia.

Por otro, lado la relevancia del administrador se encuentra en auge, como lo apunta Leonardo Patiño, en su charla *Los órganos de la PH frente al coronavirus*: “La administración y los proveedores de servicios no se detienen, sino que al contrario se les exige más”. La administración no debe parar, más que nunca sus tareas





# Los expertos de la propiedad horizontal



se ven afianzadas a gestionar los contratos, los servicios de mantenimiento y a velar por el cumplimiento de las restricciones a nivel distrital y nacional. Finalmente sus responsabilidades son fundamentales, *"Ya que el confinamiento se trata de aislarnos en nuestras propiedades, una buena administración se ha vuelto un artículo de primera necesidad"*.

La doctora Diana Carolina Ruiz, abogada y directora de ACPH, abrió un espacio de reflexión sobre el micro poder de un administrador, desde una perspectiva filosófica en su charla **El micro poder del administrador frente al coronavirus**. No siempre las leyes pueden resolver las dificultades que se presentan, pues *"la administración se ha desarrollado como un oficio empírico"*, es decir, basado en la experiencia. El papel del administrador es crucial en la construcción de cultura ciudadana, *"Un administrador que conoce los límites y posibilidades de su poder tiene la capacidad de orientar una comunidad."*

## Hacia nuevos principios: solidaridad y comunidad

*"Esta crisis nos ha generado un principio de solidaridad"*, apuntó el doctor Alejandro Michells, destacando que ante la crisis se abren nuevos escenarios que no pueden estar ajenos, la humanidad del gerente. Regular los servicios contratados para no afectar a los trabajadores que prestan el servicio de aseo y otros trabajos, es una recomendación que afianza la solidaridad. Como también la capacidad del administrador de ser flexible ante las circunstancias particulares, aplicando las restricciones necesarias sin abusar de su poder.

Desde Argentina, la doctora Diana Sevitz, propuso un nuevo modelo al cual el administrador debería dirigirse, en su charla **Qué nos enseña esta pandemia? Podremos pasar de una propiedad a una comunidad consorcial**. El postulado va de la mano con el principio de solidaridad,

pues la crisis ha hecho que los administradores afiancen las relaciones con los propietarios, generando así un principio de comunidad.

El administrador no sólo administra recursos y bienes, también garantiza la sana convivencia de personas que hacen parte de una comunidad dentro de una PH. Diana Carolina Ruiz, propone incluso cambiar el concepto de administrador a un "gerente de comunidades". De la misma manera, el doctor Leonardo Patiño advierte el importante cambio, *"los administradores son los líderes*

*"Ya que el confinamiento se trata de aislarnos en nuestras propiedades, una buena administración se ha vuelto un artículo de primera necesidad"*.

*encargados de generar cohesión social y bajar las presiones producidas por la crisis."* cosa que abre la necesidad de

que la figura del administrador evolucione a la de *Líder de comunidad*, un cambio que advierten, no es fácil de aplicar.

Mientras el confinamiento continúa, las voces de los expertos siguen resonando desde la virtualidad. Las conferencias se encuentran alojadas en las páginas y redes sociales de sus promotores, que cada semana aportan nuevas enseñanzas en el marco de esta crisis mundial. 🗣️

## PARA PENSAR

### Muere lentamente

Pablo Neruda



*Muere lentamente quien se transforma en esclavo del hábito, repitiendo todos los días los mismos trayectos, quien no cambia de marca, no arriesga vestir un color nuevo y no le habla a quien no conoce.*

*Muere lentamente quien hace de la televisión su guía. Muere lentamente quien evita una pasión, quien prefiere el negro sobre blanco y los puntos sobre las "íes" a un remolino de emociones, justamente las que rescatan el brillo de los ojos, sonrisas de los bostezos, corazones a los tropiezos y sentimientos.*

*Muere lentamente quien no voltea la mesa cuando esta infeliz en el trabajo, quien no arriesga lo cierto por lo incierto para ir detrás de un sueño, quien no se permite por lo menos una vez en la vida, huir de los consejos sensatos.*

*Muere lentamente quien no viaja, quien no lee, quien no oye música, quien no encuentra gracia en sí mismo. Muere lentamente quien destruye su amor propio, quien no se deja ayudar. Muere lentamente, quien pasa los días quejándose de su mala suerte o de la lluvia incesante.*

*Muere lentamente, quien abandona un proyecto antes de iniciarlo, no preguntando de un asunto que desconoce o no respondiendo cuando le indagan sobre algo que sabe.*

*Evitemos la muerte en suaves cuotas, recordando siempre que estar vivo exige un esfuerzo mucho mayor que el simple hecho de respirar. Solamente la ardiente paciencia hará que conquistemos una espléndida felicidad." 🗣️*





Viene de P-1 »

# La consolidación de un gremio



## Miembros fundadores del GNAPH

### Horacio de Jesús Torres Berdugo

Economista - Presidente - GNAPH.

**C**on el pasar de los años, se ha ido consolidando el proceso de unión e integración de la herramienta más importante de la Propiedad Horizontal en Colombia: *el Administrador de Propiedad Horizontal*.

Siguiendo la directriz de nuestro creador Dios, me comprometí a trabajar en lograr este propósito, pero ¿cómo se ha ido logrando?, veamos un breve recuento de todo este proceso:

**Año 2015:** Con la creación del Programa *Edificio Ejemplar* y el apoyo de la empresa privada, se inicia un recorrido por todas las ciudades de Colombia, con el objetivo de llevar conocimiento a los administradores de propiedad horizontal y de paso ir uniendo a estos grandes actores de la PH. Las ciudades a las que se llegó fueron: Cali, Bogotá, Medellín, Armenia, Pereira, Manizales, Bucaramanga, Cúcuta, Cartagena, Santa Marta y Barranquilla.

**Año 2017:** La integración continúa creciendo, el programa *Edificio Ejemplar* sigue llegando a las ciudades de Colombia y el grupo de la *Hermandad Latinoamericana de Propiedad Horizontal*, sigue fortaleciéndose, la plataforma de integración continúa siendo el

CLPH Región Caribe. En el 2017 el Segundo CLPH Región Caribe: *"La Tecnología Herramienta de la PH"*, logra reunir a más de 300 personas de diferentes países y regiones de Colombia. En esta ocasión se suman al grupo de la *Hermandad Latinoamericana de Propiedad Horizontal*: Luis Jesús Ochoa Reina – Bogotá, Carlos Fonseca Sanclemente – Cali, Rolando Candanedo Navarro – Ciudad de Panamá, Alejandro Michells – Bogotá y Alexander Coral Ramos – Cali.

**2018:** El suceso lamentable de agresión física a una administradora de propiedad horizontal, en estado de gravidez, por parte de un residente en la ciudad de Barranquilla, fue el detonante que activo el sentimiento de solidaridad en toda Colombia, la reacción fue el *plantón si al respeto y no al maltrato*. Los administradores de toda Colombia nos solidarizamos con esta dolorosa realidad. El tercer CLPH Región Caribe: *"Por la Calidad de Vida en la PH"*, nos permitió reunir a más

de 350 administradores de propiedad horizontal en la ciudad de Barranquilla y por primera vez a los diferentes líderes de administradores de propiedad horizontal y sus comitivas, dando como resultado la iniciativa de integrarnos y unirnos conformando un *Gremio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal*.

*El Grupo de la Hermandad Latinoamericana de PH*, continuó fortaleciéndose, fue así como ingresaron: Pepe Gutiérrez – de Madrid España, Mara Cavazos Torres – de Ciudad de México, Ricardo Eskildsen – Ciudad de Panamá, Diana Claudia Seviz – Buenos Aires Argentina, Carlos Ieno – Córdoba Argentina, Liliana Corzo – Buenos Aires Argentina, Daniel Tocco – Buenos Aires Argentina, Gustavo Martínez – Popayán, Luz Dary Nieto, María Teresa Arenas, Omar Ortiz y Fernando Ochoa de Bogotá.

**2019:** Se realiza la primera reunión de conformación del *Gremio Nacional de Administradores*

de *Propiedad Horizontal*, en la ciudad de Cali, en el marco de noveno Congreso Nacional de Propiedad Horizontal 2019. Esta iniciativa se basa en tres principios fundamentales:

- La integración se consolida teniendo en cuenta la eliminación de los egos y fortalecidos en la humildad.

- No se acepta el dedo acusador. Nadie podrá ni deberá hablar mal de nadie.

- Para avanzar todos los integrantes deberán vencer el miedo a seguir adelante en el proceso de integración. Estos principios se establecen bajo la directriz de Isaías 58.

**El cuarto CLPH Región Caribe:** *"La PH Eje de Integración Latinoamericana"*, con la asistencia de más de 400 administradores de PH, sella el proceso de integración y fija el camino para el fortalecimiento del gremio. *Ingresan al grupo de la Hermandad Latinoamericana de PH:* Federido Tonelli – Santa Cruz de la Sierra Bolivia, Mario Vargas Castro – Ciudad de Panamá, Julio Olea - Maracaibo Venezuela.

**Año 2020:** Hoy podemos dar la excelente noticia a toda Colombia, los administradores de propiedad horizontal contamos con un *Gremio Nacional de Administradores de PH*, el cual está conformado, hasta el momento por 24 líderes de las diferentes regiones de nuestro hermoso país.

### Quiénes somos

El Gremio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal – GNAPH, es la agremiación que representa administradores de propiedad horizontal presentes en el país, dedicados a la gerencia responsable y sostenible de las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal.

En estos momentos nos encontramos trabajando en el Código de Ética y la oferta de valor para todos los futuros agremiados.

Dios guía esta unión y estamos seguros de que alcanzaremos el objetivo principal de profesionalización de nuestro oficio.





**E**n esta época la mayoría de los administradores de propiedad horizontal se preguntan qué hacer con los presupuestos?, no tenemos la respuesta o solución mágica, solo algunas sugerencias:

- Si aún no ha realizado la asamblea, por lo tanto no tiene un presupuesto aprobado, trate de realizar la reunión, por los medios que ofrece la situación actual, mixta –una parte presencial y la otra virtual, solo virtual o simplemente espere a ver si en junio logra hacerla, asesórese bien, busque ayuda confiable.

- Busque la manera de seguir ejerciendo la administración con lo que tiene a la mano, hay contratos que no se pueden suspender por ningún motivo y que tienen su incremento desde el primero de enero de cada año, por lo tanto, siga ejecutándolos, ejemplo el de vigilancia, aseo, renovar la póliza de seguros, el mantenimiento de ascensores, escaleras y puertas eléctricas, en fin, usted debe clasificarlos y ver cuáles son las prioridades del conjunto y debe tener claro con qué recursos cuenta.

## Acciones inaplazables



- Recuerde que si deja alguno de los mantenimientos indispensables de lado, está de por medio su patrimonio, el administrador responde hasta por falta leve con el mismo y de presentarse un incidente o accidente con algún equipo o servicio en la copropiedad, lo primero que le solicitaran, es el mantenimiento preventivo y si era correctivo ni se diga, sino lo tiene no le felicitaran por haber ahorrado ese dinero en esta época, sin piedad harán que toda la responsabilidad recaiga sobre usted. Si no tie-

ne los recursos o no le aprueban esos mantenimientos, por favor deje muy claro cuáles fueron los pasos o protocolos que usted como administrador, siguió para buscar hacerlos y que a pesar de haber hecho todo lo necesario, no se logró, documente todo.

*Hay contratos que no se pueden suspender por ningún motivo, deben ser clasificados y ver cuáles son las prioridades del conjunto, se debe tener claro con qué recursos se cuenta.*

- Usted puede aplazar el lavado de ventanas y fachadas, la pintura de fachadas, la remodelación de áreas comunes como gimnasios, parques, entre otros, pero no puede dejar de mantener los tanques de agua potable, ascensores, escaleras, puertas eléctricas, renovar pólizas, mantener limpias y desinfectadas las áreas comunes, eso involucra la vida de los residentes y usted administra comunidades, debe velar por la seguridad y la vida de ellos.

- Otra de las tareas indispensables para un administrador, es el tema del habeas data, recuerde que toda la información está bajo su custodia.

- Dé lo mejor de usted en esta cuarentena, demuestre de qué está hecho, sea creativo, pero sobretodo no olvide que administra a una comunidad que espera que usted le ayude a sobrellevar de la mejor manera posible esta época, no que le ocasione más frustración y estrés. Sea un Administrador con una visión 20/20. 🙌

**Vo&Q**  
VOTACIÓN & QUORUM

### REUNIONES DE ASAMBLEAS VIRTUALES SÍ SON POSIBLES...

Ahora puedes realizar las asambleas de forma virtual como si estuvieras en la copropiedad; contamos con tecnología de última generación, logística y profesionalismo. Nosotros te ayudamos.

**CONTACTOS**

314 787 6474    
 Vo&Q Colombia  
 Vo&Q Colombia    
 voq.colombia@gmail.com



Viene de P-1 »

# Vivienda turística más que un simple alquiler



**Estanislao Rozo Covaleda**  
CEO - Líder en PH.

**E**l incremento de unidades privadas destinadas a vivienda turística, la explosión de plataformas, páginas de red e inversores, que compran para alquilar bajo esta modalidad, han dado de qué hablar al respecto, durante todo el año 2019 y lo corrido del 2020, sin ignorar la actual emergencia sanitaria.

Si bien es cierto, la actual crisis que atravesamos, el administrador de la propiedad horizontal "heroicamente" sigue adminis-

trando, muy acorde con su responsabilidad y cumplimiento; aunque no faltan aquellos pocos casos que dejan mal figurado a este estoico oficio. Las regulaciones en materia de vivienda turística deben ser conocidas por administradores, consejos de administración y comunidades en general.

En este artículo traeré en mención el Decreto Ley 2106 de 2019, donde el control y vigilancia que venía realizando el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, paso a la Superintendencia de Industria y Comercio. Para desarrollar este servicio que se distingue por el alquiler del inmueble para periodos inferiores a 30 días, en principio los requisitos son: que se encuentre establecido en el reglamento de la propiedad horizontal y la inscripción en el Registro Nacional de Turismo -RNT-,

también es dable revisar el uso y la destinación del suelo, donde se viene realizando o donde se piensa realizar previo cumplimiento de los dos requisitos iniciales.

Es importante tener en cuenta que aquellas propiedades horizontales, donde se tiene proyectado permitir este uso, son varios los aspectos a considerar y los recursos que deben asignarse para llevarlo a la práctica real, la reforma del RPH, el manejo y control de ingreso y lo que corresponde en materia de tratamiento y protección de datos; así como la gestión documental que esto conlleva y los informes o comunicaciones que deben realizarse respecto de los extranjeros que llegan a las copropiedades. Siendo obligatorio el manejo de las bases de datos de quienes llegan a ocupar temporalmente un inmueble bajo esta figura; no se debe olvidar u

omitir el incluir esta base de datos en el manual de tratamiento de datos de cada persona jurídica y el manejo de la tecnología biométrica y su registro.

Se mantiene la obligación que tiene el administrador de la propiedad horizontal, de realizar el respectivo denuncia o informar a tiempo de esta destinación; de no encontrarse en el reglamento, será multado con tres -3- s.m.l.m.v por esta omisión, los recursos se destinarán al Fondo Nacional de Turismo. De igual forma los propietarios de vivienda turística deberán seguir cumpliendo con las obligaciones tributarias generadas por el desarrollo de esta actividad y son responsables del IVA, ICA y parafiscales; así como informar si se tienen bajo esta modalidad más de cinco inmuebles en el mismo municipio, recordar la importancia de cancelar los respectivos valores para permisos y licencia.

En definitiva, se busca reglamentar y que se genere un registro que permita el control de la actividad, llevar estadísticas del sector frente a la hotelería formal y la evasión de la carga fiscal y tributaria. 📌



LA PH CON UNA  
**VISIÓN 20/20**

**III  
CONGRESO ALTA  
GERENCIA EN PH**

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

**01 AGOSTO DEL 2020**

📞 322 905 1163 🌐 [www.prhopio.com](http://www.prhopio.com) 📧 [prhopio@gmail.com](mailto:prhopio@gmail.com)





**Rolando Candando**

Abogado  
y Escritor -  
Panamá

“El día en que lo iban a matar, Santiago Nasar se levantó a las 5:30 de la mañana para esperar el buque en que llegaba el obispo”. Crónica de una muerte anunciada.

El día en que el Min salud dijo quédate en casa, muchos Santiagos Nasar, despertaron a las 5:30 de la mañana a comenzar a hacer una rutina de ejercicios que aunque no esperaban a ningún obispo, nunca habían hecho. Descubrieron una vocación deportiva esa misma mañana. Y aunque no habían soñado que atravesaban un bosque de higuerones, descubrieron que sí lo había en su PH.

Salieron a correr, a trotar, a montar bicicleta, a hacer yoga en el parque del PH. Hasta los gatos sin dueño se miraban en silencio

## Quédate en casa en la propiedad horizontal

preguntándose por esos extraños visitantes que les quitaban su espacio.

Solo el COVID-19 los miraba extasiado. Sonreía.

—Que tontos se dijo. —Como si no tuviera trabajo, me dan más de lo que necesito, pero lo acepto gustoso.

En los PH las áreas comunes no son tu casa. Las calles internas del residencial no son tu casa. Las áreas de amenidades, no son tu casa. Los juegos vivos de siempre creen que engañan al Min salud o a la policía.

Las áreas comunes del PH pertenecen a todos los propietarios en forma indivisa y cada uno tiene un porcentaje del total de los bienes comunes que se denomina coeficiente de participación. Es un coeficiente ideal. Nadie puede decir, por ejemplo, este 0.65% es mío y nadie me lo toca.

Pero de ahí a decir que las vías internas son privadas y soy el dueño de ellas y forman parte de mi casa, es un juego vivo que les puede costar la vida.

Casa es de la puerta para adentro. Casa es tu espacio privado. La parte delimitada por las paredes que dividen una unidad de otra, la que separa la unidad inmobiliaria del pasillo. Casa no son las vías internas. Nadie duerme en ellas ni hace su vida de familia en esas vías. Las calles internas no son áreas de relajación ni de vida social, ni aún en tiempos de la pasada normalidad.



En los barrios cerrados o urbanizaciones privadas, casa es al igual que en edificios, de la puerta para adentro. En ambos casos se puede permitir una extensión de la casa y esa es hasta el estacionamiento. Ir a ese espacio para mover el auto, para que la batería no se descargue, hacer funcionar los frenos, que los líquidos del auto circulen, que las llantas no se desinflen, es aceptable y solo por el tiempo que ello requiere que no debe ser mayor de 15 minutos.

Estar en las calles internas no es estar al aire libre y seguro del poco o nada del verano que queda. El virus permanece en el ambiente. Se queda en la calle, en el pelo de los animales —ambos—, lo llevan a sus casas en sus zapatos, en su ropa, en su bicicleta.

Con el virus nadie se puede hacer el juego vivo. El espera y tarde o temprano o más temprano que tarde, ataca a esos que creen que se burlan de él.

Ojalá que como Santiago Nasar, no entren por la puerta trasera, que estaba abierta desde las seis y se derrumben de bruces en la cocina. 🚪

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)





**Carlos Ieno Martillero**

Corredor Público e Inmobiliario - Córdoba - Argentina

**M**uchos hablan de guerra y hasta la califican de invisible; quien ni siquiera participó o estuvo relacionado con un conflicto bélico posiblemente peque por desconocimiento. Según la OMS, es una pandemia y hay que tratarla como tal.

En todo este tiempo se ha puesto de manifiesto la calidad de la actitud de los seres humanos para con nuestro propio ambiente y qué consecuencias provoca en la naturaleza, verdadera dueña del planeta.

Hay mucho para resaltar sobre nuestra convivencia; se mostró solidaridad, unión, pero también aprendizaje; nos capacitamos en cada momento y supimos valorar lo tecnológico y lo virtual. Y ahora ¿Qué? Se pudo comprobar que son muchas las profesiones esenciales para que el mundo siga rodando, pero la nuestra es, además, especial porque administramos mucho más que un cubo de aire. Somos, por sobre todas las cosas - Administradores de Personas- y para serlo debemos:

**A**mar lo que hacemos y dar lo mejor de nosotros porque todos los días tenemos un nuevo

**D**esafío para enfrentar la vida y los problemas que se nos presentan en ella. Todo esto es un gran

**M**isterio que nos enseñó a estar atentos y demostrar que somos seres evolutivos, aunque con una

**I**ntención, lo diferente nos hace idénticos y frente esta pandemia todos somos iguales, por lo que

**N**acemos cada día con más ganas, fuerzas, talento y habilidades, pero no somos

**I**nmortales. ¿Cómo olvidar aquel día, cuando el mundo simplemente se detuvo y la

**S**alud lo era todo? ¿Cómo salir de esto? Siendo la voz de la comunidad y no dejar caer la calidad de vida, el

**T**rabajo de cientos de responsables de la limpieza, seguridad y otros tantos de los servicios básicos que debieran

**R**eivindicarse, protegiéndolos y cuidándolos para que todos tengamos la misma oportunidad de un nuevo

**A**manecer, con igualdad de oportunidades, porque al fin de cuentas todos somos hijos de un mismo

# COVID-19... Y ahora ¿Qué?



**D**ios, a quien debemos agradecer cada día por la familia, los amigos, la vida misma. Es nuestra

**O**bligación soltar y dar amor, llevarles un mensaje de aliento para salir adelante y poder de una vez

**R**enacer y demostrarle al mundo quiénes somos, sin duda más humanos, más solidarios y así poder

**D**iseñar el modelo de mundo que queremos dejar a las futuras generaciones. Tenemos que aprender y

**E**rradicar todo lo malo, lo insano, lo innecesario; debemos tener la mirada puesta en un solo

**P**ropósito, ser formadores de cultura ciudadana; somos gerentes de comunidades y ahora más que nunca

**E**ntender que nuestra tarea es indispensable y que no tenemos fronteras ni debemos hacer diferencias entre

**R**icos y pobres; todos tienen derecho a vivir dignamente y es nuestra responsabilidad no dejarlos

**S**olos, sino brindarles las herramientas y conocimientos necesarios para su mejor vivencia; debemos ser

**O**bsesiones y no bajar los brazos; todo esfuerzo tiene su recompensa y está en nuestra

**N**aturaleza ser personas de bien, conocer y saber comunicar, usar la coherencia y la empatía para

**A**nimarse a innovar, a demostrar que podemos cambiar el mundo para bien, a ser felices y así tener

**S**alud que, en definitiva, es el remedio de los incrédulos.

Mis queridos hermanos, vivimos un momento histórico para la humanidad; nosotros y no otros fuimos elegidos para ser protagonistas de esta película de la vida. Tenemos el poder de cambiar al mundo, sólo lo lograremos juntos. Ya no habrá rivalidades ni fronteras, será un solo amanecer para todos por igual, nuestra vida como administradores de personas no pasará inadvertida, seremos el resultado de nuestras enseñanzas.

Por estos días muchos nos preguntamos ¿Cuál será el principio al finalizar el Covid -19? Lo mío será agradecer a Dios por la existencia y por un día más de vida. 🙏





# Los animales de compañía en época de Covid 19



**Diana Carolina Ruiz Muñoz**

Abogada y Directora Jurídica de la Corporación P.H.

**E**n esta época de aislamiento preventivo obligatorio en la cual nos encontramos, la propiedad horizontal está funcionando a su máxima capacidad, los administradores de las copropiedades se encuentran alerta, no solo para minimizar los contagios dentro de las unidades privadas, sino también para garantizar la sana convivencia y la seguridad de quienes habitan en las copropiedades que administran.

Uno de los temas que más ha causado roces en la convivencia es la tenencia de animales de compañía y sus protocolos de seguridad en el manejo de estos en las áreas comunes y en los ingresos a la copropiedad.

La mejor recomendación que podemos brindar a nuestros administradores es: *Todas las medidas de seguridad y asepsia que tomen para proteger a sus residentes, deben encontrarse respaldadas por fuentes oficiales, profesionales de la salud y con base en las orientaciones emitidas por el gobierno nacional y local.*

En materia de animales de compañía y su manejo, el Ministerio de Salud, indicó que la Organización Mundial de Salud OMS y la Asociación Mundial de Veterinarios de Pequeños Animales WSAVA aclararon que los perros y gatos NO son transmisores del COVID 19, para minimi-

zar riesgos nuestro Ministerio de Salud nos realiza las siguientes recomendaciones:

- Si usted u otra persona de su núcleo cercano presenta síntomas de COVID-19, debe aislarse de su perro y gato; es prudente limitar el contacto entre personas enfermas y animales, hasta que se conozca más sobre la epidemiología del virus.
- Si algún miembro de la familia presenta cuadro respiratorio, evite acariciar los animales, besarlos, abrazarlos, dormir con ellos y tener contacto con sus secreciones.
- Evite ser lamido por su perro y gato.
- Lávese bien las manos con agua y jabón antes y después de alimentarlo.
- Si debe cuidar a sus perros y

gatos o estar cerca de ellos, mientras usted está enfermo, lávese bien las manos antes y después de cualquier contacto con ellos, use mascarilla facial y deséchela inmediatamente después de su uso.

- Si su perro o gato desarrolla una enfermedad inusual después de haber estado en contacto con una persona enferma de covid-19, consulte con un Médico veterinario quien le brindara la orientación adecuada, absténgase de llevarlo inmediatamente a la clínica.
- Si su perro o gato resulta enfermo, prevea una zona de cuarentena y siga las recomendaciones del médico veterinario.
- Mantenga el plan sanitario de su perro y gato vigente -vacunas, chequeo veterinario, control de parásitos internos y externos-
- Si algún miembro de la familia presenta cuadro respiratorio, evite en lo posible guarderías de perros, concentraciones de estos en parques o espacios públicos o en vehículos.
- Si su perro y gato están acostumbrados a hacer sus necesidades fisiológicas en un área destinada al interior de la vivienda,

incrementemente la limpieza y desinfección; su perro debe salir, defina un adulto del núcleo familiar quien será el responsable de sacarlo. No olvide recoger en bolsa los excrementos y disponerlos adecuadamente.

- El perro debe ser sacado entre 10 y 15 minutos máximo, con correa y bozal si se requiere, no soltarlo y evitar que entre en contacto con otros perros. El dueño también debe respetar la distancia mínima de 1.5 metros con otros propietarios de perros. No olvidar lavar sus manos con agua y jabón.
- Mantenga un kit de aseo para su perro que incluya agua con jabón y toallas desechables, para secarlo con el propósito de lavarle las patas antes de ingresarlo a la vivienda.

Estas recomendaciones deben ser socializadas con sus residentes y recuerde cualquier medida que tome frente al tratamiento de animales de compañía, debe ser previamente avalada por un médico veterinario, por cuanto los animales en la legislación colombiana, han sido declarados sujetos de derechos y por ende, su tratamiento debe minimizar cualquier situación de peligro o maltrato. 🐾





SOLUCIONES  
DE CERTIFICACIÓN

# HAY CRISIS QUE SI PODEMOS ANTICIPAR

SOLICITA TU INSPECCIÓN CON  
SOLUCIONES DE CERTIFICACIÓN



312 4673067

## Certificamos:

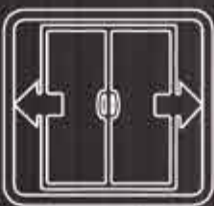
Escaleras &  
andenes



Ascensores



Puertas



Plataformas



gerentecomercial@1sec.com.co



1sec.com.co



ISO/IEC 17020:2012  
18-OIN-031