



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 16 • BOGOTÁ, COLOMBIA, JUNIO 2020

www.prhopio.com

III Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal



Trascendiendo los espacios

PRHOPIO, firma dedicada a contribuir en la profesionalización de las actividades relacionadas con el mercado de la propiedad horizontal, realizará su "III Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal, Trascendiendo los espacios", como lo viene organizando desde el 2018.

En esta oportunidad, por la situación actual de pandemia, el evento se realizará de manera virtual usando las nuevas tecnologías que permitan reunir a un gran número de participantes, como ha sucedido en las versiones anteriores.

El congreso, uno de los más importantes eventos de Propiedad Horizontal en el país, se llevará a cabo los días 31 de julio y 1 de agosto y estará dirigido a los administradores, consejos de administración, contadores, revisores fiscales y en general, a todos los propietarios, residentes y a quienes estén involucrados en este importante renglón de la economía. **P - 15**



Paisaje urbano. Imagen de Pixabay.

Importancia de los CCTV en el tratamiento de datos en Colombia

Estanislao Rozo
CEO y Líder Consultor en PH

Con la entrada en vigencia de la normatividad en materia de manejo y protección de datos entendida así, Ley 1581 de 2012 y decreto 1074 de 2015, es importante hacer un alto en el camino y atender todo lo relacionado con las cámaras de video vigilancia -CCTV-, al interior de las personas jurídicas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal y directamente con las imágenes y secuencias que captan en su día a día. **P - 6**

Hipoteca inversa

Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Asesor de PH

Esta alternativa ya probada en varios países, para nuestro concepto, socializa el crédito y puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores.

El modelo de hipoteca inversa que tiene vigencia en otros países, es la oportunidad para aquellas personas con edad superior a los 65 años y que poseen un inmueble, para que éste les sirva de garantía para obtener un ingreso -de única disposición, de disposiciones temporales o disposiciones vitalicias-, sin que pierdan el derecho a usar su propiedad por lo que les falte de vida. **P - 11**

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

La tecnología un motor que mueve la PH

“La tecnología debe llevarnos a ser más eficientes, optimizar recursos, tiempo y espacios, a poner a nuestro servicio los medios de comunicación y tecnológicos”.

Estamos viviendo tiempos de cambio, lo que para unos ha sido una terrible crisis, para otros es la oportunidad de reinventarse, crear, fabricar, emprender y para otros la enorme oportunidad de aprender cosas diferentes, ver que hay nuevas y diferentes formas de hacer lo que hasta hoy nos costaba tanto trabajo y tiempo, un poco mejor y sin tanto sacrificio.

Para muchos de los administradores de propiedad horizontal ha sido un redescubrir que muchas de las actividades que a diario realizan desde los conjuntos o edificios que tienen a su cargo, las podían hacer remotamente, economizando tiempo y optimizando recursos.

Es la hora de aprender nuevas y mejores maneras de realizar nuestro trabajo, de ahí que hablemos de la tecnología como ese motor que mueve la Propiedad Horizontal.

La época que estamos viviendo aunque no podemos desconocer que es difícil, sí queremos invitarlos a verla como esa oportunidad de hacer las cosas de manera diferente, aprovechar los recursos que siempre tuvimos al alcance, pero no usábamos por temor, desconocimiento o simplemente no lo veíamos necesario.



Hacer reuniones de Consejo que casi siempre son en la noche y hasta muy tarde, ahora es posible vía tele conferencia, lo que brinda menos riesgo para el administrador, al no tener que desplazarse a altas horas de la noche, realizar los comunicados frecuentes a los residentes vía correo electrónico o WhatsApp y un sin número de tareas operativas que se pueden automatizar o controlar de forma remota.

Es por esta razón que Prhopio decide apostarle al cambio,

ajustarse a la temporada realizando su III Congreso Alta Gerencia en PH de manera virtual, con el ánimo de llegarles a más personas, no solo del país sino de Latinoamérica, en la comodidad de sus casas u oficinas.

La tecnología debe llevarnos a ser más eficientes, optimizar recursos, tiempo y espacios, a poner a nuestro servicio los medios de comunicación y tecnológicos y no nosotros a su servicio y así tener la oportunidad de ser administradores de comunidades y no de simples edificios.

Es hora de empezar a vivir una administración de PH moderna, a la vanguardia y al día con los avances tecnológicos y la virtualidad, dando cabida a todas las tendencias y participando de los eventos que ayer parecían fríos y distantes, pero que hoy son los que nos permiten estar en contacto aunque no físicamente, pero si mucho más cerca que hace 20 o 30 años, debemos considerarnos afortunados de poder disfrutar de una era tecnológica que definitivamente llegó para quedarse y seguir avanzando. 📱



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección: Luz Dary Nieto Orozco
email: gerencia@prhopio.com
Contacto: 322 905 1163

Diagramación: Efraín Sánchez G.

Colaboradores: Eve Polanco
Roberto Gómez Duarte
Jorge Orlando León Forero
Ever Arévalo Delgadillo

Estanislao Rozo
Aníbal Ahumada Álvarez – Chile
Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Argentina

Corresponsales: Andrés De La Espriella R. – Cali
Sandro Nieto – Medellín
Horacio Torres B. – Barranquilla
Luz Marina Contreras – Villavicencio

Álvaro Beltrán A. – Santa Marta
Calixto Pinzón – Tunja
Claudia Posada – Manizales
Martha Lucía B. – Cajicá

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



Eve Polanco Becerra
Periodista y empresaria.

Entrevistas con Eve, experiencias y vivencias exitosas

Esta columna nace de un camino recorrido en el mundo del periodismo y una vida en el mundo empresarial, semillas desde las cuales emerge esta serie de entrevistas que en cada edición quiere entregar a los lectores de Prhopio, relatos de personas cuya trayectoria representa un valor importante e interesante dentro de la actividad empresarial, como también de las posibilidades, retos y exigencias que existen al emprender en nuestra sociedad colombiana; son experiencias y vivencias de personas que han llegado alto, historias de vida y respuestas a preguntas fundamentales de este complejo entorno, narradas por una periodista y empresaria.

María Eugenia Rey Renjifo, líder y visionaria de los derechos humanos de la mujer.

María Eugenia es una gran empresaria que desde sus inicios mostraba el carácter y criterio que iba a poner al servicio de un país cada vez más necesitado de estos talentos; esta Administradora de empresas, con especializaciones en alta gerencia, go-

bierno corporativo, con estudios en comunicaciones de varias reconocidas Universidades como Harvard, Georgetown, Lufthansa Schulungszentrum en Alemania, ha desempeñado importantes cargos como Presidenta de Grupo Evolution, miembro del Consejo Asesor Presidencial de Mujeres Empresarias para la equidad de Género; Gerente General de Lufthansa y Aerolíneas Argenti-

nas, Vicepresidenta Ejecutiva de la Organización Aviatur; ha sido merecedora de varias Distinciones Nacionales e Internacionales como Reconocimiento del Vice-ministerio de Turismo por la contribución al desarrollo del turismo en Colombia y el World Bussiness Leaderperson and World Business Manager 2008 otorgado por World Business Confederation.

Actualmente está trabajando en pro de las mujeres de Colombia, con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo a través de mesas de trabajo; con estos reconocimientos y su vasta experiencia nos deja ver un poco de sus vivencias exitosas.

Eve Polanco. ¿Cuáles son sus orígenes y cómo van ligados a lo que es hoy?

María Eugenia Rey: Estudie en el colegio alemán de Bogotá e in-

dudablemente me marco, dado que todas las materias nos las daban en alemán, la única excepción era la materia de español; lo cual indudablemente me forjó una disciplina, la verdad fui una persona feliz en el colegio y de allí mi amor por las matemáticas, física y química, teniendo en cuenta que el colegio contaba con laboratorios maravillosos que ha donado el gobierno alemán; en ese escenario, apareció la biología en mi vida.

Cursaba la mitad de la carrera cuando tuve un encuentro con compañeras en el colegio Alemán y entre ellas, estaba la gerente de Lufthansa, quien cambió mi vida cuando me propuso que hiciera parte de su equipo realizando reemplazos del personal que tuviera licencias, obviamente de aviones a parte de subir y bajarme no tenía más conocimiento y de

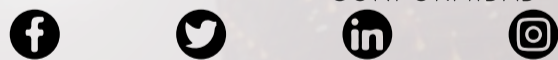
»P-4

1SEC, SOLUCIONES CONFIABLES BASADAS EN LA EXPERIENCIA

CONOCE ESTA NUEVA PROPUESTA DE SERVICIOS ÚNICOS EN EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD



SOLUCIONES DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD



+57 315 671 4828
+57 300 367 4210



info@1sec.com.co



1sec.com.co



Dg. 61c Bis #24 - 59



CERTIFICACIÓN DE COMPETENCIAS PARA ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL ISO/IEC 17024



CERTIFICACIÓN DE ESTACIONES DE SERVICIO PARA COMBUSTIBLES LÍQUIDOS ISO/IEC 17065



CERTIFICACIÓN DE ESTACIONES DE SERVICIO DE GAS ISO/IEC 17020



SELLO DE CALIDAD CHECK IN CERTIFICADO (HOTELES Y AEROPUERTOS) ISO/IEC 17065

P-3»

esta experiencia queda el título de administración de aerolíneas con Lufthansa Alemania, forjando una carrera hasta llegar a ser gerente en Colombia, trabaje con ellos 25 años, feliz y dichosa, me fascinan los aviones, los tengo grabados en el corazón.

E.P. ¿Después de Lufthansa que otros retos llegaron a su vida?

M.E.R. Luthansa decidió, a raíz del 11 de septiembre, salir de Colombia y de muchos países en el mundo, no obstante el turismo se quedó en mi vida y se materializó a través de la Vicepresidencia Ejecutiva de la organización Aviatur, hoy en día es una organización de 27 empresas, muy golpeada en este momento, obviamente por la pandemia, hoy en día sigo, soy una de las representantes legales suplentes de Aviatur. Innegablemente con esta experiencia se dio inicio a otros proyectos como fue el programa de fidelización de clientes para Aviatur y la gerencia en Aerolíneas Argentinas. Desde hace más de 12 años realizo consultorías, paralelamente trabajé activamente en varias cámaras binacionales e incursioné en temas de gobierno corporativo.

En mi vida una constante ha sido el estudio, me especialicé en Gobierno Corporativo y después con el banco mundial tuve la oportunidad de ser favorecida de llevar a cabo estudios con el CESA, de esta experiencia académica sale la idea de montar el Instituto de Gobierno Corporativo, que hoy en día está funcionando.

He participado en varias juntas directivas como la de la cámara de comercio de Bogotá, la Junta nacional de la Andi, entre otras.

E.P. ¿Cuál es el secreto del éxito al realizar tantas actividades a la vez, cuáles son sus motivaciones?

M.E.R. Pues yo creo que para hacer esto o cualquier cosa que uno quiera hacer en la vida, hay que estar convencido de que le gusta y lo quiere hacer y eso es fundamental, porque todo el que trabaje en lo que le gusta lo hace bien y por ende le va bien.

Otro de los puntos, es que hay que capacitarse dependiendo de lo que uno quiera hacer, la constante es aprender, aprender y aprender; para mí, las universidades son fundamentales. Este año

no estoy estudiando por primera vez; además de capacitarse, se debe estar en constante contacto con noticias del mundo, del país, del sector en donde se esté trabajando, eso es fundamental, la lectura de periódicos, revistas especializadas todos los días, para tener éxito se debe conocer de primera mano el contexto noticioso, temas como el precio del dólar, como está el petróleo, entre otros, todos esos temas que son importantes para las conversaciones permanentes que tiene uno que mantener.

Bueno lamentablemente siempre se ha estigmatizado a la mujer, tenemos como un techo de cristal y no podemos llegar sino hasta ese punto; no obstante, directamente yo nunca lo he sentido; sí me costó trabajo llegar a ser gerente de Lufthansa en Colombia; mi tema fue de querer demostrar que sí soy capaz, porque somos nosotros los que ponemos los obstáculos para seguir avanzando, el pensamiento debe ser enfocado a confirmar que yo soy capaz de hacer, entonces, cuando por ejemplo una junta directiva está buscando a alguien, pues uno tiene que levantar la mano, yo soy capaz, yo puedo hacerlo, yo estoy capacitada y en ese orden de ideas, es muy importante que ese primer techo de cristal que tenemos, que hicimos nosotras mismas, nos lo quitemos, porque debemos demostrarnos que somos capaces.

A nosotras nos dijeron desde hace mucho rato que había profesiones para hombres y mujeres, yo creo que mi mamá fue la primera persona que entró a estudiar arquitectura en la Universidad del Valle, actualmente lo importante es que estemos convencidos de la profesión que escojamos, sin embargo todavía hay una cantidad de mitos que se han generado, como que si es una mujer la que está manejando, lo está haciendo mal solo por el hecho de ser mujer, o cosas de este estilo que van en el léxico de todos nosotros, yo pienso que hay que partir de que uno es capaz, uno puede lograr lo que se propone, siempre y cuando nos preparemos. Debemos quitarnos los estigmas, hoy vemos valiosas y preparadas mujeres dispuestas a dar lo mejor para la familia y como profesionales.

Colombia está muy avanzado en ese tema, mucho más que países desarrollados de Europa, pero nos falta mucho obviamente porque, por ejemplo, hasta el

siglo pasado pudimos votar; pero bueno, ahí vamos a paso firme pero seguro como dicen.

Este gobierno, es un gobierno que se ha preocupado mucho por este tema y vemos como hay un gabinete de gobierno conformado con equidad por mujeres y hombres que trabajan arduamente por un propósito de país; así mismo es de resaltar que tenemos por primera vez a una vicepresidenta en Colombia, en consecuencia lo primero que hay que hacer es decir "yo soy capaz".

E.P. "Tener fe en nosotras, excelente mensaje"

Teniendo en cuenta toda su trayectoria y experiencia y dada la situación del nuevo coronavirus ¿Qué perspectiva ve para Colombia y a sus mujeres empresarias?



M.E.R. Pues yo tengo la ilusión de que Colombia siga trabajando y promoviendo la igualdad de género y que las posibilidades sean equitativas para todos, yo recuerdo, que la primera persona que peleó por el derecho de las mujeres en la revolución francesa fue llevada a la guillotina, esto es un tema cultural, de muchos siglos, no es un tema que se acabe ahora mismo, esto es de seguirlo trabajando y ojalá logremos que sea una política de estado, donde no importa quién sea el presidente o los ministros.

No obstante debemos ser conscientes que nos falta mucho por trabajar porque eso no se transforma de la noche a la mañana, es muy difícil, obviamente, debemos unirnos más que nunca y sobre todo en este momento de pandemia, somos conscientes que ha sido tan duro para las mujeres por el tema de violencia intrafamiliar. Cabe destacar que otros sectores han favorecido a las mujeres, por ejemplo, en el campo trabajan mucho la tierra, están produciendo seguridad alimentaria para todo el país.

¿Qué veo en relación con el emprendimiento? que nosotros los colombianos, hombres y mujeres, somos emprendedores por naturaleza, la mujer que está en la esquina vendiendo medias, bananos vendiendo frutas o lo que sea, son unos emprendedores innatos, lo que tenemos que hacer es que haya más formalidad en el trabajo; otro aspecto que está impactando al país es el desempleo que está en un 20% y la probabilidad es que cada día se aumente y se manifiesta en el cierre de empresas o su disminución para poder subsistir, este tema definitivamente es muy grave.

Otro aspecto importante de análisis es la tecnología, estaríamos totalmente aislados los unos de los otros, pero gracias a esta herramienta nos podemos ver por una pantalla, trabajar en la casa, estudiar entre otras actividades; no obstante tenemos que lograr primero que en todo el territorio nacional haya acceso a la tecnología y que todos aprendamos por lo menos lo básico para poder maximizar los beneficios de este nuevo orden. La informalidad en Colombia es muy grande, no obstante a raíz de esta pandemia, por lo menos se ha identificado la población informal, dónde están tal vez no completa pero si una gran parte y hay que trabajar para que esta informalidad se vuelva formal, de allí nos beneficiamos todos a través de contar con un seguro de salud, educación. Se beneficia también toda la población de pensión, hay países donde no hay ninguna persona que no tenga pensión; por ejemplo en Alemania que conozco personalmente, pero esto se refleja en que todas las personas realizan su contribución a este sistema, en la medida en que todos los colombianos aportemos al sistema de pensiones y salud, todos obtendremos beneficios.

Yo creo que nosotros saldremos adelante, creo que nos va a costar un poquito, la recuperación va a empezar hasta el año entrante; pero lo importante ahora es no dejar caer las empresas, porque éstas son las que generan los sueldos para que las personas puedan ir al mercado, educación y puedan quedarse en su casa en una situación como esta; hay una guerra en contra de las empresas cuando son las que producen los empleos y hay que apoyarlas; pero además los que ya la han perdido hay que emprender, hay que inventarse la vida distinta porque nos tocó esto, nadie lo pensó pero nos tocó a todos. (E)



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



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



24horas@hidromatsas.com

Viene de P-1 »



Estanislao Rozo Covaleda
CEO y Líder
Consultor en
PH.

Con la entrada en vigencia de la normatividad en materia de manejo y protección de datos entendida así, Ley 1581 de 2012 y decreto 1074 de 2015, es importante hacer un alto en el camino y atender todo lo relacionado con las cámaras de video vigilancia –CCTV–, al interior de las personas jurídicas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal y directamente con las imágenes y secuencias que captan en su día a día

Daremos inicio desde los aspectos más básicos respecto de los datos y de la información recopilada por estas herramientas tecnológicas, ¿Por qué debemos proteger las imágenes?, la respuesta está dada dentro del mismo concepto de ¿Qué es un dato? y las imágenes de una persona es un dato personal, de la misma forma que lo son todas aquellas que permitan identificar particularmente a una persona.

En la norma estas herramientas se conocen como SV –sistemas de video vigilancia–, los cuales generan un tratamiento de datos ante la grabación de imágenes de personas, placas de automotores, tránsitos y desplazamientos por las áreas comunes; incluyendo imágenes de algunos titulares al interior de sus unidades privadas.

Teniendo en cuenta la principal finalidad de las cámaras de video vigilancia, la cual es garantizar la seguridad de las personas, bienes e instalaciones, también lo es servir de apoyo a las labores y actividades de seguridad desarrolladas por las empresas de vigilancia; aunque se pueden usar para control de contratistas y trabajadores, como prueba de labores desarrolladas o dentro de un debido proceso sancionatorio. Los datos que sean objeto de tratamiento a través de la video vigilancia serán tratados para la finalidad o finalidades que han motivado la instalación de esta y que está vinculada a garantizar la seguridad de personas, bienes

Importancia de los CCTV en el tratamiento de datos en Colombia



e instalaciones, entre otras y que en general deben encontrarse en el respectivo manual de políticas.

En estos momentos y dentro de las labores desarrolladas en términos de apoyo, es el CCTV la principal herramienta con la que cuentan las administraciones para verificar y constatar la realización de las acciones de limpieza, aseo y desinfección propias de las medidas sanitarias, que busca disminuir y controlar la posible transmisión del COVID-19; el cumplimiento de los acuerdos a los que se llegaron previa negociación entre los cuales se estableció la frecuencia del servicio, el uso de determinadas sustancias acompañadas de jabón y agua. Pero no se limita a solo este elemento, permite que el administrador desde su residencial y apoyándose en la tecnología vigile el cumplimiento de los contratos en el que se incluye también el de vigilancia y seguridad privada, sus horarios y el usos oportuno y adecuado de los EPP (elementos de protección personal).

Todo lo anterior, complementando las finalidades de esta base de datos ante los requerimientos inesperados de esta pandemia y que obligan a actualizar en estos aspectos el manual de políticas de tratamiento y protección de datos de muchas copropiedades. Así mismo, el valor intrínseco de estas tecnologías dentro de la transformación digital y dentro del cumplimiento efectivo de procesos, tareas y funciones del administrador es muy elevado, ya que entrega en tiempo real evidencias de su conformidad, seguimiento continuo y sin exponerse a violar el derecho de habeas data de cualquier tercero cuyas imágenes sean captados por el CCTV.

Es importante dejar claro que las cámaras o SV instaladas para seguridad, no podrán obtener imágenes de la vía pública salvo que resulte imprescindible para dicho fin, o resulte imposible evitarlo por razón de la ubicación de aquellas. Por lo tanto, las cámaras podrían captar la porción mínimamente necesaria, para la finalidad de seguridad que se pretende. Para darle un adecuado manejo a las imágenes y en general a todas las secuencias captadas por los SV, se debe realizar un registro de actividades por escrito, el cual contendrá como mínimo: responsable, actividad de tratamiento, legitimación y finalidades del mismo; nombre y datos de contacto del delegado de protección de datos –si existiese–, categoría de datos personales, categoría de afectados, descripción de las medidas técnicas, destinatarios de las imágenes y plazo previsto para la eliminación de la información.

Hablando de las empresas de vigilancia como encargados de tratamientos, también deberán implementar su respectivo registro. Es decir, las empresas de seguridad tienen que elaborar su registro de actividades, en relación con su actividad como encargado, respecto a cada responsable –para cada PH.–.

Especial consideración merecen las denominadas ‘cámaras IP’, que permiten que la imagen captada por ésta sea vi-

sualizada en un ordenador remoto, siempre que cámara y ordenador se encuentren conectados a la misma red IP, como es el caso de internet.

Antes de poner en funcionamiento una cámara que cuente con dirección IP:

- verifique el control de accesos para proceder a su activación
- Cambie el usuario y contraseña que venga asignado por defecto
- Determine conforme los accesos autorizados quiénes pueden visualizar las mismas y que se hayan suscrito los respectivos acuerdos de confidencialidad.

El uso de video vigilancia supone el respeto del derecho de la información, razón por la cual se debe disponer de una adecuada señalización, ubicada en lugar visible, donde se informe del tratamiento de los datos –imágenes–, la identidad del responsable del tratamiento o del sistema de video vigilancia y la dirección del mismo; la facultad que tiene a ejercer los derechos como titular de la información; dónde obtener más información sobre el tratamiento de los datos personales, también se pondrá a disposición de los interesados el resto de la información que debe facilitarse a los afectados, en cumplimiento del derecho de información regulado en el RGPD.

El acceso a las imágenes de las cámaras por cuenta de terceros distintos del responsable del tratamiento, deberá estar regulado por la existencia de un contrato.

Para terminar y teniendo en cuenta la existencia de propiedades horizontales de pequeño número de unidades privadas y bajo presupuesto, frente a los costos de los servicios de vigilancia y seguridad privada, se ha masificado el uso de video porteros; uso que en aquellos casos en los que la utilización de video portero se limita a su función de verificar la identidad de la persona que llamó al timbre, así como facilitar el acceso a la vivienda, no será de aplicación la normativa sobre protección de datos. 

Las cámaras o SV instaladas para seguridad, no podrán obtener imágenes de la vía pública salvo que resulte imprescindible para dicho fin.

El interés de mora y el reajuste de las cuotas de administración a la luz del Decreto 579 de 2020

Omar Ortiz Lozano

Presidente - ACEPH

La actual emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19, nos ha obligado a todos a reinventarnos y buscar nuevas maneras de administrar propiedad horizontal, en los últimos meses y con dos declaratorias de emergencia Económica, Social y Ecológica, el gobierno nacional, ha expedido varios decretos que buscan tomar medidas para conjurar la crisis ocasionada por la pandemia, dentro de estas directrices normativas, será necesario mencionar el Decreto 579 del 2020, el cual trata temas sensibles para la propiedad horizontal, sin embargo, en su redacción generó dudas que fueron abordadas desde distintas ópticas, generando confusión entre los administradores, razón por la cual la Agremiación Colombiana de Empresarios de la Propiedad Horizontal -ACEPH-, solicitó un concepto al Ministerio de Vivien-



da, Ciudad y Territorio, con el propósito de contar con una directriz para abordar dos temas sensibles contenidos en el decreto: el cobro de interés de mora y el reajuste de cuotas de administración; al respecto, el Ministerio indicó lo siguiente:

Conforme al artículo 7 parágrafo 4 del Decreto 579 del 2020, se entiende que la no causación de intereses de mora, penalidad o sanción son para las cuotas de administración que se hagan exigibles durante el periodo com-

prendido entre el 15 de abril de 2020, fecha de entrada en vigencia del citado decreto y el 30 de junio del 2020, es decir para las cuotas de expensas comunes de los meses de abril, mayo y junio del 2020, respectivamente, mientras no se prorrogue dicha medida para otros meses.

Al respecto es importante precisar que:

*Las cuotas de administración adeudadas antes del periodo estipulado en el parágrafo 4 del ar-

tículo 7 del decreto en consulta, sí podrían incluir intereses de mora, penalidades y sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

*El beneficio de la no causación de intereses de mora en los términos de la norma en estudio, aplica para las cuotas de administración correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de la presente anualidad, mientras no se disponga de su prórroga para otros meses.

*Los copropietarios podrán pagar las cuotas de administración causadas de abril, mayo y junio del 2020, respectivamente, en cualquier momento del mes en que se haga exigible el pago para cada una de ellas -lo cual dependerá de lo establecido en los estatutos- sin que se causen intereses de mora, penalidades o sanciones establecidas en la ley de propiedad horizontal o en el reglamento de la copropiedad. » P-13



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



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

Certinext - Confianza en sus procesos -



Leonardo Basabe Triana
CEO.

Como un Organismo de inspección en Transporte Vertical, arrancamos en el 2016 completando los requisitos para obtener la acreditación, haciendo énfasis en buscar la más alta experiencia en los colaboradores con quien iniciamos y con el personal que trabajamos actualmente, en el 2017 al obtener la acreditación e iniciar, nuestro objetivo principal fue siempre la transformación digital en todos los procesos, ya que vimos en esta la oportunidad de asegurar la Calidad y de esta manera poder ofrecer mayor seguridad a todos los usuarios de equipos de transporte vertical; aún seguimos transformándonos y lo estamos haciendo enfocados en algunos pilares como:



"Somos el primer y único Organismo de Inspección de transporte Vertical en Colombia en obtener la acreditación ante el ONAC en los cinco alcances de la norma".

Transformación en la experiencia del cliente, en donde estamos buscando la mejor interacción entre nuestros clientes y la compañía a través de la mayor cantidad de medios online posible, de esta manera podemos lograr respuestas acertadas y oportunas, pero sin dejar de darle importancia y también

buscando el lograr la mejor experiencia en todos los canales presenciales.

Transformación en los procesos, para nosotros poder ofrecer una buena experiencia a nuestros clientes, debemos enfocarnos en los procesos internos, en la oportunidad y movilidad de la

información, el trabajo en equipo y la integración, este último es muy importante ya que, si bien es cierto que estamos buscando el mejor ecosistema digital, no podemos tener un sinnúmero de aplicaciones en cada proceso, si estas no se comunican entre si.

» P-10



NOS TRANSFORMAMOS PENSANDO EN SU SEGURIDAD Y EN LA NUESTRA

SERVICIOS:

Inspección y certificación de transporte vertical.



300 317 5663 - 318 802 3195



Diagonal 61c Bis # 24 - 59



contacto@certinext.com
servicioalcliente@certinext.com

P-9»

Existen muchos agentes importantes en la transformación digital, como las Redes Sociales, Big Data, Internet de las cosas, inteligencia artificial, entre otras; un ejemplo importante en Certinext es el del agente "Computación en la nube" esta tecnología puede reducir los costos en infraestructura, da la posibilidad de pagos por demanda e incrementa notoriamente el trabajo en equipo; en nuestra compañía manejamos varios softwares, pero uno principal es el que nos soporta la operación técnica, en cuanto a la asignación de actividades a nuestros Inspectores, georreferenciación, garantía en la revisión de todos los ítems

que indican las normas, evidencia fotográfica, trazabilidad, generación, envío de informes y certificados de manera oportuna y online.

La transformación de la experiencia y de los procesos operativos nos puede encaminar a cambiar los modelos de negocio actuales y mirar las empresas desde otras perspectivas, permitiéndonos observar el entorno en tiempo real y tomar oportunamente las mejores decisiones; esta pandemia que vivimos actualmente ha sido un acelerador en esta transformación para algunas empresas y

"Estamos buscando la mejor interacción entre nuestros clientes y la compañía a través de la mayor cantidad de medios online posible, de esta manera podemos lograr respuestas acertadas y oportunas".

seguramente abrirá la visión para otros sectores y la humanidad en general.

Como compañía estamos comprometidos con su seguridad y la nuestra, por eso seguiremos tra-

bajando arduamente para ofrecerle la mejor experiencia en nuestro servicio y con orgullo contarles que somos el primer y único Organismo de Inspección de transporte Vertical en Colombia en obtener la acreditación ante el ONAC en los cinco alcances de la norma *Ascensores electromecánicos e hidráulicos * Escaleras mecánicas y andenes móviles *Puertas eléctricas –automáticas- *Plataformas verticales para el uso por personas con movilidad reducida *Plataformas inclinadas -salva escaleras - para el uso por personas con movilidad reducida- "Por que todos debemos ser tenidos en cuenta".

¿Como vamos en Colombia en el proceso de certificación de equipos de transporte vertical?



Wilson Vargas Roa
COO.

El consejo de Bogotá por medio del acuerdo 470 del 2011 y el decreto 663, estableció en la ciudad de Bogotá como obligatoria la revisión anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones, tales como ascensores, escaleras mecánicas, rampas eléctricas, plataformas elevadoras y similares; estos lineamientos fueron acogidos de forma similar entre el año 2016 al 2019 por otras ciudades como Cartagena, Bucaramanga, Medellín, Ibagué, Rio Negro –Antioquia-, Cali y Villavicencio; lo que indudablemente es un avance importante para estas ciudades en lo que respecta a la seguridad y cuidado de los ciudadanos en el uso de estos equipos.

Pero también se demuestra que como país, aun nos faltan leyes que regulen la inspección de equipos de transporte vertical, como método de prevención de incidentes y accidentes que incluso en nuestro país algunos han sido mortales. En comparación a países de la región como

"Debemos generar la conciencia colectiva que los equipos de transporte vertical deben contar con una revisión anual".



Chile, Argentina o Panamá, que cuenta con leyes a nivel nacional para la revisión obligatorio de estos equipos, en Colombia solo se ha podido avanzar en 8 ciudades en la revisión técnico mecánica de equipos de transporte vertical, sin tener presente cual puede ser la cantidad de equipos que no cumplen a nivel nacional, con los estándares de seguridad exigidos en el compendio de normas técnicas colombianas NTC 5926.

Es importante mencionar que el gobierno nacional inicio el proyecto de ley 017 de 2019, la

cual tiene como propósito reglamentar a nivel nacional la revisión técnico mecánica de los equipos de transporte vertical, pero debido a la emergencia decretada por COVID-19, ha tenido un retraso en su aprobación.

Mientras tanto, debemos generar la conciencia colectiva que los equipos de transporte vertical deben contar con una revisión anual, que permita identificar equipos que no cumplen los estándares de seguridad.

Se espera que en próximos años el país avance en todas las ciudades, en la prevención de accidentes e incidentes en los equipos de transporte vertical, que utilizan miles de ciudadanos sin tener presente las condiciones de seguridad en las que se esta utilizando.

Por el momento a nivel nacional, en lo que respecta a administradores de propiedad horizontal, es importante tener presente el acuerdo 79, por el cual se expide el código de policía, donde se determina la actuación de acuerdo con las sanciones previstas en el Parágrafo del Artículo 15 donde menciona:

ARTÍCULO 15.- Comportamientos que favorecen la seguridad de las personas. Revisar periódicamente el funcionamiento de los ascensores y mantener en lugar visible el manual de procedimientos para emergencias. Cuando éstos no funcionen o estén en reparación o mantenimiento, colocar un aviso de advertencia claro y visible. Este comportamiento de convivencia será responsabilidad de los administradores de los distintos inmuebles.

Viene de P-1 »



Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Asesor de PH.



Hipoteca inversa

Esta alternativa ya probada en varios países, para nuestro concepto, socializa el crédito y puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores.

El modelo de hipoteca inversa que tiene vigencia en otros países, es la oportunidad para aquellas personas con edad superior a los 65 años y que poseen un inmueble, para que éste les sirva de garantía para obtener un ingreso -de única disposición, de disposiciones temporales o disposiciones vitalicias-, sin que pierdan el derecho a usar su propiedad por lo que les falte de vida.

Una vez salga este decreto deberá reglamentarse sobre las obligaciones del pago del impuesto predial, pago de expensas comunes de administración; como también definir las situaciones como el caso de embar-

gos e insolvencia por parte de los propietarios.

A las personas que han sido destructoras de esta alternativa, presento los siguientes argumentos a considerar: 1. No es obligatorio tomarla. 2. No es para todas las personas, ya que uno de los requisitos es que tengan un inmueble y sean mayores de 65 años. 3.

Es necesario entender que cuando una persona ahorra toda su vida y compra una vivienda, su finalidad es lograr pasar los últimos años con un vital mínimo y tener techo y justo eso es lo que está facilitando este modelo para aquellos adultos mayores que, aunque tienen casa, no tienen ingresos para subsistir; como es el caso de aquellos que al no cum-

El modelo de hipoteca inversa, es la oportunidad para aquellas personas con edad superior a los 65 años y que poseen un inmueble, para que éste les sirva de garantía para obtener un ingreso sin que pierdan el derecho a usar su propiedad por lo que les falte de vida.

plir con el requisito de semanas cotizadas, no obtuvieron su pensión. 4. Si los herederos quieren quedarse con el inmueble, podrán pagar el dinero dado como si fuera un crédito hipotecario. 5. El valor del inmueble lo determinará una persona con registro RNA, lo que va a ser una garantía para el acreedor. 6. Ante el temor de si los rentistas de capital pueden ganar dinero, efectivamente este es un negocio financiero como el mutuo o interés, que genera utilidades para quien presta el servicio. 🗣️

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

La Mesa Nacional de Propiedad Horizontal Colombia -MNPH-



Janeth Huertas B.

Coordinadora – MNPH-

Origen:

El 24 de octubre de 2013, el Ministerio del Interior constituyó la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal, que tiene como objeto general abrir un espacio amplio de participación ciudadana, que oriente los primeros lineamientos de construcción de política pública en materia de Propiedad Horizontal.

Para hacerlo la propiedad Horizontal, como organización social sin ánimo de lucro, en el marco de la ley 1757 de 2015, debe crear espacios reglamentados donde los miembros de este conglomerado tengan la capacidad, no solo de incidir como un todo en las políticas que nos afectan; sino también en concretarlas en leyes, resoluciones, decretos, acuerdos, pactos, veedurías que nos permitan asumir las cargas que a favor de esa colectividad determinen un plan y que no sea simplemente la redefinición de las limitantes.

Objetivos: -direccionados desde la dirección de Democracia y Participación ciudadana- *Fortalecer las Mesas Regionales de PH desde la perspectiva de la participación y la convivencia. *Promover un espacio de diálogo entre todos los actores de las mesas de propiedad horizontal, con el fin de visualizar su trabajo y conocer de fondo sus problemáticas. *Generar espacios de participación ciudadana donde se formulen y se diseñen lineamientos para las construcciones de una política pública. *Analizar los vacíos que presenta la Ley 675/2001 de Propiedad Horizontal.

Funciones: *Generar espacios de sana convivencia, donde se respeten los derechos comunes e individuales de la P.H. *Fomentar y apoyar la creación de organizaciones y movimientos de P.H. en el país, departamentos, municipios, localidades, distritos; abrigándolas, respaldándolas y fortaleciéndolas *Presentar anualmente al Ministerio del Interior, un informe de gestión y resultados *Asesorar a la Administración Estatal en la construcción, formulación e implementación de políticas públicas y proyectos de gestión integral en materia de P.H. *Exigir y recibir el derecho consagrado en el artículo 103 de la Constitución Política, cual es la obligación del Estado de contribuir a la organización, promoción y capacitación de las diferentes instancias de participación *Promover la Participación Comunitaria de las personas y entidades relacionadas con el régimen de P.H., en la construcción de la normatividad y política pública que la rigen; al igual que promover la veeduría ciudadana en el seguimiento, manejo y control de recursos asignados a este régimen.

Las Mesas Regionales de Propiedad Horizontal

Las Mesas Regionales, nacen como un escenario que busca promover entre todos los actores y usuarios de este régimen, un espacio de participación ciudadana que determine, construya y logre un consenso a nivel local, distrital, municipal, departamental y nacional sobre los principales conflictos y necesidades que se presenta en la Propiedad Horizontal, para de esta manera incidir efectivamente en la construcción de una política pública.

Lineamientos: *Participación ciudadana y propiedad horizontal *Creación de Políticas Públicas en propiedad horizontal *Construcción del sistema nacional de propiedad horizontal *Procedimiento para la creación e implementación de los consejos municipales de propiedad horizontal direccionado por el Ministerio del Interior.

Qué acciones: *Desarrollar competencias y habilidades en la población de la Propiedad Horizontal a través de las capacitaciones de los actores directos e indirectos de la PH *Propiciar espacios para la convivencia de acuerdo a las necesidades del sector según sus características *Fomentar la corresponsabilidad de actores directos e indirectos frente a las Políticas de Propiedad horizontal en los ámbitos nacional, departamental, local, Distrital y Municipal *Incidir en la configuración de Políticas Públicas locales y regionales a través de los lineamientos de la MNPH *Crear los consejos locales, distritales, municipales o departamentales de participación en propiedad horizontal.

Requisitos para ser parte de la MNPH: *Ser persona Natural o jurídica *Solicitud de ingreso dirigida a la Mesa Nacional avalada por una regional o un actor

vinculado, para presentarlo anexando hoja de vida y certificado de antecedentes judiciales, disciplinarios y fiscales *Cada regional o distrito capital estará representada por dos delegados *El delegado nombrado por regiones asesorará, orientará y coordinará las mesas regionales *Autonomía económica.

Además de los anteriores requisitos, quien pretenda ser delegado a nivel, local, distrital o regional deberá tener: *Liderazgo y reconocimiento en el ámbito de la propiedad horizontal *Capacidad de movilizar a expertos, académicos, profesionales técnicos y los distintos actores directos o indirectos de la propiedad horizontal, bajo los parámetros de la aplicación de la ley 675 de 2001 *No a los intereses económicos o políticos.

Permanente representación: *En el caso de que una regional o distrito no cumpla en una anualidad con las tareas y comisiones encargadas por parte de sus delegados, será necesario que dicha regional o distrito presente nuevos delegados a la MNPH *Los nuevos delegados serán evaluado y escogido por cada regional.

Requisitos para ser parte de la Mesa Regional como miembro: *Personas natural o jurídica, todos los actores de propiedad regional del departamento correspondiente, actores internos -administrador, consejos, revisores fiscales, contadores, residentes y propietarios- actores externos -notarías, juzgados, inspecciones, policía, tránsito, secretarías de gobierno, de salud, educación, deporte- entre otros *Capacidad para seguir los lineamientos desde la coordinación de la mesa regional *Actores sanos de antecedentes judiciales, disciplinarios y fiscales. (1)



P-7»

Adicionalmente, en aquellas copropiedades en las que existan descuentos por pronto pago, se aplicaran las mismas reglas, por lo que se entiende que los copropietarios que paguen las cuotas de administración, respectivamente causadas, en cualquier fecha dentro del respectivo mes para el cual se exige su pago, tendrán derecho tanto al descuento pactado en el reglamento o por la asamblea, como a que no se les cobre intereses de mora. Es decir, que los descuentos establecidos en la cuota de administración para los propietarios que realicen el pago dentro de los primeros días del mes de su exigibilidad, se extiende para el pago de la cuota de administración que se efectúe, no solo en esos primeros días sino en cualquier día del respectivo mes de exigible su pago.

Es preciso aclarar, entonces, que el citado decreto no exime de responsabilidad a los copropietarios de realizar el pago de las expensas o cuotas de administración más sí concede la oportunidad de que el pago de las cuotas de abril, mayo y junio, respectivamente, se puedan realizar cualquier día

dentro del mes para el cual se exige el pago de la correspondiente cuota de administración, sin que se generen los intereses de mora establecidos en la ley o en los estatutos de la propiedad horizontal.

De otro lado, con respecto al tema del reajuste de las cuotas de administración el Decreto 579 del 15 de abril del 2020, en su artículo 9 estipuló:

"ARTÍCULO 9. Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes. Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta -30- de junio del 2020.

Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

De acuerdo a la norma transcrita, el reajuste de las cuotas de administración debe ser aplazado entre la vigencia del decreto, es decir, desde el 15 de abril hasta el 30 de junio del 2020; por lo tanto, durante dicho periodo no se

pagará el reajuste de las cuotas de administración aprobado por los copropietarios en asamblea general. En tal sentido, la medida adoptada en el artículo de la referencia implica que, durante los meses de abril, mayo y junio del presente año, las cuotas de administración deberán cancelarse sin el reajuste anual, incluso, durante este mismo periodo tampoco podrá generarse el cobro de los reajustes de cuotas de administración automáticos y retroactivos correspondientes a meses anteriores de los ya citados.

En adición a lo anterior, la norma es clara al indicar que con posterioridad a las fechas establecidas en ella -siempre que dicha medida no sea prorrogada-, las expensas comunes o cuotas de administración se pagarán con el ajuste que se haya aprobado por la asamblea general de propietarios, entiendo así, que el decreto no está exonerando a los copropietarios de ningún pago de los reajustes de las cuotas de administración, de los meses para los que se hicie-

ron exigibles; razón por la cual, ya quedará en la autonomía privada de la propiedad horizontal, evaluar la situación económica de los copropietarios, el presupuesto anual y las necesidades de ella como persona jurídica y entrar a regular, en caso de estimarlo conveniente, el pago del mencionado reajuste para todos los meses que fue convenido y aprobado en asamblea de copropietarios.

Por último, es imperioso resaltar que las anteriores medidas fueron adoptadas, de manera transitoria por el Gobierno Nacional, atendiendo las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria y en particular, de las medidas de aislamiento, que afectan la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos y con ello, el cumplimiento de obligaciones periódicas por ellas contraídas, pero cuyo propósito no es eximir de responsabilidad a los titulares de las obligaciones, sino flexibilizar en tiempo los pagos de las mismas.

Para consultar el concepto EE0033262 solo tienes que ir a la página web www.aceph.co



Avanti

ASESORES EN SEGUROS

Somos mucho más que un asesor de seguros.

Apoyamos tu gestión, Avanti avanza contigo.

Todo un equipo experto a tu servicio.

Contacto

sopORTE@avantiseguros.co

4053232

3142924296 - 3157210887

Cotiza y renueva tu póliza de bienes comunes con nosotros ¡Y VIVE LA EXPERIENCIA AVANTI!

Conoce más en:

[avantiseguroscop](https://www.facebook.com/avantiseguroscop)

[avanti_asesores](https://www.instagram.com/avanti_asesores)

[Avanti Asesores en Seguros](https://www.youtube.com/AvantiAsesoresenSeguros)

www.avantiseguros.co



Horacio
Torres
Berdugo

Cinco razones para vivir en propiedad horizontal

Tomado del libro "Lo bueno de vivir en Propiedad Horizontal"

Nuestro universo es un sistema en expansión y por ende esa expansión significa un cambio constante que se refleja en nuestro sistema solar y en nuestra gran casa "La tierra". La vida es cada vez más agitada y los recursos cada vez son menores y limitados. Ya cada vez menos seres humanos vivimos en casas unifamiliares y la gran mayoría está alojada en grandes multifamiliares.

Al agruparnos en multifamiliares, estos se van dotando de una serie de amenidades que nos permiten mejorar la calidad de vida.

Mucho antes que mis padres fallecieran, mis hermanos y yo le decíamos a nuestro padre: Pá, ¿por qué no nos mudamos a un apartamento? Y él nos respondía, ustedes están locos.... Los espacios son reducidos. Y es cierto que los hijos crecen y los viejos al final se quedan solos en una inmensa casa. Surge entonces la necesidad de llevar a los viejos a una vivienda más pequeña o en su defecto a un hogar geriátrico.

El tiempo ya no alcanza para realizar todas las actividades y no se tiene tiempo para ir a casa a almorzar, las distancias son cada vez mayores. Es allí donde empezamos a ver lo bueno que es vivir en multifamiliares:

*Por simplicidad *por seguridad *por comodidad * por costos *por tranquilidad

Todo esto es cierto y vamos a analizar una por una cada razón; pero hay algo que puede dañar todo esto y es el desconocimiento de las normas y reglas que rigen la vida en propiedad horizontal.

Yo invito a toda persona que desee y proyecte vivir su vida en propiedad horizontal, a leer los dos primeros artículos de la Ley 675 de 2001, allí está toda la esencia.

Para los que viven en propiedad horizontal y para los que

desean hacerlo, demos un recorrido a lo bueno de vivir en propiedad horizontal.

***Por simplicidad.** Al pasar de casa a un apartamento debo tener presente que los espacios serán más reducidos; por ello vivir en apartamento implica un cambio en el mobiliario o en la adquisición de estos: - Muebles y enseres más pequeños y funcionales-

Menor cantidad de artefactos. Aplicar la técnica *minimalista* "Lo menos es más". Todo esto se refleja en comodidad, sencillez y menor gasto de mantenimiento. Ya no se tiene que limpiar patios, terraza y jardines.

***Por seguridad.** La seguridad es una de las variables importantes, pero no sirve de nada sino cumplimos con una de las premisas para vivir en propiedad horizontal, ya antes mencionada, "Mi vecino es el familiar más cercano", recordar que un alto porcentaje de los robos en propiedad horizontal son internos.

Los multifamiliares están dotados de sistemas de seguridad y vigilancia que nos brinda más seguridad, tales como botones de pánico, sistema de reacción inmediata, cctv, cerramientos, entre otros. La disciplina es fundamental para que estos sistemas funcionen, esto unido con el conocimiento de los vecinos y los sistemas de seguridad y vigilancia, es una de las razones que justifican lo bueno de vivir en PH.

***Por comodidad.** El tener dentro del multifamiliar parque, piscinas, canchas deportivas, salones comunales, entre otros. Me permite disfrutar de la comodidad de no tener que desplazarme a grandes distancias para disfrutar de estas amenidades.

El éxito del disfrute de estos beneficios depende del cumplimiento de las normas internas de uso de los bienes comunes. Disfrutar de estas amenidades a plenitud solo es posible cuando aplico la tercera premisa para vivir en PH "Lo mío es mío pero lo común es de todos".

El respeto por lo común mediante el cumplimiento de las normas para su uso, ofrece la satisfacción del disfrute de las amenidades que conforman el multifamiliar.

***Por tranquilidad.** Al invertir en propiedad horizontal, invierto en la tranquilidad y esta solo es sostenible con el cumplimiento de la primera premisa para vivir en PH "Mi piso es el techo de mi vecino".

El concepto propiedad horizontal, proviene de la propiedad por pisos. Una construcción vertical es construida por pisos, donde existe más de un propietario, donde mi piso es el techo de mi vecino, por esto debo ser prudente en el uso de mi propiedad privada, ya que esta hace parte del todo de la copropiedad.

Disfrutar de los espacios comunes, como por ejemplo las zonas verdes, en donde una banca me permite sentarme y leer un buen libro o consultar en mi pc, eso es tranquilidad.

Los beneficios de vivir en propiedad horizontal solo pueden ser posible si al hacer parte de este nuevo hábitat, puedo asimilar y comprender que hago parte de una gran familia.

El ser humano es por naturaleza un ser sociable. Nuestra venida al mundo tiene un par de propósitos: El aprendizaje y el servicio; por ello nuestro pasar por la vida trae consigo una serie de dificultades, que debemos superar y al hacerlo, aprendemos y en ese aprendizaje el servir a los demás nos hace cada día más valiosos.

Pero solo cuando entendemos que al final debemos partir es entonces cuando empezamos a ser más humanos.

La vida en propiedad horizontal está llena de dificultades, las cuales debemos superar en comunidad, re-

cordemos hablando se entiende la gente.

***Por costos.** Eso es muy cierto, no es lo mismo pintar una casa por una sola familia, que pintar un edificio donde muchas familias aportan para lograr el objetivo. Cada día más me convengo que para vivir en propiedad horizontal, debemos eliminar tres cosas de nuestro ser: - Eliminar el dedo acusador - Erradicar la vanidad de nuestro corazón y Vencer el miedo. Cuando eliminamos esto de nuestras vidas, aprendemos a conocer a los demás y trabajar en equipo.

Compartir los gastos es mucho mejor que asumirlos individualmente, de ahí la importancia del pensamiento colectivo. El aporte de todos los copropietarios permite que se atiendan todas las expensas comunes necesarias para sostenimiento y seguridad de la edificación y de sus residentes.

La participación de la copropiedad en las decisiones internas es fundamental; la copropiedad es la única responsable de su éxito o de su fracaso. Una copropiedad unida y participativa en sus decisiones, es una copropiedad que florece y prospera.

El buen estado de los bienes comunes esenciales y no esenciales, solo es posible mediante el aporte de las cuotas de administración; el pago oportuno valoriza los inmuebles y la edificación. El no pago conlleva a desvalorización y hasta la ruina.

En esta parte del proceso la elección de un buen administrador y representante legal, permite a la comunidad tranquilidad y seguridad.

Nota: quienes participen en el "III Congreso Alta Gerencia en PH" de PRHOPIO, recibirán en forma gratuita el PDF del libro "Lo bueno de vivir en Propiedad Horizontal".



Viene de P-1 »

PRHOPIO, firma dedicada a contribuir en la profesionalización de las actividades relacionadas con el mercado de la propiedad horizontal, realizará su "III Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal, Trascendiendo los espacios", como lo viene organizando desde el 2018.

En esta oportunidad, por la situación actual de pandemia, el evento se realizará de manera virtual usando las nuevas tecnologías que permitan reunir a un gran número de participantes, como ha sucedido en las versiones anteriores.

El congreso, uno de los más importantes eventos de Propiedad Horizontal en el país, se llevará a cabo los días 31 de julio y 1 de agosto y estará dirigido a los administradores, consejos de administración, contadores, revisores fiscales y en general, a todos los propietarios, residentes y a quienes estén involucrados en este importante renglón de la economía.

Durante el evento se presentará una interesante y nove-

III Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal

Trascendiendo los espacios

dosa agenda, una visión 2020 con temas que permitan seguir abriendo el camino a las nuevas generaciones, con cimientos fuertes, estructurados, competitivos, que sólo brinda el conocimiento. De igual forma contará con ponentes nacionales e internacionales expertos en la materia, que compartirán su experiencia y conocimiento en el crecimiento de grandes empresas, incluida la Propiedad Horizontal.

"Somos conscientes de que la experiencia hace parte de la formación y que contamos con grandes profesionales de la administración, quienes han entendido que llegó el momento de recibir nuevas herramientas y aportes para seguir creciendo y tener una visión de futuro para marcar la diferencia, entendiendo que la persona que sabe el *cómo*, siempre tendrá empleo, pero quien sabe el *por qué*, siempre será jefe", afirma Luz Dary Nieto, directora y creadora de PRHOPIO.

"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 actividad como su estilo de vida. Esta debe ser una profesión como la de ingeniero, el contador, el abogado o el médico", concluye, Luz Dary Nieto.

El año pasado el Congreso logró convocar a más de 750 asistentes del gremio de la Propiedad Horizontal que vinieron de diferentes regiones del país. En esta oportunidad, con el III CONGRESO ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL *Trascendiendo los espacios*", los organizadores aspiran a tener entre 1.000 y 1.500 participantes de Colombia y otros países de Latinoamérica y así seguir extendiendo los espacios, creando nuevos ambientes y proyectando novedosos modelos.

Es necesario también hablar de la nueva realidad, entendiendo que habrá un antes y un después del Covid-19, ya no podemos pretender regresar a las rutinas y costumbres anteriores, los administradores deberán enfrentar nuevas realidades y aprender nuevas formas de administrar y cuidar a su comunidad. Ahora más que nunca debemos ser Administradores con una visión 20/20- debemos ser Gerentes.

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

Lugar: 100 % VIRTUAL

Fecha: viernes 31 de julio de 2 a 5 PM - Sábado 1 de agosto de 1 a 6 PM

Valor por participante: en Colombia \$ 55.000 - Fuera del país USD 35 por persona, IVA incluido

Inscripciones abiertas en: www.prhopio.com - congresoaltagerenciaph@gmail.com

Whatsapp 310 3307934 - 322 9051163

Una entidad abierta al mundo... es una entidad más competitiva

La globalización es un fenómeno que cada vez se hace más cotidiano en nuestras vidas, el hecho de compartir experiencias, productos, servicios, amigos de otras latitudes y tener acceso a la información del mundo a través de la web hace que se enriquezca de manera significativa nuestra manera de pensar, actuar y de crecer.

Por ello, en Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. como miembro representante por Colombia ante IVSC (Consejo Internacional de Normas de Valuación, traducción de sus siglas al español) cada vez es más frecuente las palabras Calidad, ISO, internacional o internacionalización, porque vivimos nuestra Certificación Internacional ISO 17024 con evaluadores Certificados de diferentes latitudes, nuestras normas técnicas sectoriales de avalúos con el apoyo de ICONTEC, son referentes en otros países. Nuestras capacitaciones especializadas volcadas

al área digital –webinar- en temas puntuales de la valuación han tenido la participación de conferencistas internacionales, igualmente, nuestras publicaciones cada vez más cuentan con la participación de personas expertas en diversos temas de la valuación, provenientes de otras regiones diferentes a Colombia, así como la participación de la entidad en eventos internacionales como UPAV. De esta manera es que poco a poco vamos construyendo una sólida y abierta entidad alineada con el mundo valuator.

Y en la coyuntura actual de COVID-19 donde, como gremio debemos seguir creciendo, para ser el referente y por supuesto que sigamos construyendo valor, encaminados a la profesionalización de la actividad valuatoria.

PORQUE ENTRE TODOS CONSTRUIMOS ORGULLOSAMENTE EL MEJOR R.N.A.





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



CONGRESO ALTA GERENCIA EN PH

PROYECTANDO NUEVOS MODELOS

31 JULIO

VIERNES DE 2 A 5 PM

01 AGOSTO

SÁBADO DE 1 A 6 PM



Jorge León



Marlyn Bautista



Ever Arévalo



Diana Seviz



Alejandro Michells



María Eugenia Rey



Horacio Torres



Eve Polanco



Andrés Martínez

INSCRIPCIONES Y FORMAS DE PAGO:

INVERSIÓN: COP \$ 55.000 / USD \$ 35

<https://www.prhopio.com/congreso.html>

Paga con PayU⁺

✉ congresoaltagerenciaph@gmail.com 🌐 prhopio@gmail.com

☎ 322 905 1163 🌐 www.prhopio.com

