



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 17 • BOGOTÁ, COLOMBIA, AGOSTO 2020

www.prhopio.com



Se realizó de manera virtual el "III Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal, Trascendiendo los espacios".

Necesitamos agremiarnos

Estamos viviendo tiempos de crisis, económica, de salubridad, ecológica, familiar, de convivencia y en general de toda clase y en todas las áreas de nuestra sociedad, mundial y nacionalmente.

Vemos con tristeza cómo nuestro tejido social se deteriora cada vez más, peor aún, parece que en los últimos tiempos nos hemos empeñado en buscar más problemas que soluciones, nos llenamos la boca diciendo que la pandemia nos obligó a reinventarnos, pero en qué?

P-2

La administración de la PH durante el COVID-19

Olga Clavijo
Periodista

"Es muy cierto que el impacto de la pandemia en la economía es evidente y por ende también lo es en la administración de la propiedad horizontal. De igual forma, para nadie es un secreto, que las situaciones de riesgo nos obligan a buscar soluciones a los asuntos por resolver y nos conducen a salir del círculo de confort al que nos hemos acostumbrado", comenta el economista, Horacio Torres Berdugo, presidente del Gremio Nacional de Administradores de PH-GNAPH.

P-4

Ascensores Máquinas que trabajan sin parar

Wilson Vargas Roa
COO de Certinext

Los ascensores son considerados a nivel mundial la segunda forma mas importante y mas usada para el transporte de personas, demostrando que mas que un lujo es una necesidad importante no solo para sitios de trabajo y/o grandes superficies, también en las zonas residenciales que cada día se ven con la necesidad de contar con un ascensor para desempeñar sus deberes.

P-12

Nuestro propósito:

UN MUNDO CON MENOS PREOCUPACIONES

e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda

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

Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

Necesitamos agremiarnos

Estamos viviendo tiempos de crisis, económica, de salubridad, ecológica, familiar, de convivencia y en general de toda clase y en todas las áreas de nuestra sociedad, mundial y nacionalmente.

Vemos con tristeza cómo nuestro tejido social se deteriora cada vez más, peor aún, parece que en los últimos tiempos nos hemos empeñado en buscar más problemas que soluciones, nos llenamos la boca diciendo que la pandemia nos obligó a reinventarnos, pero en qué?

Del diccionario "reinventar la rueda es una expresión que se utiliza para describir aquellas situaciones, en las que el esfuerzo para solucionar un problema, aparentemente nuevo es redundante y carente de sentido, puesto que la solución ya existe, pero se desconoce o se niega".

Transformar: *Hacer que algo o alguien cambie de forma o de aspecto. *Hacer que algo cambie o sea distinto, pero sin alterar totalmente todas sus características esenciales."

En mi opinión, lo que necesitamos y cada vez lo veo más lejos es una verdadera transformación como sociedad, como seres humanos, la reinención es mejorar

algo que ya existía, es mejorar algo que ya funciona; la transformación es un verdadero cambio de adentro hacia afuera, no podemos pretender que los otros cambien, si tu no cambias primero, nunca podrás dar de lo que no tienes, si tu esencia es criticar, juzgar, señalar, exigir, manipular, eso será lo que salga de ti, pero si tu esencia es contribuir para que otros crezcan, es servir realmente a los demás, es dar sin pedir nada a cambio, seguramente eso será lo que emane de tu interior y mejor aun lo que recibes a cambio.

En los últimos años, todos los interesados en la actividad de la propiedad horizontal, que ha venido creciendo a pasos agigantados, viene buscando una mayor visibilidad, dignificación, capacitación y tener un ente de control, buscando que se reconozca su oficio como una actividad profesional-porque a pesar de que cada vez se les exige más que aun profesional con todo y doctorado-, pero no tienen problema en decirle que no es profesional y que por lo tanto es un "simple administrador", olvidando que no solo es el administrador, también es el representante legal y en la ley 675/2001 dice claramente, que el gobierno na-

cional deberá reglamentar o estipular los medios para que este servidor certifique su idoneidad.

Es así como los administradores en Colombia, debemos entender de una vez que si no logramos agremiarnos y trabajar unidos con una misma visión y con directrices claras, seguiremos expuestos a que unos pequeños grupos que nunca han administrado, dicten las leyes y normas para seguir ejerciendo este oficio. Si nos unimos podemos tener un poco más de incidencia ante los entes gubernamentales, basta ya de individualismos, orgullos y egos, si es una actividad que seguirá creciendo y que tarde o temprano tendrán que aceptar que debe ser una profesión, empecemos por unificar criterios y marcar el derrotero que nos lleve a esa instancia.

Son muchas las personas, que en Colombia han dedicado buena parte de su vida, a servirle a una comunidad, porque si vemos este oficio con detenimiento se trata de eso, deservir a una comunidad; el día que entendamos esto, dejaremos de creer que la única tarea importante es cobrar unas cuotas de administración, hacer unos pagos y la ejecución,

conservación, y representación, es mucho más que eso, es velar por el bienestar de toda una comunidad, por el patrimonio de los copropietarios y para eso, es necesario que se den las herramientas, no solo intelectuales, sino jurídicas que le permitan ejercer con excelencia su labor.

No es suficiente con los conocimientos de unos pocos, que diligentemente se han preparado para hablar del tema, es necesario que tanto administradores, que lo han sufrido, lo han vivido y lo han experimentado, como legisladores que han estudiado, se sienten y establezcan una hoja de ruta, que piensen en el bien común antes que en el beneficio de unos pocos, que generen los cambios necesarios, para dejarle el camino despejado a las nuevas generaciones que vienen esperanzados en dirigir un mundo más justo y equitativo y sobre todo, con menos violencia que este que vivimos hoy.

Solo así lograremos construir tejido social y llegaremos a tener copropiedades que puedan vivir en paz y en armonía, no se trata de trasladarle toda la carga del conflicto a una sola persona o un pequeño grupo, no olvidemos que también hay consejeros que lo hacen muy bien y otros no tanto, pero en ultimas, si los mismos propietarios no se preocupan por conocer las normas, por ayudar a construir comunidad y cuidar su propio patrimonio, quién más lo hará?

El problema de la propiedad horizontal, no son los administradores, ni los consejeros, ni los



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

propietarios, ni los residentes, somos todos, es que los seres humanos cada día somos menos tolerantes, menos compasivos, menos personas, nos estamos volviendo a una época salvaje donde solo sobrevive el más vivo o el más agresivo.

Cuando más recursos tenemos, menos rendimos, cuando más oportunidades hay, menos las aprovechamos, reina el egoísmo, el afán de protagonismo, el yoísmo y un afán de hacer quedar mal al otro. Para mí es más fácil construir que destruir, servir que ser servido, ayudar que ser ayudado si otro no cambia, cambia tú, si otro no agradece, agradece tú, si aquel no valora, valora tú, no dejes que el mundo continúe en decadencia, somos un sector de la economía grande y si unimos fuerzas podemos llegar a tener poder, pero que ese poder sirva para cons-

truir comunidades más tranquilas, familias en armonía, barrios solidarios, ciudades amigables, ciudades para la gente y no ciudades frías para vehículos, ciudades donde al final nadie quiere habitarlas, porque se volvieron tan impersonales que ya no son hogares, son solo estaciones donde trabajan marionetas.

"Si nos unimos podemos tener un poco más de incidencia ante los entes gubernamentales, basta ya de individualismos, orgullos y egos, si es una actividad que seguirá creciendo y que tarde o temprano tendrán que aceptar que debe ser una profesión".

Los administradores de propiedad horizontal tenemos una gran tarea en nuestras manos: volver

a formar y cuidar familias sanas, funcionales, que son el núcleo de una sociedad, de ahí el término que empieza a tomar fuerza, sea un *gerente de comunidades*, busque usar la tecnología para hacerlo rutinario y que le quede tiempo para cuidar a su comunidad.

También usted administrador, involúcrese en los temas que le competen, como la legislación sobre su gestión, el control de sus funciones, dejemos la indiferencia, de lo contrario, no tendremos derecho a quejarnos cuando otros decidan por nosotros.

Si las demás profesiones como contadores, abogados, médicos entre otras, tienen sus agremiaciones y sus órganos de control, equilibrados, donde se preocupan por su formación, cuidado y vigilancia de su quehacer, en qué difiere este oficio?, por qué darle un trato diferente?.

Somos un número considerable de administradores de propiedad horizontal en Bogotá y en todo el país, merecemos un trato digno, justo y respetuoso, así no se tenga un título universitario que lo acredite como tal, hay muchos años de experiencia y estamos seguros que son muchos más los buenos administradores, *no generalicemos y dignifiquemos*, construyamos en vez de destruir y demeritar lo que con tanto esfuerzo se ha construido hasta hoy.

Los gremios se hacen para tener personería jurídica, representación, voz y voto, incidencia en otros gremios y en el gobierno, regulación, control, educación, formación y un sin número de beneficios que solo son posibles si nos unimos y buscamos una misma visión, no es posible lograr metas cuando cada uno tiene sus propios objetivos, la invitación es a trabajar unidos con una sola visión y un solo objetivo, dignificar el oficio de administrar propiedad horizontal y buscar su profesionalización. 📌

SUSCRÍBETE TOTALMENTE GRATIS EN www.prhopio.com

ELV INGENIERÍA

MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

MODERNIZACIÓN, SUSTITUCIÓN Y ADECUACIONES A NORMA DE ASCENSORES Y PUERTAS AUTOMÁTICAS

18 AÑOS ELEVANDO TU VIDA

+57 315 6126877
+57 316 3033863

www.elv.com.co

Viene de P-1 »

Olga Clavijo
Periodista

“Es muy cierto que el impacto de la pandemia en la economía es evidente y por ende también lo es en la administración de la propiedad horizontal. De igual forma, para nadie es un secreto, que las situaciones de riesgo nos obligan a buscar soluciones a los asuntos por resolver y nos conducen a salir del círculo de confort al que nos hemos acostumbrado”, comenta el economista, Horacio Torres Berdugo, Presidente del Gremio Nacional de Administradores de PH-GNAPH.

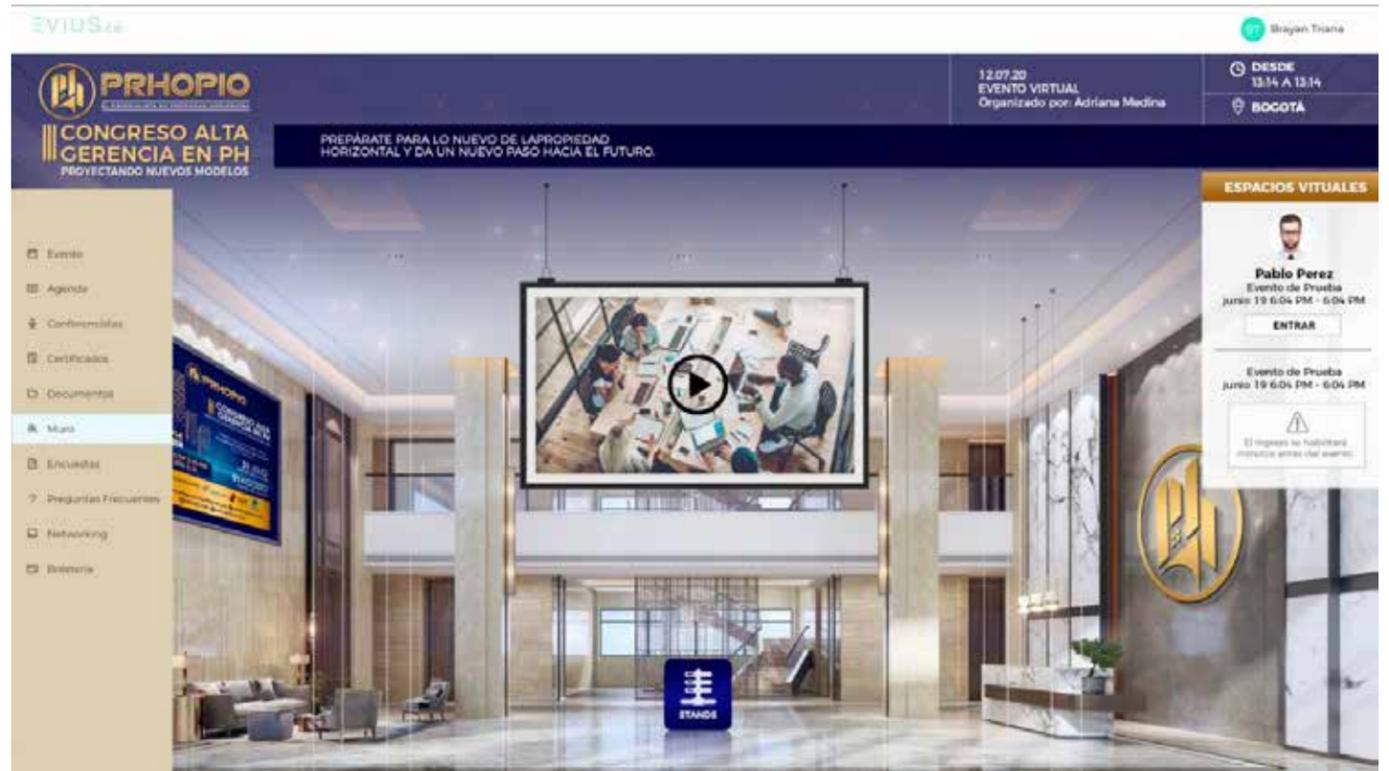
Hoy en día más del 60% de las personas reside en PH y este porcentaje va en aumento. En el futuro, año 2050, se estima que mucho más del 75% vivirá en zonas urbanas y para ello se necesitarán ciudades inteligentes.

Gracias a este porcentaje, el oficio de administrar propiedad horizontal es uno de los pocos que se ha mantenido activo durante la pandemia y el confinamiento obligatorio, viéndose obligado a reinventarse en aras de no perder su objetivo de trabajar por la calidad de vida de los copropietarios y residentes en PH.

“Con este panorama, hoy estamos evidenciando una verdadera transformación del Administrador de PH hacia la Gerencia de Comunidades en Propiedad Horizontal, que sin duda alguna tendrá un gran apoyo en la tecnología.

Esta transformación fue uno de los temas más importantes del III Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal, que este año tuvo que ser online, organizado por PRHOPIO, periódico especializado en PH e inaugurado por la Secretaria del Hábitat de Bogotá, dra. Nadya Rangel. El evento, realizado entre el 31 de julio

La administración de la PH durante el COVID-19



y el 1 de agosto, contó con participantes de México, Panamá, Argentina, Bolivia y Colombia y logró la conexión de más de 500 personas; esto mostró que el país está teniendo un gran fortalecimiento de la cultura de vivir en PH”, afirma Luz Dary Nieto, directora del medio y organizadora del congreso.

Una de las novedades de este evento fue la vinculación de la Universidad San José que certificó a los participantes, convirtiendo a PRHOPIO en el primero, no sólo en realizar un evento virtual de este tamaño, sino en otorgar un certificado avalado por una Institución de Educación Superior para este tipo de eventos de Propiedad Horizontal.

Al inicio de la emergencia sanitaria las medidas transitorias emitidas por el Presidente de la República, el pasado 15 de abril, fueron de mucha utilidad y sobre todo de respaldo para propietarios, arrendatarios y administradores de propiedad horizontal, que han logrado superar muchos de los retos, fruto de esta crisis sanitaria.

Dentro de los problemas más frecuentes, están las situaciones de indisciplina que han obligado en ocasiones a recurrir al respaldo de la policía nacional. Las fiestas en los apartamentos, el mal uso de las áreas comunes –pasillos, zonas verdes, piscinas, ascensores- y el descuido con las mascotas, son los hechos más recurrentes.

Sobre los ingresos de las copropiedades, hasta el momento los datos muestran que no se han visto tan comprometidos, aunque existe el temor de seguir viendo los empleos seriamente afectados. Y hablando de la cartera en los conjuntos vip y vis, ésta viene afectada mucho antes de la pandemia, para esto existe una herramienta que puede ayudar mucho a minimizar la problemática y es la establecida en el decreto 847 del 2013 en su capítulo IV artículo 12, afirma Horacio Torres.

Se visona para la PH una nueva forma de administrar las comunidades bajo las exigencias de la pandemia COVID-19. Esta nueva forma de administrar PH debe, necesariamente ajustarse al acer-

camiento –proximidad- responsable lo cual significa que:

La seguridad sanitaria implica que es necesario implementar de manera disciplinada las prácticas y recomendaciones de bioseguridad que deben constituirse en un seguro de vida.

Además el distanciamiento físico, manteniendo la distancia mínima de un metro, más allá de alejarnos, nos va a permitir acercarnos más, con la certeza de ser una forma responsable hacia la propia integridad, con una protección garantizada hacia los demás.

Así mismo el acercamiento responsable va a permitir experimentar y aplicar formatos posibles para relacionarnos, y de igual forma va a permitir profundizar en los sentimientos individuales y la intimidad. Las personas aprenderemos a convivir más allá de vivir.

“Tengamos la certeza de que el aislamiento va a terminar y la satisfacción por el trabajo bien hecho no habrá pandemia que la detenga”. Concluye Horacio Torres. 📺



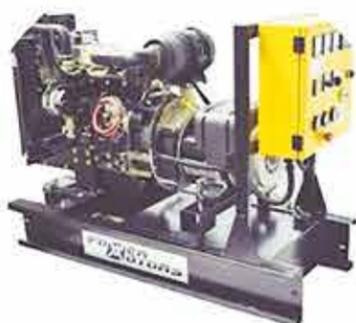


24 / 7



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



Jorge Orlando León Forero

Abogado y Consultor de PH.

Con perplejidad hemos leído la exposición de motivos del *proyecto de acuerdo 156* del Consejo Distrital de Bogotá, que pretende crear un registro para las personas jurídicas y naturales dedicadas a la administración de la Propiedad Horizontal.

Y no es que estemos en contra de estas iniciativas, ya que este Proyecto de Acuerdo trae algunas cosas rescatables y más aún, nos parece interesante que la Administración Distrital vuelva sus ojos misericordiosos y se preocupe por los problemas que a diario viven los usuarios de la PH, pero nos preocupa que se haga desde la falsa premisa de que todos los administradores de PH son deshonestos y que se parta del principio de la mala fe, ya que eventualmente so pretexto de crear un registro, se podrían estar desbordando las competencias de la administración distrital.

Insistimos, es rescatable y plausible que se implemente un registro distrital de personas jurídicas y naturales, dedicadas a la actividad de administración de propiedad horizontal en Bogotá, con lo cual se sabría cuántos son, dónde están y sus datos de contacto, esta información es importante para realizar proyectos y políticas públicas, a esto no nos oponemos.

Pero llama la atención, que en dicho proyecto se indique que "Las alcaldías locales y el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, realizarán seguimiento a las actuaciones quejas y reclamos

¡Con rabia en el corazón!



de personas jurídicas y naturales dedicadas a la actividad de administración de propiedad horizontal en Bogotá".

Con lo cual, podemos inferir que estas entidades recibirán las quejas que se presenten en contra de los administradores, pero ¿qué harán con dichas quejas? Consideramos que no podrían hacer nada, ya que no existe una ley que le otorgue funciones de inspección, vigilancia y control a estas entidades para imponer sanciones a los administradores de P.H., si es que a ello hubiere lugar, por lo tanto parece más una buena intención que una realidad.

En cuanto a la supuesta verificación por parte de las Alcaldías y el IDPAC, de la experiencia y capacitaciones que aporten al registro los administradores en PH, no es claro cómo se va a hacer dicha verificación, y si esta verificación es previa o posterior y si esto impediría o condicionaría la expedición de la certificación de representación legal de la

copropiedad, ya que para ello únicamente y de acuerdo

con el artículo 8 de la ley 675, solo se requiere del acta de nombramiento y la aceptación, insistimos, se está pretendiendo expedir un acuerdo con intenciones, más no con realidades.

En línea con lo anterior y respecto de la pretendida implementación de manuales de buenas prácticas, para evitar el ejercicio indebido de la actividad de administración de PH, saltan a la vista inquietudes tales como, ¿Quién validará el contenido de dichos manuales? ¿Quién los hará? ¿Estos manuales tienen fuerza coercitiva? O ¿ellos serán una invitación para que se sigan procedimiento para el desarrollo de las gestiones? Y ¿si el administrador no sigue esos manuales qué pasará?, será sancionado? Entonces ¿administrar propiedad horizontal será tanto como seguir un manual? interesante discusión, esperaremos la explicación.

"Quedan más preguntas que respuestas, ya que no es claro ni se entiende ¿Cómo un registro va a garantizar la idoneidad, que los administradores, que cumplan con su cargo, que ejerzan su labor con honestidad, ímpetu y responsabilidad?"

Finalmente, en cuanto al registro por parte de las alcaldías locales y el IDPAC, de las quejas y denuncias que los copropietarios o los consejos de administración pongan en conocimiento de las alcaldías locales y el IDPAC, por la mala gestión de los administradores de propiedad horizontal, para que los usuarios e intere-

sados puedan consultar, es de señalar que no es claro ¿quién hace el seguimiento o verificación de la queja para constatar que es verdadera, es falsa?, esto podría dar lugar a acciones Constitucionales, por violación al buen nombre, ya que se estaría registrando y publicando una información de una persona, que podría resultar inexacta.

Para concluir, es plausible y excelente que las alcaldías locales y el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, implementen capacitaciones periódicas para los consejos, administradores y demás interesados en propiedad horizontal, con el fin de promover la convivencia pacífica y formación en temas de administración y propiedad horizontal, muy bien que las Alcaldías se involucren en estos temas.

Como vemos, quedan más preguntas que respuestas, ya que no es claro ni se entiende ¿Cómo un registro va a garantizar la idoneidad, que los administradores, que cumplan con su cargo, que ejerzan su labor con honestidad, ímpetu y responsabilidad?. Esto no son más que buenas intenciones, un registro nunca podrá decir o señalar que una persona es más honesta o menos honesta y adicionalmente, si las personas eventualmente han ejercido su labor con conocimientos.

Debemos partir del hecho que la labor del Administrador de Propiedad Horizontal, por ahora, es un oficio, no es una profesión reglamentada, ojala que algún día lo sea y como siempre hemos dicho se debe crear el "Estatuto del administrador de Propiedad Horizontal", pero hoy por hoy, cualquier persona puede registrarse y ejercer la labor de administrador de PH, sin requisitos o condicionamientos previos.

Este proyecto de acuerdo incurre en otro error, las Alcaldías locales ni en Bogotá, ni en ninguna parte del País, ejercen inspección, vigilancia y control ni sobre de las Propiedades Horizontales, ni sobre sus administradores, la única función de las alcaldías es el registro de la persona jurídica y la certificación de su representante legal, todo lo demás son intenciones creadas con rabia en el corazón. 🗣️



El administrador virtual



Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Asesor de PH.



Aunque el primero de agosto inició la reactivación paulatina de la economía, el país deberá seguir con los protocolos de bioseguridad. Esto implica que muchas de las actividades sociales y empresariales que se realizaban anteriormente tardarán mucho en volver a la normalidad. Es así que por lo menos en dos años el poder judicial trabajará virtualmente, así como la mayoría de las oficinas del sector público que trabajarán de manera idéntica y se valdrán de medios de comunicación digitales, para muchos de los actos que estábamos acostumbrados a realizarlos de forma presencial.

Esto nos lleva a preguntarnos: ¿Cómo podrá funcionar el ejercicio de la administración de los edificios virtualmente? A lo que respondemos lo siguiente: *. Es necesario que el administrador elabore procesos claros de comunicación con los residentes y propietarios y haga de la virtualidad un aliado en el que pueda informar de forma constante sobre su actividad admi-

nistrativa, con esto se evitan los comentarios de que el administrador no está haciendo nada. * Establecer tiempos prudentes de atención a las comunicaciones y requerimientos de propietarios y residentes, logrando no solo el respeto de los horarios de trabajo y descanso del administrador, sino también tiempos de respuesta rápidos para quien lo necesita.

*Optimice las visitas presenciales, estas son para el desarrollo de actividades que no se pueda virtualizar, como el seguimiento a la estructura física. * Tenga un medio de comunicación permanente ante algún imprevisto. *Elabore pedagogía interna para el desarrollo comunitario basado en resultados y no en lo presencial.

*El administrador debe presentar un plan de trabajo al iniciar su ejercicio y una metodología para mostrar sus resultados, para poder evaluar su trabajo.

Es necesario entender que los procesos administrativos del sector inmobiliario han cambiado y que las comunidades deben adaptarse a esto. Quienes se abstengan de hacerlo estarán condenados a un cambio forzoso o que los excluyan de su ejercicio.

Es necesario que tanto residentes, como propietarios y órganos de administración elaboren y respeten los procedimientos para que a partir de todo lo que nos ha traído la pandemia, se puedan seguir logrando los resultados esperados. 📞

CUSTODIA S.A.S

Gerencia de Propiedades

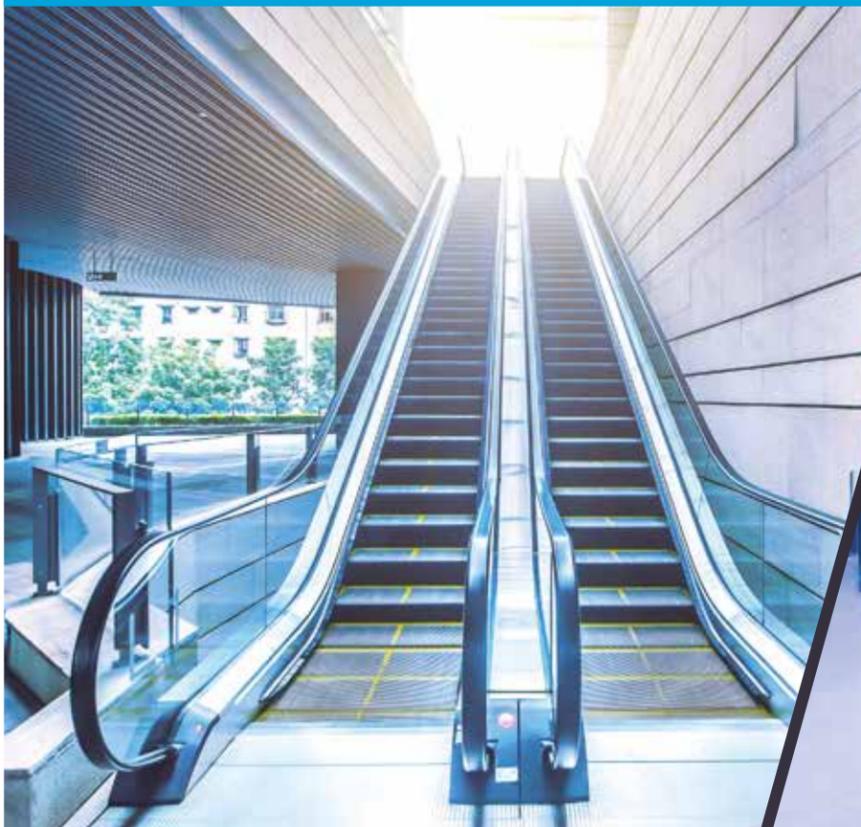
- ADMINISTRACIÓN
- ASEO
- MANTENIMIENTOS GENERALES
- VIGILANCIA
- ASESORÍA CONTABLE Y REVISORIA FISCAL

- 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.

CONTÁCTOS

📍 Carrera 54 N 106-18 of. 406  www.innovanceelevators.com

☎ Call center: 031 9234636  [innovance_elevators](https://www.instagram.com/innovance_elevators)  [Innovance Elevators](https://www.facebook.com/InnovanceElevators)

Entrevistas con Eve

Mesa Regional de Propiedad Horizontal Risaralda Un ejemplo de la planeación integral de la PH



Eve Polanco Becerra
Periodista y empresaria.

& Camila Rivera
Periodista.



Desde el año 2013, las problemáticas y procesos al interior de las copropiedades, pueden gestionarse por medio de un novedoso mecanismo de participación denominado Mesa de Propiedad Horizontal.

Después de 7 años de arduo trabajo hablamos con Maicol Lopera Cardona, Naryi Ariadne Castillo Garzón, Luz Janeth Huertas Bohórquez y Carlos Olivares Santos,

promotores de esta iniciativa en Risaralda, quienes nos contaron acerca de los inicios, proyectos, avances y proyecciones a futuro de la Mesa de Regional de Propiedad Horizontal en Risaralda.

La creación de la Mesa Regional de PH en Risaralda, se dio un

año después de la creación de la Mesa Nacional de PH, como un mecanismo de participación ciudadana, cuyos propósitos principales están orientados al reconocimiento de la PH, como una organización social y la incorporación al territorio como grupo poblacional por parte de la admi-

nistración municipal, a través de programas conjuntos que contribuyan a la solución de las necesidades colectivas locales. Esta iniciativa, sin duda, debe estar alineada con el Plan de Desarrollo del Gobierno de Pereira y debe involucrar a los distintos actores de la PH. » P-10

¿CÓMO REACTIVAR SU EMPRESA O NEGOCIO?

1SEC
SOLUCIONES DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD

RESOLUCIÓN NO. 1050 DE 2020
RESTAURANTES Y BARES

RESOLUCIÓN NO. 690 DE 2020
PROPIEDAD HORIZONTAL

RESOLUCIÓN NO. 666 DE 2020
FABRICAS Y EMPRESAS

RESOLUCIÓN NO. 677 DE 2020
ALMACENES Y CENTROS COMERCIALES

RESOLUCIÓN NO. 1054 DE 2020
AEROPUERTOS

RESOLUCIÓN NO. 991 DE 2020
SALUD Y BIENESTAR

RESOLUCIÓN NO. 576 DE 2020
ALOJAMIENTO

RESOLUCIÓN NO. 957 DE 2020
DIVERSION Y ENTRETENIMIENTO

1 SEC

solucionesde evaluacion

1sec.com.co

Tel: +57 300 3674210

info@1sec.com.co

P-9»

¿Por qué la propiedad horizontal debe ser un foco de participación ciudadana?

En la ciudad de Pereira, más del 65% de la población vive, trabaja y utiliza la Propiedad Horizontal, esto quiere decir que para muchos la convivencia en este tipo de propiedades, constituye un escenario de socialización y coexistencia. En este sentido, desde hace un par de décadas, la PH se ha venido proyectando como una comunidad en sí misma.

Para Ariadne Castrillón Garzón, Abogada litigante, asesora en procesos y procedimientos empresariales y experta en PH y una de las grandes gestoras de este proyecto, la propiedad horizontal es uno de los otros entes de participación ciudadana, como las JAL – Juntas de Acción locales- y las JAC – Juntas de Acción comunal-, porque nosotros no estamos por fuera en el territorio, eso lo ratifica el doctor Carlos Olivares, nosotros somos parte del territorio en las JAL y en las JAC, entonces tenemos que intervenir dentro de ellas, influir, incidir y trabajar por el bien común.

A sí mismo, Carlos Olivares Santos, abogado de la Universidad de San Buenaventura de Cali, egresado de la Maestría en dirección Universitaria MDU, de la Universidad de los Andes, Magister en Salud Pública y Desarrollo Social de F.U del Área Andina, Asesor de Entidades Territoriales, señala la importancia de los administradores de Propiedad Horizontal, afirmando que "Prácticamente ellos entrarían a ser líderes comunitarios, porque están manejando unidades de 500 ó 1.000 y hasta de 2.000 personas, pero no se está hablando con el presidente de una junta de acción comunal, ni con el vocero de la comunidad. Estos son líderes naturales -los administradores de PH-, porque están representando 500, 200, 300 personas, hay unidades hasta de 2000 ó 3000 personas por hablar de poco."

Logros y proyección de la Mesa de PH Risaralda

Gracias a la gestión de la Mesa de Propiedad Horizontal de Risaralda, por medio del censo reali-



zado por esta organización se ha logrado determinar el número de unidades de vivienda y de unidades comerciales en proporción a los distintos modelos de vivienda en la región. Los resultados del censo, además de contribuir al Plan de Desarrollo territorial, permiten generar un dialogo en sinergia con las JAL y JAC al interior de las comunas, esto permite fortalecer los mecanismos de participación ciudadana, ante los entes gubernamentales a nivel municipal y regional.

Su gestión en concordancia al desarrollo de un plan de acción, permite poner en común un sin número de necesidades colectivas locales, que velan por la mejora en aspectos como la gestión de recursos, el acceso a servicios públicos y la solución de problemáticas. Además, el plan de acción tiene como objetivo hacer

parte de la agenda en las plenas del concejo municipal.

Por esta razón es importante iniciar a "consolidar el equipo, agrupar a estos voceros, de las localidades o de cada una de las comunas que tiene Pereira, pero también de los corregimientos; es decir, a cada una de las 19 comunas y de los 12 corregimientos que tiene Pereira." Según lo cuenta Maicol Lopera, refiriéndose a las expectativas a futuro de la Mesa Risaralda.

Según Janeth Huertas, administradora de empresas, asesora de procesos y procedimientos en PH, coordinadora de la Mesa Nacional de PH y directora de la Mesa Regional de PH Risaralda, afirma que los propósitos a corto plazo están enfocados en unificar necesidades de la propiedad horizontal, junto con las juntas de acción comunal y las JAL, lo que permitiría idear un plan de desarrollo sostenible, involucrando así a un sector más amplio de la ciudadanía.

Maicol Lopera, un joven de 36 años, que tiene la política en la sangre, quien desde que tiene uso de razón siempre ha estado en estos escenarios, complementa y agrega, que a través de la Mesa de PH se puede generar confianza demostrándoles a los ciudadanos y a todos los actores de la misma, que más que ser unos líderes representativos, somos unos líderes que articulamos el contexto de cada una de las comunidades, de los sectores, de cada uno de estos segmentos que tiene la ciudad y de la cual hace parte la Mesa de PH; afirma que desde comienzos de este año generaron un primer encuentro a través del liderazgo de Janeth Huertas, quien me concientizo de toda la proyección que tiene la mesa y cómo estaban buscando un eco a través de la administración pública y empezamos a hacer un trabajo articulado, de concertación donde se generan las bases para que el próximo año, iniciemos la construcción de ese segundo piso, donde se van a unir los esfuerzos y esperamos que la sumatoria de estos impacten de manera positiva a la comunidad y sea ejemplo para el país.

Para concluir, la Mesa Regional de PH Risaralda, como una organización que busca fortalecer los mecanismos de participación ciudadana, involucrando activamente a los actores dentro de la Propiedad Horizontal, hace evidente la necesidad de este tipo de iniciativas dentro de la democracia participativa en Colombia. Además de hacer indispensables, vías de acción, que busquen reunir a distintos actores sociales en aras de cambios reales a nivel social, político y cultural. 🗣️

Los propósitos principales de la Mesa Regional de PH en Risaralda, están orientados al reconocimiento de la PH, como una organización social y la incorporación al territorio como grupo poblacional por parte de la administración municipal.





Diana Carolina Ruiz M.
Abogada y Directora Ejecutiva de ACEPH.

¿Qué es la Ecología Humana?

Es una teoría sobre el ser humano -amor, ética, comunicación, convivencia- que implica una tecnología y un entrenamiento teórico-vivencial dirigido al desarrollo y a la transformación del Ser Humano y su Medio Ambiente.

De acuerdo con Saavedra -2016- la Ecología Humana busca dar importancia a cuidar el entorno más cercano al ser humano. Primero hay que cuidar al Ser que somos. Consideramos que, si cada uno limpia la puerta de su casa, la calle estará limpia. Si cada uno cuida su metro cúbico, su entorno más cercano, su cuerpo, sus cosas materiales, su dinero, sus creencias, sus emociones, sus miedos aprendidos y sus alegrías superficiales, el planeta puede sobrevivir y la convivencia puede ofrecernos mejor calidad de vida más allá de la

La Ecología Humana sufre serios cambios con el Covid-19.
¿Afectará la convivencia en tu copropiedad?

situación de crisis, que predomina ahora.

La meta de la Ecología Humana es devolver a los seres humanos una capacidad que traen latente desde la concepción: poder vivir en plena autonomía, al máximo de su potencial y autoestima, en función de una ética esencial y de una innata necesidad de autoprotección, auto-abastecimiento, auto-realización y armonización.

La Ecología Humana considera que en tanto el ser humano no sea capaz de cuidar el metro cúbico que habita, nunca podrá participar con éxito en la preservación de la vida y el medio ambiente, reflexión que en la actualidad toma más relevancia por cuanto la vecindad distante es el nuevo paradigma de las ciudades modernas, es decir:

- Vivimos más juntos es una realidad inevitable, el diseño de las viviendas o locales tiene puntos de encuentro cada vez más próximos.

- La propiedad horizontal ha generado que sus residentes deleguen los asuntos originados en la convivencia en terceros -el administrador de propiedad horizontal-, reduciendo de esta manera los espacios de sociabilización entre vecinos.

Ahora la premisa es cuidarnos unos a otros, mediante medidas de autoprotección, cuidado a mi vecino si cumplo con las normas mínimas de autocuidado y así mismo, mi vecino cuida de mi familia si él se cuida a sí mismo. Necesitamos de manera urgente que cada uno de nosotros se ocupe con responsabilidad del metro cubico en el cual

habita y de esta forma garantizar que nuestro entorno es habitable y no genera riesgos para quienes vivimos en una copropiedad.

Así las cosas, el reto para el administrador es generar espacios de vecindad dentro del nuevo paradigma originado en que vivimos más cerca, pero nos encontramos cada día más distantes, por cuanto en sus hombros se encuentra la función de construir tejido social en una comunidad donde son cada día más distantes.

Sea esta la oportunidad para invitar a los administradores, consejeros, miembros de comités de convivencia, expertos temáticos, para que se aproximen a este concepto de ecología humana, una ciencia sociológica que puede aportar a la construcción de una nueva cultura de propiedad horizontal, que sin temor a equivocarnos, impactará en la nueva concepción de cultura ciudadana en nuestro país, tan necesaria en estos momentos, en los cuales el primer bastión contra esta emergencia sanitaria se encuentra en el aislamiento preventivo, en nuestras viviendas, las cuales para el caso de Bogotá el 70% se encuentra en Propiedad Horizontal.📞

Su aliado estratégico para la votación digital en ASAMBLEAS.






App

APLICACIÓN



CÓDIGO DE BARRAS



DISPOSITIVOS

📞 3147876474
📷 Vo&Q Colombia

📍 Vo&Q Colombia
✉️ voq.colombia@gmail.com




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

NUESTROS SERVICIOS:

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

📞 315 562 0559 - 316 888 6374

📍 ADLEGestionDesarrollo
📷 gestion_desarrollo

✉️ adlegestion.desarrollo@gmail.com

Viene de P-1 »

Ascensores

Máquinas que trabajan sin parar



Wilson Vargas Roa
COO de Certinext



Los ascensores son considerados a nivel mundial la segunda forma más importante y más usada para el transporte de personas, demostrando que más que un lujo es una necesidad importante, no solo para sitios de trabajo y grandes superficies, también en las zonas residenciales, que cada día se ven en la necesidad de contar con un ascensor para desempeñar sus labores.

Estas máquinas de las cuales tan solo conocemos sus cabinas y botones de accionamiento y que mágicamente nos transportan entre niveles, son equipos que funcionan casi siempre 24 horas por 7 días a la semana y que en promedio pueden tener entre 400 a 500 viajes diarios, transportando personas según el lugar donde se encuentren instalados, lo que quiere decir que un ascensor que funciona casi el 100% del tiempo durante la semana, puede llegar a tener 3500 recorridos semanales y 14000 viajes al mes aproximadamente; esto en el caso de un ascensor de un edificio residencial.

Un ascensor no es tan solo la cabina que conocemos las personas que lo utilizamos, cuenta con sistemas eléctricos y mecánicos, que según el uso y el cuidado del ascensor pueden presentar desgastes de algunos mecanismos críticos en la seguridad del ascensor y si no se hace el debido mantenimiento, puede generar un accidente que en muchos casos puede ser fatal. Por otro lado, es importante saber que no es suficiente con hacerle el mantenimiento, porque además de que es de carácter obligatorio la certificación según las normas determinadas en Colombia, para el caso de Bogotá aplica la resolución 092 de 2014.

También es importante que los propietarios y administradores, puedan evidenciar que los mantenimientos se están haciendo conforme a la norma técnica NTC 5926-1, lo que garantiza que los puntos de seguridad son revisados por personal altamente calificado y por medio de equipos debidamente calibrados.

La inspección y certificación de ascensores se debe realizar una vez al año y tiene los siguientes objetivos:

- *Garantizar la seguridad de las personas que lo utilizan y de los técnicos que lo operan o hacen el mantenimiento
- *Prologar la vida útil del ascensor
- *Evitar incidentes que puedan dañar la infraestructura del sitio donde se encuentra instalado
- *Revisar el cumplimiento de las empresas de mantenimiento en los que se refiere a los 175 puntos de seguridad que son revisados durante la inspección.

Considerando el desgaste y uso de un ascensor, después de unos años se recomienda cambiarlo, lo que es costoso y toma tiempo, pero si se garantiza el debido mantenimiento y la certificación de forma constante, seguramente ese cambio se puede prolongar por muchos años más.

También es cierto, que la certificación puede generar unos arreglos importantes, que pueden aparentemente generar unos costos altos, pero es más costoso no hacer la inspección y certificación y que se presenten accidentes con implicaciones legales, que en algunos casos puede terminar en fallecimientos o lesiones a personas. También se debe tener presente que no hacer la inspección, genera que no contemos con un diagnóstico para poder anticipar fallas que pueden ser costosas y que van a dejar el ascensor fuera de funcionamiento por un buen tiempo.

En resumen, un ascensor más que un lujo es una necesidad y adicional es una responsabilidad con la que debemos generar la conciencia, que si no se encuentra en las condiciones necesarias que requiere la certificación bajo la norma NTC 5926-1, puede derivar en varios inconvenientes, incluso legales.

Los ascensores que están en uso, como son los de conjuntos residenciales, siguen presentado descargaste mecánico y eléctrico y en estos momentos tan difíciles económicamente, se hacen recortes económicos a los presupuestos para los procesos

de mantenimiento y certificación, pero debemos hacernos las siguientes preguntas:

*¿Si no garantizo el mantenimiento puedo seguir utilizando el ascensor? *¿Si no lo certifico las alcaldías y las entidades que controlan nos pueden cerrar el ascensor?. Son interrogantes que se deben hacer antes de realizar los recortes de presupuestos en estos aspectos.

El consejo de Bogotá informó que en el primer semestre del 2020, se presentaron 934 afectados, 455 rescatados y 14 heridos, de los rescatados, 37 fueron niños, estas cifras nos debe generar conciencia para las personas que administran ascensores, se debe dar cumplimiento al mantenimiento y certificación de los ascensores y que de igual manera nos debemos preparar para dar cumplimiento a la certificación, ya que el consejo de Bogotá, está tramitando un proyecto de acuerdo, el cual tiene como objetivos:

- *Las edificaciones públicas y privadas deberán registrar los modos de transporte vertical que tienen en funcionamiento, en una plataforma que sería creada para tal fin, indicando desde cuándo se encuentra en operación.*Todas las edificaciones deberán subir anualmente a la plataforma, el respectivo certificado de revisión general anual.

- *La creación de un módulo virtual para prevenir, prepararse y responder ante una situación de emergencias en ascensores y escaleras eléctricas
- *Las empresas de seguridad y administradores de edificios, deberán exigir a un miembro por turno del personal de seguridad contratado, estar capacitado con el curso de primer respondiente.

Con base en lo anterior, debemos preparar el camino para cuando sean exigibles los anteriores puntos, estemos preparados para que no nos obliguen a dejar fuera de funcionamiento los ascensores, que como ya sabemos más que un lujo es una necesidad, acompañada de una gran responsabilidad.

“Es importante que los propietarios y administradores, puedan evidenciar que los mantenimientos se están haciendo conforme a la norma técnica NTC 5926-1”.



Estanislao Rozo Covaleda
CEO y Líder
Consultor en
PH.

Propiedad Horizontal

¿Qué es bioseguridad?

La Bioseguridad termino común y muy conocido entre laboratorios, médicos, epidemiólogos, técnicos y personal de la salud; pero ajena para la mayoría de los residentes de conjuntos residenciales, usuarios de centros comerciales y en general, extraña para la propiedad horizontal y sus manejos. Ha sido puesta en boga a raíz de los últimos sucesos y que han llevado al mundo a permanecer en constante alerta ante la propagación del virus SARS-CoV-2.

Los sistemas de salud de nuestro país y la triada – Ministerio de Salud, Instituto Nacional de Salud e INVIMA, que conforman la máxima autoridad sanitaria se

dieron al trabajo de establecer, desarrollar y exigir el cumplimiento en la implementación de medidas conducentes a mitigar y contrarrestar la exposición a agentes infecciosos. El conjunto de normas y protocolos encaminados a proteger a las personas y su salud, a disminuir los riesgos y controlar la transmisión se conocen como **BIOSEGURIDAD**.

Para la implementación de éstos, debemos entender qué es el coronavirus 2019 -COVID-19-, enfermedad respiratoria proveniente de China y que impacto en la vida de los ciudadanos del mundo y el día a día de la propiedad horizontal, que se transmite por contacto entre las personas y el mínimo estornudo o tos de una persona contagiada lo propaga.

En atención a frenar su contagio y propagación se crearon

unos protocolos dados por el Ministerio de Salud y Protección Social, el cual da a su vez los lineamientos para mitigar y expide la resolución 666 del 24 de abril de 2020, por medio de la cual se adoptan protocolos de bioseguridad para manejo de la pandemia. Es de gran importancia entender y asimilar que por sí solos los protocolos no servirán de mucho, si no existe un compromiso de todos y cada uno de los ciudadanos, un cambio de mentalidad donde “Me cuido, Te cuidas, Nos cuidamos”, es necesario eliminar o minimizar el factor de riesgo biológico para que podamos hablar realmente de control y de una curva aplanada.

Tomaremos las medidas generales más utilizadas hasta el momento y de recomendación en la contención del virus como lo son: lavado de manos, uso de tapabocas y distanciamiento social;

cada propiedad horizontal juiciosamente revisará su estructura presupuestal para determinar si cuenta con recursos para adquirir los insumos necesarios para el aseo, limpieza y desinfección de las áreas comunes. Identificamos dos procesos que sin lugar a duda o malinterpretaciones son necesarios, las acciones y tareas de que requieren agua y detergentes permiten combatir el desaseo, aunque no es al 100% efectivo para atacar y eliminar gérmenes, bacterias y virus.

La limpieza y sus protocolos permiten remover de las superficies lo que no eliminan las soluciones y productos antisépticos, cuando atendemos a la desinfección es un proceso aún más complejo y completo donde es obligatorio el uso de agentes químicos o de última generación para la eliminación y destrucción de microorganismos. » P-14

La ACEPH, dice, “Registro SÍ, pero NO así”

Diana Carolina Ruiz Muñoz

Abogada y Directora Ejecutiva de ACEPH.

La Agremiación Colombiana de Empresarios de Propiedad Horizontal –ACEPH- manifiesta en forma expresa su total indignación y condena a la exposición motiva del proyecto de acuerdo No. 156 de 2020, aprobado por la Comisión de Gobierno del Concejo Distrital de Bogotá, lo anterior, por cuanto en su construcción no se evidenció un estudio serio y profundo de la realidad de la propiedad horizontal en la ciudad. Los ponentes del proyecto de forma temeraria lesionan

y denigran a nuestro gremio al afirmar “los administradores no pueden continuar ejerciendo y creando caos y conflicto en una sociedad con altos grados de problemas sociales y de convivencia”, con esta afirmación y otras tantas que se encuentran en la exposición de motivos, sin duda

alguna, afectan de forma grave el buen nombre y la honra de todas aquellas personas que desde la ética, la buena fe y la pasión, a lo largo de los años han construido empresas serias en torno a la difícil tarea de administrar propiedad horizontal, generando empleos a los bogotanos y a los colombianos.

Razón por la cual, hacemos un llamado a todos los administradores del país, tanto personas jurídicas como naturales, para que levantemos la voz a este trato indigno y discriminatorio y que a través de diferentes canales manifestemos nuestro sentir ante tal atropello. Todas sus

manifestaciones de apoyo pueden ir acompañadas del #registrosiperonoasi, con el propósito de hacernos escuchar ante tamaña afrenta que hoy nos hace el Concejo Distrital de Bogotá.

Déjanos tus comentarios en www.aceph.co





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

La gestión gerencial del administrador de PH en época de crisis



Milena Jaqueline Ubaque González

Administradora de PH, con especialización en Gestión y de Proyectos y estudiante de Maestría en Administración de Organizaciones.

Con la llegada a Colombia del COVID-19, la gestión gerencial de los administradores dentro de las copropiedades, dió paso a una oportunidad para reinventarse en su funcionamiento y visión inicial, debiendo reorganizar y modernizar sus métodos, dejando la forma convencional de gestionar la propiedad horizontal, en la búsqueda de un método disruptivo, guiado por objetivos claros y eficientes, mediante planes y programas concretos para asegurar el correcto desarrollo de las operaciones y de las actividades dentro de la misma.

Es aquí, donde los administradores se han visto en la obligación de afrontar lo imprevisto y analizar las situaciones que se encuentran auspiciadas por la falta de reglas claras y de control en temas presupuestales, los cuales permiten mejorar y evaluar una falencia muy común, que se presenta en este sector y es elaborar con afán los presupuestos de gastos de los edificios, basados en los gastos del año anterior, un notorio factor de riesgo frente a la contemplación de parámetros técnicos adecuados, para la elaboración de un plan financiero.

Llevar la administración de una copropiedad o gerenciar este tipo de proyectos, permite en esta crisis reevaluar realmente el proceso administrativo desarrollado y ver más allá de ofrecer servicios como firma muy reconocida o como recomendado cercano a analizar aspectos y procesos internos, que van desde el mantenimiento de un equipo, cómo es su rutina, secuencia, repuestos, hasta generar todo un plan de mantenimiento y gestión de activos que garantice que sus equipos y planta física, se conservarán adecuadamente bajo un trabajo supervisado, más aún,

en este momento de teletrabajo o trabajo en casa, con las diferentes modalidades de administración, desde un modelo de supervisión, tiempo completo, entre otras, donde se pague por lo que realmente se necesite y se realice.

La gestión de la administración en esta época esta aprueba; son los mismos copropietarios y consejeros, quienes se detienen para evaluar temas como gastos financieros, procesos y procedimientos desde la gestión gerencial del administrador, desde un mantenimiento centrado en fiabilidad o RCM – Mantenimiento Centrado en Fiabilidad-, hasta la supervisión por parte de la administración, para hacer un plan de mantenimiento real, más aun en estos tiempos permitiendo que los gastos sean distribuidos como corresponde.

Tenía que suceder un evento catastrófico, para que la PH dejara de ser vista como una empresa reactiva, donde solo se atienden

situaciones a medida que van pasando, sin una programación, plan de trabajo y peor aún sin priorizar gastos y buscar alternativas con finanzas reales, que obligaran al administrador a gestionar desde la óptica gerencial, para afrontar una afluencia de decretos y medidas de bioseguridad que garanticen salubridad en las copropiedades.

Pasada la página de la compra de productos de aseo y desinfección en algunos casos desmedida de gel antibacterial, hipoclorito, tapabocas, tapetes, entre otros y detalles como la toma de temperatura, así como la avalancha de campañas y protocolos, que han tenido que realizar los administradores, con el apoyo de los consejeros, para velar porque se cumplan las normas de prevención, higiene y desinfección, quedan varios problemas que ahora se viven, como el pago de las cuotas de administración, la alta inseguridad en las copropiedades y el caos convivencial; pero sobre todo el más importante, el trabajo con una gestión gerencial del administrador, que diseñe un plan de trabajo, que permita conservar las copropiedades en óptimas condiciones, que priorice gastos y busque alternativas con finanzas rentables para los copropietarios.

Sostener una copropiedad, no solo en tiempo de crisis requiere de planeación, capacitación y preparación del administrador, guiado por códigos técnicos y normas de detalle, con un pensamiento disruptivo para garantizar la preservación de las zonas comunes, valorizando las unidades privadas y llevando la gestión de propiedad horizontal a la altura de estándares internacionales. 📌

“Llevar la administración de una copropiedad o gerenciar este tipo de proyectos, permite en esta crisis reevaluar realmente el proceso administrativo desarrollado”.

mjubaqueg19@gmail.com

P-13»

Dentro de los procesos necesarios para combatir el posible contagio y disminuir la transmisión, se encuentran aquellos ligados al manejo de desechos y residuos, desde su generación hasta el manejo que debe darse en el lugar de disposición previo a la recolección, atendiendo adicionalmente lo establecido en el PGIR - Plan

de Gestión Integral de Residuos Sólidos-. Así mismo, no se deben ignorar los protocolos establecidos y sugeridos por el Gobierno Nacional, en cuanto al manejo de bolsas de basuras, la identificación de aquellas donde se encuentren los residuos no aprovechables -tapabocas, guantes y otros-, dejando espacio a conocer los protocolos de disposición de

residuos médicos, los cuales sirven de perfecta guía para trabajar con mayor seguridad y ofrecer mejores condiciones a los miembros de las cooperativas de reciclaje, las cuales también requieren protección en ejercicio de su importante trabajo.

Para cerrar este breve artículo, es claro que la propiedad horizontal

debe adaptar protocolos de manejo de residuos, implementación de acciones, procesos y medidas sanitarias; las cuales solo serán efectivas en concierto con la buena disposición y actitud de todos los miembros de las comunidades residentes en P.H, entre todos podemos combatir el COVID-19 y ser actores del cambio, del futuro y de la innovación. 📌

Pasado, presente y futuro de los Consejos Locales de Propiedad Horizontal en Bogotá

Leonel Rojas Ortiz

Investigador social del Observatorio social sector Propiedad Horizontal Residencial, Administrador Público

La participación ciudadana, siguiendo a la corte constitucional, que desde 2002, en varias de sus jurisprudencias “la ha conceptualizado como un deber- derecho de todos...”, que en suma, configura la capacidad colectiva de generar cambios conscientes en nuestro entorno social, se potencia solo con la decisión individual de ejercerla, actuando en los espacios reglamentados –instancias- o a través de la organización social propiamente dicha; para que los ciudadanos puedan incidir o decidir sobre los temas que le son de su interés o necesidad.

En Propiedad Horizontal, la participación desde lo reglamentado internamente se ha identificado en tres espacios de interacción social: la asamblea, los consejos de administración y el comité de convivencia; cada uno con sus ventajas y desventajas son descritos en la Ley 675 y externamente, desde 2006 dos instancias de participación o espacios de encuentro, entre los representantes de las organizaciones sociales de la P H y los representantes institucionales o gubernamentales; dichas instancias son: los Consejos Locales de Propiedad Horizontal –CLPH-, que actualmente están constituidos por primera vez desde su reglamentación en las 19 localidades urbanas del distrito, lo que propició este año la conformación y sesión del primer Consejo Distrital de Propiedad Horizontal-CDPH-.

Otro aspecto importante a destacar, es que gracias a la circular conjunta 002 del 08 de enero del 2020 del IDPAC y Secretaría Distrital de Gobierno, el sector P H ahora hace parte de los 33 sectores con representación en los Consejos Locales de Planeación –CPL-, que entre otras de sus funciones, tienen la de definir la metodología del proceso de planeación concertada, del Plan de desarrollo Local en los encuentros ciudadanos -discutir desde el diagnóstico sectorial- y ahora con los presu-



puestos participativos -priorizar y proponer desde las líneas de inversión y los conceptos del gasto-, la nueva oportunidad de incidir fue aprovechada por siete consejeros Locales de igual número de localidades quienes lideraron en sus localidades los encuentros ciudadanos y por ende los presupuestos participativos, en beneficio de la localidad y de manera particular para el sector P H.

Con la terminación del periodo reglamentario de vigencia de los 19 CLPH, de lo que es importante resaltar que terminan su periodo más de 140 consejeros, lo que representó un cubrimiento superior al 80% del total de los consejeros de todas las localidades, siendo un reto hacia adelante; por la terminación mencionada y siendo la misionalidad del Instituto Distrital de Participación Acción Comunal –IDPAC- “...garantizar a la ciudadanía del Distrito Capital el derecho a la participación incidente y fortalecer las organizaciones sociales, mediante información, formación y promoción, para la construcción de democracia.” El pasado 16 de julio expidió la resolución 223 de 2020 “por medio de la cual se adopta el procedimiento para la elección, funcionamiento y regulación de los consejos locales y distrital de propiedad horizontal”

Adicional a la habilitación del cronograma para cumplir el objeto de la norma, se destacan algunos cambios en beneficio de la participación:

*Se hizo coincidir el periodo de los consejos con el periodo del gobierno distrital

*Se amplió el periodo de los consejeros de dos a cuatro años *Se estableció como cuota de género el 40% como mínimo de representantes mujeres *se unificó la representación de upz por toda la localidad, en todas las localidades, como también, que se presente todo el sector -residencial,

comercial y mixto- de la respectiva localidad *Se simplificaron los requisitos para inscripción de candidatos y votantes *El proceso de inscripción y votación, por la situación de pandemia, será virtual.

Hacer parte de los nuevos CLPH, como candidato o votante, posibilita a la ciudadanía, adicional a ejercer su deber- derecho de participar-, coadyuvar a alcanzar los retos sectoriales -Plan de Ordenamiento Territorial, proyecto de acuerdo distrital 156, proyecto de reforma o derogatorio de la 675, entre otros-, como también, a fortalecer las recientes conquistas en

los espacios de participación local y distrital.

Resta recordar a todos que estamos en un periodo de oro, toda vez que con el camino recorrido por los consejeros que terminan su periodo reglamentario, se han dado pasos importantes, a los que se suma adicional a los reseñados con anterioridad la primera intención de trabajo colaborativo interlocal, reflejado en la iniciativa de algunos consejeros de generar un espacio de comunicación denominado “ Unión de Consejeros Locales de PH Bogotá”, que ha facilitado, entre otras, la interlocución entre la comunidad y la institucionalidad; en consecuencia, hay que tener en cuenta que hasta el próximo 31 de agosto pueden inscribirse en la página -participaciónbogota- como candidato o votante para elegir o ser elegido el 27 de septiembre próximo. 📞

observatoriosocial.ph@gmail.com

Comunicado de ENSEPH – Cali en Agosto 2020

Desde hace un año iniciamos la organización del 10o. Encuentro del Sector PH -ENSEPH- en Cali, para que su asistencia en septiembre sea la experiencia maravillosa que espera tanto en academia y organización de primer nivel, como en percepción de sensaciones tecnológicas y artísticas, con la emoción de encontrarnos en amistad con proveedores y colegas, durante dos ansiados

días. Todos estamos listos para llevarlo a cabo: conferencistas, patrocinadores, equipo logístico y organizadores!

Sin embargo, atentos a las especiales circunstancias que vivimos, NO estamos autorizados ni tenemos fecha cierta para poder hacer un evento de tal magnitud.

Por lo tanto, honrando el compromiso que adquirimos ante más de 1.250 asistentes al evento anterior, hemos convenido con el Centro de Eventos Valle del Pacífico realizar nuestra 10a. versión en el 2o semestre del 2021, conservando el mismo formato y características tradicionales.

Desde hoy mismo estamos visualizando ese día soñado para celebrar nuestro DÉCIMO ENCUENTRO!

Carlos Hernando Fonseca Sanclemente





CERTINEXT
CONFIANZA EN SUS PROCESOS



**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