

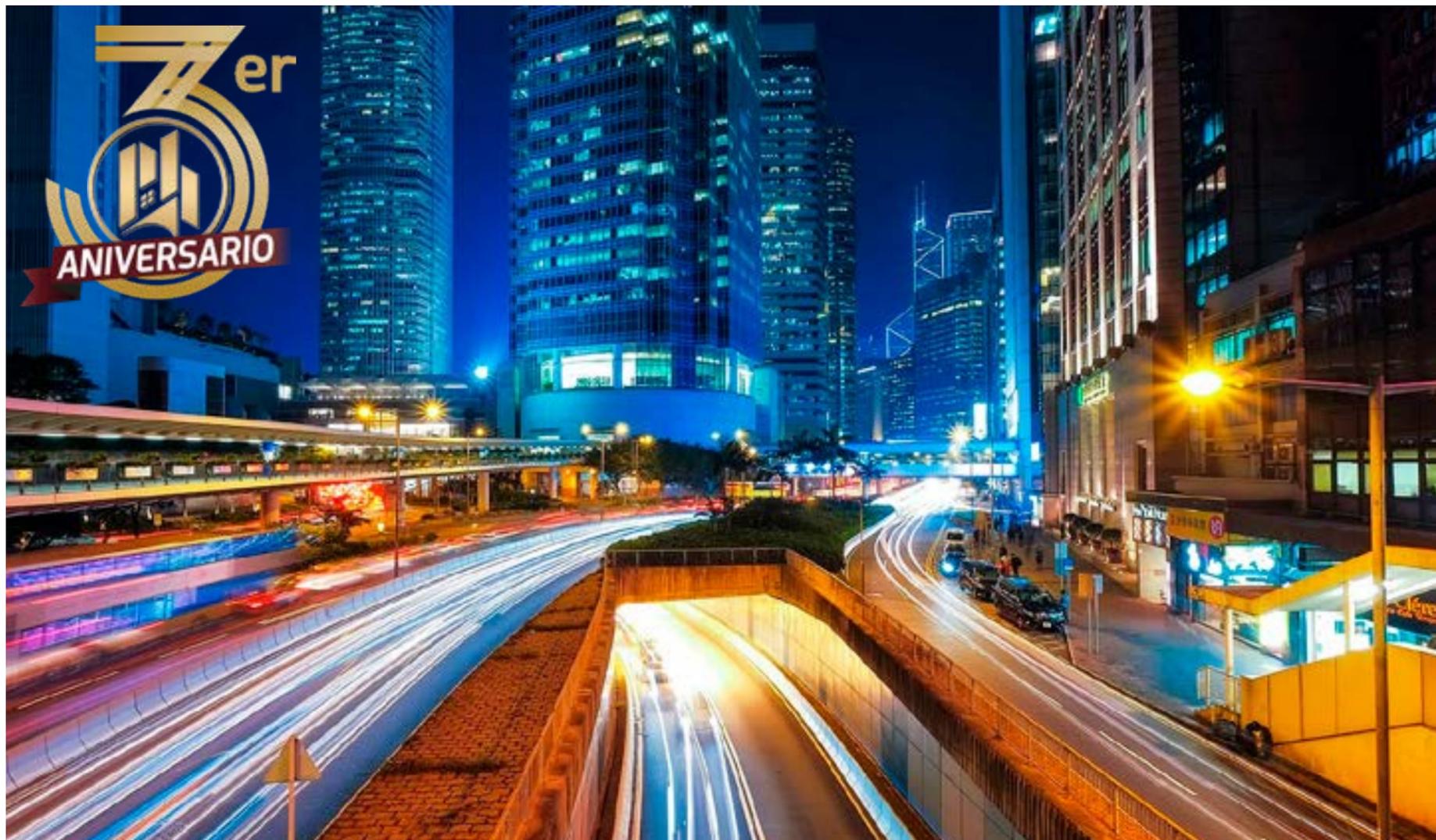


PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 19 • BOGOTÁ, COLOMBIA, DICIEMBRE 2020

www.prhopio.com



Hong Kong. Foto: Pixabay.

Los nuevos retos de la Administración de PH

EDITORIAL

Cada año en el mes diciembre la mayoría de las personas hacen un balance de lo que pasó y proyectan lo que desean para el nuevo año. Es normal encontrarse con demasiadas cosas que se quedaron por terminar, otras que no se iniciaron y otras que no dieron los resultados esperados, pero de eso se trata la vida, lo importante es que en nuestro balance no aparezca la nota, **no se intentó**. Es importante recordar que en la única parte donde encontramos el **éxito** antes que el **trabajo** es en el diccionario. Y que parte del éxito es hacer aquello que nadie más quiere hacer. De ahí que los administradores de propiedad horizontal tengan cada día mayores retos y deban invertir más tiempo y esfuerzo para demostrar, que esta es una profesión tan valiosa y rentable como cualquier otra. P - 2

V Simposio de Propiedad Horizontal, el evento de administradores para administradores

Diana Carolina Ruiz Muñoz
Directora ejecutiva - ACEPH

Un éxito rotundo fue el V SIMPOSIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, realizado en alianza entre la Universidad del Rosario y la Agremiación Colombiana de Empresarios de la PH -ACEPH-, el cual se ejecutó con el apoyo de APH SAS, en cabeza de Horacio Torres Berdugo.

Nuestro evento se realizó de forma virtual en la semana del 23 al 26 de Noviembre, en el campus digital de ACEPH, operado por la firma Sosa Díaz Bros, empresa colombiana pionera en eventos digitales. P - 5

Separación de residuos en la fuente a nivel nacional



"El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Resolución, establecieron un código de colores unificado para la separación de residuos en la fuente, que deberá adoptarse en todo el territorio nacional a partir del primero de enero de 2021. P - 7

Manejo de Sinistros

Hemos gestionado indemnizaciones por más de \$8.438 millones y un mas 3.170 siniestros atendidos.

Asesoría

Hemos asesorado a más de 7.100 Copropiedades a nivel nacional.

e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda.

COPROPIEDADES

¿POR QUÉ ADQUIRIR TU SEGURO DE COPROPIEDADES CON NOSOTROS?

Con más de 17 años de trayectoria, nos hemos destacado en el sector de Propiedad Horizontal con estos servicios.

Webinar

Tenemos contenido exclusivo con nuestros E-News y Webinars gratuitos.

Capacitación

1.534 administradores, revisores fiscales, miembros de consejo, se han graduado de nuestros Diplomados Presencial y Virtual.

Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

Los nuevos retos de la Administración de PH

buscar la manera de mantener, cuidar y conservar los edificios o conjuntos, con el presupuesto que la Asamblea le aprobó.

Otro de los retos grandes y no menos importante es velar por mantener la sana convivencia dentro de sus comunidades, entendiendo que cada residente lleva consigo una carga emocional que tal vez ya no soporta y que aunque no es su responsabilidad, si debe velar por no aumentarla con discusiones innecesarias o reclamos hechos a destiempo y con tonos poco amigables.

También deberá motivar a los propietarios para que no dejen de pagar sus expensas comunes, no juzgar cuando entran en mora, realizar la cobranza en términos amistosos y entendiendo que no es que no quieren pagar, tal vez su situación económica actual no se lo permite, indague un poco y ofrezca soluciones, al-

“Para el 2021 es innegable que se avecinan grandes retos para todos los sectores de la economía y la PH no es la excepción”.

ternativas de pago que le den a entender al propietario que vale la pena estar al día, porque esto hace que su propiedad se valore y además, él es parte importante de ese proceso.

Darse el lugar que le corresponde, es otro de los retos del administrador, pero sin rayar en la prepotencia ni mucho menos caer en el autoritarismo, usted es un gerente por lo tanto debe proyectar, dirigir, inspirar y modelar formas correctas de llegar a las metas que se proponen en cada reunión de Asamblea de

propietarios, demuestre con trabajo honesto, eficiente, eficaz y oportuno que las copropiedades son empresas que se gerencian con profesionalismo y actitud de servicio.

Sin duda alguna, estos y muchos otros serán los retos que deban afrontar los administradores de propiedad horizontal a partir del 2021, pero en Prhopio estamos seguros que todos los afrontaran con mucho amor, profesionalismo y actitud de servicio, sabemos que la mayoría son gente de bien, capaz, entregada, esforzada, pero sobre todo con mucha pasión por lo que hacen.

Les deseamos una navidad tranquila, con salud y mucha esperanza en el corazón y un año 2021 lleno de todas las cosas buenas que puedan disfrutar. Pero sobretodo con mucha fortaleza y decisión para afrontar los retos venideros. 🙏

Cada año en el mes diciembre la mayoría de las personas hacen un balance de lo que pasó y proyectan lo que desean para el nuevo año. Es normal encontrarse con demasiadas cosas que se quedaron por terminar, otras que no se iniciaron y otras que no dieron los resultados esperados, pero de eso se trata la vida, lo importante es que en nuestro balance no aparezca la nota, **no se intentó**. Es importante recordar que en la única parte donde encontramos el **éxito** antes que el **trabajo** es en el diccionario. Y que parte del éxito es hacer aquello que nadie más quiere hacer. De ahí que los administradores de propiedad horizontal tengan cada día mayores retos y deban invertir más tiempo y esfuerzo para demostrar, que esta es una profesión tan valiosa y rentable como cualquier otra.

Para el 2021 es innegable que se avecinan grandes retos para todos los sectores de la economía y la PH no es la excepción. Es verdad que los presupuestos se deberán ajustar y que los gastos también deberán ser medidos, pero también es verdad que no podemos paralizarnos por el temor y dejar que las copropiedades se deterioren, ese será uno de los primeros retos que deban asumir los administradores,



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



SOLUCIONES DE EVALUACIÓN DE LA
CONFORMIDAD

**1 SEC PENSANDO EN LA PH
GESTARÁ GRANDES PROYECTOS**

¡ESPÉRALOS!

**SOMOS EL ALIADO INCONDICIONAL
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**



1SEC.COM.CO

10 Recomendaciones para sus pólizas en la P.H.



Fernando Ochoa

Gerente E-broker

Se vino el 2021 y con este, una lista de nuevos retos, propósitos y grandes anhelos de la humanidad porque este nuevo año, sea sinónimo del fin de este amargo episodio que ha tenido que vivir el mundo entero en el 2020. Ojalá estos deseos, se conviertan en una realidad, que la nueva visión y los aprendizajes que nos deja el año viejo nos permita seguir adelante con nuestros proyectos de vida. Lo único cierto, es que a partir del 1° de Enero de 2021, estaremos frente a un nuevo año con retos innovadores, tanto personales como profesionales, donde usted como administrador de propiedad horizontal deberá contemplar el advenimiento de responsabilidades, habilidades y proyectos en la pos-pandemia. Por lo anterior, para lo que tenga que ver con seguros en la P.H., le damos estos 10 Tips:

1. Estructure o fortalezca protocolos de Custodia, ingreso y salida de "Bicicletas, patinetas & Motos" El hurto de este tipo de vehículos, está en auge en las copropiedades y muchas aseguradoras están limitando la cobertura para este tipo de medios de movilización.

2. Si contempla cambiar de aseguradora, tenga en cuenta que no hayan circunstancias actuales que puedan conducir a una futura reclamación. Al cambiar de aseguradora, algunos eventos y dependiendo la modalidad de contratación de los amparos, podrían no contar con cobertura en la nueva aseguradora.

3. Revise cuidadosamente todos los deducibles y détegnase especialmente en el de TERREMOTO. Un deducible sobre el Valor de la Pérdida, será siempre más favorable que un deducible sobre Valor Asegura-

ble. Así sea un poco más costosa la póliza con este deducible, la cobertura es muchísimo más amplia para la copropiedad.

4. Si va a exigir pólizas de Cumplimiento a contratistas tenga en cuenta en la cobertura de Responsabilidad Civil Extracontractual, exigir un valor asegurado *fijo y noun* porcentaje con respecto al valor del contrato, lo cual es un *error frecuente*. Podrá solicitar desde \$20.000.000 a \$100.000.000 sin inconvenientes.

5. Incluya una cláusula en los contratos de Obra, en la cual se especifique que los "Daños o perjuicios" causados a la copropiedad, en el desarrollo de la actividad para la cual fue contratado, serán a cargo del contratista y descontados de las sumas pendientes para cancelar.

6. Estructure el presupuesto para la póliza de Bienes Comunes, basado en un avalúo a valor de Reconstrucción. Este no necesariamente tiene que estar vigente, podrá tener máximo dos o tres años de antigüedad.

7. Tenga en cuenta incrementar año a año el valor asegurado de los Bienes Comunes, como mínimo en el IPC.

9. Incremente el valor asegurado de Responsabilidad Civil Extracontractual, ojalá este se encuentre entre \$500 y \$1.000 Millones. Gran parte de los siniestros en la P.H. están afectando esta cobertura.

10. Cuando analice propuestas de varios intermediarios, revise cuidadosamente las propuestas "Más Económicas" porque en muchos casos, para lograr que una propuesta sea más económica, se sacrifican coberturas, se incrementan deducibles o se disminuyen valores asegurados desmejorando así, la póliza de la copropiedad. Recuerde que lo barato, sale caro. 🚫

"A partir del 1° de Enero de 2021, estaremos frente a un nuevo año con retos innovadores, tanto personales como profesionales, donde usted como administrador de propiedad horizontal deberá contemplar el advenimiento de responsabilidades, habilidades y proyectos en la pos-pandemia".

8. Si la copropiedad que administra, tiene más de 5 años de antigüedad, pregunte a su asesor si la póliza le aplica "Demerito por uso". De ser así, solicite le expliquen muy bien esta cláusula pues lo ideal, es que su póliza nocontenga esta condición.



Viene de P-1 »

V Simposio de Propiedad horizontal, el evento de administradores para administradores



Diana Carolina Ruiz M.
Directora ejecutiva - ACEPH

Un éxito rotundo fue el V SIMPOSIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, realizado en alianza entre la Universidad del Rosario y la Agremiación Colombiana de Empresarios de la PH –ACEPH-, el cual se ejecuto con el apoyo de APH SAS, en cabeza de Horacio Torres Berdugo.

Nuestro evento se realizó de forma virtual en la semana del 23 al 26 de Noviembre, en el campus digital de ACEPH, operado por la firma Sosa Díaz Bros, empresa colombiana pionera en eventos digitales.

Este evento fue una apuesta en escena única en nuestro sector, puesto que contó con diferentes



actividades, que apostando a la lúdica como una forma de aprendizaje, se realizaron 3 paneles con diferentes expertos y un master class ajustado a las necesidades del administrador de propiedad horizontal.

- *Panel sobre Habilidades Socio-emocionales*, contamos con la participación de María Alexandra Suárez, Diana Rocio Moreno, Gustavo Esguerra, Federico Fischbach y Françoise Contreras, todos ellos Docentes de la Universidad del Rosario.

- *Panel Retos del Empresario de PH*, con la participación de Mario Tura De Marco de Italia, Mario Jacinto Vargas de Panama, Omar Or-

tiz Lozano y Luis Eduardo García, de Colombia y Federico Tonelli de Bolivia.

- *Panel Labor del Administrador de PH y su relación con las Entidades Gubernamentales*, con Juan Carlos Covadilla, Jefe de la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en compañía de Benjamin Cuadrado Orozco, Alejandro Michells, Horacio Torres Berdugo y Marco Hernando Carrillo Pulido.

Finalizamos con un *Master Class sobre Liderazgo y Habilidades Blandas* realizada por María Alexandra Suárez, docente autora de la metodología "Planificación Estratégica Integral desde el SER Humano" -PEISH-®

Dentro de las actividades propuestas en la semana de la propiedad horizontal, contamos con juegos interactivos, café virtual en los cuales los asistentes podían tener un encuentro más cercano con panelistas nacionales e internacionales de alto nivel, entre ellos Cesar Octavio Romero de México, Ignacio Alfaro de Costa Rica, y los colombianos, Leonardo Carmona Youtuber inmobiliario, Jorge León, Leonardo Patiño y Ramiro Serrano, abogados expertos en propiedad horizontal y Cristian Martínez experto en plataformas digitales, así como estación radial para que mediante podcast los asistentes aprendieran a través de la experiencia de los empresarios más reconocidos en el sector de la administración de PH.

Agradecemos a nuestros patrocinadores oficiales: SBS Seguros, Subroker seguros, 1 SEC, Grupo Valcas, Seguridad Central, Wihom, Corporación P.H, Asergin, PH Holding, Hidrocol, OITEC, Eurovik Seguridad, Ascientec. Marcas todas las anteriores que permitieron que esta puesta en escena única para la propiedad horizontal fuese posible.

Esperamos que esta alianza de nuestra agremiación con la Universidad del Rosario presente una nueva forma de aprender en propiedad horizontal y que marque en el 2021 nuevos retos académicos para nuestros empresarios de la propiedad horizontal. 📺



Diana Carolina Ruiz M.
Directora ejecutiva - ACEPH

Para todos el 2020 será un año inolvidable en el que nos vimos enfrentados a una emergencia sanitaria, que ha dejado entre ver que la tecnología vino para quedarse y por ende, los administradores de propiedad horizontal deben actualizar sus labores y ajustarse a los nuevos desafíos que trae esta "nueva realidad"

Nuestra agremiación colombiana de empresarios de propiedad horizontal –ACEPH- asumió el reto y desde escenarios virtuales fortalece a cada una de

las 43 empresas que hacen parte de nuestra entidad, mediante tertulias, grupos de estudio, conceptos y alianzas estratégicas, como la suscrita con la Universidad del Rosario por los próximos 5 años, planeamos abordar el 2021 con muchas actividades que fortifiquen a los administradores de propiedad horizontal, en especial aquellos que se han constituido como persona jurídica.

Desde la dirección ejecutiva hacemos un llamado a todos los empresarios para que dentro de sus propósitos de 2021 se inclu-

ya el pertenecer a un gremio, que les permita fortalecer sus capacidades y ampliar sus horizontes.

Aprovecho este espacio para agradecer a nuestras empresas fundadoras: Implementar LTDA, Admejores SAS, Subroker seguros, Grupo Coral 7, Gestión Inmobiliaria HK, Gestión y servicios Técnicos GST, Misión Inmobiliaria Sweet Home, Representaciones Fuquene Bolaños LTDA Y grupo Valcas S.A., por su incansable aporte a la propiedad horizontal, por un 2020 lleno de trabajo arduo, que



ACEPH DICE

Los retos 2021 para la propiedad horizontal

se ha visto reflejado, no solo en cada uno de los empresarios que hacen parte de nuestras actividades, sino también a los administradores que acuden a nosotros para obtener orientación.

Que los acercamientos realizados a las entidades gubernamentales, así como la universidad del Rosario, dan cuenta de los frutos que se pueden lograr cuando se trabaja unidos con un mismo propósito, dignificar el oficio del administrador de propiedad horizontal.

Así que, a todos nuestros empresarios infinitas gracias por todos sus esfuerzos y a los administradores de propiedad horizontal, no duden en acercarse a nuestra agremiación a través de nuestra página web www.aceph.co. Desde ACEPH les deseamos unas felices fiestas y un 2021 recargado y lleno de mucho trabajo por nuestras comunidades. 📺

Nuevos escenarios de participación en la propiedad horizontal



Juan Camilo Parra

Periodista 1-SEC – Prhopio

El pasado miércoles 15 de diciembre se llevó a cabo la ceremonia de posesión del Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, electos para el periodo 2020-2024, la cual estuvo precedida por el director del Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal –IDPAC–, Alexander Reina Otero. Cabe resaltar que en esta segunda edición de elecciones, los Consejos Distritales de Propiedad Horizontal estrenaron dos normativas; la primera, regula la reelección a que los candidatos únicamente se presenten una vez y la segunda se amplió el periodo a 4 años.

Alexander Reina otero, explica que “El IDPAC es la instancia que está encargada de promover la participación y la organización social en la ciudad de Bogotá”, por lo tanto, su rol es encontrar escenarios de participación ciudadana, así explica cómo “después de un ejercicio de preparación y convocatoria ciudadana de 8 meses, hemos conformado el Consejo Distrital”.

Sobre los comienzos de esta instancia el director se refirió a que “desde el IDPAC, tenemos unas responsabilidades con la ciudadanía y a través de unas resoluciones implementamos otra forma de participación ciudadana, mediante los Consejos Locales de propiedad horizontal”.

Son 19 los consejos locales de PH, correspondientes a cada localidad de Bogotá. Así lo refiere

el alcalde de la localidad Rafael Uribe, quien comentó sobre el proceso de elección de este año; “fue un proceso donde se eligieron de las 19 localidades los consejos, que son entes asesores, consultores de la administración local en materia de política pública; posteriormente cada localidad eligió su consejero para conformar el Consejo Distrital de PH”.

La acción participativa dentro del entorno de la propiedad horizontal, hacia instancias públicas de la ciudad, era un punto clave para reunir a la ciudadanía en objetivos afines a las necesidades, como lo explicó Doncata Nazoa, Subdirectora de la promoción y participación del IDPAC, quien además afirmó “la propiedad horizontal es un

espacio fundamental porque allí vive la mayoría de la gente en Bogotá, si estos escenarios se convierten en espacios donde las personas pueden enterarse por qué es importante participar, cómo nos formamos mejor para entender las dinámicas de poder en el país y en la ciudad, cómo nos hacemos parte tanto de las decisiones públicas como de las claves en relación con mega obras y proyectos que intervienen en la ciudad”.

Miguel Hernández, consejero distrital elegido por la localidad quinta de Usme, mencionó que “en la propiedad horizontal se viven muchas necesidades compartidas”, agregó que desde Usme van a trabajar por mejorar los procesos administrativos y mejorar la calidad de vida. Así mismo, María Teresa Arenas,

consejera reelecta por la localidad de Chapinero, expuso que “el reconocimiento de los entes públicos nos ha llevado a adquirir una responsabilidad, un compromiso con la comunidad por eso estamos aquí felices, recibiendo el apoyo en un proceso encabezado por el IDPAC, donde fuimos elegidos por votación popular”.

Las mujeres, las grandes destacadas de los consejos locales y distrital de PH

Además de ser unas votaciones caracterizadas por la contingencia del coronavirus, pues esto hizo que las elecciones de consejeros locales de PH se dieran por la virtualidad, las mujeres fueron las grandes protagonistas, tal como lo refirió el director del IDPAC cuando mencionó que las mujeres electas obtuvieron una mayor cantidad de votos en relación a hombres elegidos.

Y es que las mujeres serán un punto clave en la agenda programática de la institución distrital en el 2021. Así lo expresó la subdirectora de la promoción y participación del IDPAC, al hablar sobre los proyectos del año entrante, “el otro año vamos a trabajar varios procesos, entre ellos una reformulación de la política pública de la ciudad, ya que ésta lleva siglos rigiendo, así mismo se unirán esfuerzos para que la participación de la mujer se destaque cada día más”.

La consejera distrital de PH por Chapinero, María Teresa Arenas, reconoció que “la propiedad horizontal es un espacio liderado por mujeres, ¿por qué? Porque han confiado más en ellas, son más comprometidas y confiables por ser ya profesionales y cabezas de hogar”.

Se espera que los Consejos Locales y el Distrital ganen cada vez más reconocimiento y aporten en la construcción de una ciudadanía más comprometida con los asuntos de ordenamiento público. 

“El otro año vamos a trabajar varios procesos, entre ellos una reformulación de la política pública de la ciudad, ya que ésta lleva siglos rigiendo, así mismo se unirán esfuerzos para que la participación de la mujer se destaque cada día más”.

Viene de P-1 »

“El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Resolución, establecieron un código de colores unificado para la separación de residuos en la fuente, que deberá adoptarse en todo el territorio nacional **a partir del primero de enero de 2021.**

Los colores para la presentación de residuos sólidos en bolsas u otros recipientes, serán verde -residuos orgánicos aprovechables-, blanco -residuos aprovechables- y negro -residuos no aprovechables-.

El 27 de diciembre 2019. MADS - Con el objetivo de fomentar la cultura ciudadana en materia de separación de residuos a lo largo y ancho del país y teniendo en cuenta las experiencias y avances de algunas ciudades del país, como Bogotá, Bucaramanga o Pereira, Minambiente expidió la Resolución No. 2184 de 2019, mediante la cual empezará a regir en el 2021, el código de colores blanco, negro y verde para la separación

Separación de residuos en la fuente a nivel nacional



ción de residuos en la fuente, de la siguiente manera:

- **Color blanco:** Para depositar los residuos aprovechables como plástico, vidrio, metales, papel y cartón.
- **Color negro:** Para depositar residuos no aprovechables como el papel higiénico; servilletas, papeles y cartones contaminados con comida; papeles metalizados, entre otros.
- **Color verde:** Para depositar residuos orgánicos aprovechables como los restos de comida, desechos agrícolas etc.

Este código de colores deberá ser adoptado por los municipios o distritos que adelanten programas de aprovechamiento conforme a sus Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS- y permitirá simplificar la separación en la fuente en los hogares, preparando al país para el desarrollo e implementación de nuevos esquemas de aprovechamiento, en dónde se unifiquen los esfuerzos entre todos los actores de la cadena.

“Esta disposición se enmarca dentro de la Estrategia Nacional de Economía Circular establecida en el Plan Nacional de Desarrollo,

que como lo ha dicho el Presidente Duque tiene que trascender de lo enunciativo a lo real, involucrando a todos los sectores productivos, para lograr, desde el punto de vista operacional, producir conservando y conservar produciendo. Asimismo, contribuye a sembrar en todas las escalas de producción del país las llamadas ‘9R’, dentro de las que se encuentran; reducir, reciclar y reutilizar, en dónde la separación adecuada de los residuos juega justamente un papel importante”, afirmó el ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible Ricardo Lozano.”

Siendo así es de recordarles a nuestros lectores que esta será una nueva labor que corresponda a los administradores de propiedad horizontal, no solo proveer las bolsas para residuos en las áreas comunes atendiendo esta resolución; sino también iniciar campañas de educación al interior de las unidades residenciales, para que entre todos se cumpla con la norma y se empiece a tomar conciencia sobre la forma correcta de reciclar y cuidar el planeta. 🌱

Información tomada de:
<https://www.minambiente.gov.co/>

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



Eve Polanco Becerra
Periodista y Gerente
1 SEC.

Entrevistas con Eve

Luis Gui

Gran ejemplo de reali

En esta última columna del año tengo el privilegio de entrevistar a Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, doctor en derecho de la Universidad de Medellín -1971- y miembro actual del Colegio de Abogados de la misma ciudad. Ha sido profesor en la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín y de la Pontificia Bolivariana. Padre de tres hijos, quien afirma que Ninguno de ellos se "ha enfermado" de propiedad horizontal.

Un estudioso que desde el año 1976, ha estado vinculado a dicho centro educativo, como profesor de cátedra en la materia de derechos reales, en la que juega un papel fundamental el derecho de propiedad; ha sentido siempre un particular interés en indagar por el origen de las instituciones jurídicas y jamás ha entrado en su análisis sin haber tocado esta puerta.

A la pregunta como llegó a la propiedad horizontal o cuales fueron las motivaciones para trabajar en este sector, responde. "Me interesó sobre manera el arranque de la propiedad horizontal en Colombia, con la expedición de la Ley 182 de 1948, máxime cuando su expedición se soporta en un hecho político grave que afectaba al país en ese momento, como fue la muerte del líder liberal, Jorge Eliecer Gaitán.

La destrucción en buena parte de la capital del país construida con base en edificaciones unifamiliares, que ocupaban cada una la totalidad del respectivo lote, hizo nacer la idea de la construcción en altura con pisos superpuestos en cabeza de diferentes propietarios independientes y para hacerlo se necesitaba "huir" de las normas del Código Civil, paso que hacía pocos años había logrado la legislación chilena. El legislador de ese entonces, dedujo que bajo el esquema del estatuto civil la misión estaba condenada a fracasar y propuso sabiamente

en un pequeño compendio una normatividad especial para la propiedad horizontal.

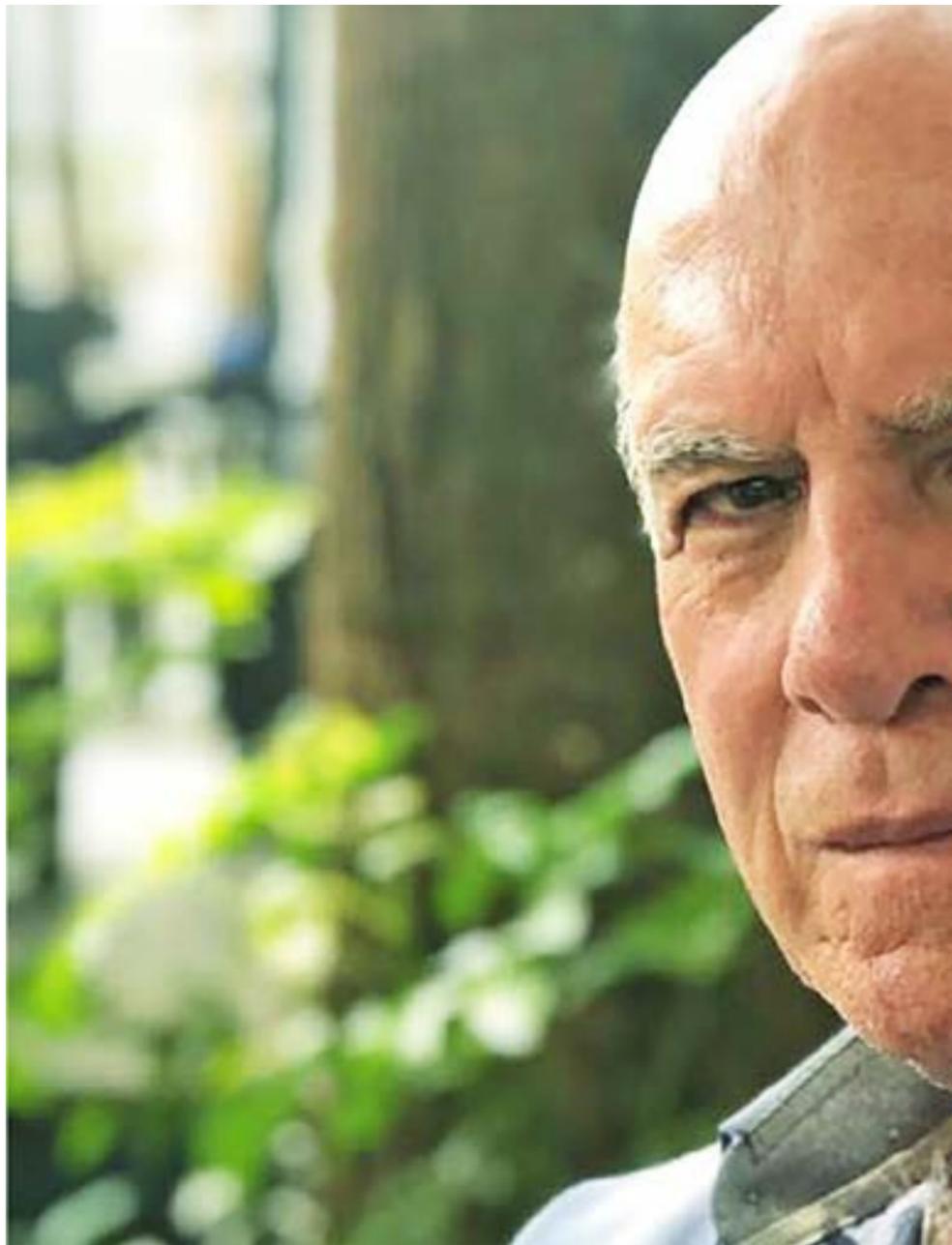
David con su honda rudimentaria y sin mucho pasado -la propiedad horizontal- había derrotado a Goliath -el Código Civil- atiborrado de medallas y condecoraciones. Esta puerta de entrada a esta forma de propiedad me despertó una pasión casi enfermiza, a esta institución jurídica y descubrí las maravillas normativas que la integran.

¿Cuántos libros de propiedad horizontal ha publicado?

En propiedad horizontal tengo dos obras: **La propiedad horizontal** cuarta edición publicada por editorial Comlibros en el año 2012 -agotada- y **La Ley de Propiedad Horizontal Visión Esquemática y Concordada**, publicada en su quinta edición por Editorial Ibáñez en el año 2019. La obra que más satisfacciones intelectuales me ha brindado es la de **Bienes** cuya decima quinta edición fue publicada por Grupo Editorial Ibáñez en 2020.

Casado con Ana Lucía Roldán -abogada-, padre de tres hijos Federico, Julián y María Clara. Mi hija es abogada y actualmente trabaja en Cine Colombia en Bogotá.

En relación con su aporte a la propiedad horizontal enfatiza



que ha sido más desde el ejercicio académico, aunque ha ejercido la profesión en el derecho inmobiliario, así mismo aclara que prestó su permanente asesoría a los ponentes de la ley 675 de 2001 en la Cámara de Representantes cuando ésta se expidió.

Luis Guillermo un eterno estudioso afirma que los administradores después de la pandemia deben Incrementar sus conocimientos en el mundo virtual, puesto que la complejidad de la comunidad de propietarios se facilita con su aplicación.

Por otra parte, no podía faltar conocer el punto de vista de Luis Guillermo Velásquez en relación con la reforma de la ley 675 que está en curso.

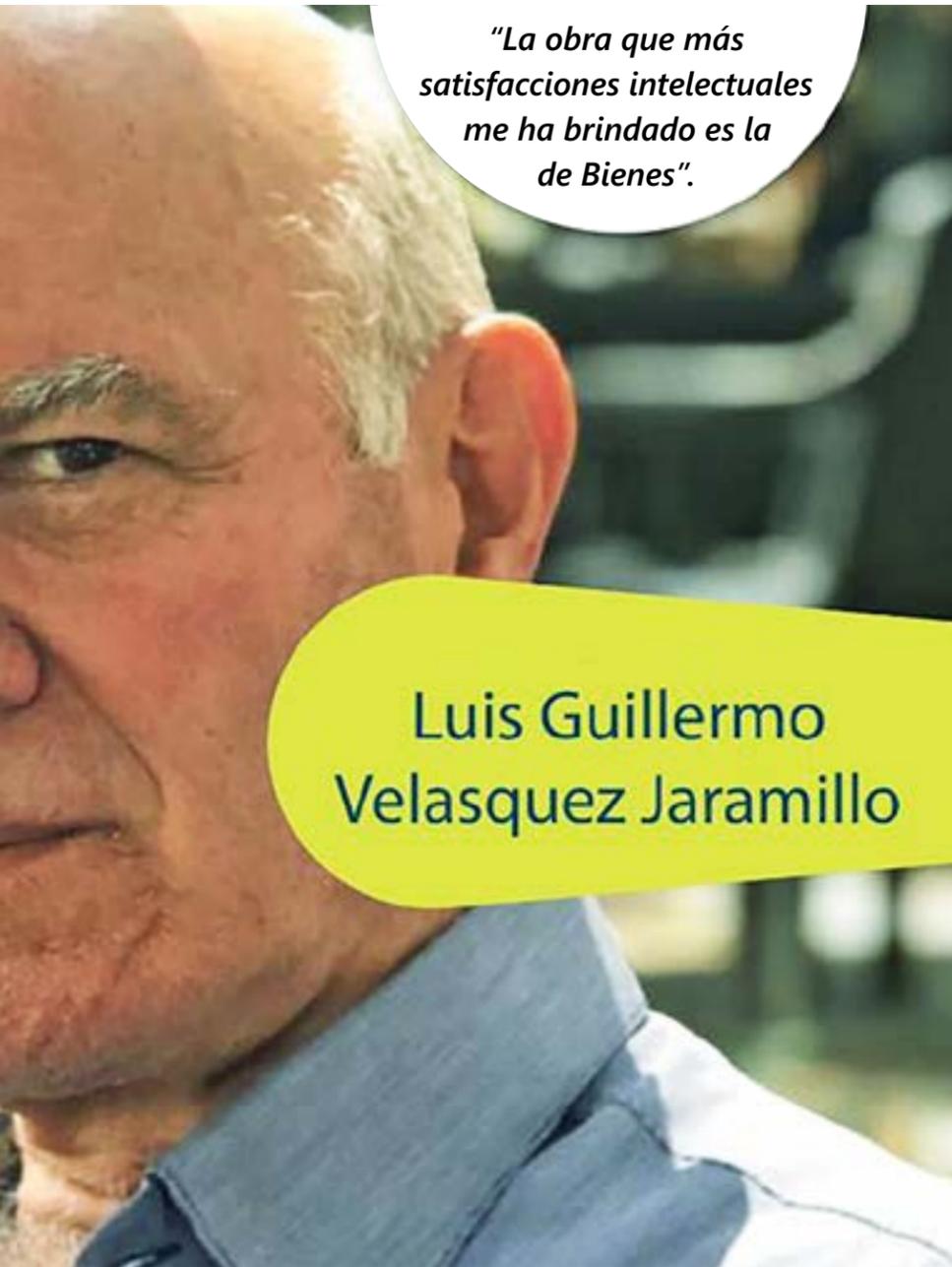
Nos sorprendió a la generalidad de los estudiosos de esta temática, el proyecto de ley que cursa en el Congreso de la República planteando la deroga-

toria de la Ley 675 de 2001, sin que durante su vigencia hubiera aflorado semejante propuesta. Cuando más existían voces de reforma puntuales. Los hechos sociales son el motor de arranque de la legislación positiva y preexisten a la formación o creación de la ley y en este caso los hechos han vivido orgullosos de su ley sin que en su aplicación se observaran problemas de fondo.

No ha existido en la sociedad un olfato derogatorio y el legislador actual propuso el proyecto sin oler o percibir hechos notorios defectuosos al estilo del comprador que adquiere un electrodoméstico y lo instala directamente a la línea de alta tensión. Cuando se expidió la Ley 182 de 1948 el hecho social se respiraba en el aire: hay que reconstruir la ciudad y para lograrlo no se puede emprender sin reformar el Código Civil; sólo una ley especial puede hacerlo. Posteriormente la Ley 16 de 1985 tuvo como origen un he-

Luis Guillermo Velásquez

Experiencias, dedicación y pasión



"La obra que más satisfacciones intelectuales me ha brindado es la de Bienes".

Luis Guillermo Velásquez Jaramillo

cho social notorio; los grandes complejos inmobiliarios, apenas recién llegados al país, se sentían asfixiados con los rudimentarios e insuficientes principios de la ley 182 de 1948 y preconizaban una forma más ágil de funcionamiento.

Se creó así la personalidad jurídica para la propiedad horizontal. Como en ese momento quedaron dos leyes vigentes de propiedad horizontal, se hizo necesario dictar un decreto reglamentario, el 1365

de 1986, que atemperara al menos termino lógicamente cierto caos dogmático que se avecinaba con la vigencia de las dos

leyes. Quince años después -en 2001- el país, veía en el funcionamiento de la propiedad horizontal, una especie de torre de Babel en la aplicación del sistema con esas dos leyes vigentes, además de sobrevenirles el hecho notorio de

la constitución de 1991, con la presencia de los derechos fundamentales. Fue así, como ante hechos caóticos tan notorios, se expidió la Ley 675 de 2001, que impulsó una sola ley de propiedad horizontal.

Como el mismo entrevistado lo manifiesta: Pregunta obligada: ¿dónde está en el momento actual el hecho notorio que sirva

de base a la derogatoria de la ley 675 de 2001?

Me preocupa mucho que entre las voces de reforma de la ley se predique el exagerado intervencionismo normativo estatal en la organización de la propiedad horizontal que al fin y al cabo son formas de propiedad privada. Fórmulas dirigidas a que los conflictos de convivencia se ventilen con intervenciones de autoridades públicas, - Inspecciones de policía, superintendencias, personerías, secretarías de gobierno, entre otras.

Finalmente, en materia de publicaciones nos da la buena noticia que para el 2021 estará listo la décima sexta edición de Bienes y la sexta edición de La propiedad Horizontal Visión Esquemática y Concordada.

Innegablemente la vida y obra de Luis-Guillermo Velásquez Jaramillo refleja el gran legado que está dejando a la propiedad horizontal, - no solamente a través de sus libros y la academia, sino mediante un ejemplo de disciplina, estudio y pasión. 📖



"los administradores después de la pandemia deben Incrementar sus conocimientos en el mundo virtual, puesto que la complejidad de la comunidad de propietarios se facilita con su aplicación".

Implementar Seguridad

Ofrecemos soluciones integrales para la implementación del Sistema de gestión para la Seguridad y Salud en el trabajo (SG - SST) en su empresa o propiedad horizontal

- DISEÑO DE LA IMPLEMENTACIÓN
- ACOMPañAMIENTO EN TODAS LAS FASES DEL SG - SST
- PROGRAMA DE CAPACITACIONES
- ASESORIA JURIDICA Y NORMATIVA
- VENTA DE SEÑALIZACIÓN
- ASESORIA Y VENTA DE SEGUROS

SOMOS ESPECIALISTAS

Teléfonos: 300 7840197 Whats App: 310 7740210
 E-MAIL: implementarseguridad@gmail.com
www.implementarseguridad.com

¿Cómo prepararnos para atender la PH con proximidad responsable?



Horacio Torres Berdugo
Economista y experto en PH.

Para nadie es un secreto y es de conocimiento de muchos que los seres humanos nos enfrentamos a una serie de EMERGENCIAS GLOBALES, que de una u otra forma son de afectación directa a la PH.

- ALERTA SANITARIA
- EMERGENCIA CLIMÁTICA
- AMENAZAS DIGITALES
- PÉRDIDA DE CREDIBILIDAD Y CRISIS DEL MULTILATERALISMO
- CRISIS ECONÓMICA

Pero ¿cómo afecta esto a la PH?

El COVID-19 ha afectado directamente a la PH desde diferentes frentes: Deterioro de la convivencia, afectación del presupuesto de ingresos, Incremento de los gastos en medidas y elementos de BIOSEGURIDAD; pero de igual forma ha revelado las ventajas que deben ser capitalizadas para un reordenamiento de las políticas internas.

La Emergencia Climática ha afectado edificaciones complejas, inundaciones, sismos, huracanes, etc. golpean fuertemente las edificaciones y a sus habitantes.

La causa principal de todos estos males se origina en la INDIVIDUALIDAD de los seres humanos, -comportamiento individual de los seres humanos- y precisamente la PANDEMIA nos ha revelado esta debilidad que urge corregir por el bien de la humanidad.

Dentro de esta individualidad destacamos las diferencias del comportamiento y del actuar entre las generaciones (baby boom, millennials, centennials, ...) estas se explican debido a que sus circunstancias son sustancialmente y radicalmente diferentes.

Todo esto nos lleva al entendimiento y la aplicación de la HO-



FIG. 1 - Transformación.

RIZONTABILIDAD que nos llevará a la transformación que ya he enunciado en artículos anteriores.

Todos los actores de la PH deben encaminar sus esfuerzos y sentimientos a:

CAMBIAR nuestras formas de actuar y liderar personas, equipos y organizaciones.

EXIGIR una nueva realidad, que creemos que nos hará más conscientes, más respetuosos, menos excesivos, más empáticos, más RESILIENTES.

APLICAR nuevo modelo económico y social más justo, solidario y sostenible. - COLECTIVIDAD-.

¿Qué es Administrar PH con Proximidad Responsable?

Es entender que no estamos ajenos a los riesgos de cualquier índole y mucho menos a los contagios virales; que la cercanía irresponsable nos afecta, que dependemos los unos de los otros mucho más de lo que nos imaginábamos, que lo que me afecta a mí con seguridad afecta al prójimo.

Si partimos de la base que la familia es la célula de la sociedad

y que en la PH es donde vive el 70% de las familias, podremos deducir que el administrador de Ph, debe guiar a sus copropietarios -condóminos, consorcistas- hacia un modelo de vida basado en la colaboración, solidaridad, respeto y compromiso comunitario y sobre todo, cada día más consciente de prepararse para enfrentar el riesgo.

Durante esta pandemia y posterior a ella, los residentes de una PH, guiados por el administrador empoderado gerencialmente, deberán: **acercarse responsablemente**, lo que implica las siguientes medidas:

- Aceptar y aplicar las medidas de bioseguridad con responsabilidad dentro y fuera de la copropiedad
- Realizar las operaciones financieras y mercantiles de la co-

propiedad por internet

- Especializar el Transporte interno de todos los habitantes de la Copropiedad
- Profundizar en las relaciones familiares y comunitarias, urge aprender a convivir
- Relacionarnos con todos los formatos: Video – Avatares – Juegos Online– Videoconferencias, entre otros.

Todo esto implica, una transformación fundamentada en procesos de calidad aplicados en cada escenario de la PH, teniendo como herramienta fundamental la innovación, los cuales estarán determinados por las tendencias. (Ver fig. 1).

Podemos asegurar que entre las tendencias que se ven venir en la PH están las siguientes: Son tres los ejes que debemos analizar y transformar. (Ver fig. 2).

Veamos los puntos en donde cada actor de la PH debe enfatizar su transformación: (ver fig. 3).

La pandemia nos ha abierto los ojos y nos obliga a transformarnos para poder seguir adelante y evitar la extinción de la raza humana.

En el próximo artículo veremos en detalle cada uno de los ejes de transformación.

TENDENCIAS EN LA PH		
EJE COMUNIDAD - CULTURA	EJE ECONOMÍA - BIENES COMUNES	EJE TECNOLOGÍA - MECANIZACIÓN
➤ Representado por un Copropietario más consciente y ampliado en el entendimiento de la inclusión comunitaria.	➤ Representado por unos bienes comunes más accesibles, sostenibles y personalizados.	➤ Representado por el uso de la tecnología más inteligente y acelerada y mecanización de los procesos.

FIG. 2 - Tendencias EN LA PH, analizando tres ejes.

TENDENCIAS TRANSFORMADORAS				
DISEÑADOR	CONSTRUCTOR / PROMOTOR	ADMINISTRADOR DE PH	PROPIETARIOS	CONTRATISTAS - PROVEEDORES
<ul style="list-style-type: none"> • Aplicar el concepto de horizontalidad en los diseños de proyectos de vivienda sometidos al régimen de PH • Diseñar con énfasis en la protección de RIESGOS • Diseñar con criterios de sostenibilidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitar la Mano de Obra con énfasis en calidad y servicio al cliente • Entregar lo que ofrece cumpliendo con las normas propias de la construcción • Comunicar e instruir a los nuevos propietarios en el compromiso de habilitar edificaciones sometidas al régimen de PH • Contratar administradores PROVISIONALES con idoneidad y comprometidos con el cumplimiento de la LEY de PH 	<ul style="list-style-type: none"> • Se requiere de administradores de PH AGREMIADOS sujetos y comprometidos con un CÓDIGO DE ÉTICA • Administradores IDÓNEOS - Formados • Administradores de PH CERTIFICADOS • Administradores de PH REGISTRADOS a nivel nacional • Administradores e PH con énfasis gerencial 	<ul style="list-style-type: none"> • Propietarios instruidos en cómo vivir y convivir PH • Copropietarios comprometidos en el cumplimiento de las obligaciones, deberes y conocedores de sus derechos • Copropietarios más conscientes, más respetuosos, menos excesivos, más empáticos, más RESILIENTES 	<ul style="list-style-type: none"> • Ecológicos • Conscientes de la necesidad de la calidad en sus productos y servicios • Cumplidores de las normas de seguridad y salud en sus operaciones • Innovadores en aplicación de herramientas tecnológicas al servicio de sus clientes

FIG. 3 - Puntos donde cada actor debe enfatizar su transformación.



**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



Carlos Ieno Martillero

Corredor Público e Inmobiliario - Córdoba - Argentina

2020

Finaliza un año diferente, pero no menos importante; habrá sumas y restas, alegrías y tristezas, cada uno tendrá el derecho de juzgarlo, condenarlo, simplemente, de olvidarlo.

En el transcurrir de la vida pasamos por el dolor y el placer, por días soleados y nubosos, con pérdidas y ganancias, pero tenemos que aprender a mejorar, a avanzar, a superar una y otra vez.

Si estás íntegro, eres más fuerte que el millón de personas que no sobrevivirán durante esta semana.

Si hay comida en tu heladera, si tienes calzado en tus pies, ropa que cubre tu cuerpo, una cama en la que dormir y un techo sobre tu cabeza, eres más afortunado que el 75 % de la gente en el mundo y si posees una cuenta bancaria, dinero en tu bolsillo o en tu billetera e, incluso, monedas en un frasco, estás dentro del 8 % de las personas más ricas del planeta.

Quienes leen esta nota tienen actividad en sus sentidos, están vivos.

Se que son momentos de sentimientos profundos; no hay que bajar los brazos y menos aún detenerse o entregarse, aunque sea muy fácil rendirse. Cuántas veces pensamos o expresamos: "Estoy harto", "No tengo ganas de tal o cual cosa", "A pesar de trabajar duro no lo conseguí", entonces habrá que esforzarse más y si lo intentamos cada día, lo lograremos. Cuando tenemos un deseo muy importante, trascendente, es seguro que habrá momentos conflictivos; sin embargo, no debemos rendirnos, vayamos a conquistarlo, seamos perseverantes, no nos anticipemos a las derrotas, pensemos, hablemos y actuemos solo en pos de las victorias, que se focalice en nuestra mente, luego en nuestro corazón y pasará a ser real.



Nada es permanente, de manera que tu estado actual no lo será, tú puedes transformar el "No puedo" en "Sí, lo haré". Que el "Hubiera hecho" no forme parte del pasado o del intento, solo tú puedes convertirlo en realidad.

No pierdas el tiempo pensando en lo difícil que es cambiar e inténtalo, te irás perfeccionando; redacta un listado de deseos y apuesta por ellos.

Para cumplir un sueño, la esperanza no puede ser la única estrategia, hay que visualizarlo, ser claros, trazar un plan, analizarlo con inteligencia y así se podrá actuar con sabiduría, hay que ampliar la astucia de la mente y del corazón, ser cautelosos con la ira y con la angustia. Los problemas se solucionan desde hoy, no desde el ayer; todo ser hu-

mano fue dotado de capacidad para resolverlos.

Cada cual debe perseguir sus propios sueños, no los de los demás; no hay que tratar de inspirar a nadie, sino más bien de motivar al otro.

No solo necesitas mantener lo que tienes, sino que debes enfocarte en crear, producir y multiplicarte, no escapes de la visión que tenías sino persíguela, libera tus dones, deja de contener tus talentos, no es tiempo de ser reactivos sino de ser proactivos, se dinámico, rompe tus estrechos. La sensación de miedo indica que vale la pena intentarlo.

No te obsesiones con la velocidad, diseña y construye tu propia historia, que el dinero o la ambición no te roben la esperanza, el goce y el disfrute; detente y mírate al espejo, verás que solo tú eres la versión perfecta.

Tómate un día para ti, disfruta de cada instante. Goza de la simpleza de la vida. Solo los grandes se deleitan con las pequeñas cosas.

Callar es de sabios; desecha las palabras o pensamientos que tienes para con quien te hace daño, deja limpia tu mente para aquello que te hace bien. Es más fácil lastimar que curar, es más fácil romper que armar. Sol-

tar duele, pero sostener lo imposible duele aún más. Se transforma desde el amor, no desde el odio, el enojo o la envidia.

Este mundo sabe de leyes pero no de justicia, que la luz del 25 de diciembre alumbre nuestros buenos pensamientos.

Si sientes que este año está perdido o no sirvió para avanzar lo suficiente, créeme que perdido no significa que ha desaparecido, sino más bien que necesita ser encontrado, no te rindas. Intentar es de valientes, hay que hacerlo tantas veces como sea necesario.

Estoy convencido que hoy hay alguien que necesita lo que tú puedes darle y no es precisamente dinero, se trata de tu tiempo con una llamada, que le prestes atención, le sonrías, le envíes un mensaje o simplemente lo escuches, le digas que todo estará bien, que Dios tiene el control. Tus palabras son sujeto de cambio para alguien, tu presencia puede llevar salud al corazón de otras personas. Vivamos para dar, para estar pendientes de nuestro prójimo. Bob Marley dejó una frase que bien vale recordar "Conserva lo que tienes, olvida lo que te duele, lucha por lo que quieres, Valora lo que posees, perdona a los que te hieren y disfruta a los que aman".

"Conserva lo que tienes, olvida lo que te duele, lucha por lo que quieres, Valora lo que posees, perdona a los que te hieren y disfruta a los que aman".

Bob Marley



Diana Carolina Ruiz M.
Directora ejecutiva - ACEPH

El certificado de deuda de expensas comunes

¿Conoce la responsabilidad que la ley le otorga al darle la facultad de expedir el título ejecutivo de la deuda?

El administrador de propiedad horizontal, tiene como función principal ser el representante legal de la propiedad horizontal, tarea que exige no solo ejecutar su labor con la mayor responsabilidad, sino también con suma diligencia y cuidado.

Dentro de las funciones legales que tiene el administrador de propiedad horizontal, en el artículo 51 en el numeral 8 se encuentra "Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de propietarios u ocupantes de bines de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna"

Con el objeto de facilitar esta tarea encomendada por el artículo 51, la misma norma contempla una facultad muy especial que le otorga al administrador en el artículo 48, indicando lo siguiente:

"Solo podrá exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado -a un abogado en ejercicio- el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional."

Esta facultad que se le otorga al administrador, es una tarea que debe ejercerse atendiendo al principio de la buena fe, ya que es el administrador quien puede determinar cuál es la deuda que tiene el inmueble objeto de la posible demanda ejecutiva, por cuanto no solo es el responsable de emitir el certificado que opera como título ejecutivo, para el cobro judicial de lo adeudado, sino también quien dentro de sus funciones legales tiene la de llevar bajo su dependencia y res-



ponsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

Por tal razón, esta tarea tan delicada, de no llevarse de forma debida -incluir valores inexistentes, o que ya se hubiesen cancelado, o multas o cuotas extraordinarias que no tengan soporte legal- puede derivar en la comisión de tipos penales tales como:

- Falsedad ideológica en documento privado.
- Fraude procesal

Conductas penales que pueden generar penas privativas de la libertad, como aconteció con el administrador del "edificio Moanack Propiedad Horizontal", quien al expedir un certificado de deuda que no se ajustaba a la realidad, fue condenado en el año 2017 a pena privativa de la libertad de 6 años y multa por un valor de 200 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Para evitar este tipo de situaciones, como administrador, antes de emitir un certificado de deuda usted deberá:

- Verificar la existencia de la deuda en la contabilidad, es recomendable que si tiene saldos por identificar, notifique a los propietarios con antelación, con el propósito de que adjunten posibles pagos no conciliados.

- Si el cobro es una multa o

administración o por la asamblea, conforme a lo que indique el reglamento de propiedad horizontal -los administradores NO tienen la potestad de imponer sanciones-

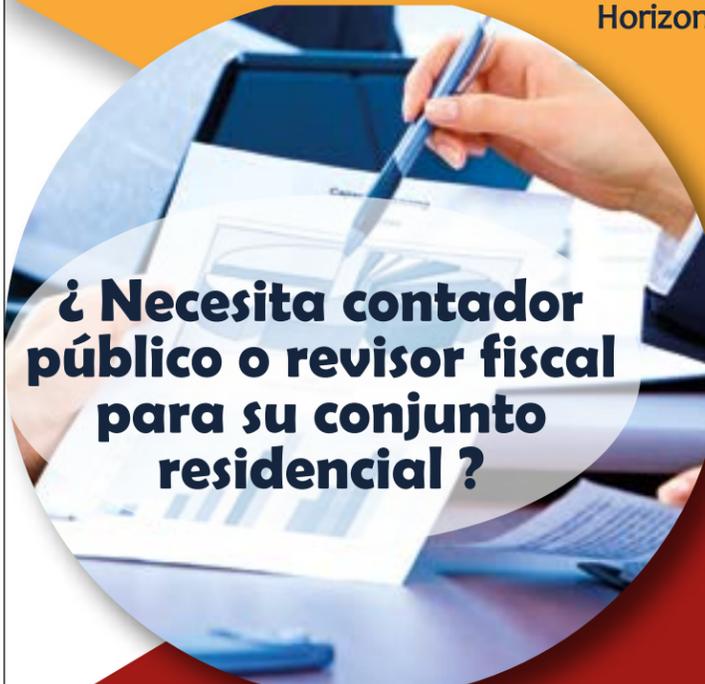
- Si el cobro es una cuota extraordinaria, recuerde que la misma debe encontrarse dentro del Acta de asamblea en la cual se aprobó, ya que es el único órgano de administración que tiene la facultad de imponer estas cargas pecuniarias.

Recuerde siempre la enorme responsabilidad que usted tiene como administrador de una propiedad horizontal, y realice su labor con amor, disciplina, pasión y buena fe. 🙏



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@oecalta.com



300 529 2273

Gracias 2020 y feliz 2021



**Ramiro
Serrano
Serrano**

Abogado y
Consultor en
PH.

Hemos oído muchas veces de lo trágico que ha sido para todos nosotros el año 2020, pero si nos ponemos a analizar que estamos con vida, ante una pandemia que ha cobrado muchas vidas, que tenemos un trabajo cuando las cifras de desempleo se han duplicado, que hemos podido compartir más en familia sin sacrificar el trabajo y de forma positiva nos ha cambiado el estilo de trabajo y comunicación; haciendo que nuestras vidas no caigan en la monotonía.

El 2021 nos ha obligado a realizar varios cambios para el ejercicio de la administración de la propiedad horizontal, que por razón de la post-pandemia se harán obligatorios. Enumeremos algunos de ellos:

- **La presencialidad:** Hoy la obligación por parte de los administradores de estar marcando tarjeta es totalmente subsidiaria siempre y cuando tenga una comunicación cristalina con sus copropietarios y residentes; como el desarrollo de protocolos y procesos para medir su efectividad. Cambiarán también los esquemas de comunicación y desarrollo comunitario que se harán por medio de la virtualidad; tales como las reuniones de asamblea, consejo; entre otras.

- **La virtualidad,** el incremento de cámaras y plataformas para poder realizar seguimientos y reuniones se harán fundamentales para el desarrollo de la persona jurídica. Con esto nos ahorraremos desplazamientos y desarrollo de actividades en que se gastaba mucho tiempo y dinero.

- **Planes de desarrollo,** como el administrador debe ser medido por su gestión, hoy tendrán mayor razón de ser los



planes conforme a los cuales deben ser evaluados en su cumplimiento, por parte de los consejos de administración; haciéndose con esto más fácil evaluar un administrador por sus capacidades y logros, que por sus afectos con este órgano de administración. Es muy importante que dichos planes se organicen desde principio de año porque al disminuirse la presencialidad, es necesario poder medir dicha efectividad.

- **La comunicación,** la virtualización nos ha llevado a que el usuario de servicios exija tener información cuando la requiera. Por tal razón el administrador deberá buscar la forma de tener una información permanente sobre el estado del edificio que administra, como de su gestión. Si no lo hace está dando paso a que sea criticado y desvirtuada la labor que realiza así sea buena.

- **La inmediatez,** este es uno de los puntos más difíciles para el administrador de la propiedad horizontal y esto debido a que no tenemos canales de respuesta inmediata. Las personas buscan que sus inquietudes sean resueltas "inmediatamente". No es como sucedía con la telefonía fija que usted podía determinar a quien contestaba o no y la hora que disponía para realizar sus labores cotidianas. Hoy debemos em-

pezar a desarrollar procesos y protocolos de comunicación efectiva, no al criterio de nosotros como contratista, sino con el criterio de la necesidad de los usuarios.

"Como el administrador debe ser medido por su gestión, hoy tendrán mayor razón de ser los planes conforme a los cuales deben ser evaluados en su cumplimiento, por parte de los consejos de administración"

- **Protocolos,** es necesaria la revisión de los protocolos y procedimientos administrativos, de seguridad y salud en el trabajo, biosanitarios, aseo, jurídicos, contables, entre otros. Todo esto para poder medir nuestro trabajo, para poderlo ejecutar efectivamente con resultados y para que nos midan acorde a nuestras estrategias y no bajo los sentimientos de nuestros usuarios. Hoy es necesaria la aplicación de bitácoras para realizar seguimiento de las buenas obras que nosotros como administradores gestionamos.

- **Formación social.** Como nos encontramos en un cambio social y de comportamiento, es necesario estar en permanente

socialización de los procesos y prestar ayuda en su desarrollo.

- **Combinación de usos,** es necesario revisar los procesos especialmente en los edificios o conjuntos de carácter residencial. El teletrabajo hará que las unidades privadas, que eran utilizadas por los residentes sólo en las horas nocturnas, las utilizarán durante todo el día.

- **Desarrollo legislativo,** como nos encontramos en procesos de cambios sociales y de emergencia sanitaria; saldrán muchas normas que podrán cambiar el desarrollo de nuestra gestión administrativa. Por lo tanto, capacítese en forma permanente.

- **Efecto pigmalión,** rodéese de personas positivas, hable siempre en forma positiva. El negativismo, las notificaciones negativas, sólo puede generar situaciones adversas y me imagino que no queremos ser parte de ellos.

Ya al cierre de esta edición de PRHOPIO, quiero que agradezcamos por este año que ha pasado y veamos que el 2021 también nos dará oportunidades de crecer tanto personal, como profesionalmente. Un abrazo y les deseo muchos éxitos a todos. 🙌



Sabe usted que puede optimizar el costo del servicio de Vigilancia y Seguridad privada en su organización y cumplir con lo establecido por la ley

contáctenos:

Cel: 3042175159
Tel fijo: 9371421
Calle 91 # 47-18 Bogotá

Servicio a nivel nacional



Asesoría jurídica, Contable y Tributaria. Representación Administrativa- Habeas Data y SG-SST y Normas de Convivencia

Calle 28 N° 13a-24 oficina 310
Edificio Museo Parque Central Bavaria
BOGOTÁ D.C. Colombia
T: +571-3001971
C: +57-3203605805
contact@tya-consulting.com
www.tya-consulting.com



Asesorías en Propiedad horizontal – Implementación de SG SST – Implementación de Política de Protección de Datos Personales	Acompañamientos a Constructores y Copropietarios en la entrega y recibo de bienes comunes
Auditorías Administrativas en propiedad Horizontal	Elaboración y reformas de RPH – Manuales
Administración PROVISIONAL de Propiedad Horizontal	Capacitaciones y Formaciones Charlas – Seminarios – Congresos en PH

Barrio Los Nogales Barranquilla - Colombia 3336396 – 3006015873
aph_admon@hotmail.com



Todo en construcción, remodelaciones, impermeabilización de cubiertas y fachadas para la Propiedad Horizontal.

CARRERA 90 N 80C-11
CEL: 3114607371
E-mail: williamcesartorres@yahoo.es
unamerik@hotmail.com
BOGOTÁ



FABRICACIÓN DE TODO TIPO DE MUEBLES EN MADERA, REPARACIÓN Y REMODELACIÓN. PUERTAS, VENTANAS Y CLOSET EN MADERA.

Cra. 27 A No. 72-71 – Bogotá
Tel. 300 2899071 - 319 3821377
Email. elmuebleclasico@gmail.com



Servicio de aseo y toderos, lavado de ventanas, fachadas y desinfección áreas comunes

321 3384594 - 316 5631479
www.kuadrasas.com

Carrera 70 G No. 79 - 66 - Off 01
Bogotá D.C.



Todo en administración y venta de inmuebles

Contáctenos

4587530 | 3124539325 - 3124552666
- 315 2139796
yepesinmobiliaria@yahoo.com.co



INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y SUMINISTROS DE:

- Equipos de agua potable
- Electricidad e iluminación
- Sistemas de seguridad CCTV
- Arreglos locativos
- Gas natural

Contactos:

Calle 70 d bis # 106ª - 84
316 564 2645 - 311 244 1683
JvElectricPower@gmail.com



Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador

CARRERA 20 No. 70A - 21
Tel. 2113650
ecopurest@gmail.com

Todo en Diseño gráfico

Infografías

Editorial

Publicidad

Material POP

Y más

Efraín Sánchez G.

301 484 4418

efrainsagar@yahoo.com



PRHOPIO
EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

¡Posicione su Marca!
Paute con nosotros

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



La economía de los edificios en propiedad horizontal y



Liliana Mabel Corzo

Contadora Pública y Especialista en temas de Propiedad Horizontal y Auditorías de administración de edificios con amenities – Argentina –

No cabe duda que esta pandemia nos cambió la vida. Aprendimos palabras nuevas: confinamiento, aislamiento, protocolo, distanciamiento social, aplanar la curva, cuarentena, tasa de letalidad, antiviral, sanitizante, mascarillas, tapabocas, respirador, PCR - pruebas para detectar el virus-, volver a fase 1, Tik-Tok, Teletrabajo, webinar y Zoom -famosa plataforma para realizar video conferencias-.

Como observamos el administrador tuvo que “crecer” en forma acelerada, adaptarse a la situación con idoneidad y para ello fue menester aplicar herramientas de una “economía de guerra” tales como:

- **Liderazgo:** Guiar a cada comunidad y al mismo tiempo resolver todos los problemas que se presentan. Un buen líder debe saber escuchar.
- **Comunicación:** Es fundamental una comunicación fluida con la comunidad para poder enterarse de lo que ocurre en el edificio y encontrar soluciones.
- **Optimizar el uso de recursos:** Muchos vecinos vieron disminuidos sus ingresos y eso afectó notoriamente a las cobranzas. Al ingresar menos dinero a la comunidad fue necesario reducir los gastos, solo a lo esencial y reprogramar a futuro todos los trabajos no esenciales.
- **Minimizar riesgos:** Tener como prioridad el pago de los sueldos de los empleados, las cargas sociales y sindicales para el eventual caso que los empleados se contagien del virus, poder contar con la cobertura de obra social, Aseguradora de los Riesgos del Trabajo y el Seguro de Vida obligatorio.

Asimismo verificar que los seguros del edificio estuvieran correctamente contratados, dado



que en esta época la gente se queda en casa y hace un uso intensivo de su vivienda, de los pasillos y escaleras, con todos los riesgos de accidentes que ello implica. Asimismo, tener en cuenta todas las otras cuestiones de seguridad, que puedan afectar a las personas o al patrimonio de la comunidad.

- **Comité de crisis:** es muy importante contar con estos comités en cada edificio, para encontrar entre todos las mejores soluciones en corto tiempo.

¿Qué es un comité de crisis?

Los administradores también debieron aislarse y no estaba permitido concurrir a sus oficinas. La atención de los edificios se hizo dificultosa, por eso era muy importante constituir en cada edificio un comité de crisis. Ellos fueron sus manos, oídos y voz dentro del edificio, también sirven para saber que piensan los vecinos, comunicarse entre todos

y poder tomar decisiones rápidas y urgentes.

Cumplieron un rol fundamental con la atención de personas solas, enfermas o sin familiares ya que pudieron asistirlos, para proveerlos de todo lo que necesitaban.

“Dejamos abierta la creatividad para que los vecinos y administradores piensen en las acciones que se pueden realizar y las formas de agradecimientos.”

Este comité puede estar constituido por los integrantes del consejo de administración o por cualquier vecino que desee participar. Es importante convocar a personas:

- ✓ **Sociables:** que tienen buena relación con todos los vecinos y sean proactivos.
- ✓ **Prácticas:** aquellas que tienen buenas ideas y son rápidas para ponerlas en práctica.
- ✓ **Capacitados:** arquitectos, ingenieros, contadores, abogados, psicólogos, etc.
- ✓ **Exigentes:** son aquellos veci-

nos que dicen que el administrador no hace nada, es el momento ideal para convocarlos a que se unan, vean como se trabaja y también colaboren.

- ✓ **Apóstoles:** son aquellos que son desinteresados y siempre están dispuestos a colaborar por el bien de la comunidad.

Este término “apóstoles” pertenece a mi amiga Laura Salamanca que hace muchos años que trabaja en temas de gestión social en Colombia y es autora del libro “Se el vecino que quieres tener”.

Economía y Finanzas del edificio de PH

La economía de los vecinos se va visto muy afectada, se ha roto la cadena de pagos, por lo tanto, es posible que al administrador no le alcancen los fondos para hacer frente a todos los compromisos asumidos por la comunidad. En este caso deberá **planificar, ahorrar y tener creatividad.**

He denominado “Plan A” a todas las acciones que son factibles de realizar en la medida que tengan la aceptación de los vecinos. **Gestión interna,** * Recaudar expensas más elevadas * Recaudar

el programa de “Apadrine su edificio”



A continuación contaré experiencias que me he encontrado llevando a cabo auditorías de edificios de propiedad horizontal, que si bien corresponden a otros momentos de crisis económicas en la República Argentina, bien podrían llegar a aplicarse ahora. Se trataba de edificios, que por distintas circunstancias, no contaban con los fondos necesarios para que el administrador pudiera continuar abonando los compromisos asumidos y no era viable aumentar las expensas. Algunos de ellos son:

Caso 1 -Solicitar “adelantar expensas” a los propietarios; el administrador convocó a una asamblea donde explicó la situación por la que estaban atravesando las finanzas del edificio y la imposibilidad de solicitar un préstamo bancario. Les solicitó a los propietarios que adelantaran 3 meses de expensas y aclaró que se comenzaría a descontar como pago a cuenta luego de transcurridos 6 meses del adelanto. Es decir, que continuaron pagando las expensas que les correspondían durante esos 6 meses, hasta el momento en que se les consideró el pago. De esa forma el edificio pudo recuperarse para pagar todas las deudas que tenían.

Caso 2 - Solicitar “préstamos a propietarios”; a una unidad funcional, le habían tenido que cortar el gas para hacer una reparación importante, justamente cuando el edificio se había quedado sin fondos. El propietario se encontraba muy perjudicado dado que no podía utilizar la cocina, ni tenía agua caliente para bañarse. Conversó con el administrador y llegó al acuerdo de que el adelantaría los U\$s 1.000 que se necesitaban para contratar al proveedor y que ese dinero le sería devuelto, en cuanto se cobrara un juicio importante donde el edificio era el acreedor. Se realizó el acuerdo y el propietario quedó contento porque solucionó su problema y

la comunidad también. El edificio cobró el dinero del juicio pendiente luego de 8 meses y en ese momento se le devolvió el dinero al vecino.

Caso 3 - Considerar pagar la tasa de intereses bancarios a los propietarios que presten dinero; una administradora convocó una asamblea para considerar obtener un préstamo bancario, debido a la situación crítica por la que estaba pasando el edificio. Allí les explicó que el banco prestaría los fondos a la tasa del 5% mensual de interés por el sistema francés -se pagan intereses sobre el saldo de deuda- que debía ser devuelto en 12 cuotas comenzando la primera el día 5 del mes siguiente.

Un propietario levantó la mano y ofreció ser él quien le prestara el dinero al edificio en lugar del Banco, percibiendo la misma tasa bancaria y con las mismas condiciones del banco. Asimismo agregó que como él era parte de la comunidad, se daba cuenta de la situación por la que estaban atravesando y les otorgaría un plazo de gracia de 4 meses, donde sólo se debían pagar intereses, sino se llegaba a recaudar la cuota total. Transcurrido este plazo comenzaría a devolver capital más interés.

Por otro lado, recalcó que si en algún momento el edificio se veía en imposibilidad de pago, no iniciaría acciones legales y se daba por conforme en tanto le pagaran el interés mensual sobre el saldo de deuda. Está demás decir, que todos votaron en la asamblea por la propuesta del vecino.

Exposición de los fondos obtenidos

En todos los casos estas situaciones fueron expuestas claramente en las liquidaciones de expensas y en algunos casos el administrador firmó un acuerdo con el propietario para documentar la situación.

Por supuesto que si conseguimos “propietarios apóstoles” que solventen a la comunidad cuando más lo necesita, es de bien nacido ser agradecido. A modo de ejemplo:

- Se pueden entregar cupones para el uso del SUM sin costo, para el momento que este permitido utilizarlos, o cualquiera de los otros amenities que tienen costo.

- Se le puede dar un regalo. Recuerdo una comunidad que obsequió a un miembro del consejo de administración una medalla de oro por su impecable labor realizada como consejero durante 15 años al retirarse de la función por su avanzada edad.

- Efectuar un reconocimiento social en el edificio o el barrio. En la Ciudad de Buenos Aires hay un premio que otorga todos los años el Gobierno de la ciudad a cada una de las comunas y es un reconocimiento ciudadano denominado “Vecino Participativo”.

Dejamos abierta la creatividad para que los vecinos y administradores piensen en las acciones que se pueden realizar y las formas de agradecimientos.

Por último quiero expresar mi agradecimiento a todo el personal de la salud que se han convertido indiscutiblemente en

los SÚPER HÉROES y un especial agradecimiento a todos los administradores idóneos que con su trabajo y profesionalismo han sido y siguen siendo los líderes durante esta pandemia. 🇺🇦

El administrador tuvo que “crecer” en forma acelerada, adaptarse a la situación con idoneidad y para ello fue menester aplicar herramientas de una “economía de guerra”

expensas extraordinarias * Utilizar los fondos de reserva.

Gestión externa, *Financiarse con los proveedores * Solicitar préstamos bancarios.

Si el edificio tenía fondos al momento de iniciarse la pandemia es posible que gestionando bien los recursos, o aplicando alguna de las acciones mencionadas haya podido cubrir todos los compromisos asumidos.

También hay edificios que por el tipo de personas que viven en ellos, sus ingresos no se han visto tan afectados. En otros casos el edificio percibe ingresos por el alquiler de medianeras – espacios- para publicidad, terrazas para instalación de antenas para telefonía o sótanos para colocar racks con fibra óptica, con lo cual también han podido sobrellevar esta crisis.

Programa “Apadrine su edificio”

He denominado “Plan B” a todas las acciones que podría proponer el administrador cuando no le ha funcionado el “Plan A” apelando a su “creatividad” e ingenio.



La educación y sus cambios no son ajenos a la propiedad horizontal



Estanislao Roza Covalada
CEO y Líder Consultor en PH.

En momentos donde todo problema, situación sin control, cambio brusco o no esperado, entre otros; son justificados con la aparición del COVID-19, lo cual está completamente equivocado, la educación viene rompiendo paradigmas y presentando diversas opciones para tenerla al alcance de la mano, generando comunicación y conexión a la distancia.

Bien, la propiedad horizontal no es ajena a estas dinámicas que trae y viene ofreciendo la academia ya hace varios años, las instituciones universitarias, las de educación superior, aquella de programas para el trabajo y el desarrollo humano ofrecen programas de interés a través de la virtualidad u on-line; donde la diferencia radica en el tiempo durante el cual se desarrolla el proceso pedagógico y educativo.

Encontramos programas enfocados a contabilidad, derecho, administración y muchos otros, en tiempo real o en clases pregrabadas donde se interactúa con el docente y se cuenta con el material, la bibliografía y otros elementos de ayuda a la mano; esta dinámica o la forma como la educación está llegando a más personas y ya está presente en la educación para la propiedad horizontal en Colombia; aquellos interesados en el coaching, en habilidades blandas, en educación relacionada con la toma de decisiones, finanzas para no financieros y otros programas gerenciales que incluso potencian el liderazgo se encuentran en red.

La oferta es tan amplia que encontramos las principales universidades del continente, pero la avanzada de la tecnología y de la vocación educativa no termina



con solo esto, las mejores universidades del mundo ofrecen así sus programas e incluso los llamados cursos de verano, diversidad de presupuestos y con una llamativa certificación de créditos universitarios válidos para programas de maestría y especialización.

"Esperemos en corto tiempo que la educación para la propiedad horizontal en el país reciba el apoyo de los actores públicos, el incremento del presupuesto en educación así lo contemple, ..."

Además de lo anterior es importante la globalización de la educación y las barreras que vienen atacando los gobiernos, el acceso a la internet como derecho fundamental, la educación digital fundamental en la educación básica y en la media, así cada día estamos integrando a los procesos de la propiedad horizontal las exigencias de la innovación digital, la muestra más clara es el programa del SENA en ges-

ción de la propiedad horizontal, donde el común denominador de sus programas es un actor vivo de la enseñanza, las plataformas que ha usado desde hace años, con cambios, aciertos e incluso dificultades; pero brindando al egresado un mundo digital a su alcance, donde incluyo cursos complementarios, garantizando el acceso virtual, lejano, remoto, on-line y disminuyendo la tasa de deserción.

La configuración de modelos académicos y pedagógicos acordes a la realidad, a las nuevas tendencias y a los requerimientos técnicos también exigen cambios en los formadores, en los capacitadores, en general en los docentes, donde la formación en herramientas digitales y tecnológicas son necesarias, donde la capacitación del formador es obligatoria en aras de que la formación del gerente de propiedad horizontal, sea cada día mejor en términos de calidad, de cantidad, de pertinencia y de seguridad de la misma.

Por el momento la evaluación de qué programa tomara el gerente de propiedad horizontal es indi-

vidual, en muchos casos ya han tomado la decisión y están avanzando en programas, gracias a los convenios y alianzas suscritas con universidades para programas de educación superior –profesional-, para el grado de derecho, administración, en universidades locales. Pero no es solo el avance del gerente, el formador debe ser cada día más idóneo y debemos evaluar la presencia del formador de formadores, en todo caso bienvenida la transformación, la disrupción digital en la que venimos y el gerente 4.0. a una sociedad cambiante, globalizada, dinámica y cada vez más compleja.

Esperemos en corto tiempo que la educación para la propiedad horizontal en el país reciba el apoyo de los actores públicos, el incremento del presupuesto en educación así lo contemple, la internacionalización de los currículos, la acentuación de la virtualidad, sin lugar a duda el aseguramiento de la calidad, la personalización de los entornos virtuales de aprendizaje para el gerente y su equipo de trabajo y por qué no, el fortalecimiento de la educación formativa como parte de la creación del conocimiento en nuestro sector. 

Decálogo de los miembros del Comité de Convivencia



Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Consultor en PH.

Una de las dificultades en la propiedad horizontal es la convivencia, por eso se creó un órgano independiente de la administración.

1. Entienda su rol, su misión es ayudar a resolver los conflictos que surjan entre residentes, copropietarios o entes de administración; pero en ningún momento es participar en la organización de eventos sociales, ya que eso es propio de los órganos administrativos.

2. Organice los procedimientos. Es necesario que conozca las formas de abordar el conflicto para resolverlo.

3. Aprenda a comunicarse, con esto logra que lo en-

tiendan, sin agredir a ninguna de las partes que se encuentran en el conflicto, que éstas interactúen y que se logre dar una solución al conflicto.

4. Conozca las normas, conocer el reglamento de propiedad horizontal y las normas existentes para este tipo de comunidades, le permitirá saber sobre lo que se puede conciliar y hasta dónde llegan sus funciones.

5. Aprenda a valorar el saber cultural de sus intervinientes; muchos acuerdos pueden ir en contra de principios fundamentales o de conocimientos científicos.

6. Independice sus sentimientos, los acuerdos a los que lleguen las partes no tienen que satisfacer sus intereses, sino resolver el conflicto para lograr una exitosa convivencia.

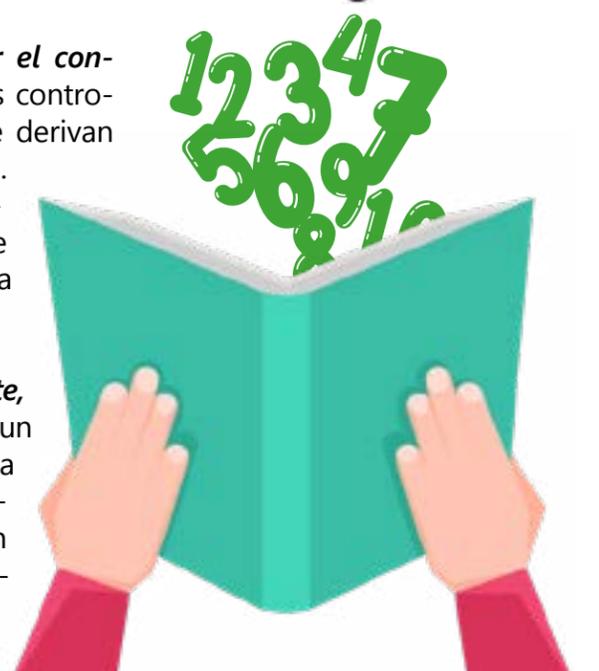
7. Sea creativo, el miembro del comité de convivencia, siempre debe proponer una tercera alternativa para resolver los conflictos, siempre y cuando se ajuste a los hechos, la equidad y no afecte el interés colectivo, ni los derechos de las partes en conflicto.

8. Aprenda a definir el conflicto, no todas las controversias entre vecinos se derivan del objeto de la citación. A veces hay antecedentes emocionales, que son la verdadera causa de este.

9. Sea independiente, un miembro de un comité de convivencia pierde credibilidad, cuando está consumido en 'roscas' o realiza actividades administrativas dentro de la copropiedad.

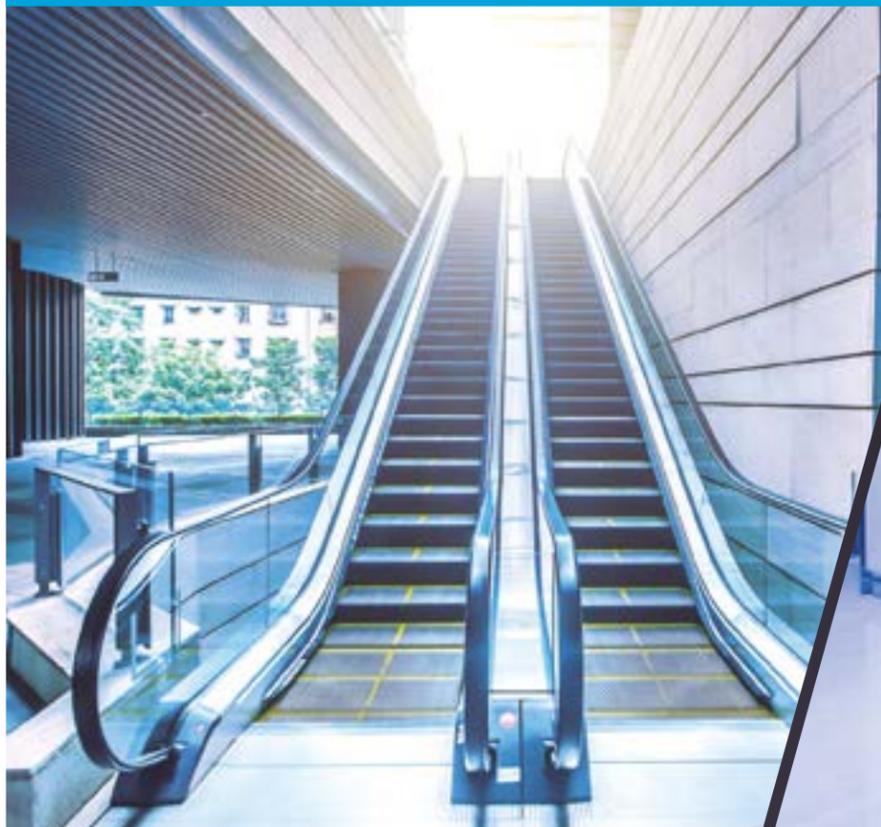
10. Aprenda a respetar las diferencias.

Lástima que los copropietarios no entiendan la importancia de este órgano y no se ejerza como los estableció la Ley: "Como un órgano de resolución de conflictos".





INNOVANCE ELEVATORS



Ascensores, escaleras, rampas y puertas eléctricas.

Nuestros Servicios

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

¿ Quienes Somos ?

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

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)