



# PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 20 • BOGOTÁ, COLOMBIA, FEBRERO 2021

www.prhopio.com



Paisaje urbano. Foto: Pixabay.

## La Tecnología al servicio de la PH

EDITORIAL



Hay una realidad que no podemos esconder y es que la tecnología se está tomando todos los campos de acción, cada vez más empresas, personas, entidades y en general el mundo, adoptan medios tecnológicos que les permitan ejecutar ciertos procesos, tareas, diligencias y transacciones de una manera ágil, confiable y rápida y si es desde la comodidad de su casa u oficina, mejor. **P - 2**

## La Certificación por Competencias para P.H.



Cada día hablamos de la profesionalización del oficio de administrar propiedad horizontal y cada vez tenemos más y mejores oportunidades de prepararnos, formarnos y capacitarnos, siempre con la clara convicción de que todo en la vida es un proceso y que todo tiene un precio, quienes buscan estar bien preparados, deben invertir por lo menos el tiempo para capacitarse y debe seguir todos los pasos del proceso, ningún profesional obtuvo su título sin pasar por la primaria, el bachillerato, y el pregrado, así que la administración de PH, tampoco lo hará. **P - 3**

## Lo que debemos saber cuando se realizan construcciones vecinas o adyacentes

Fernando Ochoa Restrepo  
Gerente E-Bróker Ltda.

Los consejos y administraciones presentan de manera permanente sus inquietudes frente a los amparos que pueden afectarse en la Póliza de Bienes Comunes, cuando se presentan eventos derivados de procesos constructivos en predios aledaños o vecinos.

Lo primero que hay que conocer, es que *no existe* en el mercado asegurador colombiano, un Clausulado de Póliza de Bienes Comunes, que ampare los daños ocasionados por construcciones vecinas o adyacentes. **P - 5**

**Manejo de Sinistros**

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

**Asesoría**

Hemos asesorado a mas de 7.100 Copropiedades a nivel nacional.

**¿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**

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

Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

# La Tecnología al servicio de la PH

**H**ay una realidad que no podemos esconder y es que la tecnología se está tomando todos los campos de acción, cada vez más empresas, personas, entidades y en general el mundo, adoptan medios tecnológicos que les permitan ejecutar ciertos procesos, tareas, diligencias y transacciones de una manera ágil, confiable y rápida y si es desde la comodidad de su casa u oficina, mejor.

Pues bien, el oficio del administrador de propiedad horizontal no se puede quedar atrás, existen muchas actividades, tareas y comunicados en este ramo, que efectivamente se pueden hacer de una manera ágil, segura y efectiva, sin invertir mucho, sin desplazamientos y sin gasto de papel.

Esta es una herramienta excelente para los administradores de hoy y del futuro ya que no podemos seguir trabajando como hasta hace un año, la tecnología está a nuestro servicio y mientras más y mejores resultados se puedan dar a conocer a los copropietarios, seguramente se tendrá más tiempo para cuidar de las comunidades, entendiendo que es hora de migrar de ser un administrador a un Gerente de Comunidades.

Entre las nuevas formas de comunicación que existen en el mercado, video conferencias por zoom, WhatsApp y tantas otras, están las ya famosas APP, quien no este presto a usarlas ahora se puede considerar un analfabeta –sí analfabeta en tecnología– de ahí que sea casi una obligación aprender a usarlas en todas las áreas del trabajo, la financiera, comercial, entretenimiento, diversión, viajes, para todo hay una APP.

Bienvenidas estas iniciativas, que seguramente redundara en beneficios para todos, por eso los invitamos a no temerle a la tecnología, todo lo contrario usémosla, empecemos a educar a los residentes para que también la usen, solo así les demostraremos, que es mucho más

sencillo hacer solicitudes, trámites y hasta transacciones por este medio, que tener que esperar hasta que el administrador llegue a la oficina.

La Gerencia de PH, se debe caracterizar por la manera de comunicarse, este debe ser un factor de los más importantes en su gestión, se deben cuidar todas las formas de comunicación, escrita, verbal, no verbal, entre

otras, no podemos olvidar que una mala comunicación puede acabar en grandes conflictos y hasta guerras mundiales, en Prhopio somos unos convencidos de ello, por eso este año en nuestro **IV Congreso Alta Gerencia en PH**, el tema central será *“La buena comunicación como factor de éxito en la Propiedad Horizontal”*. 🗣️

*“La tecnología está a nuestro servicio y mientras más y mejores resultados se puedan dar a conocer a los copropietarios, seguramente se tendrá más tiempo para cuidar de las comunidades”.*



**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 Roza, Anibal Ahumada Álvarez – Chile, Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Arg., Ramiro Serrano  
 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

Viene de P-1 »

**C**ada día hablamos de la profesionalización del oficio de administrar propiedad horizontal y cada vez tenemos más y mejores oportunidades de prepararnos, formarnos y capacitarnos, siempre con la clara convicción de que todo en la vida es un proceso y que todo tiene un precio, quienes buscan estar bien preparados, deben invertir por lo menos el tiempo para capacitarse y debe seguir todos los pasos del proceso, ningún profesional obtuvo su título sin pasar por la primaria, el bachillerato, y el pregrado, así que la administración de PH, tampoco lo hará.

El pasado 4 de febrero asistieron a la ceremonia de certificación de personas bajo los lineamientos de la norma ISO/IEC 17024, organizada por ISEC, empresa debidamente acreditada por ONAC – Organismo Nacional de Acreditación de Colombia, el primer grupo de 9 administradores de PH, - re-

# La Certificación por Competencias para P.H.



cibiendo el certificado por competencias en administración de Propiedad Horizontal.

Este es un gran paso que estamos seguros en poco tiempo otros muchos tomarán la decisión de seguir, pues cada vez se vuelve más complejo y

exigente administrar la PH y si queremos migrar hacia una gerencia de comunidades, se hace más que necesario buscar que una empresa experta certifique nuestros conocimientos y habilidades para poder prestar un mejor servicio y exponer menos a las copropiedades.

ISEC es una empresa seria y comprometida con el gremio de la PH, que se sometió a una preparación rigurosa y seria hasta obtener la acreditación por parte de ONAC, para poder brindarles a los administradores de PH la posibilidad de certificar sus conocimientos y habilidades en propiedad horizontal a nivel internacional.

Esta empresa en cabeza de su gerente, *Eve Polanco*, ha dicho que su compromiso es con el sector y que velará porque cada proceso se haga con transparencia y cumpliendo al pie de la letra con los lineamientos exigidos por ONAC, para que los certificados tengan la tranquilidad de haber cumplido con todos los requisitos y haber culminado el proceso con todas las de la ley.

» P-4

## LA DIFERENCIACIÓN ABRE FRONTERAS

**CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL**  
**COMO ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Certifícate con nosotros

✉ info@1sec.com.co

☎ 300 3674210

🌐 www.1sec.com.co



ISO/IEC 17024:2012  
 20-OCP-002

# El Gerente de Comunidad



**Federico Tonelli Toledano**  
Socio Director - TONELLI  
Administración de Edificios & Condominios - Bolivia

**C**uando se habla de cultura condominal o la cultura que rige en nuestro condominio – conjuntos residenciales-, entendemos que es el acto de la sana convivencia o los actos de respeto hacia los individuos que buscan el bien común.

Las relaciones afectivas o relaciones simplemente vecinales, pueden tornarse un poco difíciles o en contrapartida formar lazos de amistad muy fuertes, esto sucede porque no todos estamos en la misma sintonía con lo que se vive en el día a día en el condominio – conjunto- o simplemente, como residentes del lugar no nos interesa ir más allá de nuestra obligación del condominio.

Para fortuna de todos, existen leyes que fomentan la sana



convivencia y la cultura condominal, donde el mejor encargado para hacerla valer y fomentar es el Gerente de Comunidad.

**¿Qué nos dice la ley?**

“Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a gene-

rar las acciones y actitudes que permitan en sana convivencia,

*La labor del Gerente de Comunidad, no es que los residentes sean amigos entrañables, pero sí que el respeto y la sana convivencia se dé entre ellos.*

el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.”

» P-10

P-3»

Para María Teresa Arenas, una de las administradoras con más de 31 años de experiencia en el sector y Tecnóloga en PH del SENA, es un gran logro obtener dicha certificación, considera que no es suficiente con tener el conocimiento y la experiencia, es necesario que una entidad seria lo certifique para tranquilidad de uno mismo y de los que contratan sus servicios.

Alejandro Michells, otro de los que recibieron su certificación, este es un gran paso para el gremio que lleva muchos años en busca de la profesionalización y dignificación del oficio. Para Luis Eduardo García, empresario en administración de PH, estos procesos fortalecen al sector, pero también deben servir para que los administradores sean maduros, responsables y sobretodo solidarios entre ellos mismos, de tal manera que cuando estén entregando



*“Si queremos migrar hacia una gerencia de comunidades, se hace más que necesario buscar que una empresa experta certifique nuestros conocimientos y habilidades para poder prestar un mejor servicio”.*

un edificio a uno de sus colegas, lo hagan con profesionalismo y camaradería, entendiendo que ningún edificio o conjunto les

pertenece y que la persona que le recibe tienen las mismas inquietudes y necesidades de información completa que tenía usted cuando llegó allí.

Según Astrid Tamayo, Andrés García, Luis Guillermo López, Hannah Vianney Hernández Sáenz y Carolina Ruiz Ovalle, este paso redundará en beneficios para ellos y para las comunidades que administran, todo buen profesional nunca deja de capacitarse y cada lo-

gro obtenido debe ser puesto al servicio de sus clientes.

Luz Dary Nieto, administradora de PH y directora del periódico Prhopio, quien también recibió la certificación, piensa que la administración de propiedad horizontal debe migrar hacia la Gerencia de Comunidades, este es un gran paso que tarde o temprano terminará convirtiéndose en un requisito para quienes quieran ejercer en este campo, vamos por el camino correcto, pues todo proceso cuando se lleva con seriedad, termina por dar buenos frutos y seguramente en unos pocos años, estaremos hablando de esta época y de quienes abrieron el camino para que las generaciones futuras pudiesen desempeñar ya no un oficio; sino una profesión llamada Administrador de Propiedad Horizontal con la frente en alto y con el orgullo de ser un Gerente de Comunidades bien formado y que no se saltó ningún proceso. 📌

## Lo que debemos saber cuando se realizan construcciones vecinas o adyacentes



**Fernando Ochoa Restrepo**  
Gerente E-Bróker Ltda.

**L**os consejos y administraciones presentan de manera permanente sus inquietudes frente a los amparos que pueden afectarse en la Póliza de Bienes Comunes, cuando se presentan eventos constructivos en predios aledaños o vecinos.

privado, este documento debe contener un *registro fotográfico* pormenorizado del estado del inmueble, pida al final siempre una copia.

- Solicite a la firma constructora, copia de la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual que esta debe suscribir. Esta póliza, deberá incluir una cobertura denominada “*Propiedades Adyacentes*”, la cual se podría activar para que ampare los daños o perjuicios causados por el constructor a sus vecinos, en el proceso de la obra.

Lo primero que hay que conocer, es que *no existe* en el mercado asegurador colombiano, un Clausulado de Póliza de Bienes Comunes, que ampare los daños ocasionados por construcciones vecinas o adyacentes.

Cuando se inicia un proceso de construcción en un predio vecino a nuestra copropiedad, se deben realizar acciones preventivas y protocolos por parte de la administración, que serán determinantes para la prosperidad de posibles acciones y reclamaciones futuras.

**Tenga en cuenta lo siguiente:**

- Exija a la firma constructora una visita a su copropiedad, a fin de realizar una inspección documentada del estado actual de la misma en sus bienes comunes y privados. De esta visita se levanta un documento denominado Acta de Vecindad, debidamente suscrita por el arquitecto responsable de la obra y quien atendió la visita en la Copropiedad o el inmueble

Constructor, por acción directa, dentro de los cinco años siguientes, en que tuvo conocimiento de la ocurrencia del daño. Es sano notificar de manera inmediata al constructor, mediante un aviso en el cual se indiquen los daños descubiertos en su inmueble.

- La póliza de *todo riesgo construcción*, sirve para amparar los daños que se presenten en el desarrollo de la obra y que se causen específicamente a la obra en desarrollo, pero no le servirá a la copropiedad adyacente, si esta póliza no incluye la cobertura de responsabilidad civil extracontractual “*Propiedades Adyacentes*”; este amparo, es el que puede activar la Copropiedad para la indemnización de sus daños o perjuicios derivados del actuar del Constructor.

- Recuerde que la Curaduría Urbana dentro del proceso de aprobación de la licencia o sus modificaciones, notifica a los vecinos y predios aledaños, con el fin de que puedan hacerse parte y presentar observaciones u objeciones acreditando con fundamentos y soportes técnicos, jurídicos de carácter urbanístico, de edificabilidad o estructural relacionados con el proyecto.

- En caso de que se vea afectado, puede reclamar a la póliza del

- El Administrador solo puede reclamar las zonas comunes de la copropiedad y por las áreas privadas, lo deberá realizar cada uno de los afectados propietarios de los inmuebles.

- Lo recomendable en caso de afectación, es radicar copia de la reclamación a la Compañía Aseguradora del Constructor y acompañarla de los soportes fotográficos en los que se evidencien los daños presentados, informe técnico de firma especializada, en el cual se identifique la causa u origen de los daños derivados de la construcción aledaña, el presupuesto o cotización de la reparación y las actas de vecindad.

Finalmente, si el Constructor no tiene la Póliza de *Responsabilidad Civil Extracontractual*, o la que suscribió contiene la exclusión de daños a propiedades adyacentes, o en el evento, en que haya prescrito la acción contra el asegurador, usted puede acudir a un Juez para que declare la responsabilidad civil extracontractual y se indemnicen todos los perjuicios acreditados, recuerde que tiene un plazo máximo de diez años, desde la ocurrencia del hecho. 📌

**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



**Constanza Cañón**  
Médica.

# Hablemos de salud con la doctora Constanza

**B**ienvenidos a este nuevo espacio. Mi nombre es Constanza Cañón, soy médico de profesión, con más de 20 años de ejercicio profesional tanto en lo clínico como en gerencia en salud, a partir de la fecha los estaré acompañando en el Periódico, trayendo temas de interés para todos.

Este espacio nace con la intención de dar a conocer pautas para mejorar nuestra salud física, emocional, mental y espiritual; conocer pautas para adquirir estilos de vida saludable, nutrición adecuada, cuidados básicos de la piel entre otros muchos temas. Queremos que este espacio sea un lugar de aprendizaje, entre quienes están interesados en temas vinculados a salud.

Dados los cortos tiempos para interactuar con profesionales de salud, que les permita a ellos po-



der dedicar tiempo para enseñar temas preventivos, pautas para vivir mejor y tener espacio para resolver dudas cotidianas, nos hemos animado a iniciar este espacio para tratar dichos temas. Agradezco la oportunidad que se me brinda de compartir nuestro conocimiento, experiencia y ponerla al servicio de los demás.

Creo que es tiempo de producir cambios.

En este espacio podremos encontrar resúmenes claros de temas interesantes que aporten a su salud, también podrá dejarles artículos y enlaces científicos, confiables y verídicos que respalden lo publicado para aquellos

que les guste y tengan el tiempo de profundizar los temas.

Pondré todo mi empeño en realizar artículos entretenidos, con sustento técnico, que les brinde un camino para empezar a cuidar de Ustedes, que les ayude a aclarar mitos en ciertos temas, además de brindarles información útil para que cada uno tome las decisiones que los lleve a vivir cada día mejor.

Deseo que este espacio que hoy inicio se convierta en un pequeño grano de arena y que sirva para que quienes tienen los mismos intereses puedan seguirnos en cada artículo publicado.

Por anticipado les doy las gracias a todos por permitirme entrar en sus vidas mediante las publicaciones que hagamos y espero que todo lo tratado sea de su interés y les aporte para que mediante el conocimiento, tomen las mejores decisiones para ustedes, sus familias y su entorno. 📌



**Carlos Convers**  
Psicólogo- U. del Rosario.

**A** comienzos del Año 2020 se hizo pública la existencia del virus nombrado covi-19, un virus de baja mortalidad, pero de rápida transmisión que paralizó al mundo en pocos meses y cuyos efectos son visibles a la fecha. Como medida de seguridad, muchos gobiernos, incluido el colombiano, adoptaron políticas de aislamiento estricto y reducción casi total de la movilidad.

Estas medidas, contempladas para salvaguardar la salud física de la población, dejaron vulnerable la salud mental de la misma y expusieron el crítico estado de los servicios de salud mental en Colombia.

Los efectos de la cuarentena han sido devastadores para la



## La Salud Mental en grave riesgo

salud mental de la población en general, las patologías preexistentes se han exacerbado y patologías nuevas han surgido en personas que no las tenían. Según reporta el informe de Pro familia, emitido el 11 de mayo del 2020, son la ansiedad y la depresión, las psicopatologías que han tomado más fuerza en el pasado año como consecuencia de las

medidas de aislamiento, sin embargo, la falta de control emocional y el estrés crónico también han aumentado sus cifras de forma alarmante.

Aunado a todo esto, nos encontramos con la poca importan-

cia que se le da en Colombia a la salud mental, no solo por parte del gobierno, sino por parte de la misma población que no lo considera necesario. Ya sea por el estigma que cargan aquellos que acuden por ayuda psicológica o por ignorar que igual que el cuerpo, la mente se enferma y hay que acudir a un profesional para sanarla.

Es por este motivo que surgió la iniciativa de crear una columna sobre salud mental, no solo enfocada en temas estrictamente psicológicos como la ansiedad, la depresión y la forma de lidiar con estos; sino en los aportes que puede hacer la psicología a adaptarnos a la situación actual, en lo referente a temas como estrategias para el manejo del estrés, mantener una sana convivencia, establecer límites claros entre el hogar y el trabajo, hábitos de estudio y diversos aspectos de la vida cotidiana, que tenemos que replantearnos dadas las circunstancias. 📌

Fuentes: <https://profamilia.org.co/wp-content/uploads/2020/05/Informe-3-Ansiedad-depresion-y-miedo-impulsos-mala-salud-mental-durante-pandemia-Estudio-Solidaridad-Profamilia.pdf>

# La corporación P.H. cumple 7 años al servicios de la P.H.



Dentro de las actividades que realizamos en pro de cumplir con nuestro objeto contamos con publicaciones en nuestro portal [www.corporacionph.com](http://www.corporacionph.com), entrevistas y videos educativos en nuestro canal [youtube.com/corporacionph](https://www.youtube.com/corporacionph) que hoy cuenta con más de 3500 suscriptores, un canal en spotify, comunidades en facebook e instagram que están interactuando constantemente a través de las diferentes actividades que generamos para que la comunidad de la Corporación PH aprenda constantemente y se conserve actualizada.

Como directora de la Corporación P.H., debo manifestar mi profunda alegría al cumplir 7 años de servicio, crecemos y nos reinventamos a diario, contamos con el apoyo del grupo Admejores, compañía que nos ha permitido probar nuestros métodos en sus administradores delegados, además de aliados internacionales en Panamá, México y Bolivia, que nos permiten brindar una visión más amplia a nuestra comunidad educativa, sobre lo valioso que es convertirse en un gerente de comunidades.

Si quiere ser parte de nuestra comunidad y conocer el concepto del Gerente de Comunidades en propiedad horizontal, no dude en visitar nuestra web [www.corporacionph.com](http://www.corporacionph.com) y seguir nuestras redes sociales como [@corporacionph](https://www.instagram.com/corporacionph).



**Diana Carolina Ruiz M.**  
Directora ejecutiva - ACEPH



**L**a Corporación colombiana de profesionales en propiedad horizontal, Corporación P.H. cumple 7 años al servicio de los administradores de propiedad horizontal. Nuestro objeto social gira en torno a la masificación del conocimiento del régimen de propiedad horizontal, con el propósito de crear una cultura ciudadana que tenga como eje la copropiedad, este objetivo lo realizamos mediante dos actividades principales: Asesoría Jurídica y Procesos de Formación para administradores y ciudadanos interesados en la propiedad horizontal.

Somos el primer centro de educación virtual, nacimos en 2013 ya que la formación en propiedad horizontal estaba centralizada en las ciudades principales, dificultando su acceso a administradores que se ubicaban en ciudades intermedias; durante 7 años hemos construido una metodología propia, que gira en torno al

aprendizaje a través del estudio de casos y la lúdica.

Nuestro campus virtual presenta a nuestros estudiantes unidades de aprendizaje construidas para las diferentes formas de aprender, que se enriquece a través de: material de lectura, actividades interactivas, podcast, juegos, evaluaciones, clases online, microlearning apoyada en las redes sociales, actividades que en conjunto ofrecen una experiencia de aprendizaje para nuestros estudiantes y que fortalece una comunidad educativa en torno a la propiedad horizontal.

ben tomar, sobre la información recolectada de los titulares.

Por tal razón, exigir a las empresas de vigilancia para que sus colaboradores, estén debidamente capacitados y conscientizados sobre la materia, ciertamente es importante para dar cumplimiento con las exigencias de la ley.

Igualmente, abrir grupos de "Whatsapp" para divulgar y/o compartir información de titulares, debe estar restringido y la información que llega a los consejeros debe mantener los estándares de seguridad y confidencialidad, de tal manera que se impida que terceros no autorizados, conozcan información de titulares, que incluso en algunos casos podría considerarse sensible, como los relacionados con la salud, tema de actualidad ocasionado por la pandemia. 📌

## Confidencialidad - Principio Fundamental del Habeas Data



**Equipo Jurídico T&A CONSULTING S.A.S.**  
Especialistas en Protección de Datos Personales.



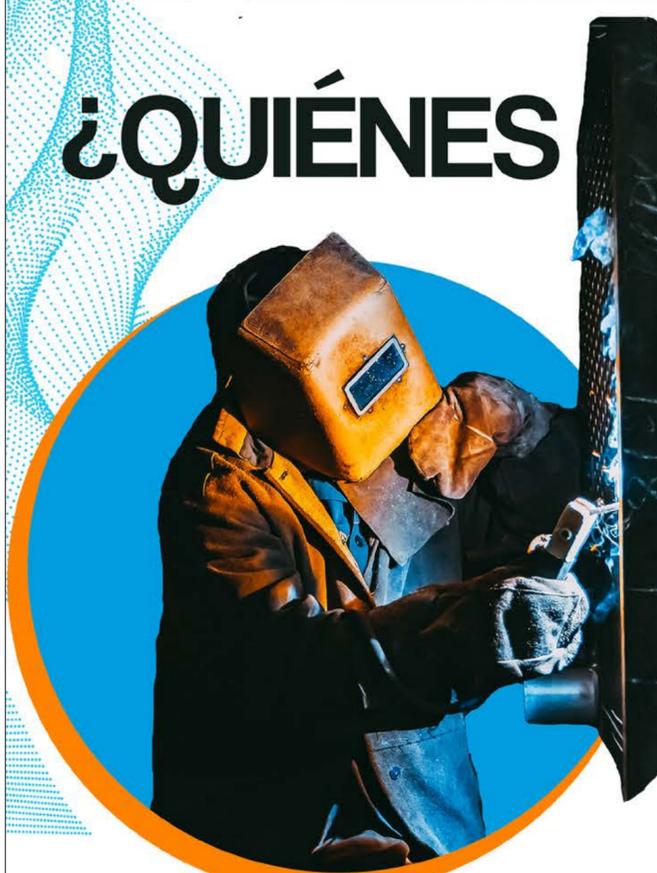
**E**l derecho fundamental del "Habeas Data", desarrollado por la Ley 1581 de 2012, contempla un pilar fundamental que debe ser cumplido por los responsables de la Información, esto es "La Confidencialidad".

Por esta razón las copropiedades en cabeza de la Administra-

ción y los Consejos de Administración, deben ser rigurosas en cuanto a las medidas que se de-

# ¿QUIÉNES 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.



## 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.



**CONTÁCTENOS**

📍 Cra.54 n°106-18 Of. 406 ☎ 031 923 4636

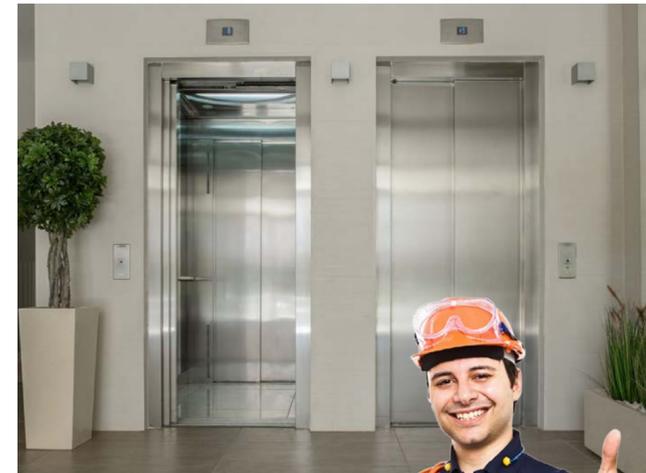
🌐 [www.innovanceelevators.com](http://www.innovanceelevators.com)

📱 @innovance\_elevators finnovance elevators

# ¡La importancia de la recertificación del Transporte Vertical!

**Leonardo Basabe**  
Gerente General – Certinext .

Cuando se realiza el proceso de inspección de un equipo o una instalación, realmente se está procediendo con un ejercicio bajo condiciones específicas del momento, las cuales posteriormente pueden cambiar según diversos factores y llegan a afectar positiva o negativamente su funcionamiento; en el caso específico de los ascensores, estas son máquinas que trabajan en muchos casos sin parar las 24 horas del día y adicional a esto, el equipo interactúa entre otros, con residentes, con personal de mantenimiento y es expuesto a diversos factores ambientales, según el uso y el lugar donde se encuentran ubicados.



Considerando lo anterior, un ascensor requiere un mantenimiento periódico, el cual debe estar soportado con sus respectivos informes y reposar en la hoja de vida del equipo, debe adicionalmente contar con un programa

de mantenimiento preventivo; el resultado del óptimo mantenimiento se garantiza por medio de la Certificación que otorga un Organismo de Inspección de equipos de transporte vertical acreditado ante el ONAC - *Organismo Nacional de Acreditación de Colombia*; ahora bien, al obtener la certificación por primera vez no es suficiente, es un ciclo que no se cierra, por consiguiente, periódicamente debemos seguir realizando los programas de mantenimiento y así mismo, anualmente la recertificación, ya que como se mencionó inicialmente las condiciones de certificación pueden variar por el uso constante del equipo, mantenimientos realizados de manera incorrecta, uso inadecuado del equipo o simplemente desgaste de la infraestructura de la Copropiedad o del equipo como tal.

» P-10



**Primer y único Organismo de Inspección en Colombia en obtener la acreditación de los 5 alcances de la norma técnica colombiana 5926.**



**Inspección y Certificación**

- Ascensores**  
Electromecánicos y Hidráulicos


- Escaleras Mecánicas**  
Andenes y Rampas Móviles


- Puertas**  
Eléctricas Automáticas


- Plataformas Verticales**  
Uso de personas con movilidad reducida


- Plataformas Inclinadas**  
Uso de personas con movilidad reducida



Calle 74 No. 15 - 80  
300 317 5663 - 318 802 3195  
[contacto@certinext.com](mailto:contacto@certinext.com)  
[www.certinext.com](http://www.certinext.com)

P-9»

El vencimiento de la Certificación puede generar riesgos, daños y perjuicios importantes cuando se presente alguna eventualidad, debido a que no se tiene la garantía de que este equipo cumpla con las condiciones en las que inicialmente se certificó, se genera una gran incertidumbre en cuanto a las condiciones adecuadas en los componentes de seguridad, por lo que es necesario realizar nuevamente la Inspección por parte del Organismo, bajo la utilización de equipos especiales con sus respectivos certificados de calibración.

Por otro parte, los acuerdos y resoluciones que regulan la certificación de los ascensores en diferentes ciudades de Colombia, determinan que se debe llevar a cabo una certificación anual y obligatoria; en el caso de presentarse cualquier eventualidad, en la que la certificación del ascensor este vencida o peor aun, no este certificado, el responsable de la administración de estos equipos puede correr el riesgo de afrontar procesos legales, de acuerdo a la responsabilidad que tiene frente al cumplimiento normativo.

Es de aclarar que, la Certificación NO reemplaza el mantenimiento, por consiguiente, los dos deben realizarse independientemente, por lo cual es indispensable que



cuenten con este presupuesto anualmente; no es recomendable reducir costos en los mantenimientos ni en las recertificaciones de los ascensores, ya que esta es la única garantía de cumplimiento con la normatividad aplicable y con ello, tenemos la certeza que contamos con equipos que cumplen con las condiciones de seguridad necesarios, para evitar accidentes y así proteger a nuestra comunidad. Algo realmente importante al momento de seleccionar la empresa de mantenimiento, es el revisar que la empresa tenga el conocimiento técnico requerido para lograr que los equipos cumplan año tras año con el proceso de certificación.

#### Las recertificaciones anuales:

- Mejoran o sostienen en el tiempo las condiciones de seguridad de los componentes, para evitar o reducir accidentes.
- Refleja la eficacia de los mantenimientos periódicos en lo que se refiere a los componentes de seguridad del equipo validados por la norma.

*Obtener la certificación por primera vez no es suficiente, es un ciclo que no se cierra, por consiguiente, periódicamente debemos seguir realizando los programas de mantenimiento y así mismo, anualmente la recertificación, ya que las condiciones de certificación pueden variar por distintas razones.*

- Prolonga la vida útil de los equipos.

- Cumple con resoluciones y acuerdos de ley, evitando sanciones o cierres de los equipos.

Finalmente, se puede afirmar que la recertificación es una *Herramienta* con la que cuentan las administraciones, que les permite tener la certeza que los mantenimientos se han realizado debidamente, a los dispositivos de seguridad del equipo y también la tranquilidad, al evidenciar que se reduce o elimina la probabilidad de presentar siniestrosa causa de equipos que presentan fallas. 📞

P-4»

#### El Gerente de Comunidad como portavoz de la cultura Condominial:

Como Gerente de Comunidad, se debe tener claro que es el portador de los buenos actos entre residentes; Si bien la labor del Gerente de Comunidad, no es que los residentes sean amigos entrañables, pero sí que el respeto y la sana convivencia se dé entre ellos.

Se puede trabajar en una serie de valores para lograr ser un buen portador de cultura Condominial:

La participación, la solidaridad, la aceptación mutua, el respeto, la tolerancia, la responsabilidad y el cumplimiento.

Esta época de fin de año y el inicio de uno nuevo es una buena oportunidad para acercarse a los vecinos y fomentar la participación. Se puede organizar la

decoración del edificio o de las áreas comunes.

#### ¿Cómo Gerente de Comunidad puedo convivir con mis residentes?

Recuerde que al organizar un evento con los residentes, el motivo principal es que se conozcan entre ellos y hagan la cultura condominial, pero no olvide que sigue tal vez en un horario labo-

ral, donde como prestador de servicios se deben cumplir ciertas cosas y eso puede convertirse en motivo de desaprobación para alguno de los residentes.

#### Por lo tanto, debemos considerar:

- Evite motivos negativos que afecten el desempeño laboral.

*“Existen leyes que fomentan la sana convivencia y la cultura condominial, donde el mejor encargado para hacerla valer y fomentar es el Gerente de Comunidad”.*

- Fomente la participación en la toma de decisiones culturales.

- Designe encargados de área para algunas de las tareas que se planearon.

- Permanezca el tiempo suficiente en el evento.

- Deje que los residentes se relacionen entre ellos.

- Y sobre todo, recuerde que usted es el portador de la cultura Condominial, practique con su ejemplo.

Espero que estas sugerencias puedan ayudar a la cultura Condominial de las Comunidades que administra y que sea para el bien de todos y usted cómo Gerente de Comunidad debe ser un buen portavoz de la cultura Condominial. 📞



## ¡Crean la APP para PH que necesitaba el gremio!

El gremio de la Propiedad Horizontal ha evolucionado y en la época actual la tecnología se ha vuelto un aliado importante, aquí les presentamos la APP de la PH que revolucionará la manera de comunicarse del administrador con los residentes y propietarios. Un par de jóvenes inquietos ha creado la primera APP para el sector.



puertas, pero el proyecto era muy costoso y no les daba una marca propia, hacían la aplicación y se la entregaban a cada conjunto, esto y el costo lo hicieron inviable.

Un día Andrés necesitaba reservar la cancha de fútbol de su conjunto y al ver que le dieron tantas vueltas para una simple reserva se le ocurrió hacer una aplicación que hiciera este trámite sencillo y ágil. Fue cuando lo comentó con Diego y tomaron la decisión de ponerse a trabajar en una App para los administradores de propiedad horizontal.



Diego Fernando Iregui Franco, un joven de 24 años, ingeniero Industrial de la Universidad del Bosque, nacido en Bogotá y criado en Villavicencio donde vive actualmente, trabajó como Ingeniero de Calidad en la parte mecánica para un contratista de Ecopetrol, puesto al cual renunció en octubre del 2019.

Inician la tarea y se dan cuenta que podían hacer algo muy bueno y completo que no solo le permitiera a los administradores comunicarse más fácil con sus residentes, sino que también ellos puedan acceder a la información en tiempo real. Es ahí donde se dan cuenta que necesitan asesoría pues nunca han administrado un conjunto, se presentan en la segunda Expo horizontal en Bogotá y allí conocen al señor Hernando Carrillo, quien les cree y se compromete con ellos para asesorarlos y pulir la aplicación.



Andrés Felipe Perea Gálvez, de 25 años, Administrador de empresas de la universidad de los Andes, nacido en Villavicencio, donde vive actualmente.

A partir de noviembre del año 2019 se vuelven a encontrar y piensan en fundar una empresa de tecnología y buscaron desarrollar una aplicación para cada conjunto residencial, que facilite la vida al administrador y tocaron

real y fehaciente. Así se termina el cuento de que el administrador no hace nada, también pensaron en que el sistema de citofonía de los conjuntos sigue siendo obsoleto y le agregaron un módulo para esta función.

Que puedan enviar los comunicados por la APP y establecer la política de cero papeles, pero también el manejo de las PQR – peticiones, quejas y reclamos – es muy importante y se debe llevar un control de la gestión de las mismas, también suceden emer-

gencias dentro de las unidades, por eso le incluyeron un botón de pánico, que le envía una alarma al guarda de seguridad, para que éste a su vez active los protocolos de seguridad establecidos para estos casos. Para el administrador es importante saber quién y cuándo paga las cuotas de administración, por eso le incluyen un módulo donde los propietarios o residentes hacen el pago y suben el comprobante a través de la APP.

Otra parte interesante de esta aplicación, es que cada residente puede tener a la mano un directorio de proveedores, desde la tienda del barrio más cercana a su domicilio, hasta la gran empresa de mantenimiento, de aseo, o de seguros, pero no solo el contacto, también podrá hacer sus pedidos en línea y saber exactamente cuánto debe cancelar y en qué momento se lo enviarán. Estos proveedores obviamente serán quienes ayuden a sostener la aplicación para poderla brindar de manera gratuita al conjunto.

Entérese de los beneficios de la APP para PH en: [www.myoran-app.com](http://www.myoran-app.com) o al 3112951294. 📞



### ¡Llegó OMI la app más completa para el manejo de propiedad horizontal!

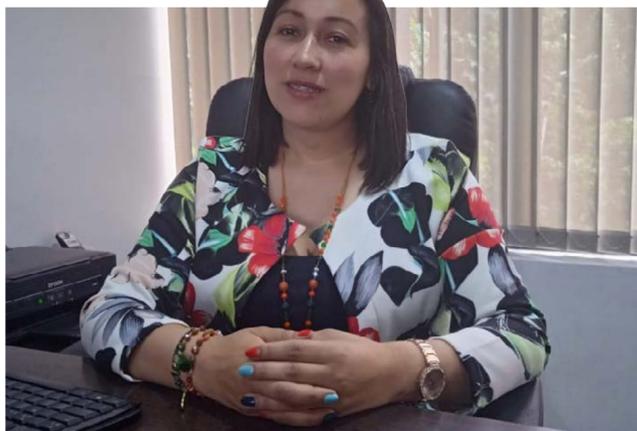


¿Qué esperas para descargarla?



# Prohorizontal Sociedad SAS - una trayectoria de 50 años

**E**l 01 de marzo de 1971 se creó la primera empresa dedicada a la administración de propiedad horizontal en Colombia, que nació en el corazón de Hernando Luque Ospina, Mario Cortes Luque y Rafael Enrique Luque; como constructores vieron la necesidad de una empresa que administrara las copropiedades y deciden fundarla, en el año 94 la empresa es adquirida por el señor Jorge Forero Ruiz, una persona de trayectoria y muy reconocido en el medio de la PH y estuvo bajo su liderazgo hasta el 2015, en 2014 la empresa cambia su razón social a Prohorizontal Sociedad SAS.



Sandra Cruz.

Comenta que más que una empresa es una familia, después de 50 años el equipo de trabajo conformado por 40 familias que dependen de ella, obviamente ya es una verdadera familia.

Prohorizontal nace con 5 clientes y hoy cuentan con 15, entre ellos el más antiguo que es Agrupación Mazuren05, que es su cliente hace 34 años. Han llegado a tener hasta 40 clientes.

El mayor reto que la empresa ha debido afrontar es mantenerse en el mercado y sobretodo el último año a raíz de la pandemia, los clientes han cambiado mucho y buscan mejorar su economía reduciendo en gastos de administración, pero afortunadamente

los clientes han sido fieles y valoran mucho el trabajo de todo el equipo de Prohorizontal.

El valor agregado que ofrece contratar una empresa y no a una persona natural, es el respaldo jurídico, tecnológico, equipo humano, pólizas de respaldo, es tener todo un equipo a su servicio.

El factor diferenciador de la administración de PH, en general, es definitivamente la capacitación, cada vez las copropiedades exigen más, el mercado ha evolucionado y exige un equipo de profesionales al frente de su administración.

La certificación por competencias es un factor que seguramente redundará en beneficios para

mejorar la formación de los administradores y con el tiempo cada copropiedad va a exigir que sus colaboradores estén certificados por una entidad competente, tanto personas como empresas dedicadas a este oficio.

Las personas naturales no deben temer que su trabajo se vea disminuido porque el mercado prefiere una empresa, siempre y cuando sigan preparándose, formándose, porque en definitiva, esas empresas deben contratar personas para enviarlas como delegados a sus unidades y obviamente elegirán a quienes estén mejor preparados, además, deben buscar agremiarse porque cada empresa preferirá al mejor calificado y los gremios ayudan con estos temas.

Lo único que nos queda es agradecer a cada uno de nuestros clientes y al equipo de trabajo-nuestra familia- que son los que han permitido que estemos en el mercado ya por 50 años, reiterarles nuestra disposición para seguir prestando un servicio profesional y de calidad como hasta la fecha, con la seguridad que seguiremos capacitándonos, actualizándonos y formándonos para estar a la vanguardia y continuar prestando el mejor de los servicios en pro del crecimiento del gremio de la PH", concluye Sandra Cruz- gerente de Prohorizontal Sociedad SAS. 📌

La administración de propiedad horizontal es un oficio que cada vez sube de nivel, no solo en Colombia sino en el mundo.

Aquí iniciamos una serie de entrevistas con administradores de PH Colombianos, de carne y hueso, reales, es hora de dar a conocer quiénes son esas personas que solo mencionan cuando hay un evento trágico o de mala gestión. Es el momento de conocerlos desde su experiencia.

## Luisa Juanita Pradilla Ortiz

Una mujer Bogotana, de 64 años, Administradora de Instituciones de Servicios del ICSEF – hoy Universidad de la Sabana, divorciada, con dos hijos ya profe-

## El Administrador Real de PH en Colombia

sionales, uno en Química y el otro en Ciencias de la Comunicación.

Un día resolvió comprar un apartamento en propiedad horizontal, como tantas otras personas, solo quería tener un techo propio para ella y sus hijos, sin muchas pretensiones llegaron a vivir en su nuevo domicilio.

El año 2011 llegó a la primera reunión de Asamblea de copropietarios, estando ahí le propo-

nen formar parte del Consejo de administración, sin conocer mucho del tema acepta, un año después y tras una decisión de la Asamblea de propietarios de que solo podría ser administrador uno de los propietarios y que viviera en el edificio, originada en dos robos por parte de los administradores que habían tenido; la persona encargada en ese entonces la invita a que le reciba la administración porque ya estaba cansado. Esta mujer que para ese

entonces solo era ama de casa, responde que no tenía ni idea cómo administrar un conjunto, pero la persona que le ofrecía el cargo, le insiste argumentando que era muy sencillo, que eso se manejaba con un programita que él había diseñado, era solo recibir unas cuotas de administración y hacer los pagos de servicios, aseo y vigilancia, era algo muy sencillo.

Pues bien, Juanita aceptó el reto, llega donde uno de sus hijos

y le dice "recibí la administración del edificio, no tengo ni idea que es, pero aquí está el programa, usted sabe que yo no sé ni prender un computador". Aquí inicia una lucha decidida por aprender y hacer un trabajo bien hecho. Empieza a buscar donde le podían enseñar sobre ese tema, que amistades le ayudaban y cuanto curso, conferencia o seminario de PH veía, ella se metía. Así llegó a Tesalónica la escuela de formación del abogado *Andrés Martínez*, con quien aprendió mucho y cada día se iba empoderando más y más de su papel de administradora. Todo marchaba bien, con personas que la querían y otras no tanto, pero ahí seguía en su cargo.

Lo que no esperaba era que en el año 2014 su edificio empezara a moverse y a tener daños estructurales, qué lío y eso qué era?, se preguntaba esta humilde mujer. Todos coincidían en decirle que era su responsabilidad averiguar qué era lo que pasaba y darle solución, empezó a indagar, a buscar profesionales que le ayudarían y aprendió que su edificio estaba construido con estructura móvil, con una construcción vecina se dañaron las terrazas, aprendió de estructuras, de movimientos, después de año y medio se volvió a estabilizar el edificio.

Cuando pensó que sus problemas habían terminado llegó una constructora de las más grandes del país, para iniciar una obra al lado de su edificio y ahí si ya tenía problemas gigantes, al excavar para hacer sus pantallas que eran más grandes que las del edificio que administraba y donde tenía su único patrimonio. Esta constructora al terminar su edificio y hacer la excavación para sus enormes parqueaderos, el edificio vecino empezó a moverse y a llenarse de grandes grietas y prácticamente se llevó el edificio de Juanita, porque perdió la egocentricidad, pues el edificio era de placa flotante, este se mueve y luego vuelve al centro y se estabiliza – todo esto lo aprendió Juanita preguntando a cuanto ingeniero, arquitecto y estructuralista conseguía - .

Aquí inicia una verdadera batalla jurídica, de lo cual esta ama de casa tampoco tenía idea, solo tenía la firme convicción de que tenía que defender su patrimonio y el de 319 más. Procedió a enviar cartas a la famosa constructora, la cual respondió que eran pequeñas grietas y arreglos de mampostería, que las arreglarían



Luisa Juanita Pradilla Ortiz.

cuando terminaran su obra. Uno de los propietarios le pide que haga lo posible para reclamar, pero se encontró con la primera barrera, aunque el estudio de patología estructural le decía que efectivamente debía reclamar a la constructora, no quiso hacerse cargo del caso, porque era contra una constructora muy grande y poderosa.

Así buscaron abogados de renombre para hacer la demanda, pero estos tampoco aceptaban por el cliente contra quien debían pelear y aún más, una parte de los propietarios se resignaron y no aceptaron la demanda, finalmente con la mayoría y esta humilde mujer decidida

a dar la pelea hasta el final, empezó a tocar puertas a buscar profesionales que se le midieran a entablar esta demanda. Pidió ayuda en el Ideger, en la Alcaldía, al Hábitat y cuanta oficina que sus asesores le indicaban. Luego de una agotadora lucha, de estudios, de mucho aprender, porque se dedicó 7-24 a salvar el patrimonio de todos. Cada vez que le negaban una petición, que le rechazaban un estudio, le devolvían cartas y se negaban a responder, ella seguía convencida de lo que estaba reclamando, como contaba con todos los estudios de movimientos del edificio desde el año 2014 y esto estaba pasando en el 2018, pudo probar que el daño estructural si había sido causado por la construcción recientemente inaugurada.

Una vez que se insistió ante el Idiger y por fin realizaron la visita y efectivamente dieron la orden de evacuación y que mantuvo el

respaldo a favor del edificio que prácticamente estaba caído, luego de más de un año de dura lucha para demostrar lo que era evidente, empezó a mejorar la relación con la constructora, mientras Juanita seguía luchando con los copropietarios porque todos los gastos previos hasta ganar el caso implicaban unas erogaciones altas, ella se las ingenió para hacer rendir los ahorros que tenía y hacer avanzar el proceso.

Finalmente ganaron el pleito y la constructora empezó por reconocer su responsabilidad y se iniciaron las obras para reconstruir el edificio de Juanita. Proceso durante el cual esta administradora aunque no era su labor, se puso botas, capa y casco para estar todo el tiempo pendiente de cada cosa que hacían, desde poner pilotes hasta presenciar como movían el edificio 10 centímetros, con todo y los residentes adentro.

En todo este proceso Juanita no podía dormir, pues los demás propietarios y los abogados solo le entregaban formularios y papeles para firmar, con la advertencia de que si no funcionaba

algo, ella era la única responsable y que no solo perdía su único patrimonio – el apartamento- y fuera de eso podía ir a la cárcel. Pero gracias a Dios consiguió un muy buen equipo de expertos – ingenieros estructurales- arquitectos- abogados- asesores de todo tipo-, de los cuales ella solo preguntaba y aprendía. Hoy puede contar que su edificio está totalmente restaurado y estable, salvando contra todo pronóstico el patrimonio de 320 familias.

De todo esto le quedo una gran enseñanza, "toda labor que uno recibe y que haga con amor y dedicación da como resultado buenos frutos". Pero no solo se quedó con este aprendizaje, también decidió entrar al SENA y estudiar propiedad horizontal, graduándose como Tecnóloga en Gestión y Administración de PH en el 2018. Y no deja de estudiar y aprender.

Este es un ejemplo más de las aguerridas mujeres de Colombia, Juanita hace parte de ese grupo de damas que no se dejan vencer por las circunstancias y maquinarias de poder y fuerza, ella demostró que sí es posible hacer un trabajo profesional, aunque no se tengan los recursos, solo se necesita ganas de aprender, disposición para investigar, disciplina y voluntad de acero.

Juanita considera que el oficio de administrar Propiedad Horizontal es muy bonito, permite aprender mucho, es maravilloso siempre y cuando lo quiera. Todo lo que ella ha aprendido en este proceso, no se paga con ningún dinero. De la mujer que por desconocimiento recibió la administración de este edificio en el 2011, ya no queda ni la sombra, hoy 2021 toma decisiones con responsabilidad, pero con determinación y puede hablar con propiedad de tantas cosas que jamás hubiera imaginado en su vida podía aprender.

*Eso es pasión por la P.H. 📌*



*"Toda labor que uno recibe y que haga con amor y dedicación da como resultado buenos frutos".*

## Entrevistas con EVE

## Proyecto de Reforma Ley 675 de 2001



**Eve Polanco Becerra**  
Periodista y Gerente  
1 SEC.

**E**l Representante a la Cámara por Bogotá, José Daniel López, es quien está liderando el proyecto de reforma a la ley 675 de 2001.

**EP:** Le preguntamos si es un proyecto para una nueva ley, una reforma o una mejora de la ley actual?

**José Daniel López**, responde que efectivamente cuando inició el proyecto se pensó en la posibilidad de crear una ley completamente nueva, pero una de las ventajas del hecho de que los proyectos en el congreso tengan varios debates, es precisamente ese, que se pueden analizar, pulir y mejorar, por eso se decidió que este proyecto no derogará la actual ley, pero sí la mejora, la complementa y la actualiza, manteniendo su base, la Ley 675/2001, no podemos olvidar ni desconocer que la ley actual, con todos sus defectos y vacíos, es una de las mejores leyes de PH en toda América Latina.

No podemos ignorar que en 20 años las cosas cambian mucho, los procesos cambian, por eso creemos firmemente que sí requiere actualización y así está plasmado en la ponencia que esta lista para primer debate.

**EP:** Cuando se hará el primer debate?

**JDL:** Un proyecto de ley necesita cuatro debates para ser aprobado, dos en la cámara y dos en el Senado, ya se radicó la ponencia que es el texto base para el primer debate, esperamos junto a los demás autores de este proyecto que está conformado con representantes de casi todos los partidos, darle el primer debate en Comisión Primera entre los meses de marzo y abril, claro está que eso depende de muchas cosas, decisión del presidente de la comisión, decisiones y prioridades del Gobierno en

fin, solo esperamos poder darle esa buena noticia a la gente de PH en marzo, que ya vamos a ese primer debate y que seguimos avanzando en tan importante proyecto.

**EP:** En Colombia ha habido varios proyectos de reforma a esta Ley de PH?

**JDL:** Es verdad, en varias oportunidades se intentó la reforma sin éxito alguno, mucha gente me dice qué les hace creer que esta vez sí funcionará?, pues bien, nosotros tenemos mucha experiencia en este tipo de proyectos y estamos convencidos que esta vez sí se logrará, porque cada proyecto que hemos presentado lo hemos logrado aprobar y creemos que la experiencia y la constancia que nos caracteriza, harán que esta vez sí se vuelva una realidad.

**EP:** Cuáles son los cambios más significativos que contempla este proyecto de reforma?

**JDL:** Avanza en varias direcciones, creemos que serán cambios y complementos muy importantes para el sector, algunos son:

- Hemos contemplado la creación de un *registro único de administradores de PH*, con el fin de tener en un solo lugar toda la información sobre buenas y malas prácticas, experiencia, gestión entre otros, esto será muy bueno para los buenos administradores y muy malo para los que no lo son. Allí los Conjuntos podrán averiguar sobre el perfil, antecedentes y todo lo relacionado con un aspirante a la administración de su conjunto.

- También contemplamos un *régimen de inspección vigilancia y control sobre la PH* con un enfoque pedagógico y preventivo y en cabeza de los entes territoriales.

- Se busca generando *reglas de juego claras para la vivienda turística*, de tal manera que los conjuntos puedan autorizar claramente si quieren que sus unidades estén en una plataforma como Airbnb, pero que todo esté dentro de la legalidad.

- Otra cosa importante es la *modernización tecnológica de la PH*, no solo para el uso de la virtualidad, que durante la pandemia casi que se masificó, sino para que puedan seguir realizando las asambleas, reuniones de consejo virtualmente y operen sin ninguna dificultad legal, pero que también cada conjunto tengan su página web, la información contable este en línea y todo sea transparente, todos los trámites de la PH se puedan hacer en línea, esto hará la gestión del administrador mucho más fácil.

No se trata de revocar la ley 675 o destruirla; sino de modernizarla y complementarla.

**EP:** El registro de administradores como funcionaria?

**JDL:** Estamos proponiendo que esté a cargo de las Cámaras de Comercio, que sea actualizado por el administrador en línea y que los interesados en buscar un administrador puedan en-

contrar allí toda la información sobre ese aspirante en línea, si ha tenido sanciones, experiencia, formación, para que puedan tomar decisiones acertadas a la hora de contratar.

**EP:** Cómo ve el tema de la profesionalización?

**JDL:** Estamos avanzando en el tema de la profesionalización, hay dos extremos, unos que dicen que hay muy buenos administradores empíricos con mucha experiencia, otros que exigen que deben ser profesionales, formados en PH, que los dejemos trabajar a todos. Nosotros proponemos un punto medio; que a futuro solo puedan administrar aquellas personas que tengan alguna formación académica en PH, llámese diplomado, postgrado, técnico o tecnológica o pregrado y que durante 5 años vamos a aplicar un régimen de transición, para que los que vienen atrás puedan acreditar ese estudio o dos años de experiencia y así queden habilitados para continuar en el ejercicio de su labor.

**EP:** La certificación por competencias en la NTC /17024 de ONAC puede ayudar en el proceso?

**JDL:** Sin duda alguna es un gran refuerzo, es parte de lo que se debe revisar en el primer debate del proyecto de reforma, creo en los procesos de acreditación, de certificación y de calidad y creo que en un corto y mediano plazo, una buena PH debe tender a que tanto sus labores de administración como todos sus procesos internos tiendan a estar certificados por las entidades certificadoras de calidad. Tarde o temprano esto será una exigencia.

No queda más sino invitar a todos los lectores de Prhopio a estar pendientes del primer debate y todo el proceso que se avecina hasta que por fin se tenga la tan anhelada reforma que seguramente redundará en beneficio del gremio. 📢

*Este proyecto no derogará la actual (Ley 675/2001), pero sí la mejora, la complementa y la actualiza, manteniendo su base.*

**Restauración de Pisos**

Mármol

Antes Después

Pulida y Cristalización de pisos de Mármol, Granito, Terrazo y otros.

Sin levantar polvo Sin hacer ruido

**master cleaner hd**  
PRODUCTOS DE ASEO Y MANTENIMIENTO INDUSTRIAL  
3112316084 - 7044005

**UNAMERICA SAS**

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

**YEPES ORGANIZACION INMOBILIARIA**

Todo en administración y venta de inmuebles

Contáctenos

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

Todo en Diseño gráfico

Infografías

Editorial Publicidad

Material POP Y más

Efraín Sánchez G.

301 484 4418  
efrainsagar@yahoo.com

**T & A Consulting**  
Jurídico & Empresarial

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

**EL MUEBLE CLÁSICO**

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

**CREA TEAM**

Te ayudamos a crecer en el mundo digital y darle vida a tus ideas.

¿QUÉ HACEMOS?  
Diseño Digital  
Contenido para redes sociales  
Desarrollo sitios web  
Impresión publicitaria

CONTACTÉNOS

@crea\_team | 321 977 6760 f Createam  
agenciacreateam@gmail.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

**SERVI P.H.S.A.S**  
Servicio especializado para propiedad horizontal

INSUMOS DE ASEO, DESINFECCIÓN, CAFETERÍA Y PAPELERÍA

HAZ ALGO HOY QUE TU PH DEL FUTURO AGRADEZCA

CEL: 3102365564 ventaserviph@gmail.com

**KUADRA**  
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

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.

**aph**  
Asesorías en Propiedad Horizontal - Implementación de SG-SST - Implementación de Política de Protección de Datos Personales

SERVICIOS

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



Jose Daniel López.



**PRHOPIO**

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

# IV CONGRESO ALTA GERENCIA EN PH

LA BUENA COMUNICACIÓN COMO FACTOR DE ÉXITO

AGOSTO  
2021



**MAYOR INFORMACIÓN**

Muy pronto, separe desde ya su cupo

✉ [congresoaltagerenciaph@gmail.com](mailto:congresoaltagerenciaph@gmail.com) 📞 322 905 1163