



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 22 • BOGOTÁ, COLOMBIA, JUNIO 2021

www.prhopio.com



Cómo mantenerse en tiempos de crisis

EDITORIAL



El último año el mundo entero ha vivido una de las peores crisis, Colombia no escapó a ella y el gremio de la propiedad horizontal tampoco. Pero dónde está la importancia de hablar sobre el tema? Si bien es cierto que las economías se han visto afectadas, la convivencia creemos es una de las áreas más duramente golpeadas, no en vano un adagio popular dice "EL amor con hambre no dura" y es que al tener dificultades económicas los hábitos de consumo también cambian, la armonía familiar se empieza a resquebrajar, pero no solo por la parte económica, sino también por los encierros, el convivir todo el tiempo con la familia es un factor que realmente afecta.

P-2

La Mala Comunicación, origen de los problemas en propiedad horizontal

Claudio Ochoa
Economista- Periodista.



De los 17 millones de propiedades raíces que hay en el país, casi nueve millones son propiedades horizontales. Bogotá cuenta con cerca de 40 mil edificios y conjuntos residenciales, algunos de los cuales llegan a tener más de 500 unidades de vivienda. Más del 70 por ciento de los colombianos viven en propiedades horizontales y en el país operan más de 250 centros comerciales, 51 por ciento de los cuales están en Bogotá.

P-3

Escucha activa: Trucos para mejorar la Comunicación

Carlos Convers
Psicólogo- U. del Rosario.



La escucha activa es un concepto desarrollado a partir de los estudios de Carl Rogers -reconocido psicólogo del siglo pasado- y va mucho más allá de simplemente prestar atención cuando escuchamos. Comprende, tanto una muestra explícita de interés por lo que el emisor está comunicando, como la capacidad de inferir los sentimientos y pensamientos del emisor a partir de sus palabras. Es sin lugar a dudas, una habilidad difícil de dominar, pero que es fundamental para tener relaciones interpersonales prósperas.

P-8

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.

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

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

Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

Cómo mantenerse en tiempos de crisis

El último año el mundo entero ha vivido una de las peores crisis, Colombia no escapó a ella y el gremio de la propiedad horizontal tampoco. Pero dónde está la importancia de hablar sobre el tema? Si bien es cierto que las economías se han visto afectadas, la convivencia creemos es una de las áreas más duramente golpeadas, no en vano un adagio popular dice *“EL amor con hambre no dura”* y es que al tener dificultades económicas los hábitos de consumo también cambian, la armonía familiar se empieza a resquebrajar, pero no solo por la parte económica, sino también por los encierros, el convivir todo el tiempo con la familia es un factor que realmente afecta.

Es paradójico, antes de la pandemia la queja constante era *“no tengo tiempo para mi familia”*, llegó esta circunstancia y nos obligó a estar todos juntos las 24 horas del día, pero en vez de alegrarnos por tener una casa, una familia para estar juntos, salieron a flote todas las diferencias de carácter, los gustos, las preferencias en programas de tv, el desespero porque cada uno necesita

hacer una actividad diferente, pero no se cuenta con el espacio suficiente para evitar interferencias y salen todas esas pequeñas cosas que nos hacen tan distintos, pero que sumadas dañan la armonía, quitan la paz y roban la tranquilidad, hasta el punto de dar por terminadas relaciones de años.

Pero el secreto está en aprender a ver oportunidades, en lugar de riesgos, en el sector de la PH la mayoría se acomodó a las circunstancias y aprendieron que muchas de sus labores

las podían hacer remotamente, otras las podían posponer y los proveedores del gremio también aportaron su granito de arena, acomodaron plazos, tendieron la mano dando crédito, acompañando al administrador para que no dejara de cumplir con sus obligaciones y tampoco suspendiera servicios. Este gremio es un ejemplo de cómo sí se puede mantener la economía en medio de una crisis. Solo con unión, solidaridad y muchas ganas, se pueden lograr grandes alianzas y por supuesto superar las crisis que vengan.

Es hora de seguir abriendo camino para las nuevas generaciones de la propiedad horizontal, la pandemia y el mayor estallido social en muchos años, quedará en la historia como ejemplo de superación y resiliencia de un gremio que cada vez se hace más fuerte. 📞

“Solo con unión, solidaridad y muchas ganas, se pueden lograr grandes alianzas y por supuesto superar las crisis que vengan”.



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, 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 »

La mala comunicación, origen de problemas en propiedad horizontal

Claudio Ochoa

Economista- Periodista.

De los 17 millones de propiedades raíces que hay en el país, casi nueve millones son propiedades horizontales. Bogotá cuenta con cerca de 40 mil edificios y conjuntos residenciales, algunos de los cuales llegan a tener más de 500 unidades de vivienda. Más del 70 por ciento de los colombianos viven en propiedades horizontales y en el país operan más de 250 centros comerciales, 51 por ciento de los cuales están en Bogotá.

Si consideramos que cada conjunto residencial y cada centro comercial cuenta con un administrador, el potencial de empleo sería nueve millones de administradores. Pero claro, buena parte de esas propiedades horizontales, en su mayoría aún se administran de manera informal. No obstante, cada vez los edificios y conjuntos se ven en la necesidad de ir formalizando su estructura, necesitando del apoyo de un administrador externo.

El administrador es ahora pieza fundamental que ayuda a mantener la convivencia entre los copropietarios, cada vez más sujeta a conflictos. Para esta labor el administrador debe estar muy bien preparado en experiencia y en normas, dada la diversidad de casos que se presentan entre estas mini comunidades. Este personaje dirige su mantenimiento y conservación.

Entre el 26 y el 28 de agosto entrante, desde Bogotá, se realizará el *IV Congreso de Alta Gerencia en Propiedad Horizontal*, evento que se lleva a cabo desde 2018, organizado por PRHOPIO, el Especialista en Propiedad Horizontal.

Su finalidad es suministrar formación y actualizar información entre los administradores de PH, con miras a mejorar el servicio y brindar herramientas de comunicación y administración, que faciliten la labor a estos profesionales. Dada su



virtualidad, la cita facilitará la conexión entre estos profesionales de Colombia y Latinoamérica, dice Luz Dary Nieto Orozco, directora del certamen, que el año pasado y en forma virtual congregó a más de 500 profesionales del sector.

La PH y la pandemia

LDN/ La Propiedad Horizontal en Colombia y el mundo, como todas las empresas, debió adaptarse al cambio y tomar las herramientas tecnológicas. Por ejemplo, quienes se negaban a realizar sus operaciones financieras por la banca virtual, lo aprendieron, quienes usaban la cartelera de corcho, la cambiaron por el WhatsApp, los que debían reunirse presencialmente hasta altas horas de la noche, adoptaron las citas virtuales, reconociendo que podían hacer lo mismo, pero con menos riesgos y ahorrando tiempo en desplazamientos innecesarios, dice Luz Dary.

La Alta Gerencia -tema del evento- para la propiedad horizontal es una necesidad, consideramos que el gremio es uno de los renglones de la economía claves en Colombia, con diversidad de empleos, entre secretarías, asesoras, mensajera, vigilante y "todera".

Es hora de exigir administradores gerentes, que analicen, planeen y

proyecten a las comunidades hacia una visión de empresa. Tienen bajo su cuidado el patrimonio de millones de personas, la época de improvisar y hacer tareas rutinarias pasó a la historia, se debe pensar en la Alta Gerencia para las comunidades, expresa esta ejecutiva.

Urge mejorar las comunicaciones en PH

¿Qué piensa sobre el factor comunicación?

LDN/ La propiedad horizontal en Colombia viene rezagada en muchas áreas, una y tal vez la más importante, es la comunicación. Por la mala comunicación, desde que se inicia el proyecto de construcción de un edificio o conjunto, hasta cuando lo entregan a sus propietarios, surgen problemas de convivencia. Creemos que a corto plazo urge mejorar la forma de comunicación de los administradores, con los Consejos, los propietarios y los residentes; cada administrador debe aprender sobre los diferentes lenguajes de comunicación y adquirir herramientas que les ayuden a tener una comunicación asertiva, eficaz y eficiente con su comunidad.

A mediano plazo se debe mejorar y adoptar las nuevas tecnolo-

gías para ponerlas al servicio de la buena comunicación; por ejemplo, usar las APPs especializadas para la PH, tener su propia página web, usar los correos institucionales, entre otras mejoras, con el único fin de mantener a la comunidad informada y a los propietarios darles la mejor herramienta en línea, que es la información, para poder entre todos tomar decisiones rápida y efectivamente, logrando que su gerente no tenga que gastar tanto tiempo a final de año, construyendo un informe para demostrar su gestión. Esto debe acabar, porque usando la tecnología y una correcta comunicación todos los días del año, los propietarios conocerán lo que pasa con su patrimonio.

¿Algún llamado suyo a propietarios y arrendatarios, en relación con el administrador y la administración de sus inmuebles?

LDN/ Que se preparen, se informen y estén pendientes de la normatividad que afecta los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, que elijan bien al gerente de su comunidad, que valoren y respeten su trabajo, exijan, pero denle herramientas para que mantenga, conserve y valore su propiedad, que le paguen bien, porque así como en sus empresas no contratan al que más barato le cobre, sino al que esté mejor preparado, el gerente - administrador de su edificio, conjunto o condominio- también debe invertir en su capacitación para poderle prestar un mejor servicio.

» P-4

"El administrador es ahora pieza fundamental que ayuda a mantener la convivencia entre los copropietarios, cada vez más sujeta a conflictos".

¿Qué hacen los contadores en la propiedad horizontal? Es una pregunta que siempre oímos en las Asambleas de Copropietarios y que difícilmente se responde, por lo que trataré de despejar la incógnita desde mi profesión como Contadora Pública.

Marlén Tocarruncho Puentes

Contadora Pública Titulada.

Con la expedición de la ley 1314 de 2009, Colombia adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera e incluyó dentro de su ámbito de aplicación a todas las personas naturales o jurídicas, que estén obligadas a llevar contabilidad, entendiéndose claramente y de acuerdo con los artículos 32, 33, 37 y 51 de la ley 675 de 2001, que las entidades regidas por el Régimen de Propiedad Horizontal, tienen la obligación de llevar contabilidad.

Ahora bien, aunque la contabilidad es responsabilidad de la administración, como ejecutor del gasto, los estados financieros serán certificados por un contador y dictaminados por un revisor fiscal, los dos siendo profesionales de la Contaduría y quienes son los únicos que tienen la competencia de dar *fe pública* sobre la información financiera y contable, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 43 de 1990.

Al tener claridad sobre la obligatoriedad de llevar contabilidad y sobre quién certifica y dictamina los estados financieros, me ocuparé en las siguientes líneas de revisar nuestras funciones y responsabilidades en el ejercicio de la profesión contable de la PH.

Los contadores y su responsabilidad en la PH



Los profesionales que ejercen como contadores, para poder certificar la información financiera, deberán previamente revisar y actualizar el manual de políticas contables de cada copropiedad, verificar los soportes y la correspondencia contable que la administración custodia, digitar y reconocer en el software contable todas las operaciones económicas, preparar y certificar, de acuerdo con el manual los estados financieros, algo muy importante; los contadores no hacemos las cuentas de cobro para que los copropietarios cancelen la administración, dicha obligatoriedad de pago está consignada en cada escritura pública y aceptada en los presupuestos aprobados cada año en la Asamblea General, lo que hacemos mensualmente es reconocer el derecho de eso cobro.

Como Revisor Fiscal, el profesional de la Contaduría Pública atenderá las funciones establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio; en resumen, deberá

vigilar, inspeccionar e informar a la Asamblea de Copropietarios sobre el cumplimiento adecuado de todas las normas que afectan el funcionamiento de cada entidad y firmar los estados financieros con su dictamen correspondiente. Los Revisores Fiscales no autorizan pagos, contrataciones, condonaciones, es decir, no coadministran, porque no pueden ser juez y parte en la copropiedad.

Ahora, hablaré sobre el impacto de nuestro trabajo en las comunidades; en 1950 nace el concepto de *responsabilidad social corporativa*, para intentar responder a diversas problemáticas que enfrenta la sociedad y la información financiera queda inmersa en dicha responsabilidad, de ahí la importancia social de la contabilidad. Siempre nos han enseñado que la contabilidad genera informes financieros de una forma muy estructurada y regulada y que en muchas ocasiones, no son fáciles de entender para la comunidad no empresarial; y es preciso con esas comunidades, que trabaja-

mos los contadores de la propiedad horizontal.

Los contadores de la propiedad horizontal, no solamente debemos cumplir con tener una tarjeta profesional, debemos conocer, sentir y vivir cada copropiedad para poder ejecutar debidamente nuestra función y por sobre todo asegurar una comunicación asertiva, para informar y explicar a la comunidad el producto final de nuestro trabajo, es decir, los estados financieros y demás informes solicitados, incluyendo el dictamen del revisor fiscal.

Es importante que las comunidades propendan también por la capacitación y formación, con el fin de entender la normatividad que deben aplicar y cumplir sobre la tenencia de la propiedad en este conjunto de unidades y también es ahí en el cual, como contadores estamos llamados a formar y explicar, aún sabiendo que muchas de las copropiedades de nuestro país, están constituidas por personas que no tienen preparación académica suficiente, para realizar un análisis de la información y correcta toma de decisiones.

Así las cosas, los Contadores y Revisores Fiscales, estamos llamados a interactuar con la comunidad desde la base misma de la ley 675, de la normatividad comercial, contable y fiscal, con una comunicación adecuada para facilitar el correcto entendimiento de la misma y una correcta toma de decisiones. 🗣️

P-3»

Y con relación a los administradores de PH, ¿qué les sugiere?

LDN/ A los administradores les sugerimos que cambien el chip, que se preparen, inviertan en su formación, no se conformen con la rutina, busquen crecer como personas, como seres humanos y como profesionales, valoren su propio trabajo, para que otros también lo valoren, solo el conocimiento y la calidad humana, les darán la autoridad para presentarse como un Gerente de Comunidades.

¿Cómo va la integración de administradores de PH en Bogotá?

LDN/ En Bogotá y toda Colombia, se encuentra una gran cantidad de excelentes administradores de PH, pero debemos seguir trabajando por la unidad, no la uniformidad, pero sí tener un norte común, una misma visión y es enaltecer el oficio y llevarlo a que sea visto como una profesión digna, responsable y de la cual pueden sentirse orgullosos.

No es la época para buscar protagonismos ni beneficios individuales; si cada uno de esos valiosos seres humanos que a fuerza de críticas, desprestigio y en ocasiones hasta maltratos de toda índole, empieza a comunicar

bien lo que sabe, a exponer correctamente sus ideas, a dejar volar su creatividad y pone todo su esfuerzo en servir a la comunidad que gerencia, estamos seguros de que el gremio de la PH, hará historia en nuestro país y en toda Latinoamérica.

Pero también si buscamos agremiarnos, seguramente alcanzaremos más y mejores resultados; en Colombia existen varias instancias de participación, como las Mesas Regionales y la Mesa Nacional de PH; también está conformada la Cumbre Nacional de PH y se está trabajando en el Gremio Nacional de Administra-

dores de la PH – GNAPH- en varias regiones existen los Colegios de PH, entre otros, cada uno buscando unir, formar y hacer visible a los administradores.

Desde nuestro medio de comunicación solo esperamos que muy pronto el gremio de la propiedad horizontal se pueda ver como uno solo, con la autonomía y poder de liderazgo suficiente, para incidir en las políticas públicas y que sea considerado un renglón importante de la economía, que genera miles de empleos, soluciona infinidad de conflictos y que aporta en todas las áreas, familiar, social, económica y pública de la nación. 🗣️



Silvio de Jesús Agudelo Guevara

Abogado con especialidad en derecho de Seguros y PH.

Coexistencia de seguros en propiedad horizontal

Cómo evitar la coexistencia de seguros, la doble cobertura y el doble pago de prima.

Antes de revisar la solución frente al caso de coexistencia de seguros en PH, es necesario reflexionar sobre el texto del artículo 1092 del Código de Comercio, frente a las indemnizaciones cuando hay coexistencia de seguros.

Artículo 1092 de Código de Comercio colombiano "En el caso de pluralidad o coexistencia de seguros, las aseguradoras deben soportar la indemnización debida al asegurado, en proporción a la cuantía de sus respectivos contratos, siempre que el asegurado haya actuado de buena fe; la mala fe en la contratación de éstos produce la nulidad".

La proporcionalidad respecto al pago del siniestro por parte de las aseguradoras que protegen los

mismos bienes comunes y privados, genera un perjuicio en contra de los intereses de la *persona jurídica de la copropiedad* y los copropietarios titulares de los inmuebles y demás beneficiarios con interés asegurable, como los acreedores hipotecarios y los leasing, por cuanto los contratos de seguros que amparan la copropiedad y los que emiten las aseguradoras de los acreedores, no son homogéneos y sus deducibles son diferentes, especialmente en la caso de daños materiales, terremoto y temblor, que es una cobertura obligatoria, tanto en la Copropiedad, como en la póliza de las entidades financieras que otorgan los créditos hipotecarios.

Solución en caso de coexistencia de seguros por daños materiales en la PH

El titular del inmueble debe solicitar a la aseguradora de la copropiedad, un certificado en el que conste el endoso de su seguro a

favor de la entidad financiera donde tiene el crédito o leasing y en el que debe figurar la misma como primer beneficiario en caso de siniestro y hasta el saldo insoluto de la deuda.

Según el *Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en uno de los apartes del Artículo 100*, reza que debe haber *libertad contractual*, por lo tanto, abre la posibilidad de libre escogencia de aseguradora e intermediario, para garantizar esta normativa y en este orden, el seguro de la copropiedad debe de ser aceptado por las entidades financieras, siempre y cuando se cumpla con la exigencia de las mismas, que el seguro tenga la cobertura hasta el valor comercial de la parte destructible del inmueble y que tenga los deducibles y demás condiciones mínimas exigidas por el acreedor hipotecario o del leasing.

En este orden, al tener un solo seguro por el conducto de la copropiedad, se evita la doble cobertura

y el doble pago de la prima de los seguros, así como el inconveniente que se generaría cuando exista un siniestro y se le de aplicación al artículo 1092 del Código de Comercio, cuando subsista la coexistencia de seguros.

El tomador del seguro de la copropiedad, que en este caso es el administrador representante legal, debe notificar de esta situación a todos los titulares de los inmuebles que tengan crédito hipotecario o leasing, a fin de evitar la doble cobertura y la coexistencia de seguros, así como el pago de la doble prima y también evitar aplicación del artículo 1091 del Código de Comercio que textualmente dice "El exceso de seguro sobre el valor real del interés asegurado, produce la nulidad del contrato".

De otra parte, cada año el deudor hipotecario o el Locatario deberá solicitar al administrador la constancia de renovación de la póliza obligatoria, que ampara contra todo riesgo material los bienes comunes y el certificado de seguro individual, con el endoso de primer beneficiario a favor del acreedor hipotecario, en caso de siniestro que afecte sus intereses. 📞



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
 

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



Calle 74 No. 15 - 80
 300 317 5663 - 318 802 3195
 contacto@certinext.com
 www.certinext.com







Ing. Fabián Burgos

Gerente de Innovance Elevator.

Conscientes de las circunstancias actuales por las que ha atravesado el país con pérdidas graves en la economía, el cierre de empresas y suspensión de actividades, algunas de ellas han dado ejemplo de resiliencia y dinamismo aún en tiempos de crisis. **Innovance Elevator es un ejemplo.**

¿Qué retos ha tenido su empresa durante el último año?

R/. siempre tenemos el reto de crecer, sin embargo, el último año nos sumamos al reto de seguir, pero ahora cuidándonos a nosotros mismos a nuestras familias y a nuestros clientes.

¿Qué servicio o producto ofrece para el sector de propiedad horizontal?

R/. servicios de mantenimiento preventivo, correctivo; modernización, asesorías técnicas y equipos nuevos en el transporte vertical -ascensores, escaleras y rampas- y puertas automáticas



¿Durante la pandemia y el paro, cómo les ha tendido la mano a sus clientes de PH?

R/. Primero, no dejándolos solos, mantuvimos nuestros servicios y el nivel de estos intacto y por supuesto, el tema económico nos afectó a todos, por esa razón hemos sido solidarios, ofreciendo valores agregados, como descuentos en el valor del servicio por algunos meses e incluso uno o dos meses libres de cos-

to, en su mayoría para nuestros clientes que tuvieron que parar sus actividades por completo.

¿Qué mensaje le daría al gremio de la PH, para que sigan adelante y a los empresarios Colombianos en general?

R/. Que si bien no es fácil, tampoco es imposible ser independiente, hacer empresa y mantenerla; la clave siempre serán las personas, tanto las que compo-

nen las empresas como las que representan a los clientes.

¿Cree que sí es posible ver oportunidades en medio de una crisis?

R/. también las crisis generan necesidades, si descubrimos e implementamos un bien o servicio indispensable para usar durante la crisis o para la vida diaria, siempre tendremos un cliente que lo necesite. 📌

La cultura del odio



Ramiro Serrano Serrano

Abogado y Consultor en PH.

Qué triste ver amigos discutiendo apasionadamente, pero sin argumentos; poniendo en burla y ofendiendo al que piensa diferente, sin escucharlo y controvertirlo de forma respetuosa.



Los colombianos estamos envueltos en una cultura de odio; hay agresiones permanentes entre políticos, periodistas, autoridades, ciudadanos, vecinos. Creamos bandos y con estos comienzan los discursos de odio y el ataque al otro; que retroalimentamos con los medios de comunicación, que se llenan de insultos, burlas e

injurias, entre quienes piensan diferente.

Este comportamiento social nos destruye. Si verdaderamente queremos construir y mejorar como sociedad, debemos partir por respetar al que piensa diferente, entender sus necesidades antes de juzgarlo, intentar llegar a concertaciones, y muy especial-

mente, no agredirnos ni imponer nuestros derechos sobre los de los demás.

Qué triste ver amigos discutiendo apasionadamente, pero sin argumentos; poniendo en burla y ofendiendo al que piensa diferente, sin escucharlo y controvertirlo de forma respetuosa. Ni siquiera entre amigos logramos

conjuntamente a través del diálogo, encontrar las soluciones a nuestros conflictos.

Es cierto que debemos acabar con la deshonestidad, la corrupción, el vandalismo, los abusos y en general, todo lo que daña nuestra sociedad, pero no por ello podemos minimizar o atacar al otro, que seguramente también tiene los mismos deseos de mejora. Si continuamos fomentando esta cultura de odio, nos seguiremos acabando y todo este veneno ideológico nos condenará al estancamiento social.

No acostumbro a hablar en mis columnas de estos temas, pero el privilegio que me da tener lectores, crea una responsabilidad sobre lo que escribo y esta coyuntura que vivimos merece hacer estas reflexiones. No podemos olvidar que al actuar debemos ser conscientes de nuestros derechos para exigirlos, pero también honestos y coherentes para asumir nuestras obligaciones. Y que a partir del diálogo y respeto que tengamos con el que piensa diferente, podremos superar esta crisis social, económica y psicológica, para tener la Colombia que deseamos y merecemos. 📌



INNOVANCE ELEVATORS



¿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.

RAMPAS
ESCALERAS
ASCENSORES
PUERTAS
ELÉCTRICAS



CONTÁCTENOS

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

🌐 www.innovanceelevators.com

📷 [innovance_elevators](#) [finnovance elevators](#)

Viene de P-1 »



Carlos Convers
Psicólogo- U. del Rosario.

Escucha activa: Trucos para mejorar la comunicación



Saludos estimados lectores, una vez más vengo a traerles algo de información sobre la psicología y cómo aplicarla en su vida diaria. Hoy hablaremos de la escucha activa y cómo es de importante para la comunicación en todo tipo de ámbitos.

La escucha activa es un concepto desarrollado a partir de los estudios de Carl Rogers -reconocido psicólogo del siglo pasado- y va mucho más allá de simplemente prestar atención cuando escuchamos.

La escucha activa comprende, tanto una muestra explícita de interés por lo que el emisor está comunicando, como la capacidad de inferir los sentimientos y pensamientos del emisor a partir de sus palabras. Es sin lugar a dudas, una habilidad difícil de dominar, pero que es fundamental para tener relaciones interpersonales prósperas.

A todos nos ha pasado, estamos hablando con alguien y estamos pensando en mil cosas, al cabo de unos minutos nuestro interlocutor termina y espera una respuesta y nosotros, quienes, a pesar de ha-

berlo tenido de ruido de fondo por los últimos 3 minutos, no tenemos ni idea de qué dijo y menos de qué contestar. Incluso podemos ser nosotros los que nos quedamos esperando la respuesta de una persona que no nos prestó atención.

En cualquiera de los dos casos, la situación es incómoda e incluso hiriente y de seguro nadie quiere tener ese tipo de interacciones. También nos pasa que ante un interlocutor, estamos tan concentrados en pensar una respuesta a lo que nos dice, que no prestamos real atención y al final, nuestra respuesta está desconectada o solo responde a una pequeña parte de todo lo que se nos ha dicho.

Por eso les traigo algunos tips para incrementar la profundidad de sus interacciones con los demás, de manera que, al hablar con usted, las demás personas se sientan escuchadas.

- **Preste atención:** puede sonar redundante, pero es el consejo más importante, cuando hable con alguien no piense en otras cosas, ni siquiera piense su respuesta mientras el otro habla, concéntrese en lo que le dicen y luego, cuando su interlocutor acabe de hablar, tomase un tiempo para pensar en una respuesta.

- **Fíjese en el lenguaje corporal y el tono de la voz:** más de un 80% de la comunicación es lenguaje corporal, todos nos movemos de cierta manera cuando hablamos y según nuestro ánimo al hablar, si aprendemos a notar las gesticulaciones y los manierismos sutiles de nuestros interlocutores, podremos entender el trasfondo de lo que dice y cómo eso lo hace sentir aún más, que si solo escuchamos sus palabras.

- **Validar:** Es crucial que la otra persona sienta que entendemos

y aceptamos lo que dice, aunque no necesariamente estemos totalmente de acuerdo. Con una expresión de "sí, entiendo" o "es comprensible que se siente o piense así, dadas las circunstancias" le demostramos a la otra persona que entendemos y validamos lo que nos dice sin juzgar.

- **Sepa manejar los silencios:** en nuestra cultura occidental, se considera que el silencio en una conversación es algo incomodo y se debe evitar a toda costa, sin embargo, las pausas y los silencios, nos sirven tanto para acentuar y dar más peso a lo que decimos, como para pensar y meditar brevemente en las respuestas que damos, más vale una respuesta concienzuda después de un silencio breve, que una respuesta superficial y apresurada dicha inmediatamente.

- **Pregunte:** si no entiende algo pregunte, así demuestra interés y se asegura de entender lo que la otra persona está diciendo.

Si bien son muchas cosas a tener en cuenta, aún quedan muchos consejos para poder dominar la escucha activa, los invito a buscar más información y a poner en práctica poco a poco, algunos de estos tips para mejorar la comunicación. 📌

Hablemos de salud

Sobrepeso y obesidad: Desenmascarando mitos



Constanza Cañón
Médica.

En la publicación anterior aprendimos su definición y cómo identificar factores de riesgo; hoy hablaremos de uno de los pilares para su control "La Alimentación".

Uno de los errores más frecuentes, es realizar dietas que salen en las revistas, que le cuentan los amigos, muchas personas viven de dieta en dieta, sin tener en cuenta que entran en el efecto yoyo, bajan de peso y por efecto rebote, una vez terminan la dieta

ganan más peso, terminando en obesidad e incluso provocándose trastornos metabólicos.

La mejor manera de ser obeso es ponerse a dieta a destiempo, sin determinación del origen de la obesidad, mal aconsejado, queriendo perder peso en unos días y sin tener claridad del objetivo y del plan terapéutico.

Hoy vamos a referirnos a lo mejor en terapéutica para controlar el sobrepeso y la obesidad, una "adecuada alimentación", para ello derrumbaremos algunos mitos que nos alejan de los resultados que deseamos. Comencemos con algunos de ellos.

- **La grasa es lo peor y debo erradicarla de la dieta,** algunos

cambian las grasas por carbohidratos, la mayoría azucarados, que son perjudiciales, en una dieta adecuada se deben incluir grasas, pues son necesarias para el metabolismo, lo que debemos es aprender cuáles elegir y en qué cantidad.

- **Comer mínimo 6 veces al día para acelerar el metabolismo;** según esto, si comemos más, quemamos más grasa, eso no es cierto, si comemos más, más glucosa entra al organismo y si se pasa el límite, ésta se convertirá en grasa.

- **No se pierde grasa localizada;** si se pierde grasa, se pierde en todo el cuerpo, quemar la grasa es un proceso bioquímico que se realiza en todo el cuerpo.

- **Los jugos detox limpian el organismo de grasa;** no es cierto. Mediante el ajuste a una dieta adecuada y saludable se puede enseñar al cuerpo a usar la grasa como fuente de energía, sí se puede detoxificar órganos, pero no es con los jugos.

- **Las fajas funcionan para quemar grasa;** no es cierto, sirve por compresión para moldear el cuerpo, pero el uso continuo y si son muy apretadas, pueden producir trastornos vasculares en miembros inferiores e incluso afectar la irrigación de órganos internos.

En nuestro siguiente artículo mencionaremos otros mitos y nos adentraremos a dar tips para mejorar la alimentación, continúe siguiéndonos! 📌

La comunicación



**Estanislao
Roza
Covaleda**
CEO y Líder
Consultor en
PH.

Cuando hablamos de comunicación, con frecuencia se menciona que es una habilidad, una temática o una destreza de la cual se responde siempre positivamente, que ya conocemos y que en ella no encontramos nada nuevo o de utilidad a nuestra gestión como administradores de una propiedad horizontal. Afortunadamente es todo lo contrario y las comunidades en general, han dado un giro favorable y están atendiendo a las valiosas enseñanzas de la asertividad en la comunicación, sus implicaciones en materia educativa y sus ventajas útiles, como miembros de una comunidad dentro de un entorno social claramente definido, la *propiedad horizontal*.

Generalmente los puntos de vista suelen ser criticados, rebatidos o contrariados, sin permitir que se tomen o apliquen los elementos constructivos e integrales, en pro de una buena comunicación en las propiedades horizontales, sus órganos de administración y dirección, sus procesos y procedimientos; como en las relaciones sociales propias de su dinámica diaria.

En esencia, la comunicación permite transmitir un mensaje entre un emisor y un receptor, de lo cual y de acuerdo con el proceso comunicativo, debemos atender a varios procesos al interior de una PH. Para efectos de entender mejor la comunicación y su importancia, es vital determinar en qué aspectos de la vida diaria en comunidad y su gerencia, la comunicación aparece en su máxima expresión.

La socialización del reglamento de la propiedad horizontal, su contenido y lo establecido en la ley 675 de 2001, deben darse a conocer tanto a propietarios como residentes y para hacerlo adecuadamente, tener total cobertura y brindar el espacio para aclarar dudas, requiere de comunicación asertiva y de calidad; paso que también permitirá conocer cómo estamos en cuanto a reglamentación, los vacíos y necesidades al respecto y qué mejor que entablar un diálogo con la comunidad.

En la administración, en términos generales, es la comunicación uno de sus pilares fundamentales, habilidad fruto del deseo para cualquier contratista o trabajador, el interactuar eficazmente con el equipo de trabajo y poder tener claros los objetivos y metas que se persiguen; son producto no solamente del establecimiento de los mismos, son producto de transmitirlos bien, de expresar qué se persigue, en qué tiempo,

dejando presente los diferentes recursos y herramientas a utilizar; además de generar en los miembros la integración y aprehensión necesaria entre su trabajo y sentido de pertenencia con la comunidad y la persona jurídica.

La comunicación debe ser más que clara y evitar que sea negativa, afectando la consecución de objetivos, el establecimiento de los indicadores de gestión y su entendimiento, así como el trabajo sincronizado, supervisado y controlado que se espera. Las relaciones con los contratistas y su empatía, se pueden ver seriamente afectadas si no se cuenta con comunicación asertiva, si no se establecen con claridad los puntos de acuerdo, los deberes y obligaciones entre las partes y las exigencias mismas.

Visto lo anterior, los canales de comunicación juegan un importante papel, ¿cómo nos vamos a comunicar?, ¿Cuándo?, ¿para qué?, entre otros muchos interrogantes, facilitarán que como organización tengamos un circuito comunicativo, con reglas claras, con resultados positivos y también la creación del manual de comunicaciones, tan necesario e incluso obligatorio; según las necesidades de la propiedad horizontal.

Los administradores no permanecen 24/7 en sus oficinas o recorriendo la copropiedad, pero su atención sí es constante y per-

manente, para lo cual requieren estar en diálogo constante con los vigilantes, su equipo contable, el consejo de administración y en especial, con la comunidad. La conducta y el rol comunicativo del administrador, determinarán en buena parte, el éxito de la comunicación, el lograr apoyo para sus proyectos e iniciativas, dar a entender el por qué de las variaciones en un presupuesto, la noción de cambio de un proveedor o contratista, cuando éste no cumple o funciona y llegar a traducir las necesidades individuales, como colectivas del componente humano de su P.H.

No es una tarea fácil, pero es claro que no somos poseedores de una verdad absoluta, que no conocemos las respuestas a todos los interrogantes, que no manejamos todos los temas, pero, el administrador, mediante la capacitación a comunidades, respetando y lubricando a diario los canales de comunicación, compartiendo información de primera mano, aclarando dudas, contestando un teléfono o dando respuesta pronta a un correo electrónico, recortará distancias, se dará a entender y comprenderá a las demás personas.

Sin lugar a dudas, imprimirá en su gestión mayor calidad, cumplimiento y tendrá la oportunidad de profundizar en eventos que nos permitan ver y entender *la buena comunicación como factor de éxito.* 🗣️



**Horacio
Torres
Berdugo**

Economista y
Consultor de
administradores
de P.H.

Afectación de la pandemia en la Economía de la PH

Veamos las tendencias actuales del mercado debido a la COVID-19:

- Se aceleró el abandono del uso del dinero en efectivo.
- El incremento de las aplicaciones para el manejo de finanzas desde la casa, lo que conlleva a una disminución de las redes tradicionales.
- Las restricciones del *confinamiento* han generado un incremento en las entregas de domicilios, las cuales se dispararon en el 2020 y en lo que va del 2021. De hecho, el 45% de todos los servicios de comida en Colombia fueron entregados por esta vía.
- El surgimiento del teletrabajo con todo lo que representa trabajar desde el hogar.
- La educación se trasladó a los hogares.

• Incremento de las ventas por comercio electrónico de los elementos ergonómicos, lo cual se incrementó en un 200%, siendo los nómadas digitales los causantes de este incremento.

• Otros elementos que crecieron en el comercio electrónico regional, fueron los elementos de aseo y salud. Según Nielsen, el segmento de las farmacias se encuentra actualmente dentro de los seis ejes más importantes del comercio electrónico.

• La incertidumbre generada por la pandemia, también generó una mayor prudencia dentro de los consumidores, que temen por la estabilidad laboral y el futuro de sus empresas. Por lo mismo, se ve un mayor consumo en cadenas de almacenes de bajo costo y productos saludables, para cocinar en casa.

• Al mismo tiempo, existen perfiles de consumidores que se vieron potenciados con la pandemia, como es el caso de los entusiastas digitales. Aquellos que ya venían usando APPS y la tecnología, como un elemento fundamental de sus vidas.



• Otro perfil de usuario, el de los activistas empoderados, aquellos que se preocupan por el impacto de su consumo en el planeta y que ayudan con obras sociales, se ha visto reforzado por el impacto del virus en la sociedad.

Estas son algunas de las tendencias registradas porque la pandemia sigue por largo tiempo y nos está cambiando a todos.

Ha llegado el momento de las alianzas, de los acuerdos y de los consensos. Solo así podremos fortalecer lo urgente, que claramente la pandemia nos ha hecho entenderlo, los sistemas sanitarios de las nuevas edificaciones y la adecuación de los existentes.

¿Qué sigue?

Los próximos años nos habitaremos a las medidas higiénicas y preventivas –*bioseguridad*–, que a la vez van a ayudar a disminuir el impacto de otras enfermedades.

Las mascarillas se convertirán en un elemento de uso diario y normal. Los que no se protejan tendrán un viaje muy seguro a lo desconocido.

Las asambleas de copropietarios deben prepararse para futuras crisis desde la colaboración y la cooperación, contando con todos los actores de la PH

En todos los países del mundo, es una realidad la existencia de las estrategias de vacunación que están en marcha y avanzando; para muchos países europeos ya se comienza a vislumbrar el principio del fin de la pandemia; para los latinoamericanos, considero que es momento de hacer balance y colocar sobre la mesa las debilidades y las fortalezas de los sistemas sanitarios en las copropiedades. Solo así se podrá hacer frente a las futuras amenazas que están por venir.

Aunque se oiga duro decirlo, *la COVID-19 es un aviso claro sobre la importancia de contar con sistemas sanitarios fortalecidos*, que apuesten de forma decidida por la Salud Pública, como la mejor herramienta para asegurar el bienestar de la comunidad en su conjunto.

La visión del futuro – presente está fijada en el entendimiento y colaboración. Como economista y administrador de PH no tengo dudas de que ahora, en nuestros tiempos, *ha llegado el momento de las alianzas, de los acuerdos y de los consensos*. Solo así podremos fortalecer lo urgente, que claramente la pandemia nos ha hecho entenderlo, los sistemas sanitarios de las nuevas edificaciones y la adecuación de los existentes, llamados a iniciar la reconstrucción.

Las viviendas deben transformarse y adecuarse a las exigencias actuales y futuras.

• Generación de espacios para el teletrabajo o trabajo en casa insonorizados para no afectar el sentido de hogar.

• Énfasis en las zonas de lavado de manos en los diferentes accesos.

• Salones comunales y gimnasios abiertos o cerrados, con suficiente ventilación.

• La tecnología deberá ser más utilizada y aplicada en las copropiedades. Sistema de apertura de accesos peatonales con sistemas biométricos, apertura de portones vehiculares con wifi. 📶

Soy un peligro para la sociedad



**María
Alexandra
Suárez
Ríos**

Soy un peligro para la sociedad, sí lo soy y lo reconozco, soy un peligro porque en vez de odiar a alguien busco siempre alejarme, entender mi ira, canalizar mi enojo, sanar mi alma y luego de todo volver sin odios.

Soy un peligro para la sociedad porque amo intensamente, amo todo lo que hago y lo hago con pasión, tocando almas y corazones, porque creo que existe una forma diferente de hacer las cosas, desde el amor y la pasión.

Soy un peligro para la sociedad, por que aquellas veces que he dejado que me hagan daño, las he convertido en un espacio de crecimiento interior, porque no busco que el otro venga a sanar mis heridas o que mis miedos que son abrumadores, acaben del todo con la luz que habita.

Soy un peligro para la sociedad porque amo a mis amigos, soy leal, incondicional y hago por dar mi 100%, siempre entendiendo si es mi correspondencia, porque si no soy correspondiente estaré acompañando

desde el amor y desde el silencio prudente.

Soy un peligro para la sociedad porque me alejo de todo aquello y aquellos que me quitan la paz y busco ver en ellos entrenadores para mi propio crecimiento.

Soy un peligro para la sociedad porque decidí cambiar mis limitaciones mentales y emocionales, por silencio y espacio, por palabras de amor y comprensión, por entender mis emociones y controlar mis acciones.

Soy un ser peligroso porque pocos me entienden, muchos me critican, a muchos les genero curiosidad, celos, envidias, porque ven solo mi cara y cuerpo bonito, creen que sonrío siempre, porque he tenido una vida fácil, creen que tan solo soy una mujer bonita y en muchos casos tonta.

Y mi peligro radica en que cuando miran más adentro de mí, se dan cuenta de que mi sonrisa se debe a que sé que la vida y la salud se pueden perder fácilmente en cualquier instante, saben que mi vida no ha sido ni tan fácil ni tan complicada, solo ha sido un camino de aprendizaje donde he aprendido que cada vida cuenta, cada alma es única, cada momento es especial. Que ser incondicional es una ventaja, que amar intensamente está bien, que ya no tengo miedo a expresar ni el amor, ni los deseos

o la pasión y mucho menos mis limitaciones.

Que me permito ser yo misma, que a mis cuatro décadas he

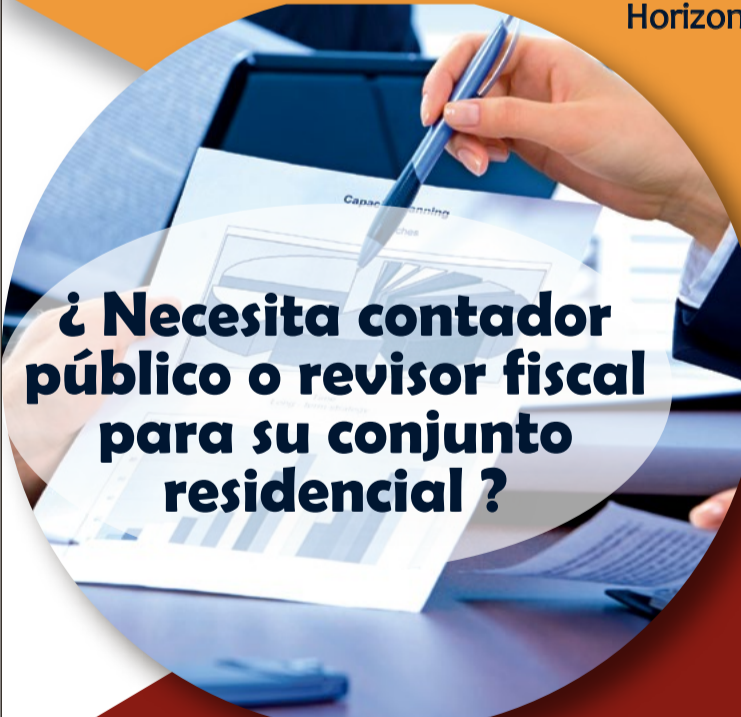
aceptado mi cuerpo, mi edad, mi intensidad, mis miedos, mis pasiones. Que al aceptar mis miedos puedo reconocer que mi vida es solo decisión mía, que me hago menos dependiente del externo y si me la sufro sé que es por mi propia cuenta, que necesito apaciguar mi mente para vivir en paz, que mi drama mental me lo creo yo, que nadie tiene que hacerme feliz y que soy tan imperfecta que ya no necesito aparentar y que si me critican lo acepto, eso también soy yo, y que a la larga nadie es perfecto, por eso no busco que nadie lo sea y cada vez que juzgo vuelvo y tomo distancia, para sentir de nuevo y no dar por culpable.

Soy un peligro para la sociedad que está esperando mi juicio, mi crítica, mis miedos y que todo ello me lleve a explotar, porque actuar desde el amor también es una decisión, tal como ser feliz y ser agradecido y en el momento que supe que la vida era efímera, decidí ser un ser imperfecto que se llena de amor para seguir su camino. 📌



O.E.C.A. LTDA.
Organización Empresarial de Contadores y Auditores

Contabilidad para Propiedad Horizontal




¿ Necesita contador público o revisor fiscal para su conjunto residencial ?

Contáctenos para tener el gusto de ofrecerle nuestra amplia experiencia a través de nuestro personal capacitado con las últimas normas contables y tributarias.

- Asesorías contables y revisoría fiscal.
- Implementación y convergencia NIF Y NIAS en Propiedad Horizontal.
- Implementación y transición facturación electrónica.



m.velasquez@oecaltda.com



300 529 2273



IV CONGRESO ALTA GERENCIA EN PH

LA BUENA COMUNICACIÓN COMO FACTOR DE ÉXITO

AGOSTO | HORA
26, 27 Y 28 | 1 A 5 PM

PH
LIVE



Jorge Fernando
Bejarano Lobo



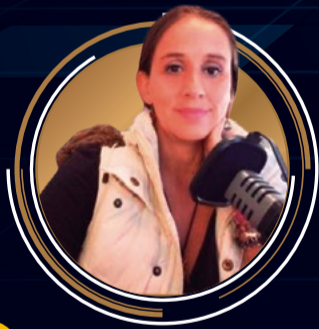
Luis Héctor
Guerrero Bazante



Mara
Cabazos



Jorge Orlando
León Forero



María Alexandra
Suárez Ríos



Marco Hernando
Carrillo Pulido



Carlos Alberto
ieno



Eve
Polanco Becerra

INSCRIPCIONES

Inversión: COP 150.000 / USD \$45
Inscripciones de 3 o más personas \$120.000 c/u

☎ 322 9051163 - 3197592158 ☎ 322 9051163

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

SPONSOR:

