



# PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 23 • BOGOTÁ, COLOMBIA, AGOSTO 2021

www.prhopio.com



Paisaje urbano. Foto: Pixabay.

## Fondo de Imprevistos

Rito Antonio Cortés Chaparro  
Contador Público con más de 20 años  
de experiencia en la PH.



En la propiedad horizontal el manejo del **fondo de imprevistos** es uno de los temas que genera controversia, en el manejo contable, administrativo y financiero, dadas las interpretaciones que los diferentes actores en la propiedad horizontal le han dado al **artículo 35 de la Ley 675 de 2001**.

P - 5

## 20 años de la ley 675



Dos medios de comunicación de la Propiedad Horizontal, **PRHOPIO** y **NOTI PH** y una empresaria del sector, **María Teresa Arenas, gerente de Custodia**, lograron reunir de manera virtual a más de 180 personas del sector, para hacerle un reconocimiento a varias de ellas, entre abogados, empresarios y administradores por sus aportes y dedicado trabajo en la propiedad horizontal.

P - 6

## Actualización de la norma de ascensores, una apuesta por más seguridad para todos los usuarios

**Icontec publica NTC 5926-1 versión 2021**

Eve Polanco  
Periodista y Empresaria.

Después de un programa de trabajo que se desarrolló a lo largo de tres años de reuniones y de estudios, **ICONTEC** publica dicha actualización en el mes de mayo del presente año, la **NTC 5926-1/2021**. Dicha actualización **implementa notorios cambios frente a su primera publicación**, entre los cuales cabe señalar.

P - 9

**LIVE NOTIPH NEWS**

El noticiero pionero en la propiedad horizontal

Martes a las 07:30 a.m.



Luz Dary Nieto Orozco

# Quién tiene el control de su yo interior?

**D**entro de cada ser humano habitan dos animales, uno feroz y el otro manso, cual se manifiesta más o domina? Depende de cada quien.

Basta con preguntar con qué se le alimenta a diario? Con ira, dolor, frustración, envidia, desengaño, rechazo, y mala intención? O por el contrario lo hace con amor, paciencia, delicadeza, tolerancia, aceptación y respeto? Entonces ahí se sabrá cuál de los dos es el que domina.

Para poder entender esto es necesario también preguntar de qué manera se comunican, qué lenguaje es el que predomina, de qué canal de comunicación se vale, quién es el emisor, qué receptor se tiene, también es importante el tiempo, modo y el lugar, además del tono, el tino y el tacto, cada una de estas características son fundamentales a la hora de comunicarnos y contribuyen a que uno de los dos seres que habitan dentro de cada uno se nutra o se debilite.

En la propiedad horizontal no funciona diferente, de ahí la importancia de que las personas involucradas en este sector nos

preparemos cada vez mejor en las técnicas y formas de comunicación.

Una mala comunicación puede llevar a una familia, una relación, una empresa o una comunidad al caos, a la destrucción, al deterioro total. Es importante que busquemos nuevas y mejores maneras de comunicación hacia nuestros clientes internos y externos.

El cliente interno comienza por uno mismo; cada vez que se

tienen pensamientos dañinos, producimos palabras y acciones dañinas, enfermizas, iniciando por quien las generó, eso sucede a través de ese diálogo interior al iniciar cada día. Luego salimos y encontramos a quienes viven más cerca y vertimos sobre ellos el fruto de nuestro diálogo interior. Pero la cadena sigue, cruzamos el umbral de nuestra casa y conseguimos al vecino que no tiene ni la menor idea de cómo me levante y también recibe una porción de mi buen o mal inicio de jornada; siguen los colaboradores y para

ellos también hay un poco y ni qué decir cuando empiezan a llegar los proveedores, los contratistas, los acreedores, para ellos también hay.

Por tal motivo, hoy queremos invitarlos a participar de nuestro **IV Congreso Alta Gerencia en PH**, cuya temática será **"La Buena Comunicación como Factor de Éxito"** y entre todos aprendamos cómo tener una Comunicación que nos permita ser asertivos, conciliadores y gestores de sana convivencia al interior y al exterior de las comunidades. 📞

*Estas invitado a participar del IV Congreso Alta Gerencia en PH, cuya temática será "La Buena Comunicación como Factor de Éxito"*



**PRHOPIO**

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco	
email:	<a href="mailto:gerencia@prho.io.com">gerencia@prho.io.com</a>	
Contacto:	322 905 1163	
Diagramación:	Efraín Sánchez G.	
Colaboradores:	Eve Polanco Roberto Gómez Duarte Jorge Orlando León Forero Ever Arévalo Delgadillo	Estanislao Rozo Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Arg. Ramiro Serrano
Corresponsales:	Andrés De La Espiella R. – Cali Sandro Nieto – Medellín Horacio Torres B. – Barranquilla Luz Marina Contreras – Villavicencio	Calixto Pinzón – Tunja Claudia Posada – Manizales Martha Lucía B. – Cajicá

Carrera 27 A No. 72-71 Bogotá, Colombia  
Contacto: 322 905 1163 • [gerencia@prho.io.com](mailto:gerencia@prho.io.com) • [www.prho.io.com](http://www.prho.io.com)



**Rehobot**

**Grupo Empresarial**

Respaldo y servicio sin limite

# MANTENIMIENTO Y ASEO



**SUMINISTRO DE PERSONAL**

**PARA ASEO Y CAFETERÍA**

**MANTENIMIENTO Y**

**LIMPIEZA EN GENERAL**

**SANIDAD AMBIENTAL**

**JARDINES Y ZONAS VERDES**



**Cra. 12 No. 30C - 90 Sur**  
**927 2792 - 311 262 2902**  
**Bogotá D.C. - Colombia**

**[www.empresarialrehobot.com](http://www.empresarialrehobot.com)**

# Una Empresaria a pesar de la crisis

**Q**uemos resaltar el papel que ha jugado la mujer empresaria en Colombia durante la época de crisis, no solo por pandemia sino por el estallido social y caída de la economía que ha afectado al mundo entero.

Jenny Edith Quintero Avellana, Administradora de Empresas, con un MBA - Maestría en Dirección de Proyectos- de la Universidad Arturo Prat, de Chile, Especialista en SGSST de la Universidad Ecci y Empresaria Colombiana, desde el año 2014.

**Luz Dary Nieto/ A quiénes están dirigidos los servicios de REHOBOT y qué significa la sigla?**

**Jenny Quintero/** REHOBOT significa ensanchando espacios, la misión de esta compañía es crecer, pero con la seguridad de estar prestando un excelente servicio, tener cada vez más clientes pero totalmente satisfechos, sabemos que es un proceso y cada día nos preparamos para ello. Nos especializamos en mantenimiento y aseo en la propiedad horizontal, aunque también prestamos el servicio en el sector real y comercial, como EPS, oficinas, centros comerciales, entre otros.

**LDN/ A cuántas personas le da empleo su compañía?**

**JQ/** En este momento contamos con 80 empleados, en su mayoría madres y padres cabeza de familia, nos preocupamos también por hacer una labor social por eso empleamos a un grupo de personas que pueden llegar a ser más vulnerables, así contribuimos a bajar los índices de desempleo y a construir país.

**LDN/ Cómo logro mantener la empresa a flote en plena pandemia y la dura crisis económica mundial?**

**JQ/** Afortunadamente por el tipo de servicio que prestamos estuvimos dentro de las excepciones de los decretos del gobierno nacional y distrital, lo que nos permitió continuar atendiendo a nuestros clientes; la dificultad se presentó a la hora de cobrar, debido a que muchos conjuntos entraron en crisis por el no pago de



las expensas a tiempo, pero gracias a la excelente organización y administración de REHOBOT, pudimos convertirnos en aliados de estos conjuntos, dándoles crédito y esperando a que sus finanzas se regularan, pero sin dejar de prestarles el servicio, todo esto gracias a que la empresa contaba con los recursos que bien administrados nos permitieron no solo ayudarle a los clientes, sino que nuestros empleados también continuarán con sus contratos al día y se les pagará a tiempo. Ha sido un gran esfuerzo pero sabemos que con voluntad, buena organización y actitud positiva se pueden ver oportunidades en las crisis.

**LDN/ Como percibe su organización la gratitud y retribución de los clientes?**

**JQ/** En REHOBOT nos consideramos afortunados, tenemos unos excelentes clientes, la retribución ha sido muy buena, nuestros administradores han sido gratos en tratar de ponerse al día con el pago de sus facturas y eso es lo que nos motiva a continuar siendo sus aliados.

**LDN/ Cree que sí es posible mantener una empresa en medio de la crisis?**

**JQ/** Por supuesto, sí se pueden mantener las empresas en medio de las crisis, éstas nos deben

fortalecer y llevarnos a innovar, a buscar nuevas oportunidades de crecer, entendiendo que aunque se pase por momentos difíciles se puede apoyar al cliente, al empleado y hacer equipo para lograr salir adelante, lo importante es no quedarse a lamentarse, sino levantar la mirada y buscar algo más allá del horizonte y ponerse en acción.

*"El secreto del éxito para una mujer empresaria es trabajar con el alma, con disciplina, con ganas y marcar la diferencia con un servicio excelente dónde quiera que vaya".*

**LDN/ Qué tan difícil es para una mujer ser empresaria en Colombia?**

**JQ/** Creo que el común de las personas piensa que es más fácil para un hombre ser empresario, pero yo no lo veo así, las mujeres somos muy guerreras, le ponemos el alma a lo que hacemos y ahí es donde radica la diferencia, las colombianas somos atrevidas, constantes, echadas para adelante, nada nos queda grande y además de ponerle razón al trabajo también le ponemos el alma, por eso hemos podido darnos un

lugar en medio de los empresarios del país. A diferencia de otras mujeres yo nunca me he sentido discriminada, me parece que es más una cuestión de actitud, lo importante y el éxito radica en que a donde vamos dejamos una huella. Hay espacio para todos, siempre que no se sobrepase la línea del respeto y la honestidad. El secreto del éxito para una mujer empresaria es trabajar con el alma, con disciplina, con ganas y marcar la diferencia con un servicio excelente dónde quiera que vaya.

**LDN/ Qué otro consejo le daría a las mujeres empresarias del país?**

**JQ/** Que vivan en permanente capacitación, es muy importante vivir actualizadas, leer mucho, enterarse de lo que pasa en la economía, en los mercados, todos debemos estar en permanente formación, tanto personal como empresarial, en búsqueda del conocimiento y crecimiento en todas las áreas de nuestras vidas, para abrir nuevos caminos y estrechar la brecha entre el cliente y la empresa, para poder ser esa mano amiga para generar una buena gestión y hacer equipo con nuestros clientes y construir país.

**LDN/ Qué servicios presta REHOBOT?**

**JQ/** Nuestra empresa presta los servicios de mantenimiento de los edificios, lavado de vidrios en alturas, suministramos personal de aseo, mantenimiento y cafetería, lavado de cajas de aguas negras, diseño y mantenimiento de jardines, limpieza de fachadas, lavado de tanques de agua potable debidamente certificados, desinfecciones, entre otros. Siempre estamos dispuestos a prestar un servicio eficiente y a tiempo y si no tenemos el servicio que nos solicitan, buscamos alianzas, asesorías de colegas para poderlo prestar. Lo más importante para la empresa es no dejar un cliente con un requerimiento sin atender.

Inicialmente estamos en Bogotá, pero obviamente con la disposición de ampliar los horizontes y poder empezar a atender otras ciudades de nuestro hermoso país. Visítenos en <https://empresarialreobot.com>

Viene de P-1 »



**Rito Antonio Cortés Chaparro**

Contador Público con más de 20 años de experiencia en la PH.

# Fondo de Imprevistos

*En la Ley 675 de 2001, el fondo de imprevistos está incluido en el artículo 35*

**E**n la propiedad horizontal el manejo del **fondo de imprevistos** es uno de los temas que genera controversia, en el manejo contable, administrativo y financiero, dadas las interpretaciones que los diferentes actores en la propiedad horizontal le han dado al **artículo 35 de la Ley 675 de 2001**.

Por lo anterior y con base en mi experiencia, como Contador y Revisor Fiscal, en la propiedad horizontal, presento a continuación mi criterio personal, que espero les ayude a aclarar conceptos y de esta forma buscar un manejo contable, administrativo y financiero unificado.

La primera parte del artículo en mención, trata de la constitución del fondo de imprevistos: "... el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento -1%- sobre el presupuesto anual de gastos comunes y...". Es importante tener en cuenta al elaborar los presupuestos en las PH., que primero debemos **proyectar el presupuesto de las expensas comunes necesarias**, en forma mensual -sugerido y aproximado al cien o al mil- que están indicadas en el **artículo 2 de las Ley 675/01** y luego, totalizamos estas expensas **mensuales**, cuyo monto es la base para **calcular el 1% del fondo de imprevistos**. Lo anterior es una sugerencia, que facilita el cálculo y que se muestra como una partida independiente.

El segundo tema del artículo trata sobre la suspensión del cobro **del fondo de imprevistos**, cuya decisión está a cargo de la asamblea, "... cuando el monto disponible alcance el **cincuenta por ciento -50%- del presupuesto ordinario** de gastos del respectivo año." Este tema considero que es muy claro y durante mi experiencia, no he tenido conocimiento de la aplicación de esta suspensión.

El tercer tema, que crea interpretaciones diferentes, es el relacionado con la disposición que



el administrador, puede hacer del fondo de imprevistos, "... previa aprobación de la asamblea general, en su caso...". En la mayoría de los reglamentos de propiedad horizontal, se evidencia que son una copia de la Ley 675/01 y **no tienen una reglamentación de los diferentes artículos**, en el cual está incluido este. Para los diferentes abogados especializados en propiedad horizontal, se considera que la interpretación de este tema, no se puede hacer de una forma literal, por cuanto depende de cada situación especial que tenga cada PH, como ejemplo: la explosión de las bombas de agua y la inundación en los sótanos. En el anterior ejemplo, ¿cuándo se podría realizar la asamblea para que apruebe la utilización de los recursos que tiene la PH en el fondo de imprevistos? Es una inquietud que tiene una respuesta de sentido común, es decir, no se puede esperar a realizar la asamblea, sino que de inmediato se debe solucionar la reinstalación del suministro del agua para todos los propietarios de la PH.

En el párrafo del artículo, esta otro de los temas álgidos en la interpretación de este artículo y es el relacionado con "...**el cobro a los propietarios de expensas extraordinarias...**" Concepto que ha sido mal usado por los órganos de administración de las PH, en la mayoría de los casos, por cuanto no tienen en cuenta lo que se indica a continuación "... **solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo**". Lo anterior no se tiene

en cuenta y se contempla en la mayoría de los casos, el cobro de cuotas extraordinarias por varios millones de pesos, cuando en el **fondo de imprevistos** se tienen restringidos varios millones, que podrían representar un porcentaje alto de la necesidad de estos recursos extraordinarios.

Como tema final, está el manejo contable que facilita el control del fondo de imprevistos, el cual es un activo con destinación específica. A continuación les manifiesto mi criterio: mensualmente como un primer registro contable, está el separar en las cuentas de ingreso por cuotas ordinarias, el valor del fondo de imprevistos presupuestado, debitando en la cuenta de resultados del ingreso por cuotas de administración, por el valor total del fondo de imprevistos mensual -con el Nit de la PH- y acreditando a la cuenta del Ingreso por Fondo de Imprevistos por este valor. El segundo registro es debitar el gasto y acreditar en el patrimonio en la cuenta del fondo de imprevistos. Finalmente, con el valor del traslado a la cuenta del activo de uso restringido, se debita a esta cuenta y se acredita a la cuenta del Banco donde se trasladaron estos recursos restringidos.

## NUESTROS SERVICIOS



**ASESORÍA CONTABLE PLUS**



**REVISORÍA FISCAL**



**AUDITORÍA**



**DIMESER S.A.S**

Asesoría, Auditoría, Revisoría fiscal

**Equipo de Contadores con más de 30 años de experiencia en P.H.**

"Servicios en búsqueda de la excelencia, para nuestros clientes"

**CONTÁCTENOS**

310 865 8658

dimeser01@gmail.com

Atendemos inicialmente en Bogotá y en el Eje Cafetero

Viene de P-1 »

# 20 años de la ley 675

**E**l pasado 3 de agosto se cumplieron 20 años de la ley 675, régimen de la propiedad horizontal, mucho se ha dicho que tiene vacíos, que le faltan algunas cosas, pero en definitiva durante estas dos décadas son muchos los beneficios que ha traído a un sector que cada vez crece más en el país.

Con tal motivo varios sectores y actores de la PH, realizaron diferentes reuniones y actividades en conmemoración de esta fecha, donde se reconoció el trabajo de muchas personas en pro de este sector.

Dos medios de comunicación de la Propiedad Horizontal, *PR-HOPIO* y *NOTI PH* y una empresaria del sector, *María Teresa Arenas, gerente de Custodia*, lograron reunir de manera virtual a más de 180 personas del sector, para hacerle un reconocimiento a varias de ellas, entre abogados, empresarios y administradores por sus aportes y dedicado trabajo en la propiedad horizontal.



Allí se destacó la dedicación y el esfuerzo de los administradores por prepararse cada vez más y el aporte tan importante que ha tenido la Ley 675 en estos 20

años para la organización y correcto funcionamiento del sector.

Es de anotar que existe en todo el sector una preocupación por

la derogación o reforma que se viene promoviendo, la cual ya paso los dos primeros debates en la Cámara de Representantes y está lista para los dos debates restantes en el Senado, con lo cual la mayoría se pregunta, se derogará la ley 675? O se "recomendará" como muchos otros opinan? O se harán mejoras al joven régimen actual?. Esperamos que entre todos se pueda llegar a un consenso afortunado y de provecho para un sector que crece a pasos agigantados.

Todo en la vida debe evolucionar, mejorar, el mundo no es estático, las empresas tampoco y con toda seguridad, en el camino se deben ajustar las normas, las regulaciones y las formas de administrar, de lo contrario mientras el mundo se mueve las empresas se quedarían atascadas e inmersas en leyes y normas obsoletas que les impiden seguir creciendo. Lo importante aquí sería que quienes legislan, tomaran en cuenta la opinión y la experiencia de quienes han vivido y sufrido el proceso de crecimiento en la propiedad horizontal.

## Los usos en propiedad horizontal



**Ramiro Serrano Serrano**

Abogado y Consultor en PH.

**L**as copropiedades no podrán prohibir que propietarios y residentes realicen estas actividades dentro de su unidad privada de uso residencial, siempre y cuando no tenga atención al público, o de lo contrario, vulneraría el derecho al trabajo.

Como consecuencia de la pandemia se han promulgado normas que afectan la definición de los usos en la propiedad horizontal, especialmente para las que están destinadas para uso residencial. Ejemplo de esto es la Ley 2088 de 2021 que regula el trabajo en casa y la Ley 2121



de 2021 que habla del contrato de trabajo realizado de manera remota; además del proyecto ley 301 de 2019 que pretende dejar en libertad de cada copropietario, si no existe prohibición reglamentaria, realizar arrendamientos turísticos en la propiedad horizontal sin ninguna limitante.

A la luz del artículo 515 del Código de Comercio, se establece que hay establecimiento de comercio cuando en el lugar de trabajo exista un conjunto de bienes, organizados por el empresario para realizar los fines de

la empresa, por tal razón, en las propiedades horizontales de uso residencial, solo podían ejercerse actividades de profesiones liberales que no tuvieran apertura al público.

Hoy con todo lo legislado en materia laboral y sin existir reglamentación alguna sobre el uso del suelo y las normas urbanísticas, sólo queda el camino de aceptar muchas de las actividades laborales en los conjuntos residenciales, al aplicar la libre iniciativa empresarial como principio fundamental del derecho

al trabajo consagrado en la Ley 675/01 y nuestra Constitución.

Este análisis jurídico, nos lleva a las siguientes conclusiones: \*Que es necesario que el gobierno nacional cuando legisle sobre aspectos laborales que afectan el desarrollo urbanístico de las ciudades, como los usos que se han dado a través de sus licencias, también reglamente sobre esta materia. Al no hacerlo, crea incertidumbre a la hora de aplicar las normas, pues como ahora sucede, las copropiedades no podrán prohibir que propietarios y residentes realicen estas actividades dentro de su unidad privada de uso residencial, siempre y cuando no tenga atención al público, o de lo contrario, vulneraría el derecho al trabajo. \* Si este panorama se hace real, es necesario que los constructores empiecen a realizar nuevos diseños dentro de las zonas comunes para este nuevo camino laboral que se nos enfrenta.

# Acercando la comunicación social y periodismo a la PH



**E**l pasado 17 de agosto los medios de comunicación especialistas en propiedad horizontal, PRHOPIO y NOTI PH, se unieron para realizar el 1er Gran Foro de Comunicadores sociales y periodistas, con el único fin de acercar a estos profesionales de la comunicación a la PH.

Contaron con la participación de expertos profesionales del periodismo de talla nacional e internacional, como: **Carlos Grosso**, Periodista económico de la UNAD; **John Javier Acosta Rodríguez**, comunicador social-periodista de la Universidad de La Sabana; **Juan Camilo Parra**, profesional en comunicación social y periodismo con énfasis en periodismo y narrativas multimedia de la Universidad Externado de Colombia; **Liliana Benavides Torres**, Periodista de la UNAD, 19 años de experiencia en medios de comunicación; **Monique Ucros Vega**, Comunicadora Social y Periodista de la universidad de la Sabana, Master en Ciencias de la información y de la comunicación y Doctora en Ciencias de la información de la Comunicación Universidad de Lyon 2, Louis Lumière, Francia; **Andrés David León**, Co-

municador social y periodista de la universidad Jorge Tadeo lozano; **Camilo Montoya Yepes**, Periodista y Magíster en Comunicación Política de la Universidad Externado de Colombia; **María Claudia Giraldo**, más conocida como Cabuya, es Comunicadora social y Periodista de la Universidad de la Sabana, Relacionista pública y diplomática; **Inés María Dautt**, Emprendedora, Comunicadora social-periodista, especialista en mercadeo y Magister en administración de empresas y **Roberto Gómez Duarte**, periodista del Impau, estudios en filosofía y letras de la universidad Javeriana, director y fundador de la revista Turismo Hoy, vicepresidente ACOPEP y director de redacción del periódico PRHOPIO.

Cada uno habló de un tema específico, desde su rol, especialidad o experiencia laboral, se tocaron temas como la responsabilidad del periodismo económico, el contexto y la historia del periodismo en Colombia, la nueva generación del periodismo y su óptica frente las nuevas tendencias de comunicación, evolución de la prensa escrita y su paso a la virtualidad, comunicación política y estratégica aplicado a la ciencia, tecnología e innovación, la experiencia desde el periodismo en la

propiedad horizontal y el periodismo de turismo, todos temas abordados con gran derroche de experiencia y conocimiento por cada uno de los invitados. Abriendo un amplio panorama desde donde lógicamente se puede incluir a la propiedad horizontal, ésta no es ajena a ninguno de los temas abordados en este foro.

*"La propiedad horizontal debe buscar nuevas formas de comunicar, valiéndose de la tecnología y los medios a su alcance".*

También se contó con la asistencia de dos grandes referentes de la propiedad horizontal, que a pesar de no ser ni comunicadores sociales, ni periodistas, sí han vivido muy de cerca a los medios escritos y de televisión, el abogado Ramiro Serrano Serrano, quien es editorialista del periódico Vanguardia de Bucaramanga y Jorge Orlando León Forero, también abogado, quien ha sido entrevistados en varios canales de televisión, como Caracol y CityTv.

Al finalizar la jornada se concluyó que el foro fue todo un éxito con casi 100 personas del sector PH conectadas y unas conclusiones y tareas para el futuro. \*La comunicación es un servicio a la comunidad; \* La propiedad horizontal debe buscar nuevas formas de comunicar, valiéndose de la tecnología y los medios a su alcance, hoy las personas son más visuales y prefieren la comunicación inmediata; \*Es una gran responsabilidad comunicar y hacerlo con veracidad aún más. Entre otras.

Finalmente las directoras de los dos medios organizadores del foro –PRHOPIO y NOTIPH- agradecieron a los comunicadores y periodistas y los invitaron a involucrarse más en los temas de propiedad horizontal, a escribir e informar sobre este sector que es tan importante en la economía y desarrollo del país. Al igual que a sus dos invitados especiales Ramiro Serrano y Jorge León y obviamente a todos los que estuvieron conectados y atentos por más de dos horas. También anunciaron que este será el primero de muchos foros que ya están proyectados para tratar un tema tan importante como la comunicación social en la propiedad horizontal. 



# 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](http://www.innovanceelevators.com)

📱 [innovance\\_elevators](#) [finnovance elevators](#)

Viene de P-1 »



**Eve Polanco Becerra**  
Periodista y Empresaria.

# Actualización de la norma de ascensores, una apuesta por más seguridad para todos los usuarios

*Icontec publica NTC 5926-1 versión 2021*

**E**ntre los inventos que ciertamente han impactado la vida han sido los ascensores. La capacidad de transportar a varios metros de altura a grupos de personas, ha cambiado la forma en la que vivimos y trabajamos; así mismo, es de destacar que los ascensores modernos, tal y como los conocemos hoy en día, son consecuencia de innumerables desarrollos y diseños.

Es tan habitual usarlos a diario, que muchas personas desconocen que los edificios más altos son posibles gracias a que existen los elevadores. No nos podemos imaginar qué aspecto tendrían Dubái, New York, Chicago, Berlín, Londres y Bogotá, sin ascensores, este tipo de urbes crecerían a lo



ancho y no a lo alto, se convertirían en grandes extensiones, de kilómetros y kilómetros de terreno, de pequeñas casas de una, dos o tres pisos. Innegablemente sería muy complicada la vida.

En este escenario es imposible no decir que en algunas oportu-

nidades se han presentado incidentes o sustos provocados por fallas o por mala manipulación de estos equipos, en el peor de los casos han sucedido fatalidades y una de las consecuencias, es que los ascensores no dispongan de condiciones mínimas de seguridad. A través de los últimos nueve

años, se ha venido desarrollando en Colombia una serie de revisiones técnico-mecánicas, basadas en normatividades que evalúan las condiciones de seguridad en dichos medios de transporte vertical, tal como lo la Norma Técnica Colombiana 5926, de la cual se publicó en el 2012 su primera versión, en su parte 1: Ascensores Eléctricos e Hidráulicos, donde se establecen una serie de requerimientos, los cuales deben ser evaluados por Organismos de Inspección debidamente acreditados por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC-, estos organismos de inspección, dan un certificado como constancia de que el ascensor cumple las exigencias de seguridad y garantiza un funcionamiento adecuado. » P-10

**CON LA SEGURIDAD  
NO SE NEGOCIA  
MUY PRONTO**

# ¿Cómo afecta la COVID 19 los presupuestos de las copropiedades?



**Horacio Torres Berdugo**

Economista y experto en PH.

**E**n un análisis inicial podríamos decir que se verán afectados; yo pienso todo lo contrario.

Mi afirmación la sustento en el uso obligado de la tecnología y los beneficios que esto implica, veamos detalles.

Es claro y no discutible que el servicio de *la seguridad privada*, es un rubro muy importante en el gasto de la copropiedad, que con el uso de la tecnología -CCTV, control de acceso sistematizado y biométrico,- es muy probable que tienda a disminuir y lograr edificaciones más seguras.

El siguiente gasto en importancia es *el aseo y limpieza*, que debe incrementarse debido a la necesidad de los controles de bioseguridad obligatorios, un punto a favor es que los costos de los insumos necesarios para la desinfección de bienes y áreas comunes, no son muy altos.

*Los mantenimientos* son necesarios para mantener los bienes



comunes y evitar su deterioro, es cada vez más fácil encontrar contratistas que han ajustado sus costos y aumentado el uso de la tecnología en el control de la operatividad.

Los precios de los servicios de mantenimiento y de los insumos en época de crisis, tiende a disminuir debido a las características del ciclo económico.

Una de las cosas importantes que se debe analizar y que los clientes inmobiliarios modernos deben contemplar, es la necesidad de entender que de ahora en adelante, la colaboración y el entendimiento comunitario es fundamental para salir adelante.

Es tendencia en las nuevas edificaciones, dotar las copropiedades de áreas comunes de uso comercial, que permi-



tan generar ingresos que ayuden a la autosostenibilidad.

Tarde o temprano las áreas comunes deberán utilizar energías limpias, mediante la instalación de paneles solares en las cubiertas e incluso en las regiones de alta brisa, la utilización de sistemas eólicos.

El aprovechamiento de aguas lluvias y aguas reciclables provenientes de los aires acondicionados, es cada día más necesario, con ello se contribuye a la reducción en los consumos de agua para riego y estos últimos conectarlos a sistemas automáticos, que pueden ser monitoreados desde los celulares mediante APP. - una APP es un programa que se descarga e instala en nuestros teléfonos inteligentes o tabletas. ...Una interfaz bien implementada para los dispositivos móviles, permite al usuario

realizar tareas desde ahí con facilidad y óptimo rendimiento-.

Y es que desde el celular mediante las APPS se puede controlar y tener acceso a:

CCTV – Riego de zonas verdes – monitorear los equipos, como planta generadora de energía, ascensores, motobombas, dosificación de cloro en piscina, entre otros y si a eso le agregamos que se puede adquirir un DRON con el cual realizar los recorridos de las áreas comunes, de las edificaciones, mucho mejor.

La comunicación con los propietarios, consejeros, comités, contratistas e incluso empleados de la administración, se ha mejorado y dinamizado con el uso de la tecnología, estas reuniones ahora se realizan por videoconferencias o videollamadas.

El mundo ha cambiado y seguirá cambiando y si lo vemos desde la óptica del progreso, veremos las ventajas que eso trae. Estas ventajas para la PH serán innumerables, debemos estar listos para la transformación y no negarnos al cambio y ser cada día más creativos e innovadores.

Estar cerca de nuestras comunidades nos permite ir al ritmo que ellas avanzan, de tal forma que apuntemos a su calidad de vida. 📱

P-9»

Se ha evidenciado que en las ciudades o municipios como: Bogotá, Villavicencio, Pereira, Río Negro, Cali, Ibagué, Bucaramanga, donde es reglamentario una certificación para el funcionamiento de los sistemas de transporte vertical, los índices de emergencias han disminuido; un ejemplo claro es la ciudad de Bogotá, que en el 2017, la atención a emergencias correspondió a 416 casos, en el 2018 atendiendo 320, durante el 2019 - 217 y el año pasado se presentaron 180 emergencias.

Lo único constante es el cambio y máxime si hablamos de normas que contienen disposiciones para garantizar la seguridad de todos los usuarios de ascensores, por lo tanto ICON-

TEC, como Instituto que coordina la normalización en el país a través del comité 123 "maquinaria y equipo especial para la industria" y especialistas de los organismos de inspección, empresas encargadas del mantenimiento e instalación de los ascensores, usuarios y a los interesados en el tema, iniciaron hace tres años la revisión de la norma NTC 5926-1/2012.

Después de un programa de trabajo que se desarrolló a lo largo de tres años de reuniones y de estudios, ICONTEC publica dicha actualización en el mes de mayo del presente año, la NTC 5926-1/2021. Dicha actualización implementa notorios cambios frente a su primera publicación, entre los cuales cabe señalar:

- Los plazos dados para subsanar las no conformidades que hallen los organismos de inspección, donde limitan a un tiempo máximo de 90 días para cumplir los requerimientos.

- Los resultados de las inspecciones, en las cuales de tener solo un hallazgo de defecto en cualquiera de sus calificaciones -muy grave, grave y leve- se dará dictamen de no cumple, o si fuera el caso de no encontrar defectos el ascensor tendría resultado de cumplimiento,

- Se incrementó el número de ítems por evaluar por parte de los organismos de Inspección acreditados por ONAC, pasando de 175 a 222 defectos.

- La competencia técnica de

los gerentes técnicos e inspectores se hace más exigente.

Es importante tener en cuenta que con esta actualización se espera mitigar los incidentes y accidentes presentados por estos equipos y así garantizar seguridad para todos los usuarios y personal que ejecuta labores de mantenimiento de los ascensores, generando bienestar y confianza en su uso.

La seguridad no se negocia, la inspección y certificación de los equipos de transporte vertical ciertamente es garantía de un viaje seguro y de esta forma continuará el desarrollo de las ciudades con sus cada vez más grandes rascacielos y mega construcciones por todo el mundo. 📱

# La Conserjería en Colombia



**M**ucho se ha dicho en Colombia que los servicios de conserjería son ilegales, o por lo menos es la percepción que se tiene, empecemos por entender qué significa el término CONSERJE.

Tomado del diccionario “El ‘conserje’ es el que ‘tiene a su cuidado la custodia, limpieza y llaves de un edificio’ –DRAE-. El castellano adaptó la voz francesa ‘concierge’, probablemente procedente del latín vulgar ‘conservius’, formado de la preposición ‘cum’ –con- y de ‘servus’ (esclavo)”.

Si tenemos en cuenta que hace años se supone la esclavitud fue abolida, entonces el término estaría mal utilizado, pero qué se entiende en Colombia por Conserje?, Qué funciones realiza?, Quien los puede contratar? Quien los regula? Para resolver estos interrogantes hablamos con el señor Arley Palencia Piniella, director nacional de FENALPORTEC – Federación Nacional de Empresas de Porteros, Conserjes y afines-

**Luz Dary Nieto/** Quién es Arley Palencia?

**Arley Palencia/** Soy Boyacense, Administrador de Empresas, diplomado en Alta Gerencia Empresarial, Especialista en Frentes

de Seguridad y Procesos de Denuncia, de la Universidad Distrital, abogado de la Universidad Nacional, empresario y gerente de un grupo empresarial que brinda servicios de Administración y Conserjería a la propiedad horizontal.

**LDN/** Qué es una conserjería

**AP/** Un conserje es la persona designada para servir a una comunidad, genera alertas tempranas, -seguridad preventiva-, hace labores de aseo y mantenimiento de las áreas comunes, ayuda a entregar la correspondencia, a cargar los paquetes pesados hasta el ascensor o puerta del residente, genera alertas tempranas de casos de inseguridad y violencia intrafamiliar.

**LDN/** Qué diferencia hay entre el todero y conserje?

**AP/** El todero es el encargado de reparar la estructura, fachadas, daños en agua, tejas, corte y mantenimiento de pasto y jardines, daños eléctricos, éste también debe ser solidario denunciando casos irregulares y alertas tempranas, como ciudadano y el conserje esta en las áreas comunes-incluida la portería- pendiente de los ingresos, entrega de correspondencia, arreglos menores como cambio

de un bombillo, ayudar al estacionamiento correcto de los vehículos, es un colaborador de los residentes, puede abrir y cerrar las puertas de acceso. En ningún momento usurpa las funciones de la vigilancia privada.

Es de aclarar que el vigilante no puede cambiar un bombillo, sacar la basura, entregar correspondencia, por lo tanto son ellos quienes usurpan las funciones del conserje. El vigilante solo puede vigilar, custodiar y tiene el permiso para el uso de arma cuando así lo contratan.

*“La invitación es a afiliarse a Fenalportec, aquí encontrarán sustento jurídico y la capacitación para que se hagan las cosas debidamente ajustadas a las leyes y normas colombianas”.*

En la legislación Colombiana no existe ninguna norma, ley o decreto que obligue a nadie a contratar seguridad privada, todo va en la capacidad de pago y la voluntad que tenga. Por eso tuvimos que agremiarnos por-

que siempre se ha descalificado el servicio de porteros conserjes sin ningún argumento o sustento jurídico. Se han dedicado desde hace más de 20 años a vulnerar el derecho al trabajo, a la igualdad, realizando una persecución a un sector de la economía que es absolutamente legal.

Por eso nace Fenalportec, agremiación que surge hace apenas siete meses con la cual hemos logrado más que cada una por separado, en casi treinta años. La conserjería no es nueva en Colombia, ahora la diferencia es que ya estamos agremiados y estamos dispuestos a defender el derecho al trabajo y a la igualdad, ya que la persecución a que hemos sido sometidos es por un interés meramente económico. Somos un grupo de empresas legalmente constituidas, vigiladas por la Súper Intendencia de Industria y Comercio como cualquier otra empresa del país. Estamos apuntando a las 1.800 empresas de conserjería legalmente constituidas, están por todo el país. Somos grandes generadores de empleo, tenemos casi 55.000 porteros conserjes a nivel nacional, somos una actividad productiva, con acción social, por lo tanto, si acaban con esas empresas, estarían acabando con el sustento de 55 mil familias.

P-11»

En estos momentos tenemos 680 empresas afiliadas a Fenalportec, estamos vinculados a OIT, registrados en la Cámara de Comercio de Bogotá, tenemos personería jurídica, según el decreto 2150/1995- RUT, matrícula mercantil como entidad sin ánimo de lucro, vinculados a Amnistía Internacional. Además, el secretario de Seguridad Convivencia y justicia ciudadana de Bogotá, nos acaba de vincular a la red de ciudadanos de Bogotá, fueron tres meses investigando si éramos legales o no para podernos vincular y el nueve de agosto fuimos finalmente vinculados. De ahora en adelante vamos a lanzar un programa en los conjuntos residenciales de Bogotá "Edificio con Sello Seguro" en alianza con la Secretaria de Seguridad del distrito y Porteros Conserjes – Fenalportec-. Cada día logramos avanzar con paso firme para demostrar que somos empresas absolutamente legales y por ende podemos ofrecer nuestros servicios.

El sustento jurídico está en el decreto 1607 del 2002 que es claro cuando manifestó que nos agrupa en el grupo 2-7492 con el riesgo 1, el Ministerio de Trabajo dice "incluye empresas de conserjería" y más adelante en el grupo 4- 749402 dice "empresas dedicadas únicamente a la seguridad privada". Pero vamos al artículo 84 de la constitución política de Colombia que dice que cuando ya ha sido regulada y clasificada una empresa, no se requiere de licencias o permisos de funcionamiento previos.



En la Resolución 1518/22 julio/2015 cuando el DANE, nos incluye como empresas seguras y legales donde acoge el código CIU 08 y el CIU 088 del pacto internacional que tiene Colombia y ahí metió a las empresas de conserjería y en el grupo 9132 encontramos el significado de los conserjes y sus funciones. Así que cual sería la ilegalidad de la cual nos acusan?

Hemos instaurado una demanda ante Consejo de Estado y ante la Comisión Internacional de Derechos Humanos, con el visto bueno de la OIT y de Amnistía Internacional, en contra de la Su-

perintendencia de Vigilancia, por el desdibujamiento, violación del derecho al trabajo, persecución, maltrato al buen nombre y derecho a la participación, a que hemos sido sometidos por muchos años, es decir, ya estamos trabajando, no frente a la ilegalidad, -sabemos que somos empresas legales-, sino frente al maltrato y persecución a que hemos sido sometidos. Pero también radicamos en el Ministerio de Trabajo y Protección Social, que se establezca el código CIU 88AC, de la OIT, adaptada para Colombia, como fuente

*"La conserjería no es nueva en Colombia, ahora la diferencia es que ya estamos agremiados y estamos dispuestos a defender el derecho al trabajo y a la igualdad".*

única oficial de legalidad, ya está adaptada, pero que se confirme y también le solicitamos a la Secretaría Presidencial de derechos Humanos que se pronunciara frente a esto y lo hicieron con el oficio 2100036757 que le enviaron a la superintendencia de Vigilancia, para que no siga con estas irregularidades y al Ministerio de Trabajo le solicitamos que regule esta actividad, son legales, pero que la regulemos. También le solicitamos una cita para pedir que se instituya el día nacional del Portero Conserje.

**LDN/ De qué manera puede un vigilante colaborar con la policía?**

**AP/** Ningún ciudadano puede usurpar las funciones policivas, el guarda es guarda, el conserje es conserje, la seguridad está a cargo del Estado Colombiano, el ciudadano común y corriente está obligado a denunciar, avisar o reportar actos delictivos preventivamente, pero en ningún caso un vigilante puede tener funciones de policía.

**LDN/ Finalmente cual sería la invitación a las empresas de Conserjería?**

**AP/** La invitación es a afiliarse a Fenalportec, aquí encontrarán sustento jurídico y la capacitación para que se hagan las cosas debidamente ajustadas a las leyes y normas colombianas, todos tenemos derecho a la participación y concurrencia.

Y a la propiedad horizontal que dejen el temor de contratar el servicio de conserjería, que son absolutamente legales y que cada colombiano tiene la libertad de elegir el servicio que necesita y que puede pagar, además ningún empresario de la conserjería ha perseguido la vigilancia privada, es más en varias copropiedades hemos podido trabajar de manera mixta, en conjuntos demasiado grandes se tiene los guardas de vigilancia privada y los conserjes y no existe ningún problema por ello, es cuestión de respetar los roles y funciones de cada uno. 🗣️



Este artículo obedece a la opinión del entrevistado. Prhopio no responde por los puntos de vista que allí se expresan.



**SENTINEL**  
S.A.S.  
ADMINISTRACION Y SERVICIOS GENERALES

**Servicios de conserjería**  
porteros, toderos, recepcionistas,  
servicios generales

Tels. 712 4828 - 310 864 4622  
315 511 1665  
BOGOTÁ D.C. Colombia  
[contacto@sentinelsas.com](mailto:contacto@sentinelsas.com)  
[www.sentinelsas.com](http://www.sentinelsas.com)



**Somos su mejor opción**  
en servicios integrales

**Servicio de portería conserjería y aseo**

**Dirección:** Carrera 107b # 69b-24  
PBX 804 2962 - Cel 313 286 6918



**S.A.R. SERVICE**  
PORTEROS - CONSERJES - SERVICIOS GENERALES

**Contacto**  
Cel. 310 564 5175  
Tel. 057- 790 4698

[www.sarservice.co](http://www.sarservice.co)

  @sarservice.sas



**VIGICOR**  
SECURITY R.N S.A.S

**Dirección:** Carrera 78 A No. 80 - 21 SUR  
CASA 119

Tels. (1) 726 2993 - 312 471 0553

<https://www.facebook.com/Vigicor-security-rn-sas>



**GRUPO EMPRESARIAL**  
SERBIEN 24  
SAS  
SERVICIOS CON CALIDAD

**Eficiencia y cumplimiento**  
es nuestro compromiso

Calle 17 # 13-49 Chía  
PBX 886 0422 Cel. 350 590 2787



**EM - ADBIPRESER** LTDA.  
*Nuestras Manos con la Calidad de Nuestros Servicios*

**Organización Empresarial y de Servicios**  
PORTEROS, CONSERJES, SERVICIOS DE LIMPIEZA, ADMINISTRACIÓN DE P. H., RECEPCIONISTAS Y APOYO JURÍDICO

**Contactos:** bienesyservicios01@hotmail.com  
**EMAIL:** encargossas@gmail.com  
**Teléfonos:** 320 251 1837 - 301 273 7848 - 313 678 3580



**Procesos & Talentos**  
Transformando el Talento Humano

(57) 3174301692  
2577897  
[contacto@procesosytalentos.com](mailto:contacto@procesosytalentos.com)  
Dirección: Calle 72B # 70F - 45



[www.engiwebpro.com](http://www.engiwebpro.com)

**Gestión y Servicios**  
Técnicos S.A.S



**Dirección:** Cl. 119 #14a-25 oficina 104,  
Bogotá

**Teléfono:** (1) 3481670 - 3103219431

**E-MAIL:** [servicioalcliente@gst-sas.net](mailto:servicioalcliente@gst-sas.net)

<https://gst-sas.net>



**SERVICIOS GENERALES**  
TECNICOS Y TECNOLOGOS  
SERVIGETTEC S.A.S

 CARRERA 19 A # 138- 23  
 (1) 388 7706 - 314 356 4254



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

**¿ QUÉ HACEMOS ?**  
Diseño Digital  
Construcción de marcas e imagen  
Contenido para redes sociales  
Desarrollo sitios web  
Impresión publicitaria

**CONTÁCTENOS**

[@crea\\_team](https://www.instagram.com/crea_team) | [f Createam](https://www.facebook.com/createam)  
[agenciacreateam@gmail.com](mailto: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](mailto:gerencia@prhopio.com)



# Garantías que exigen las aseguradoras en los seguros de bienes comunes en PH

**Silvio Agudelo Guevara**

Abogado especializado en Seguros y P.H.

**P**ara abordar esta temática debemos conocer en primera instancia la Normatividad vigente al respecto:

## Definición y efectos de la garantía

Artículo 1061 del Código de Comercio que dice: "Se entenderá por Garantía la promesa en virtud de la cual el asegurado se obliga a HACER o no HACER determinada cosa, o a cumplir determinada exigencia o mediante la cual afirma o niega la existencia de determinada situación de hecho."

La garantía deberá constar en la póliza o en los documentos accesorios a ella –anexos-, podrá expresarse en cualquier forma que indique la intención inequívoca de otorgarla.

La Garantía sea o no sustancial respecto del riesgo, deberá cumplirse estrictamente. En caso contrario, el contrato será anulable. Cuando la garantía se refiere a un hecho posterior a la celebración del contrato: "el asegurador podrá darlo por terminado desde el momento de la infracción."

## Circunstancias que excusan el cumplimiento de la garantía

Artículo 1062 del Código de Comercio: "Se excusará el no cumplimiento de la garantía cuando, por virtud del cambio de circunstancias, ella ha dejado de ser aplicable al contrato, o cuando su cumplimiento ha llegado a significar violación de una ley posterior a la celebración del contrato."

## Garantía del buen estado del objeto asegurado

Artículo 1063 del Código de Comercio: "Cuando se garantice que el objeto asegurado está en *buen estado* en un día determinado, bastará que lo esté en cualquier momento de ese día."

Las garantías pueden ser generales para todos los riesgos



en propiedad horizontal y particulares según el estado del riesgo después de la inspección que hace la Aseguradora; Dentro de las generales encontramos las garantías de contrato de mantenimiento para los equipos eléctricos, electrónicos, mecánicos e hidráulicos, entre otros.

Los mantenimientos periódicos con firmas especializadas e idóneas que cumplan con las recomendaciones del fabricante o distribuidor son exigidos contractualmente por las aseguradoras.

Ejemplo: Garantías de mantenimiento de la subestación eléctrica, transformadores, motobombas, ascensores, circuitos cerrados de TV etc., según instrucciones del fabricante.

También son indispensables las garantías sobre los extintores, respecto a la renovación de la carga y su instalación en cada uno de los pisos o áreas determinadas por el cuerpo de bomberos.

Otra garantía muy común es la de mantenimiento y limpieza de techos, así como la impermeabilización de las terrazas, igualmente se exige que las instalaciones eléctricas estén entubadas.

Hay garantías universales que vienen detalladas en el clausulado de las pólizas de bienes comunes y otras garantías son especiales en cada copropiedad luego de la inspección del ingeniero o funcionario inspector de riesgos de las aseguradoras.

Estas garantías deben cumplirse por parte de la administración

en la forma y tiempo indicado por el informe del inspector y su no cumplimiento puede producir la nulidad o la terminación del contrato y la objeción de cualquier reclamo como lo menciona el artículo 1061 del Código de Comercio antes anotado.

En mi opinión, la omisión en el cumplimiento de las garantías exigidas por las aseguradoras constituye una falta grave por parte del administrador y su omisión no está cubierta en la póliza de responsabilidad civil que ampara al administrador.

Es importante destacar que el no cumplimiento del reglamento en propiedad horizontal -Ejemplo no mantener material inflamable dentro de la copropiedad, distinto del necesario para alimentar la planta eléctrica- dará lugar a la nulidad del contrato del seguro y al no pago de cualquier siniestro no necesariamente relacionado con la planta eléctrica; igualmente el no cumplimiento de las normas imperativas exigidas por las entidades públicas como en el caso del no cumplimiento sobre la normatividad de la ley de piscinas en Colombia -Resolución 00001510 de 2011 del Ministerio de protección Social-, trabajo en alturas -Resolución 1409 de 2012- certificación de ascensores -Norma NTC 5926-1 Seguridad Social en el Trabajo, entre otras.

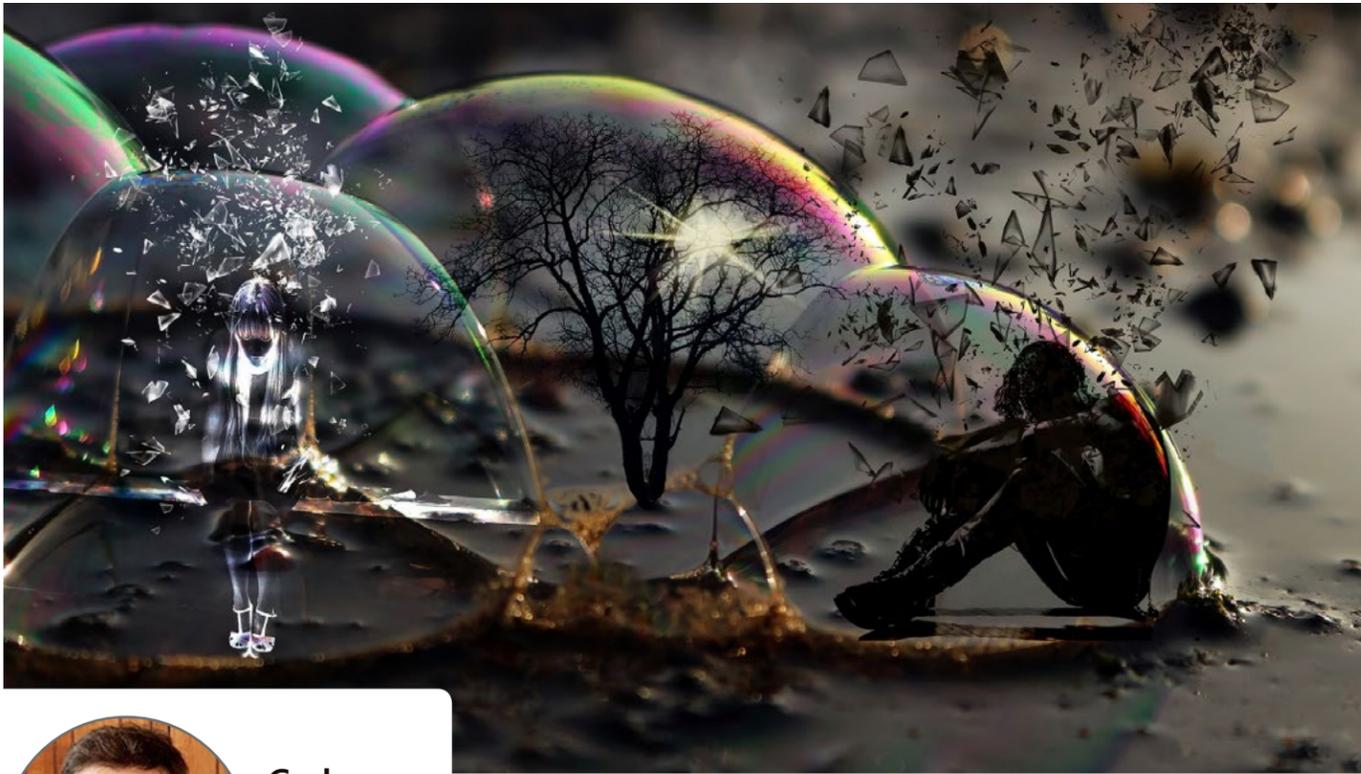
Por último, quiero referirme a la garantía que exige en el código de comercio en el artículo 1060 sobre la *conservación del estado del riesgo y notificación de cambios*, que exige que se haga en un tiempo no menor a diez días

a la fecha de la identificación del riesgo y su omisión genera la terminación automática del contrato; Ejemplo -Instalación de una estación de combustibles cerca de la copropiedad o instalación de un CAI en las cercanías del Conjunto-, artículo 1060 del Código de Comercio que exige que el asegurado o tomador, que en este caso es el representante legal de la copropiedad, quien está obligado a mantener el estado del riesgo, en tal virtud el administrador deberá notificar por escrito a la compañía de seguros sobre los hechos o circunstancias no previsibles que sobrevengan con posterioridad a la iniciación del contrato y que conforme al criterio consignado en el inciso uno del artículo 1058, signifiquen la agravación del riesgo o variación de su identidad local.

Las garantías plasmadas en los contratos de seguros deben cumplirse estrictamente y en su integridad por parte del administrador de la PH, a fin de que el contrato de seguros no sea anulado o se considere terminado y para que la Copropiedad no vea frustrada su solicitud de pago en caso de siniestro.

En propiedad horizontal, el *asegurado* tiene una enorme responsabilidad, si no cumple con alguna de las *garantías* exigidas por la Aseguradora, porque ante la objeción de cualquier reclamación puede verse *comprometida su responsabilidad civil*, a la que refiere el artículo 50 de la ley 675 en su Parágrafo 1° "...se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o violación de la ley ..."

# Duelo ¿En qué consiste?



**Carlos Convers**

Psicólogo- U. del Rosario.

**S**aludos estimados lectores, me place enormemente que estén siguiendo esta columna tan importante para la salud mental. En esta ocasión les hablaré del duelo, qué es, cómo funciona y qué hacer si estamos pasando por uno.

Lo primero que hay que decir es que el duelo es un proceso natural, el hecho de estar en duelo no es malo ni representa necesariamente un problema. El duelo se experimenta tras una pérdida, normalmente pensamos que es solo por la pérdida de un ser querido, sin embargo, también se puede experimentar duelo tras una ruptura amorosa, la pérdida de un objeto muy preciado, la caída de un proyecto importante o la pérdida de un trabajo.

Existen 2 condiciones fundamentales para que se dé un proceso de duelo, lo primero sería que exista un vínculo emocional muy fuerte con aquello que se perdió, si se pierde algo o a alguien con quien no tenemos lazos emocionales profundos la probabilidad de entrar en un proceso de duelo es mucho menor. La segunda condición es que la pérdida sea permanente o al menos que se perciba como permanente, si podemos recuperar ese trabajo o rearmar el proyecto o recuperar a esa persona es difícil que entremos en un proceso de duelo.

## ¿Qué pasa cuando estas dos condiciones se cumplen?

En dado caso, se empieza un proceso de duelo, cabe resaltar que a pesar de que existen propuestas teóricas que hablan de etapas de duelo -de las cuales hablaremos más adelante- cada persona experimenta el duelo de forma distinta, con más o menos expresividad o mayor o menor duración, es por ello que no po-

demos generalizar una sola forma de duelo, por lo tanto aunque exista la propuesta de las etapas de duelo, éstas no se dan siempre en orden o de forma lineal o con una duración similar en todas las personas.

## Etapas de duelo

- **Negación:** en esta etapa la pérdida no se acepta, se espera que sea un mal sueño o que todo simplemente sea mentira.
- **Ira:** una vez aceptada la pérdida se genera una ira hacia dios, el universo, la misma persona que se encuentra en duelo o incluso a aquello que se perdió.
- **Negociación:** se empieza a tratar de hablar con alguna entidad superior o fantasear con hacer algo para traer de nuevo aquello que se perdió.
- **Depresión:** se entra en una tristeza profunda a raíz de la pérdida, esta es la etapa que puede durar más y la que normalmente vemos cuando nos damos cuenta

de que una persona pasa por un proceso de duelo.

- **Aceptación:** se acepta por completo la pérdida y se aprende a cambiar la rutina para seguir viviendo en ausencia de aquello que se perdió.

## ¿Por qué es tan difícil afrontar un duelo?

Cuando vivimos una pérdida significativa, tenemos que readaptar algunas rutinas, hábitos o incluso los espacios físicos en donde nos movemos, para poder seguir viviendo en falta de lo perdido, este proceso puede resultar especialmente difícil ya que genera un cambio sustancial en la vida de quien pasa por ese proceso.

## ¿Cuándo se vuelve patológico un proceso de duelo?

Como mencioné antes, cada persona es única y su proceso de duelo es distinto, sin embargo, en promedio se ha establecido que la duración máxima de un duelo es de 2 años, más allá de eso -si la persona no ha podido retomar su vida- se recomienda acudir a un psicólogo profesional que pueda ayudar a la superación de este.

## ¿Qué hacer si paso por un duelo?

- **Busque su red de apoyo:** busque anticipadamente a aquellas personas que están dispuestas a ayudarlo en momentos de necesidad, así, sabrá a quien acudir cuando se encuentre pasando por este proceso.
- Si ya estamos atravesando por un duelo acuda a esas personas en las que confía y sabe que estarán para usted.
- Si siente que no cuenta con las herramientas necesarias para superar el duelo busque ayuda de un psicólogo profesional. 📞

P-14»

Una crítica que el suscrito hace es al texto del Código de Comercio cuando nos dice "... que la Garantía sea o no Sustancial, respecto de riesgo, deberá cumplirse estrictamente, en caso contrario el contrato será anulable ...."; es decir, lo anterior sin importar que la falta de cumplimiento de la garantía tenga que ver con la causal del siniestro.

Conozco que ACOLESE -Asociación colombiana de Derecho de Seguros-, desde hace muchos años viene tratando que se modifique o se morigere esta parte del texto en el artículo 1061 del Código de Comercio antes mencionado, pero que yo sepa hasta la fecha no se ha logrado ningún avance al respecto, lo cual es muy riesgoso para los Administradores de PH, porque esas condiciones se encuentran agazapadas en los

contratos de Seguros de *todo riesgo por daños materiales* y cualquier ajustador de seguros puede apoyarse en este texto para recomendar a la aseguradora, el no pago cuando compruebe que en la Copropiedad no se esté cumpliendo una Garantía que nada tiene que ver con el siniestro sucedido. Por Ejemplo, la falta de arqueo propia de la Cobertura de manejo, frente a un siniestro de terremoto o terrorismo entre otros.

La recomendación para evitar la anterior situación, es que se acepte por parte de la Aseguradora no aplicar en su rigor esta condición y otorgar una cláusula adicional en la que contractualmente se convenga que la Garantía esté directamente relacionada con el siniestro ocurrido; por ejemplo en caso de falta o ausencia de extintores cuando se presentó el incendio o corto circuito, falta de polo a tierra cuando se presentó el rayo. 📞

# LA CONSERJERÍA EN COLOMBIA

Están legalmente constituidas, sus funciones bien definidas y no riñen con las empresas de vigilancia privada.

Tienen un rol claro y tareas específicas.

