



# PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 24 • BOGOTÁ, COLOMBIA, OCTUBRE 2021

www.prhopio.com



Atardecer en Barranquilla. Foto: Pixabay.

## IV Congreso de Prhopio, resumen y análisis

El IV Congreso Alta Gerencia en PH, realizado en Bogotá de forma virtual los días 26 al 28 de agosto en el cual participaron más de 300 personas de todo el país y de algunos países de Latinoamérica, tuvimos la oportunidad de contar con grandes exponentes, todos ellos expertos en comunicación, cada uno desde sus conocimientos y experiencias como docentes y conferencistas de talla internacional nos dejaron importantes apreciaciones y conclusiones sobre el tema eje central de este certamen. "La Buena comunicación como factor de éxito".

Debido a que los temas fueron tan interesantes y oportunos para la época que estamos viviendo, PRHOPIO ha decidido realizar una edición especial con el resumen y las conclusiones de tan importantes aportes. Espérela muy pronto.

## Impuesto a las ventas en la PH

Rito Antonio Cortés Chaparro  
Contador Público con más de 21 años de experiencia, en la PH.

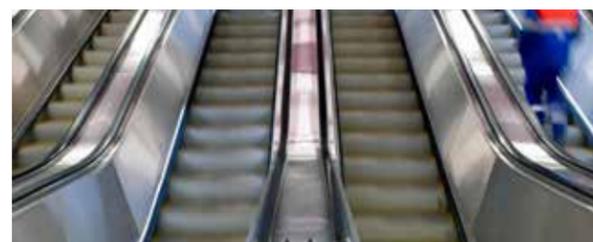


El impuesto a las ventas "IVA" en la propiedad horizontal es un tema que tiene una gran importancia, porque éste actualmente se debe cobrar en los **ingresos diferentes a las cuotas de administración**, teniendo en cuenta las excepciones establecidas en la ley tributaria.

P - 13

## La importancia de la inspección de los equipos de transporte vertical

Eve Polanco Becerra | Germán Lombana A.  
Directora General ICM S.A.S | Director Desarrollo ICM S.A.S



La seguridad es una característica inherente a las actividades de las personas y su interacción con las máquinas y equipos. Éstos se han diseñado para proveer comodidad a las personas, agilidad en sus desplazamientos, eficiencia en la utilización de los recursos y que realicen tareas que desbordan la capacidad física de personas e incluso de animales; ellas deben poseer durante todo su ciclo de vida útil una característica inherente, la "seguridad".

P - 14

**TALENTOS**  
**PRHOPIO**

¿Necesita personal para trabajar en la PH? Nosotros lo buscamos por usted, solo díganos qué perfil busca.

CONTACTOS:

[www.prhopio.com](http://www.prhopio.com) 3229051163 [talentosprhopio@gmail.com](mailto:talentosprhopio@gmail.com)





Luz Dary Nieto Orozco

# La PH debe verse como una Empresa



*"Para Prhopio una de las dependencias o áreas más importante de estas empresas es la del Capital humano, en ella se deben considerar a todos, el residente, el propietario, los clientes internos y externos..."*

**L**a propiedad horizontal en Colombia está clasificada como un régimen especial, sin ánimo de lucro, para efectos tributarios, manejo administrativo y en general, para todo su funcionamiento.

En los últimos años se han venido presentando cambios drásticos en la manera de administrar este sector económico, toda vez que día tras día se vuelve más complejo, algunos líderes del sector pensamos que ya es hora de entender que si bien es un régimen especial sin ánimo de lucro, tampoco se puede liderar de manera empírica y simple, por cuanto allí se tienen recursos importantes y no solo estamos hablando en términos económicos, hay todo un mundo que podríamos llamar pequeñas ciudades, barrios, estados, donde vive gente, por lo tanto bien se puede hablar de departamentos, dependencias, áreas o secciones, como en cualquier otra compañía debidamente organizada.

Para Prhopio una de las dependencias o áreas más importante de estas empresas es la del Capital humano, en ella se deben considerar a todos, el residente, el propietario, los clientes internos y externos, los proveedores, los colaboradores, los socios de productividad, los visitantes frecuentes, los esporádicos, los domiciliarios y en general toda la parte humana.

Es aquí donde debemos centrar nuestra atención; en el IV Congreso Alta Gerencia en PH, aprendimos de los ponentes que las "personas permanecen en un puesto por lo que son y no por lo que hacen".

Esto tiene mucho sentido, pues el qué hacer es el modo de elaborar cosas, que en últimas se vuelven rutinarias y hasta mecánicas, pero lo realmente importante es todo aquello que está directamente relacionado con la persona, el ser, sus emociones, su actitud, su manera de afrontar las diferentes circunstancias, cómo se comunica, lo que comunica, su habilidad para liderar procesos, su capacidad para resolver conflictos, su destreza para convertir a sus detractores en aliados, la pericia para llevar a toda una comunidad con culturas, educación, formación y costumbres diferentes a convivir en armonía bajo un mismo te-

cho, llevándolos a entender que si bien es claro que tienen derechos, también tienen deberes y que en la medida que los tengan claros y los respeten esa comunidad será una pequeña sociedad consciente y agradable para todos, que no solo viven en paz, sino que inspiran a otros para que también lo logren.

De ahí que se haya diseñado un producto como *Talentos Prhopio*, pensado no solo en la elección profesional del perso-

nal que labora en propiedad horizontal, sino en la capacitación y formación en este tipo de habilidades que sin lugar a dudas serán las de más peso en la actualidad y en el futuro.

KIDS Prhopio, es un programa diseñado para los niños enfocado a desarrollar en ellos habilidades blandas, que permitan generar espacios acertados en convivencia, comunicación, normas sociales, resolución de conflictos y armonía en diferentes contextos, especialmente en PH.

Nuestro lenguaje con ellos lo simbolizamos con una hormiga teniendo en cuenta las características especiales de fuerza extraordinaria, su capacidad cerebral, su comunicación efectiva, la organización y el sobrenatural trabajo en equipo, como un modelo perfecto en lo que vemos y podemos aplicar en PH. 🐜



**PRHOPIO**

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco	
email:	<a href="mailto:gerencia@prhopio.com">gerencia@prhopio.com</a>	
Contacto:	322 905 1163	
Diagramación:	Efraín Sánchez G.	
Colaboradores:	Eve Polanco Roberto Gómez Duarte Jorge Orlando León Forero Ever Arévalo Delgado	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@prhopio.com](mailto:gerencia@prhopio.com) • [www.prhopio.com](http://www.prhopio.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)**

# Diana Carolina Ruiz, Jurista y escritora, sinónimo de innovación, más allá de los estereotipos



**Eve Polanco Becerra**

Periodista y Empresaria.

**E**sta abogada cuya cuna de nacimiento es la hermosa tierra boyacense, se ha caracterizado por ser una mujer perfeccionista, amante del trabajo por la propiedad horizontal, escritora y eternamente estudiante, lo cual se ve reflejado en sus innumerables títulos en Colombia y México.

Diana Carolina, madre de dos hijas, quienes heredaron no solo la belleza de la madre sino el talento y el amor por el estudio, Oriana psicóloga y Aitana terminando bachillerato y con visión de iniciar sus estudios de pregrado en tierras mexicanas; las tres conforman un equipo unido y sólido de camaradería, estudio y disciplina, no obstante a este equipo llega César Octavio, un mexicano que actualmente di-

vide su tiempo entre Colombia y el país del tequila, es el cuarteto perfecto donde impera el respeto, el amor y la iniciativa por emprender grandes proyectos para la propiedad horizontal, tanto en nuestro país, como en la tierra del mariachi.

Este artículo, más allá de hablar sobre las enseñanzas que ha dejado e indudablemente seguirá dejando Diana Carolina, es para resaltar el papel que ha tenido esta gran mujer en la propiedad horizontal, que con disciplina se ha convertido en una referente del sector. Pues bien, bajo este contexto hablemos un poco de cómo llega Diana Carolina a la propiedad horizontal, de sus inicios que se remontan al 2008, donde adquiere su primer apartamento y se encuentra con la sorpresa de que cada uno de los copropietarios tenían que aportar una cuota extraordinaria de \$18.000.000 por las lesiones que sufrió la señora del aseo, quien no contaba con las respectivas afiliaciones a la seguridad social que debía haber gestionado el edificio,

dado que se tomó la errática decisión de que si tenía Sisbén bastaba; en estos años cuando realizaba correcciones de estilo a publicaciones y tesis, con sus hijas pequeñas decide no pasar por alto esta delicada situación e inicia un proceso de aprendizaje de la ley 675 de 2001 y del sector.

*"No podemos dejar de mencionar su programa "aquí si hay quien viva", espacio semanal en vivo, donde se resuelven preguntas de propietarios, administradores, residentes sobre edificios, condominios y la vida en propiedad horizontal".*

Por esa época inicia a trabajar en el departamento jurídico de la empresa de su primer esposo donde realizaba actividades de cobro de cartera. Después de su paso por la gestión de contratos y cartera nace la corporación PH en 2014, e inicia una etapa que ciertamente le apa-

siona como es la educación, allí se encuentra con grandes mujeres emprendedoras como Viviana Velázquez e incursionan en la docencia dictando cursos, diplomados en departamentos como Santander, los cuales tuvieron una gran acogida.

En este camino en el cual imperaban los abogados hombres, Diana paralelamente lanza su primer libro "Guía Práctica para Administradores de PH en Colombia"; de esta experiencia surgen 3 títulos más, *Hablemos Sobre Propiedad Horizontal en Colombia*, galardonado con el premio de Autores Editores, así mismo participó en la feria del libro de 2019 con total éxito; sigue *El Gerente de Comunidades*, hasta el actual libro que recientemente lanzo *101 Preguntas Sobre tu Copropiedad*, que hace referencia a lo que debe saber un propietario de un inmueble.

De todas sus lecturas y estudio destaca la teoría del Francés Michel Foucault, la cual analiza los micropoderes que circulan en el orden social, dado que todo saber implica poder y todo poder un saber específico, lo cual visto desde la perspectiva de la propiedad horizontal, los administradores hacen parte de ese micropoder a través de la administración de las copropiedades y esto desencadena que definitivamente el papel del administrador de PH radica en la construcción de ciudadanía, por ende hace parte de este ecosistema, teoría que vemos desarrollada en su libro *Gerente de Comunidades*.

Este pequeño recorrido por una gran vida colmada de realizaciones, nos invita a reflexionar sobre el poder de la disciplina, constancia y convicción para desarrollar proyectos en favor de un país, de un sector y justamente este es el lenguaje de Diana Carolina a través de su Corporación PH, el mensaje en sus libros, y recientemente con su grupo reto propietarios en donde aclara interrogantes a sus miembros, así como reta a los participantes a estudiar y a debatir temas de propiedad horizontal.



Agrupamos los mejores factores para lograr una seguridad de la más alta calidad, con **innovación y excelencia.**



Legalidad a Precio Justo



Seguridad Sistematizada



Desempeño Superior



Pasión por Servir



Comunicación en Línea



## Nuestros Servicios

Vigilancia Residencial

Vigilancia industrial, comercial y de servicios

Escolta de personas y mercancías

Monitoreo de alarma y CCTV



## TOMA EL CONTROL DE TU SEGURIDAD

¡Haz parte de la familia Omega y descarga Protección en Línea ya!



### CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE NUESTRA APP

Funcionalidades que interactúan entre sí con un alto grado de seguridad



Control de visitantes



Correspondencia y mensajería



Control de ingreso de vehículos y zona de parqueo



Minutas electrónicas

Escanea para comunicarte con nosotros



Para más información comunícate con

**Felipe Ramírez Castiblanco**

Director Comercial  
felipe@seguridadomega.com.co  
+57 313 348 5543

P-4 »

Definitivamente esta mujer no para, continua desempeñando sus diferentes roles en el IDPAC como líder de formación de la PH, brindando apoyo jurídico a los consejos locales, entre otras actividades que desarrolla en esta importante entidad y de todas estas facetas no podemos dejar de mencionar su programa "aquí si hay quien viva", espacio semanal en vivo, donde se resuelven preguntas de propietarios, administradores, residentes sobre edificios, condominios y la vida en propiedad horizontal y como si no faltaran actividades es Directora del gremio de empresas que administran propiedad horizontal, ACEPH, en donde ha obtenido importantes logros como el convenio por cinco años con la Universidad del Rosario, para llevar a cabo programas de capacitación para la PH; resultado de este convenio fue el V Simposio Propiedad Horizontal 2020, el cual se destacó por las importantes temáticas, así como por las grandes condiciones académicas de sus conferencista, definitivamente



*"Este artículo, más allá de hablar sobre las enseñanzas que ha dejado e indudablemente seguirá dejando Diana Carolina, es para resaltar el papel que ha tenido esta gran mujer en la propiedad horizontal, que con disciplina se ha convertido en una referente del sector".*

un buen ejemplo de que a través de la virtualidad se pueden realizar grandes e innovadores eventos académicos.

Esta jurista y escritora seguirá impactando la propiedad horizontal a través de todas sus realizaciones, que con certeza innegablemente serán fuente de crecimiento y aprendizaje para el sector de la PH. 📢

## LEGAL



**Ramiro Serrano Serrano**

Abogado y Consultor en PH.

## A certificar ascensores



**E**s muy triste que sea obligatoria una norma para cumplirla y no tener la capacidad de entender que con estas certificaciones, que no son costosas, estamos salvando vidas.

Con el acuerdo 048 de 2018 en Bucaramanga, como en varias ciudades del país se hizo obligatoria la certificación de los sistemas de transporte vertical, esto con la finalidad de dar una garantía de seguridad a quienes los utilizan y garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los ascensores de las edificaciones. Es tanto el riesgo que, aunque la norma es obligatoria, según un vocero del cuerpo de bomberos de Bucaramanga, en el año 2020 se presentaron 20 emergencias en ascensores de la ciudad, ocasionadas especialmente por hacer caso omiso a dicha obligación.

Pero para quienes en periodos anteriores han certificado los ascensores, es necesario conocer que hoy existe actualización de la norma -NTC 5926-1-, en la cual se cambiaron las condiciones para poder acceder al cumplimiento de los requisitos mínimos para certificar un ascensor. De 175 requerimientos que se exigían, hoy son obligatorios 222. Y de igual forma, si en las inspecciones, se llega a tener solo un hallazgo de defecto en cualquiera de sus calificaciones, se dará dictamen de no cum-

plepor parte de la entidad certificadora, habiéndose reducido el término para el cumplimiento de dichas mejoras en los equipos.

Estas certificaciones que deberían ser tomadas, no sólo en las ciudades donde es obligatoria la norma de certificar todo transporte vertical, está generando una garantía para quienes usamos este medio de transporte, porque evita accidentes y por lo tanto puede exonerar de responsabilidades a la copropiedad y a

sus administradores en caso de un accidente o daño a terceros y residentes.

Es muy triste que sea obligatoria una norma para cumplirla y no tener la capacidad de entender que con estas certificaciones, que no son costosas, estamos salvando vidas, garantizando el mantenimiento de los equipos de ascensores, asegurando el bienestar y dando tranquilidad en el uso a residentes, visitantes y propietarios en la P.H. 📢

# La psicoterapia una necesidad



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

**E**n esta edición hablaremos de la terapia psicológica, ¿A que pueden esperar de la terapia? ¿Qué tipos de terapia hay? Esas son algunas de las preguntas que abordaremos.

Hablemos claro, para nadie es un secreto la creencia popular de que el psicólogo es para los locos o las personas que están mal, hay un estigma importante sobre las personas que acuden a terapia psicológica y eso está afectando mucho la salud mental de la población en general.

Siempre me ha gustado hacer una analogía entre la terapia y el ejercicio, ¿hace usted ejercicio o va al gimnasio? En caso de que la respuesta sea afirmativa lo felicito y espero que siga con ese gran hábito, de lo contrario lo invito a que ayude a mejorar el estado físico y mental. Cualquiera que sea la respuesta, ¿cree que es necesario tener sobre peso para empezar a hacer ejercicio? O ¿tener algún problema muscular?

Si bien en los casos anteriormente mencionados el ejercicio ayuda mucho, no hace falta te-



ner ninguna complicación médica para hacerlo, muchas personas con una excelente salud física y mental hacen ejercicio para mantener dicho estado positivo o incluso mejorarlo, de la misma manera para acudir a terapia psicológica, no hace falta estar bajo de ánimo, pasando por algún problema o ser remitido por algún otro profesional, si usted considera que esta bien déjeme decirle que puede plantearse ir a terapia para estar aún mejor y tener un incremento significativo en su desarrollo personal y calidad de vida.

Ahora bien, ¿qué tipos de terapia hay? Existen enfoques distintos, cada uno con sus técnicas específicas y sus formas de abordar las complejidades del ser humano. Hace un par de ediciones hable del enfoque sistémico, que se centra en las relaciones interpersonales, también está el conductual, enfoque que en lo personal me parece el más práctico y que

yo utilizo en mi trabajo profesional, por último puedo mencionar el psicoanálisis que aunque como tal no es psicología también es una terapia que va encaminada al desarrollo humano, eso por mencionar algunos tipos de terapia frecuentes que en ciertas circunstancias han demostrado ser útiles para mejorar la calidad de vida de los usuarios.

Si usted se anima a empezar un proceso terapéutico lo invito a hacer antes una pequeña búsqueda de los enfoques y elegir el que más se parezca a su forma de ver el mundo o el que más se acomode a sus necesidades, esta búsqueda previa es importante ya que ayu-

dan a nivelar las expectativas del proceso con la realidad.

Por último, quiero hablar sobre que va a encontrar usted en la terapia, como dije antes muchas personas tienen expectativas del proceso y por lo general estas expectativas no se ajustan a la realidad. Piense por un momento ¿Qué esperaría usted al ir al psicólogo? Y si ya ha ido, ¿fue como se lo imaginaba? O era algo totalmente diferente, sin importar el motivo por el cual haya ido o desee ir, le adelanto que el proceso no siempre es fácil y probablemente encuentre cosas dolorosas con las que sea complicado lidiar, pero ahí es cuando entra el

buen profesional que va a ser su apoyo en todo su proceso y lo va a ayudar a alcanzar las metas que se proponga.

*"Para acudir a terapia psicológica, no hace falta estar bajo de ánimo, pasando por algún problema o ser remitido por algún otro profesional, si usted considera que esta bien..."*

Habiendo dicho lo anterior lo invito a animarse a iniciar el proceso, ya que a pesar de que pueda no ser fácil -o quizás si- le aseguro que el resultado valdrá con creces el tiempo, dinero y esfuerzo invertido en su propio desarrollo, bienestar y calidad de vida.

Contactos al correo: [psiconvers25@gmail.com](mailto:psiconvers25@gmail.com)



ISO/IEC 17020:2012  
14-OIN-065

## Inspección de Ascensores, Escaleras Eléctricas y Puertas Automáticas

Nos hemos preparado para ayudarte a que el cumplimiento del requisito en vez de ser una carga, sea una oportunidad para fortalecer la confianza que trae como resultado una buena gestión.

**CONTÁCTANOS:** ☎ Tel: (602) 387 6340

📞 Cel: 350 866 5047

✉ [coordinacionstv@inspecta.com.co](mailto:coordinacionstv@inspecta.com.co)

📷 @inspecta.oia 📘 inspecta 🌐 [www.inspecta.com.co](http://www.inspecta.com.co)



# Una Administradora **apasionada**



**M**arcela Camargo Herrera, bogotana, abogada de la universidad Autónoma de Colombia, con especialización en derecho penal, casada con dos hijos y empresaria.

Cuando se dio el cambio de la ley 675 participó y se dio a la tarea de capacitarse en el tema.

Llegó a la administración de PH, por casualidad como la mayoría, en el conjunto donde reside por norma el administrador debe vivir en el edificio, por eso la nombraron allí.

Ha aprendido a ver este oficio como una profesión hermosa y que le permite a las personas vivir de ella, hay que prepararse pero se puede ayudar a muchas personas con ello, si se hace con responsabilidad y pasión.

Está muy agradecida con Dios que le permitió ejercer otra profesión bonita como es la administración de PH, donde ha podido ayudar a mucha gente, lleva 25 años como residente de su conjunto, ha pasado por el consejo, el comité de convivencia y la administración.

Su mayor éxito y logro en ese conjunto fue llevar al todero a que se capacitara en el SENA, en impermeabilización de cubiertas, manejo de bombas hidráulicas y de esta manera le ahorro mucho dinero al edificio para poder hacer otras obras.

“La propiedad horizontal no es una tienda de barrio, es una empresa común y corriente, por lo tanto requiere de un gerente que proyecte y lidere a la comunidad”, dice Marcela.

Aunque no ha dejado de lado su ejercicio del derecho no cree que pueda ahora abandonar su nueva profesión de administradora de PH, lo ve con mucha seriedad, compromiso y humildad, es lo que le ha permitido ganarse la confianza de sus comunidades desde hace más de 5 años.

Uno de los momentos más difíciles que ha debido afrontar es haber tenido que atender en pandemia el suicidio de tres personas en un mismo conjunto, donde su profesión de abogada le permitió manejar la situación de una manera profesional y calmada, entendiendo que estaba en sus manos conservar la paz y la tranquilidad de toda la comunidad y las familias de los que tomaron esta decisión.

Después tener que buscar cómo hacer campañas para evitar que se presentara un cuarto caso, que gracias a Dios se pudo salvar esa vida, pero son situaciones que definitivamente le tocan a uno como ser humano, pero que gracias al rol que se tiene en ese momento no se puede dejar derrumbar porque muchas personas dependen de cómo maneje esa situación.

En pandemia fue bastante difícil el manejo del insulinode-

pendientes, del consumidor que tenía que estar encerrado y querían que el domiciliario subiera, hacerles entender que estaba cuidando el bien máspreciado que tenían, su vida y que además debían ser cuidadosos porque quienes recogían sus desechos, también son seres humanos, por lo tanto el manejo de agujas y desechos clínicos debía ser muy juicio.

También se usaron mensajes de motivación en las cuentas de cobro y de concientización de que el equipo humano de la administración se podía enfermar y contagiarse, que no son máquinas, sino personas que les sirven a pesar de las dificultades y las circunstancias difíciles.

*“La propiedad horizontal no es una tienda de barrio, es una empresa común y corriente, por lo tanto requiere de un gerente que proyecte y lidere a la comunidad”.*

“También tuve que afrontar en el mismo edificio de los suicidios, varios contagios y fallecimientos por la pandemia.

El consejo que le daría a los administradores que durante su ejercicio han vivido momentos como estos, es que tengan en

cuenta que el mundo debe seguir, pedirle a Dios que les de fortaleza, sabiduría para seguir adelante, que hagan un buen equipo de trabajo con los consejos, los colaboradores, tener cabeza fría, pensar en su comunidad, que depende de ustedes, que si tienen un día malo, seguramente no serán dos, que todo es temporal y afortunadamente pasa, estar en contacto con otros administradores para que sus experiencias les ayuden a sobrellevar las circunstancias y a entender que no son los únicos que la están pasando mal.

Los administradores de propiedad horizontal debemos dar un giro, capacitarnos, especializarnos, tomar curso de conciliación, aprender a redactar, tener buen ánimo, comunicar asertivamente. Creo que la ley 675 sí necesita algunas reformas, nos ha ayudado mucho, pero el mundo evoluciona y esto cada vez crece más y las necesidades son diferentes.

Cada administrador debe buscar dignificar la profesión, valorarla, respetarla y ejercerla con responsabilidad, seriedad y mucha pasión, para esto debe rodearse muy bien, tener un equipo de trabajo idóneo, contar con un abogado de cabecera y sobre todo hacer un excelente equipo de trabajo con el consejo de administración.

La administración de propiedad horizontal debe cambiar y dejar de ser el escampadero de aquellos que no encuentran otro oficio o que nadie más le da trabajo y verlo como cualquier otra empresa, con todos sus requerimientos gerenciales y administrativos. Depende de nosotros dignificarla y valorarla. Para lograrlo se requiere el trabajo de todos, donde la gente que tiene que ver con la PH se involucre, se capacite, entendiendo que es una comunidad entera la que se afecta o se beneficia de todo lo que pase en ella.

La invitación a todo el gremio es a seguir lo que hace Prhopio, sus 15 minutos son fantásticos, es el postre del almuerzo los lunes y los miércoles, los congresos, las capacitaciones y el periódico son sencillamente espectaculares. Todos deberíamos hacer parte de PRHOPIO”. Concluye Marcela. 📢



**Diego Javier Tonietti**  
Country Manager - Colombia.

# Properix, sistema integral de gestión de copropiedades

**P**roperix, nace como una idea en 2015, producto de la experiencia de sus socios. Uno de ellos había tenido una mala experiencia como residente en una copropiedad y el otro había trabajado en una administración importante de Argentina.

Se conocieron en un trabajo corporativo y decidieron invertir tiempo y ahorros en desarrollar la idea. En 2016 lanzamos al mercado argentino, *Consortio Abierto*-marca en Argentina y Uruguay- y desde entonces no paramos de crecer.

Entendimos los verdaderos problemas de cada una de las partes y lo bajamos en un sistema pensado para este sector. Decidimos resolverle la migración a las administraciones, de manera que no tengan que preocuparse por nada más que hacer una capacitación muy simple y cambiar el sistema. Ese cambio implica que van a dar un salto de calidad en su servicio.

Actualmente contamos con más de cuatro mil quinientos conjuntos entre Argentina y Uruguay. Hoy lideramos el mercado del software online para propiedad horizontal en Argentina y desde el inicio dos de los socios fundadores ya están radicados en Colombia.

## Por qué Colombia

Elegimos Colombia porque nos encantó este país desde la primera vez que lo visitamos para un Congreso de Propiedad Horizontal en 2018. Los problemas de las empresas de administración y administradores independientes son los que ya solucionamos en Argentina y apostamos a revolucionar la administración de edificios en Colombia, tal como lo hicimos en nuestro país. El administrador ya es consciente que necesita modernizarse porque el mundo y sus clientes cambiaron. El copropietario exige tener información fácil de entender y de simple acceso, como así también poder resolver los temas vinculados a su propiedad de una forma ágil y rápida, desde su celular.



Properix es un sistema específicamente diseñado para las administraciones de copropiedades, que incluyen desde la liquidación de las cuotas de administración, disponer estados de cuenta en el celular, hasta la reserva de zonas comunes y control de accesos.

Properix tiene una visión de respuesta integral hacia los conjuntos, resolviendo todo en una sola plataforma, a saber:

- **Solución online e integral:** Existen dos grandes módulos que son necesarios: el **módulo contable** y el **módulo de comunicaciones**. Ambas funciones integradas en la misma herramienta, brinda practicidad y automatización a gran parte de las tareas cotidianas. A estos dos módulos, se le suma el de Control de accesos, que ayuda a tener una mayor seguridad de la copropiedad.

- **Facilita el pago de la cuota de administración:** entregar la cuenta de cobro al copropietario en su celular y automatizar avisos de vencimiento, reduce la morosidad de los vecinos.

- **Autogestión de los copropietarios y arrendatarios:** Una de las claves para lograr la eficiencia de la administración es buscar que el vecino logre la resolución por sí mismo de las diversas cuestiones de la cotidianidad. El sistema permite a cada copropietario visualizar el estado de cuenta de su casa o apartamento, así como detalles de gastos del mes, informar el pago de las cuotas y reservar salones sociales, barbacoas, piscinas u otras zonas comunes.

en orden, eficiencia y satisfacción de clientes.

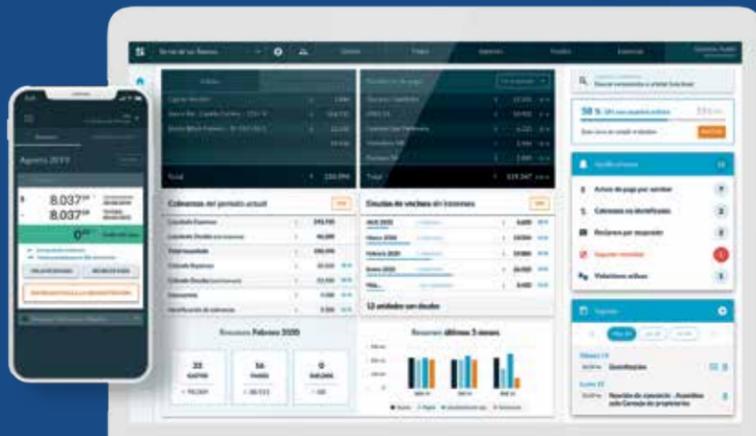
- **Dar un buen soporte:** es importante saber que el sistema cuenta con un canal de soporte, en el cual poder despejar dudas y resolver cualquier inconveniente, con tiempos ágiles de respuesta, a fin de evitar que cualquier contratiempo pueda demorar la emisión de expensas o afectar el nivel de respuesta a los vecinos.

La tendencia generalizada del mercado permite vislumbrar que, en un horizonte no mayor a dos años, aquellos que no hayan adoptado alguna de las herramientas de punta existentes, correrá con grandes desventajas a la hora de cotizar un servicio. Así que parece ser el momento adecuado para evaluar tecnologías y empezar el camino de la modernización. 📱




## Administra todas tus copropiedades y condominios desde un mismo lugar

Más de 500 administraciones ya gestionan sus conjuntos de forma integrada.



### Mejora la relación con los copropietarios y residentes

- ▶ Previene la mala interpretación de la información
- ▶ Genera más agilidad en la comunicación
- ▶ Mayor participación de los residentes

Solícite una reunión

ventas@properix.com

www.properix.com







# 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](#)



## **CREEMOS Y APOYAMOS LA PROPIEDAD HORIZONTAL:**

- 1. CERTIFICA TU COMPETENCIA COMO ADMINISTRADOR DE PH.**
- 2. CERTIFICA EL PROTOCOLO DE BIOSEGURIDAD DE LA COPROPIEDAD.**

**SOMOS SU MEJOR OPCIÓN:  
COMPETENCIA Y EXPERIENCIA**

**CONTÁCTENOS:**

 3162298366 – 3185416567  Dig. 61c bis#24-59

 [www.lsec.com.co](http://www.lsec.com.co)  [info@lsec.com.co](mailto:info@lsec.com.co)



**Horacio  
Torres  
Berdugo**

Economista  
y experto  
en PH.

# Herramientas para organizar la copropiedad



**L**a propiedad horizontal es un régimen que en principio persigue la calidad de vida de los residentes y un hábitat que permite solucionar el problema de escasez de vivienda y propende por la unión, la sana y pacífica convivencia.

Existe la ley 675 de 2001 más un sin número de leyes que debemos aprender, conocer y dominar.

Cómo, o qué se debe hacer para administrar una copropiedad?

Lo primero que se debe fomentar es que los futuros residentes de las copropiedades conozcan esta Ley, y como todo régimen, debe propender porque sea obligación conocerla antes de ingresar a disfrutar de las unidades privadas y sus bienes comunes, conocerla y ponerla en práctica. Esta labor debe ser mancomunada entre el gobierno, el sector construcción y las administraciones.

El día que en las aulas de clase nuestros docentes enseñen propiedad horizontal, habremos dado un gran paso para el logro de la convivencia sana y pacífica dentro de las copropiedades. Vivir en propiedad horizontal tiene sus beneficios, pero para disfrutarlos debemos realizar un cambio en nuestra manera de pensar, de actuar y de ver las cosas.

Este cambio inicia con entender que en la P.H el pensamiento que debe predominar es el colectivo y no el individual; logrado este primer paso, lo siguiente es la estructuración de nuestra mente al cumplimiento de las premisas básicas, propias de ésta.

Vivir en propiedad horizontal implica entender que la copropiedad es Usted que vive en la unidad privada y que su participación es fundamental en las decisiones de la misma, que su estructura es el tejido social, donde la convivencia sana y pacífica es el motor que impulsa la calidad de vida y aunque no lo creamos, el equilibrio se encuentra en el comité de convivencia, lo cual se complementa y logra su materialización con una excelente elección del administrador

de propiedad horizontal, quien debe ser comprometido con su comunidad, procurar dar siempre el buen ejemplo y formarse cada día más, para que su gestión brille y no se opaque por los devenires diarios de la actividad.

Existen seis elementos o herramientas que ayudan a organizar la copropiedad.

- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** una herramienta fundamental en la organización de la copropiedad, donde deben estar plasmadas las condiciones que la rigen y los lineamientos que el administrador debe conocer. Esta herramienta en muchas ocasiones está llena de errores en su contenido y generalmente se debe a la famosa corte y pegue de muchos constructores y en otras ocasiones al desconocimiento de su confección. Si un reglamento se encuentra viciado, el administrador debe enterar a la copropiedad e incentivarla a reformarlo y ajustarlo a la realidad de la misma.

- **Conocer de primera mano los bienes comunes que conforman la copropiedad,** cuyo inventario -equipos, elementos, áreas y zonas comunes- es de vital importancia; se debe conocer su estado de conservación, las con-

diciones físicas y los contratos de manutención, lo cual permite elaborar un presupuesto de gastos ajustado a la realidad.

- **Conocer la comunidad que habita las unidades privadas y que se beneficia de los bienes comunes:** Es de vital importancia el censo de la copropiedad; el administrador debe conocer a todos y cada uno de sus residentes. Ardua labor pero necesaria; de hecho la Ley le exige dentro de sus funciones en el Registro de propietarios y residentes. Este

aspecto es de suma importancia, por cuanto para elaborar un verdadero plan de evacuación, se requiere tener información básica de todos los residentes -Nombre, identificación, edad, sexo, discapacidad-; información que juega un papel importante en el momento de la evacuación y reunión en el punto de encuentro durante la emergencia. Un registro actualizado de propietarios y residentes permite la realización de asambleas sanas y ejemplares.

- **Presupuesto de gastos:** La copropiedad debe tener un norte a seguir y este debe ser la calidad de vida, la cual es un conjunto de elementos que la conforman, no menos importante para ello es la valorización de los inmuebles,

la cual no se podría dar si no se mantiene la edificación y sus elementos constitutivos. Por ello, el pago de las cuotas de administración para cubrir las expensas comunes, es una obligación de los residentes sometidos al régimen de p.h.

- **La convivencia:** El 70% de los inconvenientes en propiedad horizontal se deben a la afectación de esta variable.

- **La Cartera morosa:** Quién alguna vez no se atrasó en un pago? Posiblemente por no contar con el dinero, por falta de tiempo, o simplemente porque seguimos un orden de prioridades, al momento de pagar las deudas y es que en nuestra canasta familiar no existía el pago de las cuotas de administración.

En realidad, muchas veces se llega a la alta morosidad por falta de gestión de cobranza por parte del Administrador.

**Cuatro pasos para acelerar la cobranza en propiedad horizontal:** 1. Facturación rápida y correcta 2. Estimular el pronto pago: 3. El seguimiento 4. Categorizar la cartera permite ejercer metas y controles, clasificando a los clientes en puntuales o buenas pagas, paga en límites o morosos

No publicar la lista de morosos, cambia el chip; publica la lista de buenas pagas o puntuales, para iniciar un proceso de arrastre positivo, que al final jalona a los morosos a contagiarse de pagar puntualmente. 📢

*“Vivir en propiedad horizontal implica entender que la copropiedad es Usted que vive en la unidad privada y que su participación es fundamental en las decisiones de la misma”.*

Viene de P-1 »

# Impuesto a las ventas en la P.H.



**Rito Antonio Cortés Chaparro**

Contador Público con más de 21 años de experiencia, en la PH.

**E**n el artículo 420 del Estatuto Tributario se indica "Hechos sobre los que recae el impuesto". El anterior artículo hace parte del "TITULO I. HECHO GENERADOR DEL IMPUESTO".

El impuesto a las ventas "IVA" en la propiedad horizontal es un tema que tiene una gran importancia, porque éste actualmente se debe cobrar en los ingresos diferentes a las cuotas de administración, teniendo en cuenta las excepciones establecidas en la ley tributaria.

El anterior tema del "IVA" como toda norma, decreto, ley en Colombia, es susceptible de interpretaciones legales, por parte de abogados especializados en el tema y por parte de otros colegas: Contadores, Revisores Fiscales y otros profesionales, así como conceptos emitidos por parte de la DIAN.

En el presente artículo, presento mi criterio personal, que espero les ayude a aclarar conceptos y de esta forma buscar un manejo adecuado del impuesto a las ventas en las propiedades horizontales.

Para tratar este tema es importante tener en cuenta algunos conceptos básicos:

**Marco Legal del IVA:** En el estatuto tributario, los decretos, resoluciones y marco normativo tributario, se indica cómo se debe manejar el IVA: que hechos son generadores de éste, cuáles impuestos son descontables y se pueden tomar, hasta qué límite; cuándo se deben presentar las declaraciones tributarias del IVA, plazos y otra gran cantidad de temas relacionados con este impuesto. Por lo anterior algunos profesionales se han dedicado de lleno a estos temas tributarios, convirtiéndose en asesores expertos en la materia.

**Impuesto a las ventas:** Este impuesto tiene dos conceptos que



se manejan: el cobro "Impuesto a las ventas generado" y el descuento o "impuesto a las ventas descontable".

Para el gobierno y la DIAN, las PH, -al igual que todos los contribuyentes, que son responsables del "IVA"-, la función que cumplen es la de ser tesoreros de este impuesto, es decir por una parte cobran el "IVA" -el generado- y por otra parte descuentan el "IVA" -descontable que les cobran terceros -Proveedores de bienes o servicios- y el neto de esta operación, es el que se paga a la DIAN.

**Declaración del IVA - Renta e ICA:** Para este tema tomemos como ejemplo en una PH, el arriendo de parqueaderos mensualmente por \$1 millón de pesos. Se cobra IVA -generado- del 19% es decir \$190.000. Con base en la normatividad tributaria, solo se puede descontar "IVA descontable" por la prestación de servicios, relacionados con el ingreso -principio de causalidad-, solo la parte de los vigilantes que están en el parqueadero, servicios de aseso, papelería, otros -los deben verificar muy bien y tener la justificación de estos-. En este ejemplo, digamos que los anteriores gastos suman \$600.000 mensual, descontable- del 19% de \$114.000. El resultado neto del IVA mensual sería: \$190.000 - IVA generado- menos \$114.000 -IVA descontable-, es decir \$76.000.

Para las declaraciones de Renta e ICA, deben tener en cuenta la normatividad nacional -Declaración de Renta- y la de cada municipio -acuerdos- para la presentación y pago del impuesto de renta y del ICA, respectivamente.

En el caso de esta PH, si sus ingresos del año anterior son iguales o superiores a los 92.000 UVT

-valor UVT año 2020 \$35.607- es decir a \$3.275,8 millones de pesos, debe presentar la declaración del IVA en forma bimestral, o si es menor será cuatrimestral. En la mayoría de las PH, será cuatrimestral. Con el anterior ejemplo, de un IVA neto mensual a pagar de \$76.000, el valor a pagar del cuatrimestre será de \$304.000 y la fecha límite está establecida en el calendario tributario, con base en el último dígito del NIT.

**Factura electrónica:** Para el cobro del IVA, el documento que

esta establecido por la DIAN, en las diferentes resoluciones, es la **factura electrónica**, la cual debe cumplir con lo establecido principalmente en la resolución 042/20 y sus decretos que la han modificado. Por lo anterior es importante cobrar el IVA por medio de este documento -IVA generado- y solicitar que las empresas o personas naturales que les venden bienes o prestan servicios a las PH y que están obligadas a cobrar el IVA -descontable-, lo hagan mediante la **factura electrónica**.

**Cuotas de administración:** La DIAN recuerda que conforme al artículo 1.3.1.13.5 del decreto 1625/16, las cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de condominios, son un aporte a capital no sometido al impuesto a las ventas. Por lo anterior la DIAN recalca que las cuotas de administración no generan la obligación de facturar en los términos establecidos en los artículos 615 y 616-1 del estatuto tributario y del artículo 1.6.1.4.2 del Decreto 1625/16. » P-14

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 »

# La importancia de la inspección de los equipos de transporte vertical



**Eve Polanco Becerra**  
Directora General ICM S.A.S.

**& Germán Lombana A.**  
Director Desarrollo ICM S.A.S.

**L**a seguridad es una característica inherente a las actividades de las personas y su interacción con las máquinas y equipos. Éstos se han diseñado para proveer comodidad a las personas, agilidad en sus desplazamientos, eficiencia en la utilización de los recursos y que realicen tareas que desbordan la capacidad física de personas e incluso de animales; ellas deben poseer durante todo su ciclo de vida útil una característica inherente, la "seguridad".

En las normas emitidas por la ISO -Organización Internacional de Normalización- como en las de IEC -Comisión Electrotécnica Internacional- se establece el concepto de seguridad como: la ausencia de riesgos inaceptables para el exterior de las unidades físicas y funcionales. En el caso de los equipos de transporte vertical como los ascensores, escaleras automáticas, andenes móviles, entre otros, lo externo son personas que interactuamos con esos equipos para desplazarnos en diferentes niveles en nuestros



sitios de residencia, en el trabajo o sitios de esparcimiento, por ejemplo, centros comerciales u hoteles.

La seguridad en los equipos de transporte vertical, siempre ha estado presente en la elaboración de normas, para el control de calidad del equipo original en sus características de diseño, materiales y ensamble, así como durante su instalación y puesta en servicio.

Para preservar las características de seguridad de estos equipos es muy importante el mantenimiento preventivo y cuando se requiera para sus reparaciones o modernizaciones, el uso de partes y repuestos que cumplan las especificaciones de equipo original, así como una empresa de instalación y mantenimiento confiable y con conocimiento de los

equipos. De esta forma se está protegiendo la vida y salud de personas.

La importancia de lo mencionado anteriormente se puede confirmar al revisar estadísticas de accidentes con equipos de transporte vertical, como las reportadas por el Centro de Protección de los Derechos de los Trabajadores, de Estados Unidos, en el periodo de 1992 al 2003, en la que se reporta un total de 173 accidentes fatales en personal que se encontraba trabajando en instalación y reparación de ascensores, trabajando en el hueco del ascensor y la cabina y en la cercanía de uno de estos equipos. Las causas de las fatalidades fueron caídas, atrapamiento, golpes, colapso y electrocución. Las cifras de la Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos informan de 68 muertes

de pasajeros de ascensores entre 1992 y 2003, mientras estaban en el trabajo, un promedio de 6 muertes de pasajeros por año. Estas muertes incluían supervisores, gerentes, empleados, encargados de almacén, conserjes, limpiadores y sus supervisores, además de una amplia variedad de otras ocupaciones.

También la Comisión de Seguridad de Productos del Consumidor estimó que hubo 7300 lesiones en escaleras mecánicas y 9800 en ascensores que requirieron hospitalización. Los datos se basaron en una encuesta nacional de 90 hospitales. Con base en la cantidad de ascensores y escaleras mecánicas en los Estados Unidos, la Comisión estimó una tasa de 0,221 accidentes por escalera mecánica y 0,015 accidentes por ascensor al año.

» P-16

P-13 »

**Documento soporte:** Para todas las compras de bienes o servicios a *personas no obligadas a cobrar el IVA, el soporte establecido por la DIAN en la resolución 042/20, es el documento soporte, cumpliendo con lo establecido en el artículo 55 de esta resolución.* En la *resolución 063 de julio 30 de 2021*, se ajustaron los plazos para la implementación de "*documento soporte de pago de nómina electrónica*" -en las PH que tienen personal vinculado con

contrato laboral-, primera clase de este *documento soporte.*

Mas adelante la DIAN implementara *este documento soporte*, electrónicamente. Actualmente el *documento soporte* es emitido en forma física por las PH, para soportar todas las compras de bienes y servicios a personas naturales, no obligadas a cobrar IVA -no existe ninguna excepción-. El documento soporte en la compra de bienes y servicios, *debe estar implementado en las PH, desde noviembre 1 de 2020 y es el úni-*

*co soporte valido para la DIAN, para probar la transacción que da lugar a costos, deducciones o impuestos descontables.*

Con base en lo expuesto anteriormente, les manifiesto mi criterio: Para los Administradores, Consejos de Administración, colegas Contadores y Revisores-Fiscales, de las *PH comerciales y mixtas*, es importante que *ya tengan establecido el manejo del Iva*, con las *facturas electrónicas, documentos soporte*, declaraciones del Iva, de Renta y del ICA,

desde el año 2020 o anteriores. El no cumplir con lo anterior les puede traer consecuencias legales a las P.H.

Para las *PH residenciales*, es importante contratar a un asesor tributario, especializado, para que les emita un concepto escrito y que, mediante este, les aconseje, oriente y les evite a futuro, alguna consecuencia legal para la copropiedad y el administrador.

**Consultas e inquietudes:** dime-ser01@gmail.com

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

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



la política de cero papel, pero también el manejo de las PQR – peticiones, quejas y reclamos– es muy importante y se debe llevar un control de la gestión de las mismas, también suceden emergencias dentro de las unidades, por eso le incluyeron un botón de pánico, que le envía una alarma al guarda de seguridad, para que éste a su vez active los protocolos de seguridad establecidos para estos casos. Para el administrador es importante saber quién y cuándo paga las cuotas de administración, por eso le incluyen un módulo donde los propietarios o residentes hacen el pago y suben el comprobante a través de la APP.

Otra parte interesante de esta aplicación, es que cada residente puede tener a la mano un directorio de proveedores, desde la tienda del barrio más cercana a su domicilio, hasta la gran empresa de mantenimiento, de aseo, o de seguros, pero no solo el contacto, también podrá hacer sus pedidos en línea y saber exactamente cuánto debe cancelar y en qué momento se lo enviarán. Entérese de los beneficios de la APP para PH en: [www.myorangeapp.com](http://www.myorangeapp.com) o al 321 3097596 - 350 5174336. 📞



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

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

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

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

Pero también empiezan a dialogar con otros administradores y buscan aprender cada día más del oficio y sus necesidades para poder entregar un producto lo más completo posible. Nace entonces OMI – Orange- Market- Ideas-

El administrador necesita tener un seguimiento estricto de toda su gestión y poder sacar datos estadísticos que le ayuden a elaborar sus informes para el consejo y la asamblea de forma concreta, real y fehaciente. Así se termina el

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

Que puedan enviar los comunicados por la APP y establecer



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

- Alarma silenciosa
- Pagos online
- PQRS
- Citofonía
- Reservas
- Centro de estadísticas

¿Qué esperas para descargarla?



P-14»

La actividad de evaluación de la conformidad, de la inspección se puede aplicar para determinar condiciones de seguridad de productos, procesos, equipos, instalaciones, durante el uso, suministrando así la confianza de la permanencia de las características de desempeño seguro de los equipos de transporte vertical.

Por ello es muy importante que la inspección la realicen organismos competentes que operen bajo la norma internacional ISO/IEC 17020.

La normalización siempre ha estado presente para formalizar el conocimiento técnico para el desempeño seguro de los equipos de transporte vertical, así se puede hacer referencia a lo siguiente:

- Este año se cumplen 100 años de haberse emitido la primera versión de la norma ASME A17.1 "Código de seguridad para ascensores y escaleras mecánicas", que en su alcance actual cubre el diseño, la construcción, la operación, la inspección, las pruebas, el mantenimiento, la alteración y la reparación del equipo y de las piezas asociadas, como los huecos o espacios adyacentes.

- Actualmente también existen las normas europeas EN 81, que constan de diferentes partes y cuyo objeto de normalización son las reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Estas normas han sido adoptadas de manera equivalente por el organismo nacional de normalización, ICONTEC en su comité 123 de Maquinaria y Equipo, como normas técnicas colombianas NTC 2769 en diferentes partes.

- Para las escaleras mecánicas se dispone de la norma europea EN 115 Seguridad de escaleras mecánicas y andenes móviles.

Tanto para la compra, instalación y recepción de equipos de



transporte vertical es muy importante el uso de normas como las mencionadas para proteger la vida y seguridad de las personas y en una copropiedad también el patrimonio común, evitando costosas demandas y sanciones de autoridades.

La actividad de evaluación de la conformidad de la inspección por parte de un organismo independiente ofrece la posibilidad de contar con una poderosa herramienta para dar la confianza que el equipo recién instalado cumple con los requisitos especificados en normas.

Ahora bien, la seguridad de los equipos de transporte vertical durante su uso se puede ver afectada por:

- \*El uso del equipo, que es natural a cualquier máquina o equipo
- \*El uso no previsto, por ejemplo, utilizar el ascensor para cargas mayores a las de diseño, situación frecuente en un edificio en las remodelaciones de apartamentos, obras en zonas comunes o durante las mudanzas
- \*Manipulación en el cuarto de máquinas, por personal no competente o autorizado, por ejemplo, personal de servicios de aseo o de vigilancia
- \*Ausencia de mantenimiento preventivo.

Debido a la ocurrencia de accidentes, algunos de ellos fatales en diferentes ciudades de Colombia, las autoridades municipales

de prevención de emergencias le solicitaron al ICONTEC la elaboración de normas técnicas que establecieran los requisitos para la seguridad de equipos de transporte vertical, en uso, como ascensores, escaleras automáticas, andenes móviles entre otros.

Estas normas son:

- **NTC 5926-1; Criterios para las inspecciones de ascensores, escaleras mecánicas, andenes móviles y puertas eléctricas. Parte 1: Ascensores electro-mecánicos e Hidráulicos**

- **NTC 5926-2 Criterios para las inspecciones de ascensores, escaleras mecánicas, andenes móviles y puertas eléctricas. Parte 2: Escaleras mecánicas y Andenes móviles.**

- **NTC 5926-3 Revisión Técnico - Mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 3: Puertas eléctricas -automáticas-**

- **NTC 5926-4 Revisión Técnico - Mecánica de Sistemas de Transporte Vertical y Puertas Eléctricas. Parte 4: Plataformas Verticales para el uso por personas con movilidad reducida.**

- **NTC 5926-5 Revisión Técnico - Mecánica de Sistemas de Transporte Vertical y Puertas Eléctricas. Parte 5: Plataformas Inclinadas -Salva Escaleras- Para**

## el Uso por Personas con Movilidad Reducida

Estas normas son la base fundamental para la reglamentación de la inspección periódica y la certificación de estos equipos, como ocurrió primero en Bogotá y luego en varias ciudades como Cartagena, Bucaramanga, Cali, Villavicencio, Ibagué, Pereira Rionegro. También hay reportes de inspección de equipos de transporte vertical en ciudades de Colombia que no cuentan con esta reglamentación.

Las reglamentaciones locales especifican que la inspección se debe realizar anualmente, por parte de un organismo de inspección independiente acreditado por el ONAC con la norma internacional ISO/IEC 17020.

Al igual que en otros países y aplicando el criterio de la protección de la vida y salud de personas, es posible que en el futuro sea reglamento nacional, que los equipos de transporte vertical demuestren el cumplimiento con la norma NTC 5926 correspondiente, mediante la inspección con organismo independiente acreditado por el ONAC con la norma ISO/IEC 17020 y de esta forma no solo se proteja la vida y seguridad de personas, sino también lograr lo siguiente:

- Demostración eficaz del control operacional en el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo

- Confiabilidad en el mantenimiento de equipos que hacen parte de la infraestructura clave en una organización que aplica un sistema de gestión de la calidad.

- Disminución del riesgo de demandas a la copropiedad y a su representante legal, el administrador, por omisión al cumplimiento de los requisitos legales.

- Evitar riesgos de sanciones por autoridades competentes. 🚫

**LIVE NOTIPH NEWS**

El noticiero pionero en la propiedad horizontal

Martes a las 07:30 a.m. YouTube



**Constanza Cañón**  
Médica.

# Alimentos que parecen saludables y no lo son



**A** continuación nos referiremos a ciertos alimentos que suelen usarse o recomendarse en las dietas, porque son ampliamente promocionados en medios de comunicación y el común de la gente piensa que son saludables, explicaremos el por qué no se recomienda su uso permanente en la alimentación, entre menos los incluya su cuerpo se lo agradecerá.

Son alrededor de 15 alimentos, en esta publicación nos dedicaremos a los 5 primeros, estos son:

- **Helado:** tiene alto contenido calórico, en promedio una copa de helado contiene 1200 calorías, esto corresponde a casi un 50% de las calorías que se deben con-

sumir en un día por un colombiano promedio.

- **Paquetes:** quién no los ha usado para picar de entremés, -papas, plátanos, chicharrones, entre otros-, le tengo malas noticias, estos productos tienen alto contenido de saborizantes y co-

lorantes artificiales, productos químicos para que se conserven y no aportan ningún beneficio nutricional.

- **Yogures, quesos y otros productos light:** Los productos light en general son ultra procesados, con almidones, azucares,

colorantes y saborizantes artificiales, para su conservación le adicionan gran cantidad de productos químicos que su cuerpo no necesita, por el contrario, son nocivos y no aportan ningún beneficio nutricional.

- **Granola:** en este producto debe revisar que no sea endulzado con miel, azúcar o edulcorantes, si están azucarados tendrán un alto consumo de azúcares por cada cucharada que adicione, imagínese al consumir una taza, por eso se recomienda que consiga los que no tienen ningún tipo de endulzantes o que disminuya la porción que consume.

- **Barras de cereales o proteínas:** Estos productos son enteramente artificiales, ultra procesados, con alto contenido de productos químicos, almidones y azucares artificiales, sin ningún aporte nutricional, su cuerpo no los necesita.

Espero que estas recomendaciones le ayuden para ir ajustando su alimentación y que no se deje llevar por mitos o publicidad engañosa. 🙏

## CLASIFICADOS

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

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

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

Facebook: @sarservice.sas

**Procesos & Talentos**  
Transformando el Talento Humano

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

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

**SERVICIOS**

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

Barrio Los Nogales Barranquilla - Colombia  
3336396 - 3006015873  
aph\_admon@hotmail.com

**CREA TEAM**

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 | 321 977 6760 | Createam  
agenciacreateam@gmail.com

**PRHOPIO**  
EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**¡Posicione su Marca!**  
Paute con nosotros

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

# Administración de propiedad horizontal **formación integral**



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

**M**ás allá del debate filosófico que pueda presentarse por la afirmación respecto de la integralidad que debe darse en la administración de una propiedad horizontal, debemos atender a la simultaneidad de procesos y acciones que deben darse teniendo presente la dinámica gerencial y administrativa.

En la actualidad existe más conciencia de la preparación y conocimiento que debe tener el administrador de la PH, para desempeñarse cabalmente en su cargo, las personas jurídicas buscan cada vez más candidatos con mayores y mejores habilidades, competencias, destrezas y avaladas por la buena experiencia. Es de gran importancia sumar el liderazgo, la comunicación asertiva y las relaciones interpersonales, entendidas como habilidades blandas y competencias transversales en un contexto administrativo, donde el líder de comunidades debe asumir nuevos retos y desafíos.

Un administrador donde su gestión enfocada a procesos y a resultados le haga más competitivo y así se presente cada día como idóneo, requisito que para nadie es secreto se ha convertido en obligatorio en los procesos de

selección -cuando se realizan- y el resultado final; la escogencia del mejor.

La definición de la administración de propiedad horizontal como integral, permite definir también cuál es el objetivo del administrador cuando asume el cargo, qué persigue y qué busca entregar como parte de su trabajo, cuáles son las dimensiones de su gerencia y lograr alinearlas con los requisitos de administración, como con su conducta; de forma tal que observa lo sugerido por las normas técnicas sectoriales del sector inmobiliario -NTS SI 02 y NTS SI 05-, que también ha determinado todo lo relacionado con el ámbito organizacional y lo cual le permite precisar los elementos o componentes integrales, de la gerencia que requiere una PH.

El administrador de propiedades horizontales, utiliza las características propias de la nueva gerencia en beneficio de su gestión, reconociendo la importancia que tienen los procesos en su día a día, la identificación de tareas y actividades, pero también de obstáculos a superar, partiendo del diseño, modificación e implementación de los procesos; sacará el mejor provecho de cada oportunidad de mejora y direccionará buena parte de sus esfuerzos y energía en lo que debe conseguir a corto y mediano plazo; sin descuidar la visión y misión a futuro

vista en el largo plazo. El mismo debe ser el primer maestro, el primer comunicador y sin lugar a cuestionamiento el facilitador; presentando el camino o las diferentes rutas que se deben tomar desde la alta gerencia y que vincule a todos los miembros de la PH -vista como organización-, comprometido con la mejora continua y el control a todo nivel.

*“Es de gran importancia sumar el liderazgo, la comunicación asertiva y las relaciones interpersonales, entendidas como habilidades blandas y competencias transversales en un contexto administrativo”.*

Encontraremos sentados en las oficinas de administración o atendiendo todo lo relacionado con el entorno y el ambiente externo, a administradores de propiedad horizontal que se dieron a la tarea de identificar, estudiar y analizar a sus clientes, usuarios y en general a los diferentes actores relacionados; buscando conocer lo mejor posible las necesidades y exigencias que presentan y así buscar pronta solución, generando niveles e índices de satisfacción elevados y muy positivos. Un gerente que acepta el cambio y da paso a la innovación, lo cual de la mano de su creatividad y de

las herramientas administrativas convertirá en el común denominador, el “cambio”, enseñando la ruta y el cómo hacerlo; empezando por su equipo de trabajo y su principal socio estratégico el cual encontraremos en el consejo de administración.

Una serie de procesos que permitirán implementar con una sola lógica, la cual está guiada; no por caprichos o repetición; pero si por conocimiento, capacidad, habilidades y competencias, conociendo qué somos, para dónde vamos, qué requerimos, qué nos falta, cómo podemos ajustarnos al cambio y de forma especial y mística la interiorización-aprehensión de la misión y visión. Trabajar en ello es fundamental para poder engranar a perfección el trabajo de todos, sus fines y lo que vemos, pensado en el paso del tiempo y las mejores proyecciones donde se derrota el miedo, el inconformismo y la toxicidad, enemigos naturales del cambio y de las buenas gestiones.

Así entenderemos cuál es el camino para dar continuidad a los procesos y se premiará la buena gestión, basada en una evaluación proporcionada por indicadores de gestión y su oportuno análisis.

El decidir y opinar tomarán mucha más fuerza en la gerencia integral y bajo la comprensión de que todos los procesos se alinean e integran, que los cambios no se dan por generación espontánea o por suerte del destino; solo ante una buena planeación y dirección estratégica que presentarán lo mejor del administrador y su capacidad de materializar proyectos y sueños en pro de las personas que integran una comunidad residente en propiedad horizontal.

Aquel que identifique dónde se encuentra y lo que necesariamente necesita para modelar el presente y el futuro de una gestión enfocada a la correcta administración, logrará ser ese administrador o gerente 4.0, ser de los mejores y de los primeros en lograr los cambios modelo a seguir. 📌

# Aspectos claves del presupuesto

**Marlen Tocarruncho Puentes**

Contadora Pública Titulada.

**P**RESUPUESTO, un término tan mencionado, como desconocido para todos. Sabemos que es el punto más complicado en las asambleas y obvio, esa complejidad se crea por el desconocimiento real sobre su significado, preparación y control; así que en las siguientes líneas proseguiré a realizar un acercamiento de definiciones y puntos clave para comprender el presupuesto en la propiedad horizontal.



Dentro de las definiciones de presupuesto dadas por la RAE están: *la cantidad de dinero calculado para hacer frente a los gastos generales de la vida cotidiana y propósito formado por el entendimiento y aceptado por voluntad*, creo que ésta última no es más que otra definición, un complemento claro para entender qué es un presupuesto en propiedad horizontal, el cual concluyo como la **cantidad de dinero requerido para cubrir los gastos necesarios en el mantenimiento y conservación de las zonas comunes durante un periodo determinado, el cual es evaluado y aprobado por los copropietarios y distribuido por el coeficiente de participación de la copropiedad.**

Ahora procedo a describir y definir sus elementos:

**Gastos:** Son todas las salidas de recurso monetario que requiere la copropiedad para el mantenimiento y preservación de los bienes comunes, incluyendo la administración de los mismos y cumplimiento de requerimientos legales.

Es importante considerar los tres tipos de mantenimientos que tenemos y que desafortunadamente ignoramos al momento de elaborar nuestro presupuesto con la excusa de *no incrementar la cuota de administración*; **\*mantenimiento preventivo**, corresponde al cuidado periódico que debe tener el equipamiento

y las zonas comunes que permitan prevenir daños y averías que afecten su buen funcionamiento; **\*mantenimiento correctivo**, es el que debe realizarse por daños producidos por desgaste natural o daños por falta de mantenimiento preventivo, de equipos o repuestos de los mismos y que exigen una repotenciación para su correcto funcionamiento; **\*mantenimiento predictivo**, es el mantenimiento que monitorea el estado y rendimiento en el funcionamiento de los equipos y zonas comunes por medio de las fichas técnicas y bitácoras de los mantenimientos preventivos y correctivos, que permite establecer el tiempo de vida útil para considerar de forma anticipada cambios a realizar.

*"Lo más importante a la hora de hacer un presupuesto es el conocimiento real de la copropiedad y el trabajo en equipo por parte del administrador y el consejo de administración con el apoyo siempre del contador".*

Dentro de los gastos de administración, se incluyen los servicios del administrador, contador, revisor o auditor, asesoría jurídica, papelería, equipos de oficina, licencias de software y un tema que parece no tan importante, las capacitaciones para todos

los copropietarios y que puedan asumir sus responsabilidades como asambleístas y miembros de consejos de administración, entre otros.

En el cumplimiento de requerimientos legales, se debe tener en cuenta preparación, revisión y actualización del sistema de protección de datos, sistema de salud y seguridad en el trabajo, la póliza de áreas comunes y la apropiación del fondo de imprevistos.

También se observan otros gastos como los financieros, dentro de los cuales se deben reconocer los intereses por la financiación de pólizas que generalmente se toma por el costo de los mismos.

**Ingresos:** Con la estimación de gastos, se distribuyen los ingresos en los conceptos estimados por la copropiedad y como siempre lo menciono, deben ser controlados por la administración, tales como, beneficio de uso de parqueaderos y expensas comunes. Los intereses de mora, parqueaderos de visitantes, uso de salones comunes, *no deben* ser incluidos, ya que sus estimaciones se pueden afectar por situaciones como las que hemos padecido por la emergencia sanitaria actual.

La distribución que se realiza por cada unidad deberá realizarse mediante los coeficientes definidos en cada reglamento de propiedad horizontal.

Es de aclarar que el presupuesto no tiene excedentes o déficit y su resultado será CERO.

Con el presupuesto aprobado por la Asamblea, se generará el informe de ejecución presupuestal, en el que se debe mostrar las diferencias entre los presupuestado y lo realmente ejecutado por cada concepto, con aclaraciones que detallen los aspectos importantes de dichas diferencias.

Ahora bien, mencionaré algunos de los errores más frecuentes al presupuestar y en el informe de ejecución, de acuerdo con mi experiencia profesional:

- El presupuesto es preparado y presentado por el contador y no por el administrador
- Es elaborado solamente teniendo en cuenta los históricos contables, sin incluir proyectos y obras requeridas por la copropiedad
- No se prepara con un corte estimado para cada año, es decir, el administrador debería iniciar su presupuesto desde el mes de noviembre para ser aprobado entre enero y febrero del año siguiente en la Asamblea,
- Se aprueban incrementos sólo de porcentajes y tasas, sin hacer un análisis detallado de las necesidades
- Se presupuestan conceptos de ingresos no controlables por la administración
- Para el informe de ejecución, se realizan traslados presupuestales que no permiten el análisis real de las diferencias
- No se tienen en cuenta los excedentes acumulados, que están reconocidas en el patrimonio permitiendo recobros de gastos en las cuotas de administración.

Lo más importante a la hora de hacer un presupuesto es el conocimiento real de la copropiedad y el trabajo en equipo por parte del administrador y el consejo de administración con el apoyo siempre del contador, porque el presupuesto es el mapa a seguir para la ejecución del administrador y el control del consejo y de la asamblea. 🗺️



ISO/IEC 17020:2012  
21 -OIN- 011



## INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN:

**EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y PUERTAS ELÉCTRICAS.**

**TU SOLUCIÓN SEGURA**



## CONTÁCTENOS:

☎ 300 367 4210 – 317 851 6216 – 315 671 4828

✉ [direcciongeneral@icmgroup.org](mailto:direcciongeneral@icmgroup.org)

[info@icmgroup.org](mailto:info@icmgroup.org)