



PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 26 • BOGOTÁ, COLOMBIA, FEBRERO 2022

www.prhoppio.com



Panorámica de Cartagena de Indias. Foto: Pixabay.

El papel humano del administrador de PH

EDITORIAL



Mucho se ha hablado de las crisis que afectan al mundo. En los últimos dos años nos tocó vivir una pandemia, en Colombia además se debió afrontar un estallido social, que vino a empeorar la crisis económica y de seguridad, que ya había traído el desconocido y letal virus. No sabemos cuántas cosas más nos toque vivir en este hermoso país, que a pesar de haber vivido tantos años de violencia y de saqueos, sigue en pie, por su gente pujante, comprometida y porque a pesar de los embates de la vida, nos volvemos a levantar, seguramente fortalecidos, convencidos de que los buenos somos más.

P-2

Nace GNAPH -el Gremio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal-

Con el lema "Juntos somos una gran familia" y después de un trabajo arduo y a conciencia, finalmente nace el GNAPH; es una excelente noticia para publicar en estas páginas, la buena nueva de que el GNAPH ya existe legalmente, ya es una persona jurídica con su Matricula Mercantil y su Registro Único Tributario. Los administradores de propiedad horizontal por fin tienen un doliente, una entidad que buscará siempre el bienestar, la dignidad y el crecimiento de un oficio hasta hoy poco reconocido y valorado en nuestro país.

P-3



En 2050 habría en el mundo unos 12.000 millones de toneladas de basura plástica

En el 2020 se dejaron de distribuir 714.633.426 bolsas plásticas en puntos de pago, equivalente a una disminución del 69.37 %.

La Organización de las Naciones Unidas ONU ha comunicado que, si no se cambian las pautas de consumo y prácticas de gestión de desechos, contribuiremos a que en 2050 haya unos 12.000 millones de toneladas de basura plástica en vertederos y el medio ambiente en todo el mundo. Por ello, el ministro de Ambiente, Carlos Eduardo Correa, hizo un llamado a tomar conciencia del manejo que se le da a los residuos.

P-6

e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda

¿CANSADO DE COBRAR LA CARTERA MOROSA DE TUS COPROPIETARIOS?

TE TENEMOS LA SOLUCIÓN

SEGURO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN AL DÍA



Protege los ingresos mensuales de las copropiedades.



Incluye el servicio de la cobranza de cartera.



Cubre las cuotas de administración ordinaria.

Accede AQUÍ



PARA MÁS INFORMACIÓN

SEGURO HOGAR

TE IMAGINAS ASEGURAR LOS CONTENIDOS DE TUS COPROPIETARIOS?

- Cobertura total para tus contenidos por daños y hurto.
- Responsabilidad civil extracontractual.
- Asistencia domiciliaria:
 - Cerrajería
 - Plomería
 - Electricidad
 - VidriosEntre otros...

DESDE
\$119.143
ANUALES

IVA incluido

Con el respaldo

SBS

Viene de P-1 »



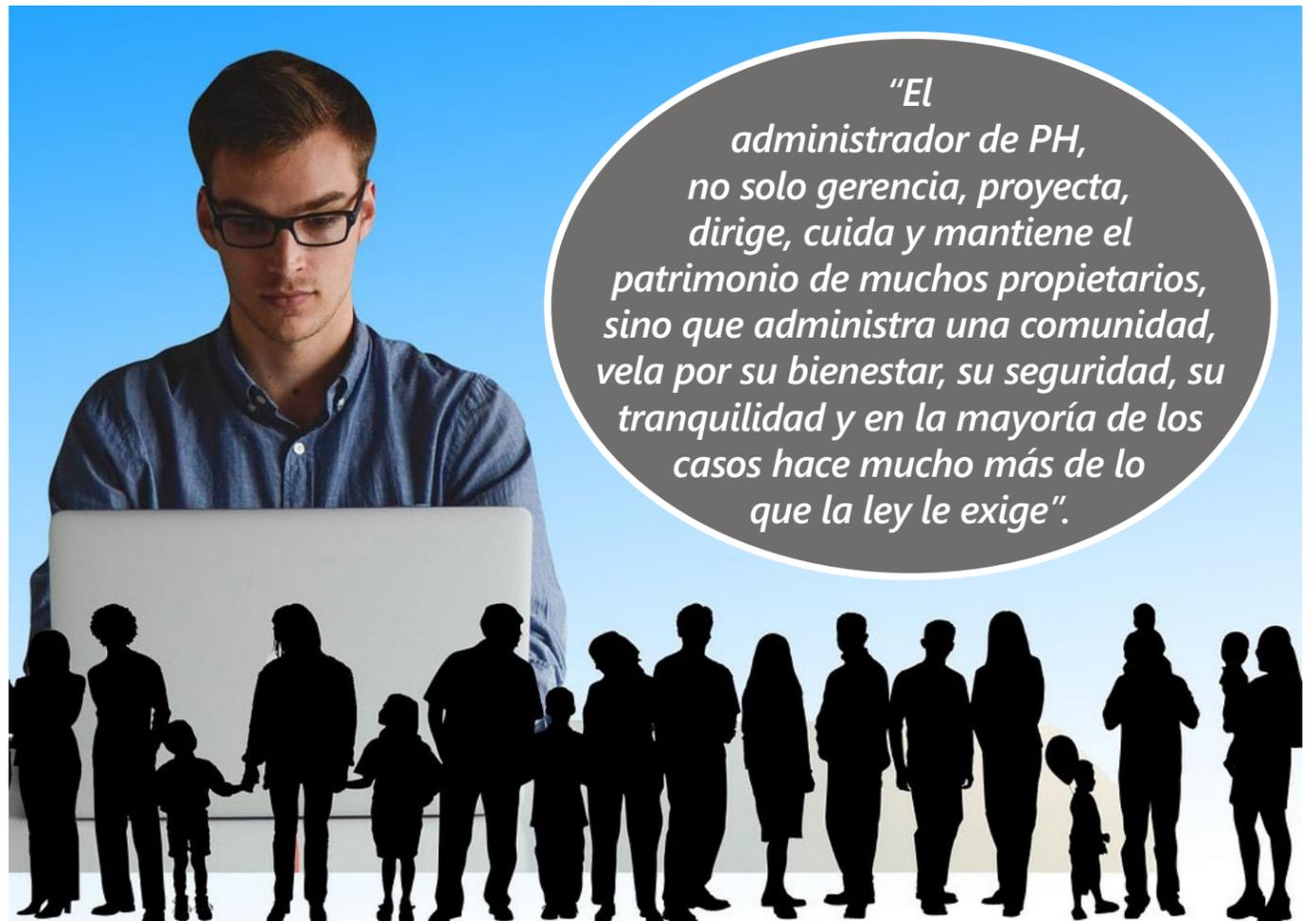
Luz Dary Nieto Orozco

Mucho se ha hablado de las crisis que afectan al mundo. En los últimos dos años nos tocó vivir una pandemia, en Colombia además se debió afrontar un estallido social, que vino a empeorar la crisis económica y de seguridad, que ya había traído el desconocido y letal virus. No sabemos cuántas cosas más nos toque vivir en este hermoso país, que a pesar de haber vivido tantos años de violencia y de saqueos, sigue en pie, por su gente pujante, comprometida y porque a pesar de los embates de la vida, nos volvemos a levantar, seguramente fortalecidos, convencidos de que los buenos somos más.

La propiedad horizontal no es ajena a nada de esto, todo lo contrario, en cada edificio, conjunto, centro comercial, centro empresarial o cualquiera que sea la forma de PH que exista, se vivieron y se siguen viviendo las consecuencias de esta crisis. No podemos olvidar a esos héroes silenciosos, que en cada sector de la economía, de la sociedad, de la salud, de la PH, han luchado y siguen luchando por mantener sus comunidades lo mejor posible, aún a costas de su propio bienestar.

El administrador de PH es uno de esos héroes ocultos, que

El papel humano del administrador de PH



"El administrador de PH, no solo gerencia, proyecta, dirige, cuida y mantiene el patrimonio de muchos propietarios, sino que administra una comunidad, vela por su bienestar, su seguridad, su tranquilidad y en la mayoría de los casos hace mucho más de lo que la ley le exige".

cuando todo marcha bien, nadie lo nota, para eso se le paga, es lo que dicen, pero ay si se equivoca u omite algo, a la picota pública cuando menos y lo peor de todo es que generalizan, "todos los administradores de PH" no sirven, son ineptos, nunca hacen nada, en fin y cuanto calificativo degradante se les ocurre, pero me surge una pregunta, porqué alguno de los que tanto señalan y critican, no se toman la tarea de administrar una de estas comunidades y con la misma paga que hoy le ofrecen a los administradores y luego nos cuenta cómo le fue?

No se puede generalizar, es verdad que algunos pocos no hacen bien su trabajo, igual que los abogados, médicos, taxistas, contadores y en general, en todas las profesiones hay lunares

negros, solo que el oficio de administrar es donde más exigen, más responsabilidades se les entregan y a los que peor le pagan. Aún así, cada vez que un residente o propietario necesita algo, ahí está su administrador.

No nos cansaremos de pedir respeto y dignidad, para un oficio que más temprano que tarde deberá verse y pagarse como una profesión, porque el administrador de PH, no solo gerencia, proyecta, dirige, cuida y mantiene el patrimonio de muchos propietarios, sino que administra una comunidad, vela por su bienestar, su seguridad, su tranquilidad y en la mayoría de los casos hace mucho más de lo que la ley le exige; el papel del administrador va mucho más allá de cuidar o mantener un montón de ladrillos, se ex-

tiende al tejido social, familiar y muchas veces, sirve hasta de compañía de aquellas personas que viven solas en un apartamento y cuya única necesidad es talvez tener a alguien que de vez en cuando los escuche, los haga sentir importantes, les dé un poco de tranquilidad, haciéndoles ver que son útiles a la sociedad y que su vida tiene sentido.

El administrador de PH se convierte por eso en un guía, compañero, amigo, para lo cual debe tener no solo los conocimientos pertinentes relativos al ejercicio administrativo, sino además, condiciones humanas y conocimientos muy amplios sobre muchos otros temas relacionados con la gerencia de comunidades y la actividad humana en general.



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección: Luz Dary Nieto Orozco
 email: gerencia@prhopio.com
 Contacto: 322 905 1163
 Diagramación: Efraín Sánchez G.
 Colaboradores: Eve Polanco, Roberto Gómez Duarte, Jorge Orlando León Forero, Ever Arévalo Delgadillo
 Corresponsales: Andrés De La Espriella R. – Cali, Sandro Nieto – Medellín, Horacio Torres B. – Barranquilla, Luz Marina Contreras – Villavicencio

Estanislao Rozo
 Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Arg.
 Ramiro Serrano
 Carlos Convers
 Calixto Pinzón – Tunja
 Claudia Posada – Manizales
 Martha Lucía B. – Cajicá

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

Viene de P-1 »

Nace GNAPH –el Gremio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal–

Con el lema “*Juntos somos una gran familia*” y después de un trabajo arduo y a conciencia, finalmente nace el GNAPH; es una excelente noticia para publicar en estas páginas, la buena nueva de que el GNAPH ya existe legalmente, ya es una persona jurídica con su Matrícula Mercantil y su Registro Único Tributario. Los administradores de propiedad horizontal por fin tienen un doliente, una entidad que buscará siempre el bienestar, la dignidad y el crecimiento de un oficio hasta hoy poco reconocido y valorado en nuestro país.

Con el gremio buscamos reunir al mayor número de personas naturales, honestas, comprometidas y dedicadas a esta labor, no solo



 PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL Horacio Torres Berdugo	 VICEPRESIDENTA Aleida Rocío Vivas Mera		
 SECRETARIA Luz Dary Nieto Orozco	 TESORERA Jazmín Elena Pérez Porto	 VOCAL Andrés De La Espriella Riveros	 VOCAL Luis Eduardo García Valenzuela
 VOCAL Beatriz Reyes Lugo	 VOCAL Carmen Julia Amaya Garzón	 VOCAL Luz Dary Cárcamo Bernal	 REVISOR FISCAL Rito Antonio Cortés Chaparro

Junta directiva GNAPH.

para brindarles apoyo técnico, intelectual, moral y jurídico, sino también para que, en un futuro, más temprano que tarde, nuestra voz sea escuchada en los estamentos gubernamentales.

Todos sabemos que para encontrar eco en las instancias del gobierno, se necesitan multitudes, es por eso por lo que el GNAPH, idea que nació en la mente y en el corazón de Horacio

Torres Berdugo, se ha gestado para poder allanar el camino de las generaciones futuras y que la generación actual logre dignificar su labor.

» P-4

CIGSA VUELVE A LATIR

17 - 18 NOVIEMBRE 2022
8:00 AM - 5:00 PM

QUIÉNES SOMOS

Buscamos abrir puertas al futuro de la propiedad horizontal, creando conciencia sobre la necesidad de implementar nuevas tecnologías, aprendiendo de aquellos que están a la vanguardia, respondiendo a los principales retos del sector, potenciando el networking para crear redes claves de contacto.



EXPOSITORES INTERNACIONALES

Nos compartiran de su conocimiento en P.H.



MEJOR UBICACIÓN

Nos reuniremos en Corferias Av. Américas.



VALOR DE ENTRADA

\$ 450.000.00 + Iva
Incluye: Evento - Breaks - Almuerzos
Cuenta de Ahorros Banco Caja Social
24093343178



COMPRA TU BOLETA

Paga de contado o realiza abonos a la cuenta, plazo máximo de pago total 30 de Septiembre del 2022.

CONTÁCTANOS 320 380 1876

www.eventocigsa.com



Lo que debemos saber de

Alejandro Sastoque

Abogado y especialista en SG SST

El tema que abordaremos en este artículo, es el análisis de la circular 072 de 2021, qué es lo que dice y qué implicaciones tiene para los empleadores y contratantes, que están obligados a realizar la autoevaluación de los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo –SG SST–



Sabemos que pueden existir diferentes interpretaciones de la norma, por lo que el presente artículo es un concepto que no compromete la responsabilidad de quien la atiende, o del periódico PRHOPIO, constituyéndose simplemente en un criterio orientador.

Lo primero que debemos hacer es un recuento de la normatividad previa a la circular 072 de 2021, ya que seguramente el año inmediatamente anterior, estábamos preguntándonos, lo mismo, debemos o no cargar la información del SG SST de mi copropiedad a la plataforma del Ministerio de Salud, de acuerdo a la circular 071 del 2020?

Pues bien, la circular inicial 071 del 2020, recordó una de las obligaciones existentes en la resolución 0312 de 2019 –estándares Mínimos–, es por ello que el Ministerio de Trabajo, creó una aplicación en la plataforma del Fondo de Riesgos Labores –fon-

doderiesgoslaborales.gov.co-, con el fin de que los empleadores y contratistas realizaran la auto evaluación de los estándares mínimos –artículo 28 parágrafo 2–.

“Parágrafo 2: Las autoevaluaciones y los planes de mejoramiento de las empresas, se registrarán de manera paulatina y progresiva, en la aplicación habilitada en la página web del Ministerio del Trabajo o por el medio que éste indique, a partir del mes de diciembre del año 2020”.

Las dos circulares –071 y 072– generaron un enlace, pero no nos genera la obligación, la misma ya se encontraba implícita en la Resolución 0312 de 2019 Estándares Mínimos.

Teniendo claro los antecedentes, entremos a analizar la circular 072 de 2021; esta circular ya

no se queda únicamente en la vigencia actual, la misma aclara que los sistemas son cíclicos y contempla no solo la obligación de realizar autoevaluaciones, sino también elaborar planes de mejoramiento del año en curso 2022.

Pero quiénes tienen que hacer un plan de mejoras?

Obligatoriamente aquellos que en su evaluación obtuvieron 85 puntos o menos, por lo que deberá generar un plan de mejora, el cual se debe registrar en la página web de la plataforma del Fondo de Riesgos Laborales. Sin embargo, en la práctica encontramos que el Ministerio, para los años 2020 y 2021, solo habilitó el cargue de la autoevaluación, pero nunca ha habilitado la opción para subir los planes de mejoramiento, lo que ha generado un vacío en la norma –cir-

cular 072 2021–, pero debemos estar atentos, ya que la resolución 0312 sí contempla la obligación de reportar a la ARL dichos planes de mejoramiento, el plan anual de trabajo y el plan capacitaciones. De allí se desprende el primer interrogante ¿si la propiedad horizontal no tiene trabajadores directamente contratados y no está afiliada como empleador a una ARL, me aplica dicha obligación?, a qué ARL informo sobre mi plan de mejoramiento?

Ahora bien, entremos en la práctica y analicemos la plataforma del Fondo de Riesgos Laborales; lo primero que encontramos, es una nota que nos advierte que la información diligenciada en el presente formulario, se hace *bajo la gravedad de juramento* y hace parte de la autoevaluación, en cumplimiento de la implementación del SG SST de la empresa.

P-3» Nace GNAPH –el Gremio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal–

La tarea está iniciada, le corresponde ahora a cada buen administrador, de cada rincón de Colombia, unirse a este movimiento y aportar desde sus capacidades, un granito de arena para que este gremio sea cada día más grande. Las instituciones nacen y son fundadas por las personas, pero debemos tener claro que las personas son pasajeras y las instituciones deben permanecer, eso depende de aquellos que las conforman.

¿Qué tan grande queremos que sea? Tanto como cada uno de nosotros aportemos y apoyemos esta iniciativa.

El GNAPH está conformado por 26 socios fundadores, quienes han nombrado una junta directiva integrada por: Horacio Torres Berdugo –presidente y representante legal; Aleida Rocio Vivas Mera –vicepresidenta; Luz Dary Nieto Orozco –secretaria; Jazmín Elena Pérez Porto

–tesorera; Andrés De La Espriella Riveros –vocal; Luis Eduardo García Valenzuela –vocal; Beatriz Reyes Lugo –vocal; Carmen Julia Amaya Garzón –vocal y Luz Dary Cárcamo Bernal –vocal; Rito Antonio Cortés Chaparro –revisor fiscal.

Para pertenecer al gremio, cada administrador deberá cumplir con unos requisitos, los cuales les daremos a conocer en su totalidad en una próxima edición.

Además, todos los integrantes del gremio deben acatar el *código de ética* del GNAPH. La comisión de ética fiscaliza y resuelve frente a denuncias relacionadas a los integrantes de GNAPH.

¿Le interesa ser parte de nuestra *Asociación Gremial*? Comuníquese con nosotros al: email: gnaphcol@gmail.com Celular: 300-6015873

Este es el gremio de todos los administradores de propiedad horizontal, depende de cada uno que sea cada vez más fortalecido y más grande, hasta el punto de ser un *sello de Calidad en la PH*.

la circular 072 del 2021

Pues bien, como lo advertimos, el formulario está dirigido explícitamente para empresas, por lo que encontraremos preguntas con el comentario "Esta pregunta es obligatoria". El primer pantallazo de la plataforma solicita datos, frente a los cuales no tendríamos inconveniente en reportar, sin embargo, en la pregunta número 4, el ministerio indaga por la actividad económica de la empresa, la cual se obtiene del decreto 1607 de 2002, "Por el cual se modifica la Tabla de Clasificación de Actividades Económicas para el Sistema General de Riesgos Profesionales", actividad que consta de cinco dígitos, de los cuales el primero de ellos es el riesgo laboral, al cual se encuentran expuestos los trabajadores afiliados ante la ARL, y los restantes 4 la actividad económica a la cual se dedica la empresa.

Es aquí donde nos surge el segundo interrogante, porque si bien es cierto la propiedad horizontal cuenta con un código CIU,

frente al cual somos responsables tributariamente frente a la DIAN, el mismo no coincide con las actividades del citado decreto y al ser una pregunta obligatoria, la plataforma no permite avanzar, ¿al no contar la copropiedad con una afiliación ante una ARL, que nos defina el riesgo existente en nuestras áreas comunes y al no tener un CIU del citado decreto, qué información diligencio?

"La resolución 0312 sí contempla la obligación de reportar a la ARL dichos planes de mejoramiento, el plan anual de trabajo y el plan capacitaciones".

Continuando con el listado de preguntas, la plataforma indaga a qué ARL se encuentra afiliada la empresa, lo que genera automáticamente, el tercer interrogante

¿Al no contar con trabajadores directamente contratados por la propiedad horizontal, esta no está afiliada o no cancela mes a mes el pago correspondiente a la Administradora de Riesgos Laborales –ARL–, entonces qué administradora reporto?

Como mencionamos en el cuerpo del texto, es importante recordar que la información que se cargue en la plataforma, es bajo la gravedad de juramento, lo que implica que al no contar con trabajadores bajo la modalidad de contrato laboral, al no tenerlos afiliados o no estar como empleadores ante una ARL, no podríamos colocar una información real y estaríamos faltando a la verdad, haciendo incurrir en error al representante legal y al profesional que implementó el Sistema de gestión, lo que les acarrearía sanciones administrativas y penales.

El presente artículo aplica para copropiedades, las cuales no tienen trabajadores directamente contratados, sin embargo, es muy importante que se entienda que las propiedades horizontales en Colombia, sí deben implementar el SG SST, independientemente de que tengan o no empleados directos, ya que el enfoque que debería darles es un sistema de control para los proveedores, que prestan servicios dentro de la propiedad, tales como vigilancia, aseo, jardinería, mantenimiento, entre otros; esto es muy importante saberlo ya que en caso de que la persona llegase a sufrir un accidente, independientemente de que no sea mi trabajador directo, sí se tiene una responsabilidad compartida, por que el sitio de trabajo en donde ejecuta la labor es el conjunto o edificio. 🏢



TALENTOS PRHOPIO

QUEREMOS SER SU ALIADO Y ELEVAR SU NIVEL DE FORMACIÓN

- Curso básico de trabajo en alturas para administradores 100% virtual - **Certificado.**
- Actualizamos su SGSST- y el manual de Habeas Data.
- Elegimos con profesionalismo todo el personal que requieran para trabajar en la PH.

CONTÁCTENOS:

🌐 www.prhopio.com ☎️ 322 905 1163
✉️ talentosprhopio@gmail.com



Viene de P-1 »

En 2050 habría en el mundo unos 12.000 millones de toneladas de basura plástica

En el 2020 se dejaron de distribuir 714.633.426 bolsas plásticas en puntos de pago, equivalente a una disminución del 69.37 %.

La Organización de las Naciones Unidas ONU ha comunicado que, si no se cambian las pautas de consumo y prácticas de gestión de desechos, contribuiremos a que en 2050 haya unos 12.000 millones de toneladas de basura plástica en vertederos y el medio ambiente en todo el mundo. Por ello, el ministro de Ambiente, Carlos Eduardo Correa, hizo un llamado a tomar conciencia del manejo que se le da a los residuos.

Colombia viene tomando acciones, pues en 2020 se dejaron de distribuir 714.633.426 bolsas plásticas en puntos de pago, equivalente a una disminución del 69.37 %, respecto a 2015, año base.

Con un avance del 80 % en el cumplimiento de la meta consignada en el Plan Nacional de Desarrollo, el país continuará en este 2022 ampliando la tasa de reciclaje y utilización de residuos sólidos.

De acuerdo con el Boletín Técnico Cuenta Satélite Ambiental, publicado por el DANE, en 2019 la tasa de reciclaje y nueva utilización de residuos fue del 11.82 %, y se espera que a corte de 2021 alcance el 13.81 %, y para el 2022, el 14.6 %.

En cuanto al servicio de aseo, los residuos que más se aprovechan son el papel y el cartón, con un 55 %, seguido por la familia de los metales, con un 22.3 %, y los plásticos, con un 15 %, equivalente a 211.167 toneladas de plásticos aprovechadas al año 2019.

Otro dato importante tiene que ver con el aprovechamiento de 163 mil toneladas año -ton/año- de materiales de plásticos. Bogotá y Medellín transforman 13 mil ton/mes de residuos plásticos, apoyados en la labor de los

recicladores de oficio y la red de cerca de 260 industrias transformadoras.

“Estas cifras son el resultado del compromiso de todos los actores de la cadena, instituciones del Gobierno Nacional, el productor, el consumidor y el recuperador ambiental, los cuales con su labor, aportan a la conservación de nuestra biodiversidad, la salud de los ecosistemas y el bienestar de todos los colombianos”, sostuvo el ministro Correa.

Con una ruta clara

Para seguir aumentando estos registros, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible continúa implementando acciones para la gestión adecuada de los residuos, de cara a su disposición final, en el marco de la Política Nacional para la Gestión Integral de Residuos Sólidos, la Estrategia Nacional de Economía Circular y su articulación en los planes de gestión integral de residuos sólidos.

“De acuerdo con la ONU, solo el 9 % de los 9000 millones de toneladas de plástico producidas en la historia han sido recicladas”.

“Gracias a un trabajo articulado con otros ministerios y con todos los actores de la cadena de producción, durante el año 2021 firmamos acuerdos locales para la gestión del plástico, con el propósito de diseñar planes de acción, para promover el reciclaje y su incorporación en los procesos productivos, con participación del sector privado y las administraciones municipales”, explicó Carlos Eduardo Correa.



Recordó, además, que la normatividad para la gestión ambiental de envases y empaques, a partir de 2021, es de carácter obligatorio, por lo que el Minambiente desarrolla reuniones de trabajo y asesorías a los sectores productivos para facilitar su implementación.

Protección y producción amigable

“El modelo de economía circular, tan importante para alcanzar nuestras metas de país, se implementa, entre otras estrategias a través del Plan Nacional para la Gestión Sostenible de los Plásticos de un Solo Uso. Por eso contamos con instrumentos y acciones para la prevención, reducción, reutilización, aprovechamiento, consumo responsable, generación de nuevas oportunidades de negocio, encadenamientos, empleos y desarrollos tecnológicos, con el fin de proteger los recursos naturales y fomentar la competitividad”, afirmó el ministro.

De acuerdo con la ONU, solo el 9 % de los 9000 millones de toneladas de plástico producidas en la historia han sido recicladas,

la mayor parte termina en sitios de disposición final y en el ambiente. Señala, además, que de los 11 millones de toneladas de plástico que ingresan al océano, aproximadamente el 80 % proviene de fuentes terrestres y llega al mar a través de lagos, ríos y otras vías fluviales.

Presente en los acuerdos mundiales

Ante esta realidad, Colombia participa en diferentes instancias internacionales, en las que se promueven acciones por la gestión adecuada de los residuos sólidos y la basura marina, como son la Alianza Pacífico, el Plan Regional para la Gestión Integral de la Basura Marina en el Pacífico Sudeste -GT-Basura Marina-, la Comisión Permanente del Pacífico Sur y del Grupo de Basura Marina y micro plásticos en América Latina y el Caribe.

También hace parte de los convenios de Basilea y Estocolmo y del Enfoque Estratégico para la Gestión de Productos Químicos, que tienen por objetivo la protección de la salud humana y el medio ambiente. 🌱

Tomado de: <https://www.minambiente.gov.co/comunicado-de-prensa>

Grandes diferencias entre la póliza decenal y el seguro de bienes comunes



Fernando Ochoa Restrepo

Gerente de E-broker.

Hay confusión en la Propiedad Horizontal con respecto a la entrada en rigor de la póliza *decenal*, orientada a proteger a los copropietarios durante 10 años, por la Responsabilidad Civil del Constructor y cuya vigencia da inicio a partir de la entrega del certificado de ocupación de la copropiedad. Esta póliza *no* la puede gestionar ningún administrador ni copropiedad, pues su contratación recae única y exclusivamente en *el constructor* y además, la cobertura la adquieren los edificios que inicien su etapa constructiva, desde enero de 2022 o antes, de manera optativa por cada firma constructora.

Esta póliza *decenal*, *no* reemplaza ni sustituye a la de Bienes Comunes exigidos en el Art. 15 de la Ley 675/2001, que textualmente establece “*Los conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos*”.

Así las cosas, por una parte, tenemos la Póliza *Decenal*, que es tomada por *el constructor* y



serán beneficiarios de la misma los actuales compradores de vivienda, cuyo inmueble les será entregado aproximadamente en el 2024 y por otra parte, está la póliza de *Bienes Comunes*, que es exigida por la Ley y cuyos beneficiarios son los copropietarios. En el caso de esta última, la cual es obligatoria según lo anteriormente detallado, es difícil entender, cómo muchas copropiedades pueden estar sin seguro vigente para proteger el patrimonio de los copropietarios y más aún, cómo se puede administrar un edificio en estas condiciones. Si bien es cierto, el seguro de la copropiedad es un rubro importante en el presupuesto, no tenerlo es un riesgo mayor para el patrimonio de cada copropietario.

En este orden de ideas, no sirve solo cumplir con adquirir la póliza, pues es clara la ley en afirmar que el valor asegurado debe alcanzar para “Reconstruir” los Bienes Comunes. Esto implica la obligación de los administradores de propiedad horizontal, de asegurar y actualizar los valores asegurados, de acuerdo con un avalúo vigente, realizado por una firma valuadora debidamente autorizada y no con valores sugeridos por terceras personas, ajenas a la actividad valuadora.

El administrador, no solo es Gerente de pequeñas “Micro Sociedades”, sino también, el responsable de velar por el

cumplimiento de las normas, que conllevan a cuidar y proteger el patrimonio de los copropietarios. 



ICM
INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN
MULTINACIONAL



ONAC
ACREDITADO

ISO/IEC 17020:2012
21 -OIN- 011



REALIZAMOS INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y PUERTAS ELÉCTRICAS.

CONTÁCTENOS:

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

✉ direcciongeneral@icmgroup.org
info@icmgroup.org



INNOVANCE ELEVATORS



¿QUIÉNES SOMOS?

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



NUESTROS SERVICIOS

Mantenimiento preventivo y correctivo en equipos de elevación y puertas electromecánicas.

Acompañamiento a consejos y administraciones hasta que los equipos sean certificados por la entidad autorizada.

Instalación, modernización y reparación de ascensores, escaleras y rampas.

Suministro e instalación de implementos y realización de trabajos para certificar equipos de elevación.

Asesoría de implementación en la norma NTC para ascensores, escaleras, rampas y puertas electromecánicas.



RAMPAS
ESCALERAS
ASCENSORES
PUERTAS
ELÉCTRICAS

CONTÁCTENOS

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

🌐 www.innovanceelevators.com

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



GESTION GLOBAL

Asesoría y cobranza en general ACG SAS

¿Quienes Somos?

Somos una empresa joven, preparada estructural e intelectualmente; estamos interesados en llenar y cumplir todas las expectativas de nuestros clientes.

Ofrecemos a cada uno **la gestión y recuperación de cartera** altamente efectiva, a través de procesos oportunos, servicios óptimos de consultoría y asesoría legal; apoyados en un equipo de trabajo especializado y capacitado profesionalmente.

Adicional, hemos desarrollado un software o solución informática la cual permite a nuestra firma tener una comunicación y relación en tiempo real con nuestros clientes, donde podrán no solo controlar, auditar y examinar el avance logrado; sino también obtener respuesta inmediata a sus requerimientos e imprimir los reportes e informes que correspondan.

Nuestros Servicios



Recuperación de Cartera

Buscamos con la gestión de cobranza soluciones a corto plazo, implementando procedimientos prejurídico o jurídico cuando el caso lo requiere. Fomentando y difundiendo la cultura del pago oportuno de las obligaciones, en cualquier tipo de cartera.

Contamos con una alta experiencia en Propiedad Horizontal.



Asesoría Jurídica

Nos encargamos de ofrecer la información y asesoramiento para solucionar todos aquellos temas relacionados con la aplicación de las normativas, leyes y reglamentos en la materia del Derecho, ocupando todas las ramas de la misma, **especialmente en P.H.**



Administración de Inmuebles

Realizamos Administración integral del Inmueble mediante contrato de mandato, nos encargamos de administrar el contrato de arrendamiento durante toda su vigencia.

CONTÁCTENOS

☎ (601) 4631148 - (+57) 316 6936088
🌐 www.gestionglobalacg.com
✉ gestionglobalacg@gestionglobalacg.com
📍 Cll. 3 # 70 B - 29 Oficina 09



Javier Mauricio Garcia C.
Gerente General



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

Calidad total, más que un término

En las organizaciones, la calidad ha sido siempre un tema de obligatoria conversación, tratamiento y debate; su búsqueda ha llevado a reorganizar procesos como empresas; pero no es algo que no se persiga en la prestación de servicios, como en los procesos al interior de una propiedad horizontal. Se ve con mucha frecuencia que en los conjuntos residenciales, se habla de control y supervisión de las funciones del administrador, de la realización estricta de las actividades relacionadas con todo lo administrativo y gerencial, el tratamiento oportuno de los datos y de la información en general, así también el cumplimiento de requisitos legales e implementaciones en cuanto a regulación contable.

Se exige incluso, tener claro cuál es su estructura, sus mínimos, sus elementos y cómo se planifica al interior de la PH; lo que deja claro que no es solo repetir lo que establece la teoría o modelo alguno; llamándonos a tomar medidas para la transformación y que la gestión en la copropiedad asuma la Calidad Total como un principio, una política y una herramienta, en la búsqueda de lograr satisfacer con equilibrio todas las necesidades y expectativas, de las personas que integran los diferentes grupos de interés. Para poder tener un punto de partida, mencionaré los principios fundamentales y llevarlos a nuestro contexto de administración de copropiedades:

- Orientación hacia los resultados

- Orientación al cliente
- Liderazgo y coherencia en los objetivos
- Gestión de procesos y hechos
- Desarrollo e implicación de las personas
- Aprendizaje, innovación y mejora continuos
- Desarrollo de alianzas
- Responsabilidad social

No queda fuera de temas tratados anteriormente principio fundamental alguno, por separado información de valor, la misma que en conjunto permite a las propiedades horizontales perseguir y conseguir con facilidad metas, logros y objetivos trazados con precisión y de acuerdo a la planeación y dirección estratégica. Por ahora las ventajas que trae consigo la Calidad Total, nos permitirán establecer buenas prácticas en todas las Ph y a la par evaluar y autoevaluar a los equipos de trabajo, proveedores y contratistas, en cuanto a desempeño, cumplimiento, eficacia y en especial, conforme a su papel o rol dentro de nuestros procesos.

La mejor recomendación, asesoría y el resultado de una muy buena consultoría, permitirán que los administradores se enfoquen en la mejora permanente del servicio, en la eliminación o por lo menos disminución de errores y omisiones en los procesos, abrirán su gestión al seguimiento, al control y a la inspección constante, eso sí, sin permitir la subordinación; corresponde a la búsqueda de estándares y resultados de altísima calidad, abolir prácticas infértiles e improductivas, relacionadas con el menor precio y donde se piensa que lo más barato es lo mejor y que todo gira en torno al precio olvidándonos de la *calidad*. Es importante girar 360 grados y permitir la mejora continua sin detener el funcionamiento y la dinámica de nuestra **g e s t i ó n**, pensar en que la capacitación continua no es un

punto más del esquema, debe entenderse como una necesidad, tanto de la organización como de las personas que la integran, para un mejor desempeño y para obtener mejores resultados; la búsqueda de la eficacia como parte de nuestra cultura organizacional y como elemento del desarrollo de nuestra PH; debemos avanzar eliminando todas las barreras que no permitan trabajar en un buen entorno y clima.

A partir de este punto, el administrador debe ser fuerte en la creación y fortalecimiento de conciencia, frente a todos los asuntos importantes, transmitiendo que todo va a cambiar para estar mejor y ser ejemplo visible, modelo a seguir por todos, permitirse y exigirse frente al establecimiento de metas, ser juiciosos con el desarrollo y cumplimiento de los proyectos, motivar a los miembros de su equipo de trabajo, así como del consejo de administración.

Es un principio y un abre bocas de lo que trataremos en cuanto a Calidad Total se trata; el 2022 recogerá enseñanzas aprendidas, siendo claro que no es hablar de calidad total solamente o de cómo llegar a ella, o de cómo mejorar continuamente para obtenerla; debemos ser parte de ella y obtener el compromiso de todos, recuerden que se hace necesario contar con el compromiso de la alta gerencia y definir para nuestra PH, calidad, el cómo lograrla, cuáles van a ser nuestros estándares de calidad y cómo los mediremos. No olvidar que lo que no se puede medir, no se puede mejorar... 



LIVE
NOTIPH
NEWS

El noticiero pionero en la propiedad horizontal

Martes a las 07:30 a.m. 



Fondo de Imprevistos

-Segunda parte-



Rito Antonio Cortés Chaparro
Contador Público con experiencia en la P.H.

En la Ley 675 de 2001, el fondo de imprevistos está incluido en el artículo 35. A petición de varios Administradores y colegas Contadores, presento a continuación un ejemplo de los registros contables sugeridos, para el manejo del fondo de imprevistos, con base en el 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 los diferentes criterios que se están utilizando, para el registro contable del fondo de imprevistos, de los cuales propongo los siguientes registros contables:

Base valor del fondo de imprevistos

En mi artículo anterior mencioné que la constitución del fondo de imprevistos, está establecido en la Ley 675/01, -artículo 35- y que corresponde al "...uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes...". Por lo anterior, la primera sugerencia es que al elaborar el proyecto del presupuesto para el año 2022, se totalicen los gastos comunes y se tome este total como base para calcular el 1%, establecido en la Ley 675/01.

Devengo –causar–

Este es uno de los principios de contabilidad, que están en el

nuevo marco normativo y que es importante tener en cuenta para el tema de los registros contables del fondo de imprevistos y que, tomado un concepto entre tantos, se dice que "El principio de devengo es una norma contable que establece que las transacciones o hechos económicos se registraron en el momento en que ocurrieron con independencia de la fecha de su pago o de su cobro."

Registros contables sugeridos

Al cierre contable mensual

- Se sugiere tomar el valor mensual que se aprobó para el presupuesto del año 2022 y el registro contable será

Gasto Fondo de Imprevistos DB \$100.000

Reservas obligatorias -fondo de imprevistos CR \$100.000

- Para el parámetro establecido, de llevar un control en las cuentas del ingreso, el registro contable será

Ingresos Cuota de administración DB \$100.000

Ingresos-fondo de imprevistos CR \$100.000

- Mensualmente es importante monetizar el fondo de imprevistos, por lo cual el registro contable será

Bancos -Cuenta de ahorros-fondo de imprevistos DB \$100.000

Bancos Cuenta corriente recaudo-pagos CR \$100.000

Con base en los registros contables propuestos anteriormente, se pueden presentar inquietudes,

por lo cual considero complementar y aclarar algunos temas a continuación.

- En este registro, se toma en cuenta el valor aprobado mensual y el registro se carga con el NIT de la P.H. Con este registro, estamos cumpliendo con el principio contable del "Devengo", mencionado anteriormente.

- Es importante sugerir, que el registro se haga con el NIT de la

P.H., para no llevar registros para cada propietario, por cuanto este es un tema que implica demasiados registros contables, sin una razón de ser. Adicionalmente al separar en los ingresos, el valor de la cuota de administración, del valor del fondo de imprevistos, realmente tenemos el valor que tiene a disposición la Administración, para cumplir con los gastos comunes presupuestados y aprobados para la vigencia del año 2022 -a ser aprobados en las asambleas Ordinarias de Copropietarios, próximas a realizarse, o que ya se han realizado-.

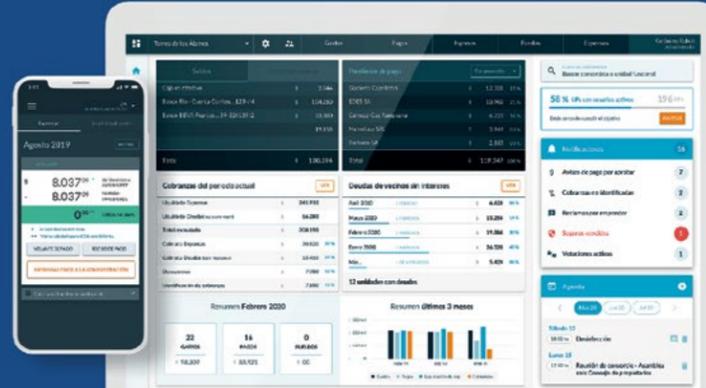
- Si la P.H. tiene los recursos suficientes, es importante monetizar el valor del fondo de imprevistos, antes de finalizar el mes y dentro de los días hábiles establecidos para los bancos. Adicionalmente, si es posible y se tienen los recursos financieros, se pueden efectuar los traslados por cada bimestre, trimestre, o semestre por anticipado.

En caso de tener inquietudes adicionales, pueden contactarme a mi WhatsApp 3108658658 o a mi correo avancemos13@gmail.com




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

¡Lleva una propuesta innovadora a la asamblea! Prueba Properix gratis hasta febrero

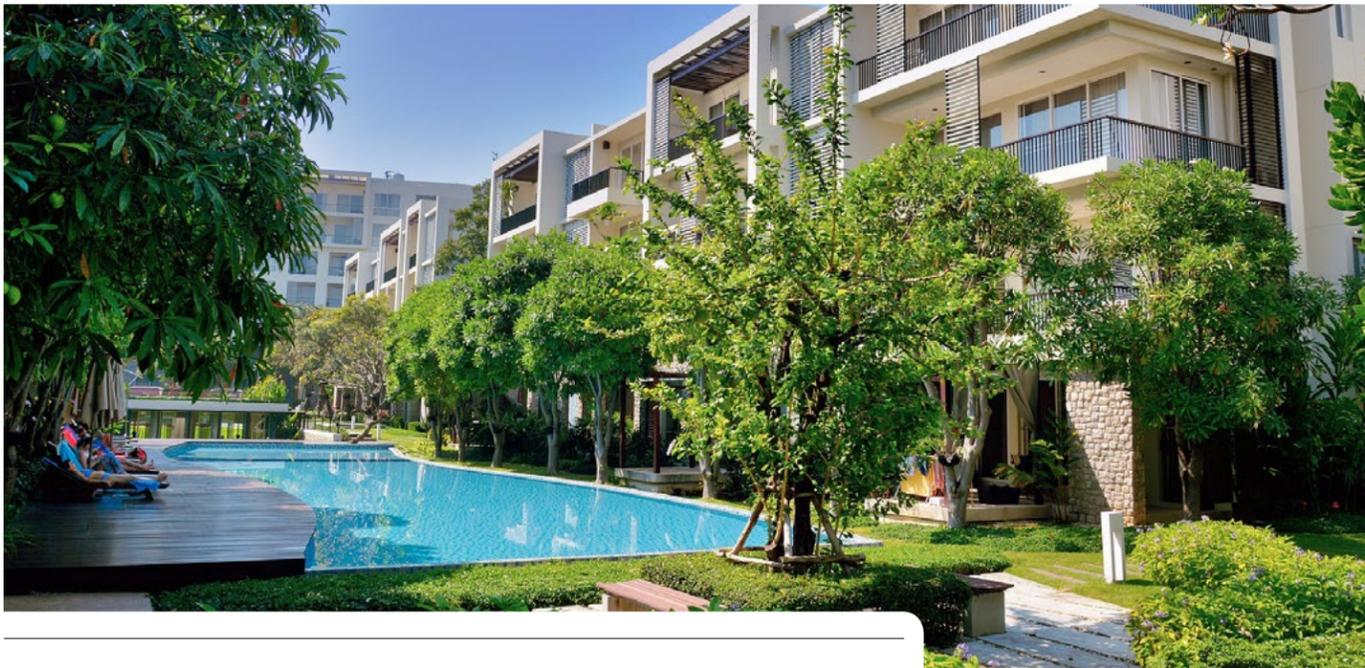
Solicite una reunión (+57) 3153513776 www.properix.com 



Ramiro Serrano Serrano

Abogado y Consultor en PH.

Arrendamientos turísticos en la propiedad horizontal



Los prestadores de servicios de vivienda turística, son aquellos que entregan en uso y goce, un bien inmueble a título oneroso en lapsos inferiores a treinta días. Este servicio, que ha generado muchos problemas al sector hotelero y la propiedad horizontal, ha tenido que ser reglamentado por el Estado, con la finalidad de evitar atropellos y conflictos, por cuenta de intereses particulares contra una economía organizada y copropietaria, que hacen parte de edificios y conjuntos.

A partir del decreto 1836 del 2021, con el que se pretende frenar los arrendamientos turísticos ilegales, especialmente en propiedad horizontal, se obliga

a: *Los prestadores de servicios turísticos deben inscribirse en el registro nacional de turismo y cumplir con las exigencias de información de éste, así como espe-

cificar en el caso de propiedades horizontales, que los reglamentos de la copropiedad autorizan este tipo de arrendamientos. * Se exige a las plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos, retirar de sus plataformas dichos servicios cuando no cumplan con el registro nacional o que los inmuebles que promocionan no tengan autorización para realizar arrendamientos turísticos, dentro del reglamento de propiedad horizontal. * Sanciona a los adminis-

tradores de propiedad horizontal, hasta por tres salarios mínimos, cuando no denuncien la prestación de dicho servicio si no existe autorización en los reglamentos.

Somos conscientes de que la práctica de arrendamientos turísticos en propiedad horizontal, requiere de controles diferentes, que generan un sobrecosto para los copropietarios, tales como seguridad, registro y hasta la adaptación de los servicios de los bienes comunes, que afectan el bolsillo de toda una comunidad, simplemente para satisfacer arbitrariamente la rentabilidad económica de un propietario. La única forma para prestar servicios turísticos en propiedad horizontal, cuando el reglamento no lo autoriza, es que sea reformado mediante aprobación del 70% de los coeficientes de copropiedad y también se realice el registro ante las autoridades competentes. No entendemos el capricho de algunos en ejercer una actividad contraria a la ley y por la cual pueden ser sancionados, generando malestar en toda una comunidad por su arbitrario comportamiento. 📌



Carlos Convers

Psicólogo- U. del Rosario.

Motivados para empezar un nuevo año



Bienvenidos una vez más a esta columna de salud mental, les deseo un muy Feliz año y me alegra mucho escribir de nuevo para ustedes. Aprovechando que el año acaba de empezar, me gustaría hablar de la motivación, qué es, qué tipos hay y cómo mantenerla en el tiempo.

Como muchos otros conceptos tratados por la psicología, no hay una única definición de motivación, sin embargo, podemos decir que la motivación es un factor que nos insta a interactuar con nuestro entorno a fin de conseguir un resultado.

Según los estudios realizados sobre la motivación, hay 2 tipos principales; estos son la intrínseca, que viene del individuo y la extrínseca, que viene de fuera. Ejemplos

de la primera serían los siguientes: ¿Siente hambre? Entonces va a buscar comida ¿siente frío?, Entonces busca un abrigo. Estos ejemplos muestran de forma sencilla, situaciones en las cuales la motivación está en nosotros; existen otros factores internos que no son biológicos y que nos motivan, como el deseo de aprender algo o la sensación de satisfacción al lograr un objetivo.

Por otro lado, está la *motivación extrínseca*, aquella que proviene

del exterior, como el pago que recibe por su trabajo o que se haga o deje de hacer algo por presión social.

Ahora bien, si tenemos en cuenta que difícilmente podemos modificar lo externo, lo ideal es enfocarnos en la *motivación intrínseca*, la que viene de dentro de nosotros, es por eso que hoy les traigo los siguientes tips.

- Tenga presente cuál es el resultado que quiere conseguir: vi-

sualizar frecuentemente la meta, nos ayudará a mantener la motivación en caso de que los estímulos desaparezcan.

- Busque objetivos que le motiven en actividades que no le interesen: Es importante que busquemos metas y aspectos que nos motiven, en las situaciones que no podemos cambiar, si el trabajo que tenemos no nos satisface y no es posible cambiarlo, pongámonos la meta de usarlo para ahorrar y viajar o comprar algo que nos guste.

- En la medida de lo posible, dirija sus actividades académicas o laborales hacia lo que genuinamente le resulte interesante: No siempre se puede, pero el desempeñarnos en lo que disfrutamos de verdad, nos ayudará en gran medida a mantenernos motivados.

Les deseo un muy buen año y les recuerdo que si desean saber más sobre psicología o si desean una consulta personal, me pueden escribir al correo psiconvers25@gmail.com. 📌

DESARROLLO E INNOVACIÓN, Pilares del crecimiento de la Propiedad Horizontal en Panamá



Eve Polanco Becerra
Periodista y Empresaria.



La Ciudad de Panamá es la capital de la República de Panamá, de la Provincia de Panamá y cabecera del Distrito del país. Tiene la segunda mayor área metropolitana de América Central con 430.299 habitantes en el centro de la ciudad. Está localizada a orillas del golfo de Panamá, en el océano Pacífico, al este de la desembocadura del Canal de Panamá. Fundada con el nombre de Nuestra Señora de la Asunción de Panamá, el 15 de agosto de 1519 por el español Pedro Arias Dávila Como capital de la república.

La ciudad es el principal centro cultural y económico de Panamá. Posee una intensa actividad financiera; ocupó la segunda posición en la versión 2013 de la clasificación de las Ciudades más Competitivas de América Latina. El canal de Panamá y el turismo son también notables fuentes de ingreso para la economía de la ciudad, que cuenta con un clima tropical. Por esto último sumado a su desarrollo, la presencia de grandes cadenas de hoteles internacionales y marcada influencia estadounidense en determinadas zonas, es por eso que se conoce también en el mundo por el apodo de «La Miami de Centroamérica».

En Panamá ha crecido exponencialmente la propiedad horizontal y de acuerdo con uno de los referentes del país en esta materia, el abogado Mario Vargas, “se proyecta para los años venideros un crecimiento aún mayor”; Con la promulgación en la Gaceta Oficial de la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, se reforma integralmente la Propiedad Horizontal en Panamá, creando un nuevo régimen que incorpora temas actuales como bioseguridad y fondo de impre-

vistos ante contingencias como la pandemia por la Covid-19; ya con la firma del presidente de la República, Laurentino Cortizo Cohen y el ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial -Miviot-, Rogelio Paredes, queda establecida la nueva reglamentación de la propiedad horizontal en este importante País.

La Ley 284 del 2022, publicada en la Gaceta 29476-C, crea nuevos capítulos como:

- El Fondo para Imprevistos, como fondo de emergencia que puede ayudar a las copropiedades a enfrentar una situación que no estaba contemplada.
- También trata temas tan importantes para los propietarios como convivencia pacífica y solidaridad social, derecho al debido proceso, derecho a petición, principio de confidencialidad, respeto a las decisiones, respeto de la dignidad humana, sostenibilidad y función social.
- Respecto a las medidas cautelares determina que éstas no pueden recaer sobre bienes comunes de la PH y a pesar de la medida cautelar impuesta se permite la inscripción de nuevas juntas directivas sobre la PH.
- En cuanto a la Asamblea de Propietarios, se introduce la celebración de estas reuniones a través de medios tecnológicos, facilitando su realización y una sanción por la inasistencia.

Ciertamente esta es una aproximación a la reforma de la ley panameña, sin desconocer que

tratan muchos otros aspectos importantes que indudablemente buscan mejorar la PH del país. En esta materia, este país caribeño refleja un crecimiento en el mercado inmobiliario de nuevos desarrollos, este motor de la economía se puso en marcha en Panamá, poco después que el canal

volviera a ser propiedad de los panameños el 31 de diciembre de 1999, es así como día a día se ha convertido en un destino óptimo para inversiones en bienes raíces frente a otros países, cabe destacar que durante la pandemia Panamá mantuvo su estatus como ubicación segura para capitales que buscaban mayor rendimiento, al respecto los expertos opinan que a partir del 1 de octubre y hasta mediados del 2022, Panamá se convertirá en un destino ideal para inversiones en el sector inmobiliario, a través del desarrollo e innovación como pilares del crecimiento de la propiedad horizontal en esta bella región centro americana.

Teniendo en cuenta este panorama y conscientes de la importancia de la comunicación escrita, *Prhopio* próximamente lanzará su primera edición en Panamá, a través de sus páginas mantendremos una comunicación efectiva entre países hermanos, donde tenemos objetivos comunes de crecimiento y fortalecimiento de la PH, buscando entrar en un proceso de aprendizaje y conocimiento de las realidades del sector en estos dos países. 📞

PrimeSI
Soluciones Integrales S.A.S

OFRECE SOLUCIONES INTEGRALES PARA SU PROPIEDAD HORIZONTAL

- ✓ Servicios Generales
- ✓ Todero Básico y especializado
- ✓ Administración

CONTÁCTENOS

320 803 7092 - 311 846 9310
Primesi.sas@gmail.com

El pasado 17 de febrero Servilonjas y Munily organizaron la entrega del premio Diamante para el Administrador de PH en Colombia, en su primera versión, de forma virtual en Bogotá.

La ganadora nacional del premio Diamante de la propiedad horizontal gestión 2021 fue Yuly Esperanza Castañeda Velandia, profesional en Administración Deportiva, con experiencia en ejecución y control de procesos administrativos y desarrollo de competencias gerenciales en Propiedad Horizontal, con cinco años de experiencia en Contratación y amplio conocimiento en legislación de Propiedad horizontal, solución de conflictos, Gestión de calidad y SGSST, uso de herramientas tecnológicas y redes sociales para la mejora continua. Actualmente vinculada a la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz Servilonjas. Líder, emprendedora y apasionada por el servicio a la comunidad.

Otorgados los Premios Diamante de la PH gestión 2021



Yuly Esperanza Castañeda Velandia
- ganadora del primer premio Diamante de la PH

Los criterios de selección fueron: administración enfocada en la mejora continua, fortalecimiento de líderes al interior de las copropiedades, creación de grupos de apoyo a la administración, e inclusión de redes sociales para la distribución de la información, a fin de unir las

copropiedades, por sectores articulados con las diferentes secretarías, logrando acercamientos con la comunidad de la PH, avanzando en temas de seguridad, cultura, deporte, emprendimiento, salud, movilidad, organización de espacios públicos, entre otros.

“Ahora se trabaja por sectores con la administración municipal, lo cual no se había logrado antes, por lo cual se considera que hemos avanzado mucho al lograr articular las instituciones con la PH para lograr un bienestar general y hacer de nuestro municipio un mejor lugar para vivir” comentó Yuly Esperanza.

Al premio se postularon 400 administradores de todo el país, los cuales se fueron preseleccionando hasta llegar a los 10 mejores.

Los 5 finalistas fueron Yuly Esperanza Castañeda, de Cundinamarca; Ana Milena Jaimes Paipa, de Santander; Rubén Herminio Barba, del Atlántico; Martha Isabel Ospina Martínez, del Valle del Cauca y Alexa María Ceballos Arango, del Eje Cafetero. Cada uno recibió un premio de doscientos dólares y la ganadora setecientos dólares más la vinculación al Colegio de Servilonjas por un año.

A partir de esta versión el premio se entregará cada año, según los organizadores. 📅

Calendario de Eventos para la PH NACIONAL E INTERNACIONAL

2022

ABRIL

6to Simposio de PH región Caribe

Villavicencio - Colombia

ABRIL

Congreso de PH del sur del país

Neiva - Colombia

MAYO 4, 5 y 6

Conferencia Nacional de PH Servilonjas

MAYO

Fundación Colombiana de Derecho – Lanzamiento libro

Bogotá - Colombia

MAYO 14

Congreso Internacional PH

México - Servilonjas

JUNIO 16 y 17



México

JULIO

CNAF 2022 MLG

Málaga - España

AGOSTO 6

PRHOPIO
EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL
V Congreso Alta Gerencia en PH

Bogotá - Colombia

AGOSTO 26 y 27

Expo PH

CD Panamá

SEPT. 22 y 23

ENSEPH - Encuentro Nacional del Sector PH

Cali - Colombia

OCT. 21 y 22

CLPH región Caribe

Barranquilla - Colombia

NOV. 17 y 18

CIGSA

Bogotá - Colombia

DICIEMBRE 2

Gala de fin de año Servilonjas

Bogotá - Colombia



Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Consultor en PH.

Caso: Edificio Peñas Blancas



Uno de los edificios emblemáticos en Bogotá es el Edificio Peñas Blancas, el cual fue construido con excelentes áreas sociales y para un segmento de población de estrato 6. En éste, la copropiedad inició un proceso contra la constructora, por el arreglo de la fachada del Edificio por valor de \$8.000.000.000 y la Superintendencia de Industria y Comercio falló a favor de la constructora, condenando a la copropiedad a cancelar \$120.000.000 por concepto de costas y agencias en derecho.

El órgano juzgador explica que las fachadas del edificio no son un elemento estructural y que a la luz del artículo octavo del estatuto del consumidor, no lo cobija-

ba la garantía decenal, sino de un año, motivo por el cual concluye que dicha reclamación ya se encuentra caducada y prescrita.

Este precedente judicial es fundamental, para tener en cuenta que las acciones judiciales deben adelantarse en el término de las garantías inmobiliarias y no cuando ellas ya han caducado; así como la responsabilidad que tienen los copropietarios, consejeros de administración y

administradores a acondicionar los presupuestos, acorde a las verdaderas necesidades de mantenimiento de los edificios.

Nos hemos acostumbrado a direccionar las culpas del deterioro normal de las edificaciones, al constructor o al administrador del edificio; pero nos resistimos a incrementar los presupuestos para evitar que la vetustez de las edificaciones, termine en ruina. Es difícil encontrar administra-

ciones que realicen un proyecto de inversión y mantenimiento de los edificios a largo plazo, lo que resulta en reparaciones más onerosas, que tienen que hacer los copropietarios en el futuro.

En las próximas asambleas a celebrar, necesariamente se tendrán que hacer incrementos a los presupuestos y es muy importante que en éstos se contemple el rubro de mantenimiento de equipos e infraestructura, soportándolo con un buen estudio y una proyección que impida el deterioro de la construcción, para evitar asumir en un futuro sobrecostos por falta de una buena programación. 📌

CLASIFICADOS

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

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

www.sarservice.co

Facebook: @sarservice.sas

Implementar Seguridad

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

- DISEÑO DE LA IMPLEMENTACIÓN
- ACOMPANIAMIENTO EN TODAS LAS FASES DEL SG-SST
- PROGRAMA DE CAPACITACIONES
- ASESORÍA JURÍDICA Y NORMATIVA
- VENTA DE SEÑALIZACIÓN
- ASESORÍA Y VENTA DE SEGUROS

SOMOS ESPECIALISTAS

Teléfonos: 300 7840197 - Whatsapp: 3107740210
E-mail: implementarseguridad@gmail.com
www.implementarseguridad.com

Rehobot
Grupo Empresarial

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.empresarialrehot.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
agenciacreteam@gmail.com

PRHOPIO
EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

¡Posicione su Marca!
Anuncie con nosotros

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

• www.prhoio.com



PRHOPPIO

V CONGRESO ALTA GERENCIA EN PH

¡ UNA EXPERIENCIA QUE TRANSFORMARÁ
LA ADMINISTRACIÓN DE PH !

AGOSTO

6

2022

Separé su cupo desde ya, este año lo haremos
presencial con aforo limitado.

📞 322 9051163 - 3197592158 📞 322 9051163

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