



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 27 • BOGOTÁ, COLOMBIA, ABRIL 2022

www.prhpio.com



Casas coloridas en las montañas de Bogotá. Foto: freepik

Cómo elegir a un buen Administrador de P.H.

EDITORIAL



Es muy frecuente oír quejas en contra de los administradores de Propiedad Horizontal y uno se pregunta ¿dónde estará la falla?. Vamos a realizar un análisis a conciencia del proceso de elección de este cargo, en las copropiedades, para ver si podemos encontrar la falencia.

P - 2

La música y el estrés

Luisa Jaime Nieto
Terapeuta Ocupacional -
Especializada en Musicoterapia



La música ha permanecido en la vida del ser humano por generaciones y se ha usado como una forma de expresión y de comunicación. Los seres humanos han creado sonidos que les permitan compartir con otros sus emociones, pensamientos, relatar historias y enseñanzas a chicos y grandes sin importar la edad, el género, la raza o la nacionalidad, esto a su vez ha permitido que se creen diferentes géneros y con ellos diferentes usos y formas de expresión.

P - 4

V Congreso Alta Gerencia en PH

El próximo 06 de agosto en Bogotá se realizará el **V CONGRESO ALTA GERENCIA EN PH**, "Una experiencia que transformará la administración de la PH", evento organizado por PRHOPIO, el medio de comunicación abanderado en la promoción de los valores y reconocimiento de esta labor.

P - 3

Comunicado de prensa

La Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz – Servilonjas, invita a los interesados a: La Gran Conferencia Nacional de la Propiedad Horizontal – Colombia 2022.

P - 11

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

Cómo elegir a un buen Administrador de P.H.

Es muy frecuente oír quejas en contra de los administradores de Propiedad Horizontal y uno se pregunta ¿dónde estará la falla?. Vamos a realizar un análisis a conciencia del proceso de elección de este cargo, en las copropiedades, para ver si podemos encontrar la falencia.

Qué hace un administrador?. La ley 675 determina en el "ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo". Empecemos por diferenciar entre una facultad y una función.

Facultad: "Autoridad o derecho que tiene una persona en función de su cargo o de su empleo para hacer ciertas cosas.". Esto quiere decir que el administrador tiene la potestad que le avala la ley para conservar, representar y recaudar, no es si le autoriza el consejo, el contador, el revisor fiscal o cualquier otra persona, ya la ley lo facultó para ello, cuando firmó el contrato de prestación de servicios o laboral, como representante legal del conjunto, edificio o cualquiera sea la figura, siempre y cuando esté bajo el régimen de propiedad horizontal.

Función: "Una función es el propósito o tarea que se le atribuye

a una cosa o persona; proviene del latín *functio*, *functionis*, y significa "ejecución o ejercicio de una facultad". Como quien dice, las funciones de un administrador son todas aquellas tareas que debe realizar para cumplir con las facultades que la ley le otorga.

Teniendo claros estos dos conceptos, miremos quién nombra a un administrador de PH. Según la ley 675/2001 "Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto, corresponden a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el Consejo de Administración, donde será elegido por dicho órgano,"

Es decir, la ley también faculta a la Asamblea o al Consejo de administración, para elegir a la persona que los va a representar jurídicamente por un determinado tiempo, el que su reglamento indique. Cabe aquí entonces otra pregunta. Si el Administrador no cumple con sus facultades, porque no ejecuta bien sus funciones o porque no las conoce o porque simplemente no le interesan, de quien será la responsabilidad?, del administrador? O de quien lo eligió?

No podemos seguir mintiéndonos a nosotros mismos, disfrazando la realidad y levantando el dedo acusador para señalar, sin tener la valentía de asumir nuestra propia responsabilidad.


Si el consejo es el que en su mayoría, por lo menos en Colombia, elige a su administrador, por qué

no empezar a entender que si no se cumple con los objetivos, la responsabilidad es compartida?. El administrador por no cumplir con todo lo que se comprometió cuando presentó su hoja de vida y firmó el contrato y el Consejo o quien lo haya elegido por no verificar, constatar y elegir bien.

Es hora de empezar a mirar la propiedad horizontal como una empresa, por lo tanto, se debe buscar un gerente, no solo con conocimientos sólidos del cómo se proyecta una compañía, sino que conozca muy bien la ley que los cobija, pero además, que entienda que este cargo requiere de una gran dosis de capacidad de servicio, por lo tanto los Consejos o encargados de elegir estos cargos, ya no pueden seguir con el cuento de que "nosotros hacemos la selección", cuando ni siquiera saben qué normas deben cumplir las copropiedades, qué ley los regula, qué facultades le están otorgando al administrador, qué funciones debe cumplir y aún siguen ofreciendo unos honorarios mediocres, buscando profesionales idóneos, con el cuento de que "aquí no hay mucho que hacer". Es el momento de hacer un alto en el camino y buscar métodos y personas idóneas, para hacer una excelente elección de quienes manejarán el patrimonio de miles de colombianos; y que los Consejos empiecen a prepararse también, para asumir la responsabilidad tan grande que implica recibir la facultad de la Asam-

blea para elegir a quien los representará jurídicamente.

También es hora de que los órganos administrativos y de control, empiecen a asumir su responsabilidad con criterio, conocimiento y con carácter, si en realidad queremos generar un cambio, de lo contrario seguiremos solo escuchando quejas y acusaciones de los unos contra los otros y la PH seguirá sin doliente ni liderazgo que les de la posición económica y social que se merece, porque el mundo seguirá evolucionando y cambiando aunque nosotros nos quedemos anclados en el pasado y las tradiciones.

No más expresiones "como los administradores de PH son malos, también debemos decir los Consejos eligieron mal", de esta manera, la responsabilidad no solo será compartida, sino que también la solución vendrá de los dos; los unos se prepararán mejor para cumplir con las facultades y las funciones de su cargo y los otros también se prepararán mejor para saber con exactitud y profesionalismo, qué persona están buscando y a quién le entregarán el patrimonio de los propietarios de su P.H. 



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco	
email:	gerencia@prhopio.com	
Contacto:	322 905 1163	
Diagramación:	Efraín Sánchez G.	
Colaboradores:	Eve Polanco Roberto Gómez Duarte Jorge Orlando León Forero Ever Arévalo Delgadillo	Estanislao Rozo Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Arg. Ramiro Serrano Carlos Convers
Corresponsales:	Andrés De La Espriella 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 • www.prhopio.com

Viene de P-1 »

V Congreso Alta Gerencia en PH

El próximo 06 de agosto en Bogotá se realizará el **V CONGRESO ALTA GERENCIA EN PH, "Una experiencia que transformará la administración de la PH"**, evento organizado por **PRHOPIO**, el medio de comunicación abanderado en la promoción de los valores y reconocimiento de esta labor.

El V Congreso Alta Gerencia en PH, es un evento que venimos realizando hace ya cinco años, dirigido a los administradores y Consejos de Administración, Contadores, Revisores Fiscales y en general, a todos los propietarios, residentes y a quienes de una u otra manera tienen que ver con la actividad; su objetivo es lograr que la Administración de PH sea valorada no como un oficio, sino como una Profesión.

Hace cinco años nació la idea de hacer un evento, no mejor,



diferente y lo hemos logrado año tras año; en el 2018 cuando realizamos la primera versión contamos con la asistencia de 450 personas, en el 2019 asistieron más de 800, para el 2020 con pandemia pensamos en posponerlo, pero con la tenacidad y el compromiso que nos caracteriza, decidimos hacerlo de manera

"Los invitamos a separar de una vez su cupo para no perder esta valiosa oportunidad de compartir con colegas"

virtual, con un éxito rotundo y contra todo pronóstico, logramos mantener conectadas a más de 500 participantes; en el 2021 también lo realizamos virtualmente y se conectaron más de 350. Por ese motivo, entendiendo que la virtualidad ha sido una gran oportunidad, pero que también es cierto que ya nos hace falta

la relación interpersonal, hemos decidido que para celebrar nuestros primeros cinco años, haremos algo muy especial.

Sabemos que son muchas las personas que nos quieren acompañar y compartir este magno evento, pero por motivos de bioseguridad y con el ánimo de realizar algo de muy alta calidad, el aforo será reducido. Por esta razón los invitamos a separar de una vez su cupo para no perder esta valiosa oportunidad de compartir con colegas, después de un encierro de más de dos años.

Como de costumbre, tendremos una nómina de lujo, con temas que nos permitirán seguir abriendo el camino, para que la nueva generación de administradores de PH pueda tener unos cimientos fuertes, estructurados, competitivos, los que solo brinda el conocimiento y la utilización de los avances tecnológicos que deben ser puestos a nuestro servicio. 📞

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



Viene de P-1 »

La música y el estrés



**Luisa
Jaime
Nieto**

Terapeuta
Ocupacional -
Especializada en
Músicoterapia



La música ha permanecido en la vida del ser humano por generaciones y se ha usado como una forma de expresión y de comunicación. Los seres humanos han creado sonidos que les permitan compartir con otros sus emociones, pensamientos, relatar historias y enseñanzas a chicos y grandes sin importar la edad, el género, la raza o la nacionalidad, esto a su vez ha permitido que se creen diferentes géneros y con ellos diferentes usos y formas de expresión.

No es un secreto que durante los últimos años se han investigado los efectos que puede llegar a tener la música a nivel físico, mental y emocional, se ha encontrado que uno de sus grandes beneficios es la reducción del estrés y sus síntomas asociados.

Pero antes de conocer cómo usar la música en el hogar y en el trabajo, para poder disminuir los niveles de estrés, es importante recordar cómo se puede manifestar el estrés a nivel físico, mental y emocional.

En primera instancia, es fundamental entender que el estrés es un estado de reacción, es decir, cuando el cuerpo es sometido a situaciones de gran dificultad, requiere de un gran uso de sus recursos cognitivos y emocionales y una gran respuesta física, muy similar a la que se produce cuando se está en peligro; en otros términos, es como si se encendiera un motor que acelera todo su cuerpo, cada vez que se encuentra en una situación de alta demanda -aunque en ocasiones llega a ser tan alto el nivel de estrés, que no requiere de situaciones demandantes para generar síntomas y discomfort- y que requiere de toda su energía. Sin embargo, ese motor está diseñado para ser encendido en circunstancias específicas y en determinados momentos,

no está diseñado para permanecer encendido, por lo que al estar permanentemente en este estado, puede generar grandes dificultades a nivel físico, mental y emocional; esa es una de las principales razones por las cuales se deben generar estados de calma, en los que el cuerpo pueda recuperarse de ese "rush" o "aumento incontrolado de energía".

Una vez entendido cómo se produce el estrés, es más fácil reconocer sus síntomas o manifestaciones; a nivel físico se puede presentar con: dolores musculares específicamente en la zona lumbar o alrededor de los hombros, bajas defensas, úlceras y problemas gástricos; a nivel emocional: irritabilidad, cambios de humor, ansiedad, problemas de sueño, dificultad en el manejo y regulación de las emociones. Por último, pero no menos importante, a nivel mental: dificultad en la memoria, atención, concentración y toma de decisiones.

"Escoja la música adecuada: este es uno de los pasos más importantes y significativos, puesto que escuchar la música incorrecta puede llevarlo a sentirse mal o incluso más cargado de lo que ya estaba antes de empezar".

Ahora bien ¿Cómo puede la música ayudar a manejar o disminuir el estrés? Acaso se han inventado una fórmula mágica y con escuchar unas cuantas canciones podrá erradicar el estrés de su

vida? la respuesta es NO, pero no se desanime, sí se puede llegar a usar la música como apoyo emocional, descanso para la mente y disminuir los síntomas físicos a través de su uso, además de una adecuada respiración.

Para iniciar este proceso y el uso con propósito de la música, daré 3 sencillos pasos que podrá aplicar en su hogar o trabajo y que con el tiempo verá reflejados como beneficios en la disminución de los síntomas ya mencionados.

Primero, escoja la música adecuada: este es uno de los pasos más importantes y significativos, puesto que escuchar la música incorrecta puede llevarlo a sentirse mal o incluso más cargado de lo que ya estaba antes de empezar. La música tiene algunas características; una de ellas es el ritmo y el tempo, éstas definen qué tan rápido y con qué frecuencia cambian las notas en la canción; el tempo en específico, es el que va a incidir en gran parte con el cuerpo, éste es capaz de impactar el ritmo cardiaco, la respiración e incluso la tensión muscular, es por eso que no cualquier tipo de música puede ser utilizada al momento de buscar tranquilidad o un periodo de relajación; el tempo ideal para este proceso es de 60 a 80 golpes o 60/80 BPM. Los géneros como la cumbia, el pop o el rock, no son recomendados ya que están por encima de los 80BPM; por otro lado, la música clásica, arpa instrumental, vals lento, la balada, el bolero son algunos géneros que pueden llegar a ser sus aliados en el momento de relajarse. Recuerde que por encima del género musical, una de las prin-

cipales características que debe buscar, es que sea de su agrado y que le provoque un sentimiento de tranquilidad, por eso la música instrumental -sin letra- con tempo lento, puede ayudarle a alcanzar ese sentimiento.

Segundo, adecúe y prepare su espacio: procure que esté en silencio o con la menor cantidad de ruido, asegúrese de que esté con una temperatura agradable para usted, busque confort en su ambiente, esta será la clave para que pueda enfocarse en la música y evitar interrupciones resultado del ambiente, asegúrese de tener un tiempo durante el día en el que pueda estar usted y la música; si tiene un trabajo o una vida muy "ocupada", intente realizar esta actividad mientras hace tareas que requieran de solo un área de su cuerpo -físico o cognitivo- es decir, mientras realiza planeaciones en el computador o mientras cocina o prepara un café.

Por último, respire bien; sí, la respiración es clave a la hora de buscar disminuir los síntomas físicos del estrés, junto con una adecuada respiración logrará "apagar el motor", disminuir el ritmo cardiaco, la tensión muscular y por qué no, alcanzar ese estado de bienestar; el tipo de respiración que debe practicar es la llamada "respiración abdominal", en la cual se utiliza entre el 90 y 100% de la capacidad del pulmón y es la que brinda mayor beneficio y flujo de oxígeno al cuerpo, pero por los cambios físicos y ambientales, es la que menos se usa en el diario vivir; grosso modo, la respiración abdominal es aquella en la cual durante la inhalación se expande el abdomen y la caja torácica, no hay levantamiento de los hombros y en la exhalación el abdomen se contrae totalmente; le invito a que investigue con videos e imágenes, cómo realizar esta respiración y sus grandes beneficios.

Recuerde que no hay una fórmula mágica para combatir el estrés, es un trabajo conjunto entre un balance ocupacional, tiempo de descanso, buena alimentación y hábitos de vida saludable, que en conjunto con una buena respiración y algo de música, pueden llegar a mejorar su calidad de vida e impactar, no solo su estado de ánimo, su salud física y emocional, sino también su desempeño laboral, social y familiar. 🎧

Sobre los seguros obligatorios en P.H.

Silvio Agudelo Guevara

Abogado especializado
en Seguros y P.H.

Consecuencias de tener doble cobertura de daños en un inmueble sometido al régimen de P.H.

Esta es una figura que se presenta comúnmente en la propiedad horizontal, en vivienda familiar, edificios mixtos, comerciales e industriales, entre otros.

La coexistencia se da cuando se toma un seguro obligatorio de daños materiales a los bienes comunes, conforme al artículo 15 de la ley 675 de 2001, para garantizar la reconstrucción de los mismos y a la vez se contrata otro seguro obligatorio sobre el mismo bien, por exigencia del acreedor hipotecario o en los casos de leasing.

Cuando se da la situación de coexistencia de seguros o doble cobertura, sobre el mismo bien,



llámese apartamento, casa, bodega, consultorio, garaje entre otros, se presenta la siguiente figura jurídica, con base en nuestra legislación comercial en mate-

ria de seguros, según el artículo 1093 del código de comercio.

Diversidad de aseguradoras. Cuando hay dos o más contra-

tos de seguros de daños con distintas compañías de seguros, en principio la que asegura a la copropiedad y luego la que asegura el mismo bien a solicitud de un acreedor Hipotecario, -entidad financiera de leasing, Cooperativa-

Debe haber identidad del asegurado, la cual se da en P.H, porque el titular del inmueble hace parte de la persona jurídica del conjunto y es el mismo que toma y asegura el inmueble con la aseguradora que escogió el Banco o la entidad financiera que otorga el leasing o la empresa empleadora que toma y asegura el inmueble, con garantía de primer beneficiario en caso de siniestro; también puede ser una cooperativa o fondo de empleados, entre otros.

Debe haber un mismo interés asegurable es decir, que sea el mismo dueño propietario de la casa, apartamento, bodega o edificio asegurado con dos o más aseguradoras. » P-6

**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



Hernán Mejía Delgado

Administrador de Riesgos y Seguros y Escritor

Importancia de la administración

Los administradores influyen en todas las fases de las organizaciones modernas. Nuestra sociedad no podría existir tal como la conocemos ahora ni mejorar, sin una permanente fuente de administradores, para guiar sus empresa puesto que es uno de los principales recursos de un país y tal vez, el más necesitado de un estado en desarrollo como Colombia. Todas las sociedades necesitan desesperadamente de buenos administradores, cuyo papel contribuye a crear los estándares de vida que deseamos disfrutar y de allí, obviamente, derivan los beneficios personales de los individuos que desempeñan esta función.

Esencialmente, el papel de un administrador es el de guiar las organizaciones hacia el alcance de metas, pues todas existen para ciertos propósitos y los administradores tienen la responsabilidad de combinar y usar los recursos disponibles, para asegurarse de que sus organizaciones alcancen sus propósitos.

La tarea de administrar

Los gerentes de las copropiedades, además de comprender la importancia del trabajo administrativo para las mismas y para sí mismos, necesitan saber qué implica la tarea de administrar y conocer los conceptos básicos de la misma y el proceso administrativo en lo que respecta a las funciones y alcance de las metas de la organización, teniendo en

Los nuevos retos de los



cuenta la necesidad de administrar los recursos eficaz y eficientemente.

Una administración gerencial debe encaminar la empresa hacia sus propósitos o metas asignado actividades diversas que deben realizar sus miembros y si las mismas son diseñadas eficazmente, la producción de cada uno de los trabajadores contribuirá al alcance de las metas. La administración no tiene sentido sin metas, por lo que la gerencia debe alentar a la actividad individual que les conducirá al logro de las metas y objetivos trazados, desalentando de paso la actividad individual que impida la consecución de las mismas.

Definición de administración

Una comprensión de las diferentes acepciones y de las defi-

niciones relacionadas con el término administración nos ayuda a evitar problemas de interpretación, por lo que comúnmente este término se define como el proceso de alcanzar las metas de una empresa, trabajamos con y por medio de la gente y de otros recursos organizacionales. Los varios pensadores sobre la materia, nos muestran que la administración tiene las siguientes tres características principales: *Es un proceso o serie de actividades continuas y relacionadas; *Comprende y se concentra en el alcance de las metas de la organización; *Estas metas se alcanzan trabajando con y por medio de la gente y de otros recursos organizacionales.

Las funciones de la administración:

• **El proceso:** Estas funciones son las actividades que confor-

man el proceso administrativo básico y que mencionaremos resumidamente:

***La Planeación:** comprende escoger las tareas que deben ejecutarse para alcanzar los logros, bosquejar cómo las tareas se deben ejecutar e indicar cuándo deben ser ejecutadas. Esta actividad se enfoca en el alcance de las metas por medio de planes que permitan alcanzar el éxito en el futuro cercano y a largo plazo.

***La Organización:** es la asignación de las tareas que desarrollan de acuerdo a la planeación hecha creando mecanismos para poner los planes en ejecución y contribuir al alcance de las metas de la empresa.

***La Influencia:** llamada también motivación, liderazgo o dirección. Es la guía de las actividades de los miembros de la organización

P-5»

Sobre los seguros obligatorios en P.H.

Debe ser el mismo riesgo asegurable, al igual que en el punto 3 o sea que se trate del mismo inmueble asegurado con varias Aseguradoras.

Cuando se dan las anteriores condiciones se debe informar a las distintas Aseguradoras sobre la Coexistencia o Pluralidad de seguro de daños materiales sobre el mismo bien protegido según el artículo 1093 del Código de Comercio Colombiano y si no se da este aviso dentro de los 10 días siguientes a la contratación del nuevo seguro, porque exis-

ten varios contratos de seguros en forma coetánea sobre el mismo Interés asegurable, se estaría incurriendo en una reticencia que puede conllevar a una Nulidad relativa del contrato, sino se actuó de mala fe y en una Nulidad absoluta si se demuestra intención de defraudar a las Aseguradoras.

El aviso a las Aseguradoras tiene dos instantes: *En el momento que se contrata un nuevo seguro sobre el mismo bien Inmueble y *Después cuando se presenta el siniestro.

En el segundo artículo que estoy preparando sobre este mismo tema, que es un poco extenso, les estaré indicando cómo deben liquidar las pérdidas las Aseguradoras involucradas y la gran injusticia que se presentaría en el ajuste de las pérdidas de manera involuntaria en contra del Asegurado.

"Se debe informar a las distintas Aseguradoras sobre la Coexistencia o Pluralidad de seguro de daños materiales sobre el mismo bien protegido"

Consecuencias de no informar oportunamente la coexistencia de seguros

Aquí hay que hacer claridad que en nuestro código de Comercio, según el artículo 1093, se genera una consecuencia muy grave para el Asegurado, porque en él consta que la omisión por no dar aviso oportuno sobre la pluralidad de seguros o coexistencia de contratos del mismo

administradores

en la dirección apropiada, de tal manera que la organización se dirija hacia el logro de sus metas.

**El Control:* es el procedimiento de seguimiento por el cual el administrador recoge información que mide el desempeño reciente dentro de la organización, compara el desempeño actual con desempeños estándares preestablecidos y de esta comparación se determina si la organización debería modificarse para cumplir con los estándares preestablecidos.

La eficacia y la eficiencia administrativa

Dado que los administradores utilizan sus recursos, deben luchar para ser tan eficaces como eficientes. La eficacia administrativa se refiere al uso de los recursos que hace la administración para cumplir las metas de la empresa, por lo que entre más cerca se esté de alcanzar los objetivos trazados, más eficaces se considerará a sus administradores.

La eficiencia administrativa, por su parte, se refiere al grado en que los recursos de la organización contribuyen a la productividad durante el proceso por alcanzar su meta, midiéndose por el total de los recursos organizacionales usados durante el proceso.

"Los administradores tienen la responsabilidad de combinar y usar los recursos disponibles, para asegurarse de que sus organizaciones alcancen sus propósitos"

a) Destrezas administrativas: El primer determinante de cuán eficaces y eficientes son los administradores, depende del desempeño más que de los rasgos personales, pues un gerente con las destrezas administrativas necesarias, con seguridad se desempeñará bien y con relativo éxito. Uno que no tenga las destrezas necesarias, con probabilidad se desempeñará pobremente y su éxito será dudoso.

Los tres tipos de habilidades para un buen desempeño son:

**Habilidades técnicas:* Comprenden la utilización de conocimiento especializado y experto en la ejecución de técnicas y procedimientos relacionadas al campo de trabajo y relacionadas principalmente para trabajar con cosas, procesos u objetos físicos.

**Habilidades humanas:* Son las que construyen la cooperación dentro del equipo que se lidera.

Estas comprende el trabajar con actitudes y comunicación con intereses individuales y grupales, en resumen, trabajar con gente.

**Habilidades conceptuales:* Comprende la habilidad de ver la organización como un todo, entender cómo varias funciones de la organización se complementan, cómo la organización se re-

laciona con su medio y cómo los cambios en una parte de la empresa afectan al resto de ésta.

b) Las características de un administrador eficaz. Los administradores eficaces son aquellos líderes que poseen las características especiales para orientar y guiar las organizaciones a enfrentar los retos especiales de los nuevos tiempos. Estas se resumen en:

**Empatía:* El administrador debe comprender el punto de vista de la gente, tratando de colocarse en los zapatos del otro.

**Habilidad de escuchar:* Deberá concentrarse en escuchar a las personas y atender a sus requerimientos.

**Capacidad de medir la gente:* Tomar atenta nota sobre lo que observa en la gente es básico para su futuro trabajo.

**Diplomacia y tacto:* Las buenas maneras y la correcta forma de hablar y actuar deben ser parte esencial de su trabajo.

**Paciencia con la gente:* Mantenerse calmado cuando alguien

cometa un error conservando el equilibrio se convierte en la base para una buena comunicación.

**Preocupación por el bienestar de la gente:* Actuar siempre pensando en el bien de los demás. Cómo puedo servir mejor, debe convertirse en el objetivo de sus funciones.

**Mínima hostilidad con la gente:* La no confrontación con los copropietarios y usuarios, forma parte de su conducta diaria.

**Autoconfianza y estabilidad emocional:* Al tener objetivos claros y precisos, podrá lograr éxitos personales que conllevarán a la estabilidad y confianza.

**No competitividad con directivos:* En una copropiedad, todos deben formar un equipo y tener en cuenta el principio de "todos los botes suben con la misma marea"

**Entusiasmo con la gente:* En todo momento mirará y solo buscará lo bueno de cada persona. 🗣️

Tomado del libro Seguros en la Propiedad Horizontal, escrito por Hernán Mejía Delgado-hermanmejia@riesgociudad.com

tipo, sobre el mismo bien asegurado -El de la Copropiedad y el del Banco por ejemplo- produce la terminación automática o por ministerio de la ley, del contrato, salvo que el valor asegurado de las pólizas no exceda el valor real del interés asegurable.

En mi sentir, esta consecuencia es exorbitante, cuando el tomador no ha actuado de mala fe, para obtener un beneficio propio con la firme intención de reclamar a ambas Aseguradoras, con reclamos diferentes por el mismo daño.

Lo más grave en este caso, es que en materia de seguro Obligatorio para bienes comunes en

Propiedad Horizontal, el Asegurado propietario que ostenta el interés asegurable, cuando ha adquirido un crédito hipotecario o tiene Leasing Habitacional, sin querer, siempre va a estar incurso en esta situación de *sobresseguro*, porque es lógico que la cobertura por el seguro de daños que exige la entidad financiera que otorga el crédito hipotecario o leasing, para la deuda que adquiere el comprador o el locatario *sumada a la cobertura del seguro obligatorio de daños*, que contrata la administración de la Copropiedad para cumplir con el mandato imperativo del artículo 15 de la ley 675, en principio va a exceder el valor real del interés asegurable. 🗣️

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

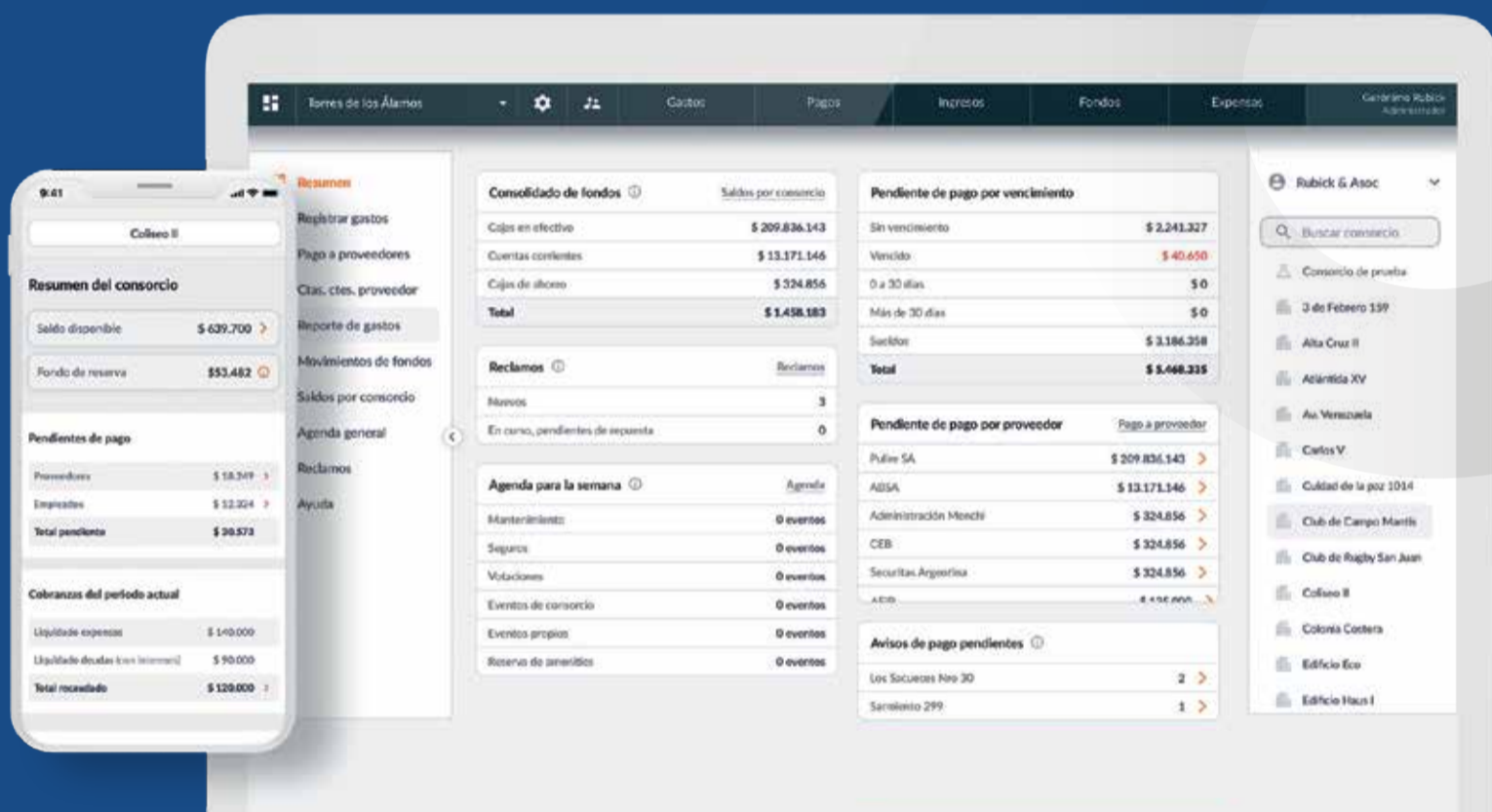
🌐 www.innovanceelevators.com

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



Mejora la vida en comunidad con Properix

Simplifica la gestión con un software integral para la Propiedad Horizontal



Accede a la información contable en tiempo real

- ▶ Obtén información contable actualizada, sin llamadas, correos ni traslados
- ▶ Suma una visión consolidada de cuentas y saldos
- ▶ Centraliza tu equipo de trabajo en una plataforma

Conecta con los vecinos a través de una app para copropietarios

- ▶ Comparte la cuenta de cobro de forma masiva
- ▶ Ahorra tiempo automatizando comunicados
- ▶ Centraliza los PQRS en un solo canal

Implementamos tu administración en 24 hs. sin costos adicionales

¡Con Properix no abonas instalación, licencias, usuarios extras ni asistencia técnica!



Solicite una reunión (+57) 3153513776

www.properix.com





**Estanislao
Roza
Covaleda**
CEO Líder en
Propiedad
Horizontal.

La comunicación, factor de éxito en las reuniones de P.H.



Las reuniones del máximo órgano en las propiedades horizontales, se caracterizan por el debate, la discusión y los aparentes acuerdos, todos ellos dentro del marco de la comunicación. Paso a paso, cuando revisamos el cómo se desarrollaron muchas de las reuniones de la asamblea, encontramos serias falencias y grandes vacíos de información y datos, lo que permite sin equivocación, afirmar que la comunicación no se da como se espera, como se proyecta y mucho menos hace parte de las herramientas de los miembros de los diferentes órganos; brilla su ausencia en inquietante mayoría.

Todo lo relacionado con informes, datos contables, financieros, contractuales, están a la orden del día a libre interpretación, ante no su conocimiento; si bien es cierto que es una práctica no generalizada, esta misma es la que desafortunadamente incendia las reuniones antes de su inicio, se parcializa la comunidad, aflora o se profundizan las divisiones, los criterios e interpretaciones llegan por cientos y realmente acuerdos sobre el momento y la realidad que afronta la persona jurídica; son pocos.

La falta de brindar informes mensuales o de cierta periodicidad, los ataques de quienes en el pasado ostentaban algún cargo, el claro desconocimiento normativo y técnico, de cómo funciona en toda su extensión una propiedad horizontal, son el caldo de cultivo donde se propician y nacen desacuerdos y rivalidades insulsas, que no construyen en lo absoluto y atentan contra toda concepción colectiva de progreso y desarrollo.

El tener acceso a la información, la garantía de un derecho de inspección que no es propio de la

ley 675 de 2001, la transparencia y el contar con trazabilidad en todos los procesos y actividades, relacionadas directamente con las funciones del administrador de la P.H., días antes de la reunión, permitirán que ellas sean desarrolladas en menor tiempo, que los comentarios y señalamientos que se realizan desaparezcan, que el establecimiento de intereses al momento de querer ocupar el cargo de consejero, sea realmente el interés general, el trabajo desinteresado y la labor de verdaderos líderes y no de aquel que persigue su beneficio personal y la vanagloria.

Todo lo anterior se combate y permite corregirse, si atendemos algunas de las bondades de la comunicación, donde encontraremos en la confianza, aquello que como administrador, gerente y líder, presenta en su gestión el día de la reunión, pero apoyado en todo lo realizado y debidamente soportado e informado. La credibilidad que se requiere para fortalecer los procesos y que se brinde apoyo a una continuidad en el cargo, fruto de la transparencia y

que todos aquellos que integran la asamblea general, entiendan lo que se viene realizando, ejecutando y lo que se propone para seguir mejorando.

Como líderes, recordemos que debemos motivar a nuestros propietarios, residentes, proveedores y en general, a todo aquel que tenga interés en el presente y futuro de la propiedad horizontal, vista como organización y su permanencia en el tiempo.

La reputación, como bondad de la comunicación es generosa, toda vez que recae tanto en el administrador como en la copropiedad; su buen nombre, su posicionamiento, su marca personal viaja a través del voz a voz, brindándole al administrador la amplia posibilidad de ser fruto del deseo de aquellas propiedades, donde se

requieren buenos y excelentes administradores; para el conjunto, edificio o centro comercial, su status de buena copropiedad, de puntualidad en el pago a proveedores, de cumplimiento en la normatividad interna y donde los problemas de convivencia son asunto del pasado, le convertirán en lugares propicios para el buen vivir, para la realización de negocios a cualquier escala y objetivo de quienes compraron su primera vivienda o son parte del grupo de inversores inmobiliarios interesados en este tentativo mercado.

Gracias a lo tratado, entendemos que en nuestras manos, en nuestras actitudes y conductas, está trazada la ruta para tener reuniones exitosas, donde la información necesaria para la toma de decisiones, sea el común indicador de aquellos que hacen uso de la palabra, así como de aquellos que propongan soluciones a posibles problemas y también de aquellos que no estén de acuerdo.

Esperando que esta simple reflexión lleve a modelar nuevos procesos, a identificar los actuales y a medir y perfeccionar otros, donde se entienda que el administrador y su consejo de administración no van solos y siempre deben tener presente, que trabajan buscando beneficios generales y una mejor calidad de vida.

*"En
nuestras manos,
en nuestras actitudes
y conductas, está trazada
la ruta para tener reuniones
exitosas, donde la información
necesaria para la toma de
decisiones, sea el común
indicador de aquellos
que hacen uso de la
palabra"*

Viene de P-1 »

El pasado 8 de abril, Servilonjas hizo el lanzamiento oficial de su evento La Gran Conferencia Nacional de la PH – Colombia 2022, en un almuerzo llevado a cabo en el restaurante Gato Negro de Bogotá, al cual asistieron unos 30 invitados especiales



Aspecto del almuerzo de Servilonjas en el lanzamiento de su evento.

Comunicado de prensa



La Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz – Servilonjas, invita a los interesados a:

La Gran Conferencia Nacional de la Propiedad Horizontal – Colombia 2022

- Conferencistas de primer nivel del sector público y privado, analizarán las problemáticas de la propiedad horizontal en Colombia.
- 17 ciudades del país conectadas en simultánea, transmitiendo desde Bogotá.
- Asistencia presencial

Fecha: 17, 18 y 19 de mayo de 2022

Lugar: Centro empresarial Cámara de Comercio Chapinero. Calle 67 No. 8-32 -Auditorio principal-

Hora: de 9:00 am a 5:00 pm

Esta Gran Conferencia Nacional, reúne a los principales actores de la propiedad horizontal en Colombia, mediante diferentes conferencias y sesiones de preguntas desde todas las regiones del país, para que sean resueltas por los representantes de ministerios, superintendencias, Dian, Junta Central de Contadores, Magistrados y gremios del sector, entre otros.

El martes 17: El enfoque estará orientado a la problemática en la administración de edificios y conjuntos.

El miércoles 18: Los expertos darán respuestas a las necesidades contables y tributarias.

El jueves 19: Se presentarán aclaraciones con relación a la interpretación jurídica y normativa.

Contacto: 317 7017090 - Info@servilonjas.com - www.servilonjas.com



DIMESER S.A.S

Asesoría, Auditoría, Revisoría fiscal

"Servicios Administrativos Integrales"

NIT. 900.600.934-3

ASESORIA CONTABLE PLUS

En este año 2022 y con base en las situaciones que se han presentado en los servicios contables en la P.H., les sugerimos que ustedes señores administradores, den respuesta a las siguientes preguntas:

- 1 ¿Le gustaría contar con un profesional en Contaduría en el momento oportuno?
- 2 ¿Que le entreguen todos los informes, soportes, impuestos y demás doctos en los primeros 10 días de cada mes?
- 3 ¿Que sus propietarios reciban las cuentas de cobro, recibos de caja y estados de cuenta de forma oportuna?

Si usted respondió en forma positiva a una de las tres preguntas o a todas, es la hora de obtener un mejor respaldo y soporte, por lo cual lo invitamos a que nos contacte para presentarle nuestro plus en el servicio contable para la PH.:

☎ 310 865 8658

✉ avancemos13@gmail.com



Psicología para entendernos mejor



Carlos Convers

Psicólogo- U. del Rosario.

cabe resaltar. Este experimento consistió en poner a un niño de 11 meses junto a una pequeña rata blanca, en principio el niño jugaba muy felizmente con la rata ya que esta era inofensiva y no le causaba daño alguno.

En la segunda fase, mientras el niño jugaba con la rata, los experimentadores producían un ruido muy fuerte a espaldas del niño, este sonido le causaba miedo y detonaba en una reacción de llanto. Luego de varios intentos sucesivos, el niño empezó a tenerle miedo a la rata independientemente de la presencia del sonido.

Lo curioso es que a medida que el niño crecía, los experimentadores se dieron cuenta de que no solo le tenía miedo a las ratas o cualquier animal parecido, también había generado un miedo -aparentemente irracional- por los objetos blancos o que tuvieran una textura peluda, este hecho dificultó la vida

del niño, incluso hasta llegar a su etapa adulta.

Si bien un experimento así escapa de todos los estándares éticos y morales, nos permite entender a grandes rasgos cómo funcionamos, nuestro cerebro está adecuado para asociar estímulos, en este caso la rata y el sonido; de esta forma, lo que produce uno -el efecto- se traspa al otro, es así como el miedo que producía el ruido terminó siendo generado también por las cosas peludas o blancas.

"Lo invito, estimado lector, a hacer un examen concienzudo de las reacciones que tiene día a día frente a los estímulos, sabores, olores, sonidos, imágenes... ¿qué despiertan en usted? ¿puede encontrar el origen de ese condicionamiento?"

En un ejemplo más común, ¿se acuerda de esa canción que le dedicó a su ex? O ¿el perfume de su mamá? Seguro que cuando escucha la canción o siente el perfume, vienen a usted una serie de sensaciones -puede que placenteras o desagradables-, sensaciones que no le llegarían si no le hubiera dedicado esa canción a su ex o si su mamá no hubiera usado nunca ese perfume.

Como los ejemplos anteriores, podemos encontrar cientos o miles de respuestas que tenemos, que están condicionadas de la misma forma; hay que tener en cuenta que esta es la forma más básica del condicionamiento, existen más y más complejas, pero por motivos de extensión y por hacer el artículo ameno no entraré en ellas.

Sabiendo esto, lo invito, estimado lector, a hacer un examen concienzudo de las reacciones que tiene día a día frente a los estímulos, sabores, olores, sonidos, imágenes... ¿qué despiertan en usted? ¿puede encontrar el origen de ese condicionamiento? No se frustre si no localiza el momento exacto, estamos seguros de que Albert no recordaba el experimento, pero es un ejercicio interesante que vale la pena hacer.

Si se pregunta, sí, el condicionamiento se puede romper, pero eso será tema para otro artículo. Espero que esta lectura haya sido de su agrado, es diferente a lo que acostumbro a hacer, pero pensé que sería algo interesante.

Recuerden que si necesitan ayuda psicológica pueden escribirme al correo psiconvers25@gmail.com o al WhatsApp 3135578007

¿Ha oído hablar del condicionamiento?, ¿a qué le suena la palabra?, suena a una condición, ¿cierto?, ¿una condición para qué? el condicionamiento es un proceso básico de la psicología, éste explica cómo una respuesta, depende -está condicionada- a un estímulo que la antecede.

¿Alguna vez ha oído del experimento del pequeño Albert? Es un experimento clásico de condicionamiento, muy poco ético,

LIVE NOTIPH NEWS

El noticiero pionero en la propiedad horizontal

Martes a las 07:30 a.m. YouTube

Misión fundamental de la GNAPH

-Asociación Gremio Nacional de Administradores de P.H.-



Horacio Torres Berdugo

Economista
-Presidente
Junta Directiva
del GNAPH-



tantes, es aprender a manejar el estrés sin que éste afecte nuestra calidad de vida. Pero más allá de eso, debemos prepararnos como los soldados antes de ir a la guerra o como el médico antes de atender una emergencia o como el bombero antes de un incendio.

El maltrato, el irrespeto, la agresividad, la injuria continúan en la PH.

La GNAPH -Asociación Gremio Nacional de Administradores de P.H.- se creó para combatir estos flagelos dañinos al ser humano. Debemos tener bien definido ese norte.

El respeto es un valor que permite al ser humano reconocer, aceptar, apreciar y valorar las cualidades del prójimo y sus derechos. Es decir, el respeto es el reconocimiento del valor propio y de los derechos de los individuos y de la sociedad.

La GNAPH debe enfocarse en la preparación de nosotros mismos, de cómo debemos afrontar las presiones que vamos a recibir en el actuar de nuestro mal llamado oficio -que es una profesión sin lugar a dudas- y cómo poder minimizar esas presiones con el servicio a la comunidad.

Un administrador agremiado debe resaltar ante los demás por:

- *Ser ético; *Ser comprometido;
- *Estar formado e instruido en lo

legal y administrativo; *Estar capacitado para trabajar bajo presión -muy importante y aquí se marca la diferencia-; *Y tener clara la misión del servicio.

Nuestro trabajo siempre estará enfrentado a situaciones difíciles e impredecibles, por ello debemos prepararnos para eso. Uno de los puntos muy impor-

Aprender a manejar el estrés sin que éste afecte nuestra calidad de vida, es uno de los puntos más importantes

El administrador de PH debe entender que su misión es Servir a los Demás. Yo lo llamo: Compensar a los demás y debemos aprender a *compensar a los demás*.

Sin lugar a dudas para ello debemos aprender a Madurar en Dios. Qué bueno que los administradores agremiados podamos trascender a ese nivel de servir, valorando nuestro ser! 🙏

CLASIFICADOS

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

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

www.sarservice.co

@sarservice.sas

Plus Seo
Servicio Integral de Aseo

Aseo general
Mantenimiento
Jardinería y poda
Servicios especiales en alturas

CONTACTO
315 229 5992
601 694 0629
info@plusaseo.com
www.plusaseo.com

GESTION GLOBAL
Asesoría y cobranza en general ACG SAS

Nuestros Servicios
Recuperación de Cartera
Asesoría Jurídica
Administración de Inmuebles

Contamos con una alta experiencia en Propiedad Horizontal.

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

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.empresarialrehobot.com

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

PRHOPIO
EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

¡Posicione su Marca!
Anuncie con nosotros

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

beneficios de tercerizar servicios de aseo y mantenimiento

Jenny Enid Quintero Avellaneda

Gerente de Rehobot

Las copropiedades residenciales, mixtas o comerciales, cuentan con instalaciones físicas y zonas comunes que requieren de servicios de aseo y mantenimiento. La limpieza de los pisos, pasillos, parques, escaleras, parqueaderos, zonas sociales, oficinas, baños, ventanas, son algunos de los aspectos que hay que cuidar en el día a día.

De acuerdo a lo anterior, se debe contratar a alguien que se dedique a esta limpieza, sin embargo, esto supondría contratar y pagar su seguridad social y demás aspectos relativos a la administración del personal, por lo que resulta mucho más económico y profesional, optar por los servicios de limpieza de una empresa especializada.

Así también, sabemos que los administradores permanecen presionados constantemente, por encontrar soluciones óptimas de limpieza para las instalaciones; una buena opción para ahorrar en costos y optimizar los procesos, es externalizar este servicio. Esto ayuda no solamente a bajar los costos, sino que también puede ayudar a mejorar significativamente la calidad de limpieza y reducir el nivel de carga de trabajo en las instalaciones.

Contratar un servicio de aseo y mantenimiento profesional, reducirá el trabajo para el administrador; cuando la decisión es exter-



nalizar el servicio, la selección de personal, compra de dotación, el mantenimiento, la capacitación, la compra y búsqueda de suministros, la reparación de equipos y las innumerables tareas que consumen mucho tiempo, se libera de una excesiva carga de tareas y puede optimizar su labor en cuanto a tiempo, enfoque y atención a los requerimientos más necesarios e importantes de su copropiedad.

Entre los beneficios que se pueden resaltar tenemos:

- Las empresas que suministran personal de aseo, tienen una póliza de responsabilidad civil extracontractual, lo que hace una relación contractual con mínimo riesgo, comparado a tener contratos laborales directos.
- Los reemplazos están asegurados: ¿Se enfermó el operario

justo cuando había un evento en el conjunto y todos los espacios están impresentables? ¿O tal vez faltó porque debía cuidar a un familiar? En todo momento, su copropiedad estará cubierta, ya que la empresa debe garantizar los reemplazos por ausencias, incapacidades, licencias o vacaciones.

- Las empresas que se dedican al servicio de aseo y mantenimiento, cuentan con una preparación y experiencia en el ramo, lo cual implica el desarrollo de tareas específicas bajo prácticas ágiles y perfeccionadas, que permiten obtener los mejores resultados a corto, mediano y largo plazo.
- La maquinaria para desarrollar las labores debe ser especializada y la empresa la debe proveer para garantizar la calidad de las mismas.
- La administración del personal. Las labores de contratación, capacitación, pago de salarios, pago de aportes entre otros, son realizadas por la empresa de aseo, por lo tanto, la copropiedad puede estar tranquila en ese aspecto. La administración del personal incluye el manejo de la seguridad y salud en el trabajo para los trabajadores, estos requieren

“Contratar un servicio de aseo y mantenimiento profesional, reducirá el trabajo para el administrador”

seguir protocolos de seguridad a procedimientos y contar con un programa de medicina preventiva del trabajo para el control y prevención de enfermedades derivadas de la actividad que ejecutan diariamente. Este es uno de los aspectos de mayor beneficio,

ya que el cliente puede confiar en que la empresa que contrató de servicios de aseo, cuenta con una plataforma estructurada que le permite garantizar seguridad al personal a cargo.

- La supervisión a manera de inspecciones de trabajo, refleja la efectividad del servicio, al poder realizar mejoras en el momento adecuado y sugerir cambios cuando se requieran.

- El administrador podrá enfocar su atención en otras acciones que merecen su atención y dejar en manos de la empresa de limpieza, el compromiso de la supervisión de las tareas de mantenimiento. Siempre alcanzando las directrices establecidas en el contrato.

- Obtener un programa Integral de Trabajo diseñado de acuerdo a las necesidades de la copropiedad, que le permita generar indicadores y medir la efectividad.





Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Consultor en PH.

Conveniencia de las reuniones virtuales



Las reuniones deben ser cortas. Es muy fácil que las decisiones terminen siendo poco democráticas, cuando sus participantes dejan prendido el equipo, pero no participan.

Las reuniones no presenciales – virtuales- enmarcadas en los Decretos 398/20 y 176/21, así como los artículos 42 y 44 de la Ley 675/01 para propiedad horizontal, cada día tienen más fuerza, por su efectividad en el momento de tomar decisiones, la optimización del tiempo y porque sus decisiones van más encaminadas a la racionalidad, que a la emotividad; siendo estas totalmente diferentes a su organización, a las que se realizan en forma presencial.

Por tal motivo, nos permitimos dar unos tips, para su éxito:

- Para darle validez deje constancia de la citación a todos los que deben asistir a la reunión.
- Utilice una plataforma confiable y que sea de fácil acceso para todos los participantes. Es necesario romper dicha barrera tecnológica antes de la reunión.
- Elabore un orden del día y cúmplalo, éste debe estar condicionado a las necesidades de la reunión.
- Envíe toda la información antes de la reunión y procure resolver inquietudes antes de ella. En las reuniones virtuales las personas deben ir plenamente informadas para la toma de decisiones.
- Elabore un protocolo para el desarrollo de la reunión.
- Quien presida la asamblea debe tener un pleno conocimiento del contenido de la reunión. Es la única manera para tener éxito en el manejo de esta y no dilatar las decisiones y conclusiones.

- Las reuniones deben ser cortas. Es muy fácil que las decisiones terminen siendo poco democráticas, cuando sus participantes dejan prendido el equipo, pero no participan. Acordémonos de la capacidad de concentración que tienen las personas.

- Así como deben ser ejecutivas las reuniones, de la misma manera deben ser sus conclusiones. Es obligatorio que las actas estén suscritas en el menor tiempo posible.

- Cumpla con todas las obligaciones legales y reglamentarias para este tipo de reuniones.

- Identifique las diferencias entre una asamblea presencial y una no presencial, para escoger la que más convenga a su organización.

Después de estos dos años entrenándonos en la virtualidad, podemos concluir que no existen clases de reuniones buenas o malas; sino simplemente mal organizadas o personas que no quieren adaptarse al cambio. 🚫

Calendario de Eventos para la PH

NACIONAL E INTERNACIONAL 2022

ABRIL 23

6to Simposio de PH región Caribe

Santa Marta - Colombia

MAYO 17, 18 y 19

Conferencia Nacional de PH Servilonjas

MAYO

Fundación Colombiana de Derecho – Lanzamiento libro

Bogotá - Colombia

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



V CONGRESO ALTA GERENCIA EN PH

¡ UNA EXPERIENCIA QUE TRANSFORMARÁ
LA ADMINISTRACIÓN DE PH !

LUGAR:

Cámara de Comercio de Bogotá
Av. El Dorado # 68 D-35

FECHA:

06 de Agosto del 2022

INVERSIÓN:

\$142.857 + IVA

Si paga hasta el 30 de Junio
tendrá un **20% de descuento.**
Si es miembro del **GNAPH** el
descuento es del 25%.

separe su cupo desde ya, este año el Congreso
será presencial, con aforo limitado.

Cuenta de ahorros No. 240-99737733 del Banco Caja Social

☎ 322 9051163 - 3197592158 📞 322 9051163

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

PATROCINADORES:

