



# PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 29 • BOGOTÁ, COLOMBIA, AGOSTO 2022

www.prhoppio.com

## La gratitud

Editorial

En el diccionario dice que la Gratitude es un "Sentimiento de estima y reconocimiento que una persona tiene hacia quien le ha hecho un favor o prestado un servicio, por el cual desea corresponderle"

El origen del vocablo "Gratitud, del latín gratitudo, gratitudinis, derivado de gratus 'agradable'. De la familia etimológica de grado 'voluntad, gusto'".

Siempre hemos escuchado la palabra gracias, gratitud, agradecimiento, grato, pero realmente entendemos el verdadero significado del agradecimiento?. En el transcurrir de la vida encontramos personas que agradecen todo, pero también muchas otras a quienes parece que todos le quedan debiendo algo, piensan que son mercedores de todo, por lo tanto el vocablo gracias no está en su diccionario y la gratitud es para los débiles, dicen algunos.

P - 2



Vista del auditorio donde se llevó a cabo el V Congreso Alta Gerencia en PH. Foto: Luz Dary Nieto O.

## V Congreso Alta Gerencia en PH.

El pasado 6 de agosto se llevó a cabo el V Congreso Alta Gerencia en P.H, en la Cámara de Comercio Sede Salitre de Bogotá, con total éxito. Hubo asistentes de Medellín, Santa Marta, Barranquilla, Ibagué, Neiva, Cajicá, Pereira, Cali, Bucaramanga, Chía, Soacha y Bogotá.

El eje temático del evento "La Gerencia del Riesgo", tema que

fue abordado por Conferencistas de talla internacional, con mucho profesionalismo, dejando claro que definitivamente en el oficio de administrar Propiedad Horizontal, existe un alto riesgo, en todas las áreas de esta noble labor, por lo tanto es urgente que el gobierno ponga sus ojos en los administradores de PH y empiece a legislar para convertir este oficio en una profesión.

P - 3

## ¿Quién responde cuando se produce la caída de un árbol en la Propiedad Horizontal?

Aldemar Infante

Director de Indemnizaciones E-Broker Ltda

En estos tiempos de lluvias y prolongado invierno, se presenta frecuentemente la caída de árboles y surge la pregunta para saber de quién es la responsabilidad, cuando se causan daños al caer estos individuos arbóreos.

P - 8

**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.

**SEGURO HOGAR**

TE IMAGINAS ASEGURAR LOS CONTENIDOS DE TUS COPROPIETARIOS?



Accede AQUÍ

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

DESDE \$119.143 ANUALES

Con el respaldo



Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

# La Gratitud

**E**n el diccionario dice que la Gratitud es un "Sentimiento de estima y reconocimiento que una persona tiene hacia quien le ha hecho un favor o prestado un servicio, por el cual desea corresponderle".

El origen del vocablo "Gratitud, del latín *gratitudo, gratitudinis*, derivado de *gratus* 'agradable'. De la familia etimológica de *grado* 'voluntad, gusto'.

Siempre hemos escuchado la palabra gracias, gratitud, agradecimiento, grato, pero realmente entendemos el verdadero significado del agradecimiento?. En el transcurrir de la vida encontramos personas que agradecen todo, pero también muchas otras a quienes parece que todos le quedan debiendo algo, piensan que son merecedores de todo, por lo tanto el vocablo gracias no está en su diccionario y la gratitud es para los débiles, dicen algunos.

Pero si nos detenemos a pensar en el verdadero significado de la gratitud, podemos encontrar cosas maravillosas, como por ejemplo que las personas que son muy agradecidas, siempre son felices, nunca experimentan la pobreza, porque todo lo que llega a sus manos o a su vida lo valoran, lo agradecen.

Queremos invitarles a hacer un experimento por 21 días

seguidos; es sencillo, pero requiere de compromiso, inicie el día agradeciendo por estar vivo, por haber tenido la oportunidad de dormir en un lecho tibio, por tener una familia, por contar con un amigo, por el solo hecho de poder respirar, abrir los ojos y contemplar su entorno; acérquese a la ventana de su habitación y observe el exterior, disfrute de los colores de la naturaleza, olfatee el aroma de un jardín, escuche el canto de los pájaros. Luego de gracias a Dios o a la vida por todo lo que tiene para hacer en ese día, aún por las dificultades, éstas le permitirán crecer como persona, le harán más fuerte y cuando venga la próxima tormenta será capaz de re-

sistirla. Cuando acabe su jornada y vuelva a su cama, haga una breve reseña de todo lo que agradeció y se dará cuenta de que algo en su interior cambió.

Podrá experimentar que no todo es tan difícil y que lo difícil cuando lo agradece, se vuelve menos tortuoso, que su ánimo está mucho mejor y que el maltrato de algún vecino, residente

o propietario, no era tan importante como para quitarle su tranquilidad, piense que es mejor inspirarlo a que también se vuelva una persona agradecida.

Una persona agradecida siempre está en función de dar, no de recibir, no espera nada de los otros, pero cada día tiene algo que ofrecer. No olvide, no siempre es dinero, algunas veces una sonrisa vale más que todo el oro del mundo, un abrazo, un apretón de manos, un te quiero, un qué bien te ves, o a veces solo sentarse un instante al lado del que sufre, en silencio, solo para que sepa que no está solo, es suficiente. Intente hacer el ejercicio y verá cómo cambia tu vida. Solo sé agradecido. 🙏

*"Las personas que son muy agradecidas, siempre son felices, nunca experimentan la pobreza, porque todo lo que llega a sus manos o a su vida lo valoran, lo agradecen."*



**PRHOPIO**

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

Viene de P-1 »

# V Congreso Alta Gerencia en P.H.: Éxito Total

## • Factores de riesgo psicosocial

El pasado 6 de agosto se llevó a cabo el V Congreso Alta Gerencia en P.H., en la Cámara de Comercio Sede Salitre de Bogotá, con total éxito. Hubo asistentes de Medellín, Santa Marta, Barranquilla, Ibagué, Neiva, Cajicá, Pereira, Cali, Bucaramanga, Chía, Soacha y Bogotá.

El eje temático del evento "La Gerencia del Riesgo", tema que fue abordado por Conferencistas de talla internacional, con mucho profesionalismo, dejando claro que definitivamente en el oficio de administrar Propiedad Horizontal, existe un alto riesgo, en todas las áreas de esta noble labor, por lo tanto es urgente que el gobierno ponga sus ojos en los administradores de PH y empiece a legislar para convertir este oficio en una profesión.

Luis Héctor Guerrero, habló del Riesgo psicosocial como: \*Condiciones peligrosas e inseguras. \*Cargas de trabajo.



\*Falta de control sobre el trabajo. \*Jornada de trabajos exteriores. \*Interferencia en la relación trabajo-familia. \*Liderazgo negativo. \*Relaciones negativas en el trabajo. \*Violencia laboral. También disertó sobre las condiciones o situaciones laborales, como la Organización, el Contenido y la Realización del trabajo, que pueden llegar a afectar el desarrollo y la salud del trabajador. Destacó la importancia de tener un equilibrio en cada área: Pareja, ocupacional, familiar, social, corporal, financiero, espiritual y diversión.

Solicitó hacerse estas preguntas: \*¿Estoy satisfecho con mi trabajo? \*¿Con base en mi propia interpretación: me siento feliz?

Explicó varios temas como: \*Ansiedad: es el temor al daño o a la pérdida. El daño o la pérdida llevan al enojo. El enojo contenido lleva a la culpa. La culpa no aliviada lleva a la depresión. La depresión no tratada lleva al agotamiento. El agotamiento lleva al síndrome de fundición. \*"El Estrés: Tensión o temor a un daño o a una pérdida" Albert Yans. \*Distres -Estrés excesivo: Se manifiesta en la salud con diferentes desórdenes del cuerpo y la mente. \*Eutres -Estrés Productivo, Sensación de libertad, de bienestar y de triunfo.

Durante su ponencia, dejó en evidencia cómo administrar P.H., si contiene un riesgo psicosocial y la importancia de darle la debida atención, para poder evitar tantos desórdenes y consecuencias graves en la salud de estos trabajadores. »P-4



## GESTION GLOBAL

Asesoría y cobranza en general ACG SAS

# MINIMIZA EL RIESGO

## RECUPERANDO LA CARTERA DE TU COPROPIEDAD

Si la Copropiedad no tiene **FLUJO DE CAJA**, no se puede sostener administrativamente, por eso debes contar con el mejor equipo en recuperación de cartera.

**GESTIÓN GLOBAL ACG SAS**

**CONTÁCTENOS**

(601)4631148 - (+57) 316 693 6088

www.gestionglobalacg.com

Gestion Global ACG SAS @gestionglobalacgsas

Respaldamos tu Copropiedad con un equipo de cobranzas eficaz



P-3»

Para *Juan Carlos Montoya*, uno de los mayores riesgos está en la parte jurídica, no solo por el desconocimiento pleno de la ley 675/2001 y el resto de normas, decretos y demás, que regulan este renglón de la economía, sino porque La administración social es un concepto muy amplio, que comprende un conjunto de actos, diligencias y procesos de diversa naturaleza, tendientes a la consecución del objeto social y por ello, se puede sintetizar de manera general, que a los administradores les corresponde la gestión y la representación de la Persona Jurídica.

También tienen Responsabilidad Interna y Externa; la "actuación de los administradores se proyecta así en un doble plano: en el orden interno, por ser el órgano encargado de administrar la persona jurídica, al que corresponde la realización de los actos de gestión, necesarios para el desarrollo de las actividades que constituyan el objeto social y en el orden externo, por tratarse de los órganos facultados para intervenir en el tráfico jurídico por cuenta de la persona jurídica, representándola y vinculándola en todos sus contratos y relaciones con terceros".

De igual manera, habló de Responsabilidad jurídica, que es la realización jurídica de un hecho jurídico causada por la culpabilidad -dolosa o no- de la persona o por el simple acaecimiento del hecho, desligado de culpabilidad -responsabilidad objetiva-; que supone el nacimiento de obligaciones para el responsable y el nacimiento de derechos para el sujeto que se encuentre en posición de reclamarlas. En el ámbito penal, la responsabilidad parte de este mismo supuesto, aunque la evolución histórica de la disciplina, ha excluido la existencia de responsabilidad penal objetiva -se requiere dolo- y se ha

# V Congreso Alta Gerencia en P.H.:

- *Riesgo jurídico en PH*
- *Transferencia del riesgo en comunidades de propietarios*
- *Riesgos y retos frente al tema tributario*



*"En el área jurídica, confluyen muchas responsabilidades que innegablemente representan un gran riesgo"*

cinas • Bienes bajo cuidado o custodia • Responsabilidad Ecológica • Responsabilidad Administradores • Responsabilidad Propietarios. ¡No sabemos cuántos pueden ser los afectados ni monto de reclamos!.

distanciado de las consecuencias antes descritas, limitándose a una sanción cuyos fines no son indemnizatorios, sino preventivos.

Aclaró también el concepto de "culpa" que tradicionalmente "se divide en dos subcategorías a saber, el comportamiento ilícito intencional -*dolus, dolo*- por un lado y el comportamiento negligente, no intencional causante de daños, por otro.

Este profesional dejó claro que en el área jurídica, confluyen muchas responsabilidades que innegablemente representan un gran riesgo, tanto para quien ejerce como administrador, como para los Consejos de administración y para los propietarios, ya que convergen demasiadas responsabilidades en esta actividad, no solo civiles y penales sino también éticas y morales.

Por otro lado, *Hernán Mejía* desde su amplia experiencia en

el manejo de siniestros, compartió su conocimiento sobre la transferencia del riesgo, habló de la exposición a pérdidas en las copropiedades, sujetos o elementos expuestos, amenazas o riesgos existentes, el valor expuesto y formuló estas preguntas: ¿Qué tenemos? ¿A qué nos exponemos? ¿Cuánto valen?

**Propiedades:** Sujetos en Riesgo: \*Bienes Inmuebles • Terrenos. • Edificaciones -B. C.- • Instalaciones fijas. • Obras civiles. \*Bienes Monetarios: • Dinero. Cheques, pagarés, letras. • Depósitos bancarios, títulos valores, entre otros. \*Bienes Muebles: • Mobiliario y enseres en general. • Maquinarias, equipos y protecciones. • Electrodomésticos. • Equipos móviles y portátiles. • Herramientas y útiles de aseo. • Hardware, software y portadores externos de datos. • Documentos, libros y objetos de valor, entre otros.

**Personas:** Sujetos en Riesgo: \*Personal al servicio de la Copropiedad: • Empleados con Contrato de Trabajo con la Copropiedad • Funcionarios por Prestación de Servicios • Empleados de Empresas de Contratistas • Empleados por Outsourcing; \*Copropietarios: • La Familia • Dependientes.

**Demandas de tipo judicial por:** \*Uso de los Predios • Labores y Operaciones • Labores de Contratistas • Operación de Parquaderos • Excesos de fuerza de Vigilantes • Propiedades ve-

Sin dejar de lado las Amenazas para la Comunidad de Propietarios: "Daños potenciales derivados de actividades humanas antisociales" como \*Terrorismo \*Asesinato \*Secuestro \*Sabotaje \*Vandalismo \*Robo o Atraco \*Hurto -sin violencia- \*Infidelidad de los empleados \*Falsificación \*Desfalco \*Fraude \*Espionaje \*Corrupción, hágase esta pregunta, ¿A cuánto puede ascender una sustracción de sus Depósitos Bancarios?

## Consejos para aprender a pensar cómo transferir el riesgo de la manera adecuada:

Analice su vulnerabilidad: Adecuación a Normas vigentes de Sismo-resistencia \*Pérdida o daño de Terrenos \*Afectación de Cimientos \*Pérdida de Arrendamientos \*Pérdida de Cuotas de Administración \*Gastos a consecuencia del siniestro \*Demandas por Responsabilidad Civil de Administradores. "El futuro no lo conocemos: ¡prepárese!".



# Éxito Total

**Impacto en las personas:** \*Daños a su integridad física \*Incapacidad o Invalidez \*Pérdida de uso de su Propiedad \*Gasto de traslado e instalación \*Desempleo por cierre de negocios \*Reducción del negocio personal. *"El futuro no lo conocemos: ¡todo puede cambiar!."*

**¡El Día después de Mañana!**  
 • ¿Y ahora qué hacemos? • ¿Qué Seguros tenemos? • ¿Está cubierto este daño? • ¿La Remoción cuánto vale? • ¿Demandas por Responsabilidad Civil? • ¿Alcanza la suma asegurada? • ¿Quién paga Lucro Cesante? • ¿Responder a los Vecinos? • ¿Quién nos asesora en esto?. La respuesta, *Transferencia del Riesgo en Comunidades de Propietarios*, una gestión técnica de seguros.

**Administración del Riesgo:**  
 \*Prevención: • Evitar o disminuir la posibilidad • Reducir las consecuencias; \*Eliminación: • Subcontratar • Abandono de la acción • Modificar la acción • Evitar el riesgo; \*Asunción o Retención: • No seguro • Autoseguro; \*Transferencia: • Financiera • Seguros • Contratar • Traslado a otros.

Transferir Riesgos, Comunidad, Relación Costo – Beneficio altamente favorable: Alta exposición a riesgos • Gran vulnerabilidad Comunidad • Enorme impacto siniestros • Obligación legal de asegurar • Análisis de la Oferta existente • Guerra de Tarifas y *"agregados, ¡Proteja el Futuro y la Felicidad de su Comunidad!"*

**Por último piense en una Protección Integral, Necesaria para:** Proteger: • Las Personas • Los Bienes • La Actividad Econó-



mica • Recuperar las Pérdidas • Lograr la Reconstrucción; Cultura de la Prevención y del Seguro. Asegurar la Comunidad y para ello se necesita: 1) Un Seguro Integral 2) Contratar Valor correcto 3) Anticiparse al Siniestro 4) Conocer el "Mercado" 5) Un "Socio" Asesor. *¡Se necesita un seguro, seguro!*

En este campo también el riesgo está presente, cabe aquí preguntarse, existe algún área de la administración de PH, que no implique un riesgo?. Solo piense en esta frase. *"¡ En caso de siniestro, la permanencia del Administrador, está en relación directa con el éxito de la reclamación!!"*

No podía faltar el tema tributario y para ello contamos con la magistral ponencia de *la doctora Lucero Téllez y el doctor Álvaro Sánchez*, quienes abordaron el espinoso tema de la facturación con IVA, dejando claro que todo aquel ingreso diferente a las cuotas de administración o expensas comunes, se deberá facturar con IVA y obviamente adquirir la responsabilidad de facturar electróni-

camente y como si fuera poco, la docente Lucero Téllez le dio a los asistentes la no menos preocupante noticia, sobre la nueva obligación que se le adjudicará a los administradores de P.H en su calidad de Representantes Legales de las copropiedades y es el RUB – Registro único del Beneficiario Final-

Esta nueva tarea no será para nada fácil y conlleva implícito un riesgo de tamaño mayúsculo, pues esto implicará tener que recolectar información sobre el

patrimonio de los propietarios y obviamente, generar unos informes que nunca antes habíamos tenido que elaborar, so pena de multas y sanciones por no hacerlo o elaborarlo mal. Aquí la pregunta es ¿qué tan dispuestos estarán los propietarios a facilitar dicha información?. Cómo podrá un administrador de PH asumir una responsabilidad tan grande y complicada?. Quién los va a capacitar? O simplemente nos van a decir, lo tiene que hacer, cómo? Cuándo, dónde? Con qué?, es su problema. **» P-8**









**SERVICIOS**

- ◆ Vigilancia fija con y sin armas.
- ◆ Vigilancia móvil con y sin armas.
- ◆ Escolta a personas, vehículos y mercancías.
- ◆ Medios tecnológicos.

**SOMOS EXPERTOS EN SEGURIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CALI:** Cll 16 No. 83b - 12  
 Barrio Ingenio II  
**Pbx** (602) 3245039  
 318 372 9140  
 310 422 4408

**BOGOTÁ:** Cll 159 No. 19 - 15  
 Barrio Margaritas  
**Pbx** (601) 746 3098  
 311 397 2074

**LLAMA AHORA: 311 397 2074 - 318 372 9140**

Viene de P-1 »

# ¿Quién responde cuando se produce la caída de un árbol en la Propiedad Horizontal?

**Aldemar Infante**

Director de Indemnizaciones  
E-Broker Ltda

**E**n estos tiempos de lluvias y prolongado invierno, se presenta frecuentemente la caída de árboles y surge la pregunta para saber de quién es la responsabilidad, cuando se causan daños al caer estos individuos arbóreos.

Al respecto es importante diferenciar dos circunstancias, que se pueden presentar en este hecho, una es cuando el desplome del árbol se presenta por la fuerza de la naturaleza; es decir, la caída de un rayo, fuertes granizadas o vientos huracanados, que producen un eximente de responsabilidad en el marco jurídico colombiano, denominado fuerza mayor o caso fortuito. En esta situación no podría ser jurídicamente imputable responsabilidad alguna a la persona jurídica de la Copropiedad, ya que este hecho es ajeno a su voluntad, es imprevisible e irresistible; por lo tanto, no puede concurrir la culpa, que es un elemento esencial para que se configure la responsabilidad civil extracontractual. Y por ende, se eximiría de responsabilidad por los perjuicios derivados de esta circunstancia frente a terceros.

Por otra parte, viene una segunda consideración, y es cuando el individuo arbóreo se desploma por circunstancias que sí pueden ser atribuibles a la Copropiedad; por tanto, el hecho dañoso sí puede ser imputable



a su conducta. En consecuencia, es importante que las Copropiedades que tengan en sus predios árboles, ejerzan un control y vigilancia de los mismos.

Es importante tener en cuenta, que en el evento en que la caída de un árbol se presente dentro de la Propiedad horizontal, por causas propias al estado fitosanitario del árbol, es decir, que se encuentre enfermo, se evidencien afectaciones como patógenos en el fuste, grietas y fisuras al interior de la madera, causas que originen peligro de volcamiento y no se llegara a eliminar oportuna y eficazmente este riesgo inminente, se configuraría una responsabilidad civil, por no ejercer la debi-

da diligencia en la mitigación del riesgo creado.

Así las cosas, es recomendable identificar el estado fitosanitario de los árboles, mediante un diagnóstico que podrían entregar profesionales especializados, como Ingenieros forestales, donde pueden determinar en

su análisis el estado individual del arbolado y así poder identificar cuál de esos árboles podrían generar riesgo de caída.

Otra forma de reducir el impacto de las consecuencias de la caída, es trasladando el riesgo a las Compañías de Seguros, ya que en su amparo de Todo Riesgo Daños Materiales, se contempla la cobertura de caída de árboles y la

indemnización de los daños que estos causen a los bienes propios. Y si genera daños a terceros deberán revisar que cuente con una robusta cobertura en responsabilidad civil extracontractual.

Ahora bien, no podemos desconocer que al exterior de algunas copropiedades en espacio público en Bogotá, es el Jardín Botánico el que realiza la poda y los tratamientos silviculturales a los árboles que se encuentran allí ubicados, siendo esta entidad, junto a la Secretaría Distrital de Ambiente, la autoridad correspondiente en materia ambiental, para poder intervenir los individuos arbóreos, como lo señala el Decreto Distrital 531 de 2010, en consonancia con lo normado en el Decreto Distrital No. 383 de 2018. Sin embargo, en cada ciudad y municipio existen autoridades competentes para realizar los mantenimientos correctivos y preventivos sobre la flora pública.

Finalmente, no se puede perder de vista, que todos los tratamientos que requieran los individuos vegetales o arbóreos, como poda, tala, descope, entre otros, deben ser autorizados solamente por las entidades administrativas con las funciones específicas y no es una decisión autónoma de la Copropiedad, decidir que sea el jardinero o "todero" el que lo realice de manera autónoma, ya que pueden derivar en procedimientos administrativos, que terminan en multas para las propiedades horizontales, sanciones que por supuesto no están amparadas en ninguna póliza, por constituirse en una exclusión taxativa. 🚫

*"En cada ciudad y municipio existen autoridades competentes para realizar los mantenimientos correctivos y preventivos sobre la flora pública"*

**LIVE NOTIPH NEWS**

El noticiero pionero en la propiedad horizontal

Martes a las 07:30 a.m. YouTube



**Estanislao  
Roza  
Covaleta**  
CEO y Líder  
Consultor  
de PH

# A gestionar proyectos en propiedad horizontal



**H**ablar de proyectos en la administración en la Propiedad Horizontal, no es nuevo para propios y extraños, pero no es la generalidad en las administraciones y tampoco en los temas a debatir y sobre los cuales tomar decisiones, en las reuniones del administrador con el consejo de administración. El ámbito de la gestión de proyectos brinda una amplia gama de beneficios y opciones de mejora, control y crecimiento para cualquier organización, incluyendo las copropiedades.

La gestión de proyectos en la P.H se presenta en el plano metodológico de diferentes maneras, partiendo del empirismo hasta la educación y el conocimiento formal, mención de diferentes herramientas; pero, cuando llega el momento de presentar ante la asamblea general los mantenimientos a realizar, las mejoras necesarias y otras contempladas dentro del llamado presupuesto de inversión, carecen de soportes formales algunas veces.

La identificación y el establecimiento de necesidades se omiten en muchos casos, el conocimiento histórico que permita realizar comparativos e incluso conocer el estado actual de la administración, escasamente se da; presentar quiénes son los responsables e incluso los diversos recursos a invertir, no son del común resorte al momento de tomar la decisión final, nos limitamos en presentar comparativos de precios y de valores agregados en el mejor de los casos; aunque no es el denominador más visible, contamos con administraciones que juiciosamente cumplen con los requisitos de un proyecto y conocen la importancia que tiene el poder desarrollarlo dentro de lo proyectado y sin mayores desviaciones.

El conocer qué se persigue y qué buscamos mejorar, cambiar o cumplir son parte del motor para estructurar un proyecto y definir

de la mano de todos sus elementos, la importancia de esta al interior de la Propiedad Horizontal – organización-, el conocer la visión y la misión, facilitan sumados los objetivos fijar la finalidad de cada proyecto, quiénes son los destinatarios o público objetivo, cuál es el uso o beneficios que obtendremos como organización, con la feliz terminación de éste y si tiene relación con otros proyectos, el fijar un cronograma lo más preciso posible; las actividades o hitos que integran nuestro calendario y que son necesarias para que se ejecute completo y correctamente el proyecto, para con antelación conocer o proyectar nuestras fuentes de financiación o apalancamiento, dando inicio por lo aprobado en el presupuesto para el presente periodo y si el proyecto es recurrente para cada año o en determinado espacio de la línea de tiempo y así, llegar a la parte de los resultados, la cual debe permitir la evaluación y la mejora continua.

De lo anterior, lograremos en beneficio de las copropiedades, de la gestión y de la continuidad en el cargo, la mejora de procesos, el llegar ante la asamblea presentando “proyectos” que carecen de los elementos estructurales, base y fundamentales de estos. Al avanzar en este hermoso mundo de los proyectos, nos damos cuenta de que todo aquello de lo que hemos hablado, tiene

una estrecha relación, no sólo en la formación del administrador o en los procesos de la alta gerencia, sino en la búsqueda de que la propiedad cumpla con su fin y sus funciones.

Encontramos aplicaciones más profundas de los procesos, el entendimiento de los manuales de funciones, el establecimiento de roles y funciones para cada cargo o para cada miembro del equipo de trabajo, dando mayor utilidad a todo ello, incluyendo la adecuada gestión del tiempo, del conocimiento y de las comunicaciones, sean internas o externas.

En desarrollo de cualquier proyecto encontramos otro elemento de gran importancia como todos, los datos, de los cuales su calidad, su seguridad, su precisión y el conocimiento que nos pueda brindar de la organización, como de procesos anteriores, las llamadas experiencias vividas; permiten determinar con mayor precisión la ruta o rutas a tomar, dejando fuera las rutas críticas y generando un mayor y mejor aprovechamiento de los recursos, llegando a mitigar los riesgos presentes en cualquier proyecto. » P-8

**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

# P-5» V Congreso Alta Gerencia en P.H.: **Éxito Total**

## ● *Funciones ejecutivas en el manejo del riesgo psicosocial*

Para suavizar la jornada hizo la presentación la Neurocientífica **Marlyn Bautista**, para hablar de riesgos, pero sobretodo cómo usar las Funciones Ejecutivas para mitigar el riesgo psicosocial. Todos somos líderes comenzando por cada uno, si aplican las herramientas que les entregó, empezando por uno mismo, su familia y la comunidad que administran.

La pregunta de la época es qué impacto dejó el Covid 19 en el cerebro y la respuesta es que aún no existe una estadística real, pero lo cierto es que sí cambió; la UNICEF ha hecho alguna investigación sobre las consecuencias de la pandemia, porque hay una tasa que lamentablemente ha aumentado y es el suicidio y necesitamos activar esos primeros auxilios emocionales para salvar vidas. Lamentablemente, cuando se marca a una línea de emergencias no tienen un código para un caso de depresión, ansiedad, solo clasifican otras enfermedades, o el Covid, pero al caso emocional no le prestan la debida atención; también aumentó la tasa de enfermedades no transmisibles, diabetes, hipertensión, cáncer, depresión, hay más de 45 millones de personas que las padecen.

Cómo podemos hacer prevención de todo el tema de riesgo psicosocial, es hora de aplicar conocimiento para que mi entorno laboral, mi comunidad empiece a cambiar.

Primero tener un diagnóstico, fácilmente se puede notar que hay



una situación dentro de su conjunto o en su casa, se me están olvidando las cosas, me cuesta dormir, estoy irritable, el estrés es parte de la vida, este se traduce en cortisol y adrenalina en sangre, el cuento está en que si es extremo va a dañar su salud. La ansiedad, por ejemplo en una asamblea, donde vemos irritabilidad, poca toma de decisiones, cualquier cosa lleva al conflicto, allí hay riesgo psicosocial, no hay un momento, una acción que pueda conciliar, *la socialización* es una herramienta, debo informar a la comunidad que algo está pasando y entre todos buscar una acción conciliadora.

En el focus group –“un pequeño grupo de participantes cuidadosamente seleccionados que contribuyen a discusiones abiertas para una investigación”, se pone la proble-

mática diagnosticada y se le pide a la comunidad que planteen una negociación, se evalúa si es rentable, si se puede ejecutar, debemos tener en cuenta que *el cliente siempre tiene su razón, no la razón.*

Aplicación del plan, medición de resultados, hacer seguimiento si lo que se está haciendo funciona, sino cambiar la estrategia, volvemos a socializar, transmitir, comunicar a su comunidad cómo va el proceso, motivando, sí se puede, si el administrador no expresa, no se apasiona por lo que hace, sino lo transmite, ese movimiento no va a transformar nada. Para que exista la pasión deben existir dos elementos: *energía y movimiento.*

Cómo nos apoyan las Funciones ejecutivas: *\*La percepción, varía según la experiencia y conocimien-*

*“Para que exista la pasión deben existir dos elementos: energía y movimiento”*

to, lo que para uno es cuadrado, para otro es rectangular, depende de su formación, educación y experiencia. La percepción se entrena, cuando yo tengo una idea fija juega un papel importante en la toma de decisiones.

*\*El cuerpo grita lo que la boca calla, la ansiedad, depresión, diabetes, hipertensión, todos estamos muy bien, pero por dentro nos estamos ahogando, por eso el cuerpo grita lo que la boca calla y el dinero que gana lo tiene que reinvertir después en recuperar su salud.*

Nos han preparado para los diferentes riesgos, pero el de una pandemia no, por eso los neurocientíficos hablan de funciones ejecutivas: *toma de decisiones, comunicación, metas a corto, mediano y largo plazo, organización*, todas esas habilidades se desarrollan en los lóbulos frontales del cerebro. Básicamente nos enfocamos en tres funciones ejecutivas, para resumir: *memoria de trabajo, flexibilidad cognitiva y la capacidad inhibitoria*, ayudan a mitigar los diferentes riesgos, especialmente el psicosocial, todo el día estamos expuestos a diferentes experiencias y situaciones de estrés. Estas logran la autorregulación.

Las funciones ejecutivas se aplican primero en uno mismo, a través de hábitos saludables, el riesgo social está vinculado totalmente con la calidad de vida de la persona, debe ver qué está consumiendo, qué consulta, qué lee, pequeños cambios, grandes resultados, para que su vida personal y laboral cambie rotundamente. »P-11

P-7»

En este contexto se hace necesario y obligatorio recomendar profundizar en esta apasionante temática y que hace parte de las habilidades y herramientas que debe tener un administrador-gerente de Propiedad Horizontal, teniendo claro que la dinámica y la responsabilidad propia de la P.H, no lo hace optativo.

El poseer en alto grado de desarrollo habilidades blandas, facilitarán la creación, generación y puesta a punto de los proyectos, pero también el desarrollo de estos, el saber comunicar qué se busca, cómo avanzamos, el cumplimiento de objetivos y el integrar las expectativas y necesidades de todos es muy importante,

tanto para el proyecto como para la gestión del administrador; en ambos casos requiere el apoyo de todos o por lo menos de la inmensa mayoría, beneficio que se obtiene con una buena *gestión de proyectos en propiedad horizontal.*

No pretendo que el administrador de proyectos sea un Profesional en Dirección de Proyectos –PMP- y que gerencia una La Oficina de Dirección de Proyectos –PMO- en cada propiedad horizontal, pero sí que desarrolle o potencialice esta habilidad y este conocimiento, siendo más

idóneo y su trabajo cada día de mayor calidad, elemento que caracteriza también a los proyectos y que se exige en los mismos; tanto que permite su medición en estos.

El contar con un banco de proyectos, el saber priorizar, el conocer las necesidades de la persona jurídica, como de las personas naturales integrantes de la organización, robustecerá cada proyecto y permitirá entender mejor la importancia de la cultura y desarrollo organizacional, en cabeza de un gobierno corporativo claro

## A gestionar proyectos en propiedad horizontal

y que persiga el interés general y no los beneficios particulares.

Es un buen abre bocas cargado de mejora continua, elementos, compromisos de la alta gerencia, calidad, recursos, riesgos y presupuesto entre muchos otros; el universo de la gestión de procesos es amplio y para llegar al nivel más alto tomaremos un poco más de tiempo; tranquilos estaremos ahí para guiarlos y acompañarlos a construir entre todos el camino a la mejora continua, que dará como resultados una mejor administración, comunidades solventes en términos de necesidades resueltas y expectativas satisfechas; cambiando sustancialmente la realidad de la gestión de personas, integrada a las comunidades. 🗣️



**Ramiro Serrano Serrano**  
Abogado y Consultor en PH

# Las notificaciones en la propiedad horizontal

**H**oy, por falta de planeación en las copropiedades, vemos una amplia diversidad de medios de comunicación entre los órganos de control, administración y copropietarios. Se utiliza WhatsApp, Signal, Telegram, Facebook, Instagram, correo electrónico, carteleras del edificio y hasta notificaciones de manera física; haciéndose imposible atender a todos ellos de forma efectiva. De ahí la importancia de canalizar toda la información y comunicaciones, utilizando un único medio, como el correo electrónico, que además deja plena prueba de los requerimientos hechos por propietarios, residentes y administradores, así como sus respuestas.

Para lograr esta unificación, lo primero que debe hacer el administrador es montar en forma adecuada el libro de propieta-



rios y residentes, como lo exige el artículo 51 numeral 2 de la Ley 675/01, incluyendo información de correo electrónico y que ellos autoricen que éste será el medio para recibir notificaciones. Esto permitirá a la copropiedad ahorrar papel, mensajería

*"Si queremos una administración efectiva y respuestas rápidas, debemos simplificar las formas de comunicarnos"*

y optimizará la gestión administrativa, porque incluso se anticipará a contener la información requerida en un eventual proceso judicial, como los de cobro de cartera.

Es necesario que la copropiedad tenga su propio correo -y

no el del administrador-, para que todas las comunicaciones de terceros, así como propietarios y residentes con la persona jurídica, se den por un único medio de comunicación. Esto permitirá dar continuidad a la información, evitar obstáculos en los cambios de representante legal y permitirá evaluaciones o auditorías en la gestión.

Muchos copropietarios se resisten a utilizar efectivamente los medios de comunicación, y creen lograr más exponiendo sus problemas en redes sociales; olvidando que por esta vía pueden desvalorizar su propiedad y generar problemas de convivencia, por un asunto que es personal. Si queremos una administración efectiva y respuestas rápidas, debemos simplificar las formas de comunicarnos, evitando tener muchos medios que impidan la inmediatez en las respuestas. 📧




## ¿Sabías que puedes reducir en un 50% el tiempo de tus tareas como administrador?

Properix automatiza el registro de pago de cuotas en la contabilidad y **actualiza el estado de cuenta al momento del pago.**

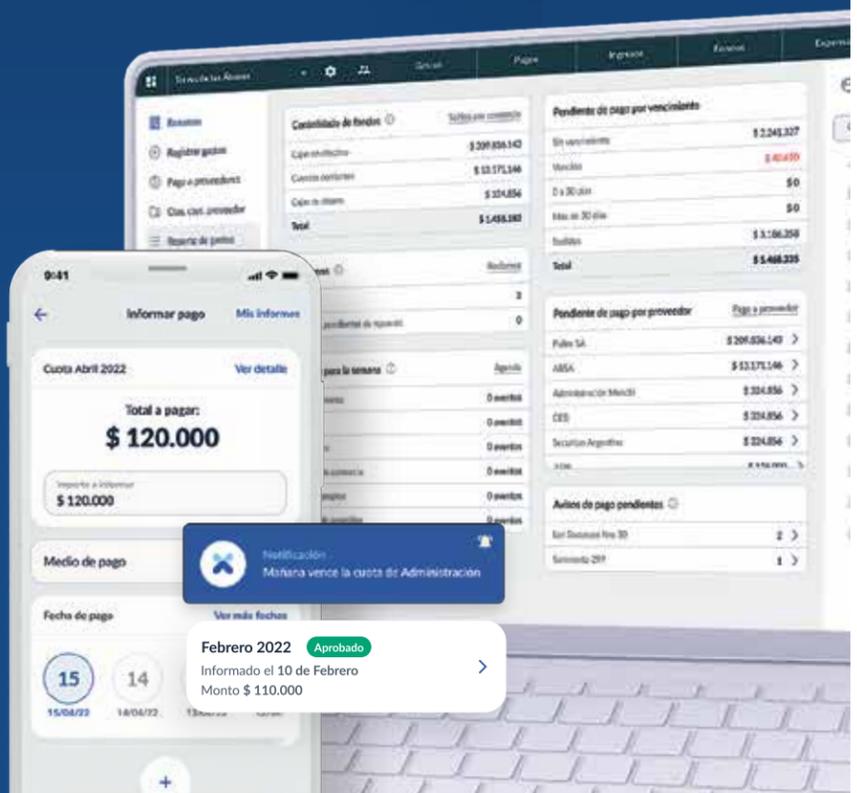


### Software integral para la gestión de la Propiedad Horizontal

- Realiza todas tus gestiones en un solo lugar
- Conecta con los copropietarios con una app súper amigable
- Consulta la información contable en tiempo real

¡MÁS DE 5000 COPROPIEDADES YA NOS ELIGEN!

**Solicite una reunión (+57) 3153513776**    [www.properix.com](http://www.properix.com)      



# Admejores SAS: 30 años Administrando el patrimonio de bogotanos



**Eve Polanco Becerra**  
Periodista y Empresaria

**L**a empresa Admejores SAS celebra tres décadas de actividad ininterrumpida, "aportando soluciones a las copropiedades para mantener, preservar y mejorar sus edificaciones."

Así lo explica Omar Ortiz, CEO de la empresa, quien además ha combinado su actividad empresarial durante estos años, con su faceta como conferencista y su actividad gremial, a través de la presidencia de ACEPH -**Agremiación Colombiana de Empresarios de la Propiedad Horizontal**-, se muestra satisfecho de tan larga trayectoria, puesto que "cumplir 30 años en un sector tan competitivo como este, y hacerlo con éxito, no ha sido fácil". Admejores desarrolla un amplio catálogo de servicios, en el cual su foco principal es la orientación a resultados. Ha sabido reinventarse con el paso del tiempo, incorporando a su método las mejores prácticas de la cultura empresarial, combinadas con la aplicación de las nuevas tecnologías y el área digital.

De aquellos inicios, su presidente recuerda que "fue fundada el 10 de agosto de 1992, como una compañía Ltda, prestando el servicio de administración de Propiedad Horizontal; inicialmente fueron tres socios. Como todo comienzo esta empresa pequeña va gestado un crecimiento progresivo y sostenido; en julio del 2011 se transformó, dado que su fundador dio un paso al costado y cedió sus acciones; de esta fecha hasta la actualidad, pasó de ser Ltda. a SAS e inicia mi presidencia hasta hoy, con este nuevo rumbo se gestan cambios significativos incluyendo temas tecnológicos, lo que inmediatamente determina un camino de crecimiento; este viraje nos lleva a explorar nuevos mercados e innegablemente nuevos servicios, como el de recibo de zonas comunes,



entre otros, para ir con pasos certeros ampliando nuestro portafolio, lo cual ha determinado la permanencia de la empresa a lo largo de estos 30 años"

Entre los hitos que se destacan dentro de la trayectoria de Admejores, cabe señalar la obtención de la *Certificación del Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001: 2015*, otorgada por Bureau Veritas, la cual está basada en los ocho principios de gestión de calidad, fundamentales para una buena gestión empresarial; en relación a este importante logro, Omar Ortiz, enfatiza en que optó por esta certificación de gestión

de calidad, dado que es una herramienta que evalúa el nivel de competitividad de la empresa, ayuda a comprender las necesidades y demandas del entorno, mejora el desempeño general de la organización, así como la capacidad para suministrar servicios competitivos y aumentar la satisfacción de los clientes.

"Nuestro mejor activo dentro de la empresa son las personas y esto no solo incluye al equipo multidisciplinario que compone Admejores, sino a todos los clientes que nos han acompañado a lo largo de todos estos años y con los que hemos estrechado

lazos de confianza y fiabilidad", ha expresado el CEO de Admejores; por otra parte, se fija ahora el reto de mantener la esencia de su saber hacer, marcado por la amplia experiencia de sus 30 años de vida de la organización. Así mismo, señala que se están incorporando nuevos desafíos, "que motiven al equipo a continuar trabajando en pro de la propiedad horizontal, lo cual nos sale del corazón", por otra parte, ha puesto de relieve además, la necesidad de "poner en valor el verdadero significado de la administración de Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta los nuevos desafíos que seguramente se nos van a presentar para los años venideros."



Finalmente, este es el mensaje de Admejores en sus 30 años, como empresa líder del sector "Nuevos retos nos esperan pero estamos preparados para lo que vendrá. Mantenernos juntos es nuestro emblema, así como nuestra fuerza empresarial se refleja en los valores, la calidad del servicio, la disciplina, lo cual ciertamente nos ha posicionado y nos insta a seguir por 30 o más años" comprometidos con la propiedad horizontal como lo establece nuestro lema: "Agregamos valor a su patrimonio con nuestra experiencia y calidad".

# Breve resumen de la historia del régimen de comunidad y PH

**Alvaro Beltrán Amortegui**

Consultor, Asesor y Escritor, sobre P.H. UIC y Condominios Campestres

**C**olombia ha jugado un gran papel con esta ley, frente a Latino América, regulando la propiedad horizontal y en mi concepto alejándose un poco del régimen de comunidad, instituido en Colombia desde el año 1948 con La ley 182/48, la cual estuvo vigente hasta el 4 de agosto de 2001, o sea 53 años. A continuación veremos las normas expedidas hasta la fecha sobre el tema, por el Congreso de Colombia y su reglamentación por Decretos de la Presidencia de la República.

• **LEY 84 DE 1873**, de fecha de aprobación 26 de mayo, publicada, el 31 del mismo mes y año,



se aprueba el Régimen de comunidad art. 2322/40 y las normas del mandato, art. 2142/99 he ahí la importancia de haber legislado sobre comunidad y la delegación de un poder a un tercero para que administre y represente.

**RÉGIMEN DE COMUNIDAD**, veremos lo siguiente, en el art. 2322/40 del Código Civil, tie-

ne 18 artículos, se dice que la comunidad de una cosa es universal, o singular, entre dos o mas personas, sin que ninguno haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es un cuasicontrato.

*"La legislación ha sido amplia, pero se debe analizar para entenderla y sobre todo los alcances de la última ley 675/2001"*

EL hecho de ser condominios de un lote, de terreno dos o mas personas, *pro-indiviso constituye una comunidad.*

**EL MANDATO** como contrato está definido así: art. 2142/99 Código Civil. Son 58 artículos, entre cómo se nombra, se administra y termina el mandato.

El mandato, es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos, por cuenta y riesgo de la primera.

El que hace el encargo, se denomina comitente o mandante y quien lo acepta, apoderado, procurador y en general mandatario. » P-12

## P-8» V Congreso Alta Gerencia en P.H.: Éxito Total

### • Administrar la copropiedad con éxito

También se presentó un empresario joven y exitoso, **Cristian Martínez**, quien inició su ponencia con esta pregunta ¿Cómo administrar tu copropiedad con éxito?, para ello se debe saber qué identifica al administrador, se debe ser Estratégico y Táctico, conocer muy bien el área administrativa: Tesorería, Contabilidad, Gestión documental, Atención a residentes, Seguimiento a los procesos y efectividad en la gestión, pero también la parte operativa: Procesos de compras y contrataciones, Mantenimiento de obras y proyectos estratégicos, Perfil de campo y atención de zonas comunes.

¿Dónde Empezar? Ley 675/2001, Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS SI 02, Identificar en qué etapa está, Realizar un diagnóstico previo a iniciar con la gestión como administrador; prepararse con un proceso de empalme y onboarding -práctica que busca acelerar la incorporación del capital humano a la institución o empresa.- de su proyecto, Investigar los antecedentes de su copropiedad y



su comunidad, Validar si está en etapa provisional o definitiva, y preparar su operación.

**Servicio a la Comunidad:** No atender las solicitudes de sus co-

propietarios puede crear un entorno tóxico en la copropiedad, Organizar tiempos de atención para recibir a proveedores, residentes y propietarios. Crear canales de comunicación alternos,

que le permitan mantener el contacto con el equipo de trabajo. Régimen Legal: Obrar con diligencia y prontitud; acompañar y aportar la información necesaria al apoderado o mandatario. Cumplimiento normativo: Tributario, laboral y administrativo.

**Comunicación:** Registro, custodia y cuidado de la información de cada propietario o residente. Informar a los propietarios con oportunidad y precisión. Canales de comunicación: Presentar los informes de su gestión de forma permanente, Implementar los controles y procesos para el mantenimiento de la información.

Con todos estos principios aplicados, este empresario ha logrado llevar a la cima su próspera empresa de administración de PH, sin dejar de reconocer que existen diferentes riesgos, pero haciendo énfasis en que al detectar un riesgo, se debe aplicar un principio administrativo que lo minimice o lo elimine. Considera que en Colombia sí es posible administrar P.H. con total éxito y que es posible con disciplina, esfuerzo y trabajo en equipo, tener comunidades satisfechas. » P-13

P-11 &gt;

Es de mencionar que la Corte Constitucional, ha expresado en el caso del administrador de la propiedad horizontal, que es un mandatario y sus funciones y facultades son de tipo legal y no pueden ser usurpadas, está en la Ley art. 51 Ley 675/2001, de ahí la responsabilidad que tiene en los términos del art. 50 de la misma ley y la responsabilidad civil, por las culpas leve, grave y con dolo, extralimitación o incumplimiento de las facultades y funciones y ni qué decir de los delitos, en materia penal en ejercicio del cargo, consecuencia de la autonomía de la voluntad, para ejercer el cargo como mandatario, que lo hace responsable de rendir cuentas espontáneamente y por eso debe prestar caución en el manejo de dineros, art. 16/27 Ley 95 de 1890, régimen del administrador de la comunidad, además de dejar claro que acepta el encargo art. 8 ley 6775/2001; tenemos la gestión indebida de recursos sociales, infidelidad profesional y otras disposiciones de tipo penal.

- **LEY 95 DE 1890**, del 16 de Noviembre y publicada con fecha 2 de Dic. Régimen del Administrador de la Comunidad, art. 16/27; con 11 artículos esta ley tiene de vigencia 132 años, está vigente hoy en día y se aplican algunos artículos a la propiedad horizontal, es prohibido manejar recursos sin prestar una caución. Disposición que no se cumple, se ignora, es la garantía en el manejo de recursos cuando se trata de la delegación del cargo a un tercero denominado administrador o mandatario.

- **LEY 182/48**, Régimen de Pisos y Departamentos de un mismo edificio, de fecha 29 de dic. Publicado el 29 de Dic. Gaceta, con 25 Artículos, derogada por el art. 87 de la ley 675/2001, mediante esta misma ley se estableció que se aplican las normas de

## Breve resumen de la historia del régimen de comunidad y PH

orden público de la ley, así no se hubiese reformado el reglamento, la Corte Constitucional menciona en la sentencia C488/2002 Y T972/08 que no se puede invocar una ley si no se está sometido a ella, no se puede invocar la ley mientras no se reforme; dado que la ley no es retroactiva, es claro que son de las de tipo patrimonial no de las de orden público.

Esta ley no existe, pero subsiste en los reglamentos no reformados, según la Corte constitucional, Era un régimen de comunidad, trataba el tema de los copropietarios, como se menciona hoy en la nueva LEY 675/2001 era llamados como comuneros, en relación al administrador, se nombraba por Asamblea para tener la personería de la comunidad, la prueba de ello, era el acta de la asamblea, ver sentencias de las Cortes, en especial de la Corte Suprema de Justicia de febrero 18 de 1995, que lo aclaro y además en la ley 16/85 se mencionó que el administrador tenía la personería en los términos del art. 22 de la ley 95 de 1.890 Régimen del administrador de la Comunidad.

LEY 16/85, DEL 8 de enero publicada el día 23 de enero. Del art. 1/10, se denominó el régimen societario, por sus características con sociedad comercial, Ponente Hernán Echeverry Mejía.

- **Ley 428/98 UIC -unidad inmobiliaria cerrada-** esta ley tuvo

48 artículos y fue derogada por la ley 675/2001 art. 87 duro 3 años, hoy en día es el título III de la ley 675/2001 art. 63/84. En las urbanizaciones donde existen bienes privados casas y calles y carreras, que muchos propietarios, tratan de regularse, pero no saben cómo y estos 21 artículos, con 21 años, no se construyen con la regulación existente título III de la ley actual, es un régimen similar a la propiedad horizontal dado que el terreno y construcción es privado, menos el área de acceso o sea las vías, que no son principales sino secundarias o terciarias; pero a la vez se pueden controlar a pesar de existir una sentencia por el art. 64 un inciso que expresó que al ser un bien Público no lo pueden hacer, la misma ley 2049/ estatuto de vivienda segura permite usufructuar el espacio público vía administrativa como lo expresó la Corte Constitucional en la sentencia 265/02.

- **LEY 675/2001** Propiedad Horizontal título I-II art. 1/62. Estas dos leyes 182/48/98 16/85, derogadas por la ley 675/2001, pero no los reglamentos.

- **PARCELACIONES TITULO IV Art. 85**, como existen varias clases de parcelaciones, la que tiene destinación agrícola y la de Condominios campestres, primero se tramita la división material en la parcela y se solicita con el plano y otros documentos, licencia de parcelación; una vez sea protocolizada la escritura, se elabora

un reglamento de comunidad, no de propiedad horizontal; por sustracción de materia no existe sino un terreno con matrícula inmobiliaria y cédula catastral y la misma construcción es privada, se protocoliza y eleva a escritura un reglamento, no de P.H. sino de comunidad, administración y convivencia.

Y las leyes que la rigen fuera de esta ley 675/01 art. 85 y demás disposiciones aplicables, como el Título II de solución de conflictos, que opera también en la UIC, la figura de la persona jurídica y todo lo que le sea aplicable, pero no es P.H. tampoco. Al no existir bienes comunes, sino públicos, de cesión tipo b según los POT nacional y municipal, en los términos del art. 5 de la ley 9/89 de reforma urbana.

- **Decreto Reglamentario 1060/2009**. Se trata en relación a los bienes comunes y se consideró prudente regular sobre esta clase de bien común y su naturaleza.

En resumen tenemos que la legislación ha sido amplia, pero se debe analizar para entenderla y sobre todo los alcances de la última ley 675/2001. A la fecha han existido más de 18 sentencias relacionadas con asequibilidad e inasequibilidad de la ley, las demás que son tutelas, la Corte le ha dado importancia y se ha pronunciado por infracción a los principios y derechos fundamentales en 120 tutelas que hacen parte y que llegaron para su estudio, previa selección.

Por último, debo comentar que existen pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, Consejo de Estado, más de 20 de cada una y sobre todo a partir de la ley 675/2001, cuando se presume que hasta ahora ha sido la mejor, incluso de Latinoamérica. 🇨🇴

*“El mandato, es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos, por cuenta y riesgo de la primera”*



# P-11» V Congreso Alta Gerencia en P.H.: Éxito Total

## ● Panorama general del riesgo



*“La mejor escuela que tenemos es la propiedad horizontal”*

Para cerrar con broche de oro, el también empresario de la PH, **Hernando Carrillo**, hizo un análisis general de los riesgos en la administración de PH. Enfocó el tema en lo que encuentra, primero edificios, maquinarias, amenidades y administradores y definitivamente, aquí lo importante es que somos seres humanos y cómo nos acercamos a la PH como seres humanos; la misión y objetivo principal es el bienestar de las comunidades. Qué es el riesgo?, a veces lo asociamos con el peligro, pero no solo se debe ver desde esa óptica, no siempre es un peligro, para lograr el éxito también hay riesgos, conquistar el bienestar propio o de otros. En los conjuntos se debe hacer una matriz de riesgos, cuando lo medimos sabemos cómo lo gerenciamos.

El riesgo será saber si somos buenos seres humanos o no, si sabemos cuál es nuestro propósito en la vida y desde ahí empieza

mos a aportar. Pero también hay un ejercicio de formación, llegamos porque nos educaron o estamos educando en familia, nos aportaron normas y costumbres para que aprendamos a vivir armónicamente. También hay guías que son los valores, la ética, la tolerancia, que nos dan una mejor realización en la vida; la mejor escuela que tenemos es la propiedad horizontal, también aprendemos de la sociedad, tenemos manifestaciones que asumimos de ésta, la PH también se permea de esas manifestaciones de la sociedad, desarrollo moral necesario para que no haya conflictos al interior de las comunidades; una sociedad que requiera normas y sanciones para que se haga lo correcto, será que está conformada por buenos ciudadanos?

Si lo que usted hace no le da felicidad, por un lado afecta a la persona y por el otro afecta a la comunidad que dirige, la dirección y control de nuestras vidas

le corresponde a cada uno. Por eso debemos saber elegir los socios que andarán el camino a nuestro lado. Somos los protagonistas de nuestra propia historia.

Cómo llega a la P.H, como propietario? O como arrendatario? Pero también llega como copropietario y esa calidad le asigna unas responsabilidades con la comunidad, tiene que ver con su pertenencia, somos individualistas, de cierta manera debemos entender que para nuestros objetivos personales, debemos buscar que los objetivos generales se cumplan; se debe mirar que beneficien a toda la comunidad. Cuando se manejan intereses particulares, sin mirar los colectivos, aquí aparece la administración, que es un oficio con tantas responsabilidades y se tiene un riesgo psicosocial, este oficio tendrá que regularse y profesionalizarse, así lo dice la ley, porque debe tratar vivienda, seguridad, salubridad y ahora el riesgo psicológico. Ese es un tema importante que se debe tramitar para minimizar el riesgo que esto conlleva. Estos congresos son interesantes porque dan los elementos necesarios para enfrentar estas realidades.

Dónde nos aproximamos al riesgo en la administración: inicialmente con las pólizas, sin embargo, encontramos muchos otros riesgos, los amparos asociados que nos permiten minimizar esos riesgos, hurtos, responsabilidad civil, contractual y extracontractual. Cada edificio tiene su propia complejidad y los administradores deben conocerlas para saber cómo los afrontamos, entendiendo que se administran comunidades, personas, por lo

tanto es mucho más complejo de lo que creemos y por eso se nos salen de la órbita de manejo, porque no se prevén.

Cuánto vale un vecindario tranquilo? Tenemos que planificar conscientemente el liderazgo para llevar a buen término esas comunidades. Todas las áreas de un edificio tienen implícitos riesgos, ejemplo administrativo, legal, convivencia, existen muchos riesgos, si no se hace un diagnóstico inicial, podrá hacer una planeación correcta?, el desgaste administrativo es grande y no puede tener buenos resultados y se pierde credibilidad y confianza. Si no se hace un buen presupuesto no se puede lograr el bienestar de la comunidad. Los temas que deben ser preventivos se vuelven correctivos y el desgaste es mayor y por ende la satisfacción del cliente será mucho menor.

Para concluir, Hernando invita a tener un gremio fuerte, unirse para disminuir los riesgos, que busquemos ser más fuertes, unidos, ser más solidarios, aquí no solo se trata de un reto individual, es social, cómo nos podemos enfermar los administradores, por qué no hacer hábitos que nos fortalezcan a todos en este tema.

La PH es un cuerpo humano, es un organismo vivo, el administrador está en el corazón, es el que más fuerza tiene y el que puede generar ese cambio que la sociedad necesita, hacer un mejor país; debemos sentirnos orgullosos de la profesión que nos da la mejor escuela para desarrollarnos como personas, nos da la posibilidad de justificarnos y corremos un riesgo y el más grande que tenemos es el de enamorarnos de la P.H. Para finalizar, Hernando Carrillo dejó esta reflexión: “La profesión que tenemos la debemos valorar, dignificar, profesionalizar y sentirnos muy orgullosos de ella”. » P-14



# 2.384 Incentivos por 10.293 millones de pesos entregados a través del Fondo Chikaná

**Adriana Moreno**

Comunicadora de la oficina de comunicaciones IDPAC

**E**l Fondo Chikaná “Uno a lado del otro” es el fondo público del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal –IDPAC– que impulsa la participación de organizaciones sociales a través de la financiación de sus iniciativas.

El sábado 3 de septiembre en el auditorio Huitaca de la Alcaldía Mayor de Bogotá, se entregaron 322 incentivos a las y los ganadores de la convocatoria del Fondo: Organizaciones Sociales, Medios de Comunicación Comunitarios, Jóvenes, Obras con Saldo Pedagógico, ParticiLab y Comunales -Juntas de Colores y Juntas de Cristal-

Con los recursos entregados a través del Fondo Chikaná, en el trienio del 2020 a 2022, se llega a la cifra récord de 2.384 incentivos por un valor de 10.293 millones de pesos. El IDPAC ha entregado cerca de 6.237 mil millones de pesos, para un total de 2.119 incentivos.

Los aliados estratégicos del Distrito son: la Secretaría de Hábitat con un aporte de 3.000 millones de pesos; la Secretaría de la Mujer con 313 millones de pesos y la Secretaría de Gobierno con 743 millones de pesos.

Los incentivos son transferencias monetarias o kits tecnológicos y se entregan a las organizaciones ganadoras en la



convocatoria: Fondo Chikaná: “Uno al lado del otro”.

*“Gracias a todo el equipo del IDPAC, de la Secretaría de Gobierno y de Hábitat, con quienes trabajamos de la mano hombro a hombro, para sacar este proyecto uno de los grandes aportes de este Gobierno. No solo es un proyecto que deviene de la Ley 1757 de Participación Ciudadana porque requiere de recursos para que se pueda desarrollar. La creatividad e innovación de las iniciativas ciudadanas requiere de los recursos del Estado para hacerlo posible. Por eso el Fondo Chikaná congrega y convoca a todas las entidades del Distrito para que rememos todos en la misma dirección.*

*Construir una Bogotá profunda que tenga raíces en los territorios y eso solo es posible con las organizaciones sociales que están hoy acá. En tres años el IDPAC ha logrado invertir 3.000 millones de pesos. Terminado este año*



*tendremos invertido en las organizaciones sociales más de 10.000 millones de pesos, porque al final este cuatrienio estaremos superando con creces a los gobiernos anteriores y así corremos la cerca para profundizar la democracia. Dejaremos en la política pública el Fondo Chikaná”,* explicó Alexander Reina Otero, director del IDPAC a al referir la importancia de Chikaná, tanto para el Distrito

como para la ciudadanía, porque es la manera como se evidencia la participación real e incidente.

En total en el trienio, van **10.293 millones de pesos representados en 2.384 incentivos**, la cifra más grande en la historia del Bogotá para construir y transformar los escenarios a través del tejido social. 🗣️

#LaBogotáQueEstamosConstruyendo.

## P-13» V Congreso Alta Gerencia en P.H.: Éxito Total

Las conclusiones del evento estuvieron a cargo de **Mara Cavazos**, quien vino desde Ciudad de México, y cuya principal conclusión, fue que el oficio de administrar realmente tiene demasiados riesgos implícitos. Se destacaron los riesgos psicosociales, tributarios, administrativos, jurídicos. También se habló de la transferencia del riesgo y cómo tener una administración exitosa.

De esta manera, se concluyó con total éxito el V congreso Alta Gerencia en PH. Con una invitación muy especial de parte de la directora y organizadora del certamen, Luz Dary Nieto, a todos los demás organizadores de eventos en el país, “Qué bueno sería si en un futuro nos uniéramos todos y realizáramos un solo evento por año, así tendríamos mayor éxito en la asistencia y los



patrocinadores también participarían mucho más. Por qué no pensar en hacer uno al año y cada año en una ciudad diferente.

Finalmente, la directora del certamen y su equipo, agradecen a cada asistente y cada patrocinador, que con su aporte hicieron posible la realización de la quinta versión del Congreso Alta Gerencia en P.H. 🗣️

**TRANSNOVACIÓN**  
 “Las ideas que transforman comunidades”

CLPH  
Región Caribe

**OCT**  
**28-29**  
**2022**

Barranquilla - Colombia

Mayores informes: 3006014198  
 ¡Aparta YA tu cupo!

CLASIFICADOS

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

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

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

@sarservice.sas

**PH Caribe**  
 Feria para administradores

**Feria PH Caribe 2022**

Lugar: Country Club de Barranquilla, salón Jumbo.  
 Fecha: Jueves 6 y viernes 7 de octubre 2022  
 Horario: 8am-5pm

“El ecosistema de Copropiedades en la Región Caribe”

300 551 9496  
 operaciones@ariasgroup.co

**Lonja Juridicos e Inmobiliarios Medina**  
 “Que es vivir en propiedad horizontal”

318 549 32 66

**RADIO MEDINA STEREO**  
 NO SOMOS LOS UNICOS PERO SI LOS MEJORES  
[www.radiomedinastereo.com](http://www.radiomedinastereo.com)

**Reobot**  
 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.empresarialreobot.com](http://www.empresarialreobot.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](mailto:Primesi.sas@gmail.com)

**PRHOPIO**  
 EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

¡Posicione su Marca!  
 Anuncie con nosotros

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

# ¿QUIÉNES SOMOS?

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



## NUESTROS SERVICIOS

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

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

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

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

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

RAMPAS  
ESCALERAS  
ASCENSORES  
PUERTAS  
ELÉCTRICAS



**CONTÁCTENOS**

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

🌐 [www.innovanceelevators.com](http://www.innovanceelevators.com)

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