



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 3 • BOGOTÁ, COLOMBIA, ABRIL 2018

www.prhopio.com

Información SG - SST para Propiedad Horizontal

Olga Meligza Lozano López
Especialista en Gerencia de Recursos
Humanos y SG - SST



El artículo 2.2.4.6.1 del Decreto 1072 de 2015 establece el campo de aplicación de un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo:

“Artículo 2.2.4.6.1. Objeto y Campo de Aplicación.

El presente decreto tiene por objeto definir las directrices de obligatorio cumplimiento, para implementar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo -SG-SST, que deben ser aplicadas por todos los empleadores públicos y privados, los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, las organizaciones de economía solidaria y del sector cooperativo, las empresas de servicios temporales y tener cobertura sobre los trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión”.

P - 6



Reforma del Reglamento y Manuales de Convivencia de la P.H.

Jorge A. Arámbula V.



Debido a las dificultades que se viven en la Propiedad Horizontal, es oportuno que los edificios y Conjuntos residenciales o comerciales, ajusten sus Reglamentos y Manuales de Convivencia al nuevo Código de Policía y Convivencia, con el fin de poder solucionar y sancionar conductas que atentan contra la tranquilidad y la armonía de los residentes.

P - 4

¿Qué es el Control Interno? Su importancia en la P.H.



Estanislao Rozo

A menudo escuchamos quejas o conocemos problemas al interior de la P.H. y nos damos por bien servidos limitando la problemática a la falta de control, a los procesos de una Revisoría Fiscal o a la no existencia de un organismo de control y vigilancia, desconociendo las bondades del Control Interno en toda su dimensión.

P - 16

JM Security Advisors

40 Años Sirviendo con el Corazón

- Seguridad Física
- Rastreo Satelital (GPS)
- Video Verificación
- CCTV
- Alarmas Seguridad
- Detección y Extinción de Incendios



317 372 77 17

info@jmsa.com.co

(571) 746 98 83

www.jmsa.com.co



Luz Dary Nieto Orozco

Un administrador, un mandadero o un depósito de frustraciones?

El administrador de propiedad horizontal es la persona que a través de los años, ha venido asumiendo una serie de responsabilidades, tareas, funciones, roles que casi nunca le reconocen y mucho menos le remuneran bien.

Pero una de las cosas, tal vez la más difícil, es tener que administrar con un equipo de trabajo que supuestamente le dan para que su labor sea más fácil, pero no, le nombran un consejo de Administración que poco conoce sus funciones, generalmente personas que poco o nada saben de la Ley 675, menos del código de comercio, y mucho menos de la Constitución política de Colombia y del Nuevo Código de policía, ni se diga.

Pero eso sí con grandes aspiraciones de hacer política, demostrar poder, tener a quien mandar, a quien maltratar, a quien echarle la culpa si las cosas no salen bien, porque eso sí cuando las cosas funcionan, fue obra del honorable Consejo de Administración, pero si algo no funciona, es culpa de los "ineptos administradores". Lo que no saben es que hoy día esta actividad debe ser vista como una profesión, con deberes pero también con derechos, como el respeto, el derecho a trabajar libremente sin coadministradores, pero con responsabilidad; el derecho a un buen trato es vital, porque quienes desempeñan esta labor son personas, seres humanos, con familia y lo hacen para llevar el sustento a sus hogares.

No quiero decir con esto que todos los Consejos de administración funcionen igual; hay unos muy buenos, que han entendido su función, que buscan capacitarse, conocer de las normas, buscan apoyar, aconsejar, vigilar, pero todo dentro del respeto y siempre construyen, agregan valor a la labor del administrador, nunca le restan, son justos y no buscan protagonismos personales.

Pero... otros muchos, qué pena... llegan a este cargo y creen que el administrador es un depósito de sus frustraciones, entonces todas las órdenes que jamás logró dar en su casa o en su antiguo trabajo, se las da al administrador, todo su anhelo de poder frustrado lo deposita en la administración y escuchamos frases como: para eso soy el presidente, aquí se hace lo que el consejo diga, las tradiciones se dejan quietas, aquí no se le paga para pensar, para eso le pagamos, y otras tantas frases célebres de estos padres de los conjuntos residenciales, que a la larga sí lastiman, sí menguan el buen funcionamiento de los administradores, sí obstruyen el desarrollo, el progreso, el cuidado de los bienes comunes de los copropietarios.

Empecemos por entender cuáles son las funciones de un Consejo de administración, quiénes lo conforman, para qué. "Según la ley 675, en su artículo 53, las copropiedades de uso comercial o mixto, integradas por más de treinta bienes privados, excluidos parqueaderos y depósitos, tendrán un "Consejo de Administración", integrado por un número impar de tres o más propietarios o sus delegados.. " Es aquí don-

de cada uno trata de aportar sus brillantes ideas y se vuelven expertos intérpretes de la ley.

Analicemos, qué tan bueno es nombrar en el Consejo a una persona diferente al propietario? Dejaría usted que otros decidan sobre su patrimonio o el de sus hijos? Cree usted que alguien a quien no le costó nada construir su patrimonio, tome decisiones que si le pueden afectar su bolsillo?, tomen una decisión que en última solo buscan un poco de protagonismo o algún beneficio propio.

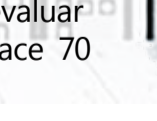
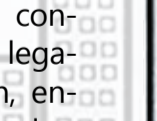
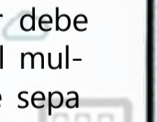
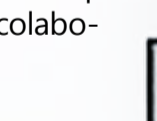
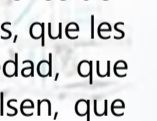
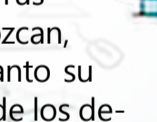
Honorables miembros de la Asamblea: lean lo establecido en la Ley 675, porque todos estamos en la capacidad de aprender y de informarnos, tómense en serio lo de cuidar sus bienes y nombren en sus consejos personas idóneas, comprometidas, honestas, sin necesidad de protagonismo, sin anhelos de poder frustrados, que conozcan, amen y valoren tanto su patrimonio como el de los demás copropietarios, que les duela la copropiedad, que cuiden, que impulsen, que custodien, que colaboren.

El administrador debe ser un profesional multidisciplinario, que sepa de contratación, contabilidad, normas legales, administración, entre otras, para reevaluar el concepto de hace 70

años, "el administrador es la señora que no hace nada, el señor pensionado, es que aquí no hay nada para hacer", en fin, tantas otras justificaciones sin validez.

Se requieren administradores de las 5 A- Activos, Apasionados, Audaces, Autónomos y por último, que tenga Autoridad. Pero también que tenga las 5 P: Proactivo, que Planifique, Proyecte, Proponga, Presupueste y que además posea las 5 C: Creativo, Capaz, Cortés, Curioso, Calmado. Y las 5 E: Experto, Estudioso, Ejemplar, Exitoso y Emprendedor.

Conclusiones: al celebrar setenta años de la propiedad horizontal en Colombia, creemos que es una edad suficiente para alcanzar cierta madurez, para asumir con responsabilidad la labor del administrador y de los consejos de administración. Ya es hora de entender que no solo es acogerse a una ley porque toca, sino que se le debe dar el tratamiento gerencial, los conjuntos son empresas cada vez más complejas y tanto copropietarios, como consejos y administradores lo deben entender así. 🗣️



EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección: Luz Dary Nieto Orozco
email: gerencia@prhopio.com
Contacto: 322 905 1163
Diagramación: Efraín Sánchez G.
Colaboradores: Roberto Gómez Duarte
 Jorge A. Arambula V.
 Ever Arévalo D.

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

Empresas privadas de seguridad podrían trabajar en equipo con la policía

Cesar David Garay G.

Analista de Comunicaciones de JM Security Advisors

Esta es la sensación que ha dejado la iniciativa que presentó la asociación Corpochicó como respuesta a los altos índices de asaltos en las zonas residenciales.

La sensación de impotencia e indignación ha llegado a lo sumo en los últimos meses, las recientes juntas de propietarios tuvieron en común el debate sobre ¿qué hacer con la inseguridad?, ¿Cómo reducir los hurtos en las zonas perimetrales?, ¿es suficiente nuestro sistema de seguridad privado?.



Tras estas y muchas otras inconformidades, se ha generado una nueva alternativa para poder reducir y brindar un ambiente más seguro para los residentes de la propiedad horizontal: empresas de seguridad privada patrullando las zonas.

Según el periódico El Espectador, esta iniciativa que surgió en el barrio Rosales está siendo la alternativa y propuesta que la comunidad está tomando para

respaldar el plan 'Cuadrantes' de la policía; contratando motorizados armados que hagan rondas de patrullaje en el sector para frenar cualquier intento de robo y ahuyentar al crimen organizado que se está apoderando de los barrios en Bogotá.

JM Security Advisors se encuentra haciendo visitas a las zonas residenciales en donde estamos ubicados, para dar una mejor orientación sobre el plan de trabajo, articulando sistemas de seguridad electrónico -video vigilancia, botones de pánico, alarmas-, junto al esquema de seguridad fija, esto con el fin de hacer de esta una propuesta que garantice el bienestar de nuestros aliados estratégicos y sea una vía eficaz para una Bogotá más segura. 🇨🇴

- Monitoreo de Alarmas 24/7
- Video Verificación
- Detección y Extinción de Incendios
- Control de Acceso
- Rastreo Vehicular (GPS)
- Detección de Movimiento
- CCTV
- Sirena Interior
- Placas Disuasorias
- Detección de Apertura
- Detección de Humo

*40 Años
Sirviendo con el Corazón*

- Vigilancia Fija
- Vigilancia Canina
- Vigilancia Movil
- Sistema de Alarmas
- Seguridad Electrónica
- Estudios de Seguridad
- Detección y Extinción de Incendios



317 372 77 17

info@jmsa.com.co



(571) 746 98 83



www.jmsa.com.co

Reforma del reglamento y manuales de convivencia de la P.H.

Jorge A. Arámbula V.

Abogado Economista. Especialista en Propiedad Horizontal, Infracciones de Obras y de Comercio.

Debido a las dificultades que se viven en la Propiedad Horizontal, es oportuno que los edificios y Conjuntos residenciales o comerciales, ajusten sus Reglamentos y Manuales de Convivencia al nuevo Código de Policía y Convivencia, con el fin de poder solucionar y sancionar conductas que atentan contra la tranquilidad y la armonía de los residentes.

Es necesario realizar una Revisión de los Reglamentos y Manuales de Convivencia de las unidades de Propiedad Horizontal, para actualizarlos y cumplir con los principios Socioeconómicos y de Convivencia, establecidos en la norma que regula la Propiedad Horizontal en Colombia, Ley 675/01, el Estatuto Notarial, Decreto ley 960/70 y el Código de Policía y Convivencia, Ley 1801/16, para ajustar las necesidades inmediatas, a fin de incluir los derechos, deberes y obligaciones en la propiedad horizontal, las situaciones y actuaciones propias de la vida en comunidad, de los copropietarios o residentes de la Unidad, que deben ser analizados y ajustados a las normas de convivencia y respeto.

Para una mejor comprensión de los dos documentos, Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, que nos regulan, me permito realizar una diferenciación, dando una explicación que resumo en diez situaciones, que nos obligan a efectuar la actualización, para ajustarnos totalmente a la Normatividad de Propiedad Horizontal, así:

*Los Principios orientadores y las definiciones contempladas en los artículos 2 y 3 de la Ley 675/01. *La Normatividad relacionada, partiendo de la Constitución Política de Colombia, la Ley 675/01 y el Código de Policía y Convivencia, Ley 1801/16, donde se encuentra el 70% de la solución de conflictos en la copropiedad, tenencia de animales, ruidos, consumo de licor, infracciones de obras y comercio, entre otros, * El cumplimiento de los usos de los Inmuebles establecidos en los Reglamentos de P.H. y de las zonas comunes de la copropiedad. *La explotación económica

de zonas comunes no esenciales para favorecer a los residentes en la disminución de las cuotas de administración. *Las facultades, obligaciones, controles de cada uno de los órganos de Dirección.

Igualmente, *Las actuaciones y sanciones contrarias a la tranquilidad, armonía, estabilidad socioeconómica, que pone en peligro la propiedad horizontal en cumplimiento a las Expensas comunes necesarias, comprendidas como las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales, requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, para el cumplimiento del pago de los servicios públicos, mantenimientos, reparaciones, reposiciones, reconstrucciones y vigilancia de los bienes comunes. *Por las contradicciones detectadas es necesario recordar el Artículo 5 parágrafo 1 de la Ley 675/01, que establece: *"En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal, podrán vulnerar las normas*



imperativas contenidas en esta ley y en tal caso, se entenderán no escritas".

Gestiones para realizar la reforma del reglamento de propiedad horizontal

Con el fin de economizar a los propietarios, gastos notariales innecesarios, me permito informar los trámites para las reformas, las cuales se resumen así:

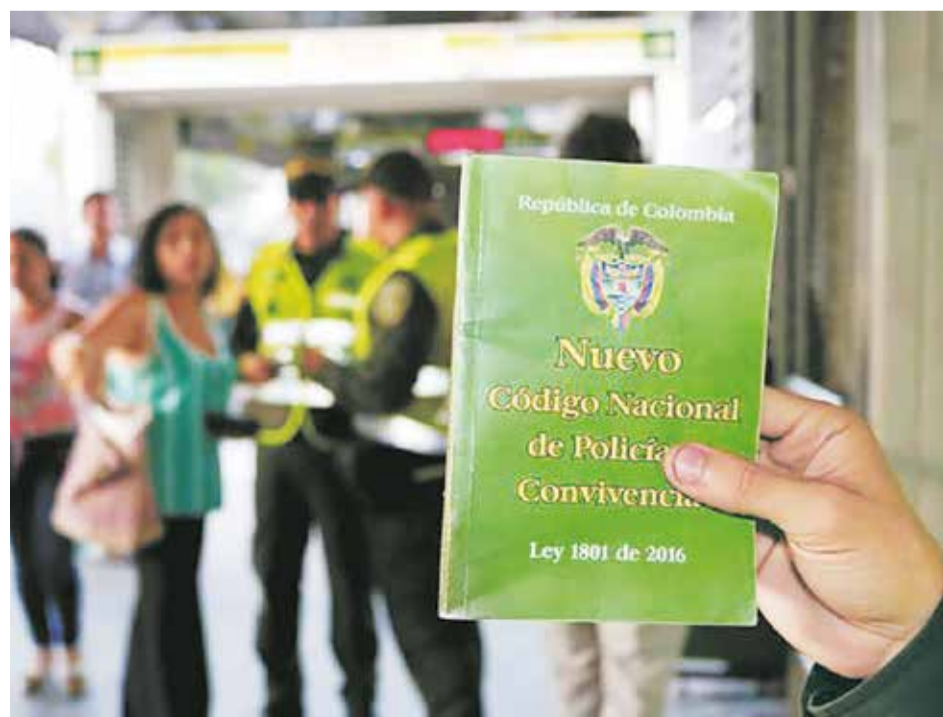
*Se debe cumplir con los lineamientos del Estatuto Notarial, Decreto Ley 960/70. *En cumplimiento del Capítulo X, numeral 5 del artículo. 46 de la Ley 675/01 y

por ser actos que son considerados como *"Decisiones que requieren mayoría calificada"*, del 70% del coeficiente de copropiedad para su aprobación. *Se debe definir claramente si lo que se quiere realizar es un Manual de Convivencia o una reforma a la escritura, que regula la Unidad residencial, comercial o mixta. *No se debe reformar en lo posible los coeficientes de contribución, ni las características originales de los inmuebles, contemplados en la Licencia de construcción.

Diez motivos para reformar o actualizar reglamentos o manuales

Me permito enunciar de manera ilustrativa los cambios que ha sufrido la Propiedad Horizontal, con la implementación del Código de Policía y Convivencia, que plantea y soluciona el 70% de situaciones que afectan la tranquilidad y armonía, en las copropiedades, así:

*Garantizar Derechos Constitucionales. *La Convivencia y la Solución pacífica de los desacuerdos.*Respeto a los valores sociales. *Comportamientos contrarios a la Convivencia. *Retiro de animales peligrosos de la copropiedad. *Cambio de zonas comunales a espacio público,



contadores de luz. *Ingreso de autoridades por actos contrarios a la tranquilidad, fiestas, riñas etc. *Manejo de situaciones de la vigilancia en la Unidad de P.H. *Integración policial de sistemas de vigilancia instalados en áreas comunes. *Garantizar el Debido Proceso en las Actuaciones de Autoridades de Policía.

Principios orientadores de reglamentos regidos por la Ley 675/2001

*Una función Social y Ecológica de la propiedad - Cumplir con las normas urbanísticas. Leyes 388, 810, 1801; - La convivencia pacífica, Ley 1801/16; - Solidaridad entre los propietarios o usuarios, Ley 675/01.

*Respeto de la Dignidad humana, los derechos, deberes y obligaciones de residentes de la propiedad horizontal.

* El fomento de la Iniciativa empresarial según el USO específico del mismo: residencial, comercial o mixto.

*El respeto al Debido Proceso, el Derecho a la Defensa y demás normas constitucionales. Mecanismos de Defensa.

Contenido de los Manuales de Convivencia:

* Antecedentes y Régimen Legal de la Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2.001.

* El régimen de los bienes en la Unidad de P.H. bienes comunes, privados y la conservación.

* Obligación de expensas comunes y normas de Seguridad.

"En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal, podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y en tal caso, se entenderán no escritas".

* Derechos, deberes y obligaciones de los residentes de la unidad inmobiliaria.

* Funciones de la Asamblea, Consejo de Administración, Representante Legal, Comité de Convivencia, etc.

* Utilización y manejo de áreas comunales, como parqueaderos, zonas comunales, cuarto de basura.

* Medidas de Seguridad y de Vigilancia privada, aseo, mantenimiento de bombas de agua, zona de jardinería, etc.

* Tenencia de mascotas y obligaciones según Ley 1774/16.

* Medidas de prevención y de emergencias, motivadas por energía o gas, daños de agua, inundaciones o Incendios.

* **SANCIONES:** Se debe tener en cuenta el Debido Proceso y el Derecho a la Defensa, indicando 3 tipos de sanciones, *La económica, * La ética y * La restricción de utilización de bienes comunes no esenciales.

Por lo anterior lo invitamos señores(as) Administradores a realizar las reformas de los Reglamentos de P.H. o de los Manuales de Convivencia en beneficio de las copropiedades a cargo, lo cual redundará en resultados Socioeconómicos y de Armonía contemplada en la Ley 675/01, el Código de Policía y Convivencia (Ley 1801/16) y demás normas concordantes. 📞



ACTUALIZA

📍 📈 📄 🔍 **LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

MANUALES DE CONVIVENCIA EN LAS COPROPIEDADES



OBTÉN
10%
DESCUENTO

SI NOS ESCRIBES AL CORREO
fundacion.de.admon.ph@gmail.com

O NOS LLAMAS A LOS TELÉFONOS
300 390 84 72 / 310 298 99 66

www.fundacionadministradoresph.com

fundacion.admon.y.profe.ph@gmail.com

Calle 159a # 91 - 77

Teléfono Fijo: 735 92 97

fundacionadministradoresph/

Información SG - SST para Propiedad Horizontal

Obligación de un sistema de Gestión

Olga Meligza Lozano López

Especialista en Gerencia de Recursos Humanos y SG - SST

El artículo 2.2.4.6.1 del Decreto 1072 de 2015 establece el campo de aplicación de un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo:

“Artículo 2.2.4.6.1. Objeto y Campo de Aplicación. El presente decreto tiene por objeto definir las directrices de obligatorio cumplimiento, para implementar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo -SG-SST, que deben ser aplicadas por todos los empleadores públicos y privados, los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, las organizaciones de economía solidaria y del sector cooperativo, las empresas de servicios temporales y tener cobertura sobre los trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión”.

Es posible que una **propiedad horizontal no cuente con empleados, pero sí cuenta con contratistas**, la normatividad es clara: **“los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo deben implementar el SG-SST.”** En la Resolución 1111 de 2017 se confirma esta afirmación, en el artículo primero:

“Artículo 1°. Campo de aplicación y cobertura. La presente resolución se aplica a los empleadores públicos y privados, a los trabajadores dependientes e independientes, a los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, a las organizaciones de economía solidaria y del sector cooperativo, a las agremiaciones u asociaciones que afilian trabajadores independientes al Sistema de Seguridad Social Integral, las empresas de servicios temporales, estudiantes afiliados al Sistema General de Riesgos Laborales y los trabajadores en comisión; a las administradoras de riesgos laborales; a la Policía Na-

cional en lo que corresponde a su personal no uniformado y al personal civil de las fuerzas militares, quienes deben implementar los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, en el marco del Sistema de Garantía de Calidad del Sistema General de Riesgos Laborales”.

Por lo anterior, no queda duda de la obligación de toda propiedad horizontal, con la seguridad y la salud en el trabajo.

Los copropietarios son solidarios en caso de un accidente de trabajo de un empleado o contratista

Comités de convivencia y Copasst

Cuando una propiedad horizontal no cuente con empleados, no está obligada a tener un comité de convivencia laboral, ni un vigía en seguridad y salud en



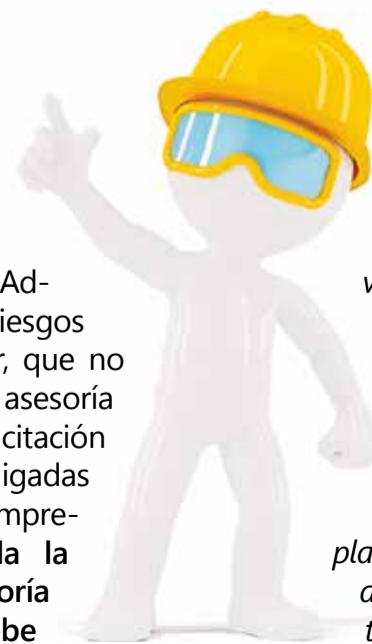
el trabajo. La normatividad establece la participación de los empleados en estos comités, pero si no se cuenta con empleados, tampoco se tendrán que realizar elecciones o asignar representantes del empleador ante estos comités.

“los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo deben implementar el SG-SST.”

Acompañamientos o asesorías en temas de seguridad y salud en el trabajo

Una de las desventajas de no tener empleados, es que no se cuenta con una afiliación a una Administradora de Riesgos Laborales. Es decir, que no se cuenta con la asesoría técnica y la capacitación a la cual están obligadas las ARL para sus empresas afiliadas. **Toda la inversión en asesoría y capacitación debe**

ser realizada con el presupuesto de la propiedad horizontal. La Resolución 1111 de 2017 establece como obligación de las ARL: *brindar a las empresas asesoría, asistencia y acompañamiento técnico, para la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, incluyendo actividades de capacitación para realizar la evaluación inicial del Sistema, formulación de la política y elaboración del plan anual de trabajo, elaboración de la matriz legal, identificación de peligros, evaluación y valoración de los riesgos según la actividad económica, definición de prioridades de intervención, formulación de medidas de control y de protección, prevención, preparación y respuesta ante emergencias, investigación de accidentes, incidentes, enfermedades laborales, medición y evaluación de la gestión, dar instrucciones o recomendaciones al plan de mejora conforme a la evaluación de los Estándares Mínimos.*



Estas obligaciones de las ARL son solo con sus empresas afiliadas. Al no contar con empleados, no se cuenta con afiliación a una ARL y por lo tanto, no se pueden tener estos beneficios.

Contratistas de la propiedad horizontal

La normatividad es clara: el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo debe involucrar a los contratistas. El artículo 2.2.4.6.1 del Decreto 1072 de 2015 establece que este sistema debe tener cobertura sobre los trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión. Las propiedades horizontales deben hacer partícipes a sus contratistas en el SG-SST. Algunos contratistas usuales de una propiedad horizontal son:

- Contratista para mantenimiento de ascensores *servicios de vigilancia *servicios de aseo *servicios de fumigación *actividades de jardinería *limpieza de fachadas *mantenimiento de bombas de agua *mantenimiento de plantas eléctricas *manteni-

miento de instalaciones *servicios contables y *asesoría legal.

El párrafo del artículo 2.2.4.6.29 del Decreto 1072 de 2015 establece:

"Para los efectos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST. los proveedores

y contratistas deben cumplir frente a sus trabajadores o subcontratistas. con las responsabilidades del presente decreto".

La normatividad establece que no solo se deben tener en cuenta a los contratistas, también a los subcontratistas, es

decir, aunque el contrato se realiza con una empresa, por ejemplo, una empresa de vigilancia, estos trabajadores o contratistas que laboran en la propiedad horizontal deben ser incluidos en el SG-SST. 📢

La normatividad establece que no solo se deben tener en cuenta a los contratistas, también a los subcontratistas.






ESPECIALISTAS INTEGRALES

Somos un equipo especializado en seguridad integral y prevención de pérdidas, dedicados a minimizar la posibilidad de la ocurrencia de riesgos y su impacto. Aumentamos valor en su gestión y resultados

BOTÓN DE PÁNICO

ADQUIERA LOS EQUIPOS SIN COSTO Y DE ULTIMA TECNOLOGÍA POR ESTE MES

DESEA SENTIRSE SEGURO CON SU FAMILIA Y EMPLEADOS

PROTEJA A SUS GUARDAS E INSTALE UN BOTÓN DE PÁNICO

DISEÑO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS DE SEGURIDAD

Venta, instalación y mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de seguridad electrónica. Instalación y monitoreo de alarmas. Iluminación de emergencias.	Detección y extinción de incendios. SG-SST. Controles de acceso. Circuito cerrado de televisión. Automatización de puertas vehiculares. Encerramientos perimetrales.	Cableado estructurado. Rastreo de personas y vehículos. Análisis de riesgos. Capacitación de su equipo de trabajo en sistemas de gestión y competencias del ser, saber y hacer.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

HTTPS://LDOUTSOURCING.WIXSITE.COM/PROYECTOS
PROYECTOSESPECIALESLD@GMAIL.COM

CELULARES: 301 590 2347 / 312 572 2876

Unicentro Bogotá



Foto: Luz dary Nieto.

Unicentro Bogotá es un centro comercial de Bogotá, fue inaugurado el 27 de abril de 1976. Es uno de los principales y más reconocidos de Colombia, y se le considera el primer caso en el país, de una tendencia creciente hacia el desarrollo de grandes centros comerciales multiplex, que comenzó en los años 1970 y 1980. De esta forma, su construcción contribuyó al desarrollo comercial de las zonas cercanas a la Carrera 15 y a la Calle 127 de la localidad de Usaquén, en el norte de Bogotá.

Historia


La Ciudadela Comercial Unicentro es un proyecto integrado de desarrollo que se comenzó a construir en 1974. Está compuesto por vivienda, comercio, recreación, trabajo y servicios. Se inauguró el 27 de abril de 1976 en un lote de 126.000 metros cuadrados, situado al costado oriental de la carrera Quince y entre las calles 123 y 127, con el 70% de sus locales ocupados. Se dice que es uno de los principales hechos urbanos porque favoreció la construcción de nuevos barrios como Multi-centro, La Carolina y Santa Bárbara. El arquitecto Hernando Nieto ayudó mucho a la construcción de aquel centro comercial.

La Ciudadela Comercial Unicentro es un proyecto integrado de desarrollo que se comenzó a construir en 1974.

tacionamientos y nueva señalización, al igual que un cambio completo de la entrada principal. En cambio las tres pirámides del techo se dejaron intactas, ya que se cree que ha traído buena suerte al centro.

Expansión entrada 2

Su construcción ha traído muchas polémicas entre los vecinos del sector, quienes adelantaron un reclamo ante el distrito para evitar su construcción y en marzo de 2011, una jueza ordenó la suspensión de la obra. Inicialmente la curadora urbana Nohora

Cortés Cuellar, que otorgó la licencia de construcción de la torre de Unicentro, fue destituida e inhabilitada para ejercer cargos públicos por dos años; en diciembre de 2011 la Procuraduría confirmó la destitución de la funcionaria, pero un mes más tarde fue absuelta de la mayoría de los cargos que se le imputaban por la construcción. 

Remodelación

Desde julio de 2008, el centro comercial comenzó un proceso de remodelación de los pisos y cubiertas, adecuación de es-



La Fundación NGL (Nueva generación de líderes) aporta al desarrollo humano mediante iniciativas de capacitación, formación de liderazgo en empresas, universidades, organizaciones e instituciones públicas y privadas a nivel nacional e internacional.

El Doctor Ever Arévalo es coach, director de alta gerencia y un reconocido orador e inspirador de líderes, su mensaje central es la transformación a través de la formación en principios de vida.

¿Por qué es importante para un líder saber delegar?

"Las habilidades de cada trabajador crecen si le confías un área de responsabilidad"

Si quien dirige el equipo no aprende a delegar, el equipo no funciona. Utilizar todo el potencial de la plantilla con un reparto estratégico de tareas y responsabilidades supone mejorar la productividad y dar un valor añadido a la empresa sin invertir apenas recursos.

Hay multitud de jefes que se pasan el día quejándose de que lo hacen todo ellos. Planifican, controlan, gestionan y dirigen todos los proyectos y funciones de la empresa. Esto es un error si la empresa o departamento es pequeño y mucho más si crece en tamaño y complejidad. La manera de llevar a cabo esa multitud de responsabilidades suele ser ineficiente y se puede mejorar. Solo hay que plantearse delegar.

¿Dónde está el error de no delegar?

Si has llegado a un punto en el que las responsabilidades te desbordan y estás dispuesto a delegar, vas a comprobar en seguida que hay tres aspectos que empezarán a funcionar correctamente:

Se mejora la productividad

Cuando no dabas a basto, todas las funciones se resentían. Quizá llegabas a los mínimos; sin embargo delegando, con menos esfuerzos, se conseguirán mejores resultados. Tú tendrás tiempo también para abordar los objetivos desde otros puntos de vista y serás capaz de cumplirlos y además, añadir valor. Por otro lado, contarás con opiniones que a ti solo no se te habrían ocurrido.

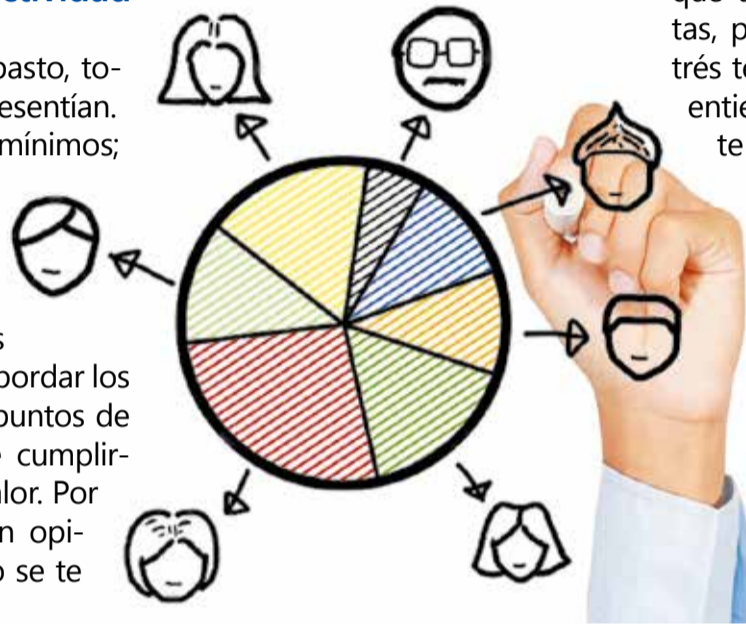
Se refuerza la plantilla

Las habilidades de cada trabajador crecen si le confías un área de responsabilidad. Gestiona bien las cargas que delegas, es decir, sin abusar y desentender-te de ellas y se convertirá en una forma de mantener motivada a la

plantilla. Se sentirán más implicados y notarán que su opinión y su forma de hacer el trabajo se tiene en cuenta.

Se reduce el nivel de estrés y fluye la comunicación

Cuando estás desbordado y ves que tienes que llegar a las metas, pero que no puedes, el estrés te invade. Sientes que nadie entiende tu situación y, aunque te ofrezcan ayuda, no eres capaz de aceptarla porque piensas, vas a tardar más tiempo en contarlo que en hacerlo. Delegar requiere una planificación. Cuando te decidas a ponerla en práctica, verás cómo aumenta tu bienestar y cómo te cuesta mucho menos comunicar las indicaciones oportunas.



CORREDORES INMOBILIARIOS SIGLO XXI LTDA.

- » ARRIENDOS
- » PERMUTAS
- » HIPOTECAS

SOLUCIONES INMOBILIARIAS ÁGILES Y EFECTIVAS

» TEL: (051) 8066110
301 659 0112

» CO.SIGLOXXI@GMAIL.COM

SE ARRIENDAN **BODEGAS** EXCELENTE UBICACIÓN

Consecuencias de contratar empresas de vigilancia y seguridad privada

Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada

John Gómez Martínez

Gerente Miserino

El superintendente de Vigilancia y Seguridad Privada, recuerda que es mejor contratar servicios legales para evitar sanciones y malos entendidos, no sólo con el ente de control, sino con los vecinos y los mismos trabajadores.

“Es un mensaje que la Superintendencia de Vigilancia quiere llevar a la ciudadanía, especialmente en esta época en que se define la agenda de las asambleas de copropietarios en edificios y conjuntos residenciales”, afirma el funcionario, quien recuerda que en ningún caso se pueden contratar servicios de vigilancia y seguridad privada

a través de conserjería, portería o cuidadores (decreto 356 de 1994).

“Quienes lo hagan se exponen a multas de entre 20 y 40 salarios mínimos”, asegura el Superintendente, quien recuerda que el año pasado la entidad recibió 4.200 quejas relacionadas con la prestación de servicios ilegales. De estas, 90 por ciento tuvieron que ver con casos de celaduría o vigilancia fija.

Según el Superintendente, esta entidad hizo 230 visitas a compañías sospechosas de no prestar servicios legales e inició procesos para decidir medidas cautelares en 129 casos.

“Y es que uno, no puede argumentar su propia torpeza”, quien explica que es posible contratar pólizas de seguridad contractual con las compañías de vigilan-

cia para que los usuarios estén cubiertos en caso de robo. De cualquier forma el mensaje es claro y le apuesta, además de la seguridad en las copropiedades, a la equidad en materia laboral, contratando legalmente y con salarios justos.

El objetivo, es ofrecer a empresarios y propietarios de viviendas de uso residencial y comercial, herramientas que les permitan tomar la mejor decisión al momento de contratar el servicio de seguridad privada y eviten ser sancionados por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada y ser demandados por empleados o terceros, por contratar una empresa no autorizada o emplear por su propia cuenta a una persona para que cumplan las funciones de seguridad, sin pertenecer a una empresa debidamente autorizada para prestar este servicio.

En primer lugar, se hará una presentación de los mecanismos que son usados con frecuencia para la evasión de la contratación de servicios de vigilancia autorizados y posteriormente se presentarán las posibles consecuencias por contratar servicios no autorizados.

Con el fin de economizar el costo mensual de los servicios de vigilancia y seguridad privada, pequeñas y medianas empresas, pequeñas organizaciones en especial del sector residencial, contratan empresas que ofrecen el servicio a menor costo y que en su mayoría no son autorizadas por la SVSP, en otros casos optan por no contratar el servicio de vigilancia y encargan de estas funciones a los toderos o conserjes. **Estas entidades exponen sus bienes y patrimonio al contratar este tipo de empresas, pues se ven**



PRHOPIO
El Especialista en Propiedad Horizontal

70
AÑOS
1948-2018
PROPIEDAD HORIZONTAL

» FECHA
JUNIO 9
DE 2018

GRAN CELEBRACIÓN
70 AÑOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA
FOROS ESPECIALIZADOS

WWW.PRHOPIO.COM

MÁS INFORMACIÓN

☎ **322 905-1163** ✉ **GERENCIA@PRHOPIO.COM**

Jorge Orlando León F.

Abogado Fundación Colombiana de Derecho Inmobiliario & Comercial

A partir del pasado 30 de junio de 2015, el Gobierno Nacional sancionó la ley 1755 de 2015, la cual regula el derecho fundamental de petición y sustituye el título II del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Específicamente, esta norma reglamenta el objeto y modalidades de derecho de petición ante autoridades y el derecho de petición ante organizaciones e instituciones privadas; los términos para resolver las distintas

Derecho de Petición

modalidades de peticiones; la presentación y radicación de peticiones; el contenido que deben tener las peticiones; el trámite interno y la decisión de las peticiones; las informaciones y documentos reservados; las peticiones entre autoridades.

El derecho de petición, por excelencia era una figura que operaba para entidades de derecho

público, para empresas estatales y excepcionalmente operaba contra entidades particulares o contra empresas privadas. Debido a esta situación, sólo de forma excepcional y en la medida en que se violaran derechos fundamentales, el derecho de petición obligaba a los particulares.

La Corte Constitucional en varias de sus sentencias: - C134/94, T-105/96, T-738/98, T-789/98, T-131/98- , había considerado que el derecho de petición vinculaba a los particulares en la medida en que ese particular preste servicios públicos o de interés general o que, aunque no se trate de ningún servicio, se viole algún derecho fundamental por la no atención del derecho de petición.

Para el caso de la propiedad horizontal, para que el derecho de petición las vinculara, además de la naturaleza de los servicios prestados, debía existir una afectación de algún derecho fundamental de quien invocaba el derecho de petición. La corte ha considerado que en estos casos, procede la acción de tutela para exigir al particular la atención del derecho de petición, en la medida en que se presenten los supuestos de que trata el artículo 86 de la Constitución nacional.

Precisamente el artículo 86 de la constitución, es quien concibió la acción de tutela y en cuanto a la procedencia de la tutela contra particulares, dice este artículo: La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo o respecto

de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión.

A propósito en la Sentencia C-318 de 2002, al analizar la constitucionalidad de algunos artículos de la ley 675 de 2001, la Corte Constitucional señaló: De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales, no puede privárseles *del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución*, como tampoco negársele la posibilidad de ser oídos, antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho.

"toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica; tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes".



**¿NECESITA
CONTADOR PÚBLICO
O REVISOR FISCAL
PARA SU CONJUNTO
RESIDENCIAL?**

CONTÁCTENOS PARA TENER EL GUSTO DE OFRECERLE NUESTRA AMPLIA EXPERIENCIA A TRAVÉS DE NUESTRO PERSONAL CAPACITADO CON LAS ÚLTIMAS NORMAS CONTABLES Y TRIBUTARIAS.

Mail: m.velasquez@oecaltda.com

Cel. 300 5292273





sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica; tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes”.

derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.

Y adiciona este artículo en el **parágrafo 1**, este derecho también podrá ejercerse ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encuentre en situaciones de indefensión, subordinación o la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario.

Toda acción que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo. Mediante él, entre otras actuaciones, se podrá solicitar: el reconocimiento de un derecho, la intervención de una entidad o funcionario, la resolución de una situación jurídica, la prestación de un servicio, requerir información, consultar examinar y requerir copias de documentos, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos.

Con esta nueva ley, ninguna entidad privada podrá negarse a la recepción y radicación de solicitudes y peticiones respetuosas, so pena de incurrir en sanciones y multas por parte de las autoridades competentes. **Parágrafo 3 artículo 32.**

El ejercicio del derecho de petición es gratuito y puede realizarse sin necesidad de representación a través de abogado o de persona mayor cuando se trate de menores en relación a las entidades dedicadas a su protección o formación. **» P-14**

en la obligación de atender y dar pronta respuesta a las peticiones ante él presentadas por los moradores y usuarios de la copropiedad, sean o no propietarios; ahora esta obligación ha quedado completamente definida con la **ley 1755**, al señalar en su **artículo 32** que *“toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar*

Desde año, en la aplicación de la jurisprudencia constitucional el administrador de propiedad horizontal ha estado



Fundación Colombiana de Derecho Inmobiliario & Comercial
www.colombianadederecho.org







CONFERENCIA

RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL



CONFERENCISTA
DR. JORGE ORLANDO LEÓN FORERO
ABOGADO • CONSULTOR • TRATADISTA

» 21 BOGOTÁ ABRIL

HORA: 1:30 - 7:30 P.M.
AVENIDA 68 # 49A - 47
COMPENSAR

INVERSIÓN

INDIVIDUAL: **\$80.000**
GRUPOS DE 3 O MÁS PARTICIPANTES **\$60.000 c/u**

INCLUYE

LIBRO DE LA CONFERENCIA
MEMORIAS Y CERTIFICADO DE ASISTENCIA



CUENTA DE AHORROS 20155796172
FUNDACIÓN COLOMBIANA DE DERECHO
NIT. 830.110.018-5



JORGE ORLANDO LEÓN FORERO
c.c. 79.633.784

CIERRE DE INSCRIPCIONES: 16 DE ABRIL

REGISTRO DE PARTICIPANTES: director@colombianadederecho.org

TEL: 316 6919813 - 315 3101282

Artículo 14. Términos para resolver las distintas modalidades de petición. Salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

Artículo 15. Parágrafo 1. En caso de que la petición sea enviada a través de cualquier medio idóneo para la comunicación o transferencia de datos, esta tendrá como datos de fecha y hora de radicación, así como el número y clase de documentos recibidos, los registrados en el medio por el cual se han recibido los documentos. **Parágrafo 2.** Ninguna autoridad podrá negarse a la recepción y radicación de solicitudes y peticiones respetuosas.

Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los diez días siguientes a su recepción. Si en ese lapso no se ha dado respuesta al peticionario, se entenderá para todos los efectos legales, que la respectiva solicitud ha sido aceptada y por



consiguiente, la administración ya no podrá negar la entrega de dichos documentos al peticionario y como consecuencia las copias se entregarán dentro de los tres días siguientes.

Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo, deberán resolverse dentro de los treinta

días siguientes a su recepción. **Parágrafo.** Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en la ley, expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exce-

der del doble del inicialmente previsto.

Artículo 29. Reproducción de documentos. En ningún caso el precio de las copias podrá exceder el valor de la reproducción. Los costos de la expedición de las copias correrá por cuenta del interesado en obtenerlas. El valor de la reproducción no podrá ser superior al valor comercial de referencia en el mercado. (H)

EL MUEBLE CLÁSICO



- FABRICAMOS Y RESTAURAMOS TODA CLASE DE MUEBLES PARA HOGAR Y OFICINA
- TAPICERÍA Y PINTURA
- TALLADO DE MADERA
- RESTAURACIÓN DE RECEPCIONES
- FABRICAMOS Y REPARAMOS CLOSETS Y PUERTAS EN MADERA
- ACABADOS EN MADERA PARA EDIFICIOS NUEVOS
- Y TODO LO RELACIONADO CON EL RAMO DE LA CARPINTERÍA Y EBANISTERÍA

Informes
300 289 9071 - 301 626 5194

email: elmuebleclasico@gmail.com

Continuación ED. 2 ▶

Los 4 pasos esenciales para convertirte en un

INVERSOR INMOBILIARIO EXITOSO

Robert Kiyosaki

Publicado en Educación Financiera

Paso 2: Determina en qué mercado quieres estar

Otro dicho que me gusta de *The Real Estate Radio Guys* es, "Vive donde quieras vivir, invierte donde tenga sentido."

Muchas personas creen que necesitan invertir en sus propios patios traseros. Si bien puede ser una buena idea, no es necesario. Más bien, debes encontrar un mercado que satisfaga las necesidades de tu filosofía de inversión personal.

Por ejemplo, si tu filosofía de inversión personal es invertir por flujo de efectivo mensual, no tendría sentido invertir en una serie de propiedades, con una tasa de deuda agresiva y altamente apalancada, que no te permitiría ningún flujo de efectivo. Tampoco tendría sentido invertir en un mercado de alta apreciación, en el que los precios no reflejaran un flujo de efectivo positivo.

Más bien, tendrías que encontrar el mercado adecuado que te proporcione accesibilidad y flujo de efectivo, incluso, si no se apreciara mucho. Para los inversores por flujo de efectivo, ese es un gran mercado. Para los compra-vendedores o los inversionistas por apreciación, ese es un mercado de pesadilla. Pero sólo puedes saberlo si entiendes qué tipo de inversionista quieres ser.



Paso 3: Ensambla tu equipo

Como dijo padre rico, "Los negocios y las inversiones son deportes de equipo." Para tener éxito en cualquier mercado, especialmente en los que no vives, necesitas tener el equipo adecuado.

Este equipo debe incluir un abogado, un contador, y un agente de bienes raíces o corredor, y debes confiar en ellos para que te den consejos-de-expertos, sobre tu mercado y las propiedades que buscas.

Sin un equipo en su lugar para darte consejo de expertos, las posibilidades de que cometas un error enorme son altas.

Paso 4: Compra la propiedad correcta

Por último, y sólo después de determinar tu filosofía de inversión personal, encontrar el mercado adecuado, y ensamblar tu equipo, debes empezar a buscar las propiedades. 🏠

Y si haces los pasos 1-3, no será difícil encontrar el adecuado.



KUADRA

Soluciones Integrales de Limpieza y Mantenimiento.

Somos una empresa dedicada a prestar los servicios de aseo y limpieza Integral, de tipo Industrial, comercial y residencial, con óptima calidad y eficiencia.

¿Necesita?

Aseo Integral en Oficinas.
Aseo Full Hogares y Departamentos.
Terminación de Obra.
Aseo Industrial en edificios y conjuntos residenciales, residenciales, mixtos y oficinas.

CONTACTANOS.

311 237-8490

321 338-4595

Kuadra-675@Outlook.com



¿Que es el control interno?

Estanislao Rozo

Experto en Propiedad Horizontal e Inmobiliario

A menudo escuchamos quejas o conocemos problemas al interior de la P.H. y nos damos por bien servidos limitando la problemática a la falta de control, a los procesos de una Revisoría Fiscal o a la no existencia de un organismo de control y vigilancia, desconociendo las bondades del Control Interno en toda su dimensión.

Cuando hablamos de control interno es común relacionarlo a los aspectos contables y a los procesos propios de la revisoría fiscal, sin verlo como el sistema integral que en realidad es, compuesto de elementos de autorregulación, autocontrol, seguimiento... que permiten asignar con claridad las responsabilidades, funciones y acciones entre otros, para determinar y establecer métodos, procedimientos, actividades, operaciones; actuaciones necesarias para la correcta administración de los recursos y de la información, cumpliendo así su papel de herramienta importante para la correcta gestión administrativa, financiera, contable y operativa de la Propiedad Horizontal.

La ley 675 de 2001, establece en su texto la responsabilidad que tienen, tanto la administración como el consejo, en la implementación del Control Interno, dejándole al revisor fiscal el evaluar su efectividad, eficacia y eficiencia; para esto solo se hace necesario leer con atención los artículos 51 y 55 del Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia. En este punto la falta de SCI genera pérdidas y mal manejo de los recursos, acciones legales en contra de la P.H., conflictos y desorden administrativo, cambio constante de administradores, consejeros, contadores y pérdida de la información, así como cambios o alteraciones en su contenido. ¿Son estos problemas comunes presentes en la P.H?, tenemos en nuestras manos y en el control interno la "solución".

Siguiendo el hilo conductor del SCI debemos definir este como



el conjunto de planes, métodos, principios, normas, procedimientos y mecanismos de verificación y evaluación, que procuran que las actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y de los recursos, sean manejadas de acuerdo con las políticas trazadas por la alta gerencia, en contraste con las metas y objetivos.

De los elementos del SCI, hay uno que reviste gran importancia y es el manual de control interno, instrumento de trabajo que contiene el conjunto de normas y tareas a desarrollar, y que debe ser elaborado técnicamente, tomando como base los respectivos procedimientos, sistemas, normas y que resumen el establecimiento de guías y orientaciones para desarrollar las funciones o labores cotidianas, sin interferir en las capacidades intelectuales, ni en la autonomía propia de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica sometida a Propiedad Horizontal.

Es un documento integral que contiene en forma ordenada y sistemática, las instrucciones e información sobre los procedimientos de cada una de las actividades, que se realizan para ejecutar más adecuadamente la gestión a todo nivel, señalando y estableciendo los canales de

comunicación entre los distintos participantes en forma coherente.

El sistema de control interno, debe llevarse de la mano de otros procesos al interior de la Propiedad Horizontal y que son recientes o se encuentran en pleno desarrollo e implementación, dada su obligatoriedad y que se encuentran establecidos en normas vigentes, haciendo referencia al SG-SST-Decreto 1072 de 2015 y al cumplimiento de los requisitos consagrados en materia de protección de datos, en la ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1377 de 2013, adicional a lo anterior el SCI debe alinearse con las políticas contables, de cartera y lo correspondiente al NIF.

De los elementos del SCI, hay uno que reviste gran importancia y es el manual de control interno, instrumento de trabajo que contiene el conjunto de normas y tareas a desarrollar.

La integración completa de procesos, permite que el control sea el requerido, sin dejar aspecto alguno olvidado o sin cobertura, recordando que se presentan procesos de auditoría en los términos de la ISO 9001:2015, en las

implementaciones actuales y que hacen parte integral del seguimiento y de la evaluación de conformidad, como parte del control establecido y que permitirá determinar si la propiedad horizontal está cumpliendo con sus fines y objetivos y los órganos de administración con sus funciones.

El SCI permite a cada uno de los actores evaluar de manera efectiva su gestión y conocer la de los demás, también permite establecer las acciones para que el administrador cumpla con sus funciones según el marco legal; debe garantizarse el cumplimiento y los objetivos de la copropiedad. Se presentan revisiones en busca de la mejora continua, importante principio de la calidad, en especial cuando de procesos hablamos, el presupuesto, posibles disminuciones de costos, control de inventarios, gestión documental y archivos, autorizaciones, respuesta a solicitudes, pagos a proveedores de bienes y servicios; en general, el funcionamiento completo de la persona jurídica y todos sus componentes administrativos.

Se regulan y se controlan aquellas acciones de quienes nos proveen de servicios, la empresa de vigilancia y seguridad privada, mantenimiento y servicios generales, seguros, protocolos y requisitos de contratación, contratistas

Su importancia en la P.H.

varios, entidades del sector financiero entre otros; las revisiones deben realizarse de manera conjunta entre administración, consejo y revisor fiscal si este existe.

Dentro del proceso se hace necesario evaluar y diagnosticar el estado actual de la persona jurídica y requerimos conocer, revisar y estudiar el reglamento de la propiedad horizontal, los planos del conjunto, hidráulicos, eléctricos y otros, el cumplimiento de normativa en materia técnica y constructiva, cumplimiento urbanístico, contratos, pólizas de seguros, RUT, actas de entrega, avalúos y mucho más, determinando los pasos a seguir, vacíos y faltantes, que puedan afectar una buena gestión.

La evaluación y autocontrol aseguran un análisis efectivo y de máxima protección posible contra errores, fraude y corrupción. Se debe contar con una preparación previa de la Propiedad Horizontal,

en donde se tengan claros sus principales elementos constitutivos, tales como: estructura de la administración y dirección, las funciones claras de cada uno de estos, su alcance y responsabilidad, los documentos con que se cuenta, los procesos básicos, el manejo del presupuesto frente a las metas establecidas; se hace necesario aclarar que el manual para cada P.H. es diferente, las necesidades en cuanto a tamaño, clase y requerimientos, llegan a ser diferentes, el establecimiento de procesos preventivos, correctivos, otros controles y manuales, son necesarios dando alcance a la necesidad de usar e implementar la Planeación Estratégica en nuestros conjuntos y en general, en toda la Propiedad Horizontal y en su procesos.

Como ejemplo práctico, tenemos problemas a la hora de contratar cualquier obra, asesoría o consultoría y no es claro el procedimiento, ni los pasos a seguir,

no es claro ¿Quién contrata?, ¿Quién tiene la última palabra?, ¿Qué protege a la copropiedad?, ¿Cómo seleccionamos?, ¿hasta qué monto?, ¿Cuál es el soporte legal y estatutario?, ¿Qué podemos exigir y cómo ante una posible reclamación?, ¿a qué entidad podemos recurrir?; en fin, tantas preguntas y respuestas que el control interno nos proporciona, agiliza los procesos y direcciona específicamente en cada uno. El tipo de contrato a firmar, la responsabilidad de cada una de las partes, términos, tiempos, el ¿Cómo?, ¿Cuándo?, ¿Dónde? y otros compromisos, sin generar incertidumbre y problemas.

Para terminar, implementar el Control Interno en su propiedad horizontal, solucionará muchos problemas y evitará malentendidos; mejorará su gestión y en general, la de los órganos de la

copropiedad, evitando la exposición a riesgos mayores y que actúan en perjuicio de las comunidades residentes en la P.H.

Señor administrador, consejeros; planeen estratégicamente "Supervise, ejecute, controle y evalúe".



R.C.I INMOBILIARIOS, empresa líder del sector inmobiliario que presta servicios y atención oportuna a personas naturales y jurídicas vinculadas con la Propiedad Horizontal y el sector de la construcción, asesoría y consultoría en diferentes ramas del derecho. Servicios de consultorías y capacitación, a la medida como parte de nuestro compromiso.

PORTAFOLIO DE SERVICIOS:

- Asesorías Jurídicas P.H.
- Asambleas
- Capacitación P.H.
- Consultorías
- Finca Raíz
- Manuales
- Reglamentos
- Representación
- Supervisión
- Cobro de Cartera
- Elaboración de Contratos
- Gestión de Proyectos de Construcción
- Gestión Ante Autoridades Municipales
- Ley 675 / 2001
- Revisión de Contratos
- Servicios Especializados
- Control Interno y SGSST
- Habeas Data

Estanislao Rozo Covaleta
Experto en Propiedad Horizontal e Inmobiliario

Cels.: 311 590 3823 - 320 908 0428
e-mail: rcinmobiliarios@hotmail.com



El Rivas, pasaje legendario

Primer centro comercial cumple 125 años de historia y tradición Bogotana



Daniel Felipe Remolina G.

Un fuerte aroma a antiguo y especialmente a madera, es lo primero que se percibe al adentrarse en los estrechos pasillos del Pasaje Rivas, que más que ser un almacén de productos típicos, es el centro comercial más antiguo de Colombia.



PRETORIAN BS

PRETORIAN BUSINESS SERVICES

Soluciones profesionales de asesoría, seguridad preventiva (estudios de seguridad y riesgos), visitas domiciliarias para selección y evaluación de personal, clientes y proveedores a nivel empresarial y personal. Más de 10 años de experiencia de soporte técnico y servicio en la mayoría de los sectores económicos con personal altamente calificado garantizándole a usted y a su empresa total tranquilidad y cumplimiento.

315 489-1473

www.pretorianbs.com.co
comercial@pretorianbs.com

El sitio, que en algún tiempo fue reconocido popularmente como el "Unicentro de los pobres", es el hogar de cientos de artesanos y comerciantes tradicionales de la capital. Además, es bastante recordado por los bogotanos, porque allí fue donde muchos compraron su primera cama de madera o catre metálico. El ruido de los vehículos, el humo y el tránsito de miles de personas, acompañan a diario la entrada del pasaje, ubicado en la décima con décima en pleno centro de Bogotá.

"Qué busca?" se oye, al recorrer el pasaje en el tradicional barrio de San Victorino.

No basta con recorrer el Rivas yendo a comprar artesanías, muebles o cosas típicas, sino entendiendo que conocerlo es saber la historia del comercio colombiano.

Los comerciantes que trabajan en el Pasaje Rivas, Paul y Colonial están felices al ver la remodelación de la fachada y la conmemoración de los 125 años de este lugar.

Fernando Gutiérrez es comerciante en el Rivas desde hace 10 años y es hijo de Audelino Gutiérrez, el vendedor más prestigioso del pasaje en los últimos 60 años. Expresa gratitud por el legado de su padre y siente orgullo al ver



El Apunte

En 1893 Luis G. Rivas, tuvo la idea de hacer un centro comercial al estilo parisino, del que surgió este espacio en el centro de la capital. Un total de 45 familias se sostienen actualmente con el comercio de artesanías y bienes para el hogar, así como comunidades indígenas y afro participan del regateo y trueque con los clientes.



que el edificio del pasaje ya es un bien de conservación arquitectónica y próximamente patrimonio inmaterial cultural de Bogotá.

“La venta de artesanías levantó a mi papá, ahora buscamos que los comerciantes puedan vivir de esto de una manera digna y con la cabeza en alto”, añade Fernan-

do, quien además administra los locales artesanales del pasaje.

En las inmediaciones del pasaje hay pinturas para exposición, obras de arte y esculturas, las cuales servirán para conmemorar una historia que comenzó desde 1893 y que al día de hoy se mantiene, gracias al trabajo de cien-

tos de mercaderes capitalinos, herederos de la historia artesanal de Colombia.

“Definitivamente valió la pena. Desde que nací he estado aquí; lo que me da más nostalgia con los 125 años del Pasaje, es ver el resultado que dejaron personas como Audelino o Abelardo Ma-

hecha, mi padre”, expresa Juan Carlos Mahecha, comerciante del pasaje y edil de la Candelaria.

Además de ser declarado patrimonio inmaterial cultural, El Pasaje seguirá siendo uno de los lugares más emblemáticos de Bogotá. 📍

Tomado de ADN / Fotos: Luz Dary Nieto.

UNAMÉRICA
REMODELACIONES

Experiencia profesional por más de 30 años. Obra civil, acabados y remodelaciones con resultados eficaces en cada proceso de construcción.

OBRA CIVIL
Estructuras en concreto, hormigón, muro en fibrocemento, mampostería, excavaciones, pañetes, pintura.

REMODELACIONES
Estructural y acabados casas, apartamentos, cocinas, oficinas.

IMPERMEABILIZACIÓN
Techos, paredes, terrazas.

INSTALACIONES
Hidráulicas, sanitarias, eléctricas, reciclaje.

Mantenimiento y servicio técnico

432-8944 📞 **311 460-7371**

¡Su espacio un lugar único y de ensueño!

PINTURA Cielos rasos, en pvc, dry wall, enchapes, estucos, pañetes de pintura, estuco, impermeabilizaciones, mampostería.

REMODELACIONES UNAMÉRICA S.A.S.
Centro Comercial Primavera • Local 215
Av Calle 80 No. 89A-40 Bogotá - Colombia
Tel. 432-8944 • Celular 311 460-7371
unamerik@hotmail.com



SEGURIDAD PRIVADA

MISERINO

SERES HUMANOS PROTEGIENDO SERES HUMANOS

SEGURIDAD PRIVADA DE AVANZADA



¿QUIÉNES SOMOS?

Somos MISERINO Ltda, con 13 años de recorrido a nivel nacional, nos acercamos ahora a la propiedad horizontal, con un proyecto de seguridad innovador y tecnológico con personal 100 % preparado, nos gustaría poder presentar nuestro proyecto a ustedes en caso de solicitar cambio de empresa de seguridad, permitamos por medio de ustedes también cambiar el mundo para miles de jóvenes que sufren de diferentes situaciones físicas, emocionales, de abandono y poder poner entre todos ese granito de arena que cambiara el mundo.

www.miserinoseguridad.com

gerencia.general@miserinoseguridad.com



Calle 64 c Bis a No. 85J - 86



fijo: +57 541 8776

310 4784 965 / 322 8452 246

312 5896 963 / 305 7095 058

SERVICIOS ESPECIALIZADOS

- ▶ **VIGILANCIA & CONTROL DE ACCESO**
Presencial y electrónica, interior y perimetral.
- IDENTIFICACIÓN Y PREVENCIÓN DE RIESGOS**
Plan de contingencia, manejo y contención de emergencias.
- ASISTENCIA & SERVICIOS GENERALES DE ASEO**
Mantenimiento y multiservicios de limpieza.
- OPERACIÓN DE SEGURIDAD & REACCIÓN**
Seguridad preventiva y manejo correctivo.
- CONVIVENCIA Y MEDIO AMBIENTE**
Gestión ambiental residencial y empresarial.

MISERINO 4.0
TECNOLOGÍA EN SEGURIDAD

MISERINO PRO
SG - SST