



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 37 • BOGOTÁ, COLOMBIA, DICIEMBRE 2023

www.prhopio.com

Seis años informando, formando y orientando al mundo de la PH

Editorial

Hace solo 6 años se hacía realidad un sueño, gestado en la mente inquieta de una mujer que siempre ha buscado prestar un servicio a la comunidad, con el nacimiento de un medio de comunicación especializado, para el sector de la propiedad horizontal. P - 2

Tercera edición de los Premios Diamante de Servilonjas

El primero de diciembre Cartagena se vistió de gala para recibir a más de 100 personas invitadas por Servilonjas, con el propósito de resaltar y reconocer la invaluable labor de los administradores de PH, en la tercera entrega de los Premios Diamante -Calidad Total. P - 6



“Construir es educar: La responsabilidad de los constructores en una pedagogía transformadora”

Jazmín Rosa Pérez Porto
Magíster en Administración

Dentro del marco de la Ley 675 de 2001, que regula la Propiedad Horizontal en Colombia, es evidente que los constructores desempeñan un papel clave en la edificación, no solo de estructuras, sino de comunidades cohesionadas. No obstante, en el desempeño profesional de un administrador, con frecuencia se queda corta en cuanto a la responsabilidad que recae en los hombros de estos arquitectos sociales. P - 8

La responsabilidad legal de la PH ante el trabajo en alturas

Luis Alberto Alfonso - Ingeniero

Es muy común establecer que como todas las actividades que la Propiedad Horizontal requiere realizar, se incurre en trabajo en alturas, si éstas superan los dos metros; como las actividades de limpieza de fachadas, instalación de equipos de operadores de comunicación, de equipos de videovigilancia, limpieza de tanques de almacenamiento de agua, instalación o mantenimiento de la impermeabilización de la cubierta, son desarrolladas por contratistas o terceros, la Propiedad Horizontal no adquiere ninguna responsabilidad y esto no es cierto. P - 13

Congreso LA de PH - CLPH - Región Caribe

En el marco del CLPH - 2023, la empresa APH en cabeza de Horacio Torres Berdugo, abrió la puerta para que se diera a conocer un estilo de liderazgo diferente en la PH, reuniendo a 13 mujeres de trece países. P - 15

Salud mental en la actualidad: causas, riesgos y mitos

Carlos Convers - Psicólogo - U. del Rosario

La salud mental se ha convertido en un tema crucial en la sociedad contemporánea. A medida que avanzamos en una era marcada por la tecnología, la globalización y los cambios constantes, la atención a la salud mental se ha vuelto más apremiante que nunca. P - 18

CONGAPH 2024
CONGRESO NACIONAL DE GREMIOS DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

15 JUNIO
Cámara de Comercio de Bogotá - Sede Salitre

UN CAMINO HACIA LA PROFESIONALIZACIÓN

ACEPH COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE BOGOTÁ D.C. PRHOPIO GNAPH

Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

Seis años informando, formando y orientando al mundo de la PH

Hace solo 6 años se hacía realidad un sueño, gestado en la mente inquieta de una mujer que siempre ha buscado prestar un servicio a la comunidad, con el nacimiento de un medio de comunicación especializado, para el sector de la propiedad horizontal.

Tener un medio de comunicación serio en Colombia no es para nada fácil, pero gracias primeramente a Dios, en quien creo y confío de todo corazón y al apoyo de muchas personas que decididamente resolvieron apoyar esa idea, unos de manera intelectual, otros moralmente y otros económicamente; entre ellos Innovance Elevator, Ebroker, ICM, Avanti, Properix, Unilago, Servilonjas, CCOIN, SAR Service, ASEOL, Implementar Seguridad, Gestión Global, 1 SEC, Canal Trece y muchos otros, que edición tras edición han aportado lo necesario para que sigamos circulando y llegando a nuestros lectores, que en últimas son nuestra razón de ser.

También debo agradecer a nuestro jefe de redacción, Roberto Gómez Duarte, quien se esmera por darle ese rigor periodístico tan profesional a cada edición, lo cual nos ha caracterizado a lo largo de estos 6 años. De igual manera, un reconocimiento y agradecimiento especial a Efraín Sánchez, nuestro diagramador,

que con profesionalismo y esmero hace que cada página salga perfecta, con la imagen adecuada y el estilo armónico que le permite a cada lector disfrutar de un excelente trabajo.

Junto a él una mujer, Karen Nope, nuestra diseñadora gráfica, que con su creatividad y capacidad de ver y manejar los colores, le pone un toque fresco a cada diseño de imagen, permitiendo que nuestros lectores disfruten de imágenes perfectas, Y no puedo dejar de agradecerle y hacer una mención especial a Robert Jaime y Arturo Jaime, quienes hacen posible que cada administrador de PH en Bogotá, reciba en sus manos un ejemplar del periódico cada vez que sale una edición. Igual a Marcela González que lleva a PRHOPIO y lo entrega en cada evento o reunión que realiza.

Hay otras tres personas que no puedo dejar de mencionar y honrar porque han sido parte fundamental en este proceso, *Ever Arévalo*, mi coach, mi mentor y guía espiritual, que con su apoyo y consejo oportuno me han ayudado a superar muchas dificultades y seguir adelante, *Eve Polanco*, amiga y coequipera, persona leal y trabajadora, que inspira a quienes le conocen por su tenacidad y determinación a la

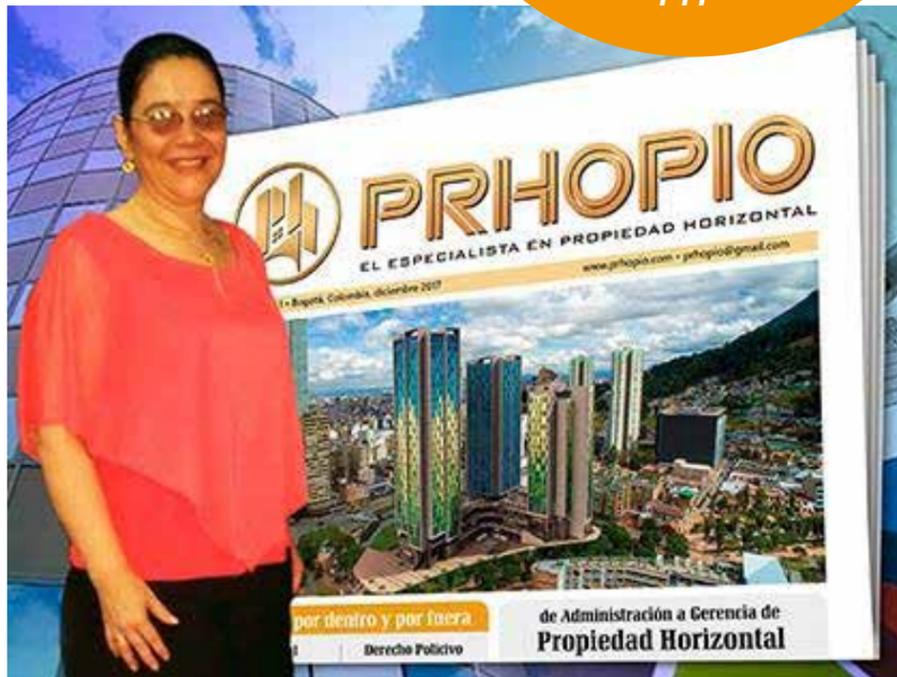
hora de trabajar. *Hernando Carrillo*, amigo leal, desinteresado, generoso con el conocimiento, siempre ha estado ahí para darme una voz de aliento y animarme en momentos de crisis.

Por último y no menos importante, gracias a nuestros lectores y seguidores, quienes hacen posible que existamos; en este equipo de trabajo incluimos a nuestros columnistas – los abogados: *Carolina Ruiz, Jorge León, Ramiro Serrano, Alejandro Sastoque y Astrid Pantoja*; también *Carlos Convers, Estanislao Rozo, Javier Barragán, Eve Polanco- Fernando Ochoa, David Miranda, Ever Arévalo*, entre otros, quienes generosamente aportan sus ideas y conocimientos, para enriquecer el intelecto y despejar dudas de todos y cada uno de nuestros queridos y exigentes lectores.

A todos mil y mil gracias por permitirnos llegar a ustedes durante estos seis maravillosos años y una petición muy especial, continúen leyendo cada ejemplar que llegue a sus manos y pásenlo para que muchos más lo lean, ese será nuestro mejor regalo de cumpleaños.

Para los próximos 6 años, pueden tener la certeza de que nos seguiremos esforzando para llevarles temas de interés y actualidad y seguir buscando el camino que nos lleve a la profesionalización de los administradores de PH, uno de nuestros mayores anhelos. 🙏

"Para los próximos 6 años, pueden tener la certeza de que nos seguiremos esforzando para llevarles temas de interés y actualidad y seguir buscando el camino que nos lleve a la profesionalización de los administradores de PH"



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Las opiniones expresadas en los artículos no comprometen ni la opinión de las directivas del periódico, ni la de los patrocinadores; cada uno se hace responsable de la información emitida en sus columnas y en sus avisos publicitarios.

Dirección: Luz Dary Nieto Orozco
email: gerencia@prhopio.com
Contacto: 322 905 1163

Diagramación: Efraín Sánchez G.

Colaboradores: Eve Polanco, Roberto Gómez Duarte, Jorge Orlando León Forero, Ever Arévalo Delgadillo, Estanislao Rozo, Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Arg., Ramiro Serrano, Carlos Convers

Corresponsales: Marcela González – Cali, SAR SERVICE – Medellín, Horacio Torres B. – Barranquilla, SAR Service – Bucaramanga, Claudia Posada – Manizales, Martha Lucía B. – Cajicá

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



Prestamos servicios de vigilancia y seguridad privada en todos los sectores de la economía a nivel Nacional, trabajando durante todos estos años en la optimización de los recursos, la implementación de la tecnología de punta y el mejoramiento continuo de nuestro servicio.



www.seguridadnapoles.com

 [SeguridadNapolesLtda](https://www.facebook.com/SeguridadNapolesLtda)

 [SeguridadNapoles](https://www.instagram.com/SeguridadNapoles)



Rolando Candanedo
Abogado
y Escritor -
Panamá

El derecho a realizar una convocatoria propia en PH

Las convocatorias por derecho propio tienen su propia dinámica

La convocatoria por derecho propio es un derecho a favor de los propietarios y una sanción a una junta directiva o al administrador, que no convoca a una reunión de asamblea de propietarios, en los plazos y en las circunstancias que señala la ley.

Este es un derecho establecido en la ley para evitar tanto abuso de la junta directiva o de un administrador. La ley no puede dejar en manos de la junta directiva o de un administrador la facultad absoluta de convocar a los propietarios. Por ello se previó un mecanismo de defensa, para que en determinadas circunstancias, un grupo de propietarios puedan ejercer su sagrado derecho a reunirse, para tratar temas que para ellos revisten cierta importancia o gravedad o bien, no pueden esperar una próxima reunión, ya sea la anual obligatoria o una extraordinaria a criterio de los entes orgánicos de la propiedad horizontal.

Este sistema de protección a los intereses de cierto número de propietarios, que le permite exponer a los demás propietarios determinadas circunstancias, no es nuevo en nuestro sistema. Está consagrado en muchas legislaciones y en algunas se permite la convocatoria judicial. Lo que el sistema de propiedad horizontal busca, es darles a los propietarios un medio para evitar, ya sean abusos de las mayorías, de la junta directiva, del administrador o el incumplimiento de normas esenciales, que permitan el normal desarrollo de la vida en comunidad de los propietarios, en un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal.

Cuando se trata de convocatoria por motivos imprevistos o urgentes, el plazo para celebrar la reunión es de 3 a 5 días previos a la fecha señalada para la reunión. La ley 284 del año 2022 en Panamá, señala dos circunstancias para convocar a una asamblea por derecho propio:

*Cuando han pasado más de dos meses desde la fecha en que la junta directiva debió convocar a la asamblea ordinaria y esta no se



ha convocado; *Cuando se trata de necesidades imprevistas o urgentes y la asamblea no es convocada por las autoridades encargadas, en un término no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido el imprevisto o urgencia.

Lo anterior, de acuerdo con la redacción de la ley, se refiere a la ocurrencia de un hecho imprevisto o urgente. La norma dice: "...de ocurrido el imprevisto o urgencia". Esta redacción no deja duda que debe ser un hecho externo a los propietarios.

Si bien la ley no lo dice expresamente, pero no se puede negar que dentro de los privilegios de los propietarios, estos pueden convocar a una reunión de asamblea, cuando estiman que hay una situación extraordinaria que los afecte; esta sería la tercera posibilidad de convocatoria por derecho propio.

La definición de lo que es imprevisto o urgente, la determinan los convocantes, pues solo ellos pueden señalar qué es imprevisto y qué es urgente. Es como cuando

una persona de repente se siente mal, decide si se trata de una molestia imprevista o si requiere atención urgente.

Es importante señalar que la ley no fue taxativa, para indicar que solo se puede citar a una convocatoria por situaciones imprevistas o urgentes; el legislador dejó la puerta abierta para considerar otras situaciones que, por ejemplo, no pueden esperar a una reunión de asamblea ordinaria, con los plazos para celebrar ese tipo de reunión. Lo que sí queda claro, es que debe de tratarse de una situación que afecta a no menos del veinte por ciento de los propietarios, siendo ese el elemento clave para este tipo de convocatoria.

Las convocatorias por derecho propio tienen su propia dinámica. Cuando se trata de convocatoria por motivos imprevistos o urgentes, el plazo para celebrar la reunión es de 3 a 5 días, previos a la fecha señalada para la reunión. Ello considerando que no se trata de una reunión ordinaria por falta de convocatoria.

En el supuesto de la convocatoria por un tema imprevisto o urgente se debe cumplir con los siguientes requisitos: *solo la harán propietarios que estén al día en el pago de sus cuotas de gastos comunes; *firmada por los propietarios que convocan, con su número de cédula -esto último no lo dice la ley, es conveniente agregarlo-; *acompañar los datos de inscripción de la finca de los convocantes y su número de departamento -la ley no lo menciona, pero es conveniente-.

Debe cumplir con los demás requisitos, como, por ejemplo, hora de la citación, lugar, quórum para sesionar y el tema a tratar. Por ser extraordinaria la convocatoria no se puede referir a temas varios, debe ser al tema específico que origina la convocatoria.

El tema para dilucidar, es si la falta de estos requisitos produce la invalidez de la convocatoria. Hay una zona gris al respecto. La ley no señala una causal de nulidad por la falta de estos requisitos o su incumplimiento parcial. Considero que puede haber una nulidad relativa que puede ser subsanada haciendo una nueva convocatoria, pues no hay límite de las veces que puede ser convocada una reunión de asamblea por derecho propio.

El artículo 67 de la ley panameña, menciona en su tercer párrafo la situación que se presenta, cuando no hay el quórum legal para sesionar. Esta situación no se aplica a las convocatorias por derecho propio. Ello porque la convocatoria por derecho propio es un remedio especial para situaciones especiales y una especie de sanción a los entes orgánicos de la propiedad horizontal y el artículo 67 tercer párrafo, se refiere a una sanción a los propietarios que no asisten a la asamblea ni dan poder de representación.

La norma no deja duda de que el propósito de este mecanismo es un llamado -eso significa convocatoria- a una reunión de asamblea de propietarios. Una vez se genera, se debe cumplir con todos los requisitos que la ley señala para que la asamblea sea válida. 



"Este sistema de protección a los intereses de cierto número de propietarios, que le permite exponer a los demás propietarios determinadas circunstancias"



Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Consultor en PH

¿A negociar intereses?



Muchas veces los consejos de administración o los administradores, entran a negociar los intereses moratorios, ocasionados por los copropietarios que no cumplen con sus obligaciones, en el pago de las expensas comunes. La ley ha sido muy rígida al establecer que el cobro por mora en el pago de los cuotas ordinarias y extraordinarias, es equivalente al 1,5 veces el interés corriente bancario autorizado por la Superintendencia Financiera y que el único que puede autorizar un interés inferior, es la asamblea general de copropietarios en una de sus reuniones o reglamentariamente.

Es necesario que estos descuentos queden en forma clara: a quiénes se les otorga y la fecha

de plazo para realizar el pago y con ello regularizar la cartera. Es equívoco cuando no se determinan dichos plazos, porque al quedar intangible la obligación, viola el principio básico de ser una obligación clara, expresa y exigible. El cobro de las obligaciones, como de los descuentos, deben quedar sustentados en las actas, para que los órganos de administración los puedan realizar.

Esta es la importancia que tanto los administradores, como los consejos de administración,

cuando se comprometan en este oficio, conozcan muy bien las normas que lo gobiernan y que al incumplir la ley están respondiendo hasta con su pecunio. También es necesario que entienda el copropietario moroso, que no es facultad de estos, realizar cualquier tipo de descuentos en sus obligaciones. Como es obligación de todos los copropietarios realizar el control, para que no se ejerzan estas conductas, que lo único que afectan patrimonialmente es a la persona jurídica.

Otra figura en que caen muchos administradores, es realizar acuerdos de pago, generando una novación en la obligación. Recordemos que la Ley 675/01 nos dejó la herramienta de poder cobrar las expensas comunes no solamente al titular, sino al tenedor a cualquier título o al nuevo propietario del inmueble. Cuando se realizan dichos acuerdos sin restricciones, esta solidaridad se pierde, ya que como establece el código civil dejaría sin efecto la obligación anterior.

Hoy cuando se tienen tantas figuras que pueden generar un problema en el cobro de la cartera, como las insolvencias, las reorganizaciones empresariales; como todas aquellas en que los bienes objeto de garantía quedan restringidos; es necesario cobrar las obligaciones en forma oportuna y técnicamente como se debe hacer; esto con la finalidad de que por responsabilidad, terminemos de pronto respondiendo por lo que no nos hemos comido. 🚫

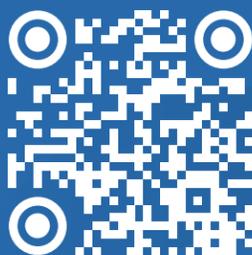


Asambleas exitosas sin afectar el presupuesto

¡Contratando asambleas obtienes descuentos en nuestros planes!*

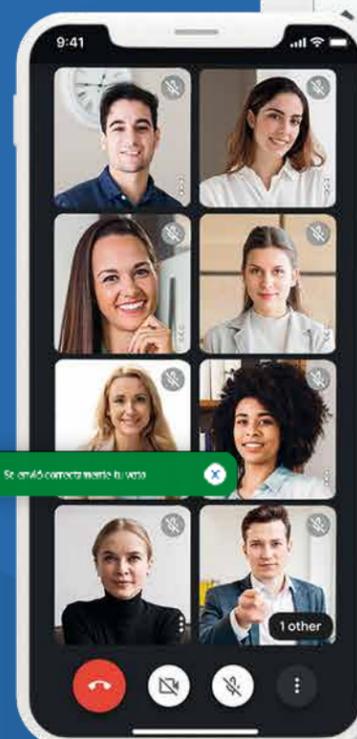
10% de descuento mensual por 12 meses
25% de descuento pagando el año

Escanea el QR y conoce más



Escríbenos por WhastApp al (+57) 316 0244162

Desde \$850.000



*Promoción válida únicamente para nuevos clientes. Contratando desde 14/12/2023 hasta 31/1/2024

¡Más de 900 administraciones ya confían!

Viene de P-1 »

Tercera edición de los *Premios Diamante* - Calidad total de la PH, de Servilonjas

El primero de diciembre Cartagena se vistió de gala para recibir a más de 100 personas invitadas por Servilonjas, con el propósito de resaltar y reconocer la invaluable labor de los administradores de PH, en la tercera entrega de los *Premios Diamante -Calidad Total-*, iniciativa que en su tercer año tuvo como protagonistas a 298 administradores, inscritos para aspirar al prestigioso premio a la excelencia.

Con la conformación de un jurado calificador, integrado por: Horacio Torres Berdugo- Economista, Administrador y Empresario de la propiedad Horizontal, Nairon Barrios, presidente de Servilonjas, Luz Dary Nieto Orozco, administradora de PH y directora del periódico PRHOPIO, Estanislao Roza Covalada, docente y asesor de PH y Nelson Gómez, Gerente de Servilonjas, quienes después de meses de estudio serio y objetivo, en el marco de este gran evento dieron a conocer a los 10 semifinalistas:

También se destacó el trabajo excepcional que han realizado todos los postulados, pero como en todo concurso solo hay un ganador, en la noche de la gala se nombraron los 5 finalistas: Yansen Armando Estupiñan de Bogotá; Adriana Sara Tobar Borda de Cartagena; María Amparo Ariza de Bucaramanga; David Manuel Hermida de Bogotá y Sharon Pardo de Bogotá, quien fue la feliz ganadora del *Premio Diamante Calidad Total 2023*.

Esta selección se produjo como resultado de la votación individual y secreta, que hizo cada uno de los jurados teniendo en cuenta los méritos personales y trabajos realizados, no solo en sus conjuntos, sino en sus entornos respectivos.

Esta iniciativa, que tuvo sus inicios en el año 2021, busca reconocer y exaltar la labor que realizan miles de colombianos a lo largo y ancho de nuestro país, administrando propiedad horizontal. Entre los requisitos evaluados para acceder a este reconocimiento están: la innovación, el intercam-



bio de conocimientos, la capacitación, la labor social al interior de las copropiedades, la eficacia, la aceptación de los copropietarios, el trabajo en su entorno exterior inmediato, la sostenibilidad y el trabajo en equipo de cada uno de los aspirantes.

Estas características se suman a las facultades que la Ley 675 les otorga a los administradores: ejecución, conservación, representación y recaudo y las funciones que ésta le asigna, además de ser un facilitador en temas de convivencia y formar parte importante de ese engranaje administrativo que requiere cada copropiedad en Colombia.

En este certamen no solo se resaltó y se premió la excelencia de los administradores de P.H. en el país, en especial de los que se postularon a este premio; también se graduaron 20 estudiantes, quienes a lo largo del año, cursaron largas jornadas de una exigente y completa formación que les brindó Servilonjas, en su afán por mejorar la calidad de vida y el servicio que prestan estas personas, a los conjuntos o copropiedades sometidos al régimen de propiedad horizontal.

“A todos ellos nuestras más sinceras felicitaciones, porque quien tiene el conocimiento tiene el poder, para hacer las cosas de una manera excelente y marcar la diferencia en donde quiera que preste sus servicios, poniendo en alto la marca Servilonjas” comentó Nelson Gómez, gerente de la empresa, quien comentó también que gracias a la acogida y la

importancia que ha tomado este premio, para el 2024 han pensado en diversificarlo en tres categorías: *Residencial, Mixto y Comercial*.

Nairon Barrios, presidente de Servilonjas, manifestó que su mayor activo y objetivo, son sus estudiantes, por ello se esfuerzan cada día por innovar y resaltar el trabajo de estas personas, para que tengan un mayor reconocimiento y un mejor salario.

Desde ya los directivos de Servilonjas extienden la invitación a los administradores de propiedad horizontal, para que se postulen a los Premios Diamante Calidad Total 2024; de igual manera, invita a los consejos de administración y propietarios, para que reconozcan la buena labor que desempeñan sus administradores y tomen la iniciativa de postularlos, como signo de agradecimiento y reconocimiento a su invaluable labor.

Desde PRHOPIO destacamos el gran trabajo de Servilonjas en su tarea de formar a los administradores e instamos a los ganadores y en general, a todos los administradores postulados, a seguir siendo ejemplo de buen trabajo y dedicación.



Premios Diamante Calidad Total en Administración de P.H.

En Colombia, premian a Sharon Pardo Sarmiento

En Cartagena de Indias se celebró el pasado primero de diciembre la gala de premiación de los Premios Diamante, organizados por Servilonjas, resultando como ganadora Sharon Pardo Sarmiento.

El concurso evalúa anualmente la gestión realizada por los miles de participantes en cuanto a su gestión como Administradores de PH en el País, tanto a nivel residencial, comercial o mixto. Las votaciones estuvieron a cargo de un selecto grupo de jurados ampliamente reconocidos en la propiedad horizontal de Colombia.

Los criterios de evaluación tomaron en cuenta, desde la eficiencia en la administración, el cumplimiento de normativas legales, la satisfacción de los residentes y la implementación de mejoras y proyectos innovadores, principalmente.

Respecto de Sharon Pardo Sarmiento, tal como lo indicaron en la entrega del galardón durante la ceremonia, cuenta con una

experiencia de más de 10 años como administradora de Propiedad Horizontal, donde ha aplicado sus amplios conocimientos en administración y gestión de propiedades, residenciales, comerciales y mixtas. Adicionalmente, es Instructora en programas de

formación de PH, conferencista e incluso creadora de contenidos para redes sociales, sobre su campo de acción, con miles de seguidores en Tiktok -@sharonpardoph-, espacio digital en el cual enseña y sensibiliza a su comunidad virtual, sobre recomendaciones de convivencia y las mejores prácticas

en Propiedad Horizontal. Articulista en su blog -www.sharonpardoph- e invitada permanente en medios noticiosos como experta en propiedad horizontal.

"Quiero expresar mi profundo agradecimiento, por este honor de ser reconocida como la mejor administradora de propiedad horizontal en Colombia, en los prestigiosos Premios Diamante organizados por Servilonjas. Este galardón, no solo representa un logro personal, sino también el resultado del arduo trabajo y dedicación de un equipo excepcional, que ha colaborado incansablemente para elevar los estándares de administración de propiedades horizontales.", expresó Sharon Pardo al momento de recibir tan honroso galardón. » P-8



"Los Premios Diamante buscan reconocer y premiar a aquellos que han demostrado excelencia en su gestión. Los participantes que cumplan con los criterios establecidos, recibirán una distinción especial por su destacada labor"

Nelson Gómez, Gerente Administrativo de Servilonjas

En esta época tan especial, queremos **agradecerles** por su confianza y preferencia. Gracias por elegirnos como **la mejor opción para la seguridad** de sus proyectos y sueños.

Feliz Navidad
Y PROSPERO 2024

Viene de P-1 »

“Construir es educar: La responsabilidad de los constructores en una pedagogía transformadora”

Jazmín Rosa Pérez Porto

Magíster en Administración

Dentro del marco de la Ley 675 de 2001, que regula la Propiedad Horizontal en Colombia, es evidente que los constructores desempeñan un papel clave en la edificación, no solo de estructuras, sino de comunidades cohesionadas. No obstante, en el desempeño profesional de un administrador, con frecuencia se queda corta en cuanto a la responsabilidad que recae en los hombros de estos arquitectos sociales.

Abogo firmemente por una obligación más marcada de los constructores, en la elaboración del reglamento interno de propiedad horizontal. Es crucial, que, con mayor dedicación, aborden situaciones complejas, relacionadas con el uso de zonas comunes y la convivencia en este entorno compartido. El reglamento no debería ser un simple documento formal, sino una guía detallada que anticipe conflictos potenciales y promueva una convivencia armoniosa.

La formación previa a los propietarios sobre las normas internas debe ser exigible, los constructores no solo deben comprometerse a la construcción de estructuras físicas, sino una base sólida de convivencia a través de la educación. Esto implica la voluntad de realizar formaciones y pedagogías para sus futuros habitantes, fomentando así un entendimiento



to de las normas y promoviendo una cultura de respeto mutuo.

Es esencial comprender que el impacto de esta responsabilidad trasciende los límites de la propiedad horizontal. Construir comunidades sólidas y educadas no solo beneficia a quienes residen en

estos espacios, sino que tiene un impacto positivo en la sociedad en general. En un mundo donde los conflictos y las conductas negativas a menudo se normalizan, fomentar la construcción de comunidades educadas y respetuosas se convierte en un referente de inspiración.

Construir es educar y esa educación resuena mucho más allá de los límites de una comunidad, dejando un legado de respeto y entendimiento para las generaciones venideras. Lo que yo denomino e implemento como una comunidad Buena Nota. 📖

P-7» En Colombia, premian a Sharon Pardo Sarmiento

De otra parte, el Gerente Administrativo de Servilonjas, Nelson Gómez manifestó, “Los Premios Diamante buscan reconocer y premiar a aquellos que han demostrado excelencia en su gestión. Los participantes que cumplan con los criterios establecidos,

“Este galardón, no solo representa un logro personal, sino también el resultado del arduo trabajo y dedicación de un equipo excepcional”

Sharon Pardo

recibirán una distinción especial por su destacada labor”.

Con este importante premio, Sharon Pardo se posiciona como la Mejor Administradora de Propiedad Horizontal de Colombia, según las voces de diferentes miembros

de la comunidad de Propiedad Horizontal en Colombia.

Acerca de Servilonjas, organizadores de los Premios Diamante

Servilonjas, entidad gremial del sector inmobiliario a nivel nacional, cuenta con un calificado grupo de profesionales con más de 20 años de experiencia en diferentes áreas, que desarrollan herramientas enfocadas a dar

soluciones a las necesidades del sector de la Propiedad Horizontal.

Servilonjas cuenta con el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, el cual viene capacitando a los administradores de Propiedad horizontal en Colombia, desde el año 2002, en las diferentes áreas en las cuales desarrollan su actividad -administración, jurídica, contable, entre otros-. 📖

Tomado de: Central de Noticias AwNewsCenter



CON GAPH 2024

CONGRESO NACIONAL
DE GREMIOS DE ADMINISTRADORES
DE PROPIEDAD HORIZONTAL



15 JUNIO
Cámara de Comercio
de Bogotá - Sede Salitre

**UN CAMINO HACIA LA
PROFESIONALIZACIÓN**



¿QUIÉNES SOMOS?

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



NUESTROS SERVICIOS

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

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

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

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

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

RAMPAS
ESCALERAS
ASCENSORES
PUERTAS
ELÉCTRICAS



CONTÁCTENOS

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

🌐 www.innovanceelevators.com

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

“Deberes, derechos y obligaciones en la PH”

“El límite de mi derecho va hasta donde inicia el derecho de la otra persona, primando los derechos colectivos o interés general”. Segunda parte, viene de la Ed. 36



Luz Astrid Pantoja Mayorga
Abogada,
Asesora
especializada
en PH

El concepto destacado y general sobre “obligaciones”, son los compromisos o responsabilidades que adquieren los ciudadanos en el ejercicio de sus derechos y su cumplimiento se denota más imperativo; al ajustarlo dentro de la propiedad horizontal, los copropietarios están obligados a:

- Pagar las cuotas de administración o expensas comunes en las fechas establecidas, ya que, mediante este pago, la copropiedad se puede mantener, conservar y financiar los servicios necesarios de administración, mantenimien-

to, obligaciones a terceros y proveedores, entre otros.

- Cumplir con las normas internas establecidas por la copropiedad, como el Reglamento Interno y demás normas conexas que establezca la Asamblea general de propietarios, en pro de mantener la convivencia y armonía entre todos.

“Todos los copropietarios y residentes que ocupen bienes privados, se abstendrán de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes”



- Cumplir todas aquellas normas de orden nacional en que esté inmersa la propiedad horizontal; un ejemplo de ello fue cuando se presentó la emergencia sanitaria en Colombia; otra es la Ley 2054 de 2020 art.117- Decreto 380 de 2022 -respecto de los animales de compañía y manejo especial en una propiedad horizontal y la póliza-, la Ley 1801 de 2016 entre otras; esto es, dependiendo de las diferentes circunstancias que por ser de conductas humanas y con-

vivencia, no son estáticas sino cambiantes y el reglamento de propiedad horizontal en varias ocasiones no lo establece por falta de actualización.

- Igualmente, hay que cumplir con las prohibiciones, como que todos los copropietarios y residentes que ocupen bienes privados, se abstendrán de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o reputación de la copropiedad, las cuales comprenden obligaciones de no hacer. (1)

juridicosferyast@outlook.es -
WhatsApp: 3013586517

Fuentes de consulta: Ley 675/2001, buscador y concepto www.google.com, https://es.wikipedia.org/wiki/Ley_1801/2016, Ley 2054/2020, Decreto 380 de 2022, <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2020-07/cartilla-propiedad-horizontal-web.pdf>



COMPAÑÍA COLOMBIANA DE INSPECCIONES SAS - CCOIN

SEGURIDAD Y CUMPLIMIENTO: INPECCIONAMOS Y CERTIFICAMOS SUS EQUIPOS

Garantice la seguridad y el rendimiento de su ascensor, escalera o puerta con nuestros servicios de **inspección y certificación de equipos**.

Nuestro equipo altamente capacitado y calificado realiza inspecciones exhaustivas con las normas de seguridad; garantizando que el sistema de transporte vertical, escaleras eléctricas y puertas automáticas sean seguros para el usuario.



NUESTROS SERVICIOS



ASCENSORES
NTC5926-1:2021
NTC5926-1: 2012



ESCALERAS MECÁNICAS
NTC5926-2



PUERTAS ELÉCTRICAS
NTC5926-3

CONTÁCTENOS

- Calle 74 # 15-15 of: 306
- ✉ administracion@insp-ccoin.com
- ☎ 8056101 – 3160180278
3173020299 – 3208151257
- 🌐 www.insp-ccoin.com





Eve Polanco Becerra
Periodista y Empresaria

Lideresas de la Propiedad Horizontal, **desafíos y retos**



esta razón, es importante realizar un análisis de este indicador; así pues, de acuerdo con Marchionni -2015-, en Latinoamérica el aumento de la educación en las mujeres es impresionante, este aumento ha permitido que su presencia se incremente en el mercado laboral. De esta manera, se observa un cambio en la estructura de la producción y al parecer existe un aumento relativo en el empleo femenino sobre el masculino, impulsando el empoderamiento femenino.

Esto, como resultado de que la educación influye en las posiciones a las que las mujeres pueden aspirar, modificando así la ubicación de las mujeres en el trabajo, la familia y las normas sociales que conforman los roles de las mujeres tanto al interior, como al exterior del hogar -Hernández, et al, 2009; Marchionni, 2015-.

En el caso de América Latina se observa un aumento en la educación de las mujeres en el lapso de 1992 al 2012 según el estudio de Marchionni -2015-, en el cual señala que los años de escolaridad de mujeres entre 25 y 54 años de edad aumentaron de 7.2 a 9.4, esto representa un avance, considerando que hace 20 años las mujeres tenían que dejar la escuela en los primeros años y completaba su educación primaria. Así también, al año 2015 se observa un índice paridad de género en la educación superior de 1.31, lo que implica un importante avance por parte de las mujeres -UNESCO, 2018-.

Teniendo en cuenta los avances de la educación en América, esto hace más fácil enfrentar los diversos desafíos que impactan la propiedad horizontal. Desde distintos frentes, estas lideresas impulsan la transformación para que alcancemos sociedades inclusivas y más justas para todas las personas. Con este proyecto, que inicia con el Congreso latinoamericano 2023, se quiere mostrar el creciente protagonismo de las mujeres en la administración de PH, dando a conocer sus logros y porque no los obstáculos que enfrenta.

El rol de la mujer como líder, no ha sido un título otorgado, sino logrado, las oportunidades tanto académicas como profesionales que poseen las mujeres actualmente, es el resultado de una lucha constante por la igualdad y aunque es notorio que el papel de la mujer en altos cargos, como administradoras y empresarias de la propiedad horizontal ha venido en aumento, todavía no se ha logrado en su totalidad la igualdad requerida y merecida.

No obstante, en el marco del Congreso Latinoamericano 2023, en el encuentro de lideresas de la propiedad horizontal, evento organizado por Horacio Torres y un equipo de profesionales que hicieron posible este encuentro, en donde se destacó la participación de administradoras de países de toda América; Dawn Marie Bauman - Usa, Leyandra Ureña - República Dominicana, Marita Cavazos - México, Susana Quiroga - Argentina, Mery Guevara - El Salvador, Yaricel Cedeño -Panamá, Susana Figueroa- Guatemala, Carola Riquelme - Perú, Tibaire Altuve - Venezuela, Sandra Milena Mercado- Colombia y Saray González- Costa Rica.

Pudimos observar que este grupo enmarca la excelencia en la administración, dado que no solo son referentes en sus países de origen, sino que en el desarrollo de sus actividades reflejan su empoderamiento a través de la construcción de una propiedad horizontal, enfocada en la optimización de los resultados y recursos con miras a una sana convivencia y al crecimiento del

sector de la propiedad horizontal.

En congruencia con lo anterior, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo -PNUD- a través de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, realizó un llamado a todas las naciones para reducir la pobreza, proteger el planeta y garantizar la paz y prosperidad para todos sus habitantes. El objetivo 5, igualdad de género, busca erradicar todas las formas de discriminación de mujeres y niñas, conscientes de

que empoderar a las mujeres tiene un efecto multiplicador que promueve el crecimiento económico y el desarrollo en el mundo, lo cual se ve reflejado en estas valiosas mujeres que gerencian empresas y promueven el desarrollo de sus países, a través de la generación de empleo y la administración eficaz del patrimonio de todos los que vivimos en propiedad horizontal, con un manejo adecuado de los recursos, del equipo de trabajo, proveedores, copropietarios y las múltiples actividades que desarrolla una administradora de PH.

Para alcanzar estos grandes estándares uno de los pilares fundamentales es La educación, extremadamente valiosa para empoderar a la mujer; por

"El éxito de cada mujer debe ser una inspiración para las demás"

Serena Williams



Viene de P-1 »

Luis Alberto Alfonso
Ingeniero

La responsabilidad legal de la PH ante el trabajo en alturas

Es muy común establecer que como todas las actividades que la Propiedad Horizontal requiere realizar, se incurre en trabajo en alturas, si éstas superan los dos metros; como las actividades de limpieza de fachadas, instalación de equipos de operadores de comunicación, de equipos de video-vigilancia, limpieza de tanques de almacenamiento de agua, instalación o mantenimiento de la impermeabilización de la cubierta, son desarrolladas por contratistas o terceros, la Propiedad Horizontal no adquiere ninguna responsabilidad y esto no es cierto. La PH al ser una organización jurídica, al desarrollar actividades a una altura superior a dos metros, le aplican los requisitos legales de *Protección y Solidaridad*, sean estas desarrolladas por personal propio o por contratistas.



El requisito de *Protección* se establece en el Decreto 1072 de 2015 – Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, la Resolución 0312 de 2019 – Estándares Mínimos del Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo y la Resolución 4272 de 2021 - Requisitos Mínimos del Desarrollo de Trabajo en Alturas, el cual exige a la organización jurídica que se gestione un programa de prevención y protección contra

caídas, mediante el establecimiento de Puntos de Anclaje y Líneas de Vida Horizontales y Verticales, en el cual las actividades deben tener cobertura a los trabajadores y contratistas.

El requisito de *Solidaridad*, según el Artículo 61 de la Resolución 4272 de 2021, se genera en

caso de presentarse un accidente de trabajo en una tarea que implique trabajo en alturas; sea este trabajador o contratista de la PH y se determine que la Propiedad Horizontal, no ha implementado las medidas de prevención y protección contra caídas, como la instalación de Puntos de Anclaje y Líneas de Vida Horizontales y Verticales, con la certificación de producto bajo la norma ANSI Z359-18, la especificación de resistencia de 5.000 lb requeridas, los procesos de inspección anual y la conservación de los documentos soporte que acrediten el cumplimiento de estos requisitos. » P-14

Señor administrador de PH, ¿Se tiene certeza y confianza en que los sistemas de protección contra caídas requeridos para el desarrollo de actividades que impliquen trabajo en alturas, cumplen con los requisitos de la Resolución 4272 de 2021?



TALENTOS PRHOPIO

Diplomado: Liderazgo y Gerencia en P.H.

Llegó lo que los administradores de P.H. estaban esperando

- Temas:** 18 Competencias Laborales
- Curso Básico para Trabajo en Alturas
 - Curso básico SGSST
 - Curso básico de ofimática

Certificados:

- Certificado en Competencias laborales en Administración de P.H. por ISEC.
- Certificado de Asistencia al programa de Coaching en liderazgo por competencias para P.H. por Líderes de Impacto y PRHOPIO.
- Certificado Curso Básico de trabajo en Alturas.

Separe su cupo desde ahora y obtenga precios del 2023, cupos limitados.

01
Abril
2024

Duración: 120 horas
Modalidad: Virtual

☎ 3229051163

✉ talentosprhopiogmail.com

La gala de reconocimiento a la participación en Bogotá 2023

Escenario para exaltar a sus protagonistas

Oficina Asesora de Comunicaciones del IDPAC

La participación es el camino para transformar realidades. Las comunidades son las que tienen el insumo para dialogar, concertar y ejecutar las soluciones a las problemáticas de sus localidades. Trabajar en equipo junto con la administración distrital, es la acción que promueve, fomenta e incide, para lograr una ciudad más incluyente y de acciones contundentes que se reflejan en los territorios.

Han sido cuatro años de trabajo articulado. Poblaciones con las que se trabajaron en las mesas de concertación, diálogo, debate y aprendizaje; posicionamiento a nivel internacional, construcción de políticas públicas, modelo de fortalecimiento, cambios que dieron inicio a una nueva cultura de participación.

Las experiencias exitosas y la pasión de los líderes y lideresas es lo que inspira a continuar, precisamente con la participación ciudadana en el contexto de ciudad. El Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal –IDPAC– exaltó a los héroes y heroínas que le apostaron a una Bogotá escrita por sus habitantes.



La Gala de Reconocimiento a la Participación en Bogotá 2023, se realizó en el Teatro Municipal Jorge Eliecer Gaitán el 30 de noviembre; allí se dieron cita más de 1.500 personas, para exaltar a las organizaciones sociales, alcaldías, sector privado, entidades distritales, funcionarios y contratistas del sector, que durante el cuatrienio se pusieron la camiseta por la participación.

“Esperamos que la Gala se convierta, cada año, en el lugar de encuentro para celebrar que hay gente, líderes y lideresas que se esfuerzan por transformar sus territorios, que lo hacen con la empatía y el compromiso que necesitamos para salvar la democracia, que es quizás una de las cosas que está en riesgo.

En el IDPAC simplemente facilitamos las herramientas para

hacerlo y hoy se materializa. Se emitieron más de 50.000 votos. Estamos premiando el esfuerzo de la ciudadanía y de las entidades, por hacer más profunda y más fácil la participación para la ciudadanía. La categoría del premio a Toda Una Vida, este año se le otorgó al colectivo que hizo posible el Sistema Distrital de Cuidado, que por años le dijeron a la ciudad, ¡ajojo! Que las mujeres tienen un papel protagónico y tenemos que relevarlas de la carga del cuidado y por eso este año el premio fue para ellas” afirmó Alexander Reina Otero, director del IDPAC.

Ellos y ellas se postularon a la convocatoria, que se desarrolló del 10 de septiembre al 18 de noviembre en www.participacionbogota.gov.co, cuya votación se realizó a través de la plataforma de Bogotá Abierta,

donde la ciudadanía eligió. Más de 5.000 personas participaron para seleccionar a los protagonistas de la participación.

La alcaldesa encargada, Nadya Rangel, felicitó a los ganadores y exaltó el trabajo que viene desarrollando el IDPAC; *“esto es una felicidad y un gusto tener hoy el honor de representar a la alcaldesa Claudia López, en un día tan especial que es la Gala de la Participación y donde estamos honrando con este premio y este reconocimiento a estas mujeres maravillosas, no solo las que están aquí, sino las que llevan luchando por los derechos de las mujeres para tener igualdad, equidad y ayudan a cerrar brechas”*.

Adicionalmente, el IDPAC realizó un reconocimiento especial a la Imprenta Distrital y a la Fundación de Bogotá Universidad Jorge Tadeo Lozano, por su compromiso, apoyo y aporte a los procesos y dinámicas de la participación en Bogotá, que se realizaron en la presente administración, de forma diferenciadora en una nueva perspectiva y relacionamiento de la academia y las entidades distritales.

El acompañamiento artístico estuvo a cargo de Herencia de Timbikí, Adry La Fantástica, Batucada Bembé y La Morena del Chicamocha.

La segunda versión de la Gala hace parte de los procesos de innovación en incentivos a las y los protagonistas de la participación en Bogotá. 🗣️

#IDPACLeCumplióABogotá, #GalaDeLaParticipación2023

P-13» La responsabilidad legal de la PH ante el trabajo en alturas

Es por esto que quien dirige una Propiedad Horizontal, debe asegurar que las medidas de prevención y protección, posterior al proceso de instalación, para decidir si se retira posterior ante un evento de accidente o uso indebido, deben ser inspeccionados o con la periodicidad anual requerida, sean estos desarrollados por una organización imparcial e independiente a quien realizó la venta e instalación de estas medidas de prevención y protección, que aplique métodos de ensayos y pruebas definidos en documentos internacionales como la norma



ma **BSEN 795** y que el proceso de inspección sea desarrollado según los requisitos de la norma **ISO / IEC 17020** y sea entregado un Informe Técnico y Certificado de Inspección, que contenga la información con aceptación internacional.

Así mismo, señor Administrador de PH, es importante establecer que cuando se realice el Análisis de Riesgos para expedir el Permiso de Trabajo en Alturas, se presente el Certificado de Inspección sobre el cumplimiento de las especificaciones de las medidas de prevención y protección, instaladas en la edificación al Coordinador de Trabajo en Alturas; sea este Trabajador o Contratista, para que en el proceso de análisis de riesgo se base en información Objetiva y Veraz y ésta quede registrada en el permiso expedido. De esta manera, en caso de una

Investigación de Accidente se constata que la Propiedad Horizontal cumple con los requisitos de la Resolución 4272 de 2021 y se minimice el riesgo de incumplimiento legal y de solidaridad establecido por la Legislación Colombiana.

Señor administrador de PH, ¿Se tiene certeza y confianza en que los sistemas de protección contra caídas requeridos para el desarrollo de actividades que impliquen trabajo en alturas, cumplen con los requisitos de la Resolución 4272 de 2021? 🗣️

Viene de P-1 »

Congreso Latinoamericano de Propiedad Horizontal - CLPH - Región Caribe

Lideresas de la Propiedad Horizontal, brillaron

En el marco del CLPH – 2023, la empresa APH en cabeza de Horacio Torres Berdugo, abrió la puerta para que se diera a conocer un estilo de liderazgo diferente en la propiedad horizontal, reuniendo a 13 mujeres de trece países, todas ellas líderes en PH en cada una de sus regiones.

El mayor énfasis que cada una de estas mujeres le dio a su liderazgo, fue en la educación y en la lucha por el medio ambiente, al mismo tiempo recalcaron la necesidad de tener una visión más amplia, donde se dé la oportunidad a otros liderazgos, sin necesidad de competir entre hombres y mujeres, por quién lo hace mejor o quién tiene más méritos, la verdad es hora de empezar a demostrar que ninguno es mejor que el otro, solo hacen sus trabajos y sus aportes de manera distinta, pero todos cumplen una función importante y dejan huella en su entorno, afirmaron.

Con una asistencia de más de 250 personas, este congreso marcó la diferencia y dejó una huella importante en cada asistente, pues por primera vez en Colombia se le abre un espacio importante a las mujeres en un congreso, para que dieran a conocer su liderazgo en la propiedad horizontal.



El acto dejó una excelente impresión, pues veníamos acostumbrados a ver casi siempre las figuras masculinas como ponentes, muy valiosos por cierto, pero ya era hora de permitir que se escucharan voces diferentes, de conocer nuevas experiencias y otras maneras de hacer lo mismo, pero desde un punto de vista y con un matiz fresco, por esa oportunidad gracias a Horacio Torres, gran líder de la PH.

“Lo que más impactó de este congreso, fue la humildad del grupo de mujeres que estuvieron en tarima, todas con historias de vida impactantes, trabajos impecables, formación interesante, títulos y pergaminos, pero en ninguna se vio un asomo de orgullo y prepotencia, ni de, yo soy líder porque sé más que ustedes, o estoy más preparada que el resto de los asistentes, cada una aportó algo interesante desde su rol,

para quienes estaban en el auditorio”, manifestó Luz Dary Nieto, directora del periódico PRHOPIO.

Este congreso ha marcado un antes y un después en la historia de los congresos de propiedad horizontal, porque demostró que

se puede tener en tarima a hombres y mujeres, sin competir ni menospreciar a ninguno, porque aquí no se trata de quién sabe más, o quién es mejor orador, se trata de que cada uno puede brillar con luz propia y dejar una huella importante para las futuras generaciones.

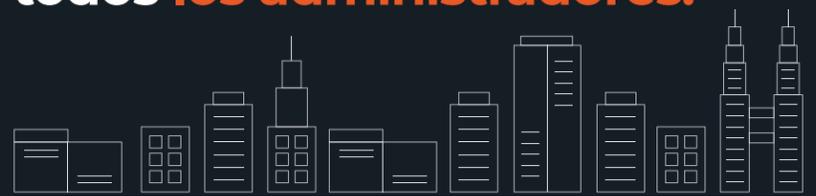
A las mujeres que asistieron como ponentes, gracias y felicitaciones, que sigan siendo ese referente para otras que están por allí casi escondidas, pero que también tienen mucho que aportar a la propiedad horizontal; pero eso sí, nunca olviden que no es una competencia, es un trabajo en equipo y tanto ellos como ellas son indispensables a la hora de buscar un objetivo común, *dignificar y enaltecer el oficio de administrar propiedad horizontal.*



SOS PH.

SOLUCIONES OPTIMAS Y SOSTENIBLES PARA LA P.H.

Espera muy pronto una de las soluciones más anheladas por todos **los administradores.**



PRHOPIO

talentosprhopiogmail.com

3229051163 - 3013586517

Viene de P-1 »



**Carlos
Convers**

Psicólogo -
U. del Rosario
- Maestría en
Psicología Clínica
- U. Javeriana

Salud mental en la actualidad: causas, riesgos y mitos



La salud mental se ha convertido en un tema crucial en la sociedad contemporánea. A medida que avanzamos en una era marcada por la tecnología, la globalización y los cambios constantes, la atención a la salud mental se ha vuelto más apremiante que nunca. Exploraremos las causas subyacentes de los problemas de salud mental, los riesgos asociados y algunos mitos comunes que rodean este importante aspecto del bienestar.

Causas de los Problemas de Salud Mental

Numerosos factores contribuyen al surgimiento de problemas de salud mental en la actualidad. Uno de los principales impulsores es el estrés. La vida moderna, caracterizada por la prisa constante y las altas expectativas, puede generar niveles significativos de estrés que afectan la salud mental de las personas. Además, la genética juega un papel importante, ya que ciertos trastornos mentales tienen una predisposición hereditaria.

Estos factores hereditarios generan una predisposición a cambios en la química cerebral, los cuales también se han identificado como una causa fundamental. Desequilibrios en neurotransmisores como la serotonina y la dopamina, pueden contribuir al desarrollo de condiciones como la depresión y la ansiedad. Asimismo, las experiencias traumáticas, como el abuso o la

pérdida, pueden tener un impacto duradero en la salud mental de un individuo.

Otro de los agravantes actuales para la estabilidad psicológica de los individuos es la presión social y los estándares. La constante comparación en las redes sociales y las expectativas poco realistas pueden afectar la autoestima y contribuir a problemas como la depresión y la dismorfia corporal.

Riesgos Asociados

La falta de conciencia y estigmatización en torno a los problemas de salud mental presenta un riesgo considerable. La sociedad a menudo malinterpreta estos

problemas como signos de debilidad o falta de voluntad, lo que puede llevar a la marginación y a la falta de apoyo. La ausencia de un sistema de apoyo adecuado puede agravar los problemas y dificultar la recuperación.

Debemos tener en cuenta a su vez, el acceso limitado a la atención psicológica. La falta de recursos y la escasez de profesionales capacitados en salud mental, pueden obstaculizar la búsqueda de ayuda. Además, la discriminación en el ámbito laboral y social puede afectar negativamente la salud mental, creando un círculo vicioso de estrés y ansiedad.

Por otro lado, el abuso de sustancias es otro riesgo significativo. Las personas a menudo recurren a drogas y alcohol como una forma de hacer frente a los problemas mentales, pero esta estrategia a corto plazo puede tener consecuencias devastadoras a largo plazo.

Mitos Comunes sobre la Salud Mental

Abordar los mitos relacionados con la salud mental, es esencial para fomentar una comprensión precisa y desterrar la es-

tigmatización. Uno de los mitos más comunes, es que las personas con problemas mentales son inherentemente peligrosas. En realidad, la mayoría de las personas con trastornos mentales no representan una amenaza, ni para sí mismas ni para los demás.

Otro mito prevalente es que la salud mental es simplemente una cuestión de "voluntad fuerte" y que las personas pueden superar sus problemas si lo intentan lo suficiente. Esto desestima la complejidad de los trastornos mentales y subestima la importancia del tratamiento y el apoyo adecuado.

La creencia de que hablar sobre los problemas mentales empeora la situación, es otro mito perjudicial. La apertura y el diálogo son fundamentales para superar el estigma y permitir que las personas busquen la ayuda que necesitan.

En conclusión, la salud mental en la actualidad está influenciada por una intersección compleja de factores, que van desde el estrés diario, hasta la genética y las experiencias traumáticas. Abordar los riesgos asociados, como la falta de apoyo y el acceso limitado a la atención médica mental, es esencial para mejorar el bienestar psicológico de la sociedad. Al desafiar los mitos comunes, podemos construir un entorno que promueva la comprensión y la empatía, allanando el camino para una conversación más abierta y efectiva sobre la salud mental.

Si desean más información sobre este tema, algún otro relacionado con psicología o desean iniciar un proceso de psicoterapia, siéntanse libres de escribir a mi correo psi-convers25@gmail.com 📧

"Uno de los mitos más comunes, es que las personas con problemas mentales son inherentemente peligrosas. En realidad, la mayoría de las personas con trastornos mentales no representan una amenaza, ni para sí mismas ni para los demás"



“Somos más de lo que quieres”

En este último trimestre del 2023 continuamos cargados de contenidos para ti.



Music For Life



Contra Golpe

Enlace Trece



Salió El Sol

Inbox Trece



Magnífica Región Trece

Toma El Control



El Podcast



Modo Deporte



www.canaltrece.com.co | @CanalTreceCO

#EnLaTV

Claro digital 120 · Claro análogo 13 · ETB 262 · Movistar 161 · UNE 13 · DIRECTV 144

Una nueva gestión administrativa en Edificios y Conjuntos

Leonel Rojas Ortiz

Docente - Investigador del Observatorio social de la PH

A mediados del siglo pasado surgió en Colombia la Propiedad Horizontal, como un sistema de propiedad por pisos; luego de más de setenta años, hoy es el sistema más común de vivienda vertical, con encerramientos de las familias colombianas. Los espacios comunes o de copropiedad, por los múltiples usos que se han sumado a la vivienda, son los lugares donde cada día más se dan las interacciones sociales a lo largo y ancho del país, aumento apalancado por políticas de vivienda y atención a población vulnerable, con programas de soluciones de Vivienda de Interés Social –VIS– y Vivienda de Interés Prioritario –VIP–.

Las dinámicas sectoriales en PH han generado un ecosistema de bienes y servicios, que simbióticamente intercambia beneficios mutuos dados por la magnitud que ha tomado el sector; estadísticas sectoriales dan cuenta de ella; más de 17.000 copropiedades en la capital del país, en donde viven más del 70% de los capitalinos; a nivel nacional se estiman más de 60.000 en donde habitan más del 65% de ciudadanos, aunque el uso como vivienda es el principal renglón en el sector PH no es el único, otros usos reconocidos son: comercio,



esparcimiento, industria, dotacional y servicios, entre otros.

Las comunidades que interactúan al interior de edificios y conjuntos, siendo un grupo humano que, por lo señalado en el primer párrafo del presente escrito, cada vez se vuelve más complejo, no solo por los efectos del vivir unos sobre otros en verticalidades cada vez más altas, a lo cual se unen controles de acceso, que en aras de la seguridad cada vez se hacen más herméticos, generando efectos psicosociales de protección contra los otros de afuera, pues se considera que afuera está el peligro; por casos documentados por los medios de comunicación, se ha evidenciado que los peligros también están adentro, de manera particular en contra de las mujeres, los niños, niñas y adolescentes.

Sabiendo que el conflicto es inherente al vivir en comunidad, publicaciones de índices de perturbaciones de la convivencia en PH, muestran que el querer ser del vivir en PH "convivencia armónica o el buen vivir", dista sustancialmente del vivir diario representado en

constantes violaciones a la normatividad vigente, en cada edificio o conjunto, códigos de conducta escritos en reglamentos y manuales de convivencia, que se supone obedecen a un acuerdo consensuado en comunidad, que busca el ideal de vivir juntos bajo los cinco principios orientadores, expresados en el Art. segundo de la Ley 675 de 2001 o Régimen de Propiedad Horizontal.

Las nuevas complejas comunidades, que se han propiciado por la compactación de los inmuebles y la consecuente densificación de los territorios urbanos y semirurales, se reflejan en el creciente número de hogares que comparten bienes y servicios comunes, que son contratados con los recursos provenientes de las expensas comunes, aportados íntegramente por los copropietarios, por ejemplo: servicio de vigilancia privada, aseo, servicios públicos, la administración y todo lo pertinente para la conservación de lo común a todos.

Desde comienzos de la primera década del presente siglo, la gestión administrativa en PH ha virado

hacia la aplicación y potencialización de competencias directivas blandas, -inteligencias múltiples de Gardner-, sobre la aplicación de técnicas administrativas duras o modelos de administración de recursos fijos -inmuebles, dineros, entre otros, en síntesis, cosas- en contraste con los variables -las personas que conforman las familias-; de lo anterior se deduce que para gestionar hoy en la PH, se hace necesario pasar de ser un mero administrador, que por cierto lo puede ser cualquier persona con cualquier formación académica de base o sin ella, como venía ocurriendo en el pasado.

Frente al reto de liderar los sueños del bien-estar y el buen-vivir en PH de las familias colombianas, en concordancia con escritores sectoriales nacionales e internacionales, se requieren profesionales que gestionen con un nuevo paradigma, donde "Lo individual este subordinado a lo comunitario" o con actitudes de tipo social antes que personales, para la re-significación del oficio de administrar PH, hacia una nueva gestión administrativa:

En la *Gerencia de Comunidades*, se requieren administradores de la nueva era, que apoyados en el desarrollo e incorporación de nuevas competencias, consideradas transversales, como: el aprendizaje continuo, el desarrollo de relaciones interpersonales y el compromiso con el servicio comunitario, para con una nueva actitud, se pueda lograr que se asuman *acciones positivas y propositivas de información*, que motiven una relación de confianza de los residentes y copropietarios hacia la administración, partiendo de la premisa de que al disminuir la incertidumbre se genera "confianza".



Estanislao Roza Covalada

CEO y Líder Consultor de PH

Nuevamente se acerca el cierre del periodo fiscal y claro está el de un año más. Así, buena parte del trabajo realizado y de la gestión gerencial en las propiedades horizontales, algunas con fin de periodo final en paralelo a 31 de diciembre y otras apenas llegarán a este punto en 2024. En cualquiera de los casos deben dar estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, los aspectos contables, tributarios,



financieros, administrativos, legales, operativos y todos aquellos relacionados con el cumplimiento, se presentarán ante la asamblea general en la reunión ordinaria a programar para tales efectos y la toma de decisiones importantes, entre otras,

como la aprobación de los estados financieros y del presupuesto.

Habiendo ambientado lo relacionado con estas reuniones en aspectos básicos, entramos a revisar la planeación de las reuniones 2024, la

cual inició al cierre de la reunión del 2023 e incluso antes, teniendo en cuenta la importancia de los temas y los procesos relacionados con ellos; ejemplo claro es el cobro de cartera que supera la barrera de más de 1 o 2 periodos y que tiene incidencia directa en el cumplimiento de actividades aprobadas con anterioridad por el máximo órgano y que se encuentran pendientes de ejecutar o en desarrollo, pero esto no es todo.

La gestión administrativa y gerencial evidenciada en lo corrido del periodo 2023 o con finalización en 2024, debe llevarse a instancias de la asamblea general con el mayor grado de precisión, en un lenguaje de fácil entendimiento para todos y con información veraz y de calidad. » P-19

Calendario de Eventos de la PH 2024

MAYO 15 al 16
 Gran Conferencia de la PH
 ~ **SERVILONJAS** ~
 Bogotá

Mayo 24 y 25
 Primera XPHO Adec 2024
 Barranquilla

JUNIO 15
 CONGAPH - Congreso Intergremial

 Bogotá

JUNIO 21
 Expocondominio - MX
 México

AGOSTO 8 al 9
 Convención Nacional de PH
 ~ **FUNDACIÓN COLOMBIANA DE DERECHO** ~

OCTUBRE 3 al 4
 FS Encuentro PH XII Versión
 Cali

NOVIEMBRE 14 al 15
 CIGSA
 Bogotá

NOVIEMBRE 29
 Gran Gala Servilonjas 2024

NOVIEMBRE 30
 FESTIVAL PH

P-18» Reuniones 2024

Cuando los integrantes de la asamblea han recibido información durante el periodo, han visto el alcance de metas y eventualmente los cambios positivos de su inversión, se avanza de manera sustancial y altamente representativa, ayudando a evacuar con antelación muchos de los interrogantes que se presentan en las reuniones y que desvían lo proyectado y esperado para este evento.

Lo primero que la planeación de la reunión debe presentar, es una preparación que contemple e integre informes de primera mano, donde la realidad de la persona jurídica no sea solo en papel, sino que sea una realidad positiva, evidenciada por la mayoría de propietarios y residentes; apoyada en lo presentado por el consejo de administración, el equipo contable, las cifras y la revisoría fiscal -cuando se tiene-. No podemos pensar en la no aprobación de estados financieros si las cosas se han hecho bien y la dinámica gerencial es muestra de sinergia entre las diferentes partes interesadas, al interior de la Propiedad Horizontal.



Es importante presentar de forma organizada, ilustrada y bien soportada, la gestión y sus resultados, donde se muestre el acompañamiento real del consejo de administración, de propietarios y otros a lo realizado, tanto por cumplimiento, compromiso, como por responsabilidad. Si el administrador y su equipo de trabajo vienen trabajando posicionamiento, marca personal y otros intangibles, es la reunión ordinaria el momento de potencializar la misma, ante la aprobación por parte de quien directa e indirectamente recibe sus servicios y los resultados de la misma. Recuerden que cada año es diferente y lo que se va a presentar también, la innovación en la presentación de informes, cambios en el estilo gerencial y el reporte de rendimientos positivos.

Los informes de la gestión de la Administración y Consejo deben presentarse juntos, como órganos cohesionados, apoyados en el buen manejo de los recursos patrimoniales, cumplimiento a contratistas y en la buena ejecución presupuestal. 🏠




Certifíquese de manera
CONFIABLE
e independiente.

ESTRECHE LAZOS, UN BENEFICIO PARA USTED Y SU COMUNIDAD. CERTIFICACIÓN POR COMPETENCIAS ISO/IEC 17024

Contacto



300 367 4210
317 695 4525
1sec.com.co



1 SEC

coordcertificacion1@1sec.com.co






Administración y Comercialización
de sus inversiones inmobiliarias

Ventas de Inmuebles



Herramientas Integrales en Propiedad Horizontal



Colegio de Administradores
de Propiedad Horizontal

Programa 100% Virtual



Recuperación de
Inmuebles en Remate



Administración de
Inmuebles en
Arredamiento



Publicación en
Principales Portales
Inmobiliarios y
Redes Sociales



Certificación como
Administrador Integral
de PH de Servilonjas

Otros Servicios



Asesorías Jurídicas



Auditoría en Recibo
de Zonas Comunes



Reglamento de PH
Reglamentos Internos
Manual de Convivencia

BIEN INMOBILIARIA



319-2822168
310-2100500



comercial@bien.com.co
administracion@bien.com.co

Contactos

SERVILONJAS



319-6468484
317-7017090



formacionph@servilonjas.com
info@servilonjas.com

Instagram: @bien.inmobiliaria

Instagram: @servilonjas