



# PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 4 • BOGOTÁ, COLOMBIA, JUNIO 2018

www.prhoppio.com

## Plazo para revisión de instalaciones de gas y gasodomésticos

Gladys Acosta Caro  
Abogada



El Ministerio de Minas y Energía, mediante la Resolución 41385 del 7 de diciembre de 2017, modificó la Resolución 90902 de 2013 con respecto a las condiciones de ventilación, la cual entrará en vigencia a partir del 8 de agosto de 2018.

P - 3



Foto: Épica Inmobiliaria.

## 1er CONGRESO ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA **28 JULIO 2018**

Mayor Información P - 10

## Responsabilidad penal de los administradores

Jorge Orlando León Forero  
Abogado

La responsabilidad tiene lugar solo cuando el administrador actúa en su carácter de tal, es decir cuando actúa como órgano social, por lo que la responsabilidad derivada del incumplimiento

de funciones inherentes al cargo, quedan sujetas a las personas físicas titulares de la condición de órgano y no cuando actúa como mero socio o particular. Para imputar la responsabilidad, el acto desencadenante de la responsabilidad tiene que haberse producido mientras éste ejerce el cargo de administrador.

P - 4



**SOFTWARE MILENIO**

SOLUCIONES SENCILLAS GARANTIZAN SU GESTIÓN

### SOFTWARE MILENIO PROPIEDAD HORIZONTAL

Cuentas por cobrar Cuentas por pagar Facturación Presupuesto	Nómina Contabilidad Impuestos	Libros Oficiales Exógena Activos Fijos
---	-------------------------------------	--

PROPIEDAD HORIZONTAL · INMOBILIARIAS · SERVICIOS · COLEGIOS · CREDITOS

57 + 1 9071265  
57 + 301 365 8288  
57 + 311 202 9040  
57 + 311 590 3475

Cra 27 N° 53 - 61 Of. 502 Bogotá  
INFO@SOFTWAREMILENIO.COM  
WWW.SOFTWAREMILENIO.COM

- » 23 años de experiencia en el sector de la propiedad horizontal.
- » Software legal bajo NIF
- » Exhibición sin ningún compromiso.
- » Soporte técnico gratuito por el primer año
- » Garantía permanente
- » Capacitación en el sitio de instalación
- » Parametrización y montaje saldos cartera
- » Práctico, sencillo y fácil de usar
- » Capacitaciones todos los jueves de 9am -12m previa inscripción





Luz Dary Nieto Orozco

# El administrador del futuro

**E**s evidente que en el marco de la celebración de los 70 años de la propiedad horizontal en Colombia, cada sector relacionado con el ramo quiere celebrarlo, y es necesario hacerlo, como también urge hacer un análisis serio, para mirar hacia los comienzos de la reglamentación de este sector económico y saber qué tanto se ha avanzado y si realmente hemos madurado como para celebrar siete décadas.

Desde la creación de la primera ley hasta hoy, digamos que a regañadientes la propiedad horizontal ha tenido que organizarse y darle cada vez más importancia al sector; el anhelo de los que ejercen esta labor ha sido y será, que se les vea como profesionales, se les trate y se les valore como lo que son, unos profesionales multidisciplinarios.

Si bien es cierto que hoy día se habla de gerentes de la propiedad horizontal, también es verdad que falta mucho por hacer y por aprender para poder exigir que sea una profesión. Ese es el reto para esta actividad, quienes no busquen cada día capacitarse, formarse e informarse de una manera integral, estarán condenados a desaparecer, ya el empirismo y la malicia indígena no son suficientes, como tampoco la buena voluntad y el solo deseo de servir y colaborar en su copropiedad.

Debemos entender que la propiedad horizontal ha crecido tanto, que hoy es uno de los renglones de la economía más importantes del país y del mundo; este sector genera empleos directos e indirectos, podemos decir que hoy es el

único sector que emplea a personas de más de 40 años, consume toda clase de productos y servicios en grandes cantidades y por eso se le debe ver como una empresa, que si bien es sin ánimo de lucro, sí mueve muchos recursos al tener un crecimiento tan acelerado y con tendencia a continuar creciendo.

De ahí la invitación a los administradores de hoy, para que se preparen y puedan ser los administradores del futuro, pero de un futuro cercano, pues de seguir creciendo como vamos no pasarán muchos años, para que las exigencias en estos cargos sean diferentes; por eso quienes sigan empeñados en hacer las cosas como hace 70 años, simplemente serán reemplazados por quienes sí entendieron la exigencia de un mundo moderno, complejo y cambiante.

El Administrador que no se prepara, que no se preocupa por actualizarse y capacitarse en todas las áreas de su vida, es decir, tener no solo una educación, sino, una formación integral, tendrán que entender que su vida laboral en este sector ha terminado. Entendiendo la responsabilidad civil y penal que conllevan el ser el representante legal de un grupo de propietarios y que tienen en sus manos el manejo de sus bienes, por lo cual deben responder hasta con su propio patrimonio. 🗣️

*"La propiedad horizontal ha crecido tanto, que hoy es uno de los renglones de la economía más importantes del país y del mundo".*



**PRHOPIO**

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco
email:	<a href="mailto:gerencia@prhopio.com">gerencia@prhopio.com</a>
Contacto:	322 905 1163
Diagramación:	Efraín Sánchez G.
Colaboradores:	Roberto Gómez Duarte Jorge A. Arambula V. Ever Arévalo D.
Corresponsales:	Hernán Céspedes – Cali Luz Marina – Villavicencio Martha Bernal – Cajicá Claudia P. Posada – Manizales

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



# Plazo para realizar revisión periódica de la instalación de gas natural y gasodomésticos

Gladys Acosta Caro

Abogada

**E**l campo de aplicación de la NTC 3631- 2011 / 12 / 14, se dirige a la Ventilación de recintos interiores, donde se instalan artefactos o gasodomésticos que emplean gases combustibles para uso doméstico, comercial e industrial.



establece un plazo mínimo y máximo para realizar la Revisión Técnica Reglamentaria, además el Ministerio de Minas y Energía, expidió una reglamentación a través de la cual se dispone quiénes serán los responsables para realizar dicho procedimiento, así como las responsabilidades y derechos de las distribuidoras y los usuarios -Resolución 9 902 del 24 de octubre de 2013-.

Por lo tanto, **no es posible que las edificaciones proyectadas o construidas antes del 25 abril de 2014 cumplan** con lo previsto en la NTC 3631; por lo que, es necesario establecer condiciones especiales para la inspección de las instalaciones internas para suministro de gas combustible en dichas edificaciones.

El Ministerio de Minas y Energía, mediante la Resolución 41385 del 7 de diciembre de 2017, modifi-

» P-5

De acuerdo a la Resolución 90902 del 24 de octubre de 2013, en su numeral 3 Definiciones y siglas, define:

**Revisión periódica:** Es una actividad de inspección de las Instalaciones en Servicio, correspondiente a la etapa de mantenimiento de las mismas. Debe ser realizada por un Organismo de

Certificación Acreditado o por un Organismo de Inspección Acreditado por el ONAC para esta actividad, y dentro de los plazos determinados en la Resolución CREG 059 de 2012 o aquella que la modifique o sustituya.

Teniendo en cuenta lo anterior, de acuerdo a la normativa se realizan revisiones técnicas regla-

mentarias, en períodos no superiores a 5 años, a las instalaciones internas desde el centro de medición -redes internas, estufas, calentadores, hornos, secadoras y chimeneas entre otros gasodomésticos-.

En este sentido, la Comisión de Energía y Gas, CREG, expidió la Resolución 059 de 2012, la cual



Asesores  
Continentales de Seguros

42 años protegiendo tu  
**PATRIMONIO**

La firma con mayor experiencia en **Seguros de Copropiedades**, con representación de las aseguradoras más reconocidas del país.

100%

DE LAS RECLAMACIONES PRESENTADAS  
HAN SIDO INDEMNIZADAS...

**TODO RIESGO EN CONSTRUCCIÓN - INFIDELIDAD DE RIESGOS FINANCIEROS**  
DIRECTORES Y ADMINISTRADORES - HOGAR - FIANZAS Y/O GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO  
ARRENDAMIENTOS - VEHÍCULOS - PYMES - VIDA

Cra. 6 N° 67-09 Ofic.: 202 / **PBX: 346 68 29**  
Tels: 310 48 74 - 249 30 37  
Cel: 316 326 51 33 / Fax: (571) 346 68 46  
**www.asesorescontinentales.com**  
Bogotá D.C. - Colombia



# Responsabilidad penal de los administradores

Jorge Orlando León Forero  
Abogado

La responsabilidad tiene lugar solo cuando el administrador actúa en su carácter de tal, es decir cuando actúa como órgano social, por lo que la responsabilidad derivada del incumplimiento de funciones inherentes al cargo, quedan sujetas a las personas físicas titulares de la condición de órgano y no cuando actúa como mero socio o particular. Para imputar la responsabilidad, el acto desencadenante de la responsabilidad tiene que haberse producido mientras éste ejerce el cargo de administrador.



Concretando ahora en la responsabilidad dentro del ámbito penal, hay que partir de un principio básico que recoge nuestro derecho penal y es el que las personas jurídicas no tienen capacidad para ser responsables penal-

mente. Esto no significa que no puedan adoptarse determinadas medidas frente a la entidad. Es importante destacar los principios básicos que rigen en nuestro derecho para responsabilizar penalmente a una persona.

Principio de culpabilidad, es decir, que el sujeto haya actuado con dolo, o en los casos que contempla expresamente el Código Penal, con culpa. Para que un administrador quede exculpado penalmente, no basta con no haber participado directamente en el delito, sino que además debe haber hecho todo lo posible para evitar que el mismo se cometa (deber de cuidado).

Al margen de que se cumplan los restantes requisitos de antijuricidad y culpabilidad, resulta básico determinar el denominado "dominio del hecho" para poder determinar qué persona o personas actuaron o debieron actuar en forma consciente y voluntaria o tuvieron capacidad y debieron ser diligentes para evitar el resultado. En cualquier caso habrá que probar que el sujeto activo conocía, podía, quería y hacía el hecho delictivo u omitía hacer lo debido. En el caso de condena, además de la pena impuesta, ésta puede llevar aparejada una responsabilidad civil directa,

condenando al pago de una indemnización a los perjudicados.

Indicar también que, si nos encontramos ante una administración con varias personas, en principio la responsabilidad será individualizada. En el caso de que el administrador haya actuado de manera mecánica, dando simplemente por bueno lo que otros proponen, hará que en principio no exista responsabilidad penal estando sí, ante una conducta imprudente.

Los tipos delictivos más frecuentes: \*Defraudaciones: estafas y apropiaciones indebidas, \* Delitos contra la propiedad intelectual e industrial, al mercado y a los consumidores, \*Delitos contra los recursos naturales y el medio ambiente, \*Delitos contra los derechos de los trabajadores, \* Utilización indebida de información privilegiada, \* Falsedad en documento privado, \* Captación masiva de dinero, \* utilización indebida de fondos captados del público, \*Pánico económico, \* Violación de reserva industrial o comercial.

Así las cosas, se trata de un conjunto de delitos cometidos en el seno de

una organización, por aquellas personas que ostentan el control de la misma - administradores o miembros del consejo de administración, mayorías en asambleas-, afectando gravemente su correcto funcionamiento o atentando contra su patrimonio, en perjuicio de la copropiedad, propietarios o terceros. Son delitos perseguibles únicamente a instancia de parte, mediante denuncia o querrela del perjudicado y que por tanto, no pueden ser perseguidos de oficio, salvo los que afecten a intereses generales o al estado. 🗣️

» Continúa en nuestra próxima edición:

**Acción Social de Responsabilidad**

## EL MUEBLE CLÁSICO



- FABRICAMOS Y RESTAURAMOS TODA CLASE DE MUEBLES PARA HOGAR Y OFICINA
- TAPICERÍA Y PINTURA
- TALLADO DE MADERA
- Y TODO LO RELACIONADO CON EL RAMO DE LA CARPINTERÍA Y EBANISTERÍA



Informes: 300 289 9071 - 301 626 5194  
email: elmuebleclasico@gmail.com

*Si nos encontramos ante una administración con varias personas, en principio la responsabilidad será individualizada.*



» P-3

có la Resolución 90902 de 2013 con respecto a las condiciones de ventilación, la cual entrará en vigencia a partir del 8 de agosto de 2018.

### 3.4. Condiciones de ventilación

En todos los casos se debe verificar que las condiciones de ventilación del recinto, se ajusten a lo establecido en la NTC 3631 en la actualización referida en el Anexo 1 de este Reglamento.

Sin embargo, para el caso de edificaciones proyectadas o construidas antes del 25 de abril de 2014, no serán exigibles las consideraciones expuestas en el Anexo C de la Norma NTC-3631, y en este caso: i) la concentración de monóxido de carbono medida en el ambiente, no podrá ser mayor a cero (0) ppm en volumen; y ii) las condiciones de ventilación descritas en este numeral, **deberán ser evaluadas en periodos no superiores a tres (3) años; a menos que, las instalaciones y sus componentes sean modificados** y den cumplimiento a lo establecido en la versión, señalada



en el Anexo 1 de este Reglamento, de la norma NTC 3631 y todos sus anexos.

**Para determinar si la edificación se proyectó o construyó antes del 25 de abril de 2014, se deberá tener como referencia la fecha de la licencia de**

**construcción o la fecha de la escritura primigenia de adquisición del inmueble.”**

De acuerdo a las disposiciones del Ministerio de Minas y Energía, es obligatorio realizar la Re-

**De acuerdo a la normativa se realizan revisiones técnicas reglamentarias, en periodos no superiores a 5 años.**

visión Periódica a la instalación de gas natural y gasodomésticos, con el fin de prevenir accidentes o situaciones que lamentar. (P)

**CUSTODIA S.A.S**  
Gerencia de Propiedades

- ADMINISTRACIÓN
- ASEO
- MANTENIMIENTOS
- VIGILANCIA
- ASESORÍA CONTABLE Y REVISORIA FISCAL
- ASESORÍAS JURÍDICAS Y ADMINISTRATIVAS
- SEGUROS DE BIENES COMUNES Y PRIVADOS
- ASESORÍA RECIBIMIENTO DE ZONAS, AREAS, BIENES COMUNES A LA CONSTRUCTORA
- COBRANZA JURÍDICA

57 (1) 211-5823  
CALLE 63 13-34 OF 501 B  
WWW.CUSTODIASAS.COM.CO

PERPETUAMOS EL VALOR DE TU PROPIEDAD



# Estrategia de Prevención de Violencia Intrafamiliar y Violencias Sexuales

**E**n el Plan de Desarrollo Distrital "Bogotá Mejor Para Todos", se tiene como propósito garantizar el ejercicio de los derechos de las familias y sus integrantes, a través de estrategias y acciones de promoción, prevención, atención y restablecimiento de derechos cuando han sido vulnerados.

Es por ello que la Secretaría Distrital de Integración Social lidera políticas de promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los diferentes grupos poblacionales, familias y comunidades. Como una acción de prevención de violencia al interior de las familias, se implementa la campaña "Familias que Tejen y Protegen" y



la estrategia "Entornos Protectores y Territorios Seguros", cuyo objetivo es "Promover el derecho a una vida libre de violencias, a través del reconocimiento del ejercicio de los derechos humanos y la construcción de relacio-

nes democráticas al interior de las familias y de la comunidad".

Desde el segundo semestre del 2016, hasta el 30 de marzo del 2018, se formaron y certificaron en la estrategia a 6.928 personas



**Familias**  
que tejen y protegen

-1.741 hombres y 5.187 mujeres- de entidades distritales y de la sociedad civil, entre ellos líderes de la propiedad horizontal, organizaciones religiosas, empleados de entidades privadas, empresas de vigilancia, funcionarios del Ejército Nacional de Colombia, estudiantes, orientadores, padres de Colegios Públicos y Privados del Distrito, entre otros.

## Inmuebles Arriendo Ventas

**YEPES**  
ORGANIZACION  
INMOBILIARIA

Vivienda nueva o usada ■  
Inmuebles comerciales ■  
Proyectos nuevos ■

Administración de PH ■  
Garantizamos Canon de Renta ■  
Publicidad en portales web ■

Carrera 13 No 74-67 Oficina 102 Bogotá, Colombia  
yepesinmobiliaria@yahoo.com.co  
yepesinmobiliariacomercial@gmail.com  
**Tels. 458-7530 • 347-9181**

**312 455-4756 • 312 455-2666 • 312 453-9325**

Conveniencia de entregar en  
**una inmobiliaria todo**  
lo relativo a sus inmuebles



Para evitar los innumerables peligros ocasionados por la inseguridad permanente que nos agobia, es muy importante dejar en manos de una Inmobiliaria la administración y ejecución de todo lo relacionado con los inmuebles, como los servicios de avalúo, arrendamiento, compra, venta, seguros, entrega y recibo de los mismos, mantenimientos y demás.

Cuando el propietario quiere hacer directamente cualquiera de estas funciones con el ánimo

de ahorrarse unos pesos, se expone a los muchos problemas que a diario conocemos, como la falsificación de firmas, de documentos, las transacciones a un precio no acorde, las suplantaciones, los engaños, las estafas, los robos en las propiedades por parte de quienes dicen estar interesados en las mismas, son entre otros, los motivos que deben impulsarnos a dejar en manos profesionales, la ejecución de todos los actos y procesos relacionados con nuestras propiedades. 🏠



La Secretaría de Integración Social considera de vital importancia, vincular en los procesos de formación, de manera gratuita, a las personas que habitan en los conjuntos residenciales de propiedad horizontal, dada su cobertura geográfica en la ciudad, la presencia de formas organizativas como el Consejo de administración o el comité de convivencia y la oportunidad de constituirse en ciudadanos corresponsables en sus territorios, como potenciales generadores de Entornos Protectores y Territorios Seguros.

Los temas que se abordan, en un total de 12 horas, permiten reconocer y reflexionar acerca de los derechos humanos, adquirir y reforzar conocimientos en normatividad y competencias de

las entidades que intervienen en la ruta de atención a víctimas de violencia intrafamiliar y sexual en el Distrito Capital, comprender la importancia de prácticas democráticas que facilitan la equidad en las relaciones familiares y el manejo adecuado del conflicto, evitando así la violencia al interior de las familias. 🗣️



**LÍNEAS TELEFÓNICAS**  
Para reportar y orientar  
violencia intrafamiliar y  
Violencias sexuales

Línea **141** ICBF

Línea de emergencia  
**123**

Línea **143**  
Personería Distrital

Línea Púrpura Distrital  
**018000-112137**

Secretaría Salud  
Línea **106**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Si su conjunto residencial está interesado en formarse en prevención de violencias en la familia, puede escribir a los correos electrónicos: [acgomez@sdis.gov.co](mailto:acgomez@sdis.gov.co) • [llondono@sdis.gov.co](mailto:llondono@sdis.gov.co) • [hvalle@sdis.gov.co](mailto:hvalle@sdis.gov.co)

# PROVEER

SOMOS MAS QUE SERVICIOS

[www.proveersas.com](http://www.proveersas.com)

## ADMINISTRACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL

Recepción zonas comunes  
Administración club house y gimnasio  
Asesoría contable y financiera  
Asesoría jurídica  
Personal de aseo e insumos

## MANTENIMIENTOS

Iluminación  
Hidráulicos  
Círculo Cerrado de TV  
Jardinería  
Mantenimiento de fachadas y cubiertas  
Reparaciones locativas

## CONSTRUCCIÓN

Reparaciones y mantenimiento  
Construcción

## CORREDORES INMOBILIARIOS

Venta por corretaje  
Arriendo por corretaje  
Asesoría Inmobiliaria

## AVALÚOS

Avalúos conjuntos residenciales  
Avalúos inmuebles comerciales

## ASESORÍAS

Asesoría y capacitación en administración  
Elaboración o actualización  
de manuales de convivencia  
Modificación o elaboración de  
reglamentos de propiedad horizontal

📞 302 342 9675

📞 320 244 3032

✉️ [proveer.eu@gmail.com](mailto:proveer.eu@gmail.com)



# Herramientas de primera mano para el administrador de P.H

Jorge H. Huérfano G.

**P**ara poder realizar lo ordenado por la Ley 675 de 2001, en lo que se refiere al artículo 51, funciones del administrador -5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la copropiedad. Esta debe contar con un programa contable legal, que cumpla con las disposiciones vigentes anteriores y las normas de información financiera NIF, que le permitan al administrador y contador realizar su labor.

Este programa contable, debe ser especializado en la contabilidad de una copropiedad, y debe tener especial atención en el módulo dedicado al manejo



de la cartera, debe permitir entre otras opciones: elaborar recibos de caja, causación de las cuotas ordinarias y extraordinarias, liquidación de intereses de mora según la ley, cobro de multas y sanciones, cargue y cruce de anticipos de forma automática, que le den herramientas al administrador, para hacer seguimiento periódico al comportamiento de pago de



los copropietarios y le permitan establecer quien está cumpliendo con sus obligaciones y quien no, para realizar el cobro de la cartera dentro de los plazos establecidos -Prescripción de la deuda- de las cuotas de administración; además debe facilitarle herramientas para el envío de circulares de cobro y posteriormente, el seguimiento a través de acuerdos de pago, cartera pre-jurídica y jurídica, se requiere que la información este al día y en línea, de lo contrario no podrá ejercer esta labor.

Todo esto es válido si la información se circulariza periódica-

mente, enviando las cuentas de cobro o estados de cuenta de forma impresa o mucho mejor, a través de correo electrónico a los propietarios. Recuerde que el cobro de la cartera es responsabilidad del administrador, una de sus principales funciones.

De otra parte, el programa le debe permitir generar la ejecución presupuestal mes a mes, para que el administrador pueda controlar el uso que está realizando de los recursos recaudados y cumplir a tiempo con las obligaciones mensuales de la copropiedad, en cumplimiento del mandato ordenado por la asamblea general de propietarios.

Además, le debe permitir manejar la contabilidad en general y todo lo que implica como impuestos, activos fijos, libros oficiales, información exógena, además, el registro de propietarios, control de quorum para asamblea y otros utilitarios.

**En conclusión, con una buena herramienta como el software contable, la gestión del administrador es más fácil y sencilla, lo cual redundará en un beneficio directo a todos los copropietarios.**

## PARA PENSAR

### Nelson Mandela

*Aprendí que el coraje no era la ausencia de miedo, sino el triunfo sobre él.*

*El valiente no es el que no siente miedo, sino el que vence ese temor.*

*Un ganador es un soñador que nunca se rinde.*

*Una de las cosas que aprendí cuando estaba negociando era que hasta que no me cambiara a mí mismo, no podía cambiar a otros.*

*Parte de la construcción de una nueva nación incluye construir un espíritu de tolerancia, amor y respeto entre la gente de este país.*

*Si hablas con un hombre en un idioma que entiende, eso le va a la cabeza. Si hablas con él en su idioma, eso le va al corazón.*

*Cuando dejamos que nuestra propia luz brille, inconscientemente damos permiso a otras personas para hacer lo mismo.*

*Lograrás más en este mundo mediante actos de misericordia que con actos de represión.*



## 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](mailto: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: +57 1 735 92 97

fundacionadministradoresph/



# No basta con implementarlo, lo importante es mantenerlo

## El cambio cultural al que se enfrentan los administradores de P.H. con el SG-SST



Ing. Wilmer J. Cataño R.

Esp. Gerencia de Riesgos Laborales y SST

**S**eguro que no es fácil cambiar los hábitos que tenemos en nuestras vidas, el cambiar en sí es difícil para cada uno de nosotros, independientemente a lo que nos dediquemos, así mismo, no fue sencillo entender que la implementación obligatoria del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo -SG-SST- es un cambio de cultura dentro de la propiedad horizontal, que busca el bienestar general de todo trabajador, sin importar su forma de contratación, cuyo objetivo principal es la prevención y mitigación de materialización de accidentes, enfermedades y riesgos laborales a los que pueden estar expuestos.

Este sistema busca mejorar el "como" hacer las cosas, hemos pasado la mayoría de tiempo en nuestras vidas atendiendo

correctivamente nuestros problemas cotidianos y no hemos entendido que este nuevo requisito del SG-SST que indica el

decreto 1072 de 2015, nos invita a realizar las cosas con un enfoque preventivo, pensar antes de actuar y sobre todo, algo muy difícil para los colombianos... dejar evidencia de ello; esto nos ha costado bastante, no solo dinero, sino reprocesos, pérdida de tiempo, accidentes laborales, desgaste, entre otros.

Después de haber salido el decreto 1072 de 2015, en su capítulo 6 que habla de la implementación obligatoria del sistema mencionado, sale posteriormente la resolución 1111 de 2017, la cual habla de la implementación de los 60 estándares

mínimos, que son el conjunto de normas, requisitos y procedimientos de obligatorio cumplimiento, mediante los cuales se establece, registra, verifica y se controla el cumplimiento de las condiciones básicas, en el ejercicio y desarrollo de actividades de los empleadores y contratistas directos e indirectos, del sistema general de riesgos.

Esta resolución también hace referencia a las fases de adecuación, transición y aplicación del SG-SST que son: 1. Evaluación inicial, 2. Plan de mejoramiento conforme a la evaluación inicial, 3. Ejecución, 4. Seguimiento plan de mejora, 5. Inspección, vigilancia y control.

Hoy se debería estar en la fase 3 de Ejecución, sin embargo, muchos administradores ya se tomaron la tarea de contratar a un profesional o una empresa para que les haga el sistema, que les entregaron una cantidad

» P-10



Dirección Efectiva

### TALLER DE FORMACIÓN DE AUDITORES POR COMPETENCIAS PARA EL SG - SST

Aprenderá:

- Generalidades del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo
- Validar que el SG-SST de su empresa y/o conjunto este conforme a los 60 estándares mínimos de la resolución 1111 de 2017
- Técnicas de auditoría por competencias
- Como identificar y redactar un hallazgo

Contactenos: 322 217 9076  
gestioncomercial@direccioneffectiva.com  
www.direccioneffectiva.com

@direccioneffectiva

**50% DE DESCUENTO** PARA ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Valor sin descuento \$240.000 IVA incluido





de formatos y procedimientos, que por su complejidad hasta daría pereza leerlos; esto no es lo grave porque la etapa de ejecución ya se logró o se espera lograr a final de este año; sin embargo, lo preocupante es que no se ha dimensionado la magnitud del mantenimiento del mismo, porque mal o bien ya se diseñó y se construyó el sistema, pero el mantenimiento ¿quién lo va a hacer? Esta es una pregunta que redundante y es porque hoy en día, no se han generado las competencias suficientes, para validar si dicha implementación cumple a cabalidad, con lo referido en los 60 estándares de la resolución 1111 y lo particular del decreto 1072.

El reto para los administradores y la misma propiedad horizontal, es hacer que ese Know-How -saber hacer- no se pierda, basados en generar conocimiento en la acción propia de la aplicación de los procedimientos y formatos del SG-SST, descritos en la etapa de diseño, siendo la disciplina, parte fundamental para que posteriormente se lleve a cabo el mantenimiento, ya que sin ella

será solo un saludo a la bandera, en términos de cumplimiento de una carpeta que nadie lee o el éxito en la vivencia de un sistema de gestión, que mejora continuamente al hacer la tarea día a día, educando con el ejemplo a residentes y contratistas.

En la empresa Dirección Efectiva, la cual tengo el honor de dirigir, nos enfocamos en el diseño y elaboración de Sistemas de Gestión de Seguridad y Salud en el

*“El decreto 1072 de 2015, nos invita a realizar las cosas con un enfoque preventivo, pensar antes de actuar y sobre todo, algo muy difícil para los colombianos... dejar evidencia de ello”.*

Trabajo en la propiedad horizontal, con un enfoque en particular de control de terceros llamado C.A.C. -Control de Actividades Críticas- en el cual entendemos fundamentalmente, que por la actividad que desarrollan en su

gran mayoría las propiedades horizontales, no tienen personal directo y por el contrario, deben velar de manera conjunta con el proveedor por dichas actividades; esto se resume en que se deben tener unos parámetros de control para las diferentes tareas, como son elevadores, mantenimientos correctivos, jardinería, trabajos en altura, entre otras actividades que se suscitan dentro de la copropiedad; siendo de esta forma la manera como cobra vida el sistema.

Una vez diseñado e implementado el SG-SST, hemos diseñado una herramienta llamada *PMGS -Programa de Mejoramiento del Sistema de Gestión-* basado exclusivamente en el mantenimiento y mejoramiento del SG-SST de la propiedad horizontal, para garantizar el Know-How -saber hacer-, ejecutándose tal y como se diseñó, con el fin de generar reportes mensuales que den vida al mantenimiento y seguimiento del mismo. 📄

[www.direccioneffectiva.com](http://www.direccioneffectiva.com)



**70**  
AÑOS  
1948-2018  
PROPIEDAD HORIZONTAL



**PRHOPIO**  
El Especialista en Propiedad Horizontal  
[WWW.PRHOPIO.COM](http://WWW.PRHOPIO.COM)

**1er CONGRESO ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

FECHA **28 JULIO 2018**

ORGANIZA PRHOPIO  
Especialistas en Propiedad Horizontal

Agenda académica con especialistas de P.H.  
Muestra Comercial  
Homenajes y Reconocimientos  
Certificado de Asistencia  
Administradores y Consejeros

**CONFERENCISTAS**

**DR. EVER AREVALO DELGADILLO**  
ADMINISTRADOR DE FINANZAS Y NEGOCIOS INTERNACIONALES GERENCIALES, ALTA GERENCIA Y COACHING

**DR. ALEJANDRO MICHELLS**  
ASESOR EXPERTO EN P.H.  
PRESIDENTE DEL CONSEJO LOCAL DE P.H. DE CHAPINERO

**DRA. SUSANA LÓPEZ LÓPEZ**  
ASESORA EXPERTA EN P.H.  
CONCILIADORA EN DERECHO

**DR. JOSÉ MONTAÑA**  
MAGISTER EN FINANZAS  
ASESOR EXPERTO EN P.H.



**HORA**  
2:00 p.m a 8:45 p.m



**LUGAR**  
Colegio Agustiniano Salitre  
Calle 23C # 69 B - 01. Bogotá



**INVERSIÓN**  
\$30.000.00 POR PARTICIPANTE



**INFORMES E INSCRIPCIONES**  
+ 57 310 3307934  
+ 57 322 9051163

INSCRIPCIONESPRHOPIO@GMAIL.COM  
GERENCIA@PRHOPIO.COM

VISITA NUESTRA PÁGINA  
[WWW.PRHOPIO.COM](http://WWW.PRHOPIO.COM)

CIERRE DE INSCRIPCIONES: 15 DE JULIO





# SEGURIDAD PRIVADA MISERINO

SERES HUMANOS PROTEGIENDO SERES HUMANOS



## TU SEGURIDAD **NUESTRA MISION** MAS IMPORTANTE

VIGILANCIA FÍSICA Y MÓVIL  
CENTRALES DE MONITOREO  
REACCIÓN MOTORIZADA  
REDES DE APOYO POLICIAL  
ESCOLTAS PRIVADOS Y CARGA  
VIGILANCIA & CONTROL DE ACCESO  
OPERACIÓN DE SEGURIDAD & REACCIÓN  
ENCERRAMIENTO ELÉCTRICO

BIOMETRÍA VEHICULAR  
CONVIVENCIA Y MEDIO AMBIENTE  
CAPACITACIONES, ESTUDIOS DE SEGURIDAD,  
SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD  
Y SALUD EN EL TRABAJO SG-SST HABEAS DATA  
PÁGINA WEB Y APP DE SEGURIDAD  
SISTEMA DE MONITOREO (CÁMARAS AHD - DVR  
PENTAHIBRIDO - TV 32" - IDENTIFICACIÓN FACIAL)

[www.miserinoseguridad.com](http://www.miserinoseguridad.com)

Calle 64C Bis A No. 85J - 86

[gerencia.general@miserinoseguridad.com](mailto:gerencia.general@miserinoseguridad.com)

FIJO: +57 541 8776 celulares: 310 4784 965 / 322 8452 246 / 312 5896 963 / 305 7095 058



# Un enfoque humano de la P.H

Horacio de Jesús Torres B.

**C**uando hablamos o nos referimos a la propiedad horizontal, debemos entender ésta como un sistema de vivienda diseñado para vivir mejor, seguro y en paz.

Son estos resultados posibles al vivir en comunidad bajo el régimen de propiedad horizontal? Porqué la realidad es diferente a la teoría?

Considero que todo debe iniciar bien desde el principio, por ello veamos un poco qué pasa por la mente del constructor, al diseñar espacios de vivienda para la propiedad horizontal: si le preguntamos al constructor, quiénes vivirán en la edificación que ha diseñado? La respuesta más común es, los seres humanos. Es cierto, los seres humanos,

pero... también los animales de compañía, causantes de muchas diferencias en la propiedad horizontal, y todo por la mala tenencia de los mismos.

Qué bueno sería que así como se construye un parque para los niños, se construyera un patio para los animalitos, donde ellos acompañados de su amo, pudiesen hacer sus necesidades fisiológicas. Sencillo verdad? Y cuando diseñasen los apartamentos, los dotaran de lavadora con torre secadora o un área más amplia para la zona de labores, con ello evitaríamos la ropa en el balcón, otro causante de discordias. Si tan solo el constructor se preocupase por educar a la comunidad a la que le vende sus construcciones, en lo que respecta a cómo vivir en propiedad horizontal, muchos problemas se evitarían.

Siempre oímos decir a los conocedores de las normas de pro-



iedad horizontal, que el desconocimiento de estas es una de las causales de la mala convivencia.

Yo diría que el desconocimiento de las tres premisas básicas para vivir en propiedad horizontal, es la base del caos, por ello es necesario que conozcamos estas premisas y con seguridad, se disminuirán en gran parte las diferencias en propiedad horizontal.

Acabar con las diferencias no es posible, ya que la esencia de la vida está y radica en ello.

Cuáles son esas premisas que permitirán mejorar la convivencia en las comunidades sometidas al **régimen** de propiedad horizontal?

1. Mi piso es el techo de mi vecino
2. Mi vecino es el familiar más cercano
3. Lo mío es mío... pero lo común es de todos

Es tan sencillo entender el significado de estas premisas, porque la solución a todos los problemas está en soluciones sencillas y elementales.

Si yo logro comprender que en propiedad horizontal mi piso es el techo de mi vecino, pensaría dos veces en taconear, en rodar las sillas o los muebles, sería más diligente al corregir la fuga de agua de la ducha, o en re fraguar el enchape del piso del lava traperos, entre otros.

Gran porcentaje de los robos en propiedad horizontal son internos y esto tiende a acrecentarse, debido a que los vecinos en un piso o en una edificación, no se conocen y lo peor, no se

preocupan por conocerse. Resulta que en las situaciones de emergencia, es el vecino el que está ahí para tender la mano; es ese vecino el que nos socorre, ese vecino que aunque no nos guste, formamos junto con él, una gran familia viviendo en una gran edificación.

Es común oír a los vecinos decir, **éste es mi apartamento** Y qué es el apartamento? Es un espacio rodeado por elementos comunes: El piso es común, el techo es común, los muros son comunes, la fachada, con sus ventanas, es común, el lado de afuera de la puerta es común...el 70% de la edificación es común, sólo el 30% es privado y generalmente está en el aire. Y lo común es de todos. El animal de compañía es mío, eso es cierto, pero si éste defeca en el jardín, el jardín es de todos, me corresponde entonces, a mi como dueño, recoger las excretas.

Para vivir en propiedad horizontal debo ejercer y practicar el pensamiento colectivo, no el individual. Si no puede entender esto, entonces usted, perdone que so lo diga, *NO debe vivir en propiedad horizontal.*

Los invito a cumplir con las normas de convivencia, los invito a practicar los valores del respeto, la humildad, la solidaridad y el amor, con ello garantizamos una sana y pacífica convivencia. Estamos viviendo momentos difíciles, donde la vanidad, el egoísmo y la vida fácil nos alejan de lo esencial, la familia, la amistad y el amor. La propiedad horizontal nos permite estar juntos, pero no revueltos, nos brinda seguridad. 🙏

**Y qué pasa con los morosos?**

Eso lo veremos en próximo capítulo....



**O.E.C.A. LTDA.**  
Organización Empresarial de Contadores y Auditores

**¿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](mailto:m.velasquez@oecaltda.com)  
Cel. 300 5292273





# En Cajicá se realizó Foro Taller Régimen de P.H



Participantes en el Foro Taller Régimen de P.H., realizado en Cajicá, en primer plano Luz Dary Nieto, directora de Prhopio.

La Secretaría de Gobierno y participación comunitaria, comprometida con el plan de desarrollo "Cajicá nuestro compromiso"; viene adelantando actividades tendientes a vincu-

lar a los Administradores de los conjuntos cerrados del municipio, con el fin de brindarles capacitación y apoyo en los temas de copropiedad; por ello, el pasado 3 de mayo en el auditorio

del centro cultural, se llevó a cabo el Foro-Taller Régimen de Propiedad Horizontal Ley 675, en el cual se trataron los temas de la Ley, código de policía aplicado a la copropiedad y la im-

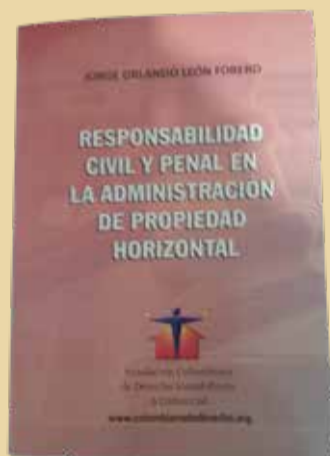
portancia de los seguros de zonas comunes, temas expuestos por el reconocido Dr. Jorge Alberto Arámbula, con más de 35 años de experiencia en el tema.

El foro contó con la participación activa de 56 asistentes, entre administradores, consejeros de administración y comunidad en general, de los municipios de Cajicá, Sopó, Chía y de la ciudad de Bogotá. El evento fue patrocinado por la Fundación de Administradores y Profesionales de la propiedad horizontal, Imán Compañía de Seguridad y Avanti Asesores de Seguros.

Con estos eventos la Alcaldía busca propiciar espacios de participación y que la comunidad tenga un mayor acercamiento con la administración municipal, donde pueda satisfacer su necesidad de fortalecer los conocimientos. 📞

## Celebración 70 años de la P.H. en Colombia

El pasado 21 de abril, con la asistencia de más de 450 personas, en Compensar de Bogotá, la Fundación Colombiana de Derecho Inmobiliario de Colombia, en cabeza del abogado Jorge Orlando León Forero, celebró los 70 años de la propiedad horizontal en Colombia, con la exposición de un importante tema, *Responsabilidad Civil y Penal de los Consejos de Administración y Administradores de la propiedad horizontal*. También hizo el lanzamiento de un nuevo libro, con el mismo nombre de la conferencia central del evento.



También hizo el lanzamiento de un nuevo libro, con el mismo nombre de la conferencia central del evento.

El abogado Jorge León ha sido uno de los pioneros en el estudio de la propiedad horizontal en Colombia, y ha hecho grandes aportes al ramo con sus libros y conferencias, dirigidas al mejoramiento del oficio, entendiendo que administrador que se actualiza y se prepara también contribuye al mejoramiento de las copropiedades. 📞



**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](http://www.pretorianbs.com.co)  
comercial@pretorianbs.com



# Consejos de administración: principios básicos

**Jorge A. Arámbula V.**

Abogado

## ¿Quiénes conforman los consejos de Administración y sus principios?

Son los propietarios o sus delegados con poder amplio y suficiente quienes representan a la comunidad y preservan sus bienes comunes, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la unidad. Son principios fundamentales de sus miembros: \*Autoridad, \* Moral y \* Ética.

## ¿Cuáles son las características de los Consejos de Administración?

En los artículos 53 a 55 se establecen las características de los Consejos de Administración, que se resumen así: \*Obligatoriedad: los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de 30 unidades privadas, excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un Consejo de administración, integrado por **un número impar de tres o más propietarios** de las unidades privadas respectivas o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal orga-

nismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado exequible, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

## ¿Cuáles son sus funciones según la ley y de acuerdo a la experiencia?

Son funciones o le corresponde al Consejo de Administración tomar las determinaciones necesarias, en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En la práctica las características de este organismo se resumen así: \*son entes encargados de ejecutar y controlar lo aprobado y ordenado por la Asamblea, \* Sus miembros son elegidos por periodos de un año, \* Controlar las obras y dineros mediante balances, \* Sus sesiones serán mensualmente (aconsejo la 3 semana del mes), \* Se compone mínimo por tres propietarios y deliberarán y decidirán válidamente, con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros. \*

Tienen a su cargo elegir sus dignatarios incluyendo al administrador por delegación, \* Autoriza la designación de apoderados judiciales (opcional), \* Autoriza las convocatorias a asambleas.

## ¿Cuáles deben ser las características del buen Consejero?

A pesar de no existir las características en la ley 675 de 2001,

estas se resumen así: \*Es el Representante de la Asamblea de Propietarios y su función es hacer cumplir lo ordenado por ella. Es un puente entre la Asamblea y el Administrador. \* Su función es el bien común y social en beneficio de la comunidad, \*Los cargos son *ad honorem, lo cual exige conducta impecable y cumplimiento del reglamento de p.h.*, \* No deben existir vínculos de parentesco o negocios con el Administrador o el Revisor Fiscal, \* Los Consejeros actuarán en beneficio de la copropiedad y NO pueden reclamar beneficios o privilegios por su investidura de Consejero, \* Mantener la imparcialidad en sus actuaciones dando el mismo trato a cada uno de los residentes de la unidad de propiedad horizontal, \* Deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad.

## ¿Cuáles son los actos irregulares de un mal consejo?

No existen en la ley los actos irregulares de los malos consejos, los cuales resumo así: \*Establecer funciones o atribuciones en el consejo de administración para entorpecer u obstruir la labor del administrador. **Coadministrar**, \* Gestionar beneficios e intereses personales para obtener contratos, \* Utilizar los bienes de la comunidad y dar órdenes a empleados subalternos para beneficio personal. (P)



## Presentado libro 70 años de P.H en Colombia



Foto: Luz dary Nieto.

El pasado 08 de mayo, en las instalaciones de Unitec en Bogotá, tuvo lugar el lanzamiento del libro 70 años de propiedad

horizontal en Colombia, escrito por el abogado Jorge Arámbula, fundador de la Fundación Administradores y profesiona-

les de la P.H, con más de 35 años de experiencia en el sector público y privado, en temas relacionados con este sector y autor de 4 libros más.



Jorge Arámbula.  
Foto: Luz dary Nieto.

En el mismo evento, se hizo el lanzamiento del tercer diploma de P.H. organizado por Avanti, Asesor de Seguros, Unitec y la Fundación Administradores y profesionales de la P.H, quienes continúan buscando que los administradores de propiedad horizontal se capaciten, se formen y finalmente se profesionalicen.





# Organos de administración

*"Ni tanto que queme al santo, Ni tan poco que no lo alumbre"*

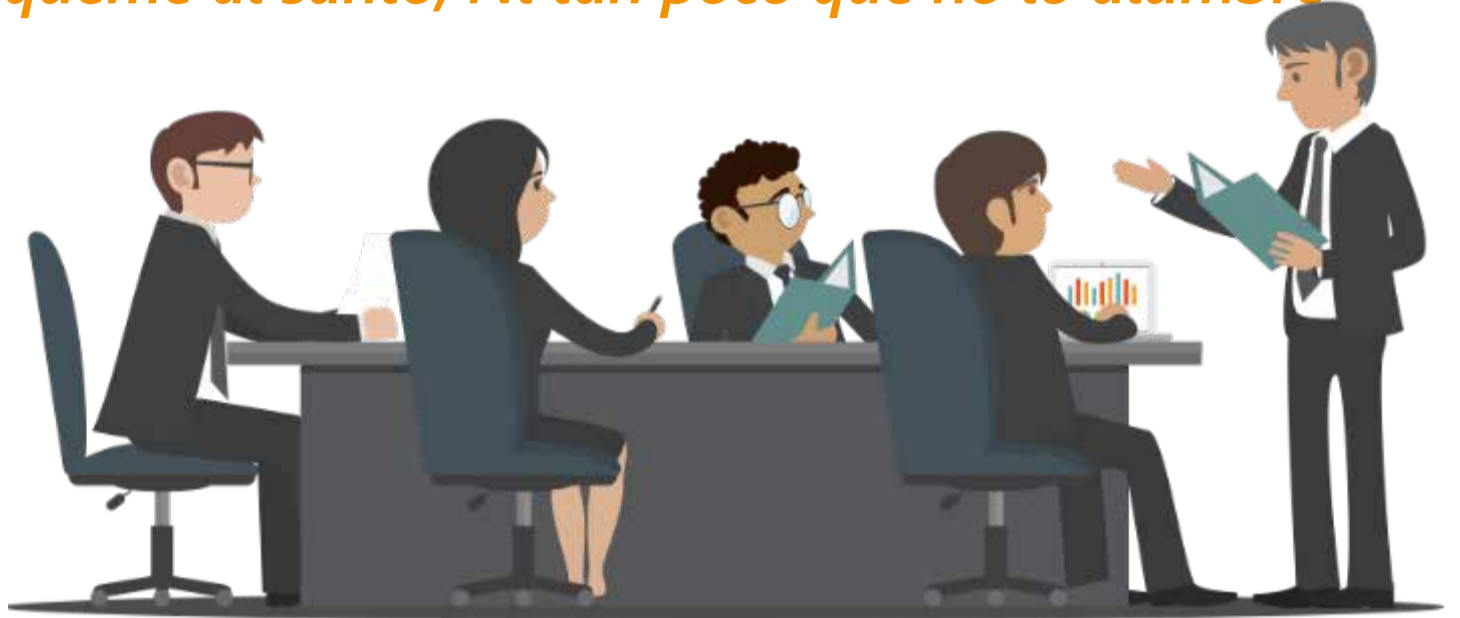
Susana López López

Abogada-Asesora en P.H.

La Propiedad Horizontal en Colombia cumple 70 años de historia, auge ligado al gran desarrollo habitacional en las capitales. Regulada por la Ley 675 de 2001 y aunque expresamente no se refiera al Consejo como órgano de Administración, sí deja en libertad de las copropiedades, que su reglamento de Propiedad Horizontal, estatuto que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios, lo defina, articule e incluso, designe sus funciones, por ello, tácitamente adquiere esa connotación en su praxis natural, como órgano de administración.

En este sentido, la visión de los Consejos como órgano de administración, tiene entonces dos interpretaciones; de una parte, si se concibe como tal, digamos que en virtud del poder delegado por la máxima autoridad de la copropiedad que es la Asamblea, son sus representantes, se elabora un presupuesto, un plan de acción y por ende un mandato, sus funciones sencillamente se orientan a que los Consejos, tomen las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a los fines de la Copropiedad. Esto significa, trazar lineamientos claros para que la copropiedad funcione, algunos administradores argumentan que los Consejos pretenden *co-administrar*, calificativo que no corresponde, puesto que son ellos quienes representan a una comunidad en pleno.

Nacen problemas cuando llegan a los Consejos delegados o tenedores violando el Debido Proceso, imponiendo su voluntad e interés particular. Desde la perspectiva de los administradores, hay quienes conciben que los Consejos, no deban entrometerse con las decisiones del administrador. Desde el ángulo de los Consejeros, hay quienes consideran que su función está dada y que los Administradores no pueden aislarlos sencillamente por el derecho inherente a la copropiedad.



De otro lado, los Consejos están hoy en la mira de propios y extraños, en los ojos de la Justicia e incluso, de la reforma de la Ley 675 de 2001. Claro, lo que pasa en el país como macrocosmo, se repite en la P.H. como microcosmo, esto es, culturalmente, en la copropiedad se expresa el país que tenemos, que construimos, que vivimos.

Pues bien, la trampita, el truquito, las componendas, los ataques a la espalda, las traiciones, las envidias, el chismecito, la puja por el poder, y los intereses de todo tipo, resulta ser el menú diario de la convivencia en P.H. Algo diferente con lo que nos alimentan los medios sobre el manejo del Estado? O la vida organizacional del sector oficial o del privado? No, ese es el reflejo del País que tenemos.

Pero así como en todas partes, se copian los malos ejemplos, también en las copropiedades se encuentran Consejeros proactivos, solidarios, que sienten la camiseta para desarrollar actividades en pro de la comunidad, a sabiendas de que prima el interés general, por encima del particular. Contrario a la pasividad y temor de otros Consejeros, que permiten la multiplicación de hechos contrarios a derecho, los cuales se multiplican causando un caos total en la copropiedad.

Las copropiedades día a día se contaminan, algunos Consejeros se alían con el Administrador para hacer de su rol, un *modus operandi*, planeando y planificando prácticas corruptas; esa deplorable premisa de que el *fin justifica los medios*, es decir, si para conseguir algo se tienen que aliar con otros igualmente inmorales, lo

hacen. Una réplica de los Consejos, Asambleas Departamentales, Congreso de la Republica, y demás instancias de poder.

Por esto, es urgente y fundamental hacer de la construcción del Manual de Convivencia, un instrumento que permita la apropiación de los valores, un aprendizaje permanente de lo que significa la convivencia en P.H., y por supuesto, las regulaciones com-

portamentales de todos en la copropiedad. Clave es, que para las Asambleas se desarrolle un buen reglamento, clave es, constituir los manuales tanto de Convivencia, como de Contratación, clave es, el Reglamento Interno de los Consejos, y Comités, donde se plasmen todos los aspectos de cultura comunitaria en P.H. El chip poco a poco se incorporará en todos y cada uno de los comunitarios, su actuar cambiará. 🗣️



432-8944  311 460-7371

¡Su espacio en lugar único y de ensueño!

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, sanitarias, eléctricas, reciclaje.

Matenimiento y servicio técnico







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



# Siete razones para arrendar, comprar y vender con una empresa inmobiliaria



**S**i desea colocar o tomar en arrendamiento, comprar o vender un inmueble, puede optar por contar con el asesoramiento de una empresa inmobiliaria. Esta asesoría conlleva una inversión económica, de la cual se puede prescindir, sin embargo, preferir hacerla, trae innumerables beneficios y tranquilidad, dado que la especialización en el sector inmobiliario de estas empresas, tiene como objetivo cubrir las necesidades de sus clientes en los ámbitos comercial, financiero, administrativo y jurídico, que se verán reflejadas en ahorro de dinero y tiempo.

Los 7 beneficios más destacados al contar con el acompañamiento de una empresa inmobiliaria son:

## 1 Búsqueda especializada de inmuebles

Los agentes inmobiliarios, el uso de bases de datos y las redes de contactos de las inmobiliarias, permiten que usted pueda tener conocimiento de la oferta de inmuebles de acuerdo con su requerimiento, teniendo en cuenta ubicación, uso de suelo, área, distribución, precio, entre otras características.

## 2 Análisis comparativos de mercado

En el mercado inmobiliario de

Bogotá, equivocarse al establecer el precio de un inmueble reduce las posibilidades de venderlo o arrendarlo en 85,7%, durante el tiempo promedio observado para cada sector geo-

*"Promover comercialmente inmuebles es sin duda, una labor más eficiente cuando se deja en manos de una inmobiliaria".*

gráfico. Las empresas inmobiliarias con procesos juiciosos, le asesorarán sobre el precio justo que puede asignar, de tal manera que además el inmueble se coloque en el mercado en el tiempo adecuado.

## 3 Uso de medios de comunicación idóneos y red de aliados estratégicos

Promover comercialmente inmuebles es sin duda, una labor más eficiente cuando se deja en manos de una inmobiliaria, comprometida con el objetivo de co-

locar el inmueble en el mercado. Esto se logra escuchando oportunamente las necesidades y deseos de arrendatarios y compradores, utilizando redes sociales, medios publicitarios, aliados estratégicos y demás elementos de una estrategia comercial apropiada.

## 4 Asesoramiento en productos financieros

Cuando desee comprar con el uso de un crédito hipotecario o leasing, aproveche el conocimiento de una empresa inmobiliaria, para asesorarse sobre la conveniencia de uno u otro tipo de financiamiento, según sea el caso, teniendo en cuenta tasas de interés y la entidad financiera.

## 5 Portafolios de inversión

Si su propósito es invertir capital, las inmobiliarias tienen la capacidad de asesorarlo sobre la mejor elección en finca raíz, teniendo en cuenta la rentabilidad, el potencial de valorización y proyecciones de comportamiento económico.





**Estanislao Rozo**

Experto en Propiedad Horizontal e Inmobiliario

# Contratación de bienes y servicios en la propiedad horizontal

**L**a propiedad horizontal realiza cada año múltiples contrataciones, que generan gran cantidad de preguntas en su fase previa y durante el desarrollo de su respectiva ejecución, ¿cuál es el contrato idóneo?, ¿que garantías tiene el conjunto?, entre muchas otras...

El proceso se viste de posibles favorecimientos de algunos consejeros hacia determinados oferentes, se menciona que el administrador tiene convenios o que la empresa no cuenta con la experiencia y respaldo suficiente; en algunos casos se solicita la terminación de algunos de los contratos, generando a futuro problemas legales ante el incumplimiento de los contratos; presento algunos tips que en el ejercicio disminuyen problemas relacionados con la mala contratación o la falta de garantías en la misma.



Es recomendable que los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, establezcan protocolos o manuales de contratación para los futuros procesos y que las reglas de juego sean claras, siendo necesario que se encuentren contenidas y sean parte integral del reglamento de propiedad horizontal, establecer previamente los documentos mínimos que deben presentar los oferentes o invitados a estos procesos, acreditación de la experiencia en trabajos similares, su debida constitución y registro, entre otros; así mismo, referencias

que se puedan corroborar y que sirvan de apoyo en la decisión que deba tomar el administrador.

Decisión que es recomendable dar a conocer en su momento al Consejo de administración, junto con el grueso del proponente y el alcance del proyecto, toda vez que se realizará una apropiación presupuestal o se acudirá ante la asamblea general de copropietarios buscando los recursos necesarios.

La información que el administrador presente al Consejo de administración y a la asamblea, debe ser amplia y suficiente, donde incluya por lo menos el alcance del proyecto, tipo de bienes o servicios a adquirir, costo del mismo, tiempo de duración, garantías y pólizas a suscribir; de los cuales algunos son obligatorios para darle continuidad al proceso, facilitando su control y vigilancia en términos de transparencia, trazabilidad y control interno, herramientas útiles a la hora de tomar decisiones financieras o que involucren recursos presupuestales. 🗣️

» Continúa en nuestra próxima edición

*“Las empresas inmobiliarias con procesos juiciosos, le asesorarán sobre el precio justo que puede asignar, de tal manera que además el inmueble se coloque en el mercado en el tiempo adecuado”.*

## 6 Administración de contratos de arrendamiento

La estructura administrativa de una inmobiliaria le permite a propietarios y arrendatarios tener el respaldo de un equipo humano con atención permanente, sujeto a procesos con calidad en los pagos y la atención de reparaciones en el inmueble, apoyados en un seguro de arrendamiento y la elaboración de un contrato e inventario. Esto contribuye a que el propietario reduzca costos y esté tranquilo al contar con un arrendatario idóneo, responsable y feliz en su inmueble.

## 7 Estudio de documentación que garantiza la viabilidad financiera y jurídica de un

## negocio inmobiliario

La inspección jurídica y financiera de los documentos, es vital para determinar si un inmueble puede ser vendido o arrendado y en dado caso iniciar su saneamiento, anticipando y eliminando dificultades que impidan la realización satisfactoria de un negocio.

Por último, procure cerciorarse siempre de contar con la asesoría de empresas inmobiliarias, que cumplan los requisitos legales, responsables con el pago a propietarios y administraciones de propiedad horizontal, que estén debidamente registradas en la Cámara de Comercio, al día con sus obligaciones tributarias, que cuenten con matrícula de arrendador vigente y preferiblemente que estén vinculadas a una agremiación o lonja del sector inmobiliario. 🗣️



**ESPECIALISTAS INTEGRALES**

Somos un equipo especializado en seguridad integral, **SG-SST** y prevención de pérdidas, dedicado a minimizar la posibilidad de la ocurrencia de riesgo y su impacto.  
Aumentamos valor en su gestión y resultados

CONSEJEROS Y ADMINISTRADORES, ESTÁN LISTOS PARA LA AUDITORÍA DEL **SG-SST** POR PARTE DEL MINISTERIO DE TRABAJO  
CUENTEN CON NOSOTROS, LOS ASESORAMOS EN SG-SST

**BOTÓN DE PÁNICO**

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

**DISEÑO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DEL RIESGO SG-SST SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO, SISTEMAS DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de riesgos</li> <li>Implementación y ejecución de su Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo <b>SG-SST</b></li> <li>Capacitación de su equipo de trabajo en sistemas de gestión y competencias del ser, saber y hacer.</li> <li>Venta, instalación y mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de seguridad electrónica.</li> <li>Instalación y monitoreo de alarmas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iluminación de emergencias.</li> <li>Detección y extinción de incendios.</li> <li>Controles de acceso.</li> <li>Circuito cerrado de televisión.</li> <li>Automatización de puertas vehiculares.</li> <li>Encerramientos perimetrales.</li> <li>Cableado estructurado.</li> <li>Rastreo de personas y vehículos.</li> <li>Análisis de riesgos.</li> </ul>
--	---

PROYECTOS ESPECIALES LD@GMAIL.COM

CELULARES: 301 590 2347 / 310 47 70574



José Montaña Torres

Asesor en Propiedad Horizontal

La ejecución del presupuesto requiere administración, más que la simple creencia que el presupuesto aprobado por la asamblea, hay que ejecutarlo con el criterio como se gasta el mercado en la nevera, porque se daña y entonces con los recursos de la copropiedad, hay que ejecutarlos a como dé lugar, sin plan de inversión o de gasto de manera eficiente, eficaz y sobre todo, de manera responsable.

Esta responsabilidad nace desde la propuesta de construcción de un presupuesto ajustado a la realidad, a las necesidades de la copropiedad, pues este se formula con base en el presupuesto que se está ejecutando, aplicando el incremento por inflación anual, lo cual es incorrecto, pues este concepto aplica para efectos del cálculo del incremento a la cuota mensual de contribución de los copropietarios, para el sostenimiento de los gastos básicos de administración de la copropiedad, como son el pago de los servicios públicos, pago de honorarios al administrador(a), contador, revisor fiscal, papelería, pago de contratos de vigilancia, aseo y elementos de aseo y arreglo de jardinería y zonas verdes.

Ahora bien, en la medida del uso y el paso del tiempo, los equipos y máquinas del edificio van sufriendo el normal desgase

# Administración de la ejecución en la copro

te por el trabajo que realizan, que normalmente es de veinticuatro horas al día durante los 365 de cada año, que requiere de un programa de mantenimiento, y a la vez presupuestar una provisión económica, para cuando llegue el momento de hacer mantenimiento preventivo o correctivo o reparaciones a los equipos, la administración no se vea sorprendida por gastos no presupuestados dentro de la vigencia anual.

**Bitácora:** este instrumento tiene por objeto registrar en forma permanente y actualizada, la información que permita conocer con exactitud el estado físico, costos y rendimiento de operación de la maquinaria y equipo al que pertenece; su estado de operatividad y mantener el control de su empleo por los operadores o resguardatarios.



18-19  
OCT

## 3er Congreso Latinoamericano de Propiedad Horizontal Región Caribe Barranquilla- 2018



**INFORMES:**  
300 601 5873  
300 601 4198

**MOVICH**  
HOTELS

### Inversión

Hasta el 30 de Junio \$240.000/ US\$85,00 p/p,  
luego tendrá un costo de \$340.000/ US \$120,00 p/p  
Grupos mayores de 5 personas: \$220.000/US\$78,00 p/p



# ción presupuestal piedad



*se recomienda a los órganos de administración y control de las copropiedades, dedicar toda la atención y la importancia al proceso de elaboración anual del presupuesto de ingresos, inversión y de gastos del edificio.*

Pero este programa de control de mantenimiento no es autónomo per se, requiere que la administración en manos del o la administradora del edificio o copropiedad, supervise desde las visitas de los operadores de los mantenimientos a los equipos y máquinas, hasta el efectivo remplazo de repuestos y piezas desgastadas o dañadas de cada uno de los equipos -ascensores, motobombas para bombeo de agua potable a las unidades privadas, conservación de cubiertas y fachadas, mantenimiento y estética de las porterías y recepciones para atención de público, instalaciones hidráulicas, instalaciones eléctricas, contadores eléctricos, computadores e impresoras-

Ha hecho carrera que los administradores descarguen este

tipo de responsabilidades de la supervisión de los mantenimientos y reparaciones de máquinas y equipos en personas sin las competencias para ello, y generalmente le piden a los porteros del edificio que permitan el ingreso de los operadores de los mantenimientos y reparaciones técnicas, sin ningún tipo de control o de identificación de las personas que intervienen los equipos, el estado en que los encuentran y el estado en que los dejan, los repuestos que cambian y la calidad de los reemplazantes y mucho menos el registro en la bitácora de cada equipo del diagnóstico, procedimientos ejecutados y el estado de operación en que se deja trabajando el equipo, así como las observaciones y recomendaciones, a fin de conservar el estado de desem-

peño o trabajo de la respectiva maquina intervenida.

Olvidan los administradores que la actividad de administrar, incluye como tareas primordiales de sus responsabilidades asumidas en el contrato de OPS con la copropiedad, entre otras: supervisar el estado de mantenimiento de las áreas comunes y mantener en buen estado de vida útil los equipos y máquinas del edificio, pues son estos los que le proporcionan el vigor y la estabilidad al inmueble.

Por lo tanto, se recomienda a las autoridades de la copropiedad, tales como: las asambleas, consejos de administración, administradores y revisores fiscales, exigir el registro y control del estado de vida e integridad de las máquinas y equipos de las copropiedades, pues se tiene la idea de que los edificios solo requieren para su buen funcionamiento, proporcionarles seguridad -vigilancia en las porterías-, aseo a las áreas comunes, pago de mantenimiento de jardines y zonas verdes, pago de honorarios a contratistas -administradores, contadores públicos, revisores

fiscales-, entre otros; pues no, no resulta fácil ni económico remplazar un ascensor, o las motobombas, solo por mencionar algunos de los de mayor costo de inversión.

Finalmente se recomienda a los órganos de administración y control de las copropiedades, dedicar toda la atención y la importancia al proceso de elaboración anual del presupuesto de ingresos, inversión y de gastos del edificio, teniendo en cuenta que cada año el estado de vida del edificio, de las áreas de circulación vehicular y peatonal, cambian por su deterioro normal de uso y que ello demanda adecuaciones y mayor dosis de mantenimientos, reparaciones e inversiones en reemplazo de equipos y por ende el egreso va a ser mayor al presupuestado para la vigencia que termina.

Ello implica entonces argumentar y justificar ante la asamblea, que es la que aprueba el presupuesto anual, la responsabilidad de un incremento real justificado para tales erogaciones, bien sea por gasto o por inversión, según sea el caso. 🗣️



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?

Administración de Propiedad Horizontal

Personal de aseo

Todero (Servicios varios)

Recepcionista

Jardinero

Lavado de fachadas

Mantenimiento preventivo y correctivo

¡Estamos para servirle!



Contáctenos:  
311 237 8490 • [kuadra-675@outlook.com](mailto:kuadra-675@outlook.com)  
Bogotá, D.C - Colombia



**ÉPICA**<sup>®</sup>  
INMOBILIARIA

Consigne su Inmueble  
▶ en manos de expertos

▶ **Arrendamientos**  
**Ventas**  
**Hipotecas**  
**Asesoría en Inversiones Inmobiliarias**  
**Avalúos**

Sede Norte  
Carrera 23 N° 124 - 87  
Of. 803 Torre 1



Sede Centro  
Carrera 6 N° 12C - 48 Of. 401



(57+1) 702 6535  
(57) 317 423 1781



[www.epicainmobiliaria.com.co](http://www.epicainmobiliaria.com.co)



Brindamos asesoría profesional, que le permite tomar decisiones adecuadas para inversiones inmobiliarias

PRESTAMOS SERVICIOS DE CALIDAD  
PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE  
**PROCESOS CONSTRUCTIVOS**



[www.ecoconstrucciones.com.co](http://www.ecoconstrucciones.com.co)



### Servicios

- Diseño y Construcción de Proyectos
- Gerencia y Administración de Obras Civiles
- Financiación de Proyectos de Construcción
- Remodelación de espacios residenciales, comerciales y corporativos



+ (57+1) 702 6535 | (57) 315 829 9088

“MÁS DE 28 AÑOS  
DE EXPERIENCIA”



Carrera 23 N° 124 - 87 Of. 803 Torre 1

**IntelecTop**

Formación Empresarial  
[www.intelectop.com](http://www.intelectop.com)

### Cursos y Diplomado en Gestión Inmobiliaria

- ▶ Fundamentos del sector inmobiliario
- ▶ Uso del suelo y valoración del inmueble
- ▶ Aspectos jurídicos del sector inmobiliario
- ▶ Aspectos financieros y contables de los negocios inmobiliarios
- ▶ Marketing inmobiliario



Av. Carrera 19 N° 114-09 Of 404



(57+1) 742 4733 / (57) 311 286 6609