



PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 5 • BOGOTÁ, COLOMBIA, AGOSTO 2018

www.prhopio.com

Homenaje a Álvaro Beltrán Amórtegui



Rendimos hoy un sentido homenaje a un personaje que ha dedicado parte de su vida, no solo a estudiar y a entender la propiedad horizontal, sino a impartir ese conocimiento a una generación que se ha hecho a puro pulso, pues si bien es cierto que hace 70 años existe una ley que regula este sector, también es cierto que falta mucho por regular y por aprender en este campo.

P - 10

Setenta años de la P.H.



Editorial

Nos hemos ido olvidando de las tradiciones, de los sitios emblemáticos, las reuniones familiares, las parrandas entre vecinos, para vivir en un solo sitio mucha más gente, pero todos unos completos desconocidos y forasteros.

P - 2

Ley de pequeñas causas y la P.H.

Alejandro Michells Valencia
Abogado Constitucionalista

El objeto de la Ley 1826 de 2017, conocida como la ley de pequeñas causas; es establecer un procedimiento especial abreviado y regular la figura del acusador privado.

P - 6

Alta Gerencia en P.H.

Ever Arévalo
Coach Empresarial



El modelo actual del mercado, no necesita administradores que mantengan, necesitamos Gerentes que proyecten el desarrollo de la propiedad horizontal y garanticen el bien estar de la propiedad y de las personas a mediano y largo plazo.

P - 4

Vivienda turística en P.H.



Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, reportar al Viceministerio de Turismo, la destinación de vivienda turística de los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

P - 18



¡Que NO lo dejen fuera del partido!

La correcta gestión de cartera optimiza procesos importantes para el desarrollo de la copropiedad



- Verificación cuenta de cobro
- Consolidación de la cartera
- Seguimiento programado
- Programación de pagos

Con nuestro servicio de RECORDACIÓN DE PAGO DE CARTERA mejore el flujo de caja de la propiedad que administra y cumpla con los presupuestos de la Asamblea de Copropietarios.

www.csimka.com

Contáctenos: (1) 544 1144 - 310 858 6373 - 311 218 2507 - 310 689 9862





Luz Dary Nieto Orozco

Setenta años de la P.H y de la profesión de Administrador qué?

Mucho hemos escuchado del régimen de propiedad horizontal que nos reglamenta, no solo en Colombia sino en todo el mundo.

Este año se cumplen setenta años de la reglamentación de este sector económico en Colombia y asistimos a conferencias, cursos, diplomados y leemos a quienes se han dedicado a investigar sobre el tema, pero sigue quedando en el ambiente una pregunta, **Quién administra?, quién lleva sobre los hombros la responsabilidad de representar una economía cada vez más compleja?**

Hace unos años se empezaron a construir edificios, por la necesidad de darle vivienda digna a un grupo de personas mas amplio, pero hoy encontramos toda clase de edificaciones que no solo ofrecen la vivienda, las hay con club, con piscina, con centros deportivos, con áreas húmedas, centros comerciales, todo en un solo lugar, en fin, un sin número de servicios que le brindan las constructoras modernas a quienes quieren una vivienda digna y cómoda. Pero estamos preparados para este reto?

El gobierno legisló para esta época? O se quedaron cortos como en

muchos otros aspectos, por ejemplo la infraestructura vial, porque sí, crecemos hacia arriba y donde antes existían 10 casonas con diez familias hoy habitan miles, pero.. y las vías de acceso? la red de servicios públicos? Es así como hoy asistimos a un continuo construya y derrumbe, hoy necesitamos su vivienda para ampliar esta calle, o su edificio donde ha funcionado toda la vida su empresa, ya no se puede, es necesario construir una nueva vía para que la ciudad pueda continuar con su desarrollo.

Nos hemos ido olvidando de las tradiciones, de los sitios emblemáticos, las reuniones familiares, las pa-

rrandas entre vecinos, para vivir en un solo sitio mucha más gente, pero todos unos completos desconocidos y forasteros, porque aunque vivo en el mismo edificio, no tengo ni idea de quién es mi vecino, pero esa es la vida moderna.

Ahora veamos quién se hace cargo de administrar ese mundo tan homogéneo y tan indisciplinado, será que podemos continuar como hace setenta años?, creo que no, si tu hijo crece, por más que le estires los pantalones ya no puede seguir usando los de hace 10, 15 ó 20 años, hay que darle uno que se ajuste a su nueva talla, por eso hoy los conjuntos, edificios, centros comerciales y empresariales, deben enten-

der que han crecido y la talla de su administrador ha cambiado, por lo tanto deben empezar a exigir, capacitar, empoderar, valorar y respetar un oficio que se ha venido desempeñando empíricamente y ahora debe ser visto como una profesión.

Señor Administrador, ya es hora de ocupar su posición, no olvide que lo único que le da la autoridad que se requiere es el conocimiento, nunca deje de aprender, de informarse y sobre todo de formarse. Recuerde *"La inteligencia es la capacidad de adquirir conocimiento, pero la Sabiduría es la capacidad de aplicar en su vida, en su trabajo, en su profesión, aquello que la inteligencia le permitió aprender"*. 🗣️



"Hoy los conjuntos, edificios, centros comerciales y empresariales, deben entender que han crecido y la talla de su administrador ha cambiado".



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco
email:	gerencia@prhopio.com
Contacto:	322 905 1163
Diagramación:	Efraín Sánchez G.
Colaboradores:	Roberto Gómez Duarte Jorge A. Arámbula V. Ever Arévalo D.
Corresponsales:	Hernán Céspedes – Cali Luz Marina Contreras – Villavicencio Calixto Pinzón – Tunja Martha Bernal – Cajicá Claudia P. Posada – Manizales

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

La basura en la localidad, un problema y una oportunidad

Intervención pedagógica del Politécnico Internacional

Esperanza Padilla

Docente

En la localidad de Chapinero se evidencia la mala disposición de residuos sólidos, al observar basura regada en las calles, los escombros abandonados en las esquinas y las quebradas contaminadas, etc.

La mala disposición es un problema por tres razones básicas: **primero**, a nivel social, se convierte en un problema de salud pública, debido a que genera focos de riesgos biológicos, atrayendo plagas de artrópodos -zancudos, cucarachas y moscas- y roedores, lo que, puede ser causa de enfermedades infecciosas en las



¡Mejoremos entre todos la calidad de vida de nuestra localidad!

personas. **Segundo**, desde lo ambiental, ocasiona que los animales callejeros o, los habitantes de la calle rieguen desordenadamente los desperdicios, acarreando obstrucción del alcantarillado, futuras inundaciones en temporadas de lluvia, deterioro del paisaje y contaminación de cuerpos de agua. **Tercero**, desde lo económico, las dos razones

anteriores tienen como consecuencia mayores gastos en: salud personal y salud pública, gestión de riesgos, logística y operación del servicio de aseo, etc. - Plan Ambiental Local de Chapinero - PALC, 2017 -

Pero, en contraste, la adecuada segregación y disposición de la basura, puede ser una oportu-

nidad. Esto resulta conveniente para "el bolsillo" de todos, porque disminuye los problemas mencionados anteriormente. Además, la separación de los residuos aprovechables y no aprovechables en casa o en la empresa, dignifica el trabajo de las personas que se dedican al reciclaje; ayuda a disminuir el gran problema de la saturación de los rellenos sanitarios de la ciudad, reduce el agotamiento del recurso hídrico, y minimiza el impacto ambiental del cambio climático.

Para lograr el buen manejo de los residuos sólidos, es clave ser consciente de lo anterior, apropiarse del territorio, disponerse para colaborar y cambiar algunos hábitos. Para ayudar en ello, el Politécnico Internacional, invita a la comunidad de la localidad a participar en un proyecto de intervención pedagógica, con el propósito de promover las buenas prácticas socioambientales, en el hogar, el edificio, el centro comercial, el barrio. 📞

Para participar, puede escribirnos a: esperanza.padilla@pi.edu.co



Soluciones inmobiliarias

Efectivas

CONSIGNE, ARRIENDE, VENDA SU PROPIEDAD





Nuestros Servicios

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



(57+1) 702 6535



(57) 315 829 9088
(57) 317 423 1781



www.epicainmobiliaria.com.co



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

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

Consigne su Inmueble en manos de expertos

Ever Arévalo
Coach Empresarial

Alta Gerencia en

En el marco de la gestión administrativa inmobiliaria, nos encontramos con miles de profesionales en diversas áreas, que han desarrollado aptitudes y habilidades organizacionales, para liderar procesos de gestión en propiedad horizontal, logrando excelentes resultados y llevando la ley 675/2001 a un escenario práctico que le permite a los beneficiarios de su servicio gozar del bienestar y la tranquilidad propia de la gestión de un buen administrador.

Lo anterior nos ha permitido contar con un selecto equipo de profesionales, enfocados en el desarrollo de la administración de propiedad horizontal, pero nos abre una brecha en la proyección y profesionalización de la gestión inmobiliaria, de cara a los retos del mercado y las nuevas temporadas que se avecinan, en el marco de la legalidad y el desarrollo natural de este segmento.

En Nueva Generación de Líderes, estamos seguros que la profesionalización del mercado no parte de los conocimientos técnicos y teóricos, sino más bien del entendimiento de los perfiles y las competencias, ya que conceptos como la ley 675, la ley 640, los procesos contables, los pormenores jurídicos, las pautas de contratación y

conceptos administrativos, son parte del desarrollo diario de la labor, que se complementa con profesionales especialistas en cada una de sus ramas, los cuales pueden en determinado momento asesorar al administrador y apoyarlo en el desarrollo de su

“Un verdadero gerente sabe que el éxito, la productividad y la proyección, están basados en 5 elementos: Decisiones, Relaciones, Actitud, Carácter y Liderazgo”.

PRESTAMOS SERVICIOS DE CALIDAD
PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE
PROCESOS CONSTRUCTIVOS

 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

Propiedad Horizontal

El modelo actual del mercado, no necesita administradores que mantengan, necesitamos Gerentes que proyecten el desarrollo de la propiedad horizontal y garanticen el bienestar de la propiedad y de las personas a mediano y largo plazo.

el desarrollo de la propiedad horizontal y garanticen el bienestar de la propiedad y de las personas a mediano y largo plazo; para esto debemos ser formados en principios de vida que nos conviertan en gestores de transformación, crecimiento y proyección.

La gestión del administrador y la gestión del gerente varían en términos de visión, productividad, empatía y estrategia, de manera que es muy importante la formación en roles gerenciales y el desarrollo de perfiles competitivos, que encaucen el potencial gerencial de cada uno de los profesionales, hacia la maximización de su capacidad productiva y la fundamentación de sus roles de liderazgo integral, en su desarrollo personal, familiar y profesional, que son la base del éxito gerencial. Nuestros programas gerenciales de formación, buscan desarrollar profesionales competitivos desde la proyección del *SER*, logrando de esta manera transformar el *HACER* y potenciar el *TENER*, durante 8 años hemos trabajado en el mercado inmobiliario con grandes empresas privadas, pero ha llegado el tiempo de abrirnos a las personas que necesitan proyectar el desarrollo

gestión; por tanto, el desarrollo del rol del administrador en PH no puede estar fundamentado simplemente en el conocimiento de conceptos básicos de gestión, que cualquier profesional puede aprender al leer la ley o rodearse de buenos asesores.

UN ADMINISTRADOR ADMINISTRA, UN GERENTE PROYECTA

El profesional en administración de PH debe entender que el modelo actual del mercado, no necesita administradores que mantengan, necesitamos Gerentes que proyecten

Ever Arévalo, Consultor de NGC Internacional, Director de Nueva Generación de Líderes, Coach, Mentor Personal, Formador de Líderes, Escritor, Asesor Empresarial, Administrador de Empresas y de Finanzas y Negocios Internacionales, Profesional en mercado y publicidad.

y capitalización del mercado de *Propiedad Horizontal*, es tiempo de gerenciar hacia el éxito, la productividad y la proyección.

El secreto de un Gerente Exitoso, Productivo y Proyectivo, no consiste en la cantidad de información que posee, hoy en día cualquier persona puede acceder a la información y el conocimiento a través de google, asesores expertos y libros de consulta, pero un verdadero gerente sabe que el éxito, la productividad y la proyección, están basados en 5 elementos: **Decisiones, Relaciones, Actitud, Carácter y Liderazgo.**

Uno de los principales paradigmas de los profesionales, es creer que esto se forma en la universidad, en la empresa o con los años y es un gran error... se necesita un proceso direccionado de coaching, que permita descubrir el verdadero potencial y establecer las creencias correctas, para así tomar las decisiones correctas, establecer las relaciones correctas, proyectar la actitud correcta, afianzar el carácter correcto y manejar un liderazgo que trascienda las esferas de la administración contemporánea... solo hay que atreverse a hacer algo diferente y se verá la diferencia. 📞

Próxima Conferencia

"Reinvéntate" La Gerencia de las Verdades Positivas, 17 de agosto

CONTÁCTANOS NGL 301 424 2071 - Info@nglideres.com



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
Bogotá, D.C - Colombia

La ley de pequeñas causas

Alejandro Michells Valencia

Abogado Constitucionalista

En el marco de la Constitución Política de 1991, se consagró la responsabilidad de los particulares y su responsabilidad ante las autoridades, por infringir la carta política y la Ley, sumado a esto las normas penales implican que los particulares tienen el deber de denunciar cualquier conducta contraria a la ley, comúnmente conocida como delito.

Sin embargo, es claro precisarle a nuestros administradores, que en todas las actuaciones en las que intervengan, se presume la inocencia de las personas mientras no se le haya declarado judicialmente culpables, es importante resaltar que el debido proceso es un derecho constitucional fundamental, susceptible de protección en vía de tutela.

La Ley 675/2001 que estableció el régimen de propiedad horizontal, como una categoría normativa de orden superior, que dispone tres ejes fundamentales a tener en cuenta por las personas o firmas que ejerzan la administración y que se resumen de la siguiente manera: administrar correcta y eficazmente los bienes; manejar los asuntos de interés común de los propietarios privados y cumplir y hacer cumplir el reglamento y el manual de convivencia de la propiedad horizontal; así mismo, se han expedido normas que complementan la Ley 675 de 2001 y que es pertinente estudiar.

Para el momento que nos ocupa estudiaremos la Ley 1826 de 2017, conocida como la ley de pequeñas causas; para su estudio es importante aclarar la estructura de la teoría del delito, entendido como una conducta típica -establecida en la ley-, an-

tijurídica -contraria a la ley- y reprochable puniblemente -establece un castigo llamado pena-.

El objeto de la ley es establecer un procedimiento especial abreviado y regular la figura del acusador privado, a forma de crítica sabemos lo difícil que es interponer una denuncia en Colombia ante La Fiscalía General de la Nación; las características

de esta norma son las siguientes: es una acción pública, el titular de la investigación es la Fiscalía, puede interponer la querrela la víctima, el representante legal, herederos en caso de muerte, defensor de familia, procurador general de la nación, y policía para el delito de hurto; se puede interponer contra todos los que han intervenido en la conducta punible y se debe interponer a más tardar dentro de los seis meses siguientes a la comisión del hecho punible.

Ahora bien, la pregunta es cuál es la incidencia o relación de esta norma en la propiedad

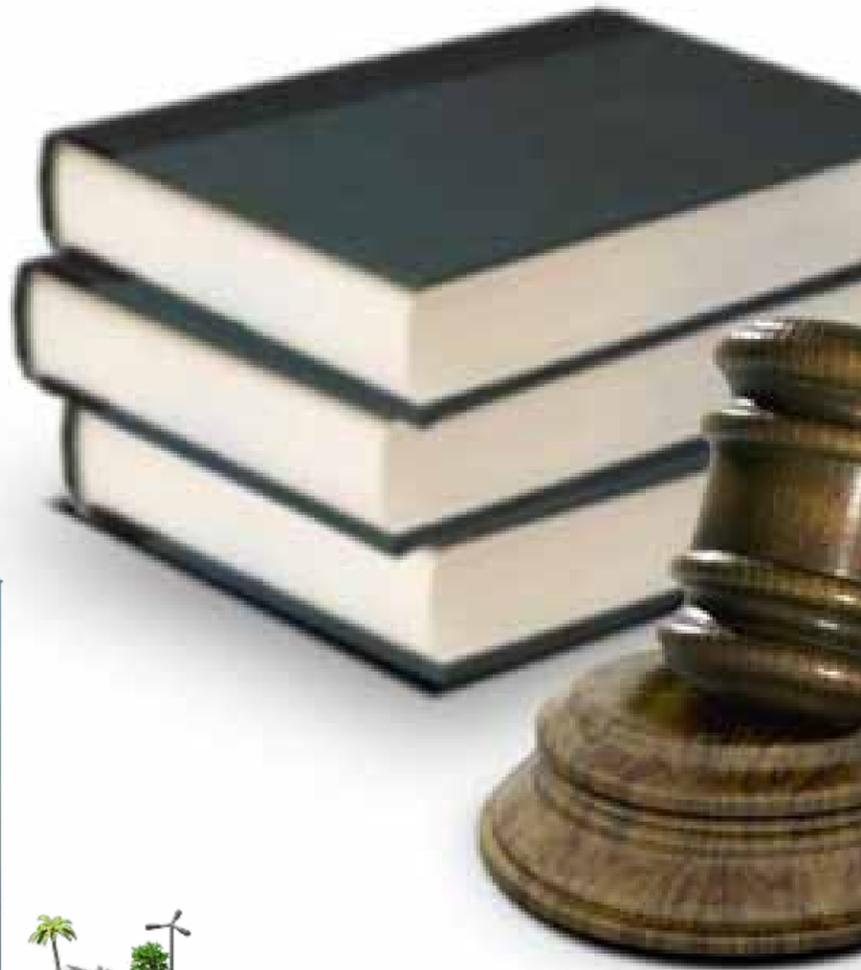
horizontal; sea lo primero en mencionar que la norma cae como anillo al dedo, especialmente cuando ante la falta de atención de la policía y el escaso control de algunas empresas de vigilancia, se convierten en presa fácil de hechos pequeños, pero que dañan notablemente las relaciones entre vecinos, el administrador y el consejo.

Entonces pueden ser condenadas aquellas personas que dañan los sellos de los contadores de servicios públicos y piratean los servicios públicos de las zonas comunes, también los vándalos que practican tiro al blanco rompiendo los faros, dañan los elementos de los parques o causan mal en los bienes ajenos, esto también aplica para las lesiones personales en caso de riñas entre copropietarios o visitantes -muy común durante las asambleas- así mismo, los adolescentes brabucones que golpean a los niños más pequeños, pueden

El objeto de la Ley 1826 de 2017, conocida como la ley de pequeñas causas; es establecer un procedimiento especial abreviado y regular la figura del acusador privado.



Alejandro Michells Valencia, Abogado Constitucionalista con experiencia en el régimen de propiedad horizontal, se desempeñó como asesor del Congreso de la República, la Alcaldía mayor y actualmente, hace parte del grupo de propiedad horizontal del IDPAC, docente y columnista.



y la Propiedad Horizontal

La Ley 675/2001 dispone de tres ejes fundamentales: administrar correcta y eficazmente los bienes; manejar los asuntos de interés común de los propietarios privados y cumplir y hacer cumplir el reglamento y el manual de convivencia de la propiedad horizontal.

ser denunciados para que el juez de pequeñas causas los envíe a un juez de menores, quien aplicando la ley de infancia llame la atención de los padres, en caso de que el joven o el niño problemático reincida y se viole el acuerdo al que se comprometieron los padres, también podrían verse judicializados y dependiendo de la gravedad, el menor puede ir a un centro de resocia-

lización; de igual forma, quienes conocen los puntos débiles de la seguridad y aprovechan para robar, por ejemplo, los radios, las luces de los vehículos o algunos elementos de los apartamentos, pueden ser denunciados.

A continuación algunos tips que se deben tener en cuenta a la hora de la aplicación de esta norma:

- Aquí lo importante es tener una prueba fuerte que evidencie quién cometió el delito. Las grabaciones o las fotografías son ideales, pues muchas veces, testigos como los vigilantes se retractan por temor a represalias o porque ceden al chantaje.
- Vale destacar que si no hay prueba, es posible que el demandado contrademande; siempre hay que hacer una querrela -escrito de los hechos- y puede ser cualquier persona de la copropiedad

que tenga conocimiento del ilícito.

- La queja también la puede instaurar el administrador, que es quien normalmente queda atrapado en las discusiones de los afectados, que esperan un respaldo y los agresores que niegan el delito.
- De hecho, los pequeños pero constantes daños resultan afectando notablemente el presupuesto de la copropiedad. Precisamente, lo que se busca es que las personas involucradas concilien antes de que se dicte la sentencia y que el sindicato repare sus errores de inmediato.

Por último no olviden que la responsabilidad del administrador es por acción u omisión y que en determinado momento es mejor actuar como dicen en el noticiero, no se quede callado, **DENUNCIE.** 📞



CUSTODIA S.A.S

Gerencia de Propiedades

- ADMINISTRACIÓN
- ASEO
- MANTENIMIENTOS GENERALES
- 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
- IMPLEMENTACIÓN Y CONVERGENCIA NIF Y NIAS EN P.H
- COBRANZA JURÍDICA



57 (1) 211-5823
 CALLE 63 13 - 34 OF 401
 CUSTODIAPH@CUSTODIA.COM.CO

WWW.CUSTODIASAS.COM.CO

PERPETUAMOS EL VALOR DE TU PROPIEDAD

Ejecución Presupuestal

José Montaña

Magister en Finanzas

QUE ES PRE... SUPUESTO?

Se refiere a los recursos económicos y financieros, necesarios para desarrollar o llevar a cabo las actividades o procesos y obtener los medios esenciales que deben calcularse, como el costo de la realización, el costo del tiempo y el costo de adquirir nuevos recursos.

PARA QUÉ SIRVE EL PRESUPUESTO?

Es una herramienta que le permite saber cuáles son sus ingresos y gastos en un tiempo determinado, conocer cuánto puede destinar al ahorro para el cumplimiento de sus metas planteadas, identificar en qué está gastando su dinero, cuánto necesita para cubrir sus necesidades.



Con un presupuesto puede organizar su dinero para usarlo de manera óptima, fijar prioridades, disminuir el riesgo de incumplir con sus obligaciones

y comparar periódicamente sus consumos, identificar los gastos que puede ajustar y evaluar la gestión de sus recursos para determinar su estado financiero.

Ajustar sus finanzas a tiempo, le permite tomar decisiones financieras acertadas y definir el mejor camino para alcanzar sus metas.

ELECTRIC POWER
NUESTRO SERVICIO ASEGURA SU BIENESTAR

EQUIPOS Y TANQUES DE AGUA POTABLE
DIAGNOSTICO GENERAL DE FUNCIONAMIENTO -
MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE AGUA POTABLE -
IMPERMEABILIZADO DE TANQUES DE AGUA POTABLE -

ELECTRICIDAD E ILUMINACION
- DISEÑO E INSTALACION DE ILUMINACIÓN LED
- MANTENIMIENTO DE REDES Y MAQUINARIA ELECTRICA

CAMARAS DE SEGURIDAD
MANTENIMIENTO Y DIAGNOSTICO -
SUMINISTRO E INSTALACION CCTV -

Cel. 3165642645 Jose Vargas
Jvelectricpower@gmail.com
Jvelectricpower@hotmail.com

AG INSTALACIONES
INGENIERIA DE GAS

gasNatural fenosa

- Instalaciones internas Residenciales y comerciales
- Diseño de planos para proyectos nuevos
- Mantenimiento preventivo y correctivo, Reparación de Gasodomicos

Puntos Adicionales -
Actualización de sistema de ventilaciones por -
normatividad
Detección de fugas y evaluación de niveles de -
monoxido en recintos

Dirección calle 1c # 31B - 56
Cel. 3167288051 - 3118571818
Jowill2008@hotmail.com
ayginstalaciones@yahoo.com

CÓMO ELABORARLO?

- **Lleve el control de ingresos y gastos.** Registre todo el dinero que entra y todo el que sale de su hogar. Puede hacerlo en el computador o en un cuaderno, cualquier herramienta servirá, el objetivo es analizar el flujo de efectivo, identificar si sus gastos son menores que los ingresos, qué gastos podrían reducirse y buscar formas de ahorro; para hacer el flujo debe seleccionar un periodo, el más usado es el mensual.
- **Determine los ingresos totales y los gastos totales.** Reste los gastos totales de los ingresos totales. Repita los registros durante varios periodos, para que conozca las diferencias entre un período y otro, así podrá identificar cuándo son mayores los gastos, en qué periodos se puede ahorrar más, qué gastos no serían necesarios.
- **Establezca de forma detallada cuáles son las fuentes de ingresos** - por ejemplo: Sueldo, comisiones, honorarios, y después defina las fuentes de gastos - por ejemplo: deudas discriminadas por tipo de crédito, gastos del hogar, gastos de educación.
- **Establezca sus metas financieras,** algunas serán de corto plazo y otras tomarán más tiempo, una vez decida las metas prioritarias determine el valor de cada una y fije un plazo para cumplirlas. Si la cantidad es mayor de lo que piensa que puede lograr, haga ajustes, amplíe el plazo que necesita para ahorrar la cantidad deseada, reduciendo el valor o cambiando la meta.

TIPOS DE PRESUPUESTO

Dependiendo de las empresas que los formulen podemos encontrar:

- **Presupuestos Públicos:** son los presupuestos que hacen organizaciones públicas como los gobiernos para las diferentes partidas y áreas.
- **Presupuestos privados:** se hacen en empresas y organizaciones de carácter privado.

Según el periodo que integren los presupuestos.



En referencia a la duración de los presupuestos que se muestran tenemos:

- **Presupuestos a corto plazo:** este tipo de presupuestos se realizan para un tiempo máximo de 1 año.
- **Presupuestos a largo plazo:** establecen presupuestos con una duración de más de 1 año.

QUE TIPO DE PRESUPUESTO HACE SU P.H.?

Mi presupuesto:

- **Ingresos:** Cuáles son las fuentes de ingresos en mi copropiedad? – Expensas, Cuotas de sostenimiento, rentas por arrendamientos, rendimientos financieros, otros.
- **Egresos:** son gastos e inversiones: listado de los posibles gastos y/o inversiones,

servicios, contratos, honorarios, mantenimientos, costas procesales, inversiones en planta física, sueldos, prestaciones sociales de empleados, imprevistos

- Diferencias y Conceptos

Vigencia del presupuesto de ingresos y egreso anual, desde 1 de enero hasta el 31 de diciembre.

RESPONSABLES DE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL:

- **El Administrador,** por su ejecución, soportado mediante

contratos, facturas, consignaciones, notas débito, notas crédito, títulos valores, comprobantes de egresos e ingresos, nóminas, cotizaciones, otros.

- **El consejo de administración:** Por su autorización, soportado mediante actas aprobadas y firmadas por presidente y secretario-a de consejo.

Quién elabora? . El administrador . Quién lo avala?, el consejo de administración con la asesoría del contador de la administración. Quién lo aprueba?, la Asamblea de Copropietarios, en los tres primeros meses de la vigencia.

Cómo se calculan las cuotas de administración? depende de:

- Presupuesto de gastos + inversiones + fondo de imprevistos
- Diferencial por Coeficiente de copropiedad
- Área de la unidad privada
- Áreas comunes en sociedad. 🏠

José Montaña, Administrador de Empresas, Magister en Finanzas, Especialista en Pedagogía Universitaria, Asesor en P.H., Docente en Educación Superior y Par Académico del Consejo Nacional de acreditación.



**SOLUCIONES SENCILLAS
GARANTIZAN SU GESTIÓN**

Quienes Somos

- » 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.

Visítanos en nuestro sitio web
www.softwaremilenio.com

SOFTWARE MILENIO

PROPIEDAD HORIZONTAL

»

Cuentas por cobrar
Cuentas por pagar
Facturación
Presupuesto
Nómina

Contabilidad
Impuestos
Libros Oficiales
Exógena
Activos Fijos

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

🏠 Cra 27 N° 53 - 61
Oficina 502. Bogotá, Colombia

✉ info@softwaremilenio.com

PROPIEDAD HORIZONTAL · INMOBILIARIAS · SERVICIOS · COLEGIOS · CREDITOS

Homenaje a Álvaro Beltrán Amórtegui

Rendimos hoy un sentido homenaje a un personaje que ha dedicado parte de su vida, no solo a estudiar y a entender la propiedad horizontal, sino a impartir ese conocimiento a una generación que se ha hecho a puro pulso, pues si bien es cierto que hace 70 años existe una ley que regula este sector, también es cierto que falta mucho por regular y por aprender en este campo.

Sea esta la oportunidad para reconocer la labor tan ardua que el señor Álvaro Beltrán Amórtegui ha desempeñado a lo largo de los últimos 36 años, no solo ha contribuido con estudios, libros de su autoría sino que también fundó una escuela para orientar a todas esas personas que de manera empírica y muchos solo por el deseo de servir a su comunidad, asumieron recibir la administración de sus copropiedades, en muchas ocasiones con solo la buena intención y con muy poco conocimiento de la materia y mucho menos entender que habían adquirido la responsabilidad de ser los Representantes Legales de esos conjuntos, con todo lo que ello conlleva.

El señor Beltrán Amórtegui es administrador, conferencista, profesor y catedrático universi-



tario, asesor y consultor, investigador de proyectos urbanísticos, estudio de títulos a nivel nacional, en diferentes áreas del Régimen de Propiedad Horizontal y otros regímenes. Administrador público con estudios en derecho, diplomados en derecho constitucional, administrativo, comercial, civil, ciencias, teoría política, normas urbanísticas, dación en pago, contabilidad general, presupuesto oficial, participación en seminarios, talleres, cursos de propiedad horizontal, en diferentes universidades y entidades públicas y privadas.

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

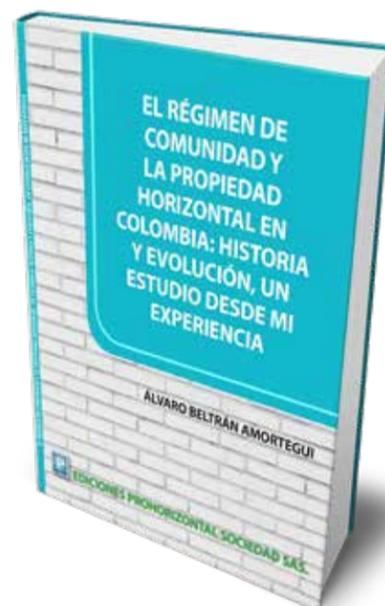
Conferencista en seminarios, talleres, encuentro de administradores a nivel nacional, en centros de enseñanza a todo nivel, organizaciones civiles, edificios,



conjuntos, centros comerciales, centros de convenciones, centros de estudios, *profesor en cursos y diplomados* en la Escuela de capacitación en administración de Propiedad Horizontal – ECAPH-, Corporación de administradores de la propiedad horizontal – Conadphro-, Colegios de administradores. *Catedrático* en la Universidad Nacional de Colombia, Universidad Gran Colombia, Icesi y universidad Santiago de Cali, en Bucaramanga y Jorge Tadeo Lozano en Santa Marta.

Coordinador académico, propietario y fundador de ECAPH - Escuela de administración de la propiedad horizontal-. Institución única en la modalidad de educación no formal creada en 1994, la cual capacita en forma práctica en administración de la Propiedad Horizontal, con XXXV promociones a nivel nacional. Es la escuela más antigua en este

campo de la Administración, resultado de la necesidad de adquirir conocimientos por parte de los administradores, dada la experiencia de los profesores en el ejercicio del cargo de administrador; cuenta en la actualidad con más de mil ex alumnos dedicados a la cátedra, asesoría, litigación y administración.



Ley 675, 70 años de historia

La Ley 675 de 2001 tiene sustento en otras varias leyes, sin las cuales no sería posible estar donde estamos hoy, es como pretender tener un papá sin haber tenido abuelo y éste sin un bisabuelo, de ahí la importancia de tener por lo menos una idea del origen de las cosas, para poder aplicarlas con seguridad y confianza.

Leyes que precedieron a la 675 por Álvaro Beltrán: 1.873 –ley 84, 26 mayo - publicado el 31 – presidente Santiago Pérez Manosalva, años 1872 /74 . Normas del mandato art. 2142/99 aplica a la administración, por ser un mandato o sea la gestión de bienes ajenos en el cargo de administrador.

1.873 ley 84, el régimen de comunidad, ver *código civil sobre los cuasi contratos art.*

2322/40, vigentes a la fecha y normas urbanísticas, lo regulan en el caso de parcelaciones, subdivisiones o loteos.

LEY 95 DE 1890 – 16 nov. Publicado el 29 de Dic. Régimen del administrador de la comunidad. Aunque muchas personas no lo crean esta es la Ley 95/1890, que expresa que el administrador, en un régimen de comunidad lo nombra es la Asamblea.

En 1948, el presidente Ospina Pérez dictó el decreto 1268 el 21 de abril, regulador de un *régimen de comunidad de pisos y departamentos de un mismo edificio*, denominado posteriormente en la ley 182/48 régimen de comunidad en P. H. y luego se expidió otra ley, que subrogó un solo inciso, denominada régimen societario y con unas particularidades muy especial diferente a la ley 182/48, esa fue la **ley 16/85** y la denominó como *propiedad horizontal*.

La Ley 16/85 atribuye el derecho de dominio sobre los bienes afectados al uso común a la persona jurídica, como su

patrimonio, que se constituye con base en el régimen de propiedad horizontal.

Proyecto de 1.993 Las agrupaciones Fenalco, fedelonas y camacol, presentaron al congreso un proyecto donde se unificaba en una sola ley, las otras leyes. Este proyecto fue aprobado el 3 de agosto de 2001 y se publicó el 4 de agosto, por el presidente Andrés Pastrana Arango, quien espero hasta el último día para firmarlo, convirtiéndose en LEY de la República No. 675/2001. que reguló el siguiente régimen, con 88 artículos y es el vigente hasta el día de hoy, 70 años después. 🇨🇴

Administración desleal

Susana López López

Abogada-Asesora en P.H.

Desafortunadamente en Propiedad Horizontal, se observan muchos vicios en cuanto tiene que ver no solo con los Administradores, sino también con el Consejo de Administración; pero hoy veremos en exclusiva la temática relacionada con ADMINISTRACIÓN DESLEAL.

Significa, que en el ejercicio de las responsabilidades aplicadas, los Administradores en muchos casos, abusan de las funciones propias de su cargo, fraudulentamente disponen de los bienes de la Copropiedad, contraen obligaciones a cargo de la misma, causando perjuicios gravísimos a nivel del presupuesto; incluso realizando traslados presupuestales y más allá, comprometiendo vigencias futuras a 2, 3, 4 y hasta 5 años.



El Administrador que causa perjuicio al patrimonio del Administrado, manipulando y distrajendo el dinero que maneja a su disposición sufre las consecuencias puesto que viola los principios y deberes que contempla la Ley 675 del 2001.

El Administrador que trabaja en Propiedad Horizontal, goza de un status, de reconocimiento, de agradecimiento, siempre y cuando dentro de su gestión respete los deberes de fidelidad inherentes a su rol. El apropiarse de los fondos de la cuenta

corriente de una Copropiedad, hace parte de la Tipología Penal por Administración Desleal, dado que se causa un daño gravísimo a la persona jurídica, la cual es titular del patrimonio administrado.

Está de moda administrar inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal?

NO es una moda! es una gran oportunidad de trabajo, de responsabilidades, y obligaciones que si se desarrolla íntegramente, trae más oportunidades, no solo laborales sino profesionales. Es decir el Administrador que se prepara, que estudia, que crea proyectos, que es autocrítico, que es organizado, que sabe trabajar con su comunidad, ¡no necesita alimentar un delito penal!, ¡no necesita alimentar responsabilidades civiles!, pero si necesita reconocimiento y respeto de los Copropietarios, quienes -erróneamente-, contratan a personas por honorarios profesionales muy bajos, entregando la gestión propietaria al caos, desorden y anarquía. ☹️

Susana López López, Abogada de la Universidad Autónoma de Colombia. Estudios en Derecho de Familia, Derecho Penal, Derecho Civil, Resolución de Conflictos, entre otros; amplia experiencia en Trabajo Comunitario, y Propiedad Horizontal. Abogada Litigante, Asesora, y Tallerista.





Servicios de Aseo y Mantenimiento Especializado

Suministros de Operarios(as) para el Servicio de Aseo, en Edificios, Conjuntos Residenciales, Condominios, Hospitales, Hoteles, Colegios, Oficinas, Centros Empresariales, Industrias. Mantenciones Locativas y Servicios Especiales.





PBX: 57(1) 347 86 45 - Movil. 313 809 4611 - 321 709 4343
 Carrera 21 No. 52A 03 piso 2 - Bogotá, Colombia.
 Email. gerencia@todesaltda.com.co - asistente@todesaltda.com.co
 WWW.TODESAMANTENIMIENTO.COM.CO

Horacio Torres Berdugo

Economista

Herramientas para organ

La propiedad horizontal es un régimen que en principio persigue la calidad de vida de los residentes y un hábitat que permite solucionar el problema de escasez de vivienda y propende por la unión, la sana y pacífica convivencia.

Existe la ley 675 de 2001 más un sin número de leyes que debemos aprender, conocer y dominar.

Cómo, o qué se debe hacer para administrar una copropiedad?

Lo primero que se debe fomentar es que los futuros residentes de las copropiedades conozcan esta Ley, y como todo régimen, debe propender porque sea obligatoria conocerla antes de ingresar a disfrutar de las unidades privadas y sus bienes comunes, conocerla y ponerla en práctica. Esta labor debe ser mancomunada entre el gobierno, el sector construcción y las administraciones.

El día que en las aulas de clase nuestros docentes enseñen propiedad horizontal, habremos

dado un gran paso para el logro de la convivencia sana y pacífica dentro de las copropiedades. Vivir en propiedad horizontal tiene sus beneficios, pero para disfrutarlos de-

bemos realizar un cambio en nuestra manera de pensar, de actuar y de ver las cosas.

Este cambio inicia con entender que en la p.h el pensamiento que debe predominar es el colectivo y no el individual; logrado este primer paso, lo siguiente es la estructuración de nuestra mente al cumplimiento de las premisas básicas, propias de ésta.

En la P.H. el pensamiento que debe predominar es el colectivo y no el individual.



debe ser comprometido con su comunidad, procurar dar siempre el buen ejemplo y formarse cada día más, para que su gestión brille y no se opaque por los devenires diarios de la actividad.

Existen seis elementos o herramientas que ayudan a organizar la copropiedad.

- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** una herramienta fundamental en la organización de la copropiedad, donde deben estar plasmadas las condiciones que la rigen y los lineamientos que el administrador debe conocer. Esta herramienta en muchas ocasiones está llena de errores en su contenido y generalmente

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

Valorizar la copropiedad

se debe a la famosa corte y pegue de muchos constructores y en otras ocasiones al desconocimiento de su confección. Si un reglamento se encuentra viciado, el administrador debe enterar a la copropiedad e incentivarla a reformarlo y ajustarlo a la realidad de la misma.

- **Conocer de primera mano los bienes comunes que conforman la copropiedad**, cuyo inventario -equipos, elementos, áreas y zonas comunes- es de vital importancia; se debe conocer su estado de conservación, las condiciones físicas y los contratos de mantenimiento, lo cual permite elaborar un presupuesto de gastos ajustado a la realidad.

- **Conocer la comunidad que habita las unidades privadas y que se beneficia de los bienes comunes:** Es de vital importancia el censo de la copropiedad; el administrador debe conocer a todos y cada uno de sus residen-

tes. Ardua labor pero necesaria; de hecho la Ley le exige dentro de sus funciones en el Registro de propietarios y residentes. Este aspecto es de suma importancia, por cuanto para elaborar un verdadero plan de evacuación, se requiere tener información básica de todos los residentes

-Nombre, identificación, edad, sexo, discapacidad;- información que juega un papel importante en el momento de la evacuación y reunión en el punto de encuentro durante la emergencia. Un registro actualizado de propietarios y residentes permite la realización de asambleas sanas y ejemplares.

- **Presupuesto de gastos:** La copropiedad debe tener un norte a seguir y este debe ser la calidad de vida, la cual es un conjunto de elementos que la conforman, no menos importante para ello es la valorización de los inmuebles, la cual no se podría dar si no se mantiene la edificación y sus elementos constitutivos. Por ello, el pago de las cuotas de administración para cubrir las expensas comunes, es una obligación de los residentes sometidos al régimen de p.h.

- **La convivencia:** El 70% de los inconvenientes en propiedad horizontal se deben a la afectación de esta variable.

Vivir en propiedad horizontal implica entender que la copropiedad es Usted que vive en la unidad privada y que su participación es fundamental en las decisiones de la misma.

- **La Cartera morosa:** Quién alguna vez no se atrasó en un pago? Posiblemente por no contar con el dinero, por falta de tiempo, o simplemente porque seguimos un orden de prioridades, al momento de pagar las deudas y es que en nuestra canasta familiar no existía el pago de las cuotas de administración.

En realidad, muchas veces se llega a la alta morosidad por falta de gestión de cobranza por parte del Administrador.

Cuatro pasos para acelerar la cobranza en propiedad horizontal: 1. Facturación rápida y correcta, 2. Estimular el pronto pago, 3. El seguimiento y 4. Categorizar la cartera permite ejercer metas y controles, clasificando a los clientes en puntuales o buenas pagas, paga en límites o morosos.

No publicar la lista de morosos, cambia el chip; publica la lista de buenas pagas o puntuales, para iniciar un proceso de arrastre positivo, que al final jalona a los morosos a contagiarse de pagar puntualmente. 📢



SEGURIDAD PRIVADA

MISERINO

SERES HUMANOS PROTEGIENDO SERES HUMANOS



PROTEGEMOS

TUS SERES QUERIDOS

CON TECNOLOGÍA DE PUNTA



Contáctanos

www.miserinoseguridad.com
gerencia.general@miserinoseguridad.com

SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN SEGURIDAD PRIVADA

CONJUNTOS OFICINAS BODEGAS FÁBRICAS

- ▶ VIGILANCIA FÍSICA Y MÓVIL
- ▶ CENTRALES DE MONITOREO
- ▶ REACCIÓN MOTORIZADA
- ▶ REDES DE APOYO POLICIAL
- ▶ ESCOLTAS PRIVADOS Y CARGA

▶ CONVIERTETE EN ASOCIADO DE SEGURIDAD

Si eres independiente, administrador, asesor freelance y quieres avanzar financieramente, te invitamos a convertirte en Asociado de Seguridad y por cada cliente que requiera los servicios de seguridad privada en conjuntos residenciales, oficinas, hospitales, centros comerciales o bodegas, obtendrás comisiones entre un millón y tres millones. ¿Qué esperas para avanzar y crecer económicamente?.

Calle 64 c Bis a No. 85J - 86

Fijo: +57 541 8776

322 8452 246 / 310 4784 965

312 5896 963 / 305 7095 058

Software, la solución tecnológica para el administrador de P.H.

Las necesidades y exigencias que hoy desarrolla un administrador de copropiedades, debe ser una labor integral alineada a lo estipulado en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 que describe las Funciones del Administrador, complementado por la Norma Técnica Sectorial -NTS SI 02- del 2015.

Horizontal Property, es un software que nace como una solución tecnológica que permite apoyar a los administradores de propiedad horizontal, en el cumplimiento de las funciones, principios y requisitos exigidos por las leyes y normas, enfocados a la correcta y adecuada administración de las copropiedades.



Es una solución que le permite al administrador de propiedad horizontal, mejorar procedimientos para mantener información actualizada de propietarios, residentes, automóviles, motos, bicicletas, mascotas entre otros, así

como los bienes privados y comunes; comunicando a los usuarios de estos últimos, los requisitos y normas a cumplir para el correcto uso de los mismos.

Adicionalmente, **Horizontal Property**, permite organizar el registro de los diferentes proveedores que interactúan dentro de la propiedad, integrando una completa gestión documental, que actualiza las versiones de los diferentes contratos, así como otros tipos de documentos, tales como: manual de convivencia, inventario de los activos de la propiedad, actas de asamblea y consejos de administración, planos de zonas de la propiedad, entre otros.

Por último, pero no menos importante, **Horizontal Property** integra un potente módulo de contabilidad especializado y enfocado únicamente para la propiedad horizontal, permitiendo cumplir todas las reglamentaciones y normas de información financiera NIF, facilitando sus

labores al Administrador, Contador y Revisor Fiscal.

Al ser una solución Cloud, **Horizontal Property** permitirá al administrador y a la misma copropiedad, gozar de una plataforma tecnológica innovadora, brindando seguridad a toda la información administrativa, financiera y contable. Movilidad al tener acceso a la información desde cualquier lugar o dispositivo, así como actualizaciones, nuevas funcionalidades y mejoras, todo ello enfocado a hacerle la vida más fácil al administrador.

En conclusión, **Horizontal Property** es una solución Cloud potente, flexible e integral, que cubre los requisitos, exigencias y funciones establecidos para la correcta y adecuada gestión del administrador de la propiedad horizontal, garantizando la transparencia en la información para copropiedad y la obtención de toda la información en una sola fuente de datos a través de un clic. 




Horizontal Property
Powered by Horizontal Online



SOMOS LA INNOVACIÓN DIGITAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL



Software en la nube

- Cumple la norma técnica sectorial NTS SI02
- Ingresar desde cualquier parte del mundo
- Incluye mejoras continuas y mantenimientos gratis
- PSE pagos en línea + contabilidad automática
- Facturación, indicadores financieros
- Administración base de datos, tareas y reportes
- Tu conjunto residencial será una comunidad online

Horizontal Online







+ 57 317 854 09 50
+ 57 301 551 86 36

www.horizontalonline.com

Perros potencialmente peligrosos en áreas privadas

Corte dice que **está permitido tener un perro peligroso** en área privada

Tomado del eltiempo.com

Al revisar una demanda contra varios artículos del Código de Policía, la Corte Constitucional tumbó el artículo que prohibía que las personas dejaran deambular en un espacio privado, a un perro de una raza considerada potencialmente peligrosa.

Según el alto tribunal, tener un perro peligroso en un área privada -apartamentos, casas, espacios propios- no afecta la seguridad de las personas. "Hay que respetar a las personas que quieran tener a estos caninos en sus zonas privadas", explicó el presidente de la Corte, Alejandro Linares.

Sin embargo, el alto tribunal avaló la mayoría de artículos sobre perros peligrosos, que están

en el nuevo Código de Policía y la clasificación que esa norma hizo sobre qué perros deben entrar en esa lista, así como las obligaciones de quienes los tengan.

Para el demandante, el Código imponía cargas excesivas para quienes tienen diferentes razas -lo que a su juicio vulneraba el debido proceso y la igualdad-, pero la Corte no le dio la razón.

Así, con la decisión del alto tribunal, se mantienen intactos los artículos 127, 128, 129, 131, 132 y 133 que hacían parte de la demanda.

En esos artículos se establece, por ejemplo, que los perros potencialmente peligrosos son los que han tenido "episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a

otros perros". También los que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

La Corte también avaló la clasificación de razas peligrosas en la cual están los American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.

La Corte avaló que los dueños de perros de razas peligrosas asuman la responsabilidad por daños y perjuicios que puedan ocasionar, y la obligación de registrarlos en un censo de caninos. También se avaló el artículo que prohíbe la importación de caninos que son considerados por el Código de Policía como potencialmente peligrosos. Estos son Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, y American Pit Bull Terrier. 📢

Fuente: <http://www.eltiempo.com/justicia/cortes/corte-reviso-el-codigo-de-policia-sobre-los-perros-peligrosos-22777>



Fundación Colombiana
de Derecho Inmobiliario
& Comercial

www.colombianadederecho.org

SEMINARIO

COBRANZA Y RECUPERACIÓN DE CARTERA MOROSA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CONFERENCISTA

DR. JORGE ORLANDO

LEÓN FORERO

ABOGADO • CONSULTOR • TRATADISTA

» **11** BOGOTÁ
AGOSTO

HORA: 2:00 - 7:00 P.M.

AVENIDA 68 # 49A - 47

COMPENSAR



INVERSIÓN

INDIVIDUAL: \$80.000

GRUPOS DE 3 O MÁS

PARTICIPANTES \$60.000 c/u



INCLUYE

LIBRO DE LA CONFERENCIA

MEMORIAS Y CERTIFICADO

DE ASISTENCIA



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



AUSPICIA



JORGE ORLANDO LEÓN FORERO
c.c. 79.633.784

Avanti.
Asesores en Seguros

CIERRE DE INSCRIPCIONES: 8 DE AGOSTO



REGISTRO DE PARTICIPANTES: director@colombianadederecho.org



TEL: 316 6919813 - 315 3101282

Seguridad y salud en el trabajo

Álvaro Vélez Millán

Presidente de Positiva Compañía de Seguros

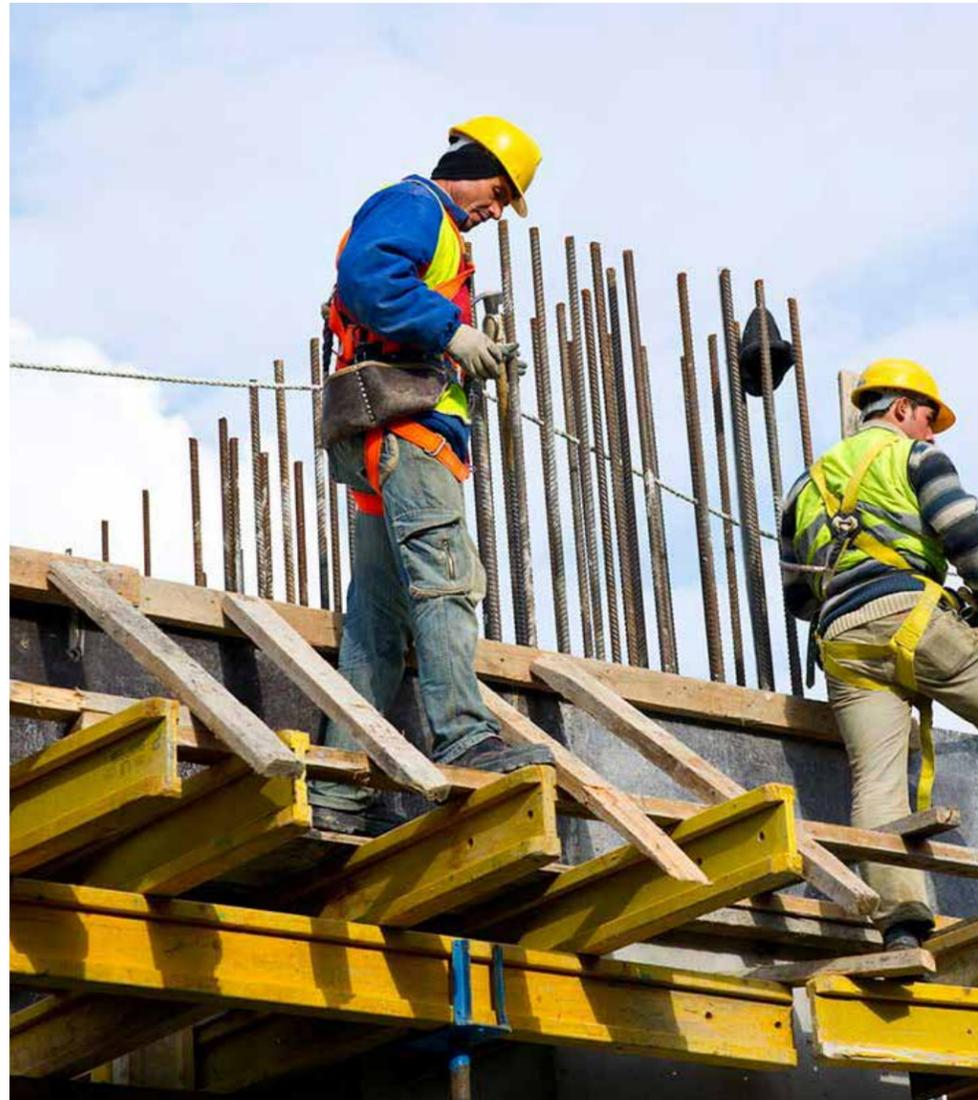
Los riesgos laborales y la seguridad y salud en el trabajo, son temas que no escapan a ningún sector económico y empresarial. Es el caso de las copropiedades donde la *responsabilidad y gestión recae en las administraciones* de los conjuntos y edificios, los cuales requieren del involucramiento de las partes interesadas como: copropietarios, residentes, comités de convivencia, consejo y personal contratista y la activa participación de estos.

Si es muy cierto que la Lonja de Propiedad Raíz ha generado espacios de formación para los administradores de este tipo de empresas, se sigue evidenciando ausencia en el conocimiento frente al control de los riesgos, administración, repercusión y sanciones.

Con la aparición de la Ley 1562 de julio de 2012 y la reglamentación con los estándares mínimos Resolución 1111 de 2017, se modificó el sistema de riesgos profesionales y se dictaron disposicio-

nes de obligatorio cumplimiento, para cualquier tipo de empresa constituida en Colombia, frente al denominado Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo -SG SST-.

La particularidad para los conjuntos residenciales y edificios está en la contratación, que en la mayoría de casos no dispone de trabajadores en su nómina, sino por diversos tipos de contratos, que no siempre garantizan la afiliación al sistema de seguridad social.



Positiva Compañía de Seguros cuenta con un curso de 50 horas en SG-SST en el cual se sensibiliza y entregan herramientas para el diseño y administración del SG-SST, con ejercicios prácticos para la identificación de los riesgos y cómo gestionarlos, cómo hacer el diagnóstico, los objetivos del sistema, entre otros; el cual se encuentra en el centro virtual de seguridad y salud en el trabajo denominado Posipedia.

Solicitar y documentar los registros y controles de los riesgos a los terceros, es lo ideal para un administrador y precisamente estos puntos deben ir consignados en el Manual de Contratistas. Positiva Compañía de Seguros, cuenta desde año 2013 con una guía descargable, para diseñar el manual de contratistas, el cual también se encuentra disponible en Posipedia.

Otro aspecto muy importante en la labor que realiza un administrador de un conjunto residencial o edificio es contar con el *Manual de Contratistas*, el cual debe garantizar los requisitos mínimos frente al cumplimiento legal para contratar con la copropiedad y que es la base primordial, por cuanto puede implementar controles especialmente en temas de trabajo en alturas, espacios confinados cuando hacen limpieza de tanques, uso de armas por parte del personal de vigilancia a través de las empresas de seguridad y los trabajadores que intervienen temas de mantenimiento, entre otros.

El administrador de un conjunto residencial o edificio debe contar con el Manual de Contratistas.

Los riesgos más recurrentes en estas empresas son: caídas a nivel, manipulación de cargas, heridas por manejo de herramientas y otros como desechos, manipulación de sustancias químicas, y otros de más alto riesgo, como el trabajo en alturas, *una de las actividades que mayor peligrosidad*, por no contar con los elementos adecuados para la realización de las tareas, especialmente en lo que se refiere a los sistemas de prevención y protección contra caídas, ausencia de trabajadores certificados en alturas, uso de equipos no homologados o certificados de acuerdo a la nor-

EcoPurest
Pasión por la limpieza

ENCUENTRA TODOS LOS SUMINISTROS DE
ASEO
en ECOPUREST

Haz tus pedidos en los tels:
+ 57 1 2113650
+ 57 301 605 4746

- ▶ Tratamiento especializado para pisos
- ▶ Elementos para limpieza Institucional e Industrial
- ▶ Insumos de limpieza profunda
- ▶ Insumos de Cafetería
- ▶ Insumos de Papelería

ecopurest@gmail.com
www.ecopurest.com.co

en conjuntos residenciales y edificios



matividad vigente, Resolución 1409/2012.

También se generan riesgos derivados del mal mantenimiento y uso inadecuado de los equipos, así como el desconocimiento de la normatividad por parte de las personas interesadas, los espacios confinados en lo que se refiere a los procesos de limpieza, mantenimiento de tanques donde no se cuenta con procedimientos seguros de trabajo, que garanticen una adecuada ventilación antes, durante y después de la tarea, libre de cualquier tipo de intoxicación o evento de explosión.

VINCULAR A LOS PROPIETARIOS Y VISITANTES

No menos importante es el *Plan de Emergencias*, con el que debe contar cada conjunto o edificio, en el cual se informan los proce-

En el Plan de Emergencias, con el que debe contar cada conjunto o edificio, se informan los procedimientos seguros y adecuados del cómo enfrentar las emergencias a nivel de la comunidad.

dimientos seguros y adecuados del cómo enfrentar las emergencias a nivel de la comunidad.

Para este punto, también Positiva cuenta con una objeto virtual de auto aprendizaje y multimedia, que se encuentra en Posipe-dia y que le ayudará a diseñar el plan de emergencia ajustado a las necesidades de la empresa. Este debe ser sensibilizado a toda la comunidad, quienes mediante el conocimiento, los recursos y el compromiso, pueden contribuir a que se minimicen los riesgos que se tienen dentro del edificio o complejo habitacional.

Especial cuidado en este punto reviste la prestación de los salones comunales para eventos, por cuanto es un espacio donde se pueden presentar accidentes y que pueden afectar la seguridad de sus habitantes.

Hoy en día ya son varios los conjuntos residenciales que presentan demandas civiles por lesiones y accidentes de diferentes características, generados por la actividad contratada, en la cual los familiares y accidentados han generado demandas por la ausencia de controles frente a los riesgos.

Es importante la participación activa de la comunidad y de quienes tienen a cargo el cumplimiento de los temas de salud ocupacional y riesgos laborales, para que se genere una cultura eficaz de seguridad y evitar perjuicios en contra de la población del conjunto. 📞

¡Logra una administración Triple (E) para copropiedades!



Eficiencia



Eficacia



Efectividad

PH Solution

Solicita la instalación gratuita por 45 días y lógralo con PH Solution - Herramienta de gestión para la administración de PH

Contáctanos para agendar tu cita

(571) 6405530
311 2168889

info@awscolombia.com

www.awscolombia.com



Escanea el código para conocernos



"Lo que no se mide, no se puede mejorar"
William Thomson Kelvin



"Apoyados en la tecnología, construimos futuro"

Vivienda turística en P.H. y la responsabilidad del administrador

De acuerdo con el Decreto Único Reglamentario 1074 del Sector Comercio, Industria y Turismo de 26 de mayo de 2015, se hacen las siguientes precisiones frente al tema de Propiedad Horizontal:

Artículo 2.2.4.4.12.1. De los prestadores de servicios de vivienda turística. Cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario, en forma habitual, se considera prestador de servicios turísticos.

Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 62 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006, las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanentes, en su condición de inmue-



bles destinados a la prestación de servicios turísticos, deben estar inscritos ante el Registro Nacional de Turismo.

Artículo 2.2.4.4.2.3. Compatibilidad con el régimen de propiedad horizontal. El régimen de multipropiedad o de multiusufructo es compatible con el régimen de propiedad horizontal que exista o que posteriormente se constituya sobre el establecimiento de tiempo compartido turístico.

Parágrafo. Cuando fuere del caso, las estipulaciones contenidas en los numerales del artículo anterior deberán incluirse en la escritura de protocolización de la propiedad horizontal. (Decreto 1076 de 1997, artículo 8)

Los términos "multipropiedad" y "multiusufructo" están definidos en el artículo 2°. Del Decreto 1076 de 1997 (el cual reglamenta el sistema de tiempo compartido turístico) así:

- **Multipropiedad:** Modalidad del derecho real de dominio, según la cual su titular adquiere la propiedad sobre una parte proporcional e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute

durante un período de tiempo determinado.

- **Multiusufructo:** Modalidad del usufructo según la cual el titular adquiere este derecho real sobre un inmueble sometido al régimen de tiempo compartido turístico durante un período determinado o determinable del año y a lo largo de un número de años, que deberán quedar señalados en el respectivo contrato y que no podrá exceder el plazo máximo consagrado en el Código Civil, correspondiendo la nuda propiedad al promotor o a un tercero.

Artículo 2.2.4.4.12.3. Servicios de vivienda turística en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. En los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios y conjuntos residenciales en donde se encuentre un inmueble o varios destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, se deberá establecer expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, pre-

Las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanentes, en su condición de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos, deben estar inscritos ante el Registro Nacional de Turismo.

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

vio el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para el efecto.

Parágrafo 1. La destinación de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal para la prestación de los servicios de vivienda turística en forma permanente u ocasional, debe estar autorizada en los reglamentos de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Parágrafo 2. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal reportar al Viceministerio de Turismo, la destinación de vivienda turística de los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. (Decreto 2590 de 2009, artículo 3; modificado por el artículo 1 del Decreto 4933 de 2009)

Artículo 2.2.4.4.12.4. Tarjetas de registro. Los propietarios o administradores de los edificios, conjuntos residenciales y demás inmuebles destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, deberán diligenciar, por cada hospedado, una tarjeta de registro que contenga mínimo la siguiente información:

Del apartamento o vivienda turística. * Nombre del edificio, conjunto residencial o inmueble destinado a vivienda turística, * Dirección, * Identificación del inmueble -apartamento, casa o habitación que se ocupa- * Nombre del propietario del inmueble, * Valor de la tarifa diaria del servicio de hospedaje, * Número de habitaciones y cupo máximo de personas a ocupar el inmueble.

De los huéspedes. *Identificación del huésped y de sus acompañantes, * Nacionalidad, * Dirección y teléfono del lugar de residencia, * Lugar de procedencia, * Lugar de destino, * Fecha de entrada, * Fecha de salida, *Forma de pago, * Firma del huésped.

Parágrafo. En los inmuebles sometidos al régimen de pro-



Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal reportar al Viceministerio de Turismo, la destinación de vivienda turística de los inmuebles de la propiedad horizontal que administra.

piedad horizontal, las tarjetas de registro debidamente diligenciadas, deberán permanecer en la administración del edificio o conjunto residencial, para efectos de control. En los inmuebles que no se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal, las tarjetas de registro deberán ser conservadas por el propietario de la vivienda turística o por la persona designada como administrador o tenedor del inmueble.

En cualquier caso, las tarjetas de registro deberán ser conservadas en archivo por un tiempo mínimo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de salida de cada uno de los huéspedes. (Decreto 2590 de 2009, artículo 4).

Artículo 2.2.4.4.12.6. Terminación anticipada del contrato de hospedaje. El propietario o administrador del edificio, conjunto residencial y demás inmuebles destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, podrán dar por terminado el contrato de hospedaje y, consecuentemente, reclamar la devolución inmediata de la vivienda turística sin necesidad de pronunciamiento judicial, cuando la conducta y el comportamiento de los huéspedes atenten contra la tranquilidad, la seguridad y la salubridad de los demás huéspedes o residentes, para lo cual, el propietario, o el administrador de la propiedad horizontal o tenedor a cualquier título de la vivienda turística po-

drá acudir a los mecanismos previstos en el artículo 32 y demás normas aplicables del Código Nacional de Policía, con el fin de obtener la protección de los huéspedes y residentes.

Parágrafo 1. Lo anterior también se aplicará cuando el hospedado o sus acompañantes violen lo establecido en los estatutos o reglamentos internos de la propiedad horizontal a la cual está sometida la vivienda turística que se ocupa.

Parágrafo 2. En los casos anteriores el usuario podrá solicitar la devolución del dinero por los servicios no disfrutados y el propietario o administrador en tal caso, estará obligado a devolverlos. (Decreto 2590 de 2009, artículo 6)

Artículo 2.2.4.4.12.7. De las infracciones. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con sus atribuciones legales, impondrán sanciones, de oficio o a petición de parte, conforme lo establecido en la Ley 300 de 1996, modificada por el artículo 47 de la Ley 1429 de 2010 y sus decretos reglamentarios, a los prestadores de servicios de vivienda turística, cuando incurran en las infracciones establecidas en dichas normas o las que las modifiquen o complementen.

Por lo anterior aconsejamos a los administradores de edificios y conjuntos residenciales cuando tengan dudas respecto a la normatividad enunciada acudir al Ministerio de Comercio Industria y Turismo a fin de aclararlas para evitar sanciones o amonestaciones. 📞

ESPACIO CREATIVO ENERGY
Una Energía Amigable

LED

ENERGÍA AUTÓNOMA

Panel Solar Foto Voltaico

LAMPARA SOLAR PARA PARED O POSTE

Ideal para garajes, parques, estacionamientos, Bases Militares y Áreas de reservas naturales

www.solarpowercolombia.com.co
 📞 304 337 4585 - 316 675 5325
 ✉ ec.linea.solar@gmail.com

Toda propiedad horizontal debe implementar

Olga Meligza Lozano López

Especialista en Gerencia de Recursos Humanos y SG – SST

Las copropiedades que solo tienen contratistas y han decidido no implementar el sistema SG-SST están incurriendo en un error, ya que sin importar la forma de contratación, la propiedad horizontal debe implementarlo y cumplir los estándares mínimos solicitados por el Ministerio de Trabajo.

La gestión del riesgo aplica a cualquier tipo de organización, de persona o de actividad, en la vida diaria no se requiere de condiciones específicas para estar frente al riesgo, éste es inherente a la vida y a las actividades humanas, por eso una parte del ordenamiento jurídico genera una altísima responsabilidad para todos los órganos de la copropiedad y deben medirse, porque hay que responder desde los mismos Co-

propietarios, la Persona Jurídica, la Asamblea, el Administrador y el Consejo de administración, ya que cubre tanto al que dirige como al que ejecuta.

De acuerdo a lo anterior y como lo define la NTC 31000 que regula el riesgo, se debe reducir la incer-

tidumbre sobre la ocurrencia de los hechos que puedan afectar y poner en riesgo a la PH por el incumplimiento del SG-SST; es fundamental que el Administrador en su gestión, demuestre que lo ha realizado y como responsable

lo obliga a tomar acciones definitivas por el riesgo de no dar cumplimiento a los estándares mínimos y determinar no sólo qué debe hacer, si no qué es lo que va a hacer, si como administrador va a asumir el riesgo, si va a tras-



HISTORIA

Torres Gonzalo Jiménez de Quesada



Foto: Felipe Restrepo Acosta - Own work.

Las Torres Gonzalo Jiménez de Quesada son un conjunto residencial compuesto por cinco edificios de la misma altura. Se encuentra en el centro de Bogotá, en el barrio Las Aguas, en la zona nororiental de la localidad de La Candelaria.

CARACTERÍSTICAS

Las torres fueron planeadas y construidas entre 1974 y 1977. El conjunto está compuesto por cinco edificios de 21 pisos, cada uno de 72 m de altura. En total alberga 390 apartamentos. Lleva el nombre de Gonzalo Jiménez

de Quesada, el fundador de la ciudad.

Otros conjuntos residenciales de grandes proporciones y del mismo periodo, son las Torres del Parque, las Torres de Fenicia, las Torres Blancas, lo mismo que los edificios de la avenida Ciudad de Lima. Cerca de las Torres Gonzalo Jiménez de Quesada se encuentran varios edificios de la Universidad de los Andes, igual que la zona colonial de La Candelaria. Algunas calles al norte se encuentran el anfiteatro La Media Torta, la Quinta de Bolívar y el río San Francisco. (1)



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

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

PROYECTOSESPECIALESLD@GMAIL.COM

CELULARES: 301 590 2347 / 310 47 70574

el SG-SST

lugarlo o si va a ejecutar acciones para mitigarlo, si las acciones son tendientes a eliminarlo, teniendo en cuenta que la incertidumbre siempre va a estar y lo importante es minimizarlo al máximo implementando este sistema.

COMIENZA YA O ACTUALIZA TU SG-SST

* Los Copropietarios son solidarios en caso de un accidente de trabajo de un empleado o contratista cuando no se cuenta con el respaldo legal que genera el SG-SST, * Se debe designar el responsable del sistema y considerar su idoneidad, garantizar la certificación del curso con intensidad de 50 horas, *Definir y asignar la persona idónea con licencia vigente en Seguridad y Salud en el Trabajo, para realizar el diseño inicial del mismo, los recursos financieros, técnicos y personal necesario para diseño, implementación, revisión, evaluación y mejorar las medidas de prevención y control,

gestión de peligros y riesgos en el lugar de trabajo para los responsables del sistema.

Normatividad aplicable. Decreto 052 de 2017 (12 Enero 2017), Por medio del cual se modifica el artículo 2.2.4.6.37 del Decreto 1072 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, sobre la transición para la implementación SG-SST. Resolución 1111 de 2017 - 27 de marzo del 2017- , Por la cual se definen los estándares mínimos de sistema de gestión en seguridad y salud en el trabajo para empleados y contratantes.

Artículo 3: Oferentes: Las instituciones que impartirán la capacitación virtual gratuita de cincuenta horas son: De manera obligatoria: La Administradora de Riesgos Laborales -ARL-, De manera potestativa: Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-, Las Cajas de Compensación Familiar, entre otras.

NUEVO PLAZO DE IMPLEMENTACIÓN DEL (SG-SST)



Las empresas del país que no han implementado el SGSST, deben hacerlo hasta diciembre de 2018, luego será la etapa de evaluación y sanciones si no se cumplen.

“Artículo 2.2.4.6.37. Transición. Todos los empleadores públicos y privados, los contratantes de personal bajo cualquier modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, organizaciones de economía solidaria y del sector cooperativo, así como

las empresas de servicios temporales, deberán sustituir el Programa de Salud Ocupacional por el SG-SST, a partir del 1 o de junio de 2017 y se debe dar inicio a la ejecución, de manera progresiva, paulatina y sistemática, de las fases de implementación. (14)

PROVEER

SOMOS MAS QUE SERVICIOS
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

Del vecindario a los Edificios y Conjuntos Cerrados

Leonel Rojas Ortiz

Administrador Público, Magíster en Administración y Especialista en Docencia.

La fisonomía de las ciudades en Colombia en los últimos treinta años ha cambiado; de lo público, el barrio tradicional de la cuadra en donde predominaban las casas unifamiliares, luego de la demolición de una o varias de ellas y el englobe del lote correspondiente en un solo predio, es en donde ahora se han desarrollado nuevos inmuebles edificios y conjuntos cerrados o copropiedades de variados usos: habitacional, comercial, industrial, institucional; con equipamientos urbanos comunes, porterías y cerramientos, en síntesis, lo público de antaño ahora es lo común; la mayoría de estos nuevos espacios están so-



metidos al régimen de Propiedad Horizontal o Ley 675 de 2001.

Los tipos de Propiedad Horizontal que hay en Colombia son:

- Copropiedades de uso comercial o centros comerciales
- Copropiedades de uso industrial o bodegas
- Copropiedades de uso institucional o de oficinas
- Edificios y conjuntos residenciales cerrados unifamiliares o multifamiliares
- Edificios y conjuntos residenciales cerrados mixtos vivienda con locales

miento de las familias por la violencia, la búsqueda de nuevos focos de desarrollo y el desinterés gubernamental por implementar políticas agrarias, que mejoren las condiciones de la vida rural.

Atizado todo por la necesidad de compactar las construcciones, para reducir los costos de la tierra y de los materiales necesarios en su construcción, los gravámenes como factor de los metros cuadrados construidos, a lo anotado por las sociólogas, se suman por una parte, las recientes modificaciones a los POT municipales, que han obedecido al cada vez más creciente desarrollo del sector inmobiliario en el país bajo la modalidad de -P. H.- y por otra parte, programas como "mi casa ya" que entre otros, está dirigido a cerrar la brecha en el déficit de vivienda en particular para las familias más pobres, al entregar viviendas bajo la modalidad de -ECC-.

El cambio originado está llevando, a que más colombianos ahora interactúen en un espacio cerrado o copropiedad, que involucra nuevas maneras de compartir los espacios, responder por obligaciones económicas y participar haciendo parte activa en las decisiones y la dirección de ellos. Desde lo habitacional, esta creciente alternativa de vivienda se presenta como la solución ideal, para lograr mayor seguridad y convivencia de varias familias en un área, en la cual antes podía vivir una sola, así como poder compartir gastos de una serie de nuevos servicios comunes, que de manera individual serían onerosos. 

ACTUALIZA

LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MANUALES DE CONVIVENCIA EN LAS COPROPIEDADES



OBTÉN
10%
DESCUENTO

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

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

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

 Calle 159A # 91 - 77

 Teléfono Fijo: +57 1 735 92 97

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

En el régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo primero se describe Propiedad Horizontal como "Forma especial de dominio en la que concurren derechos privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes"; de los variados usos de las copropiedades se deduce que cada día es mayor la interacción de los colombianos, en los espacios comunes o de copropiedad; ahora es allí donde cada vez más satisfacemos necesidades básicas como la vivienda y el trabajo, así como otras actividades no menos importantes, como el comercio, la recreación y el esparcimiento.

En el Libro "Seguridad y Convivencia en Multifamiliares" de las sociólogas caleñas Salazar, Gómez y Velásquez, publicado en 2009, aunque su análisis se centra en -P. H.- dedicada a la vivienda, algunas de las causas señaladas han coadyuvado a la transformación señalada inicialmente: el crecimiento de la población urbana causada, no solo por las tendencias contemporáneas, sino por otros factores particulares de nuestro país, como el desplaza-



punto de encuentro tecnológico en Bogotá



Desde su apertura en 1986, el Centro Comercial Unilago se ha convertido en referente geográfico y tecnológico de la ciudad de Bogotá y a nivel nacional.

Más de 250 empresas conforman el Clúster de tecnología más importante y reconocida del País. Afiliado a la Federación de Comerciantes de Colombia Fenalco y a la Asociación de Centros Comerciales de Colombia Acecolombia, generando empleo para más de 1.500 personas en forma directa y para 2000 personas en forma indirecta.

Con 32 años de experiencia en el mercado local y nacional, el Centro Comercial Unilago está especializado en la comercialización e instalación de productos y servicios de tecnología.

Los productos y servicios que los clientes y visitantes pueden encontrar son:

Computadores de escritorio y portátiles. computadores de alto rendimiento, video juegos, consolas, equipos especializados, accesorios gamer, Impresión, software, drones, impresión 3D y realidad virtual, audio y video, televisores, proyectores y video beams, teatros en casa, barras de

sonido, DVD y bluray, streaming, parlantes, equipos de sonido, teatros en casa, fotografía -cámaras, lentes, trípodes, accesorios-, teléfonos celulares, tablets, accesorios para celulares, bluetooth, conectividad, routers, redes, cableado estructurado, CCTV -Circuitos cerrados de televisión-. Smart home -domótica y automatización-. Sistemas POS, productos Apple, iPhone, MacBook, IMac, iPad, accesorios originales, servicio técnico especializado en computadores de escritorio y portátiles, impresión, teléfonos celulares, Iphone y Apple.

El Centro Comercial Unilago cuenta con Exhibición de productos de última tecnología en cada uno de los stands, de las Marcas: Epson, Ricoh, Canon, Hewlett packard entre otras. Con 4 redes de Cajeros automáticos como Colpatria, Servibanca, Bancolombia y banco Caja Social.

También cuenta con un corresponsal bancario de Bancolombia, donde los clientes pueden registrar más de 30 pagos de servicios. Por otra parte, un punto de recarga del Sistema Integrado de transporte público -SITP-tu llave-.

Visítanos en www.unilago.com y Facebook, twitter e Instagram en @UnilagoCC



PRETORIAN BS

PRETORIAN BUSINESS SERVICES

Soluciones profesionales de asesoría, seguridad preventiva (estudios de seguridad y riesgos), visitas domiciliarias para selección y evaluación de personal, clientes y proveedores a nivel empresarial y personal.

Más de 10 años de experiencia de soporte técnico y servicio en la mayoría de los sectores económicos con personal altamente calificado garantizándole a usted y a su empresa total tranquilidad y cumplimiento.



315 489-1473

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

Más de 250 empresas de tecnología a su servicio



Tú, que eres Unilago Compra, Gana y Viaja!!!

Participa por:

Proximo sorteo 15 de septiembre de 2018

5

Samsung Galaxy S9



5

Portátiles Acer



2

Drones multirrotor DJI



Sorteo 19 de enero de 2019



Participa registrando las facturas de tus compras realizadas entre mayo 18 de 2018 y enero 19 de 2019

Sorteo autorizado por la lotería de Bogotá. Las imágenes son de carácter ilustrativo, para mayor información consulta el reglamento del sorteo y nuestra política de privacidad en www.unilago.com - Línea de atención al cliente: (1) 610 3349

