



# PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 7 • BOGOTÁ, COLOMBIA, DICIEMBRE 2018

www.prhopio.com

## Tercer Congreso Latinoamericano de P.H. Región Caribe



En Barranquilla el pasado mes de octubre se realizó el Tercer Congreso Latinoamericano de Propiedad Horizontal, región Caribe, con el eslogan "Por la calidad de vida en la Propiedad Horizontal" y la asistencia de más de trescientas cincuenta personas de todo el país, organizado por APH, entidad dirigida por Horacio Torres Berdugo. P - 12

# Celebramos nuestro primer aniversario



Created by Evening\_tao - Freepik.com

## Consejo Local de P.H. de Chapinero se posesionó



El Consejo local de Chapinero siempre ha dado muestras de liderazgo y trabajo duro; este año conformado por María Teresa Arenas, Carlos Ossa, José Darío Burgos, María Elvira Zambrano, Julio César Cortés, Javier Barragán y Janeth Patricia Zambrano. P - 4

## Las claves para una administración exitosa de un edificio de oficinas

Aníbal Ahumada Álvarez - Chileno

Para administrar apropiadamente un edificio de oficinas, independientemente de la sofisticación o tecnología que este posea, sea el mismo de copropiedad o un edificio corporativo, lo primero es tener por parte del administrador una preparación y profesionalización ajustada a los exigentes requerimientos y estándares que establecen estos inmuebles y sin duda, saber operar apropiadamente en ellos. P - 5

## Inicia la tercera fase de la implementación del SG-SST



Alejandro Sastoque

Abogado Especializado en SG - SST

Agotada la fase de *evaluación inicial*, que iba de junio a agosto de 2017 y la fase de Plan de mejoramiento conforme a la evaluación inicial, que iba de septiembre a diciembre de 2017. P - 8

**16**  
**Años**  
De Experiencia

# EL

## ESTUDIOS LEGALES S.A.S.

Abogados & Cobranza  
Derecho Corporativo | Derecho Societario | Recuperación de Cartera

**Expertos en Consultoría, Asesoría y Recuperación de Cartera en Propiedad Horizontal.**

**Contáctenos**

Tel: (1) 6369907 / Cel: 3123686268 - 3203049814

✉ [directorjuridico@estudioslegales.co](mailto:directorjuridico@estudioslegales.co) / [presidencia@estudioslegales.co](mailto:presidencia@estudioslegales.co)

🌐 [www.estudioslegales.co](http://www.estudioslegales.co)





Luz Dary Nieto Orozco

# Hora del balance

**H**ace apenas un año nació un sueño, tener un medio de comunicación especializado en *Propiedad Horizontal*; hoy doce meses después, solo podemos decir gracias, muchas gracias a nuestros lectores, a nuestros patrocinadores, a nuestros columnistas, a un equipo de trabajo que sin dudar laboró durante los trescientos sesenta y cinco días para poderles entregar cada edición.

Podemos decir que hoy hacemos presencia en varias ciudades de nuestro país, y también en algunos países de nuestra comunidad latina, - Buenos Aires, Córdoba Argentina; Panamá, México, Costa Rica, Chile - es lo que nos motiva y nos anima a seguir trabajando para brindarles cada vez más y mejores artículos, que les den luces y herramientas para desarrollar aún mejor esa labor de administrador, que cada vez se complica más en nuestro país.

Es importante destacar la disposición y disponibilidad de los administradores de PH, que durante todo el año acudieron a cada cita de formación, preparación y capacitación, que los diferentes

estudiosos e investigadores ofrecieron; eso solo demuestra que en cada uno está la determinación de profesionalizarse y dejar de hacer las cosas por mera intuición, necesidad o capricho; un aplauso a todos esos **profesionales**, que con su lucha y búsqueda de más y mejores conocimientos, están haciendo que cada vez sean más reconocidos, respetados y valorados.

PRHOPIO celebra que este sea un oficio que va rumbo a ser una **profesión** y nuestro compromiso es estar ahí para mantenerlos informados, para brindarles espacios de formación, para contribuir en

la construcción de ese camino que a veces parece difícil, pero que estamos seguros de que con esfuerzo, trabajo, determinación y entusiasmo, seguramente entre todos lo vamos a lograr, además porque ya es una exigencia: la propiedad horizontal en nuestro país ha crecido y sigue creciendo, por lo tanto, nos preparamos para el cambio o nos cambian a nosotros.

falta conocimiento, ese se puede adquirir, si falta preparación, con ganas se puede lograr, pero ustedes, la mayoría tienen lo más importante, la experiencia, las ganas de hacerlo, la determinación y el empuje que le falta a muchos doctores, que recién salen de las universidades, pero que no están preparados para enfrentar las dificultades de convivencia y toda la problemática que se vive al interior de los conjuntos residenciales, comerciales o mixtos, pero deben saber que es muy importante que los administradores entiendan, que no deben permitir que les sigan tratando como a un subalterno más, ustedes no tienen

jefes, ustedes tienen clientes, y si tienen un cliente es porque lo pueden escoger y si su cliente no les aporta, simplemente déjenlo ir. Ya es hora de que nos contraten por lo que sabemos hacer y que no sigamos aceptando estos puestos por necesidad. 🗣️

*"la propiedad horizontal en nuestro país ha crecido y sigue creciendo, por lo tanto, nos preparamos para el cambio o nos cambian a nosotros".*

Administradores no se desanimen, empiecen a proyectar el 2019, inicien desde ya el cambio, nosotros no somos los que ejecutamos un presupuesto, ya es hora de pensar en proyectar, en analizar, en planear, es hora de **Gerenciar**. No tengan temor, si

ustedes no tienen clientes, y si tienen un cliente es porque lo pueden escoger y si su cliente no les aporta, simplemente déjenlo ir. Ya es hora de que nos contraten por lo que sabemos hacer y que no sigamos aceptando estos puestos por necesidad. 🗣️

**FELIZ Y PRÓSPERO  
AÑO 2019.**



**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 Orlando León Forero Ever Arévalo Delgadillo Estanislao Rozo	Aníbal Ahumada Álvarez – Chile Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Argentina
Corresponsales:	Andrés De La Espriella R. – Cali Sandro Nieto – Medellín Horacio Torres B. – Barranquilla Luz Marina Contreras – Villavicencio	Álvaro Beltrán A. – Santa Marta Calixto Pinzón – Tunja Claudia Posada – Manizales Martha Lucía B. – Cajicá

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



# Administrar en tiempos difíciles

**Carlos Alberto Ieno**

Martillero- Corredor Público e Inmobiliario - Córdoba - Argentina

Ser hoy Administrador en la Argentina, te convierte automáticamente en una persona no muy querida, ya que somos la cara visible ante cualquier reclamo y problema que puedan plantear los Consorcionistas, en la categoría de propietario o inquilino. El constante aumento que sufren los consorcios impacta directamente en los bolsillos de los habitantes. Cualquier edificio con personal de limpieza y guardia, se lleva entre el 75 y 90 % del presupuesto mensual de gastos, según la categoría del encargado y cantidad de horas de seguridad contratadas. El resto de los gastos son para el abono de servicio de ascensores, electricidad, bombas de agua, porteros eléctricos y seguro integral, no pudiéndose realizar ningún tipo de mejora o mantenimiento.

El aumento de servicios tales como la electricidad, servicios en general, cargas sociales del personal, incrementa el valor de las expensas. Ante esta situación de

aumento, hay Consorcionistas que no pueden hacer el pago mensual y en la actualidad la deuda por expensas es entre el 15 y el 25 %; mientras sea controlada no hay problema pero la situación tiende a incrementarse.

En lo que va del año, el personal encargado del edificio ha logrado aumentos que superan el 30 %, ya que en este último mes y como consecuencia de la inflación, lograron un ajuste del 8 %, la seguridad privada superó el 38 % y los servicios como la electricidad, que se ocupa para espacios comunes, como iluminación de palieres, funcionamiento de bombas de agua y ascensor, lleva un incremento del 28 % anual. Ante esta situación real de costos, son muchas y reiteradas las quejas que presentan los consorcistas al momento de abonar el gasto común.


Los Administradores debemos cumplir con las responsabilidades económicas asumidas, pero no debemos administrar deudas, por lo que hacemos malabares para cumplir con los pagos en forma mensual. Desde enero a octubre

los gastos comunes han incrementado su valor entre un 18 y un 25 % según la categoría de cada consorcio. Queda poco para cerrar el año, pero no para cerrar nuevos aumentos. El Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal de Córdoba – SUTERYH - puede solicitar apertura de paritarias y la seguridad privada no sería la excepción. Ambas posibilidades están latentes ya que la inflación no tiene miras de detenerse.

La Cámara de Propiedad Horizontal de Córdoba, que agrupa a más de 200 Administradores registrados en la misma, ha realizado sendos pedidos a las autoridades a nivel nacional, provincial y local, con el fin de buscar una equidad en beneficio de todos los habitantes de la comunidad edilicia. En lo nacional se busca bajar la carga impositiva, en lo referido a la aplicación del impuesto al cheque en las transacciones bancarias o un ajuste en el IVA que se abona cuando se contrata el servicio de seguridad.

Con respecto al Gobierno Provincial, se solicitó formar una categoría

especial, para la energía consumida en los espacios comunes de los edificios; en la actualidad, los Consorcios pagan valores muy altos de los cuadros tarifarios del servicio que presta la Empresa Provincial de Energía de Córdoba y por último, a la administración municipal se le requirió dictar ordenanzas en las que regulen especialmente las construcciones – edificios- más antiguos de la ciudad, para que de esta manera se pueda obtener la habilitación de Bomberos, que por las características de estas obras son de cumplimiento imposible.

Cabe acotar que estos cambios en la legislación, se podrían lograr si participamos todas las partes involucradas y no solo las interesadas; de esta manera se logrará prevención y no recaudación. Los Consorcionistas solicitan a gritos no aumentar los costos; uno de los pocos caminos viables es recortar algunos servicios, tales como la seguridad y no tener más servicios mensuales de electricidad, porteros, bombas de agua, dejar solo los obligatorios, como el de ascensores y contratar cada vez que sea necesario, dejando sin posibilidad además, de hacer mantenimientos relacionados a la pintura y estética de cada consorcio. 



**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

WWW.CUSTODIASAS.COM.CO

**PERPETUAMOS EL VALOR DE TU PROPIEDAD**

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



# Consejo Local de propiedad horizontal de Chapinero se posesionó



**B**ogotá, como la ciudad capital, ha tratado de marcar la pauta en muchas de las normas, leyes, organismos y regulaciones, que tiempo después son implementados en otras ciudades capitales y finalmente terminan siendo acogidas a nivel nacional. Se puede decir que la capital es la cuna de muchas de las iniciativas de desarrollo y normatividad, que luego se implementan en todo el país.

La Propiedad Horizontal no ha escapado a estas iniciativas; Bogotá lleva varios años tratando de nombrar tantos Consejos Locales de Propiedad Horizontal, como upz tiene, es decir 19. Sin embargo, hasta este año logró que se nombraran los diez y nueve Consejos. Pero desde hace varios años hay 4 localidades que han marcado la diferencia y son ellas Chapinero, Suba, Usaquén y Kennedy, algunas otras localidades han logrado elegir a sus representantes, pero no han terminado de funcionar, con el empuje que requiere una ciudad tan compleja como la capital.

El pasado 26 de octubre se posesionó el nuevo Consejo de la localidad de Chapinero, en el cual uno de sus miembros, la señora María Teresa Arenas, fue la segunda con mayor votación en la ciudad. Este Consejo se ha caracterizado por trabajar con esfuerzo y buscar siempre el bienestar de la comunidad, capacitando a las personas que tienen que ver

con la Propiedad Horizontal, administradores, consejos de administración y en general, a sus residentes, lo que les ha valido el reconocimiento y el apoyo de la comunidad.

Chapinero es una de las zonas de Bogotá con mayor número de Propiedades Horizontales, que alcanzan casi el 85 por ciento, por lo cual aglomera un gran número de personas viviendo bajo el régimen de PH, por ende tiene también un sinnúmero de problemáticas generadas por la con-

vivencia en estos espacios, por lo cual el Consejo Local tiene un gran desafío y deberá seguir preparándose para poder trabajar por toda la comunidad; estamos seguros que teniendo un equipo tan generoso y tan estudioso, podrán aportarle a las otras localidades, dando ejemplo de trabajo en equipo y unidad, que es lo que en definitiva le falta a la Propiedad Horizontal, no solo en Bogotá sino en todo el país.

Esperamos que estos dos años de trabajo, puedan enfocarlo hacia la preparación y presentación de propuestas, que permitan establecer políticas públicas reales, planes e iniciativas acordes a la

época que vivimos; que ayuden a mejorar el sector de la PH, que logren impactar no solo la capital, sino que trascienda a nivel nacional, sin olvidar que es desde la formación del residente común y corriente, como podremos llegar a ganarle la batalla a los conflictos por convivencia, en un mundo convulsionado y enfocado en crecer a como dé lugar, sin importar en qué espacio se tengan que acomodar las personas, lo importante es crecer.

El Consejo local de Chapinero siempre ha dado muestras de liderazgo y trabajo duro; este año conformado por María Teresa Arenas, Carlos Ossa, José Darío Burgos, María Elvira Zambrano, Julio César Cortés, Javier Barragán y Janeth Patricia Zambrano. "Estamos comprometidos con la comunidad de Chapinero y de toda la capital, trabajaremos en equipo porque estamos decididos a buscar el bienestar para el sector de la Propiedad Horizontal y daremos lo mejor de nuestra experiencia, formación e investigación en este sector", dijo María Teresa Arenas en el discurso de posesión. 



Foto: Luz dary Nieto.

Foto: Luz dary Nieto.



# Las claves para una administración exitosa de un edificio de oficinas

**Aníbal Ahumada Álvarez**

Formador de Agentes Inmobiliarios, Administradores de Edificios y Condominios PH.

**P**ara administrar apropiadamente un edificio de oficinas, independientemente de la sofisticación o tecnología que este posea, sea el mismo de copropiedad o un edificio corporativo, lo primero es tener por parte del administrador una preparación y profesionalización ajustada a los exigentes requerimientos y estándares que establecen estos inmuebles y sin duda, saber operar apropiadamente en ellos.

La administración de estas comunidades es mucho más directa que las residenciales, de reacciones instantáneas ante los diver-

sos eventos o emergencias y de decisiones rápidas, fundamentadas y acertadas. Por consiguiente, se requiere de conocimientos técnicos - legales, administrativos, normativos, de innovación, de equipos ad hoc, de nuevas tecnologías, entre otros- y brindar una atención más eficiente a los usuarios, ya que la falla del equipamiento podría costarles a

las empresas que funcionan en estos edificios, graves problemas operativos y tal vez, un alto costo en términos monetarios.

En los últimos años la demanda por administradores profesionalizados en edificios de oficinas ha aumentado, especialmente porque las comunidades exigen que estos profesionales tengan certi-

ficados que respalden sus estudios específicos y que estén más orientados a esta clase de administración, independientemente de su profesión de origen, la cual constituye un punto de partida importante pero no determinante, a la hora de desarrollar esta actividad.

En suma, lo que hace la diferencia es el conocimiento específico que pueda tener en la especialidad de administración de edificios (PH) y gestión inmobiliaria, lo cual se obtiene con una formación en esta especialidad y con la experiencia ganada a través de los años. De hecho, muchas comunidades lo están poniendo como condición prioritaria, en la misma selección de los postulantes.

El administrador de edificios de oficinas debe estar consciente,

» P-6



**Avanti.**  
Asesores en Seguros

Por qué elegir a Avanti como su Asesor de Seguros

- Infraestructura tecnológica CRM al servicio de nuestros clientes.
- 25 años de experiencia y un equipo idóneo y especializado.
- Más de 750 copropiedades han confiado en nosotros. Somos líderes y especialistas.
- Ofrecemos beneficios que generan valor a nuestros asegurados.
  - Somos un soporte integral para nuestros clientes
  - Beneficiamos a los Copropietarios de nuestros asegurados

Facebook: @avantisegurosco Twitter: @avantiasesoresenseguros

**Contáctenos**  
PBX. 4053232

Cel. 317 431 2511 WhatsApp: 316 290 4032  
Carrera 71A No. 127B-16 Niza, Bogotá D.C.  
servicioalcliente@avantiseguros.co  
www.avantiseguros.co

Vive  
la experiencia  
**Avanti**



» P-5

de que no solo debe administrar el deterioro reaccionando en caso de emergencias, sino que debe administrar plusvalía y desarrollar soluciones útiles para estos inmuebles, que permitan alcanzar resultados tangibles y notorios. En consecuencia, estas administraciones deben contemplar una gestión técnica, operativa y financiera de todas las áreas del edificio.

Las empresas, de todo tamaño, cada vez más reconocen que el desempeño de sus empleados está estrechamente ligado a un acertado manejo de sus instalaciones. Sin embargo, controlar los costos de las instalaciones, mejorar el ambiente de trabajo y garantizar una operación continua, es un trabajo de tiempo completo. Estos edificios necesitan las mejores prácticas probadas, soluciones tecnológicas y la habilidad de maximizar los recursos de

sus instalaciones, para mantener sus costos competitivos.

De igual forma, las administraciones deben estar capacitadas para ampliar su negocio y efectuar una gestión inmobiliaria en el mismo edificio, arriendos y ventas de oficinas entre otras actividades, para brindar una atención más integral a sus clientes y usuarios. Debe tener además, una visión global del negocio y mercado inmobiliario, que le permita asesorar a los clientes en la optimización de carteras inmobiliarias

El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria -CGAI-, gremio que reúne a las principales empresas de administración de edificios y condominios, consciente de esta necesidad y desafío, desde hace quince años, está abocado a la tarea de profesionalizar a sus asociados, entregándoles las herramientas

necesarias para llevar a cabo una gestión profesional, eficiente, transparente y ética, que se adecúe a las exigencias propias del sector inmobiliario actual.

Por último, invito a todos los colegas administradores de Latinoamérica a que invirtamos tiempo y dinero en capacitación y actualización continuamente y por supuesto, aplicar concienzudamente lo aprendido, para así brindar el mejor servicio a nuestros clientes que son los propieta-

rios, residentes y usuarios de los consorcios que administramos.

Aníbal Ahumada Álvarez, Formador de Agentes Inmobiliarios, Administradores de Edificios y Condominios (PH). Conferencista en Chile y en el extranjero, Formador de administradores de PH, ex presidente del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile -CGAI-, ex presidente y fundador de la Unión Latinoamericana de Administraciones Inmobiliarias -ULAI-.

**Aníbal Ahumada Álvarez, Formador de Agentes Inmobiliarios, Administradores de Edificios y Condominios (PH). Conferencista en Chile y en el extranjero, Formador de administradores de PH, ex presidente del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile -CGAI-, ex presidente y fundador de la Unión Latinoamericana de Administraciones Inmobiliarias -ULAI-.**



## De la caverna al apartamento, con un cerebro que poco evolucionó

**Carlos Guía y Marlyn Bautista**

Fundadores de la Empresa y Fundación Funvirisa.

Desde la Caverna hasta nuestros confortables apartamentos, es poco lo que el cerebro ha evolucionado, motivo por el cual no es de extrañar que confundamos a un vecino con una amenaza, tal como si fuera un tigre o mamut, activando los sistemas de ataque y defensa, tal como si nuestra vida corriera peligro y nuestra integridad fuera vulnerada. Es por este motivo, que vemos vecinos activar sistemas alojados en lo más primitivo de sus cerebros e iniciar una postura agresiva de ataque y huida, que puede terminar en los innumerables conflictos que se registran casi a diario en residencias, donde vive ahora el homo sapiens, con un cerebro, que no ha cambiado mucho desde la caverna.

En este caso las neurociencias nos aportan datos relevantes para comprender el origen de nuestras acciones y conductas, que dan forma a nuestros pensamientos, sentimientos y emociones, hasta llegar a establecer que más que seres racionales que sentimos, somos seres emocionales que razonamos, ya que las motivaciones humanas son de índole emocio-



nal, dejando a lo racional las justificaciones de nuestras acciones.

Las neurociencias destacan la importancia de las relaciones sociales, en la construcción de nuestra calidad de vida, hasta el punto tal de denominar al cerebro como un cerebro social, el cual se nutre en la interacción con otros cerebros, ya que un cerebro aislado no podría desarrollarse, ni mucho menos ser saludable. Hoy sabemos de personas que dicen sentirse solas, no que estén solas en realidad, ya que, en un mundo de más de siete mil millones de personas, es cuesta arriba estar solo. Sin embargo, existen personas que se sienten solas, como patología, lo que desmejora su calidad de vida, y hasta existen estudios que demuestran que pueden morir diez años antes de lo que

tenían previsto morir, lo que también se observa en chimpancés y otros primates, cuando son aislados de su manada.

La complejidad del cerebro humano se basa en la complejidad de las relaciones humanas, ya que en los primates los grupos no sobrepasan los treinta y cinco miembros, mientras que los humanos establecemos comunidades enormes, ciudades, países, continentes. Y aun así existen personas cuya patología los aísla, haciendo de su vida un verdadero tormento, en donde prevalece la tristeza, la depresión y un sin número de afeciones y enfermedades.

Por estos motivos es importante la interacción social sana, en términos de vecindad, para lo cual los administradores deben ser

personas instruidas en las motivaciones humanas, en este caso en la inteligencia emocional, entendida como la unión de la inteligencia intrapersonal - cómo me hablo a mi mismo, cuales son los mensajes que utilizo y a qué presto atención- y la inteligencia interpersonal - cómo me comunico con el otro, desde dónde me relaciono y qué interpreto del otro-. Es ya bien conocido que el coeficiente intelectual puede predecir el desarrollo académico, más no así el desarrollo personal, familiar y social en general, por lo cual son bien aceptadas las inteligencias múltiples del Dr. Howard Gardner, siendo estas dos la intrapersonal y la interpersonal, las que dan forma a la inteligencia emocional, que no es más que el poder identificar mi emoción y la forma como comunico mis emociones y sentimientos, a través de mis acciones.

Por lo tanto, el administrador de condominios debe ser una persona formada en la comprensión de la complejidad de las relaciones humanas, entendiendo que no es necesariamente la razón la que prevalece en nuestras relaciones, sino las emociones y sentimientos. Si a esto agregamos que la educación formal no forma en cuanto a saber identificar emociones y mucho menos en saber gerenciarlas, entonces el administrador se convierte en una suerte de árbitro en el juego de la convivencia social, quizás muchas veces

# ¿Por qué un buen Revisor Fiscal?

**Didier Sánchez Reinoso**

CEO, DSA® member of Russell BedfordInternational.

**U**na de las preguntas comunes en el sector empresarial sobre un Revisor Fiscal, cuando no se cuenta con esta figura tiene relación con: ¿Qué funciones tiene el Revisor Fiscal? ¿Es obligatorio tener Revisor Fiscal? ¿Por qué debo asumir este gasto? ¿Solo pago por firmar?

Considerando que en los últimos 10 años, el sector empresarial colombiano ha experimentado una amplia ebullición de normas jurídicas en el ámbito tributario, contable y financiero, y que estamos en un país con tendencia permanente a nuevas reformas, se convierte en imprescindible que las organizaciones cuenten con un Revisor Fiscal -en otros países denominado Auditor Estatutario-, que genere respaldo mediante estrategias contundentes que conlleven a detectar situaciones

riesgosas o crear alertas que resulten en la minimización de riesgos potenciales que atentan contra el cumplimiento corporativo de las organizaciones.

Esta figura contempla un sin número de responsabilidades como lo indica, entre otras, el artículo 207 del Código de Comercio denominado "Funciones del Revisor Fiscal", cargo que al desarrollarse de manera adecuada y bajo estándares internacionales de Auditoría, responde todas las preguntas anteriores, convirtiéndose, no solo en un Fiscal al interior de la organización, si no, en un aliado estratégico advirtiendo el adecuado cumplimiento de las obligaciones, generando de esta forma, la adecuada confianza de los inversionistas y la administración.

Solo por mencionar, las organizaciones deben cumplir con las constantes Reformas Tributarias que realiza el Sistema Legislativo colombiano, a su vez, cumplir con los respectivos Decretos reglamentarios y Resoluciones expedidas por el Ministerio de Hacienda y la Dirección de Impuestos y

Aduanas Nacionales -DIAN- que buscan reglamentar las respectivas leyes; igualmente, deben cumplir con lo estipulado por la ley 1314 de 2009 en donde se han expedido aproximadamente diez -10- decretos reglamentarios en materia de Normas de Información Financiera, lidiando con los constantes cambios que expide el International Accounting Standards Board -IASB por su sigla en inglés-, que posteriormente son reglamentadas en nuestro sistema jurídico. ¿Resulta tedioso, no? Entonces usted y su organización necesitan un buen Revisor Fiscal.

Lo anterior implica que, para las administraciones, accionistas, miembros de asamblea y juntas directivas comprometidas con el éxito de la organización, en sus asambleas del año entrante designen preferiblemente figuras jurídicas como firmas o de igual forma personas independientes debidamente autorizadas que cumpla con las siguientes características:

**1. Especialistas:** debido a la alta complejidad del sistema normativo colombiano y sus constantes

cambios como se ha indicado anteriormente, es primordial tener profesionales especializados en materia de Tributación, Procesos Tributarios, NIIF, Finanzas, NIAS y Derecho Corporativo.

**2. Experiencia de firma y socios:** Al momento de realizar la selección del aspirante, la sociedad tenga un mínimo de años en experiencia con múltiples casos de cada materia, como también sus socios, lo que permitirá garantizar calidad en el servicio y la correcta sinergia entre el grupo de profesionales.

**3. Presencia internacional, nacional y regional:** seleccionar una firma que pueda responder a las necesidades de la organización según nivel de operaciones geográficas. Ya sea transnacional, nacional o regional.

*Todo el sumario anterior permitirá que la organización designe un buen Revisor Fiscal, que en resumen ayudará a:* **1. Cumplir las funciones de las cuales la ley lo obliga. 2. La organización ha disminuir los riesgos en materia de cumplimiento normativo y 3. Un aliado estratégico en los negocios.** 📌



taking you further

Nuestros

Servicios

DSA®. Member of Russell Bedford International – a global network of independent professional services firms

#### BANCA DE INVERSIÓN

- ✓ Due Diligence o Debida diligencia
- ✓ Valoración de Empresas
- ✓ Fusiones y adquisiciones
- ✓ Proyectos de Inversión
- ✓ Financiación de capital de trabajo
- ✓ Renegociación de deudas

#### SERVICIOS TRIBUTARIOS

- ✓ Planeación tributaria.
- ✓ Precios de transferencia
- ✓ Procesos tributarios
- ✓ Devoluciones y/o Compensaciones

#### BPO - OUTSOURCING

- ✓ BPO - Outsourcing de Contabilidad
- ✓ BPO - Outsourcing de Impuestos
- ✓ BPO - Outsourcing de Nómina
- ✓ BPO - Outsourcing de Tesorería
- ✓ BPO - Back Office
- ✓ Cumplimiento Corporativo

#### AUDITORÍA Y REVISORÍA FISCAL

- ✓ Revisoría Fiscal
- ✓ Auditoría financiera
- ✓ Auditoría tributaria
- ✓ Auditoría Forense
- ✓ Dictámenes periciales
- ✓ Control interno

#### REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL

- ✓ Constitución de sociedades nacionales y extranjeras
- ✓ Liquidación de sociedades
- ✓ Fusiones
- ✓ Escisiones
- ✓ Transformación de sociedades

#### PROTECCIÓN DE PATRIMONIO

- ✓ Planeación patrimonial y sucesoral
- ✓ Estructuras de precautelación de bienes
- ✓ Holdings, Filiales y Subsidiarias

Cartagena | Bogotá | Medellín

☎ PBX: (5)655 4860 📱 317 518 1475

✉ comercial@dsa.la - info@dsa.la

📍 Cra. 7 No. 5A-17, Piso 2 Castillogrande - Cartagena D.T y C. Colombia

www.dsa.la   



# Inicia la tercera fase de la implementación del SG-SST

## Alejandro Sastoque

Abogado Especializado en SG - SST

Durante el año 2018, los edificios y conjuntos residenciales, así como todos quienes actúen como contratantes en el país, estaban obligados a implementar el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, conocido por sus siglas SG-SST, de acuerdo a las fases de la Resolución 1111 de 2017. Agotada la fase de evaluación inicial, que iba de junio a agosto de 2017 y la fase de Plan de mejoramiento conforme a la evaluación inicial, que iba de septiembre a diciembre de 2017, debió darse inicio a la tercera fase de Ejecución a desarrollar de enero a diciembre de 2018; en esta fase las copropiedades debieron ejecutar un plan de trabajo, articulado en la segunda fase. De acuerdo a lo anterior, se

debieron ejecutar actividades de mejoramiento identificadas en la autoevaluación inicial y dejar registro de todo lo realizado, con el fin de que en el mes de diciembre del año 2018, se formule un nuevo plan de trabajo anual para el año 2019.

No se puede olvidar, además, que los trabajadores que desarrollan actividades dentro de los edificios o conjuntos, a pesar de que su empleador es un tercero, están expuestos a los peligros y riesgos existentes en los mismos, los cuales se ven reflejados en la matriz de peligro de cada copropiedad, por ser su lugar

de trabajo, razón por la cual se deben implementar, entre otras, medidas para prevenir que ellos sufran accidentes de trabajo y/o enfermedades laborales, asegurar que se encuentren afiliados al sistema general de riesgos laborales y se realicen los aportes correspondientes según la clase de riesgo.



## HACER

\*Gestionar la salud de los trabajadores con base en el diagnóstico de condiciones de salud \*Promocionar estilos de vida y entorno saludable \*Asegurar condiciones de saneamiento básico \*Identificar los peligros, evaluar y valorar los riesgos e implementar los controles pertinentes \*Establecer y practicar el plan de prevención, preparación y respuesta ante emergencias, de acuerdo con las amenazas identificadas y el análisis de vulnerabilidad.

## VERIFICAR

\*Seguimiento a los indicadores de estructura, proceso y resultado \*Realización de auditorías internas del SG-SST \*Revisiones del SG-SST por parte de la Dirección.

## ACTUAR

\*Implementar acciones correctivas y preventivas \*Cumplir con los planes de acción, producto de la investigación de enfermedades laborales, incidentes y accidentes de trabajo \*Desarrollar acciones de acuerdo con las observaciones realizadas por la ARL y las autoridades.

de trabajo, razón por la cual se deben implementar, entre otras, medidas para prevenir que ellos sufran accidentes de trabajo y/o enfermedades laborales, asegurar que se encuentren afiliados al sistema general de riesgos laborales y se realicen los aportes correspondientes según la clase de riesgo.

El SG-SST incluye una política, la organización, la planificación, la aplicación, la evaluación, la auditoría y las acciones de mejora, para gestionar los riesgos que puedan afectar la seguridad y salud en el trabajo, bajo un proceso lógico por etapas basado en el PHVA.

## Este ciclo lógico incluye:

### PLANEAR

\*Definir, firmar y difundir la Política SG-SST, con alcance sobre todos los trabajadores y los centros de trabajo, con objetivos medibles y alineados con la misma. \* Establecer funciones, responsabilidades y rendición de cuentas. \*Asignar los recursos técnicos, humanos y financieros \* Definir e implementar inducción, re inducción y capacitación \*Planear la gestión integral del SG-SST, con base en el diagnóstico de los estándares mínimos establecidos en la resolución 1111 de 2017, la identificación, evaluación y valoración de riesgos, los requisitos legales, el diagnóstico de condi-

Entre enero y marzo de 2019, se dará inicio a la cuarta etapa, en la cual se realizará el seguimiento y plan de mejoras, para terminar con la última fase de la resolución 1111 de 2017, inspección y vigilancia. En esta fase la entidades de control realizarán visitas de verificación del cumplimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo. 📄

**Está su copropiedad lista para recibir la inspección de los entes de control?.**

Ofrecemos soluciones integrales para la implementación del Sistema de Gestión para la Seguridad y Salud en el trabajo (SG-SST) en su empresa o propiedad horizontal.

**Implementar Seguridad**

DISEÑO DE LA IMPLEMENTACIÓN

ACOMPANIAMIENTO EN TODAS LAS FASES DEL SG-SST

PROGRAMA DE CAPACITACIONES

ASESORÍA JURÍDICA Y NORMATIVA

VENTA DE SEÑALIZACIÓN

ASESORÍA Y VENTA DE SEGUROS

**SOMOS ESPECIALISTAS**

Teléfonos: 300 7840197 - Whatsapp: 3107740210

E-mail: [implementarseguridad@gmail.com](mailto:implementarseguridad@gmail.com)

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



# Oitec les desea felices fiestas y un próspero 2019

## Eve Polanco Becerra

Gerente Oitec.

Llega una época en la que las calles y edificios se iluminan, los rostros de los niños brillan, nos reencontramos con nuestras familias y esa sensación del deber cumplido, ratifica que pensar seguro es la estrategia para generar confianza y compartir hoy y siempre espacios confiables, que nos permitan disfrutar de momentos únicos e irrepetibles.

En este momento del año es pertinente detenernos y agradecer por cada una de las vivencias y por aquellos instantes responsables de hacer este 2018, un año de creaciones significativas y experiencias inolvidables.



A todos y cada uno de ustedes que nos abrieron las puertas de sus edificaciones y depositaron en nuestras manos su confianza y seguridad, gracias por hacernos parte de su 2018.

Para todo el equipo de colaboradores de OITEC, la magia de esta época es una razón y oportunidad más para desearles a ustedes y sus familias, paz, alegría y armonía en estas navidades y un 2019 próspero y lleno de bendiciones.

"Que nunca les falte un sueño por el cual luchar, un proyecto que realizar, algo que aprender, un lugar a donde ir y alguien a quien querer".

**¡Feliz Navidad y un próspero 2019!**

**Oitec ha realizado 23.214 inspecciones de las cuales se ha certificado el 35%.**

## Eve Polanco Becerra

Comunicadora Social Periodista, Universidad de la Sabana, con especialización en Desarrollo Gerencial, Universidad Javeriana, y estudios en Sistemas de gestión y Evaluación de la Conformidad. Experiencia de 26 años en cargos gerenciales, ICONTEC, Directora Regional Costa Atlántica y Santanderes, Cima Consulting Group Gerente General, Registro Nacional de Evaluadores RNA Directora Ejecutiva, Organismo de Inspecciones Técnicas de Colombia OITEC SAS Gerente General.

**Publicaciones:** Ediciones Paulinas, libro Juan Pablo II en Colombia, 1986. Revista Normas y Calidad, ICONTEC Artículos varios sobre Calidad, periódico El Siglo, Reportajes y Crónicas, periódico El Heraldo, Artículos sobre Calidad, Productividad y competitividad. Revista Carta Metalúrgica, Artículos varios sobre calidad, Revista Más Valor, RNA Artículos varios.



# FELIZ NAVIDAD Y UN PRÓSPERO 2019

## INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN

ASCENSORES, ESCALERAS ELÉCTRICAS Y PUERTAS ELÉCTRICAS

**SERVICIOS EN TODA COLOMBIA**

## LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES

Lavado e impermeabilización de fachadas y techos  
// Pintura de zonas comunes y exteriores // Jardinería y zonas verdes // Demarcación de parqueaderos  
// Lavado de vidrios.

## PIENSA SEGURO EN NAVIDAD

## ¡SOLICITA TU SERVICIO AHORA!

PBX: (1) 5553514  
ventas@oitec.co  
www.oitec.co



# ¿Cuál es la naturaleza jurídica del administrador de propiedad horizontal?

Rolando Candanedo - Panamá

Es una pregunta interesante y de cuya respuesta dependen los actos que realizan el administrador y su responsabilidad civil y penal. No se discute en la doctrina ni en la práctica diaria que el Administrador es un "ente orgánico" de la propiedad horizontal. Debemos entender por "ente" según el diccionario, lo que es, lo que existe o lo que puede existir y por orgánico, se refiere a un cuerpo. El Administrador es parte del cuerpo de la Propiedad Horizontal. No puede prescindirse de él.

El órgano o ente orgánico supremo de la propiedad horizontal es La Asamblea de Propietarios. Visto en macro, es el continente. El contenido de ese "ser" que es la propiedad horizontal, lo es en algunas legislaciones, la Junta Directiva y el Administrador.

En Colombia en lugar de la Junta Directiva la ley crea el Consejo de Administración, con el propósito de servir de intermediario entre la

Asamblea de Propietarios y el Administrador. En Colombia este ente orgánico es obligatorio siempre que la PH tenga más de 30 unidades inmobiliarias.

El propietario individualmente no tiene mayor significado en la propiedad horizontal, desde el punto de vista orgánico. Cuando se reúne como cuerpo deliberante se llama Asamblea de Propietarios y en ese papel sí tiene un rol significativo.

La Asamblea de Propietarios es el ente máximo de la propiedad horizontal. Una vez toma decisiones, ya no es la voluntad de sus componentes, es la voluntad del ente orgánico. Ese ente es el mandante en este tipo especial de propiedad.

En algunas legislaciones las facultades de la junta directiva están listadas. Estas facultades no son ni pueden tomarse como taxativas. Es obvio que el legislador no puede hacer una lista finita de las facultades de ese ente de la propiedad horizontal. Pero aún con facultades señaladas en la ley, la junta directiva debe y tiene que cumplir con mandatos que emanan de las decisiones que toma la Asamblea de Propietarios. Para la Ley colombiana, lo más próximo al concepto que entendemos de junta directiva es el Consejo de Administración.

Al igual que la Asamblea de Propietarios, una vez conformada la junta directiva por medio del mecanismo que ha establecido la Ley, ese cuerpo deja de ser una manifestación individual del propietario que la integra y pasa a ser, además de un ente orgánico de la propiedad horizontal, un mandatario de la Asamblea de Propietarios. Como se entiende en la Ley colombiana y creo yo, que en todas las demás leyes de esta materia, la Junta Directiva o el Consejo de Administración viene a ser un intermediario entre la voluntad de los propietarios, expresada en las resoluciones que aprueba la Asamblea de Propietarios y el administrador. Pero ese intermediario, por ejercer ese papel, no pierde su carácter de mandatario de la Asamblea de Propietarios.

En ese mecanismo de mandatos y de ejecución de las decisiones se necesita un personaje que haga efectivas las decisiones adoptadas. Se necesita un ente orgánico que ejecute y ese no es otro que el administrador.

En la Ley de Colombia, ese ente orgánico de la Propiedad Horizontal es el representante legal de la persona jurídica denominada Propiedad Horizontal. En otros países, caso específico de Panamá, no lo es. La representación legal recae sobre el presidente de la Junta Directiva. Es un mecanismo que nosotros entendemos mejor, por

aquello de tener un sistema de sociedades que se administran a través de la junta directiva. Pero ello no obsta para que el administrador en nuestro sistema, no tenga un papel relevante.

Fijar jurídicamente la naturaleza jurídica del administrador de PH tiene una importancia capital si lo vemos desde el punto de vista de las responsabilidades civiles y penales, que puedan recaer sobre ese administrador. Responsabilidades de las cuales no escapa, así sea un ente orgánico, así sea el representante legal de la PH; así actué a título personal o a título de una persona jurídica.

Si seguimos la "cadena de mandos", en la PH tenemos que todos los entes orgánicos son mandatarios de los propietarios, pero que una vez esos entes actúen como cuerpo, no responden al propietario individual.

La Ley Civil desde la época del Emperador Justiniano, ha definido el contrato de mandato como aquel por el cual una persona se obliga para con otra, a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra. Como todo mandato, este puede ser expreso o tácito, por documento público o privado, oneroso o gratuito.

En la PH este contrato no puede ser tácito ni gratuito. El administrador es un profesional que presta un servicio y sus funciones están señaladas en la Ley, como en el caso de Colombia en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y en Panamá el artículo 72 de la Ley 31 de 2010. En Colombia es evidente que las funciones listadas en el artículo 51 no son taxativas, pues la propia norma dice "sus funciones básicas son las siguientes".

En Panamá pareciera que la norma es restrictiva. Dice el artículo 72: "La Administración tendrá las obligaciones que le confiere esta Ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y las siguientes: "La frase anterior no puede referirse a otra cosa que no sea las que "confiere la Ley". Hay una redundancia.

» Continúa en nuestra próxima edición

**Curso Coaching en Direccionamiento Gerencial**  
Inscripciones hasta completar cupo, no te pierdas el **descuento del 8%** en matrícula, si te inscribes antes del 20 de octubre.  
con el life coach *Ever Arévalo*  
10 clases  
Martes 6pm a 8pm

**ACTIVA TU EMPRENDEDOR INMOBILIARIO**  
**Sesión de Coaching Transformacional**  
Los enigmas de cómo emprender un negocio inmobiliario exitoso.  
con el life coach *Ever Arévalo*  
2 de Noviembre

**ENGLISH COACH**  
**El mundo en tus manos**  
Excelente Curso de inglés Vacacional nivel básico e intermedio, práctico y de fácil acceso. Esta es tu oportunidad.  
26 de Noviembre al 21 de Diciembre

¡ INSCRÍBETE YA ! CONTACTENOS AL 301 424 2071 NGL @nglideres  
www.info@nglideres.com / www.nglideres.com



# Calidad y servicio al cliente en P.H.

## Estanislao Rozo

Experto en Propiedad Horizontal e Inmobiliario

En la constante búsqueda de prestar un mejor servicio, los administradores de la propiedad horizontal deben reestructurar la forma convencional de prestar los servicios de administración, es hora de presentar y desempeñar el oficio enfocados en la satisfacción del cliente; para nuestro caso, propietarios, residentes, contratistas y todos aquellos que se vinculen directa o indirectamente con la función administrativa y gerencial, así como con los diferentes elementos que la integran.

Las personas naturales y jurídicas que prestan los servicios de administración, se deben caracterizar por el alto nivel que entregan en la calidad de estos a los clientes que los contratan. En gran medida la calidad del servicio depende de la actitud de todo el equipo de trabajo y en la atención, pronta solución y satisfacción de las demandas de las personas que se relacionan con ellos.



La calidad en el servicio y satisfacción son dos conceptos íntimamente ligados e importantes para cualquier gestión o proceso que vincule a terceros, la calidad vista desde el cliente y que nos permite generar procesos de mejora continua, es fruto de la evaluación realizada y de la percepción dada por los usuarios, por los consumidores de los servicios de administración, es así que la calidad la definen los diferentes actores en cada propiedad horizontal.

A menudo nos encontramos con personas u organizaciones osadas y que manifiestan calidad al 100% o calidad total, a priori sugieren unos estándares de calidad, nada más alejado de la realidad. En este momento es que entramos a ha-

blar de satisfacción, determinada por el tiempo, los recursos destinados y el resultado que obtiene el cliente, condicionada a una respuesta de carácter emocional al momento de resolver y cumplir con sus expectativas frente a éste; desafortunadamente está condicionada también a factores personales y situacionales de cada usuario; estados anímicos, condiciones económicas, laborales, familiares y de convivencia, afectan directamente sobre el resultado final esperado.

Encontramos gran cantidad de literatura, documentos y trabajos investigativos sobre la materia, que permiten documentarnos y profundizar sobre el tema, pero en el plano de trabajo, en el lugar fí-

sico debemos establecer a dónde queremos llegar con la prestación del servicio y qué debemos tener para ello, siendo así que realizar una convocatoria en debida manera, llevar a cabo sin inconvenientes logística y operativamente una asamblea, la realización oportuna de las actas de consejo y asamblea, los registros contables de acuerdo a NIF, la oportuna implementación del SGSST, dar cumplimiento en materia de protección y manejo de datos, presentar informes completos y organizados, responder derechos de petición en los términos legales, realizar el cobro de expensas con celeridad y de manera que atienda los mínimos cuidados; son algunas de las tareas en cumplimiento de funciones, que determinan poco a poco la prestación de alta calidad en los servicios de administración para propiedad horizontal.

El llamado es a que los administradores, tanto como los consejos de administración, por lo menos den una hojeda a este tema y consideren prestar así los servicios como exigirlos al interior de los procesos, en beneficio de la comunidad y como parte del diferenciador en el mercado. 📢

## PRETORIAN BS

### ASESORIAS JURIDICAS ESPECIALIZADAS EN P.H.

### SERVICIOS ESPECIALES

- Conserjes.
- Suministro de personal de Mantenimiento.
- Soluciones para la selección de personal.
- Estudio de seguridad a personas.
- Confiables de Clientes y Proveedores.



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

Movil: 315 489 14 73 - [info@pretoriansbs.com](mailto:info@pretoriansbs.com)  
[comercial@pretorianbs.com](mailto:comercial@pretorianbs.com)



# Tercer Congreso Latinoame

**E**n Barranquilla el pasado mes de octubre se realizó el Tercer Congreso Latinoamericano de Propiedad Horizontal, región Caribe, con el eslogan "Por la calidad de vida en la Propiedad Horizontal" y la asistencia de más de trescientas cincuenta personas de todo el país, organizado por APH, entidad dirigida por Horacio Torres Berdugo.

El evento tuvo una muy interesante agenda académica, con ponencias de destacados conferencistas nacionales e internacionales. El español Pepe Gutiérrez, presentó su conferencia Rompiendo Moldes, en la cual hizo énfasis en la necesidad de utilizar las tecnologías, para romper paradigmas y optimizar el tiempo, lo cual permite trabajar más en función de las personas.

**ROLANDO CANDANEDO**, abogado panameño, con su conferencia "La naturaleza jurídica del contrato del administrador de propiedad horizontal" se refirió a la responsabilidad civil y penal de los Administradores de Propiedad Horizontal, haciendo énfasis en la diferencia de roles que existe entre la ley panameña y la colombiana al respecto. "En la Ley de Colombia, el ente orgánico de la Propiedad Horizontal es el representante legal de la persona jurídica denominada Propiedad Horizontal. En otros países, caso específico de Panamá, no lo es. La representación legal recae sobre el presidente de la Junta Directiva".

**FERNANDO OCHOA RESTREPO**- Gerente E-Broker Ltda, colombiano, asesor de seguros, dictó la conferencia "los Seguros en la propiedad horizontal que impactan el gerenciamiento del administrador" enfatizando en los errores más comunes que come-



Foto: Luz dary Nieto.

ten los administradores a la hora de contratar un seguro, en especial por ejemplo, las pólizas de las empresas de vigilancia, pólizas de todo riesgo, daño material, entre otras.

**RAMIRO SERRANO**, Abogado, también colombiano bautizó su conferencia "Qué debe saber el constructor sobre Propiedad Horizontal" en la cual se refirió a la viabilidad urbanística, viabilidad financiera, trámite urbanístico, títulos, consulta de las normas, estudio de la viabilidad inmobiliaria, índice de construcción y usos. Se refirió también a la definición de licencias, recomendaciones en la etapa inicial, nacimiento de la persona jurídica y entrega de los bienes privados.

**LEONARDO PATIÑO QUINTERO**, también de Colombia, tituló su conferencia "Situación actual de empleabilidad y calidad del empleo en administración de propiedad horizontal". Incluyó temas como los tipos de contrato del administrador de Propiedad Horizontal, que pueden ser por

prestación de servicios o contratos laborales, teniendo en cuenta los elementos del contrato, los costos de los mismos, presunción del vínculo laboral, el contrato realidad, el contratante en la PH, el contrato del administrador de PH, elementos del contrato- en teoría- y nuestra realidad.

**CONCLUSIONES:** \*La naturaleza del contrato de administración de PH es de Prestación de servicios. \*La autonomía técnica y Administrativa es base fundamental del negocio. \*Atendemos reuniones de negocios, NO entrevistas de trabajo \*Tenemos clientes, NO patronos \*La aptitud de liderazgo no es opcional. \*El cargo es de una enorme responsabilidad económica y social.

Lo que hacemos no solo es importante, tiene un gran valor!!! Concluyó.

Otros conferencistas fueron: **Gustavo Martínez**, Abogado colombiano quien habló de "El proceso judicial es, arreglar las cosas por las buenas". **Jorge Orlando**

**León Forero**, Abogado colombiano, trató el tema "La Propiedad Horizontal, constitucionalidad de la solidaridad social": Qué es la función social de la propiedad? Cuando se habla de la función social de la propiedad, usualmente se quiere decir que los derechos de propiedad deben estar limitados y regulados por el Estado, de tal manera que los dueños tengan, además de derechos, responsabilidades con la sociedad. No es admisible el ejercicio arbitrario, incontrolado de ningún derecho.

**Artículo 95.** La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Son deberes de la persona y del ciudadano: \*Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios. \*Obrar conforme al principio de solidaridad social, respondiendo con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas.

No tengan miedo de perder un mal cliente.



**MONTAJES Y PROCESOS** M.P SAS  
Gestionando Soluciones

Certifique con nosotros sus ascensores, puertas eléctricas, escaleras eléctricas y andenes móviles.

CONTÁCTENOS:

317 3817693 - 315 9280709

mgonzalez@montajesyprocesos.com

gerenciacomercial@montajesyprocesos.com



Montajes y procesos M.P SAS realiza inspecciones con los más altos estándares de calidad, personal idóneo y calificado y con los siguientes beneficios para usted:

- Consistencia de conceptos establecidos por los diferentes inspectores en la certificación y recertificación de los equipos a través de la verificación de los informes previos.
- Flexibilidad en la programación de las inspecciones de acuerdo a las necesidades de la copropiedad y disponibilidad de las empresas de mantenimiento.
- Entrega de informes en 3 días hábiles.
- Asesoría posventa durante el proceso de certificación y posterior a este.



# Caricativo de PH Región Caribe

**Andrés Martínez Díaz**, también Abogado colombiano, abordó el tema *"Fundamentos legales de la calidad de vida en PH"*. **Aníbal Ahumada**, chileno y su conferencia *"Mejorando la calidad de vida de nuestros clientes PH"*. **Ignacio Alfaro**, de Costa Rica, quien disertó sobre la *"Gestión de la convivencia en la PH"*: Requisitos para que haya calidad de vida en las copropiedades: \*inmuebles en buen estado de mantenimiento y sin riesgos \*Servicios comunes de alta calidad \*Espacios de recreación \*Satisfacción en la permanencia en la copropiedad \*Cordialidad y convivencia \*Horario definido y aceptado de atención \*Emergencias calificadas \*Respeto profesional \*Herramientas y habilidades para no estar siempre en el medio o contra la pared.

**Reglas para la gestión de convivencia:** \*Cuidar de uno mismo para poder servir a los demás \*La autoridad no es negociable: es el orden, sin orden hay caos \*No tengan miedo de perder un mal

cliente \*Los conflictos son cauces o corrientes, que si se conducen crean fuerza y vida, si se desbordan destrucción. \*Solo la administración puede liderar las condiciones para que haya calidad de vida, no sucede espontáneamente. No renuncien al rol que les ha sido dado.

**Marlyn Bautista**, Venezolana, quien habló de *"Yo no fui, todo estaba en mi cerebro"*, dijo varias frases que por sí solas impactan: \*"lo único permanente en la vida es el cambio, lo interesante es cómo lo asumimos" \*Niño aburrido no aprende, por lo tanto adulto aburrido menos aprende" \*No hay personas malas, hay per-



sonas desafortunadas" \*El cliente siempre tendrá su razón, de acuerdo a su experiencia" \*Siempre hay motivos para hacer las cosas diferentes" \*Si cambias la manera de ver las cosas, las cosas que miras, cambian".

**Alejandro Michells**, Abogado colombiano, participó con el tema *"La Propiedad Horizontal un desarrollo constitucional de la solidaridad social"*.

**Luis J. Ochoa**, colombiano habló de la *"Administración provisional, primeros pasos hacia la calidad de vida en la PH"*. **Diana Claudia Seviz**, docente Argentina, trató el tema *"La comunicación en los consorcios, cómo mejorarla"*: La comunicación

es: respeto, generar confianza, ahuyentar sospechas.

Recordar que en los procesos de comunicación \*Un 55% es a través de la comunicación no verbal de nuestro cuerpo. \*Un 38% a través del tono de voz y la actitud que adoptamos. \*Un 7% a través de las palabras que emitimos. Finalmente, la experta colombiana **Diana Carolina Ruiz**, presentó su conferencia, la cual tituló *"Atrapados en la magia de la P.H."*.

Las conclusiones del Tercer Congreso Latinoamericano de PH, Región Caribe, se pueden resumir en la necesidad de convocar a los administradores del país para crear una agremiación que nos fortalezca, nos haga más visibles, nos de coherencia y profesionalismo por eso se lanzó la convocatoria para el cuarto Congreso Latinoamericano de P.H que se realizará con la participación de muchos otros países Latinoamericanos y una importante agenda académica. 📌

» P-6

## De la caverna al apartamento

sin las herramientas, lo que hace que, en vez de ser parte de la solución, se convierta muchas veces, por desconocimiento de causa, en parte del conflicto.


De lo que se trata es que los administradores de condominio, los padres, los gerentes, los docentes, se adueñen de los conocimientos de las neurociencias, ya que es cuesta arriba poder sanar una enfermedad, si ni siquiera se sabe de qué se está enfermo. Las neurociencias, llevan rato aportando información del comportamiento social, de la importancia de la interacción con un ambiente sano en el cuidado y desarrollo de una vida saludable, por lo que es de seres responsables asumir el reto de educarse y reeducarse en datos que quizás no coincidan con los nuestros.

Hoy sabemos que si bien es cierto la biología nos define, la cultura nos modula; es decir, la biología define el color de nuestros ojos, de nuestra piel, nuestra estatura. Pero es la cultura la que modula ese hombre con raíces primitivas, con tendencia a arreglar las cosas mediante la fuerza, el ataque y la huida, es entonces cuando la cul-

tura amansa la fiera que todos llevamos dentro y es esta cultura la que nos acerca a la civilización, a la sana convivencia, a los buenos tratos, al altruismo y la bondad. Es así como la cultura nos puede llevar a los más altos niveles de conciencia, en donde se puede ser consciente de la forma como me comunico, desde la emoción que emito mis ideas y de la intensidad que aplico en mi manera de interactuar con el otro, entendiéndolo como un verdadero otro, haciendo gala de una de las funciones cognitivas más complejas, la empatía, cuyo origen biológico se encuentra en la interacción de las neuronas espejo, con otras áreas del cerebro.

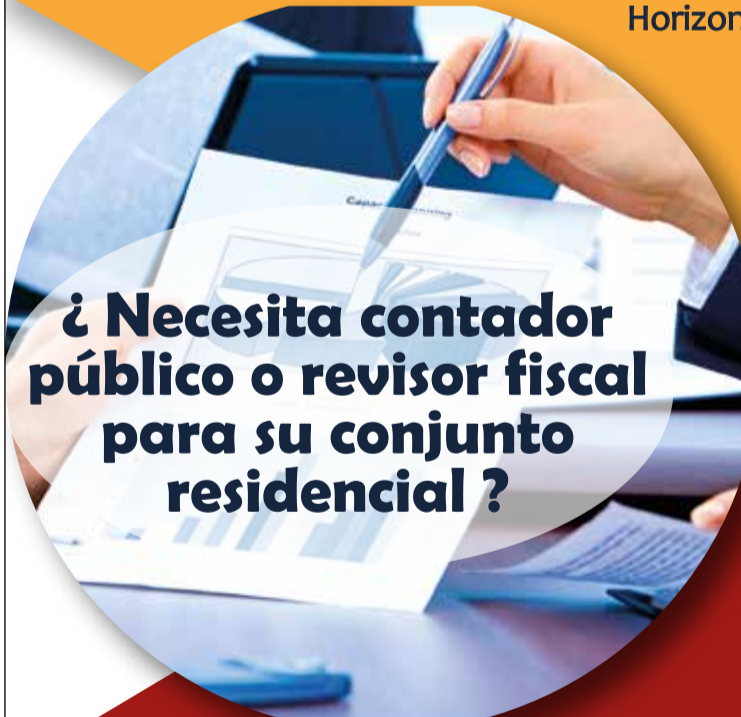
Como dice la sicóloga británica Susan Blackmore, la palabra ilusión no significa que no exista, existe como fruto de la actividad cerebral que al parecer genera esa ilusión en nuestro propio beneficio. Así que cuidado con creer todo lo que pensamos, ya que muchas veces lo que consideramos una amenaza, puede ser realmente un vecino, con toda una historia personal, que, de conocerla, quizás cambiaría totalmente mi forma de interactuar con él. 📌

Contacto: [www.funvirisa.com](http://www.funvirisa.com); [funvirisa@hotmail.com](mailto:funvirisa@hotmail.com)



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


**Contabilidad para Propiedad Horizontal**




**¿ 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.

- Asesorías contables y revisoría fiscal.
- Implementación y convergencia NIF Y NIAS en Propiedad Horizontal.
- Implementación y transición facturación electrónica.



[m.velasquez@oecaltlda.com](mailto:m.velasquez@oecaltlda.com)



300 529 2273

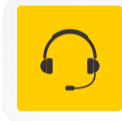


# El Ojo del Halcón,

## la última tecnología en seguridad



### ¿PORQUE ELEGIR EL OJO DEL HALCÓN?



DISUASIÓN EFECTIVA.



INTERACCIÓN EN TIEMPO REAL CON EL ESPECIALISTA DE SEGURIDAD.



RESPUESTA INMEDIATA ANTE EMERGENCIAS.



SEGURIDAD LOS 365 DÍAS DEL AÑO.



GRACIAS A LA INSTALACIÓN DE MÚLTIPLES CÁMARAS SE VIGILA MAYOR CANTIDAD DE ZONAS, SIMULTÁNEAMENTE.

### ¿CÓMO FUNCIONA?

#### Paso 1:

En el hall de acceso al edificio se instala una estación de vigilancia, conectada a un sistema de comunicación bidireccional (audio-video), que le permite interactuar en tiempo real con un especialista de seguridad Prosegur.

#### Paso 2:

En su edificio se instala un circuito de cámaras de vigilancia conectadas a nuestra CRA. De este modo monitoreamos todo lo que ocurre en tiempo real, observamos sectores específicos del edificio y detectamos cualquier situación.

#### Paso 3:

En Caso de un incidente o emergencia se activa un eficiente protocolo de respuesta liderado por nuestra CRA con el apoyo de las autoridades, además de poner en funcionamiento una potente alarma disuasiva que alerta al personal del edificio.

**P**roteger su edificio residencial o comercial es posible, contando con el respaldo de una compañía experta en seguridad, como **Prosegur Alarmas**, en Colombia y el mundo.

Prosegur, es la multinacional con más de 40 años experiencia que trae a Colombia innovación y tecnologías únicas en seguridad, para proteger hogares, edificios residenciales, comerciales y negocios de pequeño y gran formato.

La moderna y eficiente estación de vigilancia llamada El Ojo del Halcón, permite vigilar diferentes zonas de su edificio o conjunto simultáneamente y sin interrupción, las 24 horas los 365 días del año.

Esto le permite a usted estar tranquilo, pues además de asegurar que su edificio está protegido eficientemente, le permite ahorros de tiempo y dinero.

### ¿CÓMO FUNCIONA ESTE INNOVADOR SISTEMA DE VIGILANCIA REMOTA?

A través de una red de cámaras, micrófonos y otros dispositivos electrónicos, puede interactuar con los especialistas de seguridad ubicados en la central receptora de Alarmas de Prosegur, como si estuvieran en su edificio o conjunto.

### ¿PORQUE ELEGIR EL OJO DEL HALCÓN?

Este sistema de vigilancia remota, ofrece beneficios que podrá percibir de inmediato, pues

el uso de tecnología y la experiencia de la mejor compañía multinacional de seguridad, le

garantiza el respaldo, la eficiencia y la continuidad del servicio que usted necesita.

Visite [www.prosegur.com.co](http://www.prosegur.com.co) o llame a la línea exclusiva (1) 357 2018 y obtenga más información acerca de este servicio.



**PROSEGUAR**  
ALARMAS



# Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo - SG-SST

Decreto 1072 de 2015 y Resolución 1111 de 2017

## Diego Arturo Gaspar D.

El SG-SST es el conjunto de las políticas sobre seguridad y salud en el trabajo, de una organización. Comprende, entre otros aspectos, los objetivos y metas SST de cada organización, con sus respectivos indicadores; las funciones de cada cargo; las responsabilidades en SST; los programas de gestión de riesgos; el plan de trabajo anual; el plan de capacitaciones; el plan de inspecciones; el seguimiento de accidentalidad; el seguimiento de ausentismo; el plan de emergencias; las auditorías, los recursos; el tratamiento de hallazgos y sus planes de acción; la identificación y cumplimiento de requisitos legales y el control de proveedores y contratistas.

Estos aspectos deben interactuar de manera coordinada, para cumplir así con el propósito general de la norma: *"anticipar, reconocer, evaluar y controlar los riesgos que puedan afectar la seguridad y la salud en el trabajo"* -Decreto Único Reglamentario 1072 de 2015, art. 2.2.4.6.4-.

Estas normas y su obligatoriedad se expidieron en respuesta a los altos índices de accidentalidad laboral que se han presentado en el país, según Fasecolda.

La expedición de los decretos mencionados y del alcance establecido por el artículo 2.2.4.6.1 del Decreto 1072 de 2015, creó la obligación a todas las empresas, de diseñar e implementar un SG-SST. Este alcance incluye a la **propiedad horizontal** - conjuntos residenciales de casas o apartamentos-.

Es necesario resaltar que los sistemas de gestión SST tienen una estructura similar. Sin embargo, para cada empresa, su contenido es personalizado y dependerá del nivel de riesgo de la organización, del número de trabajadores, de los antecedentes de accidentalidad, del nivel de vulnerabilidad de sus contratistas, entre otras variables que hacen único cada sistema de gestión SST.



<b>2017</b> 655866 Accidentes de Trabajo Calificados	<b>2017</b> 9661 Enfermedades Laborales Calificadas	<b>2017</b> 562 Muertes Accidentes de Trabajo Calificados
------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

En particular, y teniendo en cuenta que, en la mayoría de los casos, administrar la propiedad horizontal no requiere empleados ni afiliación a una administradora de riesgos laborales - ARL-, es **crucial y crítico ejercer un control sistemático de los proveedores**. Tareas como el lavado de fachadas, el porte de armas, el lavado de tanques, el mantenimiento de piscinas, entre muchas otras, requieren que se ejecuten actividades de alto riesgo que tienen el potencial de provocar accidentes de trabajo de gravedad.

Se hace necesario, entonces, establecer los requisitos específicos para cada tipo de servicio, precisando tan detalladamente como sea necesario qué competencias deben tener las personas contratadas y qué requisitos debe cumplir la organización contratista.

Este control es indispensable para garantizar no solo el cumplimiento de las normas legales, sino, más aún, la seguridad y el bienestar de los trabajadores contratistas, así como de los residentes y los activos de la propiedad.

**CROMAC** es una empresa especializada en control de riesgos ocupacionales, medioambienta-

les y de calidad y ha desarrollado la herramienta **analiSSTA**, un *software de gestión SST* que se ajusta perfectamente a las características de la propiedad horizontal y que, por ende, responde completamente a las necesidades que plantea su administración. De esa manera, hace fácil, claro, confiable y seguro el mantenimiento y la administración del SG-SST de la propiedad horizontal.

**AnaliSSTA** ha sido desarrollado pensando en todos aquellos usuarios que deben implementar un SG-SST, pero no tienen la experiencia para implementarlo ni el presupuesto suficiente para contratar a un profesional especializado ¡Permítanos darle a conocer lo que **AnaliSSTA** puede hacer por usted! 📞

**CROMAC**  
analiSSTA

## CONSULTORÍA ESTRATÉGICA

- 📌 Gestionamos proyectos que fortalecen el desempeño de las organizaciones, sincronizando el cumplimiento de los requisitos con el logro de resultados estratégicos del negocio.
- 📌 Nos adaptamos a las metodologías más convenientes y adecuadas para la PROPIEDAD HORIZONTAL.



DUR 1072:2015  
Salud y seguridad.



RES 1111:2017  
Estándares mínimos.



📞 315 328 4000

• [www.cromacsas.com](http://www.cromacsas.com)

• [coordinacion@cromacsas.com](mailto:coordinacion@cromacsas.com)

• [www.analissta.com](http://www.analissta.com)

• [cromac.asesores@gmail.com](mailto:cromac.asesores@gmail.com)





## EL OJO DEL HALCÓN

TECNOLOGÍA Y EFICIENCIA EN VIGILANCIA



PROSEGUR ALARMAS TRAE A COLOMBIA LA REVOLUCIONARIA TECNOLOGÍA DE **EL OJO DEL HALCÓN**

Esta innovadora estación de vigilancia monitorea simultáneamente y en tiempo real, todas las áreas de su edificio residencial o comercial las 24 horas los 365 días del año.

Interactúe con el vigilante virtual quien en caso de emergencia, genera alerta a nuestra central receptora de alarmas CRA, para una eficiente reacción y despliegue de protocolos de seguridad con las autoridades.



Protocolos estandarizados



Vigilancia 24/7



Triangulación con autoridades



Visión de múltiples puntos



Enlace dedicado y energía de emergencia

CONOZCA TODOS LOS BENEFICIOS DE EL OJO DEL HALCÓN MARCANDO

**(1) 357 2018**

Prosegur es seguridad de confianza  
[www.prosegur.com.co](http://www.prosegur.com.co)

**PROSEGUR**  
ALARMAS