



PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 9 • BOGOTÁ, COLOMBIA, ABRIL 2019

www.prhopio.com

2do. Congreso Alta Gerencia en Propiedad Horizontal 2019

Prhopio realizará, en asocio con la Fundación Colombiana de Derecho, el segundo congreso *Alta Gerencia en Propiedad Horizontal 2019*, el 3 de agosto en la Cámara de Comercio de Bogotá, sede Salitre, en el cual se tratarán temas como: Habilidades Gerenciales y Coaching Directivo, Administrador de calidad para la mejora continua en las copropiedades, Reingeniería de la Administración de la P.H, El Internet de las cosas + Tecnología de la Información, entre otros. Las conferencias estarán a cargo de reconocidos profesionales especialistas en cada área.



Existe responsabilidad de la copropiedad por daños causados por mascotas?

Fernando Ochoa Restrepo
Gerente - E-Broker, Agencia de Seguros Ltda.



Según lo estipulado en el artículo 2353 del Código Civil –“Daño causado por animal doméstico”: el dueño de un animal es responsable de los daños causados por el mismo, pese a que se haya soltado o extraviado. P - 3

Multas por no asistencia a la reunión de Asamblea de Copropietarios

Jorge O. León Forero
Abogado Tratadista y Conferencista en la materia

La asistencia a las reuniones de Asamblea de Copropietarios, está consagrada en la ley como un derecho del copropietario, para ejercer sus derechos políticos, es decir, no es una obligación como usualmente se afirma, veamos la norma: “Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella”. P - 10

Dónde encontrar los planos de un edificio

Nelson Alfonso Mosquera González
Secretaría Distrital de Planeación - SDP



Como tal, el Archivo Central no es una entidad. Es uno de los cinco puntos de servicios documentales, que dirige la respectiva Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental, de la Secretaría Distrital de Planeación, SDP, la cual administra el proceso de gestión documental y lidera el Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivos, SIGA. P - 14



DIPLOMADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL
GERENCIA Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS EN LA P.H.

e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda

Lugar: Universidad EAN Calle 79 N 11- 45
Auditorio Fundadores - Bogotá,
Duración: 80 Horas Presenciales
Fecha de Inicio: Junio 27 de 2019
Fecha de Finalización: Octubre 17 de 2019
Horario: 8:00 am - 1:00 pm

20% DESCUENTO
para pagos antes del 27
de Mayo del 2019
CUPOS LIMITADOS

VALOR DE LA INVERSIÓN \$395.000* INCLUIDO iva (Este precio aplica para Clientes E-Broker Agencia de Seguros Ltda) **\$1.500.000** Includo IVA Aplica para NO Clientes E-Broker Agencia de Seguros Ltda.



Mayor información: diplomado@e-broker.com.co www.diplomadopresencial.com 313 870 5813 / 7444 120



Luz Dary Nieto Orozco

Nuestras emociones, nuestros conflictos

Los seres humanos somos demasiado complejos, somos Espiritu, alma y cuerpo, tres elementos que deberían funcionar sincronizadamente, en armonía perfecta, pero cada día vemos como esa cadena que debería ser un todo, se separa más y sus funciones parecieran pertenecer a un conjunto diferente.

Espíritu: no sabemos qué pasa ahí, uno ve deambular a las personas como entes, como robots y caminan casi que por inercia y es ahí donde uno se pregunta: viven? O solo existen?

Cuerpo: Nos hemos vuelto cada vez más irresponsables, no cuidamos ni aún nuestra propia integridad, las autoridades deben multarnos para que crucemos una calle con cuidado y no seamos arrollados por un vehículo, para que no conduzcamos en estado de embriaguez, para que no dejemos a los hijos solos en la calle, ni en la casa, para que les brindemos alimento y protección. ¿Qué nos pasa?

Alma: allí están los pensamientos, la voluntad y nuestras emociones; ahí sí que tenemos dificultades, la mayoría estamos permitiendo que un vehículo llamado emociones, sea el que gobierne sin control todo nuestro ser, el resultado dependerá del conductor de éste.

Las emociones son el vehículo que nos puede llevar a la cima o nos puede conducir a un precipi-

cio, depende de qué combustible le pongamos, a quién le permitamos conducirlo y qué caminos recorremos.

Las emociones sin control nos pueden llevar a cometer los peores errores de la vida, solo cuando las conocemos, las podemos manejar, logramos tener control sobre las mismas. A diario nos quejamos del maltrato hacia los administradores de propiedad horizontal, pero qué pasa con ellos; será que manejan a la perfección ese vehículo emocional? O le permitimos que navegue como un gran barco sin timón?.

Los grandes barcos son manejados por un pequeño timón y aunque pasen por grandes tempestades, ese pequeño artefacto llamado timón no aumenta de tamaño, las enfrenta y le da dirección al barco sin equivocarse, en nues-

tro cuerpo ese pequeño timón se llama "lengua", con ella dirigimos, controlamos, animamos, o destruimos a quien se nos acerca y el motor que la mueve se llama "emociones", hay una palabra que sí se aplicara el mundo cambiaría: "quien domina la lengua, es capaz de dominar todo su cuerpo", es con ella que lastimamos, agredimos, acabamos, por eso empecemos a conocer nuestras emociones; si sabemos qué cosas nos irritan, evitémoslas; busquemos la compañía de personas no tóxicas y cuando sintamos que vamos a decir algo que puede lastimar o dañar a alguien, callemos, guardemos silencio y veremos cómo todo a nuestro alrededor empieza a cambiar.

El mundo entero está convulsionado, dificultades las hay en todas partes, en todas las profesiones, oficios y quehaceres cotidianos, no es solo en la propiedad horizontal, pero este gremio sí tiene la responsabilidad de marcar la diferencia y eso solo se puede hacer dando ejemplo, modelando una nueva manera de responder ante las cosas que no agradan tanto, exigiendo los derechos, pero también asumiendo los deberes; nadie dijo que sería fácil, pero se puede lograr, de uno en uno podemos sumar y cuando menos lo pensemos, seremos muchos haciendo las cosas diferentes, para que sucedan cosas extraordinarias; el cambio comienza por nosotros,

el cambio viene de adentro, no de afuera, por eso comencemos hoy por nosotros, de lo contrario, no esperamos que pase nada en quien está frente a nosotros. 🙌

"Las emociones son el vehículo que nos puede llevar a la cima o nos puede conducir a un precipicio".



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 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 • www.prhopio.com

Viene de P-1 »

Existe Responsabilidad de la Copropiedad por daños causados por mascotas?

Fernando Ochoa Restrepo

Gerente - E-Broker, Agencia de Seguros Ltda.

e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda

Es muy común escuchar quejas de los residentes hacia la administración, por los daños que le han causado las mascotas de residentes a los vehículos ubicados en los parqueaderos de la Copropiedad. Pero, ¿Existe responsabilidad de la persona jurídica frente a este tipo de hechos?

Según lo estipulado en el artículo 2353 del Código Civil –“Daño causado por animal doméstico”: el dueño de un animal es responsable de los daños causados por el mismo, pese a que se haya soltado o extraviado.

La Ley 746 de 2002 y la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia, establecen que en el espacio público, dentro del cual se cuentan zonas comunes de la P.H. o conjuntos residenciales, los perros deben estar sujetos por medio de trailla y los gatos en maletines o con co-

llares especiales. Si se trata de caninos considerados ‘potencialmente peligrosos’, deben portar un bozal debidamente ajustado.

Así las cosas, son los propietarios de las mascotas los que deben responder civilmente por los daños causados por estas. Sin embargo, puede persistir la inquietud, de si se podría afectar la póliza de bienes comunes que tiene la copropiedad, para amparar estos eventos.

Al respecto, son pocas las compañías de seguros, que incluyen



Pero qué pasa si la mascota no pertenece a ningún residente de la Copropiedad?

En este caso, cuando son gatos foráneos u otros animales, los que se suben a los techos o capot de los vehículos causando daños, se debe tener en cuenta que configurar la responsabilidad civil de la persona jurídica no es posible, toda vez que no se observan los elementos de la responsabilidad civil extracontractual, como son: el nexos causal o relación de causalidad que debe existir entre el hecho generador -la culpa- y el daño sufrido por la víctima, atribuible a la Copropiedad.

Caso distinto, ocurre cuando los daños son causados por animales al servicio de la Copropiedad, como por ejemplo los perros guardianes o de vigilancia canina, en cuyo caso sí se configura y se puede atribuir la responsabilidad de los hechos a la persona jurídica. 🐕

la cobertura de RCE derivada de la tenencia de mascotas en la póliza de bienes comunes. De existir la cobertura, se exige que el propietario de la mascota sea residente y que cumpla con las normas establecidas en la Ley 746 de 2002 para la tenencia de caninos. La cobertura opera exclusivamente dentro de la copropiedad asegurada.

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

Javier Barragán Guicon

Gerente General del Centro Comercial Unilago



Profesional en Administración de Empresas, especializado en Administración Comercial y de Mercadeo para Centros Comerciales, con más de 18 años de experiencia en el sector de la Propiedad Horizontal y más de 15 años en Centros Comerciales, lo cual representa un amplio conocimiento en Administración de las copropiedades, auditoría y veeduría de todos los procesos concernientes a la mejora del entorno, resolución de conflictos y demás situaciones abordadas desde el marco humano y legal. Desde el año 2016 se desempeña como Gerente General del Centro Comercial Unilago, adicionalmente es Miembro Elegido del Consejo de Propiedad Horizontal de la Localidad de Chapinero, labor desempeñada durante cuatro años consecutivos.

Cuenta con amplia experiencia en la implementación de Certificaciones de Calidad ISO 9001, Sistema de Gestión, Salud y Seguridad en el Trabajo -SG-SST-, Sistemas de saneamiento Ambiental, normas NIIF y en la implementación de la Ley Habeas Data y protección de datos personales.

El Centro Comercial Unilago es actualmente y desde hace más de dos décadas, el primer y más importante Centro Comercial de Tecnología del país, contando más de 250 tiendas especializadas en hardware, software, servicios técnicos, equipos de alto rendimiento, equipos especializados para la industria del diseño y audiovisuales, circuitos cerrados de televisión, cámaras de seguridad, sistemas biométricos, redes y un amplio portafolio para el sector corporativo y la propiedad horizontal. 📞

PARA PENSAR

Ever Arévalo Delgadillo

Coach y Consultor Empresarial



El que hambre tiene, en tortillas piensa: Los pensamientos de las personas están condicionados por sus necesidades, de manera que pueden perder objetividad y tener percepciones erradas, ya que cada situación va a estar influenciada por su necesidad inmediata.

El que la debe, la teme: Cuando una persona ha cometido un error genera inconscientemente temor al rechazo o a la desaprobación, de manera que se predispone y condiciona sus emociones y reacciones a su propia defensa para evitar ser descubierto, esto no le permite ver más allá de sus propios temores y culpas.

El que mal anda, mal acaba: Los destinos están determinados no por el origen, sino por el camino, es decir que sin importar la situación inicial, una percepción errada puede llevarte a una reacción – camino- equivocado y por consiguiente activar el ciclo del conflicto, afectando tu vida personal, familiar y profesional con situaciones destructivas originadas por las percepciones y emociones equivocadas.

El que no espera vencer, ya está vencido: Muchas personas se dan por vencidas antes de comenzar, esto es muy común en aquellos que han fracasado y no se han levantado, ya que su creencia derrotista es tan fuerte que sienten la incapacidad de alcanzar sus metas y propósitos, por lo cual activan una visión negativa que les impide ver más allá y marcar la diferencia. 📞



Alejandro Michells Valencia

Abogado de Propiedad Horizontal

- Asesoría jurídica
- Representación judicial
- Reformas reglamento
- Manuales de convivencia
- Recibimiento de zonas comunes
- Derecho urbano

Contáctanos

🌐 Calle 63 No. 13 - 34 oficina 401

☎ 2115823 - 321 200 2146

✉ alej1984@hotmail.com

AM
Alejandro Michells

   @unilagocc • www.unilago.com

unilago

TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN.



Más de 250 empresas de tecnología a su servicio.

- HARDWARE • SOFTWARE • IMPRESIÓN
- ALTO RENDIMIENTO • GAMERS • CORPORATIVO • SERVICIO TÉCNICO •
- CAJEROS AUTOMÁTICOS • CAJERO CRIPTODIVISAS • PUNTO TU LLAVE • ZONAS COFFEE •

Carrera 15 # 78 - 33

Gratis 2 horas en CITY PARKING Park77

De lunes a viernes por compras con factura en los locales del Centro Comercial Unilago superiores a \$200.000 o servicios técnicos superiores a \$150.000 recibirá dos (2) horas gratis



Las compras deben ser realizadas el mismo día de la redención del beneficio de dos (2) horas de parqueadero gratis. Las facturas deben ser validadas en el Punto de Información del Centro Comercial Unilago. Aplica ÚNICAMENTE en el parqueadero City Parking PARK 77 - UNILAGO CRA 16 A # 78-10

Lo que hay que saber del Decreto 0312 del 13 de febrero de 2019

Marco Alejandro Sastoque Forero

Abogado – Especialista en Salud Ocupacional

De acuerdo con el Ministerio del Trabajo, la expedición de la Resolución 0312 del 2019, que define los nuevos estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo -SST-, obedece a la necesidad de reconocer que el sector productivo y generador de empleo tiene características diferentes, propias de cada actividad.

Cabe destacar que, según la cartera del Trabajo, la modificación establecida propone un sistema de gestión ajustado al tamaño y la capacidad de cada una de las empresas, clasificándolas por rangos de empleados, así: empresas con 10 o menos trabajadores, las que cuentan con 11 a 50 trabajadores y, por último, empresas con más de 50 trabajadores.

Con la reglamentación anterior -Resolución 1111 de 2017- todas las empresas debían cumplir con

62 estándares mínimos, mientras que con la nueva norma -Resolución 0312 de 2019- las empresas de menos de 10 trabajadores solamente deben cumplir con 7 estándares; las de 11 a 50 empleados, con 21.

Para las de menos de 10 trabajadores con riesgo I, II y III establece:

- Asignación de personas que diseñan el sistema de gestión de SST. -PH-

- Afiliación al sistema
- Capacitación en SST. -PH-
- Plan anual de trabajo. -PH-
- Evaluaciones médicas ocupacionales
- Identificación de peligros, evaluación y valoración de riesgos. -PH-
- Medidas de prevención y control frente al peligro/riesgos identificados. -PH-

Aunque el artículo 3 de la Resolución 312 de 2019 redujo los estándares mínimos, el artículo 23 de la citada resolución establece:

“Artículo 23. Obligaciones del empleador o contratante.[...]. La implementación de los estándares mínimos establecidos en la presente Resolución no exime a los empleadores del cumplimiento de las obligaciones y requisitos contenidos en otras normas del Sistema General de Riesgos Laborales vigentes.[...]”

Por lo anterior, las microempresas de riesgo I, II y III deben cumplir con los requisitos del Decreto 1072 de 2015, Ley 1562 de 2012 y demás normas vigentes en seguridad y salud en el trabajo. Dentro de los cambios de la resolución 0312 de 2019, se amplía el plazo para la implementación de la fase cuarta (4) de los estándares mínimos “Seguimiento y plan de mejora” hasta octubre de 2019.

Es muy importante que se entienda que las Propiedades Horizontales en Colombia SÍ deben implementar el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, independientemente de que tengan o no empleados directos, ya que el enfoque que debería darle es un sistema de control para sus proveedores que prestan servicios dentro de la propiedad, tales como vigilancia, aseo, jardinería, mantenimiento, entre otros; esto es muy importante saberlo ya que en caso de que la persona llegase a sufrir un accidente, independientemente de que no sea trabajador directo, sí se tiene una respon-

sabilidad compartida por que el sitio de trabajo en donde ejecuta la labor es el conjunto o edificio.

Ahora bien, la ley nos dice que hay que implementar el SG-SST, sin embargo, no dice el “como”, puesto que la norma es totalmente interpretativa para que el representante legal designe a una persona que lo implemente, siendo allí donde tenemos un gran reto, porque las personas en sus diferentes profesiones y labores diarias, no tienen el conocimiento para darle el alcance interpretativo a dicha implementación, dejando muchos vacíos que dan cabida a posibles incumplimientos al decreto.

El tema es que sin la implementación de este sistema, el representante legal podría tener que asumir las consecuencias de un accidente generado en sus instalaciones o de trabajadores en misión, basados en la responsabilidad compartida, por generar espacios inseguros latentes a aumentar el riesgo dando cabida a posibles accidentes de trabajo.

Por eso es muy importante desarrollar un modelo de gestión por fases, realizando una interpretación del decreto y darle así cumplimiento a este tan importante requerimiento, esto se ancla profundamente con la nueva Resolución 0312 de 2019 del Ministerio del Trabajo, donde se establecen los estándares mínimos que velan para el desarrollo y gestión del SST, en términos de dar mayor claridad a los alcances de los Sistemas de Gestión. 📌



Implementar Seguridad

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.

- 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
www.implementarseguridad.com



Qué hacer cuando aparece el conflicto en propiedad horizontal?

Econ. Horacio Torres Berdugo

Debemos tener claro que, al cumplir con las tres premisas básicas para vivir en propiedad horizontal, se minimiza la existencia del conflicto, pero no lo elimina por completo:

- Mi piso es el techo de mi vecino
- Mi vecino es el familiar más cercano
- Lo mío es mío, pero... lo común es de todos

El conflicto hace parte de la existencia humana, del universo y su expansión, la misión es buscar la solución cuando éste aparece.

En propiedad horizontal el conflicto surge cuando violamos o incumplimos las reglas o normas internas, me refiero a las conductas objeto de aplicación de san-

ciones, las cuales muchos reglamentos no contienen.

Conozcamos, a manera de ejemplo, algunas de esas conductas:

*Cambio de destino a los bienes de dominio particular, *Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles, *Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o arrendatarios, *Realizar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o arrendatarios, *Afectar la salud pública de las personas, *No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado, que afecten a los demás propietarios o arrendatarios, *Elegir nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes, sin el cumplimiento de los requisitos de ley o el reglamento, *Faltar al

respeto a los porteros o personal de administración.

Algunas actividades objeto de aplicación de sanciones:

Insalubres: Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios, arrendatarios, poseedores o visitantes a cualquier título.

*La generación de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud *Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillo y estupefacientes *Transportar la basura sin el debido cuidado *Dejar residuos en su recorrido, *Arrojar o depositar basuras fuera del centro de acopio o de las cajas de almacenamiento *La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes *Dejar excrementos en las zonas comunes o zonas verdes aledañas.

Inmorales: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral.

*La prostitución en las unidades privadas *El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual *Los actos de sodomía practicados con los menores de edad *Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas en las unidades residenciales *La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución *El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar *Transitar en paños menores en zonas comunes.

Conductas incómodas, peligrosas y dañinas

Estas conductas son las que establecen las comunidades y pueden variar de una copropiedad a otra.

Capítulo II De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, ley 675/2001

» P-8



TE INVITAMOS A VIVIR LA EXPERIENCIA
AVANTI

Soy AVANTI | Soy Servicio

Infraestructura tecnológica CRM al servicio de nuestros clientes. 26 años de experiencia y un equipo idóneo y especializado, siempre dispuesto a servirle.

Más de 950 copropiedades han confiado en nosotros, nos posicionan como líderes en el ramo.

Creamos programas de beneficios que generan valor a nuestros asegurados. Los copropietarios y residentes también se benefician con excelentes tarifas por medio de nuestro programa de aseguramiento individual.

PBX. (031) 4053232

Carrera 71 A No. 127 B 16-Barrio Niza
Bogotá

servicioalcliente@avantiseguros.co
www.avantiseguros.co

 @avantisegurosco
 @avantiasesoresenseguros

P-7»

Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley {...} **Parágrafo.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. {...} **Parágrafo.** En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.

Artículo 61. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sancio-

nes impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1o. del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. *El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.*

Pero qué sucede en la realidad macondiana de la propiedad horizontal?

*El comité de convivencia que menciona la Ley 675 de 2001, como no es obligatorio, en el 90%

de las copropiedades... *NO existe* *La no existencia del comité de convivencia, conlleva a los órganos de administración a encargar al administrador en la solución de conflictos, pero la función del administrador según la Ley es cobrar las sanciones impuestas por

la asamblea o el consejo,

cuando éste es facultado

para ello *Las

asambleas y

los consejos

no le están dando

la debida

importancia

a esta situación.

No contemplan en sus

reglamentos las con-

ductas objeto de aplicación

de sanciones y por ello sancionar

no es fácil, impera la ley del más fuerte o del más vivo, deteriorando

con ello la calidad de vida.

El maltrato reina en las copropiedades en las diferentes vías:

*Se maltratan los copropietarios entre sí *Existe maltrato por parte del administrador hacia los copropietarios y esto en

gran parte se debe al desconocimiento de la Ley por parte de los segundos *Existe maltrato de los propietarios o residentes hacia el administrador, tanto verbal como físico *Existe maltrato por parte de los órganos de administración hacia sus empleados.

Algunas soluciones

Esto definitivamente debe parar, para ello sería bueno empezar a lograr:

*La participación del gobierno en decretar la idoneidad del administrador de propiedad horizontal *La Formación obligatoria a propietarios en materia de propiedad horizontal y en manejo de conflictos, antes de ocupar sus nuevas viviendas. Cumpliendo con lo estipulado en artículo 60 de la Ley 675 de 2001, aplicar lo que estipula este artículo requiere de formación *Insertar en los reglamentos de propiedad horizontal el código nacional de policía y convivencia, Ley 1801 de 2016.

Los MASC: Mecanismos alternos de solución de conflictos, lo veremos en el próximo artículo. 🗣️

"El conflicto hace parte de la existencia humana, del universo y su expansión, la misión es buscar la solución cuando éste aparece".

SEMILLERO DE LÍDERES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

¡ No te lo puedes perder ! Los mejores exponentes están aquí...

MUSEO EL CHICÓ / Cra. 7 # 93 - 01, Bogotá - Colombia

De 8:00 am a 5:00 pm



MAYO
2019

ORGANIZA

Desarrollos Estratégicos P.H, aliados con periódico PRHOPIO, Unilago, Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá.



Martha Llanos
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS

"Gestión de documentos en P.H."



Carlos Roberto Pombo Urdaneta
ARQUITECTO

"Construyamos Civilidad"



María Teresa Arenas Gómez
CONTADORA

"Herramientas Financieras en P.H."



Alejandro Michells Valencia
ABOGADO

"Ley 675 de 2001 y Leyes complementarias"



Andrés García Parrado
ABOGADO

"De los conflictos a la Convivencia en P.H."

Inversión \$ 80.000 incluye refrigerios, almuerzo, certificación de asistencia y memorias.

INSCRIPCIONES: prhopio@gmail.com / 3004050814 - 3177745455

Mateo Cepeda

Jefe de Comunicaciones de OITEC

Sin duda alguna, la certificación técnica de los ascensores se ha convertido en un tema de voz a voz, que cada vez toma más fuerza en la propiedad horizontal en Colombia. Sin embargo, apenas son 6 las ciudades donde ésta es obligatoria -Bogotá, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Ibagué y Rionegro- y el número de equipos certificados en éstas no supera el 50%.

Está claro que no podemos dejar de lado la necesidad de certificar nuestros equipos; esto representaría, en primer lugar, un mecanismo para asegurar la confiabilidad técnica del funcionamiento de los sistemas de transporte vertical.

Por lo anterior, a continuación le presentamos una lista de chequeo con algunas sugerencias básicas, basadas en la norma 5926-1, con la cual se certifican esta clase de equipos, que pue-

Piense seguro: Lo que debe saber acerca de su ascensor

den ser verificadas a diario por el personal administrativo de las edificaciones, con el fin de mantener sus ascensores de manera segura, garantizar la seguridad para todos los usuarios y un preámbulo para la certificación de los ascensores, realizada por un Organismo acreditado por el ONAC:

*El ascensor debe contar con citófono o intercomunicador entre la cabina y algún punto de flujo constante de personas, por ejemplo, la recepción del edificio o cuarto de seguridad - control
*La cabina debe tener un sistema de alarma sonoro, que alerte a las demás personas en caso de una emergencia *Toda cabina de ascensor debe tener un botón para abrir o reabrir las puertas de ésta, en caso de que exista un riesgo en el cierre de las hojas de la puerta. Además, debe tener un sensor que detecte la presencia de alguna persona u objeto que



impida el cierre de las puertas, con el fin de evitar golpes a los usuarios.

*Las paredes y estructura de la cabina deben estar en buen estado, no deben generar riesgo de golpes o afectación de los usuarios *Es importante tener rejillas o ventiladores encargados de

que el aire circule por la cabina *Es importante contar con la llave de apertura de las puertas de pisos del ascensor, esta llave solo debe ser operada por personal de mantenimiento previamente capacitado para realizar los rescates que así lo requieran *En los recintos del ascensor, no debe existir ningún tipo de instalación ajena al servicio o seguridad del ascensor, ya que el personal ajeno no conoce los procedimientos de seguridad para trabajar cerca de estos equipos y puede ser un gran riesgo. Es importante verificar que no existan este tipo de instalaciones y de existir, se debe gestionar el retiro de éstas del área del equipo.

Recuerde que los Acuerdos y Resoluciones en donde la certificación es obligatoria, dicta que la inspección debe realizarse una vez al año, en todos los sistemas de transporte vertical instalados en áreas accesibles al público. ♿

INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN DE ASCENSORES, ESCALERAS MECÁNICAS Y PUERTAS AUTOMÁTICAS

Cumple con la **certificación obligatoria** en Bogotá, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Ibagué y Rionegro

- Liderazgo**
Somos el organismo certificador de ascensores, líder en Colombia.
- Referentes**
Nuestro servicio se ha convertido en referente para la Propiedad Horizontal e incluso para nuestros competidores.
- Compromiso**
Trabajamos por prestar un servicio de calidad, responsable y minucioso.

PIENSA SEGURO

CON



SERVICIOS EN TODA COLOMBIA

SOLICITA TU INSPECCIÓN
PBX: (1) 5553514
VENTAS@OITEC.CO

www.oitec.co

Viene de P-1 »



Jorge O. León Forero
Abogado
Tratadista y
Conferencista
en la materia

Multas por NO asistencia a la reunión de la Asamblea de Copropietarios

El argumento más común para justificar las multas por inasistencia a las reuniones de Asamblea, consiste en que sin la presencia de los propietarios, no se puede hacer la reunión y de ahí la imposición de la multa, nada más desacertado y abiertamente *ilegal*. Nótese que la misma ley previó la inasistencia a la reunión como posible y le dio la solución respectiva:

Artículo 41. "Reuniones de segunda convocatoria. Si convoca la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión, que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano -08:00 p.m.-, sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados". En todo caso, en la convocatoria prevista en el

artículo anterior, deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Entonces, legalmente es permitido que los propietarios no acudan a la reunión y la solución en estos casos es invitar a la reunión en segunda convocatoria; aquí la sanción será dada en que la minoría decidirá por las mayorías, quienes deben aceptar y acatar las decisiones adoptadas, por cuanto son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y ocupantes del edificio o conjunto – *Art. 37 ley 675-*

En rigor del presente estudio y para ahondar en razones, debemos evocar lo que nos señala el *Art. 2 numeral 5 de la ley 675*: "Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán

consultar el debido proceso, derecho de defensa, contradicción e impugnación".

En armonía con lo anterior, se debe observar estrictamente lo señalado en el Art. 59 de la ley 675, el Art. 60 y el parágrafo 1 del Art. 5 de la misma ley.

Como se observa, para que sea legal y constitucional la imposición de una multa, cualquiera sea, es imprescindible que se adelante un proceso, en el cual se respete el derecho a la defensa, contradicción e impugnación, el que se inicia como lo señala la ley, con un requerimiento previo y finaliza con la notificación de la sanción impuesta, si a ello hubiere lugar, luego de valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. 📌

Debemos partir del hecho de que la asistencia a las reuniones de Asamblea de Copropietarios, está consagrada en la ley como un derecho del copropietario, para ejercer sus derechos políticos, *es decir, no es una obligación como usualmente se afirma, veamos la norma*: "Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella".

Así las cosas, mal se podría multar o sancionar a un propietario por no ejercer sus derechos, ya que este es un atributo del derecho de propiedad o dominio, el de usar, gozar y disponer libremente de sus derechos - *Código Civil Art. 669* -.

PRHOPIO

GRAN CONCURSO PARA ADMINISTRADORES

Más de 5 años de experiencia

Mayores Informes

☎ 322 905 1163 ✉ gerencia@prhopio.com

Exitosa jornada de Capacitación



El pasado 6 de abril en la Cámara de Comercio, sede Salitre en Bogotá, se dieron cita más de 350 personas del gremio de la propiedad horizontal, para recibir una vez más las enseñanzas del abogado Jorge Orlando León, quien desde hace varios años se ha dedicado a investigar sobre el tema de la p.h en Colombia.

Siendo este un tema tan extenso, es importante que día

tras día busquemos seguir aprendiendo un poco más, para poder prestar un servicio de calidad.

El abogado Jorge León se caracteriza por brindar su aporte al sector a través de sus seminarios, conferencias y variedad de capacitaciones a lo largo del año, siempre con una gran acogida del sector, además de plasmar estas enseñanzas de gran ayuda para el sector, en sus libros. 📌

Seguridad Industrial

Andrés Santamaría
Arquitecto

Seguridad industrial, ese tema relegado en el pasado a un si acaso, toma relevancia en los últimos años; todos tenemos derecho a sitios de trabajo seguros, eliminar riesgos muchas veces ignorados por desconocimiento, pero que en caso de accidentes fatales o incidentes de menor gravedad, pueden ser un dolor de cabeza, acarreando penalidades más doloras para quien tiene la responsabilidad.

Datos de interés: En el año 2014 el Min Trabajo expidió la Resolución 6045 que adopta el Plan Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo 2013-2021; pero qué es el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo -SG-SST-? Es el marco normativo mediante el cual él se comprometió a elaborar y fortalecer políticas de pro-



tección de trabajadores, en desarrollo de normas y convenios internacionales que vinculan al país, bienvenido SG-SST! .

Para implementarlo, todo empleador tendrá que desarrollar un proceso lógico que mejore los sitios de trabajo a su cargo, así que manos a la obra administradores de propiedad horizontal, suena complejo pero no lo es, esta ges-

tión implica el diseño de una política para generar la organización, planificación, aplicación, evaluación, auditoría y acciones de mejora, cuyos objetivos son anticipar, reconocer, evaluar y controlar los riesgos que puedan afectar la seguridad y la salud en los espacios laborales, -tomado de la

página del Ministerio- y ojo que nadie se escapa, el sistema aplica a empleadores públicos y privados, trabajadores dependientes, independientes y en misión, como vigilantes y empleados de aseo que vienen a nuestros edificios -así sea un día a la semana; también a aquellos contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo y a empresas de servicios temporales, entre otras.

Este sistema viene a cubrir unos vacíos enormes en las prácticas laborales, es el comienzo y como siempre, los cambios nos generan ansiedad, pero los invito a iniciar convocando su ARL para diagnóstico y a diseñar el plan de acción que implemente sus recomendaciones; esto tendrá que afectar el gasto de los edificios, pero debemos comenzar cuanto antes para proyectar lo correspondiente en el presupuesto. 📌

Para implementar el SG-SST, todo empleador tendrá que desarrollar un proceso lógico que mejore los sitios de trabajo a su cargo.



PRETORIAN BS

SERVICIOS ESPECIALES

ASESORIAS JURIDICAS ESPECIALIZADAS EN P.H.



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





www.pretorianbs.com

Movil: 315 489 14 73 - info@pretoriansbs.com
comercial@pretorianbs.com

Existe una norma para la valuación de barcos, aviones y trenes

Ing. Luis Alberto Alfonso R.
Director Ejecutivo R.N.A.

Las Normas Internacionales de Valuación, establecen que una base de valor es la declaración de los principios fundamentales, en los cuales se soportará la valuación. Por ejemplo: la naturaleza de la transacción hipotética, la relación y motivación de las partes y el periodo en el cual está el activo expuesto en el mercado. La base apropiada dependerá de la finalidad de la valuación.

Una base de valuación puede estar contenida en una de estas tres categorías:

La primera, es la indicación del precio más probable que sería alcanzado en un intercambio hi-

potético en un mercado libre y abierto. El Valor de Mercado al que se refiere esta norma, entra en esta categoría al igual que el Valor Razonable al cual se refieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La segunda, es la indicación de los beneficios que una persona o entidad disfruta, en tanto que es propietaria de un activo. El valor es específico de esa persona o entidad y puede no ser relevante para los agentes del mercado en general. El Valor de inversión y el Valor especial, tal como se definen en la NTS S 02 "Bases para la Determinación de Valores Distintos del Valor de Mercado", entran en esta categoría.

La tercera, es la indicación del precio que sería acordado razonablemente, entre dos partes concretas para el intercambio de un activo. Aunque las partes pueden no tener relación entre sí y nego-

ciar en condiciones de igualdad, el activo no está necesariamente expuesto al mercado y el precio acordado puede reflejar ventajas o desventajas, que su propiedad otorga de manera específica a las partes involucradas, más que al mercado en su conjunto.

La Norma Técnica Sectorial NTS M 06 establece: Conceptos, métodos y procedimientos generales para la Valuación de Maquinaria y Equipos especiales como se define en la norma NTS S 01 "Bases para la Determinación del Valor de Mercado" o NTS S 02 "Bases para la Determinación de Valores Distintos del Mercado".


También, es aplicable a naves, aeronaves, trenes, locomotores, vagones, teleféricos y otros medios de transporte diferentes al automotor, cubierto dentro de la NTS M 04 "Metodología para la Valuación de Maquinaria, Planta y Equipo a Valor de Mercado".

La NTS M 06, no es aplicable para la valuación por ejemplo de: satélites, naves aeroespaciales y otros que no se precisen dentro del contenido del informe.

Finalmente, en el documento normativo, se menciona que el valuador debe reflejar en el informe todo el proceso que utilizó para realizar su avalúo, así como en las suposiciones específicas que se hayan tenido en cuenta. Por ejemplo:

- Que el bien objeto de valuación cuenta con todos los permisos y certificaciones requeridos para llevar a cabo su actividad.

- Que el bien objeto de valuación es propiedad o está operado por una institución o ente del estado, la cual está bajo una normatividad especial, como la Fuerza Aérea de Colombia o la Armada Nacional de Colombia.

- Que el bien objeto de valuación se encuentra incurso en un proceso administrativo o penal, por parte de la autoridad competente. 



RNA[®]
Registro Nacional de Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

Para avaluar sus zonas comunes y constituir la póliza de seguro que exige la ley 675/01.

● **CONTRATE A LOS MEJORES VALUADORES DEL PAÍS** ●
CERTIFICADOS POR EL R.N.A.

Encuétralos en
www.rna.org.co
Directorio de Avaluadores

 Registro Nacional de Avaluadores

 @RNACOLOMBIA

 r.n.a._avaluadores

 R.N.A. Registro Nacional De Avaluadores

Con la citofonía virtual de CitoLine podrá hacer su vida más fácil

La citofonía virtual es un servicio para su conjunto residencial o copropiedad, que le permite comunicarse desde la portería a cada uno de los apartamentos, de manera sencilla, rápida y flexible.

Con tan sólo marcar el número de torre y apartamento, la llamada será desviada al teléfono fijo o celular del residente.

Por qué actualizar?

La citofonía clásica ya está obsoleta por sus altos costos de instalación y mantenimiento. Con la renovación de su citofonía tradicional y la instalación de la citofonía sin cables, podrá reducir gastos y mejorar la comunicación de su copropiedad o edificio.

Descargue la aplicación

CitoLine es una plataforma de citofonía virtual en la nube, que cuenta con diferentes funcionalidades que le permitirán ahorrar tiempo en la comunicación e incrementar la seguridad de su conjunto. Libre de mantenimiento, sin cables y fácil de instalar.

Una vez descargada la aplicación, sólo debe registrar su administrador y cada usuario vinculado. Los servicios preconfigurados se cargan de inmediato, estando disponibles para los citófonos de todos los dispositivos. Cada usuario puede modificar fácilmente su perfil y sus extensiones con total confidencialidad.

Beneficios

CitoLine le proporciona una serie de beneficios que le permitirán obtener un servicio de citofonía rápidamente:

- Su instalación es fácil, rápida y gratuita. Activación con número de teléfono y SMS.
- Manejo sencillo de software y fácil de usar por el personal de vigilancia.



- Servicio económico. No requiere instalación del cableado ni de los aparatos convencionales, ni su posterior mantenimiento.
- Actualizaciones automatizadas e información disponible en tiempo real.
- Privacidad de la información almacenada.

Funciones

- *Hacer y recibir llamadas, así como su redireccionamiento*, en caso de que el usuario principal con el que deseamos comunicarnos no pueda atendernos.
- *Enviar y recibir mensajes desde cualquier lugar*. Servicio de mensajería instantánea con mensajes directos y multimedia y creación de chats grupales.
- *Configuración personalizada para cada conjunto*: ampliación de usuarios.

Active su citófono CitoLine enviando un mensaje con el nombre de su copropiedad, torre y apartamento/oficina.

305 761 4130 /
ventas@citoline.com

CitoLine
Citofonía sin cables

La mejor opción para su copropiedad

- Seguridad y soporte 24 / 7
- Comunicación ilimitada entre residentes
- Citófono en el celular
- Mensajes masivos
- Fácil administración
- Actualizaciones On-line

DESCARGA TU CITÓFONO

Disponible en Google Play

Viene de P-1 »

Dónde encontrar los planos de un Edificio

Nelson Alfonso Mosquera González

Secretaría Distrital de Planeación - SDP

Como tal, el Archivo Central no es una entidad. Es uno de los cinco puntos de servicios documentales, que dirige la respectiva Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental, de la Secretaría Distrital de Planeación, SDP, la cual administra el proceso de gestión documental y lidera el Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivos, SIGA.

El Archivo Central, de la Secretaría Distrital de Planeación, SDP, comúnmente denominado de predios, está ubicado en la Calle 61 N° 69 B 66, zona industrial de Montevideo, en la localidad de Fontibón, con vías de acceso por la Calle 13, la Avenida Boyacá y la Avenida Carrera 68.

La función del Archivo Central, de la SDP, es la de conservar y custodiar los expedientes, que ya cumplieron su ciclo vital en los archivos de gestión, para facilitar el acceso y la consulta de la información, por parte de la ciudadanía, los órganos de control, las autoridades judiciales y los servidores públicos de la Secretaría Distrital de Planeación; en otras palabras, disponer para la consulta y reproducción documental, o uso público, la documentación de archivo que es transferida anualmente por cada uno de los archivos de gestión, de las 42 dependencias de la SDP y los expedientes de licencias urbanísticas, que transfieren cada uno de los cinco curadores urbanos de la ciudad.

Los planos arquitectónicos y estructurales que se conservan y custodian aquí, corresponden a los de los expedientes de licencias urbanísticas, tramitados desde 1997 por cada uno de los cinco -5- curadores de la ciudad. También los que entre 1991 y 1997 tramitó el anterior Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD y

los que tramitó, desde los años 1920 hasta 1991, la entonces Secretaría de Obras Públicas.

No todos los predios de la ciudad de Bogotá han tramitado legalmente la respectiva licencia urbanística y en todos los expedientes de licencias urbanísticas, no se conservan los respectivos planos arquitectónicos y estructurales.

El punto documental en donde se conservan los planos topográficos y urbanísticos de Bogotá, que han sido incorporados a la cartografía oficial de la ciudad, desde los años 1930, es en la *Planoteca de la SDP*, localizada en el módulo E, primer piso, del SuperCADE - CAD, Carrera 30 N° 24-90.

Para solicitar copia de los planos de un edificio es necesario tener en cuenta lo establecido en el 8.3., del Reglamento de Archivo, de la SDP.

Para solicitar copia de los planos de un edificio es necesario tener en cuenta lo establecido en el 8.3., del Reglamento de Archivo, de la SDP, el cual establece: *Desde antes de su ingreso y en las respectivas instalaciones de los puntos de servicios documentales, el usuario está siendo monitoreado con el sistema de vigilancia digital a través de videocámaras de seguridad *Como usuario se tiene el derecho constitucional de acceder y consultar los documentos públicos, cumpliendo los requisitos y protocolos establecidos para el efecto, por cuanto ellos forman parte del patrimonio documental y cultural de la Nación *Las licencias urbanísticas no hacen parte del Archivo de Manzanas y Urbanismos, y por tanto ellas deben ser consultadas en el Archivo Central de la SDP *La Dirección del Servicio al Ciudadano

no brinda orientación sobre la documentación custodiada en el Archivo Central, en el Archivo de Manzanas y Urbanismos y en la Planoteca.

El usuario debe diligenciar el formato **A-FO-053** Consulta de Documentos, con los siguientes datos básicos, según corresponda: cédula de ciudadanía, teléfonos -fijo, celular-, dirección, la(s) dirección(es) del predio objeto de consulta, el código del expediente o del plano, el número de la resolución, el número de la licencia de construcción, El código de radicación de la comunicación referente, El autor, el título o tema de la obra bibliográfica, La signatura topográfica de la obra bibliográfica.

El horario de atención del Archivo Central es de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:30 p.m.

Espacios dispuestos para que la ciudadanía transmita a la Entidad sus inquietudes

• Sitio web www.sdp.gov.co - link *Contáctenos*

• Sistema Distrital de Quejas y Soluciones:

SDQS www.bogota.gov.co/sdqs/ Link "peticiones", - "Radicación virtual" <http://www.sdp.gov.co/PortalSDP>, en donde podrá presentar peticiones las 24 horas del día, todos los días del año; consultar el estado de su trámite y descargar la respectiva respuesta

• Correo electrónico: servicioalciudadanoGEL@sdp.gov.co

• Para notificaciones judiciales -operadores judiciales- buzonjudicial@sdp.gov.co



Problemas y soluciones en el manejo de las basuras, dentro de la propiedad horizontal. ¡El Shut de basuras!

Esperanza Padilla Murcia

Líder del Proyecto Ambiental – Politécnico Internacional -Máster en Educación.

En la experiencia que se ha tenido con la comunidad, una de las prácticas socio ambientales que genera más inquietud, en cuanto al manejo de las basuras en la propiedad horizontal, es el uso del Shut de basuras. Frente a ello, surge la pregunta ¿Por qué es tan difícil que las personas hagan un buen uso del Shut? Es posible que ellos desconozcan el beneficio que trae un sistema como estos para la recolección fácil y adecuada de los residuos y a la vez, ignoren el peligro que puede generar para todos, el mal uso de éste.

Los beneficios del buen manejo del Shut:

- Contar con un Shut en buen estado, evita que las personas tengan que desplazarse hasta el centro de acopio, cada vez que se llenen las bolsas de basura

en el apartamento, es decir, que el shutle economiza tiempo y esfuerzo a las personas.

- El shut, favorece la salubridad de las viviendas y de todos los habitantes del edificio, al poder evacuar a tiempo los malos olores y el material contaminante que cada uno desecha.

- El sistema permite separar correctamente los residuos sólidos no reciclables -bolsa negra-, de los reciclables -bolsa blanca-; y así, contribuir a reducir las 6.500 toneladas diarias de basura que los bogotanos depositamos en el relleno sanitario.

- La separación correcta de las basuras y el sistema organizado de recolección, disminuye el costo por parte de la empresa de aseo.

- El buen uso del shut, dignifica el trabajo de las personas que realizan el aseo en el edificio, y de las que se dedican al reciclaje.

- El aprovechamiento del sistema es una forma de tener un edificio más limpio y más agradable para vivir. ¡Calidad de vida!

Los peligros del mal manejo del Shut:

- La obstrucción del Shut al depositar las bolsas con un tamaño mayor al de la abertura o puerta, genera acumulación de las basuras en el trayecto, con malos olores y mayores costos de mantenimiento.

- Lo anterior, sumado al efecto de los gases que provienen de la descomposición de la materia orgánica y, a algún elemento inflamable, puede ser causa de una explosión, con posibles consecuencias para las personas y el edificio.

- La contaminación biológica, física o química en el Shut al no cerrar adecuadamente las bolsas, o al botar inadecuadamente la materia orgánica o los residuos peligrosos, afecta la salud de los niños, las personas de la tercera edad y en general, la de todas las personas en el edificio.

- Los accidentes del personal de aseo o de los recicladores, por depositar material cortopunzante o botellas que se rompen en la caída, pueden provocar daños físicos en las personas, incapacidades o indemnizaciones, que a su vez se convierten en un gasto económico adicional para el edificio. 🚫

No es difícil, se requiere de conciencia, responsabilidad, buenos hábitos, y cooperación.

¡Es pensar en ti mismo, en el otro y en la comunidad!



Cooprovinal comprometidos con su **seguridad**

Nos dedicamos a la prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada.

- Seguridad Integral
- Seguridad Tecnológica
- Asesorías en prevención

CONTACTANOS

📍 Calle 91 N° 47 - 18

☎ 492 9491 / 304 217 5159

🌐 www.cooprovinal.com

2do



CONGRESO ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL 2019

“LA ADMINISTRACIÓN DEL FUTURO”
“EL FUTURO DE LA ADMINISTRACIÓN”

LO QUE NO TE PUEDES PERDER...

Dirección de alto rendimiento para equipos de trabajo en P.H
Administrador de calidad para la mejora continua en las copropiedades
Reingeniería de la administración de la P.H.

Lugar: Cámara de Comercio de Bogotá
(Sede Salitre) Av. El Dorado # 68 d - 35

Hora: De 8:00 am a 6:00 pm

03
AGOSTO



INVERSIÓN \$120.000 por persona * Grupos mayores de 4 personas
\$90.000 c/u. Pagos antes del 15 de julio del 2019 \$90.000 por persona;
incluye certificación de asistencia, 2 refrigerios y memorias.



Organiza:



CONTACTOS

PRHOPIO
gerencia@prhopio.com

☎ 322 905 1163

☎ 317 774 5455

✉ suscripcionesprhopio@gmail.com

Fundación Colombiana de Derecho
Diagonal 54 N° 19-14 Bogotá

☎ 3166919813 - 3153101282

🌐 www.colombianadederecho.org

✉ director@colombianadederecho.org