



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 35 • BOGOTÁ, COLOMBIA, AGOSTO 2023

www.prhopio.com



Auditorio del VI Congreso Alta Gerencia en P.H, en la Cámara de Comercio Sede Salitre de Bogotá. Foto: Robert Arturo Jaime Nieto

Los conflictos amenazan la convivencia en los condominios

Claudio Ochoa
Periodista - Orbe Datos,
Agencia de Prensa

Más de 600 gerentes y consejeros de condominios del país se reunieron en Bogotá el pasado 29 de julio, con motivo del VI Congreso de Alta Gerencia en Propiedad Horizontal, convocado por PRHOPIO, medio de comunicación especializado en Propiedad Horizontal. P - 4



¿Qué pasa con el certificado de Representación Legal para los Administradores de la PH?

Luz Dary Nieto Orozco
Directora de Prhopio

En Bogotá y en la mayoría de los municipios de Colombia, el administrador de propiedad horizontal debe solicitar el documento que lo acredita como el Representante Legal de una PH en las Alcaldías, proceso que siempre ha tenido falencias, dificultades y demoras, pero que finalmente se adquiría y con él los administradores podían llevar a cabo las tareas propias de su trabajo. P - 8

VI Congreso Alta Gerencia en PH. Éxito total

El pasado 29 de julio se llevó a cabo el VI Congreso Alta Gerencia en P.H, en la Cámara de Comercio Sede Salitre de Bogotá, con total éxito. El eje temático del evento "De Administradores para Administradores", tema que fue abordado de una manera totalmente innovadora, logrando la integración y participación de todos los asistentes al evento, incluidos los patrocinadores, dejando claro que definitivamente en el oficio de administrar Propiedad Horizontal, existe un alto nivel de profesionalismo. P - 11

TALENTOS
PRHOPIO

¿Necesita personal para trabajar en la PH? Nosotros lo buscamos por usted, solo díganos qué perfil busca.

CONTACTOS:

www.prhopio.com [3229051163](tel:3229051163) talentosprhopio@gmail.com





Luz Dary Nieto Orozco

Nuestras emociones, nuestros conflictos

Las emociones son el vehículo que nos puede llevar a la cima o nos puede conducir a un precipicio, 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 nuestro 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 si 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 esperemos que pase nada en quien está frente a nosotros. 🗣️

Los seres humanos somos demasiado complejos, somos Espíritu, 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.

"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"



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Diagramación: Efraín Sánchez G.

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

Corresponsales: Marcela González – Cali
SAR SERVICE – Medellín
Horacio Torres B. – Barranquilla
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

Avalúo de zonas y áreas comunes

Decisión clave en manos seguras

**Luis Alberto
Alfonso Romero**
Ingeniero

Desde la promulgación de la Ley 675 del año 2001 por el Ministerio de Desarrollo Económico, es habitual la contratación de Avaluadores para la valuación de zonas y áreas comunes de las copropiedades, con el fin de constituir las pólizas de seguro para la copropiedad. Este requisito nace del art. 15 de la mencionada Ley en el cual se describe:

Artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros, que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que



“Es importante que la copropiedad tome las medidas necesarias y contacte con entidades y empresas respaldadas por profesionales y trayectoria en materia inmobiliaria”

trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Es evidente que la realización de estos avalúos deben ser desarrollados por Avaluadores idóneos en materia inmobiliaria. Igualmente, los Avaluadores han sido reglamentados a través de la Ley 1673 del año 2013, en la cual, todos los valuadores que ejerzan la actividad deberán estar registrados en el RAA o Registro Abierto de Avaluadores, para poder ejer-

cer de manera legal la actividad.

Los valuadores igualmente podrán ejercer su actividad sin restricciones de índole territorial como lo menciona la Ley 1673/2001.

Artículo 7º. Territorio. El avaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Este marco jurídico nos lleva a la conclusión de que por un lado, la asegurabilidad del patrimonio de los integrantes de la copropiedad sea salvaguardado y por otro que la valoración de este patrimonio debe ser realizado por profesionales expertos en el tema. Por tal razón es importante que al momento de contactar a un valuador, se pueda establecer que éste cuenta con las certificaciones, credenciales, experiencia y formación acorde al bien a evaluar, por ello es que a través de entidades certificadoras de calidad bajo normas internacionales, tales como ISO 17024, como el *Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.* entidad que a través de su certificación verifica la experiencia, la formación y realiza evaluaciones periódicas a los Avaluadores, con el fin de que estas personas certificadas con R.N.A. sean los mejores y más idóneos valuadores del país, que desarrollen estos encargos con la confianza que se necesita. >>P-4



GESTION GLOBAL

Asesoría y cobranza en general ACG SAS

SOMOS LA FORMA DIFERENTE DE COBRAR LA CARTERA EN P.H

En **Gestión Global ACG SAS**, estamos liderando el camino hacia una cobranza más inteligente en el mundo de la Propiedad Horizontal. Contamos con un equipo especializado, el desarrollo de una plataforma que combina tecnología avanzada con estrategias de comunicación efectivas para agilizar y optimizar el proceso de cobranza. Ya no se trata solo de recibir pagos; se trata de construir relaciones sólidas y confiables entre los administradores y los propietarios, al tiempo que se garantiza un flujo financiero constante.

¡Queremos hacer parte de tu equipo de trabajo!

CONTÁCTANOS

(601)4631148 - (+57) 316 693 6088

www.gestionglobalacg.com

@gestionglobalacgsas

CARTERA AL DÍA



PARA PENSAR



Ever Arévalo Delgadillo

Coach & 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. 🗣️

Viene de P-1 »

Los conflictos amenazan la convivencia en los condominios

Claudio Ochoa

Periodista - Orbe Datos, Agencia de Prensa

Más de 600 gerentes y consejeros de condominios del país se reunieron en Bogotá el pasado 29 de julio, con motivo del VI Congreso de Alta Gerencia en Propiedad Horizontal, convocado por PRHOPIO, medio de comunicación especializado en Propiedad Horizontal.

Durante el encuentro, llevado a cabo en el auditorio de la Cámara de Comercio de Bogotá, sede avenida El Dorado, se conformaron doce equipos de trabajo cada uno con más de 50 personas, a fin de visibilizar los casos que más les afectan y a partir de ellos compartir sus principales experiencias y soluciones.

Los gerentes encontraron que a la cabeza están los conflictos de diaria ocurrencia en los condominios, en diversidad de grados. La cultura que predomina en las calles y otros espacios públicos de las ciudades está apoderándose de las copropiedades, con maltratos y ausencia de empoderamiento y sentido de pertenencia. Por esta razón es conveniente una mayor instrucción entre los moradores de estos espacios, desde la urbanidad hasta las normas sobre propiedad horizontal, pasando por los reglamentos propios a cada PH y el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

En complemento, que la gente tome conciencia sobre la importancia de los comités de convivencia establecidos por la Ley.



Estos, al igual que los consejos de administración, deben ser conformados por personas conocedoras del medio en el cual han de desenvolverse, como también con voluntad de servicio y disponibilidad de tiempo para sus labores, según reconocieron los gerentes.

como también en servicios propios y tecnologías adecuadas.

Cada empresa administradora de copropiedades y sus gerentes tienen el deber de lograr una marca personal, que no solo sus conocimientos y servicios sean de lujo, sino que lo parezcan, agregó en su intervención la especialista en gerencia de condominios y a la vez directora de PRHOPIO, Luz Dary Nieto.

OTRAS INQUIETUDES

Los procesos de contratación también desvelan a muchos de los gerentes, pues casi que a diario deben relacionarse con contratos. Concluyeron que deben mantener los presupuestos al día, responder por el cómo y el cuándo y llevar una relación de las lecciones aprendidas.

Otra inquietud para los gerentes fue por los problemas que generan hechos de corrupción. Estos coincidieron en dos factores básicos para su combate: Escudriñar hasta encontrar de dónde parte el fenómeno y tener a la mano un manual de contratación, como material permanente de consulta entre quienes conforman la gerencia de administración de PH. 🗣️

“ La cultura que predomina en las calles y otros espacios públicos de las ciudades está apoderándose de las copropiedades, con maltratos y ausencia de empoderamiento y sentido de pertenencia. ”

Unos y otros deben velar por una comunicación más asertiva entre quienes hacen parte de estas comunidades, concluyeron los gerentes administradores, durante sus deliberaciones.

Estos mismos ejecutivos admitieron que ellos, como cabeza de toda unidad residencial o empresarial, deben comenzar por dar buen ejemplo, con una mejor capacitación y en permanente actualización, tanto en las normas

P-3 »

Avalúo de zonas y áreas comunes

Tanto la elección del evaluador, la realización del avalúo y la constitución de la póliza, son decisiones que desencadenan consecuencias de alto nivel, por tal razón es importante que la copropiedad tome las medidas necesarias y contacte con enti-

dades y empresas respaldadas por profesionales y trayectoria en materia inmobiliaria.

A nivel nacional se podrá contactar con un profesional certificado con R.N.A. a través del directorio publicado en la pági-

na web www.rna.org.co y tener la certeza de contar con un dictamen profesional al alcance de las necesidades, que un encargo de estos requiere, además del respaldo de la entidad líder del país en certificación de Avalúadores. 🗣️



Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Consultor en PH

¿Y de la seguridad qué?



El temblor que aconteció recientemente, nos hace reevaluar cómo nos encontramos en temas de seguridad en nuestros edificios, ya que cuando se habla de ello se cree que lo único importante es la vigilancia. El decreto 1072 de 2015 obliga que en todas las copropiedades se tenga un Sistema de Gestión en Seguridad y salud en el Trabajo -SG-SST-, pero desafortunadamente, muchos Edificios por costos, terminan realizando una copia de otro, simplemente para cumplir con la norma y no para proteger a las personas que lo habitan.

Los sistemas de seguridad deben ser integrados; pero preguntémosnos ¿qué políticas de seguridad y procedimientos tenemos en nuestros edificios para contratistas, propietarios y residentes del edificio? ¿Se ha realizado un estudio efectivo

de cómo debe ser la vigilancia privada? ¿Existe una política de seguridad en las zonas húmedas como, piscinas, jacuzzis, saunas y turcos? ¿Realizamos la limpieza de tanques de agua cada seis meses como lo establece la norma? ¿Tenemos certificados los ascensores y portones o nos limitamos simplemente al mantenimiento periódico? ¿Cada cuánto revisamos la red contra incendios? ¿Cada cuánto se hace revisión de las instalaciones eléctricas del edificio, especialmente

aquellas a las que no se les exige por el RETIE? ¿Tenemos claras y divulgadas las políticas de evacuación de los edificios y la respectiva señalización, para casos de sismo; como el que sucedió los últimos días?

Desafortunadamente, muchas de las respuestas anteriores en la mayoría de edificios son negativas, lo que nos lleva a pensar que solo cuando ocurra una tragedia, nos concientizaremos de la responsabilidad que tiene

la administración, para crear políticas que procuren la seguridad en la infraestructura, individuos y terceros, bien sea por un mal funcionamiento de sus elementos, como la mala respuesta que pueda tener la edificación y las personas que lo habitan ante un siniestro como un sismo.

Es necesario recordar que la responsabilidad de los administradores es hasta por culpa leve, es decir, que la omisión de sus funciones tal como no informar sobre su gestión preventiva en las asambleas, así como no exponer las necesidades presupuestales para cumplir con las políticas de seguridad integral del edificio, bajo el imaginario que no se aprobarán, compromete su responsabilidad.

Las políticas de seguridad no son un gasto, sino la alternativa para proteger nuestras vidas y bienes. Todos tenemos el compromiso de participar en estos procesos, porque la seguridad la hacemos todos. 🙏




SOLUCIONES DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD

ONAC ACREDITADO

ISO/IEC 17024:2012
20-OCP-002

Certifíquese de manera
CONFIABLE
e independiente.

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




Contacto



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



1 SEC

coordcertificacion1@1sec.com.co




INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN MULTINACIONAL

ONAC ACREDITADO

ISO/IEC 17020:2012
21-OIN-011



**REALIZAMOS INSPECCIÓN Y
CERTIFICACIÓN DE EQUIPOS
DE TRANSPORTE VERTICAL
Y PUERTAS ELÉCTRICAS.**

CONTÁCTENOS:

☎ 300 367 4210 - 317 851 6216 - 315 671 4828
✉ direcciongeneral@icmgroup.org
info@icmgroup.org

¿QUIÉNES SOMOS?

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



NUESTROS SERVICIOS

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

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

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

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

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

RAMPAS
ESCALERAS
ASCENSORES
PUERTAS
ELÉCTRICAS



CONTÁCTENOS

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

🌐 www.innovanceelevators.com

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

¿Y si en mi parqueadero no cabe mi súper camioneta, **dónde me quejo?**



Diana Carolina Ruiz M.
Abogada,
Directora
Corporación PH

Claramente, no con el administrador de su copropiedad.

Uno de los dolores de cabeza de los administradores de propiedad horizontal en la actualidad, gira en torno a que cada vez los parqueaderos son más pequeños y los carros más grandes; no obstante, luego de adquirir el parqueadero sin tener en cuenta sus medidas y comprar la camioneta más grande del mercado, pensamos que el llamado a resolver la problemática es el administrador de la propiedad horizontal, como si él o ella tuvieran en su haber la varita mágica de Harry Potter, con la cual le sea viable o hacer más grande el parqueadero o hacer más pequeño el vehículo.



El tema más allá del asunto jurídico gira en torno a la lógica; reflexionemos, si usted compra un apartamento estándar, donde en la habitación solo cabe una cama doble con un mobiliario sencillo, usted no va a tumbar o correr la pared que lo separa de su vecino, para poder ingresar la cama king size, que vio recientemente en el catálogo de muebles; ante esto solo tendrá dos opciones viables: *Buscar una cama doble con las mismas características, *ingresar

su cama King size sacando las mesitas de noche, teniendo que gatear para subirse a ella y hacer maromas para tenderla. ¿Entonces, por qué creer que usted puede traspasar los límites del parqueadero de su vecino, para acomodar su camioneta?

El tema no es del administrador, ni del vecino, ni siquiera del parqueadero, ante esta situación el error es de quien compró en esa copropiedad y no midió si en él

cabía el carro de sus sueños. Si en el parqueadero de su propiedad, en el que le asignaron como de uso exclusivo, o el que es común, solo cabe un city car ¿cuál es la lógica que lo lleva a adquirir una camioneta 4x4?

Así las cosas, y ante esta problemática, más común de lo que parece, la alternativa viable para la copropiedad es tener de forma clara y expresa, reglamentado el uso de los parqueaderos y si la lógica y la sensibilización no le funcionan, tendrá que recurrir a medidas sancionatorias que regulen la obstrucción de áreas comunes o de parqueaderos vecinos, con el propósito de regular de la mejor manera esta situación, sin vulnerar los derechos de quienes cumplen a cabalidad con las normas de la copropiedad.

Recuerde que vivir en propiedad horizontal es vivir bajo las reglas que rigen la comunidad, por eso, es importante que sea consciente de que lo suyo es suyo, pero lo comunal es de todos; lo único que necesitamos para tener una buena convivencia es que todos seamos buenos vecinos. 🙏



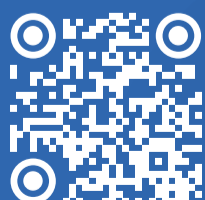
Optimiza tu gestión contable y reduce gastos

Integra en un único sistema contabilidad, comunicación, citofonía y asambleas.
Reemplaza gastos y reduce el presupuesto de cada conjunto residencial

EL ÚNICO SISTEMA CERTIFICADO 9001



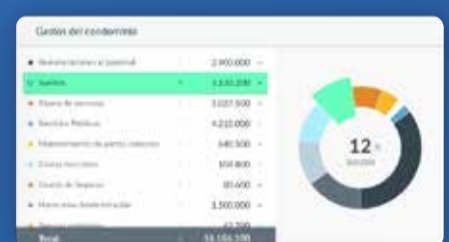
Escanea el QR y conoce más



Obtén una prueba gratis (+57) 316 0244162

SOFTWARE PARA ADMINISTRADORES

ID	UF	Valor	Saldo
17A	UF 010	Vivaces Smlano	\$ 82.000
17B	UF 002	Rubio Mexico	\$ 53.000
27A	UF 003	Sarabero Garcia	\$ 27.600
27B	UF 004	Pardo, Roberto	\$ 54.400
27A	UF 00A	Alvarez Moreno	\$ 29.000
27B	UF 005	Villaverde Ariz	\$ 12.200



Cuota Abril 2022 Ver detalle

Total a pagar: **\$ 120.000**

Opciones de Pago

Coliseo II

Resumen del condominio

Saldo disponible: \$ 639.700

Fondo de reserva: \$ 53.482

Pendientes de pago

Proveedores	\$ 18.249
Empleados	\$ 12.324
Total pendiente	\$ 30.573

Cobranzas del periodo actual

Liquidado expensas	\$ 140.000
Liquidado deudas (con intereses)	\$ 90.000
Total recaudado	\$ 120.000

Morosidad del condominio Ver más

Mes	UF	Valor	%
Octubre 2021	UF 010000	\$ 906.628	88 %
Septiembre 2021	UF 010000	\$ 813.256	84 %
Agosto 2021	UF 010000	\$ 699.884	70 %
Julio 2021	UF 010000	\$ 526.520	48 %
Junio	UF 010000	\$ 305.420	28 %

12 unidades con deudas 3 más que el mes pasado

Viene de P-1 »

¿Qué pasa con el certificado de Representación Legal para los Administradores de la PH?



Luz Dary Nieto Orozco
Directora de Prhopio

En Bogotá y en la mayoría de los municipios de Colombia, el administrador de propiedad horizontal debe solicitar el documento que lo acredita como el Representante Legal de una PH en las Alcaldías, proceso que siempre ha tenido falencias, dificultades y demoras, pero que finalmente se adquiriría y con él los administradores podían llevar a cabo las tareas propias de su trabajo.

En Bogotá a las alcaldías les dio por cambiar el proceso y migraron a la virtualidad, dicho documento había que solicitarlo a través de la página web de cada alcaldía local, ante el evidente fracaso que se dio, volvieron a recibir los documentos en físico en cada localidad, y entregaron la certificación.

Pero llegó el 2020 y con él los cambios en las administraciones y por supuesto las Alcaldías también, pero no solo eso, también llegó la pandemia y las reuniones de asamblea de propietarios, se pospusieron y justo en medio de este caos, los administradores de PH, se enteran que ahora no es en las alcaldías locales, donde deben radicar los documentos que los acreditan como representante legal de una PH, sino en la Secretaría de Gobierno y virtualmente para el caso de Bogotá.

Todo muy bien, pues es la época de la virtualidad, todo está más cerca, es mucho más sencillo hacer los trámites y solo queremos facilitarles las cosas, les dijeron. Pero vaya sorpresa, para acceder a la plataforma toca hacer un curso intensivo de escaneo y compresión de archivos – comprimir-, porque ahora



no solo necesita subir el acta del Consejo o de la asamblea que lo nombró, su documento de identidad y carta aceptando el cargo, ahora debe anexar, la escritura del reglamento de propiedad horizontal, el certificado de libertad y tradición de la matrícula matriz, acta de la asamblea, acta del consejo donde se hizo el nombramiento, certificado de la anterior representación legal, certificado de nomenclatura, a esto súmele, que la plataforma solo recibe archivos con cierto peso –kbytes- y uno se pregunta, ¿dónde son edificios de 1.000 o 1.500 apartamentos y hasta más, cuántos folios puede tener la escritura del reglamento de PH?

“Se solicita a las autoridades competentes que faciliten las tareas del usuario final, si van a usar una plataforma digital, que sea amigable, si van a limitar su capacidad para recibir documentos, no pidan tantos folios, si quieren entrar en la modernidad y la era tecnológica, háganlo, pero ordenadamente y pongan personal suficientemente capacitado allí para atender las solicitudes del usuario”

Esto no es lo más delicado del asunto, el representante legal de toda entidad tiene unos deberes, pero también unos derechos constitucionales y uno de esos es tener acceso al documento que lo acredita como tal, sin éste no puede realizar operaciones bancarias, contratar pólizas, pagar

impuestos, renovar contratos o realizar los nuevos, pagar proveedores, en fin, un sinnúmero de tareas propias de su cargo.

Como consecuencia de esto, debe quedar mal con los propietarios, proveedores, empleados y hasta la nación – pues al no poder actualizar el RUT, no puede pagar impuestos- y aparece otra dificultad, el tema de la convivencia, del maltrato, pues los propietarios no aceptan que los proveedores reclamen con justa causa el pago oportuno por la prestación de sus servicios, o que la DIAN les llame al orden y deban pagar multas por no presentar las declaraciones de impuestos en las fechas estipuladas y menos que el edificio esté sin póliza de áreas comunes. Hay algunos administradores de PH que llevan meses, implorando en las alcaldías locales que les entreguen el tan anhelado certificado de representación legal para poder ejercer su labor.

Solicitamos una solución pronta a un caso grave de convivencia entre propietarios, proveedores, empleados y el representante legal de las propiedades horizontales que parece no tener fin, han pasado unos tres años desde el famoso cambio para agilizar todo, y seguimos esperando más de 6 meses para obtener este documento.

Cuando empezamos a hablar del tema pensando que esto solo se daba en Bogotá, con sorpresa empezamos a recibir que-

jas de Bucaramanga, Cartagena, Cali, Santa Marta, entre otros, es decir, este es un problema a nivel nacional.

Aquí la pregunta es ¿qué hacer para poder trabajar en orden y ajustados a las normas, si el mismo estado o entidades delegadas por éste, no prestan un servicio de calidad y a tiempo? ¿Será que si la DIAN multa a un conjunto por no presentar los impuestos a tiempo acepta la excusa de que el administrador no ha podido obtener el certificado de representación legal y lo exonera de la multa? ¿O cuando un proveedor demanda y cobra intereses de mora por la falta de pago del conjunto, a pesar de tener el dinero en el banco, los propietarios le aceptaran ese egreso extra con la misma excusa?

Solo se solicita a las autoridades competentes que faciliten las tareas del usuario final, si van a usar una plataforma digital, que sea amigable, si van a limitar su capacidad para recibir documentos, no pidan tantos folios, si quieren entrar en la modernidad y la era tecnológica, háganlo, pero ordenadamente y pongan personal suficientemente capacitado allí para atender las solicitudes del usuario, que no den respuestas como: “debe llegar a la Alcaldía con la información en un CD no re-escribible, cuando ya no se consiguen computadores que lean o graben en ese tipo de dispositivos” además no para solucionarle, sino para enseñarle como lo debe hacer, por favor, ¿en qué mundo viven? Esta es otra respuesta que dan: “debe escribir que su período va del 3 de marzo al 31 de diciembre del mismo año”, cuando el acta de nombramiento dice claramente que será hasta marzo del siguiente año o hasta cuando la asamblea o el Consejo lo remuevan. Es necesario que resuelvan con diligencia y eficacia los requerimientos de los directamente afectados, sin violar los derechos fundamentales y sin acrecentar los problemas que ya son críticos como es la convivencia en la propiedad horizontal.

Este es un problema que amerita una atención urgente y una solución inmediata y definitiva. 🗣️



Carlos Convers
Psicólogo -
U. del Rosario

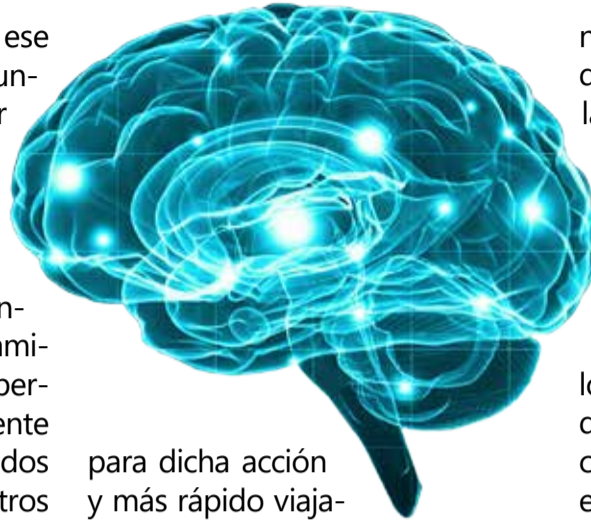
La Neurobiología y su influencia en nuestro cerebro

En esta edición considero pertinente que hablemos de neurobiología y de cómo podemos tomar medidas preventivas, para mantener nuestro cerebro en buen estado a través de los años.

Empezaré haciendo una analogía, imagine que su cerebro es una ciudad. Cuando nace es solo una calle, como un pueblo recién fundado, un camino de tierra y un par de casitas, solo los necesarios para que el pueblo exista. A medida que crece y aprende cosas nuevas, ese camino se va bifurcando, aprende a hablar y se crea un nuevo camino, con cada palabra que aprende se crea una vía distinta. Aprende a caminar y se crea otro camino, aprende a leer, a realizar manualidades, a escribir y con el tiempo ese camino de tierra y las 2 casitas se convierten en un pueblo en continua expansión.

Ahora supongamos que ese pueblo tiene un alcalde, la función de ese alcalde es revisar qué caminos se usan más y cuáles se usan menos. Los caminos más usados son asfaltados, con el fin de facilitar el desplazamiento de los transeúntes. Por el contrario, los caminos que caen en desuso van perdiendo recursos y eventualmente son completamente removidos para dedicar sus recursos a otros más transitados.

En esta analogía los caminos son las conexiones neuronales que se encuentran en nuestro cerebro, estas conexiones son literalmente como caminos, las células cerebrales llamadas neuronas, se conectan unas a otras, formando un entramado de redes por donde viaja la información, las cuales vienen a ser los transeúntes en nuestra analogía. Entre más repita usted una acción más pavimentado estará el camino creado



para dicha acción y más rápido viajará la información que necesita, para facilitarle la realización de la tarea.

¿Recuerda cuando estaba aprendiendo a manejar? ¿Recuerda que tenía que estar concentrado en cada una de las acciones a tomar de forma individual? Que si frenar, acelerar, meter el cambio, mover el volante, entre otras; Independientemente de si le resultó fácil o difícil, en ese momento en su cerebro había neuronas conectándose y generando esos cami-

nos -que en ese momento eran de tierra-, para facilitarle a usted la acción de manejar.

Después de muchos intentos y mucho aprendizaje, usted llegó al punto en que puede llevar a cabo todas las acciones que implican manejar un vehículo sin estar necesariamente pendiente de ellas. En este punto los caminos que implican conducir se encuentran totalmente asfaltados, para que la información que necesita viaje lo más rápido posible y usted pueda manejar casi sin darse cuenta de todo lo que hace.

Se preguntará entonces, ¿quién es el alcalde de la ciudad? Bueno, me alegra decirle que es usted. Salvando las distancias con la analogía - ya que usted no puede entrar en su cabeza y ver las conexiones neuronales- si puede, de forma activa, decidir a qué conexiones se les da prioridad y a cuáles no. » P-10



COMPAÑÍA COLOMBIANA DE INSPECCIONES SAS - CCOIN

SEGURIDAD Y CUMPLIMIENTO: INPECCIONAMOS Y CERTIFICAMOS SUS EQUIPOS

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

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



NUESTROS SERVICIOS



ASCENSORES
NTC5926-1:2021
NTC5926-1: 2012



ESCALERAS MECÁNICAS
NTC5926-2



PUERTAS ELÉCTRICAS
NTC5926-3

CONTÁCTENOS

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



Luz Astrid Pantoja

Abogada y Asesora en PH

La Ley 675 de 2001 al regular los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad, sobre el terreno y demás bienes comunes y el uso debido en el cual está inmerso un principio muy importante como es la Función ecológica.

Existe la huella de carbono que causan los -perros y gatos, principalmente- según estudios, éstos también causan un impacto sobre el planeta. La causa principal reside en su alimentación carnívora y en el daño ecológico que causa la ganadería, necesaria para obtener esos alimentos. El volumen del impacto depende inclusive de en qué parte del mundo vivan los animales de compañía y lo grandes que sean, según el artículo publicado en la web científica Phys.org.

Por ejemplo, uno de los estudios presentados por "Verde y Azul, un proyecto de Prensa Ibérica", indica sobre la contaminación generada por las excretas de los animales de compañía, que tienen el potencial de afectar los recursos del suelo, aire y agua, ya que las heces dejadas al aire libre, en épocas secas se deshidratan y con el viento se dispersan, pasando a formar parte de las partículas biológicas invisibles del aire que todos respiramos. Esta materia fecal al secarse, se transforma en polvo orgánico que ensucia aún más el aire que respiramos -Eso representa 64 millones de toneladas de CO₂, equivalente a las emisiones anuales de 13 millones de automóviles de gasolina o diésel-

“Los animales de compañía y su impacto al medio ambiente”

El impacto ambiental que producen las heces de nuestros perros y gatos, rara vez se tiene en consideración cuando adoptamos uno. Según lo investigado sobre las heces de los animales que se generan diariamente, suman un volumen considerable, por animal se producen aproximadamente 600 gramos; las zonas se contaminan al punto que los niños y adultos no pueden disfrutar los espacios con seguridad, incrementando un mayor impacto y extra de contaminación por el uso de los plásticos que utilizan para recoger los desechos cuando se toman paseos con nuestro animal de compañía y las que se utilizan para almacenar las deposiciones que se generan en casa.

Actualmente no contamos con alguna normatividad en comparación a otros países que obligue a los tenedores de animales a aplicar un debido y responsable tratamiento de los residuos de los animales de compañía, como por ejemplo que las bolsas que utilicen para la recolección de las heces sean biodegradables y que

posterior a recolectarlas se depositen en una caneca idónea para ello, no lo son las canecas públicas y mucho menos las canecas de las zonas comunes de la copropiedad, hay que destinar una caneca específica para depositar tal recolección.

Hay que pensar “que sería del futuro de nuestros animales, si no tenemos recursos naturales conservados para nosotros, no habrá calidad de vida para todos”, no ser amigable con nuestro planeta es limitar la preservación de los seres vivos.

Como soluciones y en pro la de prevención en un marco de sensibilización frente al impacto ambiental que tengan nuestros mejores amigos en el planeta; lo más importante es que todos los tenedores de animales de compañía, tomen conciencia de esta problemática, que nos afecta a todos, igualmente, los administradores de PH podrían promover iniciativas para ayudar con la recolección, como implementar contenedores especiales para estos residuos y promover políticas de buen manejo en los copropietarios y residentes:

- Que las personas cuenten con espacios destinados a contener las heces de sus animales, mediante la aplicación de catalizadores para acelerar la descomposición

y hasta generar tipos de abono en un punto adecuado para ello, ya que la mayor parte de los residuos orgánicos que se generan, se depositan en la basura, donde no se tratan.

- Buscar algunas alternativas en el mercado, los biodigestores de heces, los cuales no sólo ayudan con el problema, sino que sirven para producir energía que puede ser aprovechada en el hogar y utilizar para la recolección bolsas biodegradables.

- Designar un punto de recolección de desechos de mascotas, para dar tratamiento a estos residuos de forma amigable con el medio ambiente. -No arrojar en las canecas de basuras públicas o del conjunto-, recuerde que las zonas comunes no son destinadas para que los animales las utilicen como baño, existen muy pocas copropiedades que tienen espacios diseñados para ello.

Como tenedores responsables, debemos procurar un buen almacenaje y el tratamiento adecuado de los residuos de nuestros animales, nuestra concientización sobre este problema es crucial para llegar a las otras personas, apoyar la implementación de nuevas estrategias y tecnologías que permitan reducir el impacto que tienen nuestros peludos amigos sobre el ambiente, antes de que esta situación nos supere o afecte aún más. juridicosferyast@outlook.es - WhatsApp: 3013586517 📞



Fuente: <https://verdeyazul.diarioinformacion.com/cual-es-el-impacto-ecologico-de-las-mascotas.html#:~:text=Los%20cient%C3%ADficos%20parecen%20estar%20de,del%20lugar%20donde%20vive%2C%20fundamentalmente.>

P-9» La Neurobiología y su influencia en nuestro cerebro

Con sus hábitos y acciones está decidiendo constantemente qué conexiones priman sobre otras, si tiene una rutina muy estricta con pocas actividades y no se da el espacio de nuevas experiencias o aprendizajes, es probable que en su cerebro no existan tantas conexiones como en el caso contrario.

Ahora bien, ¿para qué sirve saber todo esto y entender cómo funcionan las conexiones neuronales? Bueno mi estimado lector, lamento decirle que existen enfermedades, llamas enfermedades

neurodegenerativas las cuales funcionan -simplificándolo mucho- como una aplanadora gigante, la cual va destruyendo poco a poco, todos los caminos que hemos formado en nuestra ciudad a lo largo de la vida, haciéndonos olvidar y perder el control de todo lo que conocemos.

Estas enfermedades, como la demencia o el Alzheimer que destruyen las conexiones neuronales, no tienen una cura como tal en este momento, pero hay formas de prevenir su aparición y retardar considerablemente sus efectos.

Sabiendo todo esto, ¿qué puede hacer usted?

1. Cree conexiones: Entre más caminos haya formado, más tiempo le tomará a la aplanadora destruirlos, estudios han demostrado que por cada idioma que usted aprenda puede retrasar el avance de estas enfermedades hasta 4 años. De la misma forma tratar de diversificar la rutina, hacer actividades nuevas frecuentemente, aprender habilidades como el tejer o tocar instrumentos musicales le será de gran ayuda.

2. Mantenga una buena calidad de recursos: Para el fortalecimiento y mantenimiento de las conexiones neuronales hacen falta recursos, dichos recursos se obtienen principalmente de la alimentación, mantenga una dieta balanceada con el fin de que la calidad de sus conexiones sea la mejor posible.

Si desea que hable de un tema en específico la próxima vez o desea empezar un proceso de psicoterapia conmigo, puede escribir sin compromiso a mi correo: psiconvers25@gmail.com 📧

Viene de P-1 »

VI Congreso Alta Gerencia en PH.

El pasado 29 de julio se llevó a cabo el VI Congreso Alta Gerencia en P.H., en la Cámara de Comercio Sede Salitre de Bogotá, con total éxito. Hubo asistentes de Medellín, Santa Marta, Barranquilla, Neiva, Cajicá, Pereira, Cali, Bucaramanga, Chía, Soacha, Bogotá y Argentina.



Fotos: Robert Arturo Jaime Nieto

El eje temático del evento "De Administradores para Administradores", tema que fue abordado de una manera totalmente innovadora, logrando la integración y participación de todos los asistentes al evento, incluidos los patrocinadores, dejando claro que definitivamente en el oficio de administrar Propiedad Horizontal, existe un alto nivel de profesionalismo, en todas las áreas de esta noble labor, por lo tanto es urgente seguir luchando por la profesionalización de este oficio.

gresos de manera diferente, profesional y eficaz.

Se dejó claro que cada administrador debe construir su propia marca, pero que no es suficiente con aparentar, sino que esa marca debe ser real, demostrable y sostenible en el tiempo, que la propiedad horizontal merece tener cada vez mejores administradores, pero también se requieren mejores copropietarios, si bien es urgente tener gerentes de comunidades idóneos es imprescindible tener propietarios y residentes idóneos.



La temática fue totalmente diferente y los tiempos de cada ponencia, aunque muy cortos fueron de muy alto nivel e impacto en cada participante, con este sistema se demostró que sí es posible hacer este tipo de con-

Finalmente, la directora del certamen y su equipo, agradecen a cada asistente y cada patrocinador, que con su parti-

cipación y aporte hicieron posible la realización de la sexta versión del Congreso Alta Gerencia en P.H. 🙌

ALIADO:



PATROCINADORES:

En el **Tr=ce** “A los 25 comienza lo mejor”

En este 2023 celebramos nuestros **25 AÑOS** cargados de nuevos contenidos para ti



www.canaltrece.com.co | [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#) @CanalTreceCO

#EnLaTV

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