



ADEPA PH·MAGAZINE

“La guía, para el éxito de tú PH”



TECNOLOGÍA

En PHPASS trabajamos todos los días para facilitar la vida diaria de comunidades en la propiedad horizontal

NACIONAL

Diferencias entre las Asociaciones de Propietario y las Propiedades Horizontales

LEGAL

La Importancia en la Elección de un Administrador Capacitado en Propiedad Horizontal

CONTENIDO



Ley Gremial
EDITORIAL



Diferencias entre las Asociaciones de Propietarios y las Propiedades Horizontales. NACIONALES



Barreras Eléctricas
SEGURIDAD



¿Por qué las P.H deben usar tecnología para progresar?.
TECNOLOGIA



La Importancia en la Elección de un Administrador Capacitado en Propiedad Horizontal.
LEGAL



Legislación comparada
INTERNACIONAL



Eco Sostenibilidad de la PH
PH SOSTENIBLE



ADEPA PH·MAGAZINE

"La guía, para el éxito de tú PH"

PRESIDENTA

Yarissel Cedeño

EQUIPO EDITORIAL

Yarissel Cedeño.
Dayana Ríos Rivera.
Noralba Bertrand.

DISEÑO

ADS Creativo

PORTADA

Fotografía: Carlos O. Montero
Locación: Cortesía de PH
Bala Beach, Colón

FOTOS

Carlos Paredes
ADEPA-PH
Banco de imágenes freepik.es

PRODUCCIÓN

Comité de Producción
Comité de Afiliación
Jenniffer Campbell
Soraiza Villalobos.

ESPACIOS PUBLICITARIOS

Luz Santos

adepaphmagazine@gmail.com
Telef. 203-5632 / 6253-7269

EDICIÓN 4 ADEPAPH MAGAZINE,
Es una publicación de ADEPA-PH
Prohibida su reproducción total o parcial,
así como su traducción, sin autorización
escrita por su titular.

ADEPA-PH

Contactos:
info@adepaph.com
Telef. 203-5632 / 6253-7269
www.adepaph.com



EDITORIAL

Por Roberto J. Ordóñez Ch.
TESORERO DE ADEPA PH



Es conocido por todos que el año 2020 fue atípico en todos los aspectos debido al fenómeno relacionado con la pandemia producida por el Covid-19, poniendo a prueba a la humanidad entera. El año 2021 nos mostró que la vida pese a las adversidades esta llena de oportunidades. El dinamismo de nuestra sociedad nos ha obligado a considerar nuevos factores para el mejoramiento de nuestro desempeño en una realidad diferente que ha permitido evolucionar, para lo que muchos llaman a esta situación, con el termino **REINVENTARSE**.

La Propiedad Horizontal no ha escapado a esta situación colocando a los Administradores como un grupo de profesionales de vital importancia y responsabilidad. Nuestro gremio no ha dejado de trabajar ni un segundo y como muestra de esto, ha participado de forma activa en la discusión de la actualización de la ley 31 del 2010, que regula la materia del régimen de propiedad horizontal denominado hoy como Proyecto Ley No. 582, el cual deroga la ley vigente y subroga la ley 180 de noviembre de 2020.

El protagonismo que hemos tenido como profesionales ha brindado apoyo en materia de bioseguridad, seguridad física y hasta de mediador social frente a las prácticas obligadas entre autoridades de salud, autoridades civiles y convivencia urbana.

Como organización integrada por un colectivo de especialistas en esta materia, hemos tenido la iniciativa de promover el desarrollo de esta profesión impulsando a través de la asamblea nacional una propuesta para el desarrollo de nuestra ley gremial (Proyecto 600), que no es mas que aquella que impulsa el ejercicio de la profesión y de esta forma transmitir la tranquilidad, transparencia y confianza a todos aquellos que requieran de las capacidades para el ejercicio de la gestión de administradores de propiedad horizontal.

Es de mucho interés para nosotros que, a través de esta edición, destacar que el conocimiento y capacitación de nuestros administradores, en las normas que regulan la materia y la profesión nos empodera en el desarrollo de buenas y mejores prácticas teniendo en cuenta la ética y diligencia profesional como estandarte. **La capacitación constante es fundamental para que, mediante el conocimiento, sacar provecho de las oportunidades que esta circunstancia ha brindado.**



NACIONALES

Lcda. Jenniffer Campbell
Vicepresidenta de ADEPA PH

DIFERENCIAS ENTRE LAS ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS Y LAS PROPIEDADES HORIZONTALES.

Si profundizamos este tema con algún especialista en el derecho nos podrán mencionar una gran cantidad de artículos del código civil, reglamentaciones, resoluciones y sin duda la Constitución de la República de Panamá, pero esta vez deseamos dirigirnos a los lectores de forma clara y sencilla para que al final, podamos tener despejadas la mayoría de las dudas que han surgido en estos últimos años como propietarios y administradores.

Es importante conocer las diferencias entre una Asociación de Propietarios (AP) y una Propiedad Horizontal (PH), esto nos ayudará a entender bajo que figura jurídica hemos comprado nuestra propiedad y cuáles son las resoluciones o leyes que nos regulan al momento de administrar o tomar decisiones.



Al usted conocer un proyecto nuevo, no se deje impresionar por lo bonito de sus áreas sociales, servidumbres, isletas y áreas comunes bien cuidadas; esto puede ser una inversión inicial por parte del promotor para vender todas sus unidades, sin embargo, estas áreas pueden estar sujetas a desmejorarse rápidamente a la salida del promotor, si este no se aseguró de garantizar que el proyecto mantuviera la obligatoriedad en el cumplimiento de los reglamentos, pago de las cuotas destinadas al mantenimiento y conservación de las áreas comunes.

No todos los proyectos de residencias con muro perimetral y garita son totalmente privados, y al visitar el proyecto, posiblemente el vendedor por desconocimiento le asegure que es un PH y que cumple con las normas de segregación de fincas, entre otras, y esta información fascine al posible comprador.

A continuación, vamos a nombrar las entidades gubernamentales y las diferencias que existen entre una PH y una Asociación sin fines de lucro:

Propiedad Horizontal

Las Propiedades Horizontales (edificios o residenciales) están sujetas y obligadas a cumplir con la ley 31 del 10 de junio del 2010; mediante la cual se establece el Régimen de **Propiedad Horizontal** en **Panamá**, su reglamentación y las modificaciones que existan aprobadas por el legislativo. Cuando hablamos de PH hablamos de una figura que está amparada por una ley especial que tuvo que ir a la Asamblea Nacional para que los diputados pudieran votar y aprobar.

Las PH nacen en el Registro Público a través de la segregación de una finca madre y esta aparece como un área privada, por la cual los propietarios pagan un impuesto del 1% sobre el valor del terreno por ser PH y mantienen un porcentaje de participación como dueños de las áreas comunes.

Asociaciones de propietarios:

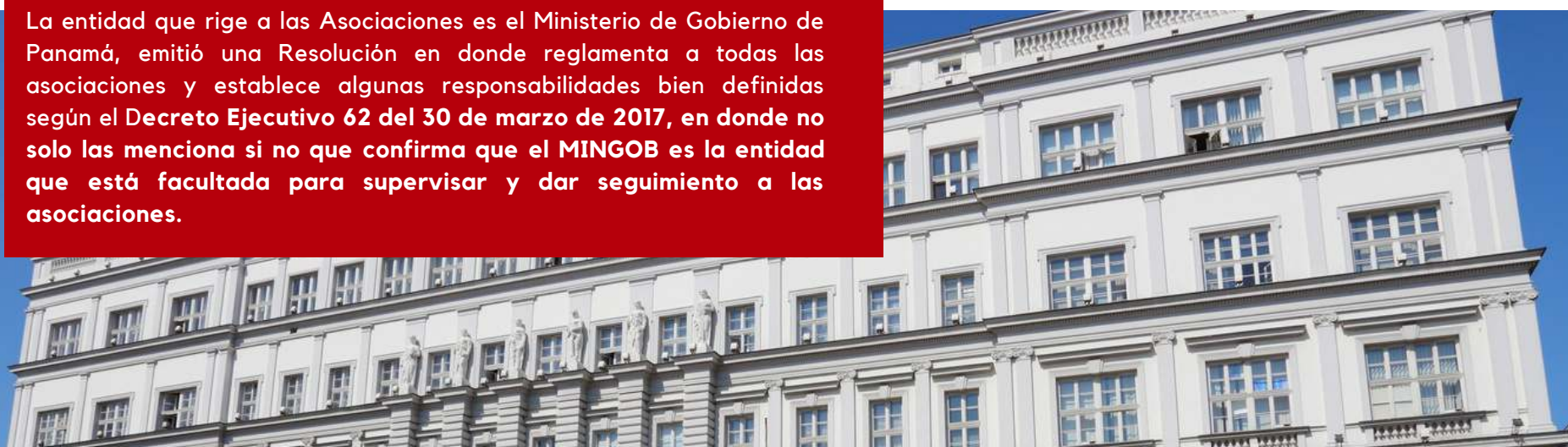
Las Asociaciones de Propietarios, Están reglamentadas por el Decreto Ejecutivo No. 62 del 30 de marzo de 2017, el cual reglamenta a las Asociaciones y Fundaciones de Interés Privado sin fines de lucro, cuya personería jurídica es reconocida por el Ministerio de Gobierno y se dictan otras disposiciones. No mantienen finca madre, sus aceras, parques y calles son públicas, salvo el promotor haya realizado el traspaso como un bien privado, quedando los propietarios responsables del cuidado y mantenimiento de estas.

A pesar de que hemos intentado describir de la forma más sencilla posible las diferencias entre una figura y la otra, nos quedan algunas incógnitas y una de las más importante es la obligatoriedad de las cuotas de gastos comunes en una Asociación de Propietarios y bajo que leyes nace esta figura.

Por nuestra parte, deseamos informarle que las cuotas de gastos comunes de una Asociación de Propietarios, deberá ser realizado a través de un proceso ordinario de cobro y esta cuota no es obligatoria, siempre que se realice formal renuncia de los beneficios y se cumpla con el procedimiento de retiro de asociado establecido en los estatutos inscritos en el Registro Público.

Ministerio de Gobierno de Panamá (MINGOB):

La entidad que rige a las Asociaciones es el Ministerio de Gobierno de Panamá, emitió una Resolución en donde reglamenta a todas las asociaciones y establece algunas responsabilidades bien definidas según el Decreto Ejecutivo 62 del 30 de marzo de 2017, en donde no solo las menciona si no que confirma que el MINGOB es la entidad que está facultada para supervisar y dar seguimiento a las asociaciones.



Nos queda la duda si realmente el MINGOB está en conocimiento de las situaciones, reclamos y abusos que se vienen dando por parte de Juntas Directivas, propietarios, administradores y promotores dentro de estas asociaciones de residenciales, así como el riesgo de la disminución de la plusvalía por el abandono a falta de cuotas para el mantenimiento y el cumplimiento de los reglamentos.

Dónde acudimos para resolver las situaciones que se generen dentro de una Asociación de Propietarios

La compra de una vivienda es una de las mayores inversiones que hace una persona de clase media trabajadora, posiblemente la única y más costosa, en donde busca mejorar su calidad de vida y la de su familia dentro de un ambiente que le garantice la tranquilidad de sus seres queridos.

Al momento de la firma de un contrato de compraventa, lo hacemos desconociendo las diferencias de una Propiedad Horizontal vs Asociación de Propietarios. Luego que nos mudamos, evidenciamos que no hay la garantía del cumplimiento de los reglamentos. A la fecha, el MINGOB no mantiene un departamento que se encargue de las quejas y abusos que se puedan generar dentro de estos residenciales, por lo tanto, la persona afectada deberá utilizar los juzgados ordinarios para resolver cualquier situación que le perjudique.

Ministerio de Vivienda (MIVI)

EL Ministerio de Vivienda mantiene un Departamento de Propiedad Horizontal, que ha crecido y que ha estado tratando de mejorar sus procesos de conciliación y respuestas a los propietarios de viviendas por incumplimiento de la ley 31 del 18 de junio del 2010 y su reglamentación, sin embargo, **NO** atienden temas de Asociaciones de Propietarios porque no rigen las Asociaciones de ningún tipo.

¿Hay esperanza para este tipo de asociaciones?

La esperanza de este tipo de Asociaciones es mantener una efectiva administración que procure crear servicios en beneficio de la comunidad, para que puedan a su vez, estimular el pago de la cuota mensual y así garantizar el mantenimiento.

A estas asociaciones no les queda de otra que contratar un administrador y copiar modelos existentes para una sana gestión y convivencia.

Es una tarea difícil pero no imposible por parte de las Juntas Directivas, en donde se ven enfrentadas a la inconformidad por parte de los propietarios y al poco apoyo de las entidades responsables en hacer efectivo el cumplimiento de los estatutos.

Esperamos que se vuelva a tomar en consideración el proyecto de ley que busca establecer que las Asociaciones de Propietarios de residenciales cerrados con garita de seguridad, sean incorporadas al régimen de PH y así puedan hacer justicia al clamor de un sin número de propietarios que hoy día se ven indefensos, viviendo las mismas situaciones que una PH, sin tener donde acudir para aclarar sus dudas y realizar consultas.



DIFERENCIAS

Entre una Propiedad Horizontal y una Asociación de Propietarios

Propiedad Horizontal

- Se rige por la ley 31 del 18 de junio de 2010 (Régimen de Propiedad Horizontal, ley 180 y su reglamentación).
- Los Propietarios están obligados a cumplir y hacer cumplir los reglamentos de copropiedad inscritos en el Registro Público **aprobados y supervisados por el Dpto. de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda.**
- Sus áreas comunes son privadas y están sujetas a una finca madre. (El mantenimiento le corresponde a los copropietarios).
- Las cuotas de gastos comunes no prescriben y recaen sobre la finca.
- La gestión de cobros se puede realizar a través de un proceso ejecutivo.
- No se puede renunciar a ser parte del PH.

Asociaciones de propietarios

- Decreto Ejecutivo No. 62 del 30 de marzo de 2017, el cual reglamenta a las Asociaciones y Fundaciones de Interés Privado sin fines de lucro, cuya personería jurídica es reconocida por el Ministerio de Gobierno y se dictan otras disposiciones. Estatutos y reglamentos internos.
- Los propietarios tienen estatutos y reglamentos internos revisados y aprobados por el **Ministerio de Gobierno de Panamá.**
- Calles públicas, revisar si pasaron a zona privada bajo que figura jurídica. (El mantenimiento le corresponde al estado).
- La cuota de gastos comunes puede que prescriba en el tiempo.
- La gestión de Cobros es a través de un proceso ordinario.
- Puede presentar renuncia y prescindir de los beneficios.



DS Químicos

NOS DEDICAMOS AL SERVICIO DE
**TRATAMIENTO QUÍMICO DE
SISTEMAS DE ENFRIAMIENTO Y
GENERACIÓN DE VAPOR**

Distribuidor exclusivo



Miembro:

Productos certificados:



- Ofrecemos capacitaciones y asesorías
- Disminuimos la tendencia corrosiva del agua
- Controlamos crecimiento de microorganismos
- Prevenimos Incrustaciones

@dsquimicos

@dsquimicos

@dsquimicos

dsquimicos.com

388-2486

6223-8128



CONTÁCTENOS



Seguridad

Pedro Joaquín Pérez
Sea Solutions Tech Corp

HERRAMIENTAS PARA EL CONTROL DE LOS ACCESOS

Actualmente hablar de tecnología y más aún de seguridad en los accesos, representa para algunos un punto de debilidad o fortaleza en sus instalaciones. Contar con dispositivos que permitan manejar de forma automatizada un registro de quienes están autorizados para ingresar o salir de un punto determinado, genera tanto a residentes como invitados un nivel de confianza mayor con relación a la seguridad. Además, que agregan valor a la propiedad que dispone de estos.

A fin de evitar situaciones irregulares, complejos residenciales, Propiedades Horizontales y hasta pequeños edificios se están preocupando por garantizar la seguridad de sus residentes. Por manejar sistemas y dispositivos que les ayuden a mantener un control y dar respuestas oportunas ante posibles eventos.

Sin embargo, no son los únicos que recurren a la tecnología para garantizar la seguridad de quienes ingresan a sus instalaciones; organismos gubernamentales, banca pública y privada, escuelas y universidades se apoyan en dispositivos de acceso, tanto peatonal como vehicular para llevar un control de quienes están autorizados y quienes no.

RECOMENDACIONES PARA ADQUIRIR UN SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO

Al momento de solicitar cualquier dispositivo tecnológico que sirva como apoyo para la seguridad de quienes acceden a una instalación específica, como especialistas recomendamos a nuestros clientes, primero que nada, hacer un análisis donde se evalúen las necesidades, se detecten los riesgos y debilidades de no contar con un sistema de acceso, ya sea peatonal o vehicular. Además, se debe evidenciar, cuál sería el aporte de estos dispositivos, todo esto, con el fin de garantizar que la adquisición de los mismos responda realmente a los requerimientos planteados.

En el mercado existe una amplia gama de marcas y modelos específicos de sistemas de control de acceso, tanto peatonal como vehicular; y como empresa instaladora, la cual ofrece mantenimiento preventivo a estos dispositivos, no nos limitamos en trabajar con una marca específica, ya que siempre tenemos presente la finalidad de usar estos recursos tecnológicos. Al evaluar las necesidades del cliente, le ofrecemos la mejor opción, esa que se ajuste a sus requerimientos y disponibilidad económica.

¿CUÁL ES LA FINALIDAD DE LOS CONTROLES DE ACCESO?

Principalmente es tener un registro total de quienes pretendan ingresar o salir por determinado punto, sabiendo que si no forma parte de una base de datos controlada por el personal de seguridad, no podrá tener acceso a menos que tenga alguna autorización interna. Esto es verdaderamente importante porque ciertamente el personal de seguridad no cuenta con la información suficiente para tomar decisiones de a quién o quiénes le deba facilitar el acceso, pudiendo incurrir en errores humanos de dar entrada o salida a alguien o algo no deseado.

Sin embargo, se debe tener presente que cualquier dispositivo de control de acceso es solo una parte de su sistema de seguridad, no se puede ni se debe dejar la completa responsabilidad en este punto. También, es necesario contemplar otras medidas para aminorar los riesgos, brindar un entorno seguro y sobre todo, tener la capacidad de detectar oportunamente cualquier eventualidad que ponga en riesgo la seguridad, así como tener una reacción y restauración oportuna, que permita la continuidad de los procesos.



MIGRANDO HACIA LA TECNOLOGÍA DE LA SEGURIDAD

Para nadie es un secreto lo difícil que ha sido para los administradores de distintas instituciones, asumir los sistemas de control de acceso como parte de las herramientas tecnológicas para la seguridad; pero poco a poco hemos visto un avance significativo en la inversión y fortalecimiento de estos, donde la tecnología está asumiendo un papel notable que incluye desde equipos sofisticados en el acceso peatonal, vehicular y de control, para garantizar el nivel de seguridad con el que operan, sin dejar un margen de error.

El futuro del control de acceso tiene la importancia de conectar varias funciones que permiten una operación óptima, pero sobre todo es un método que está a la vanguardia. Panamá, así como otros países, también han avanzado en este aspecto, integrando distintos métodos que sin duda son un desafío por la simple naturaleza de estos, como lo son lectoras, biométricos, videovigilancia, guardias, sistemas de rondas, entre otros; dependiendo de la naturaleza del sector donde apliquen, incluso llegando a usarlos todos juntos como esquema tecnológico de seguridad.

La tecnología de los controles de acceso es un reto continuo para los administradores de la seguridad, que tienen que responder desde las inversiones realizadas, hasta la garantía de la operatividad de estos. Sin embargo, no cabe duda de que buscan la manera de agotar los recursos que permitan elevar el nivel de seguridad.

¿DÓNDE UBICAR LOS CONTROLES DE ACCESO?

Este aspecto es de suma importancia y no siempre se presenta de la forma más adecuada para cubrir las necesidades reales de las instalaciones. El punto de control debe estar ubicado en un lugar de paso obligatorio, que no pueda ser evitado, validando el cumplimiento de éste a través del flujo de todas las personas y vehículos que desean ingresar al área protegida mediante el paso por el punto de control.



DISPOSITIVOS TECNOLÓGICOS PARA EL CONTROL DE ACCESO

En una sociedad cada vez más inclinada hacia la automatización y seguridad, se ha venido utilizando la tecnología como principal medio, por ello, los sistemas de reconocimiento de matrículas y tarjetas de identificación de radio frecuencia (RFID) se hacen cada vez más usuales para la gestión de aparcamientos o para el control de entrada y salida de vehículos en áreas restringidas.

Con la implementación de esta tecnología, ya no hace falta andar con un control de cada garaje por el que se requiera acceder o esperar autorizaciones por parte del vigilante. Los sistemas de lectura permiten que la matrícula o tarjeta RFID sea la llave de acceso de cada vehículo.



Las barreras de acceso vehiculares son otros dispositivos electromecánicos que se integran a estos sistemas de control de data mediante una controladora, formando parte de las herramientas tecnológicas que permiten garantizar la seguridad de los propios y visitantes.



Con todo esto, lo más importante que se debe tener presente a la hora de contar con cualquier sistema de tecnología, es que no solo es instalarlo. También, se debe considerar el mantenimiento, de modo que se pueda garantizar la durabilidad en el tiempo y el óptimo funcionamiento de los mismos. En **Sea Solutions Tech**, procuramos hacer el acompañamiento y el apoyo en cada uno de los procesos, desde el diseño hasta la implementación de estos sistemas, a fin de generar confianza en la eficacia de cada una de las herramientas tecnológicas adquiridas para la seguridad de los suyos.



¿Mantener todos los sistemas de seguridad funcionando de manera óptima?

¡Nosotros lo hacemos posible!

- * Circuito Cerrado (CCTV)
- * Barreras vehiculares
- * Controles de acceso
 - * Intercom
 - * Panapass
- * Control de asistencia
- * Ambientes musicales para lobby y áreas sociales
 - * Redes
 - * Telefonía IP

**Suministro - Instalación -
Configuración - Mantenimiento
Preventivo y Correctivo
Todo con un solo proveedor**



Dirección: San Francisco Calle 74 PH Latorraca
Teléfonos: 317-8088 / 6105-2584 / 6040-4875
Email: info@sstpty.com
www.sstpty.com

PANAMA PUEDE REDUCIR EL VOLUMEN DE DESECHOS EN UN 50%

BASURA REGULAR



Con el aumento de compras en línea y de las actividades en nuestros hogares por las restricciones del Covid19, nos enfrentamos con un incremento de los desechos. A saber: basura regular y residuos valorizables ó reciclaje (cartón, bolsas plásticas, etc.). Orwak tiene soluciones prácticas y seguras para los Ph's en Panamá !!

Nuestros compactadores de basura regular así como los de residuos valorizables (reciclaje) reducen el volumen en un 50% ahorrando tiempo, dinero y espacio. Con el uso de nuestras máquinas se minimiza el número de puntos de contacto, disminuyendo gérmenes, contaminación, y la cantidad de bolsas de basura en la calle con un rango de compactación de 10:1, facilitando de manera significativa el aseo comunitario.



SCAN TO
LEARN MORE

Orwak (fábrica Sueca) con más de 50 años de diseñar y producir máquinas compactadoras relacionadas al manejo de los desechos, más de 40 distribuidores a nivel mundial, ahora en Panamá.

RESIDUOS RECICLABLES



ORWAK NORTH AMERICA

oficinas en Carolina del Norte desde 1986, info@orwakbalers.com

**85.000 Máquinas instaladas alrededor del Mundo,
50 años de experiencia**

**Representante para Panamá, Costa Rica y el Caribe,
Grupo Zoe Panamá S.A.,
Marco Villani, marco@grupozoe.net, WhatsApp (506) 8844 4924**



LEGAL

POR: LICDA. PRISCILLA COOBAN C.
ABOGADA Y ADMINISTRADORA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.



LA IMPORTANCIA EN LA ELECCIÓN DE UN ADMINISTRADOR CAPACITADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

¿Alguna vez ha reflexionado en manos de quién pondría usted su patrimonio, su seguridad y/o la vida de su familia o de su negocio? ¿Qué cualidades debería tener una persona a la que se le otorga tanta confianza y responsabilidad?

Lo cierto es que muy pocas personas se detienen a evaluar esta situación al momento de contratar un administrador para una propiedad horizontal. Es casi jugar a la ruleta rusa siguiendo una larga trama de ensayo y error. Peor cuando son los propios propietarios que para abaratar costos deciden depositar su confianza en un ***"vecino que puede tener el tiempo para administrar el inmueble"***.



Pero qué podemos esperar si la propia Ley 31 de 18 de junio de 2010, señala que "**el administrador podrá ser cualquier persona**", lo que se torna incomprensible cuando en esta misma norma dedican un capítulo entero (V Administración) en donde se establece un listado de "obligaciones", que exigen de este administrador habilidades que van más allá de las que pueda tener "cualquier persona".

De cualquier persona usted solo podrá recibir cualquier resultado, y en muchas ocasiones los errores que esta cometa, terminarán siendo más costosos y dolorosos para la propiedad y quienes residen en ella, que serán los que en principio deberán contribuir al costo de enmendar estos.

La Asociación de Profesionales Administradores de PH, se ha planteado como finalidad social la jerarquización de la profesión de Administrador de Propiedad Horizontal, procurando al efecto la creación de un marco legal que regule la profesión y la haga más útil y cónsona con la comunidad.

Para este propósito se ha dado a la tarea de capacitar no solo a sus asociados, sino intentar difundir este conocimiento a los propietarios y miembros de Junta Directiva a través de publicaciones, seminarios, conversatorios, entrevistas, etc., De manera que se pueda crear una cultura de educación en referencia a la propiedad horizontal.

Siguiendo una meta tan importante como la planteada, hemos trabajado de la mano de otras asociaciones y de la Asamblea Nacional, consiguiendo que se presentara el anteproyecto de Ley número 165 que se encuentra en Etapa Preliminar desde el día 1 de octubre de 2020, en la comisión de **TRABAJO, SALUD Y DESARROLLO SOCIAL, POR EL CUAL SE REGULA LA PROFESIÓN DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES EN LA REPÚBLICA DE PANAMÁ Y SE CREA LA JUNTA TÉCNICA DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**





Lo que se persigue a través de esta iniciativa legislativa, es que las personas (naturales y jurídicas) que deseen ejercer como Administradores de Inmuebles (Propiedad Horizontal) sean personas que cuenten con los conocimientos necesarios para poder cumplir responsablemente con las obligaciones que la norma de PH les impone, cumpliendo con un proceso con requisitos básicos como los son: el aprobar un examen y contar con una fianza, que respalde sus actuaciones ante quien le contrata.

De igual modo, estamos allanando el camino a través de alianzas estratégicas, para garantizar que todos los aspirantes a esta licencia, puedan tener la oportunidad de capacitarse oportunamente, para lo que se ha elaborado un plan académico con el INADEH, que, cumplidos algunos requisitos, podrá ponerse a disposición de los interesados.

De lograrse la aprobación de este anteproyecto de Ley 165 de 2020, se contribuiría a depurar de las filas de los administradores, a aquellas personas que sin preparación alguna, ofrecen servicios administrativos a los inmuebles en total desconocimiento de las normas que rigen a las propiedades horizontales, y muchas veces ya instalados en puesto desconocen inclusive los propios reglamentos de copropiedad y de uso, lo cual conlleva al incumplimiento de estas, por ende al deterioro paulatino de la sana convivencia en la propiedad horizontal.



Cada propiedad horizontal, tiene sus propias necesidades y personalidad. Cuando necesiten buscar un administrador, asegúrense de evaluar las obligaciones que le plantea la propia Ley al administrador, y defina un perfil profesional de la persona que desea contratar, evaluando a su vez la complejidad del funcionamiento del mismo inmueble.

Mientras no se haya aprobado este anteproyecto de Ley, le va tocar a cada Junta Directiva, hacer su diligencia de buen padre de familia, encomendando la misión de administrar el inmueble no a cualquier persona, sino a aquel administrador que ha puesto su esfuerzo en educarse y conocer a cabalidad las normas que rigen la propiedad horizontal, las que resguardan la seguridad y la vida de las personas para poder velar por su estricto cumplimiento, que tenga el conocimiento necesario y la integridad para llevar un registro apropiado de los ingresos y egresos, con capacidad de proyectar las necesidades físicas y económicas del inmueble a corto, mediano y largo plazo, de manera que su preparación resulte en un valor agregado a la propiedad.

¿QUIERES REFORZAR
TUS CONOCIMIENTOS
COMO PROFESIONAL DE
LA ADMINISTRACIÓN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL?



ADEPA PH
Asociación de Profesionales
Administradores de PH

FORMA PARTE DEL GREMIO
¡INSCRÍBETE YA!

www.adepaph.com





Tecnología

Licda. Yolany L. Rodríguez A.
CEO & CMO - Chief Marketing Officer
PHPASS

¿POR QUÉ LAS P.H DEBEN USAR TECNOLOGÍA PARA PROGRESAR?.

Desde el 2004 nació en España el concepto de Smart City o ciudades inteligentes con el objetivo de crear ciudades sostenibles económica, social y medioambientalmente.

La ciudad se está volviendo más inteligente con mejores medios de transporte como el metro, cámaras de vigilancia en la ciudad y la población urbana cada vez está más conectada a la tecnología; desde comprar alimentos, pagar sus cuentas en línea, controlar sus implementos del hogar desde una APP y conectarse con sus seres queridos.

Las comunidades inteligentes a su vez, buscan respuestas rápidas, mantener los gastos al mínimo y seguridad; sin comprometer las comodidades esenciales. Es por eso, que las P.H están pasando lentamente de la gestión convencional a los softwares y aplicaciones de gestión de conjuntos residenciales.



A continuación, nombramos algunos beneficios en como las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC) contribuye a mejorar a las P.H en forma eficaz y simplificando el día a día.



🇺🇸 AHORRO DE DINERO:

1. Intercomunicador virtual frente al tradicional: Un intercomunicador tradicional requiere cableado e instalación del teléfono dispositivo físico y mantenimiento. Los intercomunicadores analógicos están entre \$14,000 – \$25,000, uno digital en \$40,000 aproximadamente, una central telefónica entre \$12,000 – \$15,000 más costo anual de llamadas arriba de \$2,000 anuales con costos de mantenimiento mensual desde \$80.00. Aunado a esto, se debe considerar el reemplazo de piezas y si el equipo es extranjero se corre el riesgo de no encontrar repuestos, lo que conlleva al reemplazo del equipo.

Un intercomunicador virtual se basa en una aplicación que no requiere cableado ni instalaciones costosas. Mientras, el intercomunicador tradicional no tiene movilidad y para contestar tenemos que caminar hacia él, con una APP, no importa donde estemos, podemos atender convenientemente de forma remota las notificaciones acerca de la visita.

Como resultado, la administración ahorra en costos, lo que beneficia a su vez de manera positiva las finanzas de los propietarios.

🕒 AHORRO DE TIEMPO:

2. Sistema de Reservas y Quejas versus llamar a la administración: El administrador además de atender a los residentes, proveedores, personal y tareas administrativas; debe tener puestos los cinco sentidos en las operaciones del residencial, por lo que muchas veces que llamamos o enviamos un correo electrónico a la oficina administrativa, el administrador no está disponible y demora en contestar. Con el sistema automático de una aplicación, todo se hace al instante, ahorrando nuestro valioso tiempo y de igual forma brindando más tiempo al administrador para atender todas sus obligaciones.

3. Sistema de Comunicación contra circulares que nadie lee: Por las mismas razones del tiempo de un administrador, es importante que cuente con las herramientas para enviar avisos digitales rápidos y efectivos, ya que está comprobado que las viejas formas de pegar comunicados en elevadores y boletines no funcionan. Siendo una aplicación el único punto para todo tipo de comunicación, se elimina a su vez, los múltiples grupos y modos de comunicación como correos electrónicos y WhatsApp.

FORTALECE LA SEGURIDAD:

4. Sistema de Registro de Visitas versus viejos libros de papel: Con un sistema de Pre-Registro de Invitados y proveedores, solo entra al residencial aquellos que sean autorizados. **Aplicaciones ágiles como el PHPASS** permiten que el guardia de seguridad tenga un pre-aviso de las visitas y proveedores esperados, de modo que se elimina las llamadas a la garita por parte de los residentes. Además de que el sistema les ayuda a procesar las visitas en 30 segundos aproximadamente, ayudándoles así a eliminar las esperas y las largas filas en la garita.

MEJORA EL SENTIDO DE COMUNIDAD

5. Red Social comparado a no conocer los vecinos: Un sistema de aplicación con una red social es un canal de comunicación que permite la comunicación instantánea entre vecinos y que fomenta la colaboración, sirviendo como red de apoyo donde se comparten intereses, se intercambian servicios y se logra conocer la comunidad en general. Socializar y formar parte de un grupo crean sentido de comunidad, mejorando así el ambiente del residencial.

De acuerdo a estudios de la ONU, se espera que para el 2050 un 85% de la población mundial viva en ciudades y con esto muchos retos para el abastecimiento energético, bienes y materias primas. Es por eso que veremos la integración de fuentes renovables en la red eléctrica, transporte público eléctrico, medidores inteligentes, tecnología LED, parques periurbanos y edificios verdes e inteligentes, entre muchas otras cosas.

Ahora que conoces hacia donde se dirige la urbanización a nivel mundial y la revolución digital, además de las ventajas de como la tecnología ayuda a gestionar las P.H de forma más inteligente, más segura y mejor, es hora de dejar los viejos métodos atrás y darle la bienvenida al progreso.

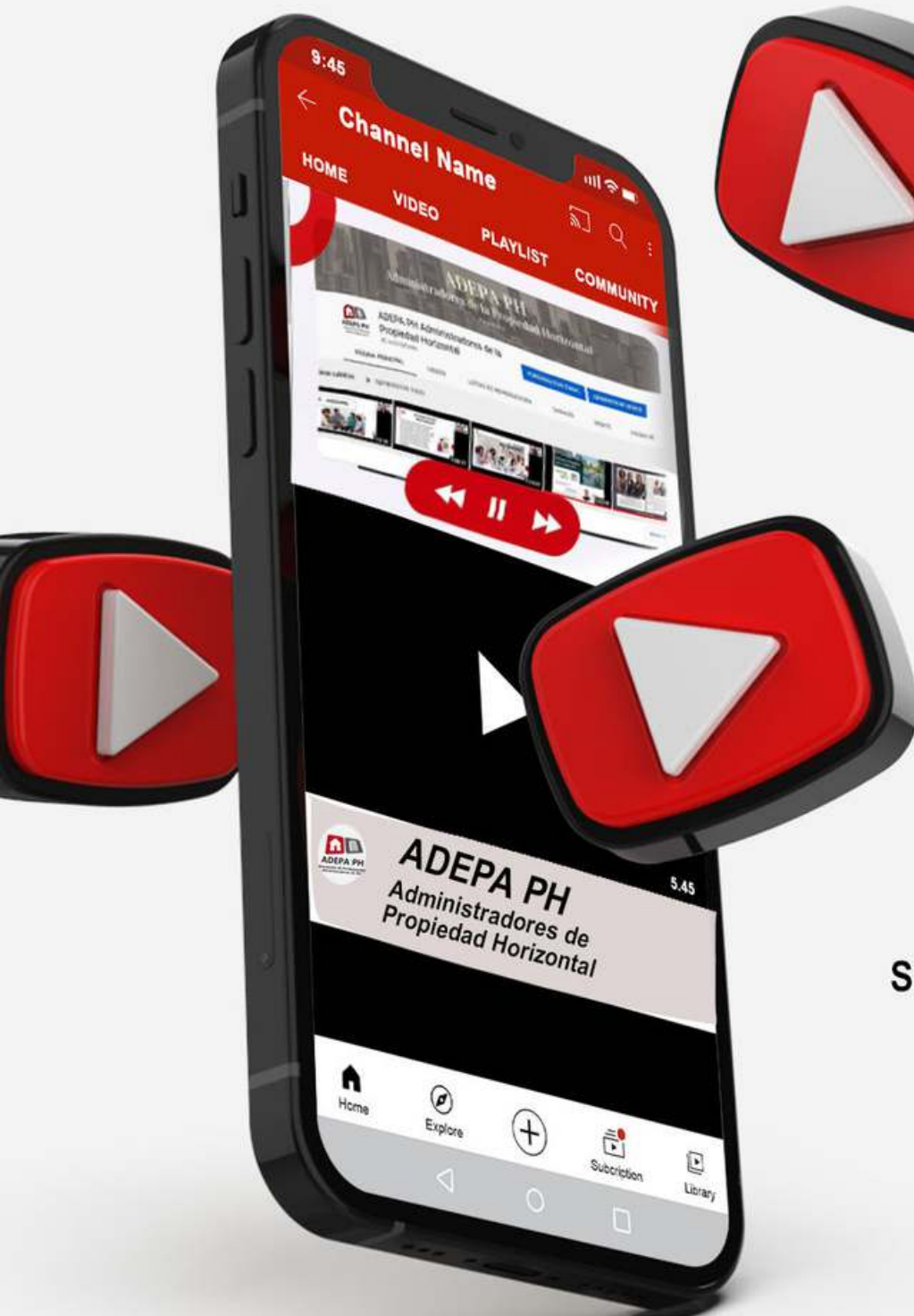
Ponemos soluciones de innovación y energía en tus manos.

-  Energía solar
-  Eficiencia energética
-  Movilidad eléctrica
-  Diseño y construcción de redes eléctricas
-  Venta de Materiales Eléctricos.
-  Plantas eléctricas
-  Soluciones y servicios eléctricos
-  Energía verde
-  Alquiler de infraestructura
-  Insertos publicitarios
-  Servicios tecnológicos

 **323-7100**
opción 3 y luego opción 1
Síguenos como ENSA Servicios   

info@ensaservicios.com

ENSA  **Servicios**
Grupo epry



ADEPA PH
Asociación de Profesionales
Administradores de PH

¿TE PERDISTE ALGÚN WEBINAR?

Suscríbete a nuestro
canal de **YouTube** ADEPA PH

Podrás disfrutar de todo el
contenido de valor y exclusivo
de Propiedad Horizontal.

SÍGUENOS EN NUESTROS MEDIOS DIGITALES



+57 62537269



@adepaph



@AsociacionADEPA



@adepaph



Internacionales

Licda. Mara Cavazos
Administradora de Propiedad Horizontal
México.



En México por el tipo de gobierno que tenemos existe una ley de régimen en condominio por cada Estado, por lo que si hacemos un comparativo tendríamos que hablar de cada Estado y de diferentes leyes y reglamentos en la tabla anexa se puede ver las diferencias en los conceptos básicos como el nombre de la ley que lo rige en qué parte se habla del Consejo de Administración o Comité de Vigilancia, en dónde vienen las funciones del administrador, en la parte de reglamento interno, la obligación de tener un seguro para áreas comunes, en algunos otros Estados en los que se acaba de dar una actualización en la ley ya viene la personalidad jurídica del condominio, sin embargo, no en todas las leyes viene esta obligación. La Ciudad de México es la que tomaremos como base.

CONCEPTO	DISTRITO FEDERAL	ESTADO DE MÉXICO	MONTERREY
LEY	LEY VIGENTE DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO.	LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN
REGLAMENTO INTERNO	TITULO CUARTO CAPÍTULO I, A PARTIR DEL ARTÍCULO 52, DE LA L.P.C.D.F	CAPÍTULO CUARTO ART. 29 FRACC. IX	CAPÍTULO III, ARTICULO 8, FRACCIÓN X
FACULTADES DEL ADMINISTRADOR	CAPÍTULO II, A PARTIR DEL ARTICULO 37 AL 43	CAPÍTULO CUARTO ARTÍCULO 31	L.P.C SECCIÓN II
RELACIONES ENTRE CONDÓMINOS CON ENTE LEGAL	PROCURADURÍA SOCIAL	SÍNDICO MUNICIPAL	MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRE UBICADO EL CONDOMINIO
CUOTAS PAGO Y EXIGIBILIDAD	L.P.C ARTICULO 2 Y ARTÍCULO 34	CAPÍTULO QUINTO	L.P.C CAPÍTULO VI
Celebración de Asambleas de Condóminos	TITULO TERCERO CAPÍTULO I ARTÍCULO 33	CAPÍTULO CUARTO, ART. 28	SECCIÓN PRIMERA
Comité de Vigilancia o de Administración	TITULO TERCERO CAPÍTULO III ARTÍCULOS 47 AL 51	CAPÍTULO CUARTO, ART. 31	SECCIÓN III
Seguro	ARTÍCULO 9 FRACCIÓN VIII	CAPÍTULO CUARTO, ART. 29, FRACC V	NO LO CONSIDERA





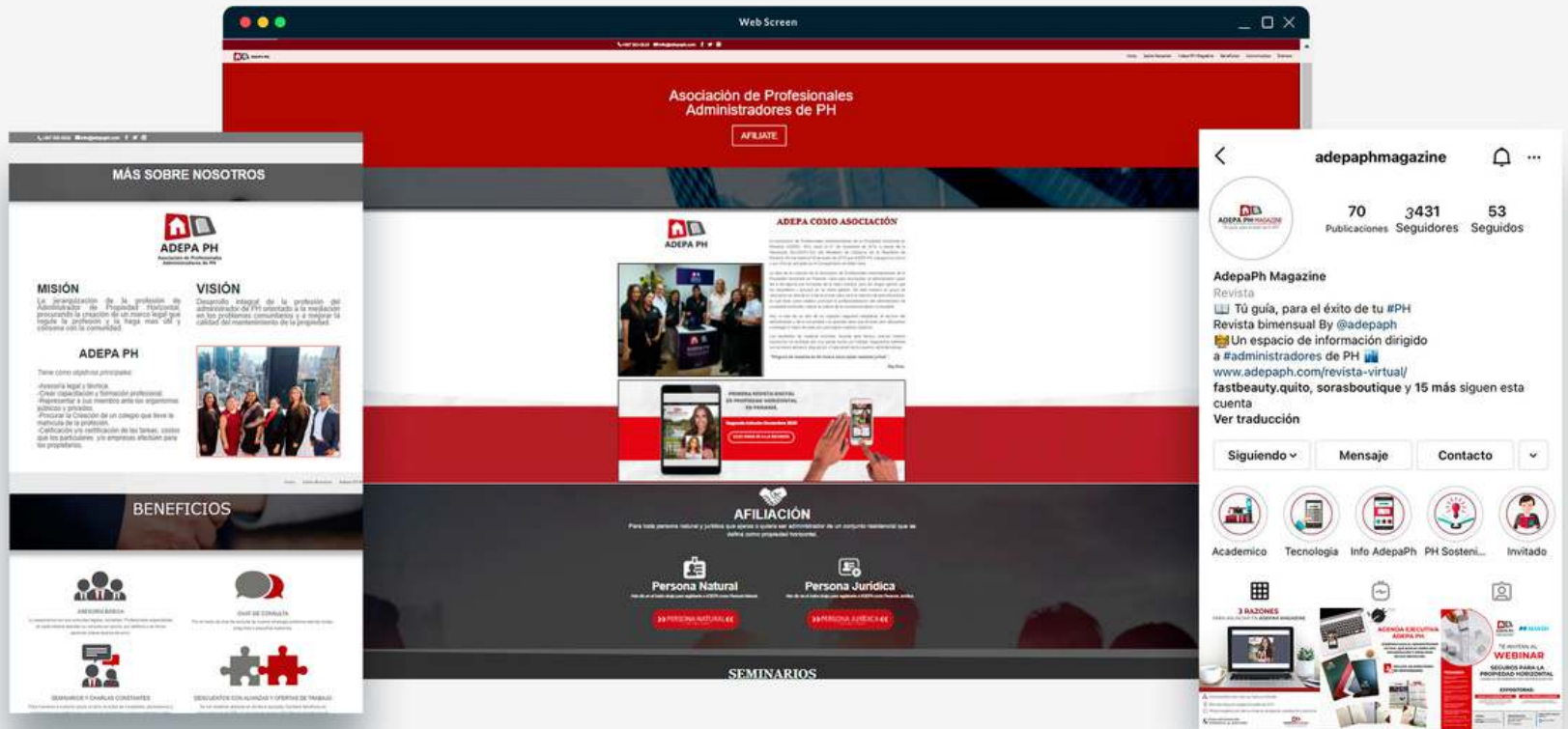
En diciembre del 2020 en el diario oficial del estado se publicó por parte de la procuraduría social que ya se podían realizar asambleas virtuales o no presenciales, sin embargo los protocolos los publicaron hasta finales de febrero se pone a continuación esa ese listado de los protocolos que informó la procuradora social de ahí en fuera todo lo demás que tenemos en la ley se ha conservado igual incluso todavía la ley dice distrito federal siendo que nuestra ciudad cambió de nombre a Ciudad de México en la última actualización de la ley se dio en 2017 y se cambiaron sólo algunos artículos.

“OCTAVO. Las asambleas generales llevadas a cabo en unidades habitacionales y condominios podrán celebrarse de manera virtual, a través de las plataformas que para tal efecto determinen y hacer uso de medios remotos tecnológicos para las comunicaciones, debiendo observar las reglas establecidas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente en la Ciudad de México”.

A diferencia de la nueva ley de Panamá no está en la ley mexicana, como tal, la realización de asambleas de manera no presencial, por lo que es un gran adelanto para el régimen en condominio estas reformas de ley que lograron.

VISITA NUESTRO SITIO WEB

www.adepaph.com



En nuestros medios digitales
encontraras contenido de valor



@adepaph



VOLTRANC Y SU APOORTE A LA ECO SOSTENIBILIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Hoy en día en la construcción de propiedades horizontales, es cada vez mas latente la adopción de políticas en pro del bienestar ambiental y donde se mezclan muchos factores importantes para poder lograrlo con éxito.

Voltranc, empresa panameña con más de 22 años el mercado panameño, está comprometida con nuestro ambiente, a través de programas enfocados en el mejor manejo de desechos que podamos ofrecer en el mercado.

Estamos conscientes que todo lo que consumimos en la actualidad genera desechos y por muy poco que sea los mismos dejan una huella para las siguientes generaciones.

Es por esto por lo que en Voltranc nos esforzamos en realizar el mejor manejo de sus desechos, para que, a través de cada uno de nuestros servicios la gestión de desechos de su empresa siempre tenga los mejores resultados.



Servicio Especial para **Construcción**

- Recolección de basura
- Lavado a presión
- Destape tuberías
- Baños portátiles
- Camión vector
- Control de mosquitos
- Control de plagas
- Inspección de tubería



Contáctanos al

+507 295-2651 | 392-4485

Estos a su vez se basan en 3 puntos claves:

- Recolección Puntal y Efectiva
- Servicio de reciclaje
- Disposición de los desechos en el lugar correcto.

Mezclando todo esto de forma correcta obtenemos los siguientes beneficios:

Salud

Con la eliminación de los desechos en tiempo y forma correcta, prevenimos la acumulación y proliferación de gérmenes, alimañas, enfermedades, etc.

Medio ambiente

Haciendo la disposición correcta, evitamos la contaminación accidental de áreas no destinadas para esto (ríos, quebradas, entre otros).

Los desechos acumulados por mucho tiempo producen aceites, grasas, metales pesados y ácidos que alteran las propiedades y la fertilidad del suelo. Esto no solo vuelve infértil los suelos, sino que es una amenaza para los seres humanos y las especies que dependen de los alimentos de la tierra.



Voltran **FVP** **TAVSA**

Regálate un Ambiente
+Higiénico & +Saludable

Recolección de Basura y Control de Plagas

- Recolección de basura
Recolección Express.
- Lavado a presión
de Aceras en Residencias y Parques
- Destape e inspección digital
de tuberías
Localización de Filtración
- Baños portátiles
- Prevención Efectiva contra
Zika, Dengue y Chikunguña
- Desinfección de Espacios:
Residencial o Comercial
- Control de Plagas:

Contáctanos al
+507 295-2651 392-5516
COMERCIO | INDUSTRIA | CONSTRUCCIÓN | RESIDENCIAL

Educándonos, trabajando en conjunto lograremos el objetivo deseado, por eso:

“ Procuremos siempre que nuestros actos dejen una huella verde en nuestros caminos!





Nuestra filosofía de empresa se dirige hacia la satisfacción de las necesidades de nuestros clientes de manera real y ayudados por las herramientas tecnológicas que se brindan en la actualidad

Integrada por profesionales de administración, Facility Management, legal, contabilidad y auditoría, con gran experiencia en la gestión administrativa de bienes inmuebles, especializándose en el régimen especial de propiedad horizontal.



ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES



ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES HORIZONTALES RESIDENCIALES, COMERCIALES O MIXTAS



CONSULTORÍA ADMINISTRATIVA ESPECIALIZADA EN PROPIEDAD HORIZONTAL, CONTABLE Y LEGAL

www.dashrivmanagementcorp.com
dayana.rios@dashrivmanagementcorp.com



Entre Colegas



dashrivmanagement

Los invitamos a ser parte
de la celebración del
1er Congreso Virtual de
Propiedad Horizontal

Save the Date



1er CONGRESO VIRTUAL
**PROPIEDAD
HORIZONTAL**
2021

"Compromiso y Liderazgo en la Propiedad Horizontal"

22 | 23 OCTUBRE 2021

Dirigido a organizaciones y entidades inmobiliarias relacionadas con la actividad, propietarios de unidades, miembros de Juntas Directivas, abogados, contadores, ingenieros, estudiantes, administradores de las diferentes modalidades de P.H (residenciales, comerciales y/o mixtos) y todas aquellas personas interesadas en conocer el régimen de propiedad horizontal.

www.congreso.adepaph.com



ADEPA PH