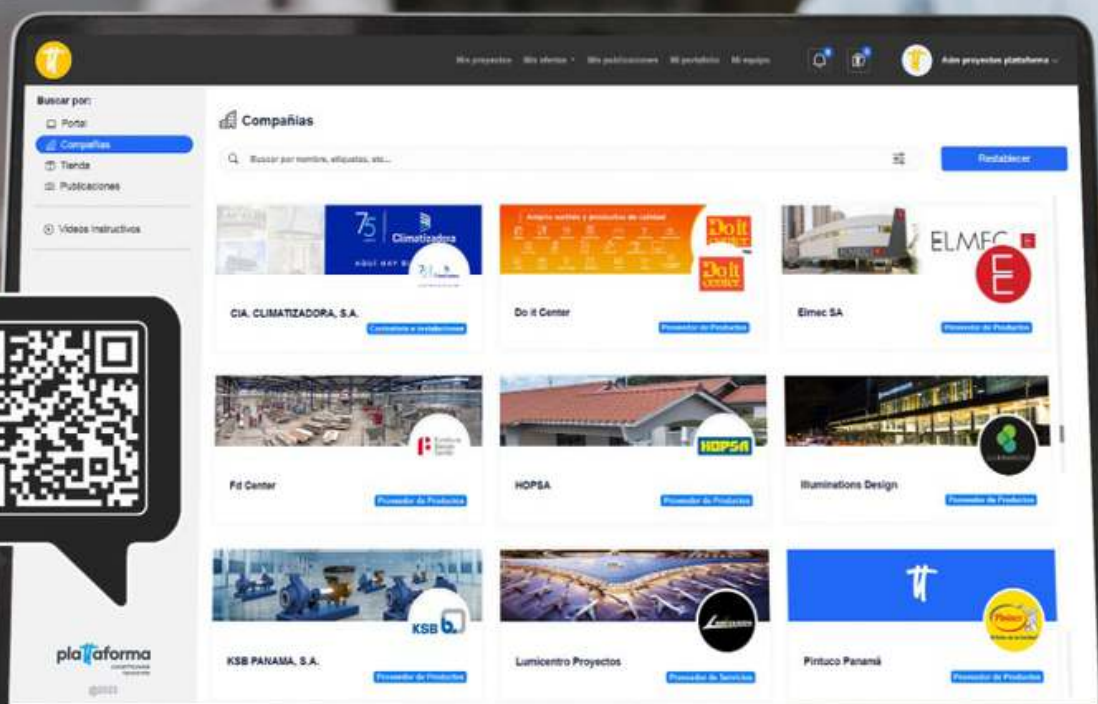


plataforma

CONSTRUIMOS
NEGOCIOS



plataforma.com



Administra tus proyectos
y crea cotizaciones

conectando con más de
500 proveedores



ÍNDICE

EDITORIAL

02 *El nuevo año 2023 trae consigo nuevo retos*

INTERNACIONAL

06 *El derrumbe de Champlain Towers*

NACIONALES

10 *Tras la explosión del PH Urbana*

ACTUALIDAD

13 *Experiencia de un simulacro de evacuación*

ARTÍCULO ESPECIAL

17 *El mantenimiento de los sistemas electrónicos de seguridad y prevención de incendios*

PORTADA

19 *Plataforma. Construimos negocios.*

SEGURIDAD

21 *La seguridad en la Propiedad Horizontal*

LEGAL

24 *Seguros en la Propiedad Horizontal*

TECNOLOGÍA

27 *Equipos para minimizar riesgos de eventos relacionados a la seguridad*

SEGURIDAD INTEGRAL

31 *Plan de emergencias y prevención de incendios*

PLANIFICACIÓN

34 *Planificación estratégica 2023*

INFO ADEPA

35 *Info ADEPA PH*

MES DE LA MUJER

37 *Entrevista del mes de la Mujer*




ADEPA PH-MAGAZINE
"La guía, para el éxito de tú PH"

PRESIDENTA

Yarissel Cedeño

EQUIPO EDITORIAL

Yarissel Cedeño.
Roberto Ordoñez

DISEÑO

ADS Creativo

PORTADA

Diseño
Plattaforma
Construimos Negocios

FOTOS

ADEPA-PH
Banco de imágenes freepik.es

PRODUCCIÓN

Comité de Seguridad Integral
Comite Social
Yarissel Cedeño
Soraiza Villalobos.
Diovelis González

ESPACIOS PUBLICITARIOS

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

EDICIÓN 9 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:
adepaph@gmail.com
Telef. 203-5632 / 6253-7269
www.adepaph.com



¡ESTAMOS DE FIESTA!



Por: Yarissel Cedeño
Presidenta de ADEPA - PH

En la **Asociación De Profesionales Administradores De Propiedad Horizontal ADEPA P.H.** estamos de fiesta: El pasado 8 de enero de 2023 cumplimos nuestro cuarto aniversario de fundación, viendo el fruto del esfuerzo de los que conformamos esta asociación, cuyo objetivo principal es la profesionalización de los Administradores de Propiedad Horizontal en Panamá.

Ha sido un camino lleno de retos, pero sobre todo satisfacciones, donde nuestra asociación ha crecido en estos 4 años de manera importante y organizada, aglomerando más de doscientos (200) miembros activos, y donde cada vez hacemos más visible la voz de nuestro gremio en nuestro país, logrando alianzas, aportando conocimiento, y con muchos otros planes y metas por venir.

Esta novena Edición de nuestra tan gustada revista **ADEPAPH MAGAZINE**, hemos querido dedicarla al mundo de la seguridad, ya que el bien más valioso que custodiamos los administradores es: **LA VIDA HUMANA.**

La Seguridad Integral dentro de una propiedad horizontal depende de muchos factores, a veces invisibles para los copropietarios, por lo que consideramos como un valioso aporte a la comunidad de propiedad horizontal, lanzar un pantallazo de todo lo que esto involucra.



"En esta edición veremos temas de seguridad integral desde la perspectiva de expertos en cada tema, que estamos muy seguros serán de gran interés y utilidad para todos nuestros lectores."



Por: Yaricarmen Acosta
Contador Público Autorizado
Magister en Gestión de Proyectos

El nuevo año 2023 trae consigo nuevos retos

ANIVERSARIO ADEPA-PH



Para nosotros los administradores inicia con la celebración de nuestro cuarto aniversario de **ADEPA P.H.**, la Asociación de Profesionales Administradores de Propiedad Horizontal el 8 de enero

Celebramos una misa en honor a nuestro cuarto aniversario en la Iglesia Parroquia Santa Martha, agradecidos con Dios Todopoderoso por permitirnos celebrar este aniversario con nuestros asociados que han permitido el fortalecimiento del gremio.





Luego recibimos a todos los asociados en una pequeña recepción realizada en el Restaurante Fridays de Camino de Cruces donde pudimos entonar felices el canto de cumpleaños.

ADEPA P.H. se encuentra como la asociación con más agremiados administradores de propiedad horizontal, actualmente con una inscripción alrededor de 150 administradores a nivel nacional.

Para este año 2023 la Asociación seguirá trabajando en fortalecer al administrador en la ardua búsqueda de la anhelada certificación de la profesión de administrador de propiedad horizontal.

También se trabajará en la reglamentación de la ley 284 del 14 de febrero de 2023, buscando llevar a las comunidades dentro de este régimen a poder manejar sabiamente la ley que las regula.

Nos enorgullece satisfactoriamente a donde hemos llegado hasta ahora y estamos firmemente confiados y concentrados hacia donde queremos llegar y lograr mantener a nuestra Asociación como la más fortalecida dentro del gremio de Propiedad Horizontal



UN EVENTO DE RIESGO

EN SU ÁREA RESIDENCIAL

PUEDE PRESENTARSE EN CUALQUIER MOMENTO



FIRE PANAMÁ

PONE A DISPOSICIÓN LOS SIGUIENTES SERVICIOS

PARA EL RESGUARDO DE SUS INSTALACIONES Y SUS HABITANTES:

- DESARROLLO PLANES DE EMERGENCIAS PARA PH Y PLAZAS COMERCIALES
- CAPACITACIÓN EN PRIMEROS AUXILIOS Y RCP A CONSERJES, GUARDIAS DE SEGURIDAD Y PERSONAL DE PH
- CURSOS ABIERTOS DE PRIMEROS AUXILIOS A PROPIETARIOS, NANAS Y MAIDS
- CAPACITACIONES EN MANEJO DE FUEGO BÁSICO Y USO DE EXTINTORES
- DISEÑO RUTAS DE EVACUACIÓN Y ORGANIZAMOS SIMULACROS
- INSTALACIÓN DE DESFIBRILADORES (DEA), POR MEDIO DE UN SISTEMA DE RENTING MENSUAL PARA DAR RESPUESTA A SITUACIÓN DE PAROS CARDIORESPIRATORIOS

CONTAMOS CON AVAL

Llámanos o escríbenos a
+507-6636-4444 o info@firepanama.com



EN FIRE PANAMÁ ESTAMOS COMPROMETIDOS CON SU SEGURIDAD

El derrumbe de Champlain Towers

Y SU INCIDENCIA EN PANAMÁ.



Por: **Alejandro Rodríguez**
Administrador de Propiedad Horizontal

¿Qué sucedió en Champlain Towers? ¿Cómo un edificio de solo 40 años se derrumba así de repente?

24 de junio de 2021, el mundo aún en pandemia despertaba con un suceso bastante peculiar: un complejo de apartamentos de Miami se desplomó causando casi un centenar de muertos, en un hecho que las autoridades y consultores creen que se pudo evitar.

Luego de varios días en búsqueda de sobrevivientes, las autoridades dan estas por terminadas, ya habían comenzado las investigaciones por un comité recién formado e indagar, ¿Qué sucedió en Champlain Towers? ¿Cómo un edificio de solo 40 años se derrumba así de repente?

Antes de continuar aclaremos que la vida normal de una edificación de concreto está entre los 50 y 75 años promedio, pero con el debido mantenimiento y refacciones pueden fácilmente llegar a los 100 años.

El complejo Champlain Towers South ubicado en Miami, Condado de Dade, en el estado de la Florida, atravesaba un periodo de proceso de recertificación de 40 años, un trámite habitual en USA para edificaciones de esta edad.

Un proceso que normalmente se estima de un año calendario de duración. Durante este periodo consultores externos especializados determinan la integridad de la construcción y las posibles reparaciones que el mismo necesite para obtener la certificación y seguir siendo habitable.

Durante este proceso la firma contratada Morabito Consultants arrojó un "error mayor" en la construcción del deck de la piscina, mismo que debía ser reparado a la brevedad, nunca se tuvo información de que dicha reparación se realizó.



¿Qué tiene que ver el derrumbe de un edificio al norte del continente con Panamá?

Siendo las razones que sean, el resultado fue lamentable, y con cuantiosas pérdidas humanas y materiales. Ahora la pregunta es, ¿qué tiene que ver el derrumbe de un edificio al norte del continente con Panamá?, bueno la respuesta es sencilla: antes de este suceso trágico en el istmo no había iniciativa de normativa alguna sobre proceso de recertificación de edificaciones.

Esto es resultado de que nuestros edificios aún son muy “jóvenes” y no se habían sentado las bases para desarrollar un sistema de verificación de edificaciones, recordemos que los grandes edificios llegaron al istmo en la década de los noventa, e incluso más avanzado los años dos mil.



No olvidemos la cantidad de cuestionamientos de propietarios de propiedades horizontales que, comenzaron a preguntarse si su apartamento o edificio se podía caer, igual que pasó en Miami, cosa que, por suerte, no ha sucedido. Lo nuestro más bien, son las explosiones de gas, pero ese es otro tema con mucha tela que cortar.

Siguiendo con el tema de seguridad y recertificaciones, rápidamente los ingenieros se pusieron a trabajar, y se introdujo un anteproyecto de Ley, donde se busca realizar estas certificaciones a los 30 años de haber recibido el permiso de ocupación, sí, 10 años menos que en Estados Unidos, al final nos adecuamos más a la norma gringa y el número mágico fue a los 40 años.

Luego de obtener dicha recertificación, las subsiguientes deberían realizarse cada quince años. De ser aprobada esta norma, crearía con esta adecuación un mecanismo que busca salvaguardar nuestros rascacielos, muchos de los cuales están frente al mar, un tema importante que deben tener presente los ingenieros que se dediquen a realizar estas inspecciones.

Lamentablemente la celeridad con que se introdujo el proyecto luego de los lamentables sucesos en Champlain Towers no tuvo la respuesta adecuada, y en este momento se encuentra “engavetado” a la espera de ser retomado y reformulado conforme a las realidades que se viven en materia de construcción en el país, las cuales muchas veces son cuestionadas por los primeros habitantes.



Los llamados “vicios ocultos” que abundan en el día a día de las propiedades horizontales nuevas, destacando que la normativa actual faculta a los propietarios para reclamar ante los constructores cualquier daño solo en los primeros diez años de la propiedad luego de ser emitido el permiso de ocupación del inmueble.

Como ya se mencionó, los grandes edificios en Panamá se hacen viejos, y es importante que las autoridades se cercioren en instancias más avanzadas de la vida de los rascacielos que los mismos son seguros, esto a su vez traería seguridad a los propietarios que muchas veces se endeudan por una gran cantidad de años para poder obtener un inmueble. Que a su vez muchas veces es legado a familiares directos como herencia.

Pasando ahora a un tema más actual relacionado y también de relevancia internacional, lo sucedido en Turquía y Siria el pasado seis de febrero de 2023, hasta estos momentos ha causado más de veinte mil muertos. Se espera que las víctimas fatales asciendan a los cientos cincuenta mil, ya que el desplome de alrededor de dos mil edificaciones de apartamentos ha dificultado la acción de los rescatistas que llegan de todas partes del mundo a socorrer a estos países en apuros.



Si bien es cierto, estas son situaciones que no se han dado en nuestro país, nuestras autoridades deben retomar la propuesta de Ley 658 de 2021 y apostar a normas que ayuden a prevenir desgracias similares a futuro, dirigida a una mayor acción de las autoridades en cuanto a supervisión de estructuras incluyendo a la tecnología actual disponible para que, estas catástrofes sean cada vez menos mortíferas.

Grupo FS lanza novedoso Modelo de Gestión de los Sistemas Tecnológicos.

SEGURO TECNOLÓGICO

- ✓ No más pagos en mano de obra.
- ✓ Descuentos significativos
- ✓ Técnicos certificados por los fabricantes

Y más.....



Grupo FS cuenta con más de 10mil productos de tecnología directamente de los mejores fabricantes, con existencias en Panamá



www.fscompras.com

Barreras

Controles de acceso

Cámaras de seguridad


Motores electricos de portones

Control de elevadores para inquilinos morosos

 ventas@fscompras.com

 (+507) 69324765

 (+507) 6378-0779

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

 El Dorado, calle 73A #48, Panamá

 [fscompras](https://www.instagram.com/fscompras)

AMERICAN

Service

ENERGY

Power

MANTENIMIENTO DE PH

PRUEBAS DE HERMETICIDAD



NUEVAS LINEAS DE GAS




RED CONTRA INCENDIO



EXPERTOS EN:

- PRUEBAS DE HERMETICIDAD.
- INSTALACIÓN DE NUEVAS LINEAS DE GAS.
- MANTENIMIENTO DE SISTEMA DE ALARMA CONTRA INCENDIO.
- PARARAYOS
- MANTENIMIENTO DE CALDERAS
- COCINAS INDUSTRIALES

www.americanenergypty.com

 [americanenergypty](https://www.instagram.com/americanenergypty)

CONTACTANOS

6406-9287

Asesor de ventas.



Por: **Lida Dora Isabel Torres**
Administradora de Propiedad Horizontal

¡NUNCA DIGAS DE ESTA AGUA NO BEBERÉ!

TRAS LA EXPLOSIÓN DEL PH URBANA PANAMÁ 2022

Recuerdo en mi adolescencia cuando mi abuela me aconsejaba o incluso cuando me regañaba por alguna situación en mi entorno, yo respondía **“Abuela no seas dramática eso no me va a pasar”**, a lo que ella respondía sabiamente y mirándome de reojo **“Nunca Digas de esta Agua no beberé”**.

Desde que empecé mi carrera administrando propiedades horizontales, en el 2009, han sido varios los hechos que han ocupado la primera página de los periódicos, situaciones que lamentar en edificios de la localidad, personas que han perdido la vida, daños materiales invaluable. Todo pasando delante de nuestros ojos sin profundizar en detalle, solo imaginando ¿qué pasaría si me ocurre a mí? y al mismo tiempo dando gracias de no estar en esa situación. ¿Cuál sería nuestra reacción? ¿Estamos preparados realmente para un riesgo de gran escala?

Desperté aquella mañana, todo parecía ser un día normal. A las 7:40 a.m., ya casi lista para salir a mi trabajo, recibo una llamada inesperada. Era el agente de seguridad del edificio que administramos, agitado y gritando **“¡Sra. Dora, una explosión, una explosión!”**. Traté de calmarlo para que me explicará la causa. Caí sentada en mi cama, cerré los ojos y solo pregunté: “¿todos están en bien? ¿Fue en mi edificio?” Me respondió: “No fue aquí, fue el edificio del frente, todos estamos bien, pero hay vidrios por todos lados todo está destruido”. Solo dije, “tranquilo, ya voy para allá.”

— 66 —

**Al mirar la TV, ¡Última hora!
“Gran explosión en Obarrio deja edificios afectados, varios heridos y dos personas de gravedad.”**

— 99 —

A las 8:09 am, recibo la segunda llamada, una propietaria que usualmente a esa hora sale con su mascota a dar el paseo matutino. Asustada, llorando sin parar y muerta de pánico, me decía “Corrí por mi vida, cuando escuche la explosión, alguien detrás me gritó corra y solo corrí. Solo escuchaba vidrios caer por todos lados.” Hice una rápida coordinación con mi equipo de trabajo y fuimos de inmediato al lugar.

Al llegar todo era un caos, todo parecía una escena de películas de Guerra de Hollywood, todavía no asimilaba la magnitud de lo ocurrido, pensé que había más personas heridas de lo que divulgaban los medios.



Ambulancias por todas partes, bomberos, policías, SINAPROC, medios noticiosos, Junta Comunal, propietarios en las aceras con sus mascotas. Unos en ropa deportiva, otros en pijamas, algunos listos para salir a trabajar. Muchas historias que contar, que para mí realmente son un milagro de vida.

Toda la calle quedó sin fluido eléctrico, las plantas eléctricas se activaron de inmediato, pero por seguridad fueron desconectadas, al igual que todas las válvulas de los tanques de gas fueron removidas de todos los edificios cercanos por el Benemérito Cuerpo de Bomberos. Al mismo tiempo Sistema Nacional de Protección Civil procedió a evacuar a todos los residentes de los edificios mientras se evaluaba la condición estructural de los edificios debido a la onda expansiva producida.



La Constructora, movilizó gran cantidad de personal y equipos para realizar limpieza de vidrios en tiempo record.

El apoyo de la Junta Comunal de Bella Vista fue inmediato en coordinación con los administradores de la zona, levantando un listado de personas afectadas para reubicación en hoteles, ya que era imposible que pudieran volver a sus hogares ese día.

Los Bomberos nos señalaron los requerimientos para reactivar el fluido eléctrico en cada edificio. Uno de ellos era un peritaje eléctrico para evaluar las condiciones de los cuartos eléctricos y de planta eléctrica, y que las bombas de agua estuvieran funcionando sin roturas o daños mayores. El restablecimiento del gas estaba condicionado a realizar la prueba de hermeticidad, la cual tomaría como mínimo quince días.

Una de las tareas más efectivas fue la comunicación constante sobre todos los avances obtenidos, con las Junta Directivas y copropietarios, para así darles tranquilidad y seguridad.

La empatía y solidaridad con la situación particular de cada residente fue clave.

Tener el respaldo de la Junta Directiva para disponer de fondos y atender las necesidades del edificio en este momento crítico, fue crucial.

Las compañías de seguros, se posicionaron en el sitio para atender a todos sus asegurados y el equipo de ajustadores iniciaron las inspecciones de los daños de inmediato.

Hubo limitantes al momento de ser aprobados para ingresar por turnos a los propietarios a buscar pertenencias de primera necesidad. La escases de cascos de seguridad era una de ellas. La Junta Comunal, nos suministró algunos y poco a poco, con el apoyo del SINAPROC pudimos acompañar a cada propietario a su unidad inmobiliaria para que pudieran evaluar los daños y retirar sus pertenencias.

Una vez culminado el peritaje eléctrico y certificación, a las 6:15 p.m. reestablecieron el servicio eléctrico de nuestro edificio.

La Buena noticia fue, a pesar del caos, que la constructora nos suministró los plywood para sellar los lobbies y todas las ventanas afectadas en general de todos los edificios. Eso fue un alivio económico y de logística ya que, teníamos una gran demanda.

Dos cuadrillas procedieron a limpiar y recoger los vidrios de todas las áreas comunes y privadas y otras dos cuadrillas colocaban las láminas de plywood en las ventanas, desde tempranas horas de la mañana hasta las 11:00 p.m. por dos días consecutivos.





ESTOS ERAN LOS REQUERIMIENTOS DE LAS AUTORIDADES PARA QUE LOS RESIDENTES VOLVIERAN A CASA:

1. Las instalaciones estructuralmente debían ser seguras
2. Remoción de cristales afectados y limpieza general
3. Colocación de plywood en todas las ventanas del edificio
4. Certificación eléctrica para restablecimiento de energía.
5. Colocación de malla al edificio donde se originó la explosión para evitar daños por caída de cristales

Todo lo anterior pudimos lograrlo en dos días arduos de trabajo, gracias a nuestro equipo de trabajo, la solidaridad, la ayuda activa de la junta directiva y la rápida acción de las autoridades y constructora.

Al tercer día nuestros residentes volvieron a casa. Algunos decidieron quedarse fuera del edificio hasta culminar los trabajos internos en su apartamento.

¡Después de la tormenta viene la calma! Aunque a la fecha todavía nos estamos recuperando de los estragos de aquel día, les dejó algunas recomendaciones en materia de prevención y desastres:

1. Contar con un kit de primeros auxilios con medicamentos de primera necesidad
2. Cascos de seguridad.
3. Protocolos de evacuación para los residentes y personal
4. Revisión frecuente de todos los sistemas de alarmas de incendio e iluminación en escaleras de emergencia.
5. Revisión de los niveles de Diésel de la planta. Nunca se sabe cuándo puedes quedar por largo período sin luz.
6. La importancia de dar mantenimiento a los equipos puntualmente.
7. Proveedores activos para atender emergencias.

Por último, agradecimiento infinito a nuestros colegas de la Asociación de Profesionales Administradores de PH, que estuvieron pendientes de darnos palabras de aliento y buenas vibras en todo el proceso, porque en nuestra profesión las experiencias se comparten.



Por: **José Mella**

Director General Panamá
Hospitality Management Solutions

EXPERIENCIA

DE UN SIMULACRO DE EVACUACIÓN



Hacer un simulacro de evacuación en un edificio residencial puede parecer tarea muy fácil: cualquiera podría pensar “solo hay que salir del apartamento cuando la alarma suene, llegar a la escalera de emergencia y bajar”; y si bien esto es cierto, no es menos cierto que realizar un ejercicio de evacuación que sea seguro, ordenado, y que sea de aprendizaje tanto para los organizadores como para los residentes, conlleva un tiempo enorme de preparación y muchos detalles a cubrir.

Aquí pretendo compartirles algo de conocimiento teórico sobre los simulacros de evacuación, así como algunas pinceladas de nuestra experiencia organizando un simulacro para un edificio residencial de la ciudad de Panamá tipo rascacielos, con más de 400 apartamentos ocupados, y que esto pueda servir de ayuda a la seguridad de la vida en nuestros edificios, pero demostrando que a pesar del tiempo y cantidad de detalles que conlleva, no es una tarea solo reservada para eruditos de la seguridad, o que haya que tener doctorados en la materia.

¿QUÉ ES UNA EVACUACIÓN?

Es la acción de desalojar todos los ocupantes de un entorno en el cual se produce una emergencia, hacia otro más seguro, en el menor tiempo posible.

¿QUÉ ES UN SIMULACRO DE EVACUACIÓN?

Es un ejercicio programado y premeditado de realizar una evacuación, a fin de que todos los actores involucrados sepan cómo reaccionar en el futuro en el caso de una emergencia real. Asegura que los ocupantes de cualquier entorno construido sepan qué hacer si se requiere evacuar.

Si nunca has realizado un simulacro en tu propiedad, el objetivo de este primer ejercicio debe ser el de crear conciencia sobre la seguridad, detectar riesgos, ver dificultades y retos, educar a todos los actores involucrados y prepararlos para futuros ejercicios no avisados, o en el peor de los casos, una emergencia real. Si nunca lo has hecho, no te lamentes de no haberlo hecho, y solo enfócate en la importancia del mismo y en ponerte como meta realizarlo este mismo año.



A CONTINUACIÓN, ALGUNAS RECOMENDACIONES, PREVISIONES Y ALGUNOS ELEMENTOS ORGANIZATIVOS A TOMAR EN CUENTA:

Haz recorrido en tu propiedad a través de los diferentes pisos identificando todas las salidas de emergencia y rutas de evacuación, verificando si todas están señalizadas correctamente, si cuentan con sus lámparas de emergencia funcionales, si están libres de obstáculos y si las puertas que llevan a esas rutas de evacuación abren y cierran sin dificultad. Evita sorpresas el día del simulacro.

- Una vez identificados los hallazgos y áreas de mejora, asegúrate que estén corregidos antes del ejercicio. Podrás encontrar áreas donde no hay señalización, o lámparas que no estén funcionando, o zonas donde hay obstáculos como artículos personales de residentes. Debes ser enérgico con esto y no permitir que los ocupantes utilicen las salidas de emergencia como depósito personal.

- Debes contar con un plano de evacuación. En caso de que no exista, el mismo se crea tomando un plano arquitectónico de una planta típica solo dejando marcados los espacios correspondientes a los diferentes apartamentos, pasillos, elevadores, escaleras y dispositivos de emergencia como mangueras, estaciones de alarma, entre otros. Puede funcionar hasta hacer un esquema en programas como Power Point donde logres mostrar las ubicaciones y elementos mencionados más arriba. El plano de evacuación es básico para establecer las rutas y explicarlo a los ocupantes.

- Si es la primera vez que vas a hacer un simulacro, podría resultarte muy útil la ayuda de algún asesor o consultor en temas de planes de emergencia y evacuación, alguien que te va a ayudar a identificar riesgos, analizar las vías y señalizaciones de seguridad de la propiedad y evaluar el desarrollo del simulacro.

- Haz ejercicios pequeños a nivel de la administración y empleados por departamentos, solo recorriendo las rutas de evacuación; luego haz un simulacro únicamente con todos los empleados, avisando con tiempo a los residentes, todo esto antes de embarcarte en una evacuación general.
- Para el primer ejercicio, recomiendo que sea avisado a los residentes con suficiente antelación, sugiero comenzar desde 1 mes antes, a fin de que logres la mayor difusión posible. El primer ejercicio no recomiendo que sea en modo sorpresa. Utiliza diversos medios como email, letreros en áreas comunes, avisos por difusión de whatsapp. Aun así, podrás encontrar personas que el día del simulacro te dirán que no se enteraron.
- Dar charlas de capacitación previas al simulacro. En las mismas explicarás donde están las rutas de evacuación, como se dará la señal de evacuación y que esperar el día del ejercicio. Toma fotos de las salidas de emergencia o rutas de evacuación y haz videos de los mismos, a manera de ejemplos de cómo se debería proceder a evacuar desde diferentes puntos del piso, y preséntalas en las capacitaciones. Haz mucha difusión a fin de lograr la mayor cantidad de personas.



- Informa a los edificios vecinos con un mínimo de 1 semana de antelación, informando fecha y hora, así como cualquier otro detalle que pueda serles útil, como, por ejemplo, si va a haber afectación del tráfico, entre otros.
- Asigna responsabilidades a los diferentes miembros de tu equipo.
- Informa a toda la comunidad que el día del simulacro, toda la operación del edificio se avoca al ejercicio, y se suspenden las actividades regulares del mismo. No permitir ingreso de proveedores, técnicos de reparaciones o visitantes desde al menos 30 minutos antes de iniciar, e indicar que toda persona que se encuentre en áreas comunes al momento de que inicie el simulacro, deberán proceder a evacuar desde ese punto.
- Mientras dure el simulacro, nadie podrá reingresar al edificio hasta que la persona encargada de la evacuación o las autoridades lo indiquen.

Como bien dicen la práctica hace al maestro, y en materia de prevención de riesgos no debemos escatimar esfuerzos.

***Cada actor en la propiedad horizontal es responsable de adoptar prácticas que no solo protejan su vida y la de su familia, sino de todas las personas que residen, trabajan o visitan el inmueble.
El conocer las rutas e información en casos de emergencia es de obligada prioridad.***

Consultoría:

- Seguridad Electrónica.

Diseños de Proyectos:

- CCTV, Acceso, Intrusión Robo, Detección de Incendio Planos y Esquematación.

Ejecución:

- CCTV, Acceso, Intrusión Robo, Detección de Incendio.

Mantenimiento:

- Personal idóneo con certificación de fábrica y de organismos reguladores.



Calle 50 y calle 58 de Obarrio, Edif. Office One
Piso 8, oficina 804, Ciudad de Panamá.

✉ ventas2@astgroupsa.com

☎ 214-6823 / 6275-4241

www.astgroupsa.com



• Automatización

Iluminación, entretenimiento,
confort, seguridad

• Redes de Cableado Estructurado

Para datos, wifi, fibra óptica,
sonido y video

• Persianas, Cortinas y Toldos

• Diseño de Proyectos

• Programas de Mantenimiento y Soporte

• Centrales Telefónicas IP

Control 4
@control4panama



Calle 67 Este - San Francisco, Edificio Tekdata

☎ +507 209-0880 @telnetinc

ventas@telnetinc.com • www.telnetinc.com

EL MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS ELECTRONICOS DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Escrito: Moshe Singer/ AST GROUP.
Proveedor de Sistemas de Seguridad

Los mantenimientos de los sistemas electrónicos de seguridad y prevención de incendios (Cámaras de video vigilancia, controles de acceso, barreras vehiculares, alarmas de intrusión, sistemas de pago automatizado de parking, cercos eléctricos, interfonía, telefonía, redes de seguridad y alarmas de detección de incendio) son esenciales para garantizar la seguridad de la propiedad y sus ocupantes. Esto es importante porque estos sistemas monitorean constantemente los procesos y alertan a los ocupantes sobre posibles amenazas o peligros. Si no se mantienen adecuadamente, no funcionarán correctamente y no podrán alertar de manera oportuna a las personas sobre situaciones de riesgo. Los mantenimientos también ayudan a asegurar que los equipos estén operando de la manera más eficiente posible para maximizar la seguridad y la eficiencia.

“

“Los mantenimientos también ayudan a asegurar que los equipos estén operando de manera eficaz para maximizar la seguridad y la eficiencia de los equipos.”

”



Para entrar en materia, primero debemos diferenciar un mantenimiento de una inspección. Mantenimiento se refiere al cuidado y la conservación de un producto o sistema para asegurar que funcione correctamente. Esto incluye, según el tipo de contrato y el tipo de mantenimiento, la reparación, la sustitución, la limpieza y el ajuste de equipos y sistemas. La inspección se refiere al proceso de examinar un producto o sistema para determinar si se encuentra en buen estado y cumple con los requisitos establecidos.

La inspección incluye la identificación de defectos, la evaluación de los riesgos y la verificación de la conformidad con los estándares. Por supuesto que la inspección hace parte del mantenimiento y sería considerada la primera etapa, digamos una etapa de diagnóstico dentro del establecimiento de una rutina de mantenimiento. Es claro que en este punto se podría considerar un contrato de inspección y evaluación cíclica de los sistemas, pero se debe considerar los alcances y las necesidades de los sistemas instalados.

Visto lo anterior es fundamental conocer los tipos de mantenimientos que existen teniendo en cuenta que todos son necesarios a la hora de salvaguardar los sistemas de seguridad electrónica y prevención de incendios, a continuación, podrán tener una pequeña introducción y sus principales diferencias:

1. Mantenimiento preventivo: es un sistema de inspección y mantenimiento planificado que se realiza antes de que se produzcan fallos o averías para asegurar el buen rendimiento de los sistemas y sus componentes.

2. Mantenimiento predictivo: se basa en el uso de técnicas de diagnóstico para detectar en qué fase de su vida útil se encuentra un equipo y realizar los trabajos de mantenimiento necesarios para evitar su deterioro.

3. Mantenimiento correctivo: consiste en la reparación y sustitución de las partes defectuosas de una máquina o equipo para devolverla a su estado original de funcionamiento.



4. Mantenimiento adaptativo: se realiza para adaptar una máquina o equipo a nuevas condiciones de funcionamiento o para mejorar su rendimiento.

5. Mantenimiento técnico: se emplea para mejorar la tecnología o los procesos lógicos de un software o equipo para aumentar su rendimiento.

Un gran desafío a la hora de encontrar una empresa que preste el servicio de mantenimiento de los sistemas electrónicos de seguridad y prevención de incendios es en primer lugar el costo de la contratación, el cual puede variar en función del alcance del servicio que se requiere, lo que puede resultar difícil de presupuestar o sufragar. Por tanto, se debe realizar una evaluación de los sistemas para determinar en qué estado se encuentran para escoger que tipo de servicio se requiere.

Una vez determinada la necesidad se debe encontrar un contratista con la idoneidad, experiencia y la disponibilidad para satisfacer sus necesidades, esto puede ser un desafío. Es importante asegurarse que la empresa escogida tenga una certificación adecuada para la instalación y el mantenimiento de sistemas de seguridad electrónica e incendios, además, verificar que la empresa escogida tenga la capacidad de ofrecer soporte técnico y reparaciones de emergencia si es necesario.



“verificar que la empresa escogida tenga la capacidad de ofrecer soporte técnico y reparaciones de emergencia si es necesario.”

Aquí les dejo unos consejos útiles para escoger una empresa que pueda satisfacer las necesidades de sus proyectos:

- Investigar la reputación de la empresa, herramientas especializadas y la experiencia de sus técnicos en el campo de mantenimiento de sistemas de seguridad e incendio.
- Pedir referencias y verificar los comentarios de los clientes anteriores.
- Verificar la certificación y la acreditación de la empresa.
- Analizar el plan de mantenimiento y los precios ofrecidos por la empresa.

- Comprobar la garantía de los productos y servicios ofrecidos.
- Comparar los precios de varias empresas para obtener el mejor trato.
- Consultar sobre los términos y condiciones del servicio.
- Asegurarse de que la empresa ofrece una asistencia técnica adecuada.
- Verificar si la empresa ofrece un servicio de atención al cliente óptimo.
- Investigar si la empresa cuenta con herramientas tecnológicas adecuadas para el seguimiento de los mantenimientos, sistemas de ticket y reportes automáticos de status del contrato.

Si bien es cierto existen individuos que poseen el conocimiento suficiente para prestar este tipo de servicios, a menos que estén vinculados a las estructuras como empleados, es recomendable contratar este tipo de servicios con empresas establecidas que puedan garantizar y respaldar su trabajo ante las autoridades competentes.

¡ADMINISTRA TUS PROYECTOS DE FORMA INTUITIVA!

Si eres un administrador de PH, Plataforma es la herramienta indicada para tu actividad.

La realidad es que todo proyecto que ha sido desarrollado necesita un equipo que lleve a cabo el mantenimiento de las instalaciones y la administración de los recursos.

Este trabajo lo puede realizar una persona de autoridad y experiencia, pero eso no quita el hecho de que se debe comunicar todos los procesos con un grupo de personas asignado por el PH, en otras palabras; una Junta Directiva. Estos procesos en si pueden ser tediosos, largos y depender de terceros, lo cual limita el control que un administrador tiene sobre el trabajo, material o servicio requerido.

La mayoría de los PH necesitan un mínimo de 3 ó 4 ofertas antes de tomar una decisión. Esta decisión puede tomar tiempo, y no estamos tomando en cuenta el proceso que conlleva recibir esas ofertas. Inicialmente se debe llamar a los proveedores, hablar con la persona indicada, enviar la información requerida, esperar para responder consultas y finalmente recibir la oferta.

Todo este proceso puede demorar semanas, no lo decimos nosotros, sino varios PH que están usando Plataforma, ¡Con facilidad y éxito!

¿Porque facilidad? Un administrador puede crear una cotización y agregar la información necesaria en 2 o 3 minutos, posteriormente se invita a los proveedores (de materiales, productos o servicios) a que participen. Dentro del mismo portal ofrecemos un sistema de comunicación (chat integrado) entre compañías, para responder consultas. Adicionalmente, cada PH puede registrar a varios usuarios y así la persona encargada

puede tener un mejor control y supervisión del equipo de trabajo.

Si hacemos una comparación, el sistema antiguo puede demorar unos días (incluso semanas) en completarse, sin mencionar la posible fuga de información o incongruencia en las ofertas recibidas con respecto al requerimiento inicial.

Sin embargo, con la ayuda de Plataforma, esto se reduce a cuestión de minutos, lo cual ofrece un ahorro en tiempo y capital, reduciendo la "tirada de calle" como decimos popularmente en Panamá.

Toda la información se registra y administra en un solo lugar, donde se mantiene ordenada y centralizada para beneficio de los usuarios y las compañías. No está de más mencionar que contamos con más de 400 compañías registradas, esto significa que pueden encontrar proveedores nuevos que quizás no conocen, pero que pueden ofrecer y suplir las necesidades con una mejor atención y precios mucho más aproximados.

Si deciden seguir colaborando con sus proveedores actuales de igual manera el software los ayudará con la organización de documentos, ahorro de tiempo y transparencia ante la Junta Directiva.

Hasta el momento tenemos un 100% de aceptación en el mercado, ya que una de las razones es la facilidad del uso del portal, la cual es muy intuitiva y el registro es completamente gratis. Por esta razón deben aprovechar la oportunidad de formar parte de nuestra comunidad.

¡Plataforma, construimos negocios!



**ELEVADORES Y
ESCALERAS DE PANAMA**

**Evaluación
técnica**



**Control
de acceso**



**Mantenimiento
y reparación**



Modernización

**VENTA
-MANTENIMIENTO
Y REPARACIÓN**

DE ELEVADORES

**-ESCALERAS ELÉCTRICAS
-INSTALACIÓN DE
CÁMARAS
DE SEGURIDAD**



**4 meses de
50%**

DE DESCUENTO

**En mantenimiento para
miembros de ADEPA PH**

***Aplican restricciones**



6207-9332



Por: **Aivin Singh C.**
Consultor de Seguridad Integral.

LA SEGURIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En la actualidad, la seguridad como necesidad básica, para la convivencia en comunidades adscritas al régimen de PH en Panamá, representa un desafío importante para los administradores, porque generalmente cubrirla, implica un costo de alto valor y un impacto relevante en las finanzas de la propiedad que gestiona, (regularmente se convierte en el rubro de gastos más alto), en la administración de propiedades. darles tranquilidad y seguridad.

Los administradores deben considerar siempre como regla general dentro de los objetivos de su administración, garantizar el derecho a proteger y preservar la vida, los bienes, la paz, la tranquilidad y la sana convivencia, de los residentes e inquilinos de la propiedad que gestionan, para tal fin deben asegurarse de cumplir con lo descrito en:

• **Artículo # 51, del Decreto Ejecutivo 151, del Título IV, Capítulo II, “Del Suministro de Servicios” del 2020 “que reglamenta la Ley 131.**

“Siempre que se garantice el funcionamiento de los servicios básicos y de las áreas comunes, en el reglamento de Copropiedad se podrán incorporar disposiciones relativas al suministro de los servicios, por parte del propietario inicial o de terceros que cuenten con permisos de operación y/o licencias de explotación, que les hayan sido otorgadas por autoridades competentes, por contar éstos con la cualidad para la explotación de la actividad y la prestación del servicio”.

Para ello, recomiendo tratar la seguridad de la propiedad horizontal bajo tres enfoques básicos:

Legal:

En este enfoque el administrador debe asegurarse de:

- Contratar proveedores, certificados y que cuenten con las licencias y/o permisos para ejercer o brindar servicios objeto de contrato, en caso de manejar su propio equipo, capacitar y certificar a su personal en temas de seguridad.

Administrativo:

En este enfoque el administrador debe asegurarse de:

- Revisar las referencias comerciales del proveedor, con colegas del gremio o asociación.
- Realizar los contratos necesarios, para garantizar la calidad de los servicios y la confidencialidad de las actividades registradas dentro de la propiedad. (Aplica para proveedores de Sistemas de seguridad física y electrónica).
- Creación de un comité de seguridad de la propiedad compuesto por: residentes, algún miembro de la Junta Directiva, Miembro de la administración y algún representante por parte del proveedor de Seguridad.
- Verificar el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades establecidas por ley por parte del proveedor.
- El costo de los servicios de seguridad guardará principalmente correlación con el tamaño y el diseño estructural de la propiedad y ajustarse a la realidad financiera de la propiedad.



Operativo:

En este enfoque el administrador debe asegurarse de:

- Elaborar el plan de seguridad de las instalaciones, en el que se deben establecer los procedimientos de evacuación y los diferentes protocolos de actuación para casos de emergencia y/o Incidencias (Este es un recurso que debe proveer su agencia de seguridad).
- Implementar los sistemas especiales de seguridad.
- Procurar la inter-operatividad, entre los sistemas especiales de seguridad y los responsables de la seguridad física (personal de Seguridad o guardias) del edificio o propiedad.
- Prever la capacidad de escalabilidad de los sistemas.
- Procurar el mantenimiento preventivo y correcto funcionamiento de estos sistemas.

Medidas de seguridad específicas para instalaciones que sen encuentren bajo el régimen de PH.

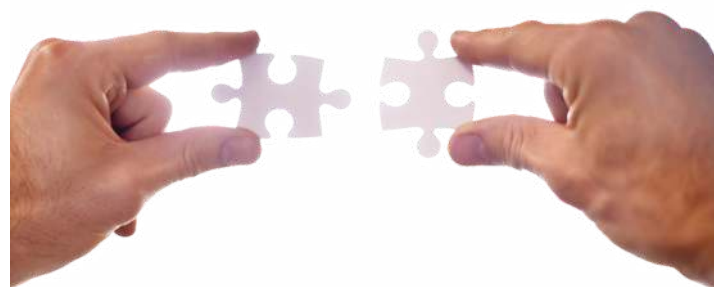
1. Instalación de sistemas de controles de acceso.
2. Implementación de sistemas de visitantes y recepción de paquetes.
3. Instalación de sistemas de CCTV y el servicio de monitoreo en los casos que aplique.
4. Implementación de sistemas de voceo para áreas comunes.
5. Instalación de sistemas de alarmas para detección y supresión de incendios "sistemas húmedos" (Verificar correcto funcionamiento).
6. Implementar plataformas de comunidad vigilante.

7. Contratar personal de seguridad física (Externos o Internos), este punto es clave toda vez que:

- El agente de vigilancia y seguridad se convierte en un integrante más del equipo de administración de la propiedad.
- Participa de la convivencia con los propietarios y residentes y está expuesto diariamente a las circunstancias propias de la convivencia (Personas con alto niveles de estrés, personas bajo efecto de bebidas alcohólicas, y/o con problemas personales), por lo que el administrador debe tomarse la tarea de validar que el perfil del agente contratado cubre las expectativas que demanda tal responsabilidad (Facilidad de expresión, coordinación, sentido común, capacidad de aprendizaje y adaptación al cambio) y sobre todo responsabilidad e integridad.

8. Realizar simulacros de evacuación según plan de seguridad (cada 6 meses) recomendable.

9. Crear sinergias necesarias con su proveedor y con los residentes de la propiedad, para el acompañamiento y efectivo cumplimiento de las normas y procedimientos de seguridad establecidos en el plan de seguridad.



10. Contar con sistemas de registros de datos digitales que permitan generar reportería, para posterior análisis y toma de decisiones en materia de seguridad e incidencias.

Es importante establecer que la condición de seguridad de la propiedad, será producto de la correcta conjugación e integración de los enfoques arriba mencionados y de la implementación oportuna, de las medidas de seguridad descritas, teniendo como objetivo garantizar el bienestar general de los residentes de la propiedad.



SEMCO

Panamá

REPARACIÓN Y SERVICIOS DE PLOMERÍA, SISTEMAS CONTRA INCENDIO Y SISTEMAS DE BOMBEO

Nuestros Servicios:

- Servicio de atención a Emergencias 24/7
- Mantenimiento de Sistemas de Bombes Completos en Edificios, PH y Plazas comerciales
- Rehabilitación de Sistemas de Bombeo y Controles
- Mantenimiento de Sistemas de alarma contra incendio

Ofrecemos También:

- Controladores con Variadores de Frecuencia, Arrancadores Suaves y PLCs
- Plantas Diesel de Emergencia

CONTÁCTANOS:

 **235-9876**

 **mantenimiento@semco.com.pa**



SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Escrito por: Juan Olmedo Sanjur G
Abogado y Corredor de Seguros

Desde que el dueño de un proyecto, construcción o edificación decide someter éste al Régimen de Propiedad Horizontal, el mismo estará sujeto a las disposiciones contenidas en la Ley No.284 de 14 de febrero de 2022, independientemente si su destino es para viviendas, estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier actividad de tipo comercial.



Es por ello, que toda persona natural o jurídica que desea adquirir un bien inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, a través de un préstamo hipotecario, le serán exigidos como mínimo dos (2) tipos de seguros a saber:

a). Seguro de Desgravamen:

Este seguro garantiza el pago de la deuda a la entidad bancaria o financiera que realiza el desembolso de préstamo hipotecario para la compra de una unidad departamental.

Dicho seguro cubrirá el pago del saldo adeudado al momento del fallecimiento del deudor o de que el mismo se le diagnostique una invalidez total y permanente, lo que liberará a sus herederos del pago del crédito que le fue otorgado para la compra de ese apartamento o local comercial.

b). Seguro de Incendio:

Este seguro cubre los daños ocasionados a las estructuras de la unidad inmobiliaria (elementos fijos, vidrios, paredes, pisos y techos), por la acción directa del incendio, el humo, hollín o los medios empleados para extinguir o contener el fuego, remoción de escombros, daños por explosión y daños por efecto de rayos.

Sin embargo, si el propietario de la unidad inmobiliaria quisiera cubrir el contenido de lo que posee dentro de su bien, debe adquirir lo que se denomina en el mundo asegurador una póliza multirriesgo para su hogar o para su local.

c). Póliza Multirriesgo Residenciales y/o Comerciales:

Procedo a describir de manera sucinta los riesgos que cubren dichas pólizas, como detallamos a continuación:

a). Rotura de Vidrios, Cristales y Espejos, Lunetas, entre otros. b). Fidelidad de Empleado Doméstico (Residencial) o Infidelidad de Empleados (Comercial). c). Cubre el mobiliario, enseres y objetos de valor que se detallan así:

c1. Equipos Electrónicos: de Cómputo, de Reproducción de sonido, de Fotografía y Televisores, entre otros. (Residenciales y/o Comerciales).

c2. Objetos de Valor: Obras de Arte, Esculturas, Cuadros, Tapices, Alfombras, entre otros. (Residenciales y/o Comerciales).

c3. Joyas, alhajas y relojes hasta el límite contratado con la empresa aseguradora. (Sólo aplica para Pólizas Residenciales).

d). **Las Residenciales** incluyen también: Robo a Tarjeta de Crédito, Endoso por Daños ocasionados por las Mascotas, Servicios de Asistencia Médica y Responsabilidad Civil Familiar (Responsabilidad Civil Legal por Incendio y Gastos Médicos de Terceros).

e). **Las Comerciales** incluyen: Robo con Forzamiento, Asalto dentro y fuera del Local y la Responsabilidad Civil (RC por Incendio, RC Patronal en exceso de la CSS, Gastos Médicos, RC Predios y Operaciones, RC Cruzada, entre otras).

Aclarado lo anterior, debo enfatizar la importancia de los seguros en las propiedades horizontales, ya que, de acuerdo a la Nueva Ley de Propiedad Horizontal, esta es, la Ley No.284 del 14 de febrero de 2022, la cual ya cumple un año de vigencia, se le imponen obligaciones y/o responsabilidades a los propietarios de las unidades departamentales, al señalar en el acápite 7 del Artículo 56 de la referida Ley lo siguiente:

“Artículo 56. Los propietarios serán responsables en lo referente, a la participación, conservación y mantenimiento de la propiedad horizontal, teniendo, como mínimo las siguientes obligaciones:

1....

7. Responder **por daños causados a las áreas comunes y privadas, a otras unidades inmobiliarias o a terceros afectados.** Para ello, podrá **mantener vigente, en todo momento y a sus expensas, una póliza de seguro multirriesgos sobre su unidad inmobiliaria con extensión de daños a terceros y a los bienes comunes y equipos.** Copia de esta póliza podrá ser entregada en cada renovación a la administración de la propiedad horizontal”. (El resaltado es nuestro).

Este artículo obliga a todo dueño de cada unidad inmobiliaria a responder por los daños causados tanto a los bienes comunes como a terceros afectados (incluyendo otros propietarios o terceras personas), siendo éste uno de los puntos más relevantes incluidos en esta Ley.

Cabe señalar, además, que este mismo artículo responsabiliza a la oficina de Administración del edificio a mantener, debidamente registrada, una póliza de seguro multirriesgos que brinde protección al apartamento y/o local comercial, además de incluir los posibles daños a terceros por los cuales pueda ser responsable.

Este tipo de seguro es de carácter obligatorio y todo administrador de Propiedad Horizontal debe exigirlo anualmente,



aunque la norma señale que podrá ser entregada por el copropietario.

La no existencia del seguro no exime al responsable de indemnizar los afectados ante un daño causado, pero esta herramienta de transferencia del riesgo sirve de garantía para que una aseguradora le pueda hacer frente de manera inmediata al afectado; sin tener que esperar que el causante del daño cuente o no con la liquidez para honrar su responsabilidad.

Como hemos mencionado, actualmente en el mercado asegurador panameño, existen pólizas multirriesgos residenciales que cubren múltiples riesgos asociados al diario vivir; incluyendo cobertura no sólo para los contenidos, mobiliarios, artefactos eléctricos y prendas de vestir, si no que ofrecen servicios adicionales para hacer la vida del asegurado más fácil. Con la adquisición de estos seguros que son de costos accesibles, puede tener acceso a servicios por averías menores, cerrajería, plomería y hasta ambulancias por urgencias para el propietario y sus familiares.

Usualmente se menciona que Panamá es un país bendecido si lo comparamos con otros que sufren calamidades que afectan bienes materiales y vidas humanas de manera cíclica, entre ellos: vientos huracanados, fuerte precipitación de lluvias, terremotos y daños por explosiones, entre otros.

En el año 2022, muchos panameños se vieron afectados por eventos no muy comunes en nuestro país. La mañana del 1 de noviembre de 2022 quedará en los registros históricos de nuestra nación, luego de la explosión en un edificio en el área de Obarrio que dejó una persona gravemente herida, veinte (20) estructuras afectadas por la onda explosiva y más de doscientas (200) personas sin una vivienda habitable de manera inmediata.

Este evento dejó una estela de afectados que tuvieron que hacer frente a una difícil situación familiar, de vivienda y económica, por no contar con un seguro que les hiciera frente a estos acontecimientos inesperados.

Por todo lo anteriormente expuesto, consideramos que todos aquellos propietarios que residan o mantengan sus locales comerciales en una propiedad horizontal, deben mantener vigentes los seguros que cubran la responsabilidad civil frente a un siniestro en los bienes comunes como en las propiedades vecinas y terceros afectados.

Esperamos que nuestro aporte oriente a los administradores de Propiedades Horizontales en nuestro país en el desarrollo de sus funciones cotidianas.

Para mayor información, pueden contactarme en el correo: juanolmedosanjur@gmail.com, teléfono: (507) 214-8521 o al celular: (507) 6344-5355.



+507 6349-0486
+507 6658-5868
+507 6619-1824



ventas@phcontrol.net
gerencia@phcontrol.net



www.phcontrol.net



PH CONTROL

Comunidades totalmente conectadas, mejor informadas y completamente seguras.

Ph control, es una plataforma **de comunicación** administrativa, finanzas y contabilidad, control de acceso y asambleas virtuales o mixtas.

TODO EN UNO, para juntas directivas, administradores, comunidades de edificios y condominios que brinda una mejor experiencia de usuario a través de nuestra plataforma.

Transparencia, sencillas, eficiencia y seguridad.



phcontrolpty



Ph Control



Ph Control



PH Administración, Finanzas y contabilidad

Reduce tu carga administrativa en un 40% y ahorra dinero, dándote espacio para crecer y realizar otras actividades de interés.



PH Control Acceso

Registro fácil y seguro de visitantes.

Acceso relampago, programa o niega el acceso de visitas, proveedores y personal doméstico.

Reportes de: Visitas, minutos, incidentes y más.

Boton de pánico para solicitar asistencia con ubicación GPS.



PH Control Asambleas

Gestione asambleas virtuales, presenciales y mixtas con validación de identidad, grabación, manejo de poderes o proxis. Genera borrador de acta. Resultados de votaciones en vivo. Encriptación de resultados a través de Blockchain.





Por: Lennys Alcántara
Administradora de Propiedad Horizontal

EQUIPOS PARA MINIMIZAR LOS RIESGOS DE EVENTOS RELACIONADOS A LA SEGURIDAD

El anhelo de todo Administrador, miembros de JD, propietarios y/o residentes, es no verse involucrado en situaciones relacionadas con la seguridad, ya que en algunos casos conllevan a la pérdida material y en otros casos lamentablemente pérdidas humanas, es por esto; que todo administrador está en la obligación de: conocer las características de su PH, las recomendaciones de los bomberos y lo que el mercado ofrece para prevenir accidentes relacionados con la seguridad.

Actualmente en el mercado existen una gran variedad de equipos tecnológicos que permiten minimizar los riesgos de sufrir un accidente entre ellos:

Cámaras de vigilancia: existe una gran variedad de estos equipos en tamaño, forma, especificaciones, etc. Estos equipos permiten una rápida y automatizada detección de accidentes hasta antes que ocurra un evento, ya que las personas al observar las cámaras pueden pensar dos veces antes de realizar un acto que atente con la PH.

Adicionalmente pueden cubrir áreas extensas, reducir el personal de seguridad, realizar mejor trabajo de vigilancia y además de que según la capacidad de grabación se puede contar con respaldo de video ante cualquier situación.



Sistema de alarmas contra incendio: Permiten la detección inmediata de un posible evento que pueda ocasionar un incendio, este sistema está conformado por una central de incendio también conocido como panel de alarma el cual activa las sirenas y las luces estroboscópicas cuando recibe una señal del detector de humo, de temperatura o CO. Para que todo esto funcione es obligatorio tal y como lo establece el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá, realizar los mantenimientos y pruebas correspondientes, adicionalmente es recomendable que tanto el personal de administración como el de seguridad y en algunos casos los residentes conozcan sobre el manejo de este equipo y cómo actuar cuando se activa.

Una de las recomendaciones para el buen manejo de este sistema es educar a los propietarios para que no eliminen, tapen o desactiven de alguna otra manera los detectores, ya que al hacerlo el área queda desprotegida y la central no tendrá la señal que la activa al momento que inicie un evento que pueda generar un incendio, lo que pondría en riesgo la seguridad de todos los habitantes de la PH.

Detectores de Fuga de Gas en hogares: En Panamá se usa el gas licuado de petróleo (GLP) para uso residencial el cual en estado natural no tiene olor y cuando se produce y licua le agregan una sustancia llamada etil mercaptano de olor característico a “huevo podrido” con la finalidad de que las personas puedan detectar la presencia del gas en el ambiente ya que otra de sus características es que es incoloro lo que hace imposible su detección a la vista. Este olor característico del gas hace que en muchos casos se confunda con olor a basura putrefacta, y es allí cuando la tecnología hace presencia con dispositivos para la detección.

Estos equipos electrónicos cuentan con la capacidad de encender una alarma sonora cuando en el ambiente existe presencia de gas, para esto antes de su instalación debe ser calibrado según la recomendación de cada fabricante, en su mayoría usan baterías alcalinas y el usuario debe estar atento que siempre cuente con las baterías cargadas, estos detectores pueden reconocer varios tipos de gas por lo cual es muy importante su configuración antes del uso.

En tiendas locales en Panamá se encuentran algunas opciones, sin embargo; en la tienda Amazon se consiguen una gran variedad y muchos de ellos con funciones complementarias, así como diseño, ya que algunos de estos detectores pueden ser instalados en una área y dejarlos fijos y otros se usan de manera puntual cuando se sospeche que hay olor a gas, es importante tomar en cuenta que los que son instalados fijos no deben ser colocados a una gran altura, todo lo contrario deben ser instalados cerca del piso ya que el gas GLP es más denso que el aire.





CENTURY SECURITY





SEGURIDAD PRIVADA A UN PRECIO JUSTO

- Seguridad Física
- Seguridad Móvil
- Control de Ingreso
- ¡Y mucho más!



WWW.CENTURYSECURITY.COM.PA - CASA 26B, C 73 OESTE, PANAMÁ, PANAMÁ - TEL: 261-0957

Si bien estos equipos pueden ayudar a detectar una posible fuga de gas, es recomendable que aun y cuando se cuenten con estos equipos y se sospeche de fuga de gas, seguir un protocolo de seguridad como: cerrar válvulas, ventilar el área y llamar a un idóneo para que realice una inspección y garantice que todo está en orden y así evitar un posible evento de explosión o incendio.



Existen mucho más equipos que permiten minimizar los riesgos de eventos relacionados a la seguridad, pero cada administrador y Junta Directiva deben conocer las características de sus PH y las opciones que mejor se adapten a sus necesidades y que cubran lo que exige el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá y adicionalmente educar continuamente al personal y a los propietarios y/o residentes para el buen uso de los equipos, y en especial a como reaccionar ante una emergencia y como prevenir desde sus unidades inmobiliarias.

“ **El trabajo en equipo realmente será el que minimice los riesgos.** ”



¿QUIERES RECICLAR EN TU PH?



ESTACION DE RECICLAJE GRATIS
+ CAPACITACION GRATIS
+ PRIMER MES GRATIS

ECOLÓGICAPTY
 MI CONSUMO, MIS RESIDUOS, MI DEBER

PRECIOS EXCLUSIVOS PARA MIEMBROS DE ADEPA PH

CONTACTÁNOS 6663-0753



CARTÓN PLEGADO
 LIMPIOS Y SECOS


CARTÓN GRUESO Y DELGADO.
 CAJAS, BOLSAS, ROLLOS

CORREGIMIENTOS
***BETANIA *BELLA VISTA *JUAN DIAZ *SAN FRANCISCO**
***PARQUE LEFVRE**

APLICAN CONDICIONES. VÁLIDO PARA NUEVAS INSCRIPCIONES

¿Quieres reciclar en tu condominio?



Auspiciado por:  Tetra Pak®

Los primeros recibirán
40 edificios en inscribirse **US \$500***



DISTRITOS:
📍 San Miguelito
📍 Panamá

Inscríbete en
tupapelcuenta.com

*A través de los gestores autorizados, aplicado a la estación de reciclaje y/o recolección al contratar el servicio. Válido para nuevas inscripciones en **tupapelcuenta.com** antes del 31 de diciembre 2023.



Por: Priscilla Cooban C.
Abogada y Administradora de PH

COMITÉ DE SEGURIDAD INTEGRAL PLAN DE EMERGENCIAS Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS



En la Asociación de Profesionales Administradores de Propiedad Horizontal, estamos creando espacios donde nuestros asociados puedan capacitarse y perfeccionarse en distintos temas inherentes a nuestra profesión, uno de esos espacios es el COMITÉ DE SEGURIDAD INTEGRAL, PLAN DE EMERGENCIAS Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Este comité tiene como Misión, crear una cultura de seguridad integral, manejo en caso de emergencias y prevención de incendios en la propiedad horizontal y convenios con las autoridades responsables que coadyuven al logro de estas metas.

Nuestra Visión está enfocada en incentivar a los administradores a ser proactivos y profesionales, que lleven soluciones que mejoren la seguridad integral dentro de las propiedades horizontales y en las comunidades a las que pertenecen en general.



Nuestro objetivo es que los asociados se sumen a un plan general de educación y orientación que proteja y defienda la vida, honra y bienes de los propietarios, inquilinos y visitantes de los inmuebles que administran, mediante acciones concretas de educación, equipamiento, creación de protocolos de seguridad, cumplimiento de las regulaciones de seguridad integral y prevención dentro de sus comunidades.



Para lograr esto, tenemos como una de nuestras metas crear alianzas con las autoridades de la Policía Nacional, Benemérito Cuerpo de Bomberos y Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC) y capacitar a través de estas autoridades y distintas actividades, a los asociados y a sus comunidades en materia de seguridad integral y prevención.

También planificamos crear alianzas con compañías de seguro, vigilancia, alarma, colocación de circuitos cerrados de seguridad, mantenimiento de equipos antiincendios, instalación de gas, etc., de manera que los inmuebles administrados por nuestros asociados puedan obtener mayores beneficios por medio de estas alianzas.



En nuestro comité deseamos consolidar a ADEPA P.H., como un sello de calidad en SEGURIDAD INTEGRAL para las comunidades.



ADEPA PH
Asociación de Profesionales
Administradores de PH

PROGRAMA DE AFILIACIÓN PERSONAS JURIDICAS

Nuestra Misión: La jerarquización de la profesión de Administrador de Propiedad Horizontal, procurando la creación de un marco legal que regule la profesión y la haga más útil y cónsona con la comunidad.



INVERSIÓN

Ingresos formales: 2 personas.
Inscripción B/. 50.00
Mensualidad: B/.25.00

De 3 a 5 por persona:
Costo adicional en la
mensualidad: B/. 7.50 por c/u
De 6 a más personas: costo por
persona en la mensualidad:
B/. 5.00 c/u



CHATS

Ingresaran todos o solo un
asociado, al chat de consultas
*Con previa autorización.



LOGO

Sello Distintivo
Logo en Páginas Web
(Asociados Juridicos,
enlace directo a sus redes).



SEMINARIOS

Descuentos especiales en charlas
para asociados.
Descuentos y charlas de APAFAM
INADEH - Cursos
Expo ferias y Congresos
Apoyo en asambleas
Servicios de Apoyo de
consultoría básicas.



REDES SOCIALES

Beneficio de postear
su empresa
Escribir una reseña en
ADEPAPH MAGAZINE
Descuentos especiales en las
pautas publicitarias:
revista, agendas y directorio.



CARNET

Precio especial por asociado
B/. 10.00 por c/u
*Al llenar la solicitud.



Por: Soraya Barboza

Licda. Relaciones Industriales
Administradora P.H

PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA 2023

En 2015, todos los estados miembros de las Naciones Unidas adoptaron la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Los 17 objetivos de desarrollo sostenible se implementaron en las Visiones Nacionales de muchos países, dando un contexto local a la estrategia de desarrollo global.

A partir de este compromiso, Panamá ha asumido los ODS como pauta para guiar los esfuerzos de desarrollo y ha iniciado un proceso de apropiación nacional mediante el fortalecimiento del vínculo entre el Gobierno Nacional, los ciudadanos, y las organizaciones de la sociedad civil. El PEN (Plan Estratégico Nacional) se ha planteado cinco Objetivos Meta que fundamentan hoy el desarrollo del país: Buena vida para todos; Crecer más y mejor, Sostenibilidad ambiental; Democracia, institucionalidad y gobernanza; Alianzas estratégicas para el desarrollo.

ADEPA P.H., desde su planificación inicial, hace 5 años, tiene como objetivo principal la profesionalización de la profesión de administrador de Propiedad Horizontal y la elevación de la cultura de la convivencia dentro de la comunidad. Sin embargo, reconoce la necesidad de alinear sus iniciativas y objetivos estratégicos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU y el PEN; y en este orden de ideas, se identifica con 3 de los ODS:



En ADEPA P.H. impulsamos la creación de varios comités como lo son: alianza, crideh, social y relaciones públicas, ecológico, seguridad, académico, legal; y de ética concebidos para realizar proyectos que contribuyan a alcanzar la nueva Agenda de Desarrollo. Asimismo, se llevan a cabo acuerdos de colaboración con organizaciones públicas, privadas y de la sociedad civil, nacionales e internacionales, para realizar capacitaciones e intercambio de conocimientos en diversas áreas para todos los asociados de manera que obtengan las competencias necesarias para ejecutar el trabajo de administrador de PH con profesionalismo, contribuyendo al desarrollo sostenible de sus comunidades con la adopción de estrategias que tengan en cuenta la inclusión, la igualdad de géneros, el ahorro energético, la economía circular, entre otras cosas.

Como parte de la reevaluación de nuestros objetivos se incluye la promoción del voluntariado entre nuestros asociados como otra manera de contribuir a los Objetivos Metas que se ha planteado Panamá.

Todas las organizaciones, independientemente de su sector, pueden tomar medidas para contribuir a los ODS. Desde ADEPA P.H. hacemos un llamado a ponerse en acción.



Por: **Diovelis González**

Administración de Negocio y Administradora de ADEPA PH

INFO ADEPA - PH

ADEPA P.H. ha crecido y nos sentimos orgullosos de cumplir todas las actividades planificadas. Lograr la compenetración de todos los factores y los actores en materia de Propiedad Horizontal a nivel nacional e internacional, con el interés de establecer la ruta para cumplir con la misión de la Asociación. Evaluar las actividades y crear los procesos para el cumplimiento de los objetivos sociales, gremiales y benéficos de la Asociación, orientados al desarrollo sostenible y la agenda 2030.

DÍA DE LAS MADRES:

En el mes de diciembre el comité social integrado por las señoras Yaricamen Acosta, Gisela González y Antonia Muñoz lograron unir a las homenajeadas en el restaurante la Fontana, en este evento no faltaron las risas, regalos, Karaoke y la alegría de todos los presentes.

Se les agradece a todos los que realizaron aportes en efectivo y especie ya que sin su contribución este evento no hubiese sido posible.



SIMPOSIO INTERNACIONAL DE INNOVACIÓN EN SOSTENIBILIDAD EDIFICACIÓN Y CIUDAD

En el mes de diciembre ADEPA P.H. estuvo presente en la 4ta. Edición del Simposio que integra a actores del sector corporativo y de la construcción civil con los centros de innovación, la sociedad civil y autoridades de Gobierno para debatir temáticas relativas al diseño sostenible del Edificio y la Ciudad, y subtemáticas relativas a la transición energética: movilidad eléctrica, y eficiencia energética en edificios.



NAVIDAD CON LOS NIÑOS:

El mes de diciembre es oportuno para compartir entre familia, colegas y amigos. ADEPA P.H. participó en el desfile de navidad del PH Alpes brindando alegría a los niños gracias a la coordinación de la Licenciada Yaricarmen Acosta del comité social de ADEPA P.H..

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSO (INEC)

ADEPA P.H. y el Instituto Nacional de Estadística y Censo INEC han creado una alianza para el proceso de coordinación y alianza estratégica entre administradores de la Propiedad Horizontal y esta institución.

Con el lema **"ábreles la puerta a los censos"** Este año 2023 hemos iniciado impartir docencia, divulgación y entrevistas para informar que el Censo Nacional XII de Población y VIII de Vivienda década 2020, inició desde el pasado domingo 8 de enero hasta el 4 de marzo de 2023.





ANIVERSARIO ADEPA P.H.



El 8 de enero fue el 4to. aniversario de ADEPA P.H. y para conmemorar se realizó una misa en la Iglesia Parroquia Santa Marta y asistieron asociados fundadores y adherentes, así como el personal administrativo.

SOCIEDAD PANAMEÑA DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS (SPIA)

En el mes de febrero 2023 ADEPA P.H. estuvo presente en la toma de posesión de la Junta Directiva de la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA). Este evento se realizó en el Hotel Marriott en donde miembros de la Junta Directiva de la Asociación presenciaron la actividad y felicitó al Arquitecto Jorge Isaac Perén como nuevo presidente del gremio. ¡Felicidades!



EXPO EMPRENDIMIENTO

En el mes de marzo ADEPA P.H. estará realizando una expo emprendimiento en coordinación del Comité de Relaciones Públicas - social. Esta actividad forma parte de nuestros objetivos (proyección e imagen) y en conjunto con el comité social con la intención de recaudar fondo para la Asociación.





Por: Kenia Douhet

Locutora - Administradora de Propiedad Horizontal

MES DE LA MUJER

El día 8 de marzo se celebra el día internacional de la mujer, por lo que es un día especial y en el mes de marzo las protagonistas son las mujeres amas de casa, deportistas, artistas, madres, profesionales, estudiantes, políticas, mujeres mayores que cada año se destacan, la figura de las mujeres que valientemente se desempeñan en sus múltiples roles en la sociedad.

En el Gremio de Profesionales Administradores de P.H. de Panamá, podemos apreciar el empoderamiento de la mujer en el ejercicio de la profesión, que profesa a diario en la compleja actividad de administrar propiedades horizontales.

En distinción a la celebración internacional del Día de la Mujer, en esta edición, nos complace entrevistar a Yaricarmen Acosta de Yangüez, mujer profesional, con estudios universitarios licenciatura en Contabilidad, CEO de PH Future Life, con más de doce años de experiencia en Administración de Propiedad Horizontal y miembro de la Junta Directiva de la Asociación de Administradores denominado ADEPA P.H., siendo integrante en varios Comité dentro de la Asociación y Coordinadora del Comité Social.



Cuéntanos Yaricarmen, ¿Cómo ha sido tu escalada en esta profesión de Administración de propiedades horizontales?

Graciosamente puedo decir que inicié en esta profesión con el afán de poder ayudar a la comunidad donde vivía, sin pensar que me iba a apasionar tanto que, me preparé para enfrentar esta difícil y noble profesión. Hoy por hoy puedo decir que tengo una empresa estable que logra la creación de empleos a panameños.

¿Cuáles han sido tus mayores retos?

El mayor reto encontrado es lograr un equilibrio y balance entre mi profesión y mi familia. Permitir conseguir ese equilibrio fue difícil ya que somos administradores 24/7 y debemos manejar las situaciones de emergencia inmediatamente.

Como anécdota recuerdo que una Navidad justo al momento de la cena familiar, recibo una llamada en el teléfono móvil (que no me gusta que suene en esos momentos especiales) y me dicen la alarma de incendio se activó, sale mucho humo del apartamento X, ya saben a salir corriendo... Por suerte no era más que un pavo pasado de cocción.

¿Cuáles han sido tus grandes logros?

Mi mayor logro es mi familia, mi mayor tesoro que cuido día a día, mi esposo es Licenciado en Derecho, es mi bastón de apoyo, mi hijo mayor acaba de cumplir 20 años y estudia becado en Estados Unidos y el menor con 7 años inicia segundo grado en primaria, ya saben tareas a diario, le gusta explorar y divertirse.

¿Cómo complementas tu vida profesional con la familiar?

El complemento de mi vida lo logro estableciendo una organización de tiempos para cada uno de mis proyectos profesionales y personales permitiéndome lograr mis objetivos.

Como parte de la Junta Directiva de ADEPA P.H. ¿Cómo consideras el impacto de la Asociación en la comunidad?

Es increíble el impacto que se ha logrado en la sociedad por parte de la Asociación ya que, el principal objetivo es llegar a profesionalizar al administrador para llevar de la mano y preparar a estas comunidades dentro del régimen de propiedad horizontal y se está logrando. Tenemos un equipo en junta directiva balanceado con profesionales abogados y contadores que logran mantener un equilibrio en la misión y visión de la asociación.

Como mujer activa y profesional, ¿Qué metas te planteas a corto, mediano y largo plazo?

Lograr diferenciarme como profesional dentro de la amplia competencia, poder obtener la certificación de la profesión de administrador de propiedad horizontal.

¿Cuál sería tu consejo para otras mujeres Administradoras de Propiedad Horizontal?

Mi consejo para mis colegas es que mantengan una formación constante en cuanto a la ley 284, su futura reglamentación y todas las leyes que la complementan. Una administradora con dominio de cada una de las leyes locales y normas internacionales de seguridad puede llevar al éxito a su comunidad.

Primera REVISTA DIGITAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL En Panamá



HAZ CRECER TU NEGOCIO CON NOSOTROS

Nuestra visión es el desarrollo integral de la profesión del Administrador de PH orientado a la mediación en los problemas comunitarios y a mejorar la calidad del mantenimiento de la propiedad.



CON UN ALCANCE DE
MÁS DE 45 MIL PERSONAS



DISTRIBUIDO EN
NUESTRA BASE DE DATOS



- Correos electrónicos
- Chat de Asociados
- Contactos de WhatsApp
- Importantes personas y Administradores del Gremio
- Redes Sociales
- Página Web



@adepaph



6253-7269 | adepaph@gmail.com



FELIZ DÍA INTERNACIONAL DE LA MUJER



ADEPA PH
Asociación de Profesionales Administradores de PH