



ADEPA PH·MAGAZINE

“La guía, para el éxito de tú PH”



PATROCINADORES



CONTENIDO



CONGRESO VIRTUAL
EDITORIAL



PROYECTO DE LEY 582, QUE DEROGA LA LEY 31 DEL 18 DE JUNIO DE 2010 Y SUBROGA LA LEY 180 DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y CREA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEGAL



¿DE DÓNDE NACE LA MOROSIDAD?
FINANZAS



EL MEJOR PLAN DE AHORRO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.
ADMINISTRACIÓN



¿LOS JUECES DE PAZ POSEEN COMPETENCIAS EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL?
NACIONALES



INFO ADEPA
ACADÉMICO


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: 1er. Congreso
Virtual de Propiedad Horizontal

FOTOS

Jesús Andrés Rodríguez Gould
ADEPA-PH
Banco de imágenes freepik.es

PRODUCCIÓN

Comité de Producción
Yarissel Cedeño
Soraiza Villalobos.

ESPACIOS PUBLICITARIOS

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

EDICIÓN 5 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 Licda. Dayana Ríos

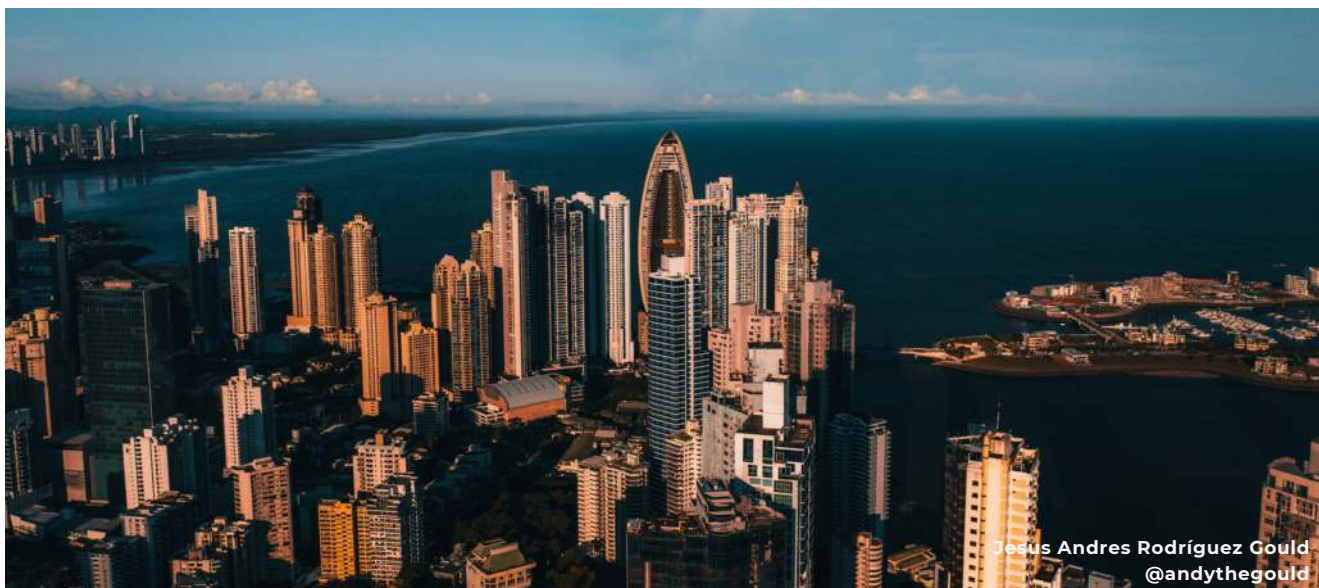
ADMINISTRADORA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Queridos colegas,

Nos place en esta edición celebrar junto a ustedes una gran meta cumplida para **La Asociación de Profesionales Administradores de la Propiedad Horizontal en Panamá, (ADEPA-PH)**, que es la celebración de nuestro **Primer Congreso Virtual de Propiedad Horizontal**. Hay mucho esfuerzo de equipo, ganas de luchar por la educación del gremio y sobre todo el empoderamiento de nuestras funciones, vitales para el desarrollo de la Propiedad Horizontal, hogares de cada panameño, que solo busca el que su convivencia sea sana en comunidad, y que su plusvalía prevalezca, por ende le invitamos a que recorra con nosotros todo lo vivido en este gran proyecto.

Esta edición revisaremos más a fondo el análisis de estos grandes cambios que viene en materia de la Propiedad Horizontal y que los administradores, propietarios, juntas directivas debemos estar a la vanguardia y prepararnos. Un proyecto de ley que se enfoca mucho en el mantenimiento y conservación, que ha tomado de ejemplo muchas situaciones a nivel legal que se han dado, como los secuestros a las cuentas bancarias, por primera vez se manejan principios rectores, bioseguridad, confidencialidad de la información; es un documento único de mas de 120 artículos que amerita preparación.

ADEPA PH los acompañara en este camino de adaptación, este proyecto de Ley viene con cambios positivos de los cuales nuestro gremio mantuvo participación activa, orgullosos de ese arduo trabajo realizado durante momentos difíciles, este proyecto está en espera de su sanción por el Órgano Ejecutivo.



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
www.ensaservicios.com

ENSA **Servicios**
Grupo-epm



Con gran satisfacción culminamos nuestro **Primer Congreso Virtual de Propiedad Horizontal**, bajo el lema:

— “ —

Compromiso y liderazgo en la Propiedad Horizontal

— ” —

En nombre de la Asociación de Profesionales Administradores de Propiedad Horizontal, deseamos extender nuestro agradecimiento a quienes hicieron posible este magno evento. Y así mismo les exhortamos a participar en nuestros próximos eventos.

Autoridades, expositores, patrocinadores, asociados, amigos y público en general, muchas gracias, por convertir este congreso en un instrumento de actualización y formación profesional en el ámbito de la Propiedad Horizontal.

Contar con expositores de tan alto nivel, ha permitido a los participantes de este Primer Congreso Virtual de Propiedad Horizontal adquirir conocimientos valiosos en los diversos temas, especialidades y del derecho que sin duda alguna serán de gran utilidad.

¡Ahora! Este es el gran reto colectivo que tenemos planteado todos los Administradores y Profesionales de la Propiedad Horizontal, abordar con objetivos comunes y un planteamiento claro para lograr que los Administradores con criterio y con un desarrollo de competencias les permita enfrentarse con éxito a las exigencias que requiere nuestra sociedad.

***MUCHAS GRACIAS
¡ADEPA PH SOMOS TODOS!***





**Tu propiedad,
en las mejores manos.**



INTEGRALPH S.A.

Administración y Mantenimiento de PH

 **@integralph**
 **www.integralphsa.com**



Es evolución continua.



Por Denisse García
Directora Comercial de Zender

EL FUTURO DIGITAL ha tomado más impulso que nunca, dando lugar a cambios digitales decisivos en la gestión de la propiedad horizontal, los cuales el administrador moderno aún esta en proceso de adaptación.

El desarrollo de nuevas tecnologías, el crecimiento de las comunidades y la cantidad de información disponible hace el día a día de nuestros administradores un poco más complejo al momento de captar, almacenar y segmentar data, que les permita poder tomar decisiones y brindar un servicio óptimo a las necesidades que cada PH.

¿CUÁL ES LA MISIÓN DE ZENDER?

Brindamos una solución integral para los administradores, facilities managers y juntas directivas en una sola plataforma.

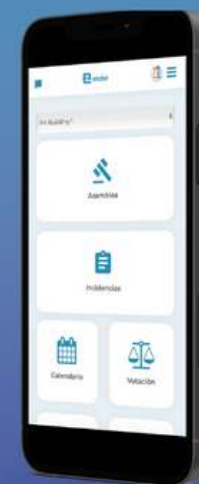
En Zender nuestra misión es resolver el problema de la comunicación y desconexión que existe dentro de pequeñas comunidades residenciales y comerciales, específicamente en las propiedades horizontales.

¿CÓMO ZENDER APOYA AL ADMINISTRADOR, FACILITY MANAGER Y JUNTA DIRECTIVA?

Mediante la automatización gestionamos de forma segura y ordenada, la comunicación y trazabilidad de las tareas diarias dentro de su PH. Mejorando la salud, seguridad y calidad de vida de todos los que forman parte de la comunidad.

Nuestro equipo técnico te acompaña en todo el proceso de aprendizaje de la herramienta. Crecemos e innovamos para nuestros administradores de propiedad horizontal residencial y comercial.

ZENDER 2.0
DICIEMBRE 2021
LOADING...



¿EN QUÉ SE DIFERENCIA ZENDER DE OTRO SOFTWARE?

Nuestros módulos se adaptan a las necesidades cambiantes de cada comunidad.

MANTENIMIENTO

DIRECTORIO DE
PROVEEDORES

VOTACIONES

ORDENES DE
TRABAJO

ALERTAS
COMUNITARIAS

COMUNICACIÓN
FINANCIERA

ACCIONES
DIARIAS

RESERVAS

COMUNICADOS

CONTROL DE
ACCESO COMPLETO

GESTOR USUARIOS

CHAT INBOX
DIRECTO

ARCHIVADOR
DIGITAL

SEGUIMIENTO DE
PROYECTOS



¡PRUEBA 1 MES GRATIS!

(+507) 6349-3044

zenderapp.com



GRUPO GESTIONA B & V S.A.

Grupo Gestiona B & V, S. A. es una empresa con diecisiete (17) años de experiencia en el sector inmobiliario, con mayor ingerencia en la constitución, venta, respaldo legal y administración de propiedades horizontales, sus reglamentos y otros manuales.

El grupo como tal, se compone de tres (3) empresas según actividad económica a realizar: Grupo Gestiona B & V, S. A., Gestiona Legal Service, S. A. y GG Administraciones, S. A.

La oportunidad dada por nuestros clientes para intervenir desde el momento en que se plantea el desarrollo del proyecto, su constitución, reglamentación, respaldo legal en las ventas, contratos, entrega, elaboración de reglamentos, manuales y procesos hasta administrar post venta, nos permite aprender y mejorar cada día en beneficio del cliente final.



Estamos comprometidos con las propiedades horizontales dinámicas, interactivas, en vías a lograr su autosostenibilidad en todo sentido.

Llevándonos a refrescar nuestra imagen; ampliar nuestros servicios para compartir el conocimiento del "360" en el desarrollo, venta y vivir en una propiedad horizontal con proactividad y empatía, ofreciendo además el servicio de las consultorías.


Contamos con un equipo multidisciplinario que hacen parte del desarrollo de un proyecto desde cero. Desde el Abogado, el Arquitecto, el Ingeniero, El Contador hasta los Asistentes y Servicios Generales.

Nuestro norte "seguimos aprendiendo para mejorar" y es que la propiedad horizontal es un mundo amplio, complejo, apasionante donde nunca terminas de aprender para evolucionar.

Refrescamos imagen
proximamente

Contáctanos!

 @grupogestionabv_pty

 +507 6112-3346 / 399-1519

 grupogestiona@gestionabv.com





LEGAL

POR: LICDA. PRISCILLA COOBAN C.

ABOGADA Y ADMINISTRADORA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

IMPORTANCIA DEL PROYECTO DE LEY 582 PARA LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Hasta hace unas décadas, los residentes de este país solíamos vivir en barriadas de casas unifamiliares que ocupaban grandes extensiones de terreno. También era común la existencia de edificios con apartamentos de alquiler pertenecientes a un solo dueño. Sin embargo, fueron apareciendo nuevas formas de vivienda y en 1952 nace la primera Ley destinada a regular esta nueva modalidad mediante la Ley 33 de ese año **SOBRE REGIMEN DE LA PROPIEDAD DE PISOS Y DEPARTAMENTOS DE UN MISMO EDIFICIO**. Cuyo requisito era que fueran unidades independientes con un pasaje común de salida común a la vía pública. A través del tiempo esta ley sufrió cambios en los años 1970, 1993, 2002, 2003, 2010 y 2020 y lo que en un inicio era una Ley con escasos 26 artículos, ahora de acuerdo a este proyecto de Ley 582, que se encuentra aprobado en tercer debate y devuelto por inconveniente por el Presidente de la República, tiene un total de 125 artículos.

La Propiedad Horizontal es una modalidad de vivienda cada día más común y popular en nuestro país, puesto que nace de la necesidad de las personas de obtener una vivienda digna, en áreas de la ciudad que le permitan tener acceso a sus trabajos y a aquellos sitios que le permiten a las personas desarrollar su vida en sociedad, como comercios, escuelas, lugares de esparcimiento, iglesias entre otros.

Esta nueva propuesta de reforma de Ley, acoge los cambios que eran necesarios para crear un mejor balance entre todos los actores que conforman la propiedad horizontal, acoge los avances en tecnología y tipos de propiedades horizontales, creando un marco legal para novedosas inclusiones en la propiedad horizontal. En este artículo deseamos darles un pantallazo de algunos de los muchos cambios introducidos:

El glosario ha sido extendido, lo que es un valioso aporte para la interpretación de la Ley, brindando así a los usuarios de un bien inmueble, una herramienta más eficaz para la interpretación de la norma.



Se establecen principios rectores como lo son:

- **La Convivencia pacífica y Solidaridad social.**
- **Derecho al debido proceso.**
- **Derecho a petición.**
- **Principio de confidencialidad.**
- **Respeto a las decisiones.**
- **Respeto de la dignidad humana.**
- **Sostenibilidad y función social.**

Estos principios, primordialmente enfocados en el progreso y seguridad jurídica en la Propiedad Horizontal, sentando bases de procedimientos justos, protectores de quienes han confiado en este modelo de vivienda y sus bondades.

En la construcción contemporánea, las Propiedades Horizontales, son diseñadas para ofrecer una vida más cómoda y segura para quienes comparten la propiedad, con todo tipo de amenidades dentro de las mismas que las hagan atractivas como viviendas o lugares de trabajo. Ya sea edificaciones verticales o residencias individuales sometidas al régimen.

En este **Proyecto de Ley 582**, se plantea claramente la responsabilidad individual de cada propietario, con un nuevo capítulo donde se plasman sus deberes y derechos, como también la responsabilidad colectiva como **ASAMBLEA DE PROPIETARIOS**.

Implementos y artículos de limpieza

- ✓ Bolsas
- ✓ Cepillos
- ✓ Cesto de basura
- ✓ Escurreedores
- ✓ Desinfectantes
- ✓ Químicos
- ✓ Bioseguridad
- ✓ Entre otras más

Capacitación de personal

Outsourcing de compra



Inversiones Jasval

Contáctanos:

☎ (507) 6263-5509

☎ (507) 393-2248/49

www.jasval.com

ventas@jasval.com

Síguenos:



inversionesjasval

Aromatizamos tus eventos

Bríndale una cálida bienvenida a tus invitados.

Aromatiza

- ✓ Lobby
- ✓ Residencias
- ✓ Oficinas
- ✓ Áreas sociales



Prueba GRATIS por 3 días

Haz que tus eventos sean más agradables para tus invitados y lo recuerden siempre con una sutil fragancia.



Jesus Andres Rodríguez Gould
@andythegould

“ Se subroga la recién aprobada Ley 180 con ciertas correcciones, manteniendo la posibilidad del uso de tecnología para la celebración de reuniones de Asamblea y de Junta Directiva.

Adicional a esto, se disminuye la exigencia de los porcentajes de votos necesarios para la toma de decisiones, facilitando así, el funcionamiento y operación de las Propiedades Horizontales.

Se crean nuevas medidas para facilitar el cobro de las cuotas de gastos comunes, aclarando temas que antes fueron de gran controversia, como lo es la prohibición del corte del servicio de agua, sin importar si esta se paga a través de la cuota de gastos comunes o no; Así como también queda claro que no se le puede impedir al propietario hacer uso de su estacionamiento privado.

Se aclara la facultad de cada Asamblea de Propietarios de establecer las condiciones para que la Junta Directiva pueda aprobar arreglos de pago con los propietarios morosos y se señala la protección del nombre del propietario del inmueble al momento de publicar la lista de morosidad.

En cuanto a la Junta Directiva, entre otras cosas se establece el proceso adecuado para la renuncia anticipada de los directivos y su debido reemplazo.



Se aclaran algunos criterios con relación al Promotor y se señala la lista de entregables entre el promotor y la primera Junta Directiva y de los Administradores al momento de terminar la relación contractual con un inmueble.



Se crea una explicación más detallada de las funciones de los comités que pueden existir dentro de una propiedad horizontal, con la finalidad de auxiliar a la Junta Directiva y al Administrador en la labor de conservación y mantenimiento del bien inmueble.



Para finalizar, en un acto de justicia tanto para los propietarios como para los que administramos Propiedad Horizontal, se cambia aquel criterio donde se planteaba que el administrador podría ser **“cualquier persona”**, ya que en esta nueva Ley señala que **“quien desempeñe el cargo de administrador de una Propiedad Horizontal deberá tener perfil gerencial, con conocimientos en recursos humanos y régimen laboral, solución de conflictos, contabilidad y del manejo de la legislación de la Propiedad Horizontal y todas las relacionadas con este.”**

Con mucho entusiasmo, quienes trabajamos arduamente en la producción de esta Ley, esperamos con buen ánimo a que ésta sea sancionada una vez se corrijan los inconvenientes señalados y podamos contar con una Ley más justa y equilibrada para todos.





DSQuímicos

SERVICIOS DE TRATAMIENTO QUÍMICO DE AGUAS INDUSTRIALES.



Diseño de tratamiento de aguas industriales: calderas, torres de enfriamiento, ósmosis inversa, chiller, entre otros

- Tratamiento de combustibles derivados del petróleo.
- Análisis físico-químico del agua.
 - Cupones de corrosión.
 - Control microbiológico.
- Seminarios de capacitación.

DISTRIBUIDOR EXCLUSIVO



MIEMBRO



PRODUCTOS CERTIFICADOS



 www.dsquimicos.com

Dirección:
ZONA FRANCA DEL BARÚ, El Palmar,
Plaza Comercial Kocos Place Local #2

Teléfonos:
+507 388-2486/+507
6223-8128/ +507 6140-5640

Correo:
ventas@dsquimicos.com



Contamos con personal de más de 15 años de experiencia en la integración de **sistemas de seguridad, industriales, corporativos y residenciales.**



SERVICIOS

- SISTEMAS DE **CÁMARAS DE SEGURIDAD (CCTV).**
- ADMINISTRACIÓN DE **ESTACIONAMIENTO AUTOMATIZADO.**
- **SISTEMAS DE ALARMAS** (CONTRA INCENDIOS, SMARHOUSE, ETC).
- **CONTROL DE ACCESO** (VIDEOPORTERO, STAND ALONE, ETC).
- **INTERCOM Y CENTRAL TELEFÓNICA**



Aliados comerciales

HIKVISION

IT ACCESS

KOCOM

CAME

SUPREMA
BIOMETRICS & SECURITY

HID

GRANDSTREAM
CONNECTING THE WORLD

Honeywell

IDTECK

ZKTECO

alhua
TECHNOLOGY DAHUA
TECHNOLOGY

COMMAX
SmartHome & Security

Panasonic



FINANZAS

POR: MGTER. ROBERTO J. ORDÓÑEZ CH.
CONTADOR Y ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

¿DE DÓNDE NACE LA MOROSIDAD?

NO PODEMOS HABLAR DE MOROSIDAD SIN CONOCER SU GÉNESIS.



El presupuesto tal como lo indica la Ley 31 del 2010 es el punto donde se inicia la causa de la obligación a los propietarios y que a su incumplimiento su producto resultante es la morosidad.

“ARTICULO No. 76: El Administrador recaudara las cuotas de los propietarios y manejará los fondos conforme al presupuesto que, a tal efecto, apruebe la Asamblea de Propietarios.”

El presupuesto está conformado de entradas y desembolsos de dinero, sin embargo, para el propósito de este análisis vamos hacer referencia a las entradas o ingresos de dinero que están compuesto, casi en su totalidad del recaudo de las cuotas de gastos comunes.

*Ley 31 de 2010 en el artículo 5: **“Cuotas de Gastos Comunes:** Obligación que tiene cada propietario de las unidades inmobiliarias de cubrir con su participación los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación, según lo establezca esta Ley o el Reglamento de Copropiedad o lo disponga la Asamblea de Propietarios. Además incluye las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas y cualquiera otra debidamente establecida en el Reglamento o adoptada por la Asamblea.”*

Para facilitar su entendimiento hacemos referencia a algunos conceptos básicos, por ejemplo: Se llama presupuesto al cálculo, planificación y formulación anticipada de los gastos e ingresos de una actividad económica. Es un documento de carácter contable que está expresado en términos financieros, el cual debe cumplirse en determinado tiempo, por lo general anual y en ciertas condiciones. Es basado en situaciones históricas consideradas para el desarrollo de las actividades que permita el funcionamiento de la Propiedad Horizontal, en el periodo.

LA MOROSIDAD ES UN CONCEPTO DEFINIDO EN LA LEY DE LA SIGUIENTE FORMA:

Según Ley 31 de 2010:

Art. 5 Num 18 dice:

“Morosidad: Tardanza en el cumplimiento de una obligación o en el pago de una cantidad líquida y vencida. En caso de una propiedad horizontal, la mora en los pagos de las diferentes cuotas se estima a partir de dos meses.”

Proyecto 582 (Modifica la Ley 31)

Artículo 6: Numeral 27 dice: *“Morosidad. Incumplimiento en el pago de las cuotas de gastos comunes en el plazo establecido en el Reglamento de Copropiedad; de no estar definido este plazo, se considerará el último día del mes como fecha límite de pago.”*

El concepto de estar al día lo menciona la Ley 180 del 16 de noviembre del 2020, que nos dice: Podemos entender que un propietario al día es aquel que, teniendo inscritas en el Registro Público a su nombre una o más unidades inmobiliarias en un mismo inmueble, tiene pagadas las cuotas de gastos comunes de una o más de sus unidades inmobiliarias en el mes corriente. El propietario solo podrá ejercer el voto por las unidades inmobiliarias que estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

Es por eso, que decir que NO esta al día, quiera decir que sea moroso. Otro concepto como el de estar a Paz y Salvo es no deber nada o mantener saldo B/0.00.

El concepto de aplicación de pagos de abonos en condición de morosidad siempre debe aplicarse al saldo más antiguo adeudado es decir a la deuda más vieja. Sin embargo, existe en otras entidades como los bancos y otro tipo de organizaciones que dictan políticas y procedimientos para la aplicación de los abonos, caso que no aplica para las Propiedades Horizontales ya que al transcurrir dos meses sin pago, coloca en la condición de moroso y esto puede traer consecuencias negativas para el propietario, calificándolo como candidato para que le establezcan juicios de cobro.

LA MOROSIDAD FRENTE AL COVID -19



El Gobierno Nacional como medida de mitigación frente a la cuarentena declarada en marzo de 2020 estableció cuarentena sanitaria limitando el libre acceso y circulación. Es por eso que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), emite comunicados en donde insta y recomienda a los Administradores de Propiedades Horizontales que, durante el estado de emergencia sanitaria sea solidarios y flexibles en el cobro de las cuotas de gastos comunes y a suspender los recargos por mora y fomentar posibles arreglos de pagos con aquellos propietarios que se hayan visto afectados por las medidas tomadas por la crisis del Covid-19, sin dejar de lado que también recomienda que se sigan haciendo los pagos de las mismas. Paradójicamente y casi de forma obligada, informa que no podrán ser suspendidos los servicios básicos a los morosos.

**LA NORMA NOS INDICA
LOS PROCEDIMIENTOS DE
RESTRICCIONES POR PARTE
DE LA ADMINISTRACIÓN
EN CASO DE MORA.**



EL ARTÍCULO NO. 25 ESTABLECE:

- Morosidad comprobada a partir de los dos meses.
- Faculta a la Junta Directiva y al Administrador a establecer un juicio ejecutivo para el cobro.
- Anuncio de la morosidad en áreas visibles.
- Suspensión de accesos a beneficio y uso de las áreas comunes (gas cuando es común, internet, televisión por cable, servicio de portero eléctrico, aseo y demás servicios comunes para cuyo suministro es necesario, el aporte de las cuotas de gastos comunes). En este sentido hay que recordar que el servicio de agua no puede ser suspendido ya que ante las autoridades esta considerada como un servicio vital que atenta contra la salubridad y contra las medidas sanitarias.

Como conclusión podemos acotar que la comunicación con los propietarios es vital para una buena gestión de cobro, obviamente, esto no aplica a aquellos que denominamos como morosos patológicos ya que simplemente aunque su condición no se vea afectada por crisis, en un acto de rebeldía no cumplen con sus pagos.

Los Administradores han demostrado que en esta situación muy particular de crisis ser un elemento fundamental en el control de la misma, mediante la contención de la propagación de los contagios.

El Administrador de Propiedad Horizontal ha sido clave en las actividades para preservación de las estructuras y ha sido mediador en el comportamiento frente a esta crisis. La calidad de vida mediante el fomento y cumplimiento de las medidas sanitarias, la solidaridad social y el fortalecimiento de sus habilidades blandas para el tratamiento de la crisis ha sido fundamental para facilitar el cobro de la morosidad.



SOMOS INSPECTORES CERTIFICADOS DE RECUBRIMIENTOS

NATIONAL ASSOCIATION OF CORROSIÓN ENGINEERS DE
ESTADOS UNIDOS. COATINGS INSPECTOR NIVEL 3

NUESTROS SERVICIOS



CONTACTOS



 j.abab@allproservicesinc.net

 @allproservices_pty  +507 65381420



CONNECTING PEOPLE

MEJORANDO CONEXIONES

FAST FIBER OPTIC RESIDENCIAL

BASIC

300

Mbps

B/. 40 ITBMS incluido

STANDARD

450

Mbps

B/. 50 ITBMS incluido

PREMIUM

600

Mbps

B/. 60 ITBMS incluido



Seguridad



Estabilidad



Estudios



Soporte al cliente



Teletrabajo



Online Gaming

- ✓ Cableado 100% gratis
- ✓ Instalación no interfiere con otros operadores
- ✓ Soporte técnico 24/7
- ✓ Instalación programada
- ✓ Metodología preestablecida
- ✓ Red 100% pasiva (no emite radiofrecuencia)

* Internet Gratis de 50 Mbps
Simétrico a la administraciones

Síguenos

**“La red mas estable de
Panamá”**

¡CÁMBIATE YA!

📞 6137-8006 📷 [cpnetpanama](https://www.instagram.com/cpnetpanama) ✉ info@cpnetpanama.com

www.cpnetpanama.com



ADMINISTRACIÓN

POR: LICDA. YARISEL CEDEÑO
ABOGADA Y ADMINISTRADORA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

EL MEJOR PLAN DE AHORRO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En reiteradas ocasiones, llegan a nuestras oficinas o a través de llamadas telefónicas y/o de las redes sociales consultas de Juntas Directivas o hasta de propietarios, que deciden que la mejor manera de ahorrar en su Propiedad Horizontal es: **PRESCINDIR DE LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR.**

Su sentimiento y actitud de haber tomado la mejor decisión se refleja en sus ojos llenos de orgullo, en sus pechos que se inflan al mencionar la tan acertada decisión o de lo altiva y orgullosa que suena su voz en pro de la búsqueda del mejor Plan de Ahorro para la Propiedad Horizontal donde residen.

Por nuestra parte, realmente tratamos, en toda ocasión, de terminar de escuchar las historias, argumentos y sustentos que como Junta Directiva los llevaron a tomar aquella medida. Nuestro interés crece con los hechos expuestos y atentamente analizamos cada una de sus palabras, pues nos importa llegar a la parte del desenlace final y encontrar la razón por la cual están, en estos momentos, en la búsqueda de respuestas y asesorías.

Unos que otros detalles cambian en las situaciones presentadas, en ocasiones unos miembros de la Junta Directiva más MOLESTOS que otros, en otras ocasiones todos molestos entre ellos o uno de los peores escenarios es cuando los propietarios, también pagan los platos rotos del acogido PLAN DE AHORRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, al no reconocer el esfuerzo y dedicación de la Junta Directiva al prestar su tiempo y servicio para ejercer las funciones administrativas, de manera que EL PLAN DE AHORRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, sea exitoso.

El desenlace es el mismo: pérdidas de dineros en la Administración, descontrol de los temas administrativos, estados de cuenta errados, alta morosidad, etc., éstas entre otras situaciones que no terminaríamos de enumerar. El final del “cuento” es parecido en casi todas las narrativas.

Es allí cuando con Ley en mano exponemos nuestros motivos por los cuales consideramos que la decisión del **PLAN DE AHORRO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**, no debería ser el prescindir de un administrador:

***El Artículo 71** de la Ley 31 del 18 de junio de 2010, en su párrafo final, nos indica claramente cuál es ese “evento” o ese requisito sine quanon en el cual se podrá prescindir de la figura del administrador y quien podrá ejercer esa labor.*

***Artículo 71.** La administración será nombrada por la Junta Directiva y podrá ser persona natural o jurídica. Esta designación deberá inscribirse en el Registro Público.*

Cuando se trate de una persona jurídica, el representante legal respectivo o quien haga sus veces designará a la persona que lo representará, con base en un poder inscrito en el Registro Público, en las funciones de administración.

En el evento en que una Propiedad Horizontal cuente con menos de diez unidades inmobiliarias, se podrá prescindir del nombramiento de una administración, labor que ejercerá uno de los dignatarios por acuerdo o decisión de la Junta Directiva.
(El subrayado es nuestro).



No existe otra situación, si su Propiedad Horizontal, es de las privilegiadas en contar con menos de diez (10) unidades inmobiliarias, entonces ustedes pueden prescindir de esta figura; procurando dejar en claro qué miembro realizará esta función. No pensemos que las labores de administración no serán necesarias, de ninguna manera. Aquel miembro designado por mayoría en reunión de Junta Directiva seguirá con sus funciones como Directivo, pero también como Administrador, un doble rol, que a mi parecer es muy difícil de desempeñar.



Sin embargo, si su **PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuenta con más de diez (10) unidades inmobiliarias, no es recomendable que utilice **EL PLAN DE**

AHORRO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL, las consecuencias administrativas de esta mala decisión pueden resultarle más caras que el ahorro planteado.

En conclusión; como Junta Directiva de una Propiedad Horizontal y como propietarios debemos conocer las funciones y obligaciones que se le establecen a un Administrador. De manera que no pensemos que es sólo realizar la labor de confeccionar recibos y pagar deudas de la propiedad. Tratar de realizar la función de **ADMINISTRADOR, PROPIETARIO y MIEMBRO DE JUNTA DIRECTIVA**, a la vez, siempre traerá diferencias, desconfianza en la comunidad y malos entendidos entre los miembros de Junta Directiva y con los propietarios, situación que debemos evitar para mantener una sana convivencia en la comunidad.

Alia

Revestimientos



¡ TU MEJOR OPCIÓN EN REVESTIMIENTOS!

OFRECEMOS:

Servicios Llave en Mano ✓

Pinturas de primera calidad ✓



Beneficios para agremiados ADEPAPH

- ✓ Precios a la medida
- ✓ Planes de pago
- ✓ Descuentos especiales

  **ADEPA PH**



WWW.ALIA.COM.PA



“Somos una empresa enfocada en la **satisfacción** de nuestros clientes”

¿QUIÉNES SOMOS?

Administradores Empresariales de PH residenciales y comerciales desde 2009

SERVICIOS

- **Administración de PH**
- **Recuperación de cartera por morosidad**
- **Consultas legales de PH**
- **Estados financieros mensuales**
- **Propuesta de ahorro y alternativas de ingreso**
- **Coordinación de Actividades Recreativas para residentes y afiliación a comercios**
- **Aplicación Digital de administración**

40% OFF

EN EL
PRIMER MES
A LA FIRMA DE
CONTRATO POR
1 AÑO

+ DE 30 PH ADMINISTRADOS



ADEMSA



+507 282-5777
+507 6201-8936



asist@administradorempresariales.com



administradorempresariales.com



Punta Pacífica, PH Oceanía Business Plaza

¿Quiénes somos?

Somos una empresa legalmente constituida con una trayectoria de 5 años. Hemos participado en proyectos macros a nivel comercial e industrial.

Contamos con vasta experiencia en calculo, diseño, instalación, mantenimiento y reparación de equipos de aires acondicionados residenciales, comerciales e industriales

Nuestros servicios

Venta de equipos, ingeniería en diseño de sistemas de climatización, renovación de aire fresco, instalación y elaboración de ductos en metal y lamina p3, automatización de sistemas, mantenimiento preventivo y correctivo, suministros de respuestas de todas las marcas.

Nuestra trayectoria

Contamos con más de 100 clientes satisfechos atendidos a lo largo de 5 años, entre los cuales podemos destacar: Supermercado Riba Smith, Burger King, P.H RBS tower, constructora panaven, transformadores foise, pH plaza Versalles, Panamá casa, entre otros.



 @airconpty

 Aircon pty

 admonairconpty@gmail.com

 212-9027 / 66092493



NACIONALES

POR: LICDA. NORALBA BERTRAND
ADMINISTRADORA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

¿LOS JUECES DE PAZ POSEEN COMPETENCIAS EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL?



Mediante la Ley 16 de 17 de junio de 2016, "**Que instituye la Justicia Comunitaria de Paz y dicta otras disposiciones sobre mediación y conciliación comunitaria**", establece que, dentro de la solución de conflictos suscitados bajo el esquema de Régimen de Propiedad Horizontal, los jueces de paz tienen la competencia de resolver situaciones o controversias que ocurran dentro de este tipo de Propiedades Horizontales.

La entrada en vigencia de la Justicia Comunitaria de Paz trae consigo dos modificaciones puntuales al Régimen de Propiedad Horizontal:

1. En sus artículos 101 y 102 sobre cambios al artículo 29; que habla de la modificación en la fachada.
2. En su artículo 84; sobre la tramitación del cobro de cuotas de gastos comunes del régimen de Propiedad Horizontal, reemplazando el término corregidores por el de juez de paz, asimilándolo en funciones, facultades y competencia.

En este sentido, la Justicia comunitaria de paz, es aquella forma de justicia que se imparte en el ámbito local o vecinal, que busca una solución integral, equitativa y pacífica de los conflictos comunales, vecinales y particulares, sometidos al conocimiento de un tercero imparcial el Juez Comunitario de Paz, con el fin de garantizar el acceso democrático a la justicia por igual.

Los Jueces de Paz conocerán las causas o controversias civiles y comunitarias, sus funciones en materia de Propiedad Horizontal, basándonos en el artículo 31 de la Ley 16 de 2016 son los siguientes:

1. **Asuntos cuyas cuantías no excedan de mil balboas (B/1.000.00).**
2. **Asuntos relacionados a las servidumbres.**
3. **Asuntos relacionados a las paredes y cercas medianeras, con el concepto previo de la correspondiente oficina de Ingeniería Municipal, en los distritos que cuenten con ésta.**
4. **Procesos para el cobro de los gastos comunes relativos al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyas cuantías no excedan los mil balboas (B/1. 000.00).**
5. **Procesos de desalojo y lanzamiento por Intruso.**
6. **A prevención de las pensiones alimenticias.**
7. **Controversias por instalación y prestación de servicios técnicos básicos (plomiería, ebanistería, carpintería, electricidad, chapistería, pintura y mecánica).**
8. **Arbolado rural y urbano.**
9. **Filtración de agua, con el concepto previo que le corresponde a la oficina de ingeniería municipal, en los distritos que cuenten con esta.**
10. **Riego.**





¿QUÉ MATERIAS ATENDERÁ Y DECIDIRÁ EL JUEZ DE PAZ?

- **Alteración de la convivencia pacífica, siempre que no vulnere el derecho protesta pacífica.**
- Actos que atenten contra la integridad y seguridad ciudadana, siempre que no constituya delito.
- Riña o pelea. Ruidos y molestias desagradables.
- Quema de basura que afecte las relaciones entre vecinos.
- Provocaciones o amagos.
- Molestias o daños causados por animales domésticos o en soltura.
- **Actos que impidan el libre tránsito o transporte.**
- **Actos que perturben el goce pacífico de la propiedad.**
- Actos que atenten contra la moral y buenas costumbres de la comunidad.
- Hechos en los que se destruyan parques, jardines, paredes o causen cualquier otro daño a la propiedad ajena.
- **Actos que alteren la fachadas de las unidades departamentales o infrinjan las disposiciones del Régimen de Propiedad Horizontal.**
- Actos en los que se enarbole la Bandera Nacional en el mal estado físico o se use indebidamente.
- Realización de fiestas o actividades de diversión pública sin permiso.

Entre otros.

PARA FORMALIZAR UNA INTERVENCIÓN DEL JUEZ DE PAZ SE REALIZA DE DOS FORMAS:

La iniciación de oficio: Se hace por disposición del Juez de Paz. Cabe destacar que en estos casos, el Juez tiene la potestad de derivar el caso al mediador comunitario o realizar audiencia oral.

Instancia de parte: Cuando accede a una petición de persona interesada. (art.33 de la Ley 16). Frente a esta solicitud, el Juez invitará a la contraparte al proceso. En caso de renuencia, le citará, para lo cual el juez podrá solicitar colaboración de la policía nacional.



¿QUÉ OCURRE SI NO SE CUMPLE EL FALLO EMITIDO POR EL JUEZ DE PAZ?

En caso de incumplimiento del fallo, el Juez de Paz, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes de haber finalizado el plazo señalado (treinta días) remitirá el expediente de oficio a la Comisión de Ejecución y Apelaciones, para que se ejecute el cumplimiento del fallo impuesto, que aplicará las siguientes reglas:

1. Un día de arresto por cada diez balboas (B/10.00) de multa.
2. Un día de arresto por dos días de trabajo comunitario.



¿PUEDE PRESENTAR LA PARTE AGRAVIADA RECURSO POR EL FALLO DEL JUEZ DE PAZ?

• La parte agraviada podrá interponer recurso de apelación y sustentarlo verbalmente en el acto de notificación, sin necesidad de abogado, caso en el cual se dejará constancia en el expediente y se concederá a la otra parte la oportunidad para oponerse.

• El recurso podrá interponerse y sustentarse por escrito, ante el mismo juez, dentro de los tres días siguientes a la notificación del fallo. Estos días empezarán a correr sin necesidad de resolución. Si no se sustenta el recurso, se declarará desierto.

• Vencido el término, el opositor contará con tres días para formalizar su oposición, sin necesidad de resolución, siempre que estuviera notificado de la resolución impugnada.

• Surtido el trámite, el Juez de Paz, resuelve sobre la concesión de la apelación, y, en caso que fuera procedente, ordenará la notificación por edicto de la resolución y remitirá de inmediato el expediente a la Comisión de Ejecución y Apelaciones. En caso que no fuera procedente motivará dicha resolución. La resolución que decide la apelación es irrecurrible.

¿QUÉ FINALIDAD TIENEN LOS PROCESOS EN MATERIA DE JUSTICIA COMUNITARIA DE PAZ?

Los procesos en materia de justicia comunitaria procurarán la restauración de las relaciones interpersonales o vecinales, reconociendo los derechos de las víctimas. El Juez de paz, podrá sugerir el desarrollo de actividades que involucren a familiares o vecinos del infractor a la comunidad, con el objeto de restaurar las relaciones interpersonales o vecinales y buscar sobretodo la integración social.



PROGRAMA DE AFILIACIÓN PERSONAS JURIDICAS

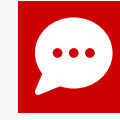
Nuestra Misión: La jerarquización de la profesión de Administrador de Propiedad Horizontal, procurando la creación de un marco legal que regule la profesión y la haga mas útil y cónsona con la comunidad.

BENEFICIOS



INVERSIÓN

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



CHATS



LOGO Y SELLO



SEMINARIOS

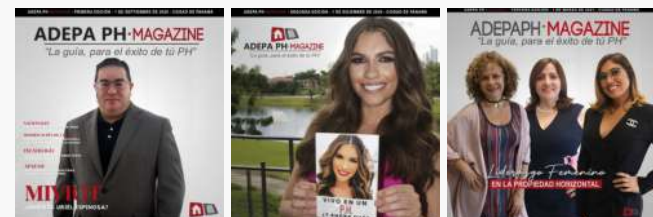


REDES SOCIALES



CARNET

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



En nuestros medios digitales encontraras contenido de valor



@adepaph

VISITA NUESTRO SITIO WEB

www.adepaph.com



TE AYUDAMOS A SOLUCIONAR ESE PROBLEMA CON TU P.H. QUE TANTO TE PREOCUPA

- Abogados especialistas en P.H.
- Atención rápida y personalizada
- Consultas legales virtuales o presenciales
- Asesoría legal en temas como:
 - Aplicación de la Ley de PH
 - Procedimiento de Aplicación de Multas y Defensas
 - Preparación de Asambleas de Propietarios
 - Demandas
 - Recuperación de Cartera Morosa

¿Tienes consultas legales en temas de P.H.?

Escanea este QR
y comunícate con nosotros



www.phconsultingls.com
6463-4399



Building^{clerk} | Adm

El sistema más completo de administración del mercado

Building Clerk es el sistema más completo de administración de condominios que se transformará en tu mejor aliado en la gestión de tu empresa de administración

Contamos con el **software y app** más eficientes en esta materia.



ver video

Tecnología para vivir en **comunidad**

Simplifica la gestión de administración de condominios, automatiza el cobro del gasto común y multas. Optimiza los tiempos de todos los procesos, aumentando la capacidad de ejecución.

Gasto común y multas Contabilidad Remuneraciones Reportes



Sigue nuestras redes





INFOADEPA

POR: LICDA. JENNIFER CAMPBELL
ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS Y
ADMINISTRADORA DE PROPIEDAD HORIZONTAL



ADEPA PH continúa realizando actividades a través de las plataformas virtuales y a pesar del distanciamiento que aún se mantiene en todo el país, en este último trimestre desarrollaron más de ochenta (80) actividades entre las que se destacan: Los jueves de ADEPA, Sábados Matutinos, el desarrollo y celebración del Primer Congreso Virtual de Propiedad Horizontal.

El Primer Congreso Virtual que fue desarrollado el viernes 22 y sábado 23 de octubre de 2021 fue todo un éxito. Así se dio a conocer por parte de los participantes, conferencistas y patrocinadores del evento.

El cierre del evento se dio por parte del Licdo. Roberto Ordoñez y la Licda. Yarissel Cedeño, ambos miembros de la Junta Directiva de ADEPA-PH, desencadenó una gran cantidad de mensajes de elogios, agradecimiento y reconocimientos a los organizadores.

Ha sido un trimestre de mucho trabajo y gracias al esmero y compromiso por parte de los afiliados han podido ver el éxito de todas las actividades.

Agradecemos y reconocemos el apoyo por parte de los Patrocinadores, Conferencistas, Comités, Junta Directiva y todo el equipo de apoyo que han logrado trabajar en conjunto para cumplir con el calendario propuesto.



EN ULTIMAS NOTICIAS

(OCTUBRE 2021):

Comité Social de ADEPA PH fue consolidado y así también ha iniciado sus actividades para cumplir sus objetivos sociales entre ellos brindar apoyo a la comunidad a través de actividades que fomenten la donación y la empatía con los temas sociales del entorno.





***Somos el aliado estratégico
para mantener tu PH en óptimas condiciones***

OFRECEMOS SOLUCIONES INTEGRALES Y TECNOLÓGICAS COMO:



SMART CONTROL
cámaras y alarmas



SMART BUSINESS
tienda en línea



El internet más rápido
de Panamá

tigo business
Una solución para cada negocio



ADEPA PH
Asociación de Profesionales
Administradores de PH

CELEBRAMOS CON ORGULLO
EL MES DE LA PATRIA

Felicidades Panamá

