



ADEPA PH·MAGAZINE

“La guía, para el éxito de tú PH”

SERVICIO DE
ALTURA



¡SI ES POSIBLE LLEGAR MÁS ALTO!

EL LIDERAZGO DE LA MUJER, EN LOS TRABAJOS EN ALTURA

CONTENIDO



LEY 284 DEL 14 DE FEBRERO DE 2022
EDITORIAL



**HISTORIA DEL PROCESO LEGISLATIVO - CONSULTIVO
DEL LEY 284 DEL 14 DE FEBRERO DEL 2022**
NACIONALES



**LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DE UNIDAD
INMOBILIARIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**
LEGAL



TRABAJO EN ALTURA
¡SI ES POSIBLE LLEGAR MÁS ALTO!
REPORTAJE INVITADO ESPECIAL



GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGO
RIESGOS



**EL ADMINISTRADOR DE
PROPIEDAD HORIZONTAL**
TEMA DE INTERES



**HACIA DÓNDE SE PERFILA LA ADMINISTRACIÓN
DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
INTERNACIONALES



INFO ADEPA PH
ACTIVIDADES



ABRELE LA PUERTA A LOS CENSOS
ACTUALIDAD



ADEPA PH·MAGAZINE

"La guía, para el éxito de tú PH"

PRESIDENTA

Yarissel Cedeño

EQUIPO EDITORIAL

Yarissel Cedeño.
Diovelis González
Soraiza Villalobos

DISEÑO

ADS Creativo

PORTADA

Fotografía: Servicios de Altura
Locación: Cinta Costera
Ciudad de Panamá

FOTOS

Carlos Paredes
ADEPA-PH
Banco de imágenes freepik.es

PRODUCCIÓN

Comité de Alianzas
Comité de Afiliación
Jenniffer Campbell
Soraiza Villalobos.

ESPACIOS PUBLICITARIOS

Diovelis Gonzalez
adepaph@gmail.com
Telef. 203-5632 / 6253-7269

EDICIÓN 6 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 LIC. ROBERTO J. ORDÓÑEZ CH.
TESORERO DE ADEPA PH

Después de un gran esfuerzo y horas de participación por parte de nuestro gremio a través del comité legal, finalmente el 14 de febrero pasado tuvimos la sanción por parte del órgano ejecutivo de la ley N°. 284 de 2022, que subroga la Ley 31 de 2010. Para aquellos que no conocen o están familiarizados con el término SUBROGAR no es más que el acto de sustituir una norma por la otra, por lo que podemos decir: **"AÑO NUEVO, LEY NUEVA"**.

Nosotros como Profesionales Administradores de Propiedad Horizontal seguimos teniendo un papel fundamental y protagónico con esta disposición, la misma, ha ajustado las responsabilidades otorgando a las Juntas Directivas la obligación de determinar el propósito y los rumbos en que se manejan estos bienes como representante de los dueños y usuarios finales, siendo el administrador el brazo ejecutor.

Como nota particular y como algo novedoso se determina el perfil del administrador de la siguiente manera, cito: **"Artículo 92. 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 a este." (ley 284 de 2022).**



Las habilidades que desarrollan nuestros profesionales en ejercicio no pueden estar completas sin un buen sentido común y empatía por el bienestar humano, recordando siempre que, más que administrar bienes y servicios, administramos vidas humanas, enfrentando situaciones complejas que deben ser resueltas mediante el buen criterio, ética y el cumplimiento de las normas jurídicas estipuladas.

Los invitamos a compartir cada uno de nuestros artículos de esta edición.

Saludos.

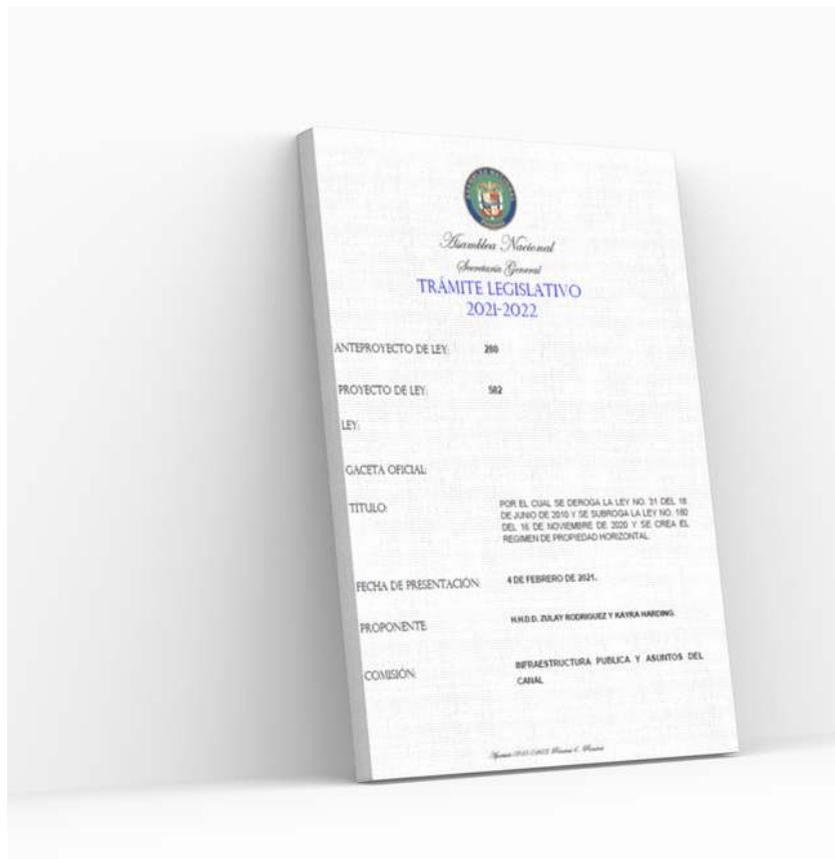


NACIONALES

MAGISTER FELIPE CHEN CASTILLO
ASESOR LEGAL ASAMBLEA NACIONAL DE PANAMÁ

HISTORIA DEL PROCESO LEGISLATIVO-CONSULTIVO

QUE TUVO COMO RESULTADO EL PROYECTO DE LEY N°. 582 QUE DEROGA LA LEY N°. 31 DEL 18 DE JUNIO DE 2010 Y SE SUBROGA LA LEY NO. 180 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2020. ADEMÁS, SE CREA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, HOY, LEY N°. 284 DE 14 DE FEBRERO DE 2022.



El Proyecto de Ley N°. 582 que deroga la ley N°. 31 del 18 de junio de 2010 y subroga la ley N°, 180 del 16 de noviembre de 2020 y se crea el Régimen de Propiedad Horizontal, tuvo su génesis en la iniciativa legislativa presentada por la diputada del Circuito 8-6 Lic. Zulay Rodríguez Lu, mediante el Proyecto de Ley N°, 429 de 17 de agosto de 2020 el cual modifica algunos artículos de la ley N°. 31 de 2010, norma que, para ese momento, había cumplido diez años de vigencia y cuya reglamentación ocurrió de forma tardía el 16 de junio de 2020. La ley N°. 31, como es de todos conocida, mantiene una serie de vacíos que no solucionan de forma eficaz los retos que supone la relación contractual, comercial y de convivencia entre propietarios, promotores y administradores, ante el apogeo que supuso el llamado "Boom Inmobiliario" en nuestra República durante los primeros años de década del 2010, estas falencias normativas dentro del Régimen de Propiedad Horizontal supusieron que muchos de los conflictos entre los actores antes en mención terminarían irremediablemente ante la Justicia Ordinaria Civil, Penal y Administrativa de nuestro país provocando sobrecarga y mora en la resolución de estos conflictos. Por lo anterior, era de suma importancia y urgencia

revisar y modificar de forma integral el régimen de Propiedad Horizontal, contando en el proceso reformatorio con la participación ciudadana de propietarios, promotores, constructores, abogados especialistas en la materia y administradores de P.H.; cumpliendo a través de esta metodología con la política pública y constitucional de la Asamblea Nacional, de ser el ente responsable de crear las leyes necesarias, que permitan buscar el equilibrio entre todos los intereses legítimos de nuestra sociedad, factores elementales para que nuestro país avance al pleno desarrollo político, económico y social, cumpliendo con sus objetivos estratégicos.

Ante la propuesta inicial de la diputada Rodríguez Lu, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) a través de la gestión de la Dirección de Propiedad Horizontal, la Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, a través de la gestión de su presidenta la H.D. Kayra Harding, del Circuito 8-1, y la Unidad de Fiscalización y Evaluación de las Normas, se convoca a una Mesa Virtual de Trabajo debido a la pandemia de Covid-19, con el objetivo de unificar la propuesta legislativa de la diputada Rodríguez Lu, la propuesta legislativa en su momento de Asambleas Virtuales del H.D. Ricardo Torres y las propuestas de la Dirección de Propiedad Horizontal del MIVIOT a cargo del Arq. Uriel Espinoza, mesa a la que se invitó a participar con sus aportes bajo una sola propuesta a la Asociación de Propietarios del Inmuebles de Panamá (API), Colegio Nacional de Abogados, Consejo Nacional de Promotores de Vivienda, Cámara Panameña de la Construcción, Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces, Asociación de Profesionales Administradores de P.H., al Registro Público de Panamá como ente gubernamental relacionado al tema y como invitados especiales al Lic. Rolando Candanedo (Autor de *Cómo Vivir en P.H. y no morir en el intento*), al Lic. Ricardo Eskildsen y como moderador de la Mesa, a mi persona, Magister Felipe Chen Castillo.

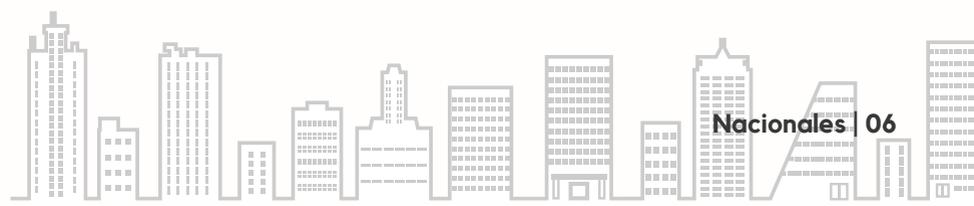


LA MESA DE TRABAJO VIRTUAL SE DESARROLLÓ DURANTE LOS MESES DE OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2020

Realizándose 33 sesiones de trabajo con una duración aproximada por sesión de 3 horas, cabe destacar que durante el transcurso de la misma todos los participantes tuvieron acceso las 24 horas tanto al documento que contenía las propuestas consensuadas, así como a las grabaciones de todas las sesiones de trabajo.

En el transcurso de esos tres meses de arduo trabajo se logró, a pesar de las posiciones encontradas de cada uno de los gremios y participantes, conciliar las propuestas tanto del sector privado como del sector gubernamental sobre diversos temas de suma importancia en la Propiedad Horizontal, llegando a puntos de entendimiento, hoy plasmados en el Proyecto de Ley N°. 582. Entre las propuestas que contiene el proyecto podemos destacar las siguientes:

- Se establecen Principios Rectores para asegurar el mantenimiento, salubridad, seguridad y conservación de los bienes privados y bienes comunes que coexisten dentro de la Propiedad Horizontal; promoviendo el bienestar de todos sus propietarios. Entre ellos encontramos sostenibilidad y función social, convivencia pacífica y solidaridad social, respeto de la dignidad humana, derecho al debido proceso, derecho a petición, principio de confidencialidad, entre otros.
- Se establece que las cuotas de gastos comunes no podrán ser objeto de gravámenes, o medida cautelar por la naturaleza de los mismos, excepto por el incumplimiento de obligaciones adquiridas o por derecho reconocido mediante sentencia judicial, en dicho caso, solo se podrá cautelar el fondo de imprevistos y/o hasta el 20% de la totalidad de lo recaudado mensualmente por la Propiedad Horizontal hasta el monto líquido decretado por la instancia judicial.
- Se establece la obligatoriedad en las Propiedades Horizontales de mantener un fondo para imprevistos. Que es la suma obligatoria recaudada de forma anual destinada para atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista dentro de la Propiedad Horizontal, conformado como mínimo por el 1 % de la totalidad de los ingresos anuales y de las cuotas de gastos comunes de los propietarios de la Propiedad Horizontal. Para ser utilizado, el mismo, se requerirá la aprobación del 51% de la totalidad de unidades inmobiliarias.
- Se establece que, a partir de la expedición del permiso de ocupación de la unidad inmobiliaria, el promotor y/o propietario inicial deberá sufragar la totalidad de las cuotas de gastos comunes hasta que sea debidamente inscrita en el Registro Público la venta de la unidad inmobiliaria, o hasta que esta última sea entregada, en cuyo caso corresponderá a cada propietario o al promitente comprador, según sea el caso, asumirlo conforme a la cuota de gastos comunes.
- Se establece que a pesar de que el propietario se encuentre en morosidad en concepto de cuotas de gastos comunes, no se le podrá suspender el servicio de agua en caso de que sea un bien común.
- Se establece que los miembros de la Junta Directiva no serán responsables personalmente, civil, administrativa o penalmente por las actuaciones que, en el ejercicio de su cargo, y por mandato de la Asamblea de Propietarios, ejecuten de conformidad con la presente ley. De igual manera, los miembros de la Junta Directiva no podrán ser objeto de medidas cautelares civiles de carácter personal ni en sus bienes, por las actuaciones que, en el ejercicio de su cargo, y por mandato de la Asamblea de Propietarios, ejecuten de conformidad con la presente ley.
- Se abre la posibilidad de que el Órgano Judicial cree juzgados especializados, que conocerán exclusivamente sobre Propiedad Horizontal y las normas establecidas en esta ley, atendiendo a las reglas de competencia a través de procedimientos sumarios.



Estos juzgados serán establecidos progresivamente en toda la República. De igual forma, una vez creados tendrán competencia para el cobro de los gastos comunes sin importar la cuantía. El Estado proporcionará al Órgano Judicial los recursos presupuestarios que se requieran para el funcionamiento de estos juzgados especializados.



Si bien es cierto, no hay ley perfecta sin la debida ejecución por parte de las autoridades administrativas y judiciales de nuestro país, el Proyecto de Ley N°. 582 cumple con la política de calidad que busca la Asamblea Nacional de Panamá a través de la gestión de su presidente el H.D. Dr. Crispiano Adames Navarro, mediante la cual se mantiene una política de puertas abiertas a fin de contribuir a la satisfacción de las necesidades de las partes interesadas en los diferentes sectores de la vida ciudadana, manteniendo la transparencia, la igualdad, la ética, la justicia, la sensatez, el balance de poderes para las transformaciones sociales; todo esto con la participación ciudadana, hoy plasmadas en el Proyecto de Ley N°. 582.

(https://www.asamblea.gob.pa/APPS/SEG_LEGIS/PDF_SEG/PDF_SEG_2020/PDF_SEG_2021/2021_P_582.pdf)

LEY NO. 284 DE 14 DE FEBRERO DE 2022
(https://www.gacetaoficial.gob.pa/pdfTemp/29476_C/90169.pdf)

COMBUSTIBLE Y LUBRICANTE 24 HORAS



SOMOS TUS ALIADOS

SOMOS UNA EMPRESA LÍDER EN LA DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLE (DIESEL / GASOLINA) Y LUBRICANTES.



SERVICIOS PARA EDIFICIOS Y ZONAS RESIDENCIALES

VENTA Y DISTRIBUCIÓN

Suministro y distribución de combustible, lubricantes y todo tipo de hidrocarburos para Plantas Eléctricas de zonas residenciales y edificios.



CONSULTORIA Y ASESORIA

Entendemos lo importante que es para nuestros clientes contar con una asesoría profesional. Diseñada de manera eficiente y original de acuerdo a sus necesidades.

SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE

Ponemos a su disposición nuestros servicios de suministro y combustible. Mantenemos Alianzas con importantes empresas petroleras que nos garantizan productos de alta calidad y confiabilidad.



DESARROLLO DE PROYECTOS

Desarrollamos proyectos para Mini Estaciones de Servicios Automatizadas, para ser colocadas en edificios y zonas residenciales. Donde encontrarán múltiples beneficios a su inversión a través de un concepto amplio y estructurado.

Contamos con un grupo de expertos para brindarle una solución óptima de acuerdo a sus requerimientos.

CONTACTOS

 +507-6714-7759

 energylatamcorp@gmail.com

 AV. FRANGIPANI, CENTRO INDUSTRIAL
CITY TAXI, CURUNDÚ, PANAMÁ

 www.energylatamcorp.com



LEGAL

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



LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DE UNIDAD INMOBILIARIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La ley N° 284 de 14 de febrero de 2022, es el resultado del esfuerzo de varios sectores que se unieron con el objetivo principal de reformar las normas de Propiedad Horizontal haciéndolas más justas, creando un mejor balance entre las partes que la conforman.

Uno de los claros avances ha sido la creación del Capítulo IV titulado "Propietarios", dentro del cual se establecen las obligaciones y los derechos que mantiene cada propietario para con la Propiedad Horizontal a la que pertenece.



¿QUIÉN ES EL PROPIETARIO?

Según la ley N° 284 Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario es la "Persona natural o jurídica que tiene derecho de gozar y disponer de su unidad inmobiliaria debidamente inscrita a su nombre en el Registro Público de Panamá".

En la ley 31/2010, los temas a las obligaciones del propietario, quedaban abiertos a la interpretación, ya que se había descrito al propietario solo con referencia a sus derechos, y no a sus obligaciones con lo privado, lo común y con terceros.

El nuevo capítulo IV, "Propietarios", en su artículo 56, se enfoca en la responsabilidad que mantienen estos, en cuanto a la participación, conservación y mantenimiento de la Propiedad Horizontal, atacando de raíz en su numeral 1, la grave situación enfrentada anteriormente por la falta de asistencia a las Asambleas de Propietarios, señalando la obligatoriedad de los propietarios de asistir o hacerse representar en las reuniones y estableciendo una sanción por esta falta.

Si analizamos el contenido de la ley 31 de 18 de junio de 2010, cuando se refería la Asamblea de Propietarios señalaba que: "La Asamblea de Propietarios es el máximo organismo de gobierno dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y **estará formada por los propietarios.**" Adicional a esto también manifestaba que: "La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente por lo menos una vez al año..." entonces se puede colegir que, si la Asamblea de Propietarios está formada por **los propietarios y existe una obligatoriedad de reunión una vez al año, esta correspondía a los propietarios en su totalidad**, lo que nunca se interpretó de esa forma sino solo como un **derecho**.

Muchas de las quejas que recibimos a diario por parte de propietarios, se refieren a malos manejos o conductas que puedan mantener ciertas Juntas Directivas o Administradores, pero ¿quiénes son los responsables de velar porque esto no suceda? **Los mismos propietarios**; ya que la ley siempre mantuvo los mecanismos necesarios para hacer la convocatoria a reunión por derecho propio, cuando la Junta Directiva y la Administración no cumplieren con su función o facultad u obligación de **convocar** la misma.



Las reuniones de Asamblea de Propietarios, tienen como principal propósito velar por el buen manejo de la propiedad y tomar decisiones con respecto a la misma. Para poder ejercer este deber y derecho a participación con voz y voto en dicha reunión, el propietario está obligado a mantener al día las cuotas de gastos comunes de su o sus unidades inmobiliarias.

En esta ley 284/2022, también se señala de forma directa como una obligación del propietario, no solo pagar las cuotas de gastos comunes ordinarias o extraordinarias, sino hacerlo **en las fechas o plazos establecidos**. El moroso perjudica la propiedad, partiendo del punto de vista que el presupuesto de una Propiedad Horizontal no va dirigida al lucro y que las expensas están destinadas a cada rubro u obligación que tiene la propiedad con terceros. El pago **oportuno** de las cuotas de gastos comunes es vital para toda propiedad.

Vemos Propiedades Horizontales en pésimo estado físico y social, por los malos manejos, no solo de las Juntas Directivas, Administradores sino de la propia Asamblea de Propietarios y los propietarios.

En correspondencia a esta situación, el en 2021, se aprobó la ley 226/2021, "Que regula las normas de diseño y Edificación", y se publicó en Gaceta Oficial N°. 29327-B el Decreto Ejecutivo 142/2021 que reglamenta dicha ley, el que en su artículo número 17, no solo señala a las Juntas Directivas como responsables del mantenimiento de las obras, sino también a los **propietarios y a los habitantes de un inmueble**.

Además, en esta nueva ley 284 se señalan otras obligaciones, como:

- La de reportar irregularidades, utilizar las áreas comunes conforme a su destino; cumplir y hacer cumplir las normas de la Propiedad Horizontal a las personas relacionadas con su unidad inmobiliaria.
- Mantener su unidad inmobiliaria y sus elementos en buen estado; responder por daños causados a las áreas comunes o privativas de otros, para lo cual la norma sugiere la obtención de una póliza multi riesgo.
- Permitir el acceso a las autoridades cuando la ley lo ordene; utilizar solo personal idóneo para reparaciones o modificaciones; ser respetuoso con los demás propietarios y toda persona relacionada al inmueble.

- Respetar y conservar la uniformidad del inmueble; informar a la administración sobre los trabajos a realizar en su unidad inmobiliaria.
- Informar y entregar copia de las identificaciones de sus inquilinos o quien a cualquier título haga uso del inmueble.
- Cumplir con las normas de salubridad dictadas por las autoridades nacionales y locales.
- Por último, efectuar y pagar las reparaciones que afecten a otros propietarios.



Obviamente, el propietario está sujeto a todo lo que señala esta norma, lo que señale su futura reglamentación y todas las otras relacionadas a la Propiedad Horizontal y, sobre todo, debe estar consciente de que vivir en copropiedad conlleva muchas responsabilidades, siendo una de las principales, saber vivir en comunidad y en comunidad de bienes. Asimismo, reconocer que sus acciones u omisiones, afectan directamente a la Propiedad Horizontal y por ende a la inversión de todos los propietarios.



TRABAJOS EN ALTURA

POR: LIZ URIOLA
ING. INDUSTRIAL



¡Si es posible llegar más alto!

La importancia de los Trabajos en Altura.

Nuestra empresa **Servicio de Altura** con más de 10 años en el mercado local, está comprometida con el crecimiento del país, fundamentando todas sus labores en base a un Análisis de Trabajo Seguro (ATS), utilizando normas internacionales de trabajo en alturas, la cual establecen requisitos mínimos en la gestión de seguridad para realizar descensos desde los puntos más altos y obtener el máximo desempeño.



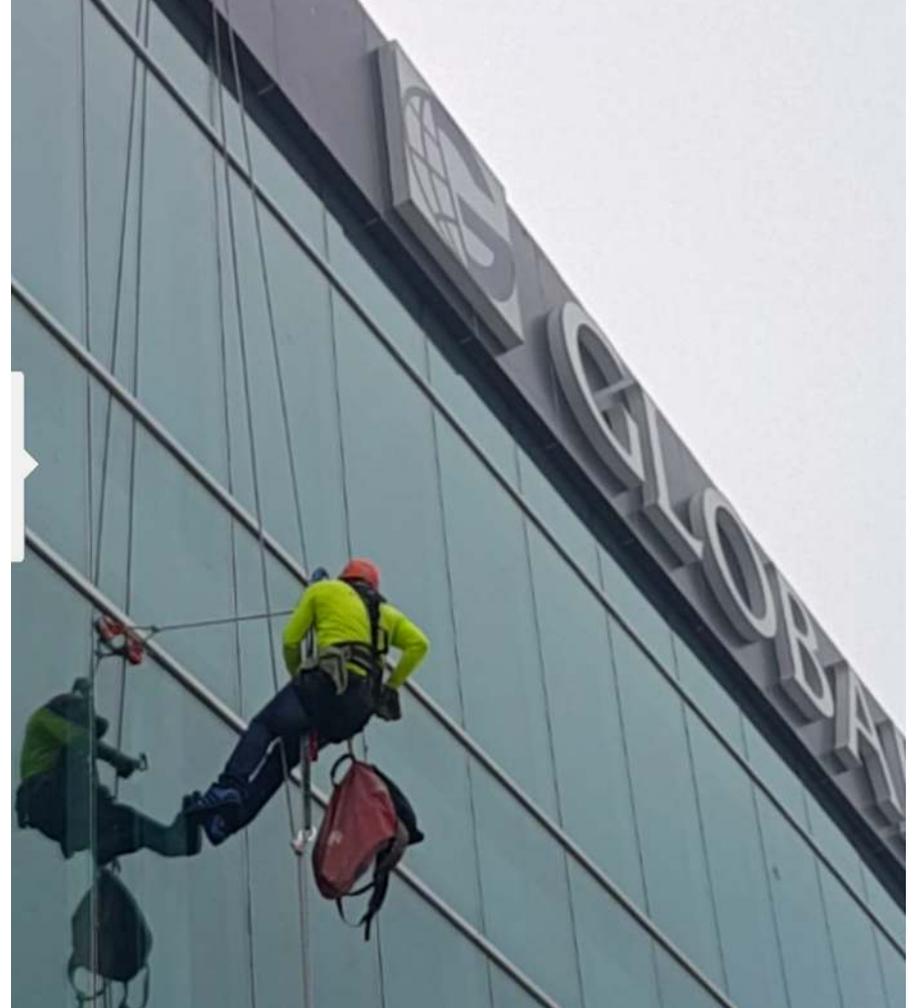
El trabajo en altura es una de las actividades más complejas que existe, debido a que el trabajador puede verse afectado por múltiples riesgos, pero el principal y el más común en accidentes laborales de esta naturaleza, es la caída libre.

En nuestro país, las consecuencias de los accidentes laborales por trabajos en altura están claramente establecidas en la legislación vigente, la cual co-responsabiliza civil o penalmente a todos los actores del mismo escenario, tales como: el contratista, el contratante y cualquier intermediario titular.

En otras palabras, es un grave error creer o pensar que al momento de sub-contratar a una empresa o persona para realizar trabajos de alto riesgo, el contratante se libera de responsabilidad civil o penal si ocurriese algún accidente.

De acuerdo a nuestra legislación claramente establecida, tanto la persona que ejecuta el trabajo/contratista, como el contratante, ambos son responsables de daños y perjuicios, aunque se firme o se pacte un contrato previo de liberación de responsabilidad.

Por lo tanto, es indispensable el cumplimiento estricto de las normas de seguridad que garantizan la capacitación profesional, el entrenamiento, la aplicación y la experiencia en trabajos en altura comprobadas para reducir al mínimo los riesgos y accidentes en el ejercicio de esta peligrosa actividad.



Es por ello, que nuestros colaboradores de Servicio de Altura están certificados, entrenados y cuentan con la experiencia necesaria para realizar estas labores y reducir al mínimo cualquier incidente, además, contamos con todos los equipos reglamentarios y utilitarios certificados, tanto para la seguridad, como para el cumplimiento de la misión.



Para beneficio de toda la industria, Servicio de Altura aplica y compromete sus acciones en cualquier entorno laboral estrictamente basado en las siguientes normas nacionales e internacionales: Decreto Ejecutivo N° 2 del 2008 de la Cámara Panameña de la Construcción CAPAC; Normas NFPA; Normas OSHA; Normas ANSI, entre otras.

Gracias a nuestro compromiso, le ofrecemos a nuestros clientes equipos, herramientas y mano de obra previamente certificada y capacitada, verificable en las actividades y operaciones que se realiza.



¡Sí es posible un servicio de Altura Profesional, de calidad y garantizado en Panamá!



Cada día surgen nuevos retos enfocadas en potenciar el liderazgo femenino mediante el desarrollo de habilidades y estrategias de negociación. Lideramos un equipo compuesto por hombres y mujeres con más de 15 años de experiencia en esta labor, lo que garantiza el éxito, la calidad y la responsabilidad del servicio que ofrecemos a nuestros clientes.

Somos experiencia y responsabilidad en el servicio de trabajos en altura para Propiedades Horizontales, establecimientos comerciales, condominios, residencias, casas de playa, interiores, oficinas y mucho más.

Nuestro liderazgo se caracteriza por:

Empatía - Trabajo en equipo - Comunicación - Productividad - Gestión de cambio - Innovación - Resolución de problemas.

Contamos con estrategias para resolver conflictos y desarrollamos habilidades de comunicación para responder eficazmente. Lo que nos permite ofrecer una póliza de responsabilidad civil en caso de algún siniestro o daños a terceros que pueda surgir durante la realización del trabajo, en torres o rascacielos, disponemos de equipos de seguridad y protección tanto para el personal, como para el entorno inmediato donde se realiza el servicio, como: guindola, cuerdas, sogas de vida, arnés, protectores, separadores etc.

NUESTROS PRINCIPALES SERVICIOS:

REPARACIONES DE GRIETAS Y FISURAS

LIMPIEZA DE VENTANAS

SELLADO DE VENTANAS

UTILIZACIÓN DE CÁMARA TÉRMICA

PARA IDENTIFICAR FILTRACIONES

PINTURA DE EDIFICIOS

 6677 - 1430



serviciodealtura.com



GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

POR: CECILIA IZAGUIRRE V.
MGTER EN FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS - SENIOR CONSULTANT -
ADMINISTRACIÓN, PROCESOS Y CONTROLES (PH)



EN LA VISIÓN DE LA "GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS"
DEL ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PANAMÁ

Para iniciar debemos reflexionar en cuanto a "**¿qué es lo que toda persona (familia) y/o empresa busca al comprar o vivir en un inmueble bajo la figura de Propiedad Horizontal?**". Respuesta: **¡SEGURIDAD!**, (también revalorizar su inversión inicial), para ello se crean las figuras de gestión, control y administración y nos proporcionan además las leyes y los reglamentos con el fin de respaldar esa gestión. Ahora bien, haciendo uso del "Mandato" que nos otorgan y aunado a: nuestros expertos, conocimiento, talentos y preparación debemos lograr proporcionar esa SEGURIDAD incorporando las "**Mejores Prácticas en materia de Gestión de Riesgos**" y apoyándonos en los "Marcos de Referencia" ya existentes que nos van a permitir como Administradores de Propiedad Horizontal el poder instaurar estructuras y procedimientos de Control Interno para generar y presentar con mayor facilidad la rendición de cuentas que forma parte de ese "Mandato" que nos han encomendado.

Además, de esos talentos, en algunos casos innatos y en otros casos adquiridos para ejercer la gestión de recursos materiales, humanos y financieros, ahora nos encontramos en la Fase de Profesionalización del Administrador de Propiedad Horizontal en Panamá (razón de ser del **ADEPA PH** desde su creación) y esto sólo lo lograremos mediante: conocimiento, dominio de regulaciones, talentos gerenciales y humanos para mitigar el impacto de los constantes eventos de riesgos a que estamos expuestos en nuestros lugares de trabajo, estableciendo metodologías estructuradas y documentadas, procedimientos formales, analizados, revisados, aprobados e informados, fomentando la capacitación continua e implementando controles internos (éstos no son sólo responsabilidad de los auditores, ELLOS EMITEN UNA "**OPINIÓN**" EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LOS CONTROLES y su efectividad) pero, es nuestra responsabilidad el establecerlos, monitorearlos y corregir oportunamente cualquier brecha que se presente; por parte de ellos (auditores) sería una detección, corrección u opinión extemporánea (post mortem), es nuestra función como verdaderos "Gestores de Patrimonio" su seguimiento constante de acuerdo a los marcos de referencia que les mostraré en esta oportunidad de forma sencilla y resumida a fin de irlos introduciendo para posteriores análisis más detallados.

Algunos eventos ocurridos como evidencia de "Riesgos inminentes":

— “ —

De acuerdo a información suministrada por el Cuerpo de Bomberos de Panamá, durante el mes de enero de 2022 se atendieron 53 eventos por "incendios estructurales"...

Fuente: Panamá América

— ” —

Otros eventos:

EVENTOS APARTAMENTOS				IMPACTO	
FECHA	UBICACIÓN	INMUEBLE	EVENTO	Fallecen	Afectados (aprox)
14-jun-21	Pueblo Nuevo	Edif El Faro	Desconocido		18
14-jun-21	Coronado	Terrazas de Coronado	Deflagración		15
16-nov-20	Costa del Este	Green Bay	Deflagración		
08-jul-20	Rio Abajo	Mystic Tower	Deflagración	3	
30-sep-19	Don Bosco	Costa Mare	Deflagración	1	20
16-dic-16	Alta Plaza Mall	KFC-Cocina	Deflagración		10
				4	63

EVENTOS EN ELEVADORES:				Fallecen
12-ago-19	Costa del Este	Ph Regalia	Falla Eléctrica	
18-oct-19	Punta Pacífica	Q Tower	S/arne	2
18-oct-19	Via Israel	Terrawind-T-1000	Técnico aplastado	1
				3

EVENTOS EN CONSERJES				Fallecen	Heridos
29-mar-19	Via Brazil	Matrix Tower	Deflagración		6
18-oct-16	Don Bosco	Empresa	Cortadora Grama mutila dedo		1
					7
				7	70

Fuente: Diario La Prensa



Tamaño de Bolsas

18x18
23x30
32x40
37x50
23x30

Mejor precio
del Mercado
desde
0.02 hasta 0.18



Josue Pinzon
Contacto

507- 6567- 4013

josue.pinzon04@gmail.com

biobolsas_inc

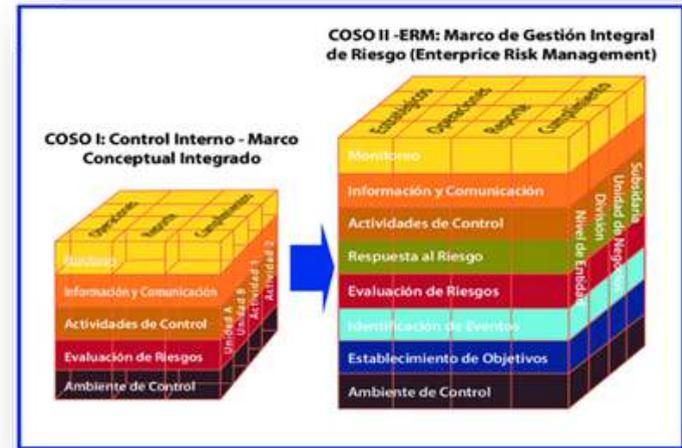


¿Por qué la importancia de los "Marcos de Referencia" como herramientas de apoyo para gestionar los riesgos de forma integral? Respuesta: ya que TODOS son aplicables a los diferentes tipos de ORGANIZACIONES y pasan a formar parte del proceso de profesionalización que ADEPA PH promueve desde su creación y ¿por qué no? teniendo en mente proponer el plantearnos como objetivo implementar la "Lic. en Administración de Inmuebles y Propiedades Horizontales" - acción que nos acompañe al siguiente paso de esta ansiada "Etapa de Profesionalización del Administrador de Propiedad Horizontal en Panamá", como podría ser también dar los pasos siguientes para lograr:

1. ¡Creación del "Colegio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal"!...
2. ¡Nuestra "Universidad Corporativa"!...
3. ¡"Master en Administración de PH y Gestión de Inmuebles - Énfasis en Gestión Integral de Riesgos"!...
4. Establecer alianzas internacionales a fin de apoyar y preparar candidatos para optar por CERTIFICACIONES INTERNACIONALES (ISO 17024:2012 o la ISO 9001:2015 "Gestión de Calidad") siendo así pioneros en Centroamérica...
5. Alianzas con Universidades Nacionales para la incorporación de diplomados ajustados con contenidos programáticos acordes a la Nueva Realidad de nuestro sector (Ley 284 del 14-2-2022).

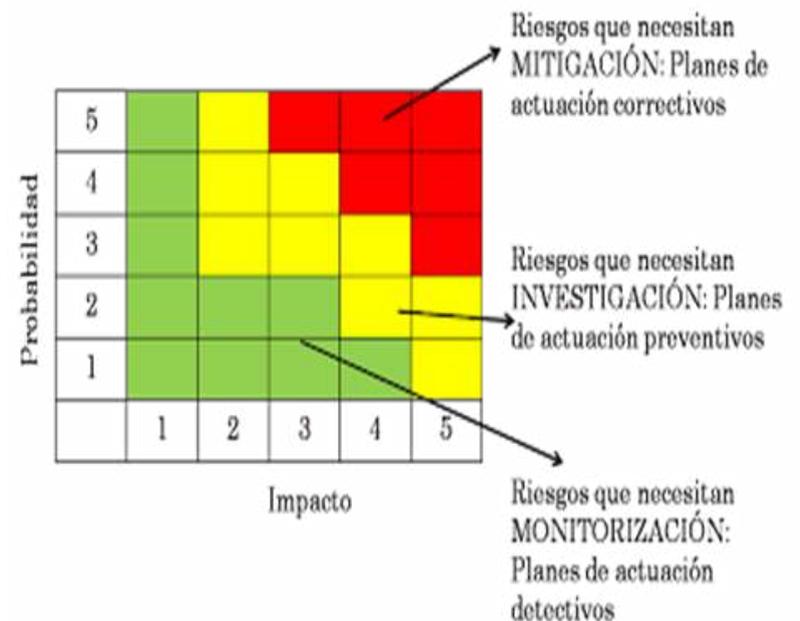
Marcos de Referencia aplicables para ESTABLECER un adecuado "CONTROL INTERNO"

1. Definir el ambiente a controlar.
2. Evaluar el riesgo que afecta ese ambiente que desees controlar.
3. Definir las actividades de control que requieres implementar.
4. Informar y comunicar las actividades que se establecerán.
5. Monitorear y seguir el desempeño.



Marcos de Referencia aplicables para ESTABLECER una adecuada "GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS":

1. Establecer el Ambiente a Controlar
2. Establecer los Objetivos deseados
3. Identificar los Eventos de Riesgos
4. Evaluar esos Riesgos (apoyarse en la Matriz de Riesgos).
5. Responder a esos Riesgos detectados
6. Establecer Actividades de Control
7. Informar y Comunicar las acciones
8. Monitorear
9. Generar información (resultados arrojados).



¿Quieres reciclar
en tu PH?



Auspiciado por:

 Tetra Pak®
PROTEGE LO BUENO

Las primeras
60 inscripciones
(edificios o barriadas)
recibirán
US \$500*

DISTRITOS:

 San Miguelito
 Panamá

Inscríbete en

tupapelcuenta.com



¡RECICLAR
ES MUY FÁCIL!

*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 2022.



EL ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL

POR: LIC. JESIE RODRÍGUEZ
CPA - ADMINISTRADORA DE P.H.

¿QUÉ TAN PREPARADO DEBE ESTAR UN ADMINISTRADOR?

A lo largo de los años el crecimiento constante de las infraestructuras en nuestro país y las modificaciones de nuestras leyes, ha creado la necesidad de tener personas que administren nuestras Propiedades Horizontales, sin embargo, en el camino nos preguntamos: ¿qué tanto debe conocer un administrador, o qué tan preparado tiene que estar?



Nos encontramos con administradores que han llegado a sus puestos por recomendaciones, por "rosca", o simplemente por el hecho de no tener un empleo y los colocan al azar. También, puede ser todo lo contrario, son personas con alta experiencia en conocimiento y manejo de la ley de Propiedad Horizontal. Además, conocen de estructura, Código de Trabajo, resoluciones emitidas por bomberos, Ministerio de Salud, casa comunal, municipio, etc.

1 *Con el cambio de la ley 284 del 14 de febrero en el art. 93 se define las obligaciones del administrador y empezaremos a escrudiñar algunas para ver qué tan importante es:*

Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de esta ley, las normas del Reglamento de Copropiedad y de Uso y las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.

Solo con esta primera obligación, nos damos cuenta de la importancia que tiene que un administrador conozca la ley que lo rige, no necesariamente debe sabérsela completamente, pero debe tener amplios conocimientos para que pueda ejercer una buena administración bajo los parámetros legales, siguiendo las normas de los bomberos, del Ministerio de Salud, del Código de Trabajo, municipio, manejos en casa comunal, y otras entidades que emiten resoluciones o normas. Por eso te mencionamos, cuáles deberá cumplir para realizar una buena gestión administrativa.

2

Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios, así como realizar las que fueran de urgencia para la integridad de la Propiedad Horizontal y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.

¿Y cuáles son las labores ordinarias y corrientes del administrador para su conservación basándose en el presupuesto? Entonces te diré ejemplos: un buen administrador tiene funciones administrativas, financieras, técnicas, contables, de recursos humanos; donde deberá planificar, organizar, controlar, dirigir y hasta realizar integraciones de fondos.

Es decir, un administrador custodia un fondo de la Asamblea de Propietarios para el mantenimiento y conservación de la infraestructura de la propiedad, la cual deberá administrar y velar que los mismos cubran las necesidades que éste requiere, basándose en un presupuesto, el cual tendrá ingresos por cuotas de gastos comunes mensuales basados en

el metraje de cada finca (apto o locales) o en residenciales, con cuotas establecidas a la integración, al régimen de Propiedad Horizontal. Podrá mantener otros ingresos por recargos, multas, uso de áreas comunes y dado el caso, una cuota extraordinaria para un proyecto en especial de mejora a la propiedad.

Por otro lado, deberá tener egresos fijos tales como: gastos de salarios, prestaciones laborales, electricidad, agua, luz, teléfono, internet, mantenimientos de equipos y áreas comunes; esto dependerá de la necesidad de cada uno de los PH. También, puede tener otros gastos que salen en el camino y deberá cubrir para que éste se conserve en perfectas condiciones, velando por la seguridad y la tranquilidad del propietario, y es que todo esto conlleva al buen manejo de recursos, para que los fondos sean administrados de forma correcta y dando un uso adecuado a cada centavo que éste tiene.

Mantenimiento a Sistemas de Detección de Incendio (DINASEPI)

 **Mircom**

 **HOCHIKI**

 **FIRE-LITE ALARMS**
by Honeywell

 **BOSCH**

 **NOTIFIER**
by Honeywell

 **EDWARDS**

Smart Intercom

- ✓ Sin Cables
- ✓ Timbra en Smartphones
- ✓ Acceso a Visitas por QR
- ✓ Control de Acceso
- ✓ Lector RFID
- ✓ Mayor Seguridad
- ✓ Informe de Entradas

Visítanos en
<http://basic-tek.com>



basic technologies
Smart Solutions for Smart Leaders

 basictek507
 info@basic-tek.com
 6246.2607 | 6222.8222

Incendio y Gas | Supresión | Smarthome | Seguridad | Telecom | Planilla

3

Velar por que se mantenga el orden en la Propiedad Horizontal, se cumpla el destino de las distintas unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias, de bioseguridad y de conservación.

Un administrador deberá velar porque se mantenga el orden cumpliendo las leyes y normas existentes, preparándose cada día, pero quizás lo más importante es hacer cumplir el reglamento de uso de los propietarios que es el "Documento o conjunto de normas cuya finalidad es asegurar el mejor uso, goce y mantenimiento de los bienes comunes de la Propiedad Horizontal, el cual será de obligatorio cumplimiento, siempre que no sea contrario a la ley".

Asimismo, el Reglamento de Copropiedad es el "Conjunto de normas, derechos y deberes debidamente inscritos en el Registro Público, aplicables a los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentran sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal".

Entonces, basándome en estos tres simples ejemplos que contiene la ley, nos damos cuenta qué tan preparado debe estar un administrador y lo vital que es su preparación constante para poder cumplir con su cometido.

ADEPA PH es una asociación que nace con la misión de la jerarquización de la profesión del Administrador de la Propiedad Horizontal, procurando la creación de un marco legal que regule la profesión y la haga más útil y cónsona con la comunidad, teniendo como visión el desarrollo integral de la profesión del administrador del PH, orientado a la mediación de los problemas comunitarios para mejorar la calidad del mantenimiento de la propiedad.

ADEPA PH es la asociación que cuenta con más de 150 asociados que constantemente se están preparando y adquiriendo conocimiento tanto nacional como internacionalmente, a través de charlas, seminarios, webinar con nuestros especialistas, abogados y otros aliados que nos apoyan en el constante crecimiento de la misma. Además, contamos con representantes que estuvieron en la mesa de discusión y en la Asamblea para la nueva reforma de la ley de Propiedad Horizontal.

Te exhortamos a afiliarte, y a ser parte de esta gran familia que constantemente crece y se prepara. Recuerda: "Con pasos firmes crearemos administradores eficientes".

Te podemos mencionar algunos de nuestros beneficios:

- Ser agremiado, porque unidos haremos la fuerza.
- Chat de consultas, donde adquieres en el momento solución o recomendaciones a tus problemas.
- Preparación constante, a través de cursos, seminarios y charlas.
- Conversatorios nacionales e internacionales, donde podemos ver las diferentes formas o leyes de países como: Colombia, México, Argentina, Chile y España.
- ADEPAPH MAGAZINE revista virtual con información de primera mano.

www.adepaph.com

ÚNETE

A LA ASOCIACIÓN
CON MÁS MIEMBROS
ADHERENTES A NIVEL
NACIONAL.

COMPROMISO, DISCIPLINA Y
PREPARACIÓN CONSTANTE, SON
CUALIDADES QUE DEBE TENER
TODO ADMINISTRADOR DE
PROPIEDAD HORIZONTAL


ADEPA PH
Asociación de Profesionales
Administradores de PH

Liberr®

SOLICITA Y OFRECE
SERVICIOS LIBREMENTE

www.liberr.com



Li

¿Qué es Liberr?

Somos una **aplicación móvil integral de descarga gratuita**, que conecta a personas y empresas que requieren un servicio con otras personas y/o empresas que lo prestan en cualquier momento con solo unos clicks.

Liberr fue creado con el ánimo de solucionar los problemas de las personas para encontrar **proveedores idóneos, puntuales y seguros**, ya que realizamos un proceso de verificación de data jurídica y experiencia profesional, para brindarte la certeza de que recibirás servicios de calidad y a su vez mantenemos **tarifas justas** de los servicios tanto para clientes y proveedores.

Contamos con **seguros de responsabilidad civil y seguro de vida** para los profesionales que prestan estos servicios, tales como: mantenimiento de **aire acondicionado, aseadora, mensajería, plomería, electricidad, conductor, servicios de belleza o de salud**, y muchos más.

Tú, al igual que muchos de nuestros clientes que manifiestan su satisfacción de nuestros servicios, podrás encontrar un **proveedor correcto** de forma **rápida, fácil y segura**.

Estamos en constante implementación de nuevos socios/proveedores y alianzas con empresas para cubrir todas las necesidades **libremente** en tu casa o apartamento en **LiberrApp**.



Síguenos en:

- <https://www.liberr.com/es/>
- contacto@liberr.com
- +507 6997-3514 / Natshai Miranda: 6421-6319.
- <https://www.facebook.com/Liberrapp/>
- <https://www.instagram.com/liberrapp/?hl=es>
- <https://www.linkedin.com/company/54150867>
- P.H. F&F Tower, piso 21-B, calle 50, Panamá.

DESCARGA YA!!

LiberrApp y utilizando el cupón de descuento "ADEPAPH" tendrás el 20% de descuento en todas las solicitudes que realices hasta el 31 de marzo de 2022.



Metodos de pago





INTERNACIONALES

POR: HORACIO DE JESÚS TORRES BERDUGO
ECONOMISTA DE LA CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE LA COSTA CUC.



¿HACIA DÓNDE SE PERFILA LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL?

Crecimiento poblacional, limitación de tierras para construir, aumento de viviendas en propiedad horizontal, sociedades cada día más consumistas, amenazas a la salud y la vida, desempleo global; panorama bastante preocupante.

Es evidente y muy cierto que la existencia de nosotros los seres humanos se ha vuelto mucho más agitada e insensible y la propiedad horizontal no es ajena a esta situación.

El vivir en PH significa seguridad, economía, tranquilidad y convivencia sana pacífica, por lo menos eso dicen los anuncios de ventas de apartamentos en conjuntos residenciales, condominios y consorcios.

Pero al observar la realidad podemos decir que dista mucho de la publicidad.

En el 2020 nos enfrentamos a un enemigo (latente) inesperado, microscópico que hizo tambalear las economías, aniquilar a muchos de nosotros los humanos, y más allá continúa afectando a vida, la economía y la salud emocional de los sobrevivientes.

Este enemigo se posicionó en el mundo dejando claro: que la tecnología de aquí en adelante debía ser utilizada, que la fragilidad de los seres humanos es muy alta, que debemos cambiar nuestros estilos de vida, que debemos ser más resilientes y que si no existe colaboración entre nosotros muy probablemente el próximo virus acabe con más humanos.

El uso de los tapabocas (mascarillas) nos demostró que las verdaderas relaciones no deben fundamentarse en el hablar sino en alma y por ello el mirarnos a los ojos es la mejor comunicación; que si no mejoramos nuestras prácticas de aseo somos presa fácil.

¿Y TODO ESTO QUE TIENE QUE VER CON LA PH?

A simple vista nada...

Desde mi óptica la PH es la vida misma y más allá de esto es el lugar donde vivimos junto a nuestros familiares. Si los residentes de cada hogar, de cada unidad privada, de cada edificación comprendiéramos la lección que la pandemia nos ha debido dejar, con seguridad aprenderíamos a valorar el mundo que tenemos.

Deseo dejar en este escrito plasmadas las tres (3) premisas básicas y elementales para vivir en armonía en cualquier PH.

Las he dado a conocer en cada lugar donde voy en mi país y que satisfacción poder tener la oportunidad para hacerlas llegar a los lectores de esta distinguida revista.

Cuando una persona o familia deciden vivir en PH debe tener claro:

1. **Que mi PISO es el TECHO de mi vecino.**
2. **Que mi VECINO es el FAMILIAR más cercano.**
3. **Que lo MÍO es mío... pero lo COMÚN es de TODOS**

Si no se tiene el entendimiento de estas tres premisas no es aconsejable vivir en PH. La decisión de vivir en PH se fundamenta en entender que la VERTICALIDAD (individualidad) es necesaria para lograr la HORIZONTALIDAD (Colectividad) y eso es la PH: Un conjunto de individualidades coexistiendo en una colectividad llamada COPROPIEDAD, CONDOMINIO, CONSORCIO.

Si no se tiene el entendimiento de estas tres premisas no es aconsejable vivir en PH. La decisión de vivir en PH se fundamenta en entender que la VERTICALIDAD (individualidad) es necesaria para lograr la HORIZONTALIDAD (Colectividad) y eso es la PH: Un conjunto de individualidades coexistiendo en una colectividad llamada COPROPIEDAD, CONDOMINIO, CONSORCIO.

Y lo más curioso de todo es que las diferencias (diversidad humana) que conforman la individualidad es el alma de la armonía.

Podemos abordar, ahora sí, la pregunta del título de este artículo: **¿La administración de la propiedad horizontal hacia donde se perfila?**

El significado de administración de propiedad horizontal podemos definirlo como:

"La actividad que aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal".
(definición en el proyecto de reforma a la Ley 675 de 2001 Colombia)

De este significado podemos proyectar hacia dónde apunta esta profesión mal llamada oficio, pero primero entendamos cada uno de los términos:

BIENES COMUNES: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular

ACTIVIDAD: Capacidad de obrar o de producir un efecto

CONOCIMIENTO: Facultad del ser humano para comprender por medio de la razón la naturaleza, cualidades y relaciones de las cosas

DIRECCIÓN: Acción de dirigir. Disponer [una persona con autoridad o con los conocimientos adecuados] cómo tiene que realizarse, desarrollarse o ser una cosa.

GESTIÓN: Conjunto de operaciones que se realizan para dirigir y administrar un negocio o una empresa



RECURSOS: Conjunto de elementos disponibles para resolver una necesidad o para llevar a cabo una organización (El mejor recurso el HUMANO)

CONTABILIDAD: La contabilidad consiste en la recopilación, el registro y la interpretación continuos y sistemáticos de información determinada.

LEGISLACIÓN: Conjunto de leyes y normas por las cuales se regula un Estado o una actividad determinada.

CONFLICTO: Situación en que hay que tomar una decisión entre dos o más opciones o en que no se puede hacer, por alguna razón externa, lo necesario.

RESPECTO: Consideración, acompañada de cierta sumisión, con que se trata a una persona o una cosa por alguna cualidad, situación o circunstancia que las determina y que lleva a acatar lo que dice o establece o a no causarle ofensa o perjuicio.

DERECHOS: Conjunto de principios, leyes y reglas que regulan la vida en sociedad y que las personas deben obedecer

OBLIGACIONES: Exigencias establecidas por la moral, la ley o la autoridad.

COMUNIDAD: Conjunto de personas que viven juntas bajo ciertas reglas o que tienen los mismos intereses

FUNCIONAMIENTO: Acción de funcionar. Realizar [una persona o cosa] la función que le es propia

OPERACIÓN: Ejecución de una acción.

SOSTENIBILIDAD: Calidad de sostenible, especialmente las características del desarrollo que asegura las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de futuras generaciones.



Una vez obtenido el significado de cada palabra que conforma la definición de la administración de propiedad horizontal, arriesguémonos a la respuesta:

Con un mundo afectado en su ecosistema, un cambio climático arrasando con todo, el calentamiento global destruyendo el permafrost y liberando los virus, urge en el mundo cumplir con los *OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE* planteados en la *AGENDA 2030*.

La Agenda 2030 se basa en cinco dimensiones **fundamentales**: personas, prosperidad, planeta, participación colectiva y paz, también conocidas como las «5 p»

Los administradores de propiedad horizontal deberán enfocar sus esfuerzos en liderar a las personas que viven en comunidades de propiedad horizontal.

Es así como la administración de propiedad horizontal puede aportar a la AGENDA 2030, logrando que las comunidades se enfoquen en:

Educación de Calidad: enfocada en las normas que rigen la PH, tanto de los administradores como de los COPROPIETARIOS, CONDÓMINOS y CONSORCISTAS.

Igualdad de género: cero maltrato y fin de la discriminación de las mujeres administradoras de propiedad horizontal.

Agua limpia y saneamiento: propender por comunidades protectoras del agua y ahorradoras de esta.

Energía asequible y no contaminante: Implementación de energías limpias en las edificaciones.

Trabajo decente y crecimiento económico: procurar laborar dentro de las jornadas legales y percibir honorarios justos, de igual forma fomentar la innovación tecnológica.

Consumo responsable: Sensibilizar a los residentes a contribuir con el consumo responsable de bienes y recursos; incentivar la aplicación de las tres R's REUTILIZAR – REUSAR – RECICLAR.

Paz, justicia e instituciones sólidas: La convivencia sana y pacífica debe reinar en las comunidades; para ello la generación de los espacios de diálogos es fundamental.

"Desde ya y en el futuro cercano la administración de propiedad horizontal debe enfocarse no solamente a la protección y valorización de los bienes comunes sino también al bienestar de los seres que la habitan: Seres humanos, animales de compañía y la vegetación de sus zonas verdes".

Econ. HORACIO TORRES BERDUGO – presidente del Gremio Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal de Colombia – **GNAPH**.





INFO ADEPA PH

POR: JENNIFFER CAMPBELL
ADMINISTRADORA DE P.H.
VICE PRESIDENTA DE ADEPA

ADEPA PH ha crecido y nos sentimos orgullosos de cumplir todas las actividades de forma exitosa. En el último resumen de INFO ADEPA no alcanzamos a cubrir algunos eventos de fin de año y es el momento de enaltecer el esfuerzo y trabajo de las colegas que integran los distintos Comités de la Asociación.

Día de las madres:

En el mes de diciembre el Comité Social integrado por las señoras Yaricamen Acosta, Gisela Gonzales y Antonia Muñoz, lograron unir a las homenajeadas en el Hotel Residence By MARRIOTT, en este evento no faltó las risas, regalos 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.



Aniversario ADEPA PH

El 8 de enero fue el 3er aniversario de ADEPA PH y para conmemorar se realizó una misa en la iglesia Guadalupe y asistieron asociados fundadores y adherentes, así como el personal administrativo.



Instituto Nacional de Estadística y Censo INEC

ADEPA PH 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" deseamos que todos los administradores puedan cooperar para que se lleve a cabo de forma exitosa uno de los más importantes procesos que consiste en la recolección de información y creación de la lista oficial de los habitantes.



Asociación de Agencias de Seguridad en Panamá:

El pasado sábado 12 de febrero del presente año se llevó a cabo un webinar en donde se conoció la importancia de contratar una agencia de seguridad que reúna todos los requisitos exigidos por ley, el Lcdo. Roberto Ordoñez fue el anfitrión de la reunión.



WEBINAR GRATIS el debido proceso y la imposición de multas en la Propiedad Horizontal.

ADEPA PH en coordinación con la Dirección de Propiedad Horizontal desarrollaron un webinar gratis para público en general y el tema principal fue: el debido proceso y la imposición de multas en la Propiedad Horizontal.

Tuvimos la oportunidad de escuchar por parte del director Uriel Espinosa y el abogado Daniel Llorente los aspectos más importantes de la nueva ley 284 que fue promulgada el pasado 14 de febrero del presente año. Asimismo, durante el evento fueron muchas las preguntas por parte del público que fueron respondidas gracias al apoyo de la Lcda. Dayana Ríos quien fungió de anfitriona.

Agradecemos la colaboración de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda.



EL DEPH

PLATAFORMA DIGITAL ESPECIALIZADA
EN PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTOS
INMOBILIARIOS Y CONSTRUCCIÓN

TE INVITA A LA
PRIMERA CONVENCIÓN
DE ADMINISTRADORES
Y PROVEEDORES DE
PROPIEDAD HORIZONTAL



JW MARRIOTT* JUEVES 19 DE MAYO 2022 8:00 AM A 12:00 MD

Si eres Administrador y deseas asistir, contáctanos para el registro y obtener tu Boleto gratuito de entrada a la Convención. Si eres Proveedor de Servicios para P.H y deseas ser patrocinador, contáctanos para mayor información.

 www.eldeph.com
mercadeo@eldeph.com  +507 6203 3793

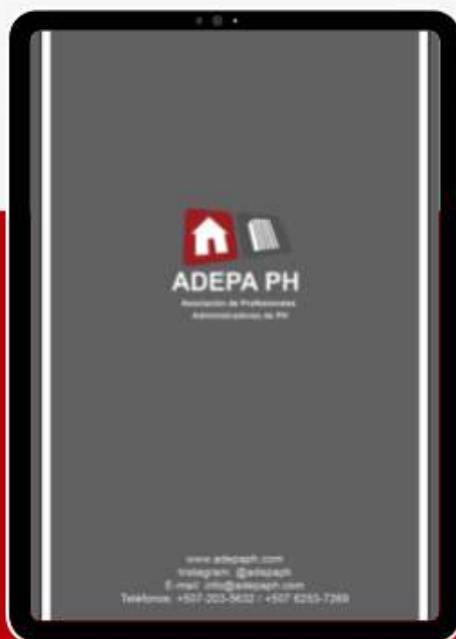
ORGANIZA

WeThink
MARKETING


GRUPO de MENTES
TE UNIFICAN

LEY 284 DEL 14 DE FEBRERO DE 2022

La Asociación de Profesionales Administradores de PH (ADEPA PH), muestra su agrado por la aprobación de la nueva ley 284 del 14 de febrero del 2022, que subroga la ley 31 del 18 de junio del 2010 sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, ya que es un gran logro, no solo para nuestra asociación, sino para todo el sector de Administración de Propiedad Horizontal, porque sigue contribuyendo con la profesionalización de la labor del administrador.



Solicítala a través de adepaph@gmail.com o por  6253-7269
www.adepaph.com



INICIA LA JORNADA DE SENSIBILIZACIÓN “ÁBRELE LA PUERTA A LOS CENSOS”

Como parte de los preparativos de los próximos Censos Nacionales de Población y Vivienda, el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) de la Contraloría General de la República, inició la jornada de sensibilización del proyecto “Ábrele la puerta a los censos”, dirigida a los edificios de propiedades horizontales y con garitas, en convenio con la Asociación de Profesionales Administradores de Propiedades Horizontales (Adepa P.H.).

El principal objetivo de esta actividad es lograr que los administradores de los P.H. y sus Juntas Directivas sean un puente de comunicación entre los residentes y el INEC, y además, minimizar la omisión censal.

Según el director del INEC, Samuel Moreno, quien inauguró este proyecto junto a su equipo de trabajo, la jornada “tiene el propósito de llegar a los administradores de edificios, a las Juntas Directivas de los P.H. y a los propietarios para que faciliten la autorización de entrada a estos y realizar el levantamiento operativo censal a los residentes de estas propiedades”.

El personal del INEC, en su recorrido, informa a los residentes sobre el proceso de reclutamiento de empadronadores y supervisores para la aplicación de la actividad censal y el interés de reclutar, dentro del equipo, a personas que residan en cada uno de estos sectores, para darle la confianza y dinamismo al proceso de empadronamiento.

Para Moreno, “en los censos se requerirán 2.000 supervisores, quienes recibirán un pago de B/.850.00, mientras que los 7,000 empadronadores, B/.700.00 mensuales”. Luego de la inscripción, los candidatos participarán en una jornada de capacitación previa a la selección final.

Es importante señalar que, en relación a estos censos, existen dos tipos: de Hecho o de facto y de Derecho o de jure: el primero cuenta a la población en donde se encuentra o pasó la noche anterior y, por lo regular, se ejecuta en un día o en un corto período. El segundo, contabiliza la población donde normalmente reside y se realiza en un período más extendido (al menos 15 días). En esta ocasión, Panamá estará realizando un censo de Derecho, en el que se estima que el empadronamiento tendrá una duración aproximada de dos meses.

Ábrele la puerta a los censos

PORQUE TUS DATOS FORTALECEN LA NACIÓN.

¿Qué son los censos de Población y Vivienda?

Es el recuento y caracterización de todas las viviendas, hogares y personas que se realizará el último trimestre del 2022, a nivel nacional.

Los Censos Nacionales XII de Población y VIII de Vivienda, década 2020, se realizarán bajo la modalidad de Derecho.

En este tipo de censo, el empadronamiento se realizará durante varias semanas, de acuerdo con la decisión que tome el país.

Tus datos son confidenciales

Ley 10 del 22 de enero de 2009.

Datos de investigación:

- Características de la vivienda.
- Hogares en la vivienda.
- Migración.
- Disponibilidad de bienes y otros servicios básicos.
- Características demográficas de la población (edad, sexo, estado conyugal, seguridad social, entre otros).
- Grupos étnicos (indígenas y afrodescendientes).
- Migración interna e internacional.
- Características educativas.
- Características económicas.
- Fecundidad (hijos nacidos).



INEC
P A N A M A



@Inecpanama