



***REINVENTEMOS
LA PROPIEDAD
HORIZONTAL EN
COLOMBIA.***

Los protagonistas para repensar, reinventar y construir un nuevo concepto de propiedad horizontal en Colombia.



1

El ordenador y sancionador de esta reingeniería debe ser el estado colombiano.

2

Los propietarios, residentes, y administradores, son los llamados a iniciar, promover y desarrollar este proceso de transformación.

3

Los constructores son un actor muy importante que tienen que incluirse y comprometerse.



Algunas reflexiones como punto de partida.

El Estado

La gran deficiencia de la PH en Colombia es tener una ley que no ha sido reglamentada y presenta muchos vacíos que están generando un gran daño en este sistema, que esta invadiendo la forma de vivir y trabajar de los colombianos y es hora que los lideres políticos y los gobernantes de turno, tomen conciencia y empiecen a tomar en serio, las continuas propuestas que los diferentes estamentos de la sociedad les están haciendo desde años atrás.

Urge la aprobación, sanción y publicación de una nueva ley que introduzca un cambio estructural a la PH en Colombia.



Algunas reflexiones como punto de partida.

Los constructores

Los constructores tienen una responsabilidad y un compromiso muy grande, sus proyectos inmobiliarios deben tener un alto contenido de sostenibilidad y sustentabilidad, entregando capacitación y formación a los potenciales compradores de sus productos y orientando la PH hacia el auto sostenimiento en servicios básicos (agua, energía, ecología, reciclaje, aseo, servicios generales, jardinería) y atomizar el costo de administración y mantenimiento.

Inducir desde su nacimiento el concepto de una PH con visión organizacional y empresarial, con alto contenido humano-social-ecológico, entendiendo la ESAL-PH como una entidad sin ánimo de lucro, pero con condiciones y características empresariales que exigen un manejo administrativo y gerencial de alto nivel.



Algunas reflexiones como punto de partida.

Los propietarios

Cuando nace la iniciativa de compra o inversión por parte del propietario, debe haber conciencia y compromiso de la responsabilidad que se esta adquiriendo y entender que el ingreso a la industria de la PH, exige ser auto incluyente, participativo, colaborativo y propositivo con permanencia presencial en todos los eventos de la propiedad.

Deben aceptar y entender la condición obligatoria de integrar y participar en los órganos de administración, dirección, control y convivencia, como demostración y aporte de su responsabilidad en el manejo, conservación, desarrollo y crecimiento de su propiedad y de toda la PH. Esta función y rol debe ser obligatoria, con un mecanismo de rotación, con funciones, responsabilidades y compensaciones motivacionales, aunque no necesarias y obligatorias.



LA LEY 675/2001

LA GRAN OPORTUNIDAD.

UN DESAFIO QUE AUN SE PUEDE APROVECHAR PARA CONSTRUIR EL NUEVO MODELO DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE PERMITA UNA MEJOR EVOLUCION Y UN MAYOR DESARROLLO Y CRECIMIENTO DE LAS SOCIEDADES Y ECONOMIAS QUE NACEN AL INTERIOR DE ESTOS TERRITORIOS Y COMUNIDADES.

Los datos mas recientes de la oficina de catastro en Bogotá, indican que un 70% de la población del distrito esta viviendo en un formato de propiedad horizontal, bien sea como su residencia o como su sitio de trabajo.

La intolerancia como factor importante de falta de convivencia, las relaciones intrafamiliares y de vecindad como factores de cultura ciudadana, los hechos sociales y de seguridad y las deficiencias administrativas y directivas que se presentan en estos espacios, exigen un transito hacia propuestas con modelos de administración, gerencia y gestión, mas robustos y generosos, con un alto contenido de **Felicidad.**



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos I.

Visión organizacional y empresarial: Las PH como entidades sin ánimo de lucro (ESAL) deben tener una categoría que las eleve al nivel de las sociedades mercantiles, con características legales, contables, organizacionales y de rentabilidad, en el marco del concepto cooperativo, para el manejo de sus recursos y estrategias de explotación de sus bienes comunes. La PH debe trascender en la misma proporción en que impacta los indicadores económicos y sociales del país.

Profesionalización, registro y certificación de administradores: Las entidades de educación superior deben ofrecer programas con nivel profesional en todos sus formatos académicos, con un alto contenido de tecnología, sustentabilidad y sostenibilidad organizacional y empresarial en línea con las tendencias del siglo XXI. Mineducación como plataforma para motivar esta iniciativa en las instituciones educativas.

Vigilancia, inspección y control: Debe haber una entidad gubernamental (ministerio, superintendencia) que ejerza estas funciones y actúe frente a todos los hechos irregulares que se puedan presentar en la PH. Los entes territoriales no cuentan con la infraestructura, la experiencia, el conocimiento, ni los recursos humanos, físicos y tecnológicos para atender esta responsabilidad.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos II.

El Modelo de Administración: debe hacer transito hacia un formato de gerencia estratégica, gestión y gerencia de comunidades (community manager) con competencias especiales en la gestión social y gerencia de la felicidad.

Convivencia y felicidad: Colocar la felicidad y la convivencia como los objetivos superiores de la PH, por encima de los temas administrativos, contables, financieros, operativos , tecnológicos, etc. Debe prevalecer la atención a la temática social y de cultura ciudadana.

La gerencia de la felicidad: Desafío para los administradores quienes tienen la responsabilidad de desarrollar, mejorar y aplicar las mejores prácticas sobre liderazgo, cultura organizacional, manejo de la incertidumbre, satisfacción del cliente, sostenibilidad, bienestar y desarrollo social; incorporando la felicidad en la gestión de su propiedad.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos III.

La Planeación Estratégica: La planeación como herramienta de obligatorio uso para diseñar y construir el futuro de la PH y garantizar el bienestar y permanencia en el tiempo.

Eficiencia, eficacia, productividad y efectividad: Términos y conceptos de administración y gerencia moderna de obligatorio conocimiento y aplicabilidad en los diferentes frentes de trabajo de una PH. Es importante medir para mejorar, controlar, gestionar y crecer.

La Creación de riqueza: Las entidades sin ánimo de lucro (ESAL) también producen riqueza y los propietarios (inversionistas/accionistas/socios) no pueden ser ajenos a esto. Se mantiene la posibilidad de explotar los bienes comunes para beneficio comunal, con destinación de dividendos para sus proyectos colectivos.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos IV.

Las pequeñas sociedades y economías: Las PH's son pequeños territorios que se integran en comunidades que producen el nacimiento de sociedades y economías, con sus bondades y complejidades que exigen un tratamiento de especial cuidado en lo normativo, reglamentario y procedimental.

Las PH's como protagonistas: Las PH's deben constituirse en un actor importante en los estudios y análisis de los territorios donde se concentran y participar activamente en los planes de desarrollo y los EOT, PBOT y/o POT de sus áreas de influencia.

La cultura colaborativa y las TIC's: Transito necesario y urgente en las PH's en cabeza de sus administradores, concejos de administración, comités de convivencia y en general en todos los propietarios. Conciencia de la nueva economía y el siglo XXI.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos V.

Cultura PH's Felices: Reconocer y aceptar la necesidad y la importancia de construir Cultura de PH en todos los integrantes de las comunidades que se reúnen en este tipo de sociedades.

Capacitación y formación: La PH debe incluir en sus normas y procedimientos internos, el rubro de capacitación y formación como una partida de obligatoria ejecución en procesos de educación y cultura en la formación de sus propietarios y en especial a quienes se encuentren en los órganos de administración, dirección, control y participación y colaboración.

Territorios organizados y auto gestionados: Con base en las teorías de carácter organizacional, empresarial y estratégico, las PH's deben ser auto gestionadas y sus propietarios deben estar inmersos en esta responsabilidad en su calidad de socios, accionistas, inversionistas. La administración debe recaer en una forma de contratación que garantice identidad, pertenencia, dedicación, compromiso y continuidad de políticas y estrategias en el corto, mediano y largo plazo.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos VI.

Función Social y Ecológica: Todos los actores de la PH deben adoptar un rol de **gestores sociales y agentes de cambio** para introducir y aplicar las mejores practicas en materia de protección y conservación del medio ambiente y enseñar y construir cultura de sostenibilidad y sustentabilidad del eco-ambiente de la propiedad.

Empresas BIC y Sistema B. Los ODS y la responsabilidad social y ecológica como objetivos y principios orientadores de la propiedad horizontal.

Despojarse de barreras y prejuicios: En la PH y sus miembros, no caben la ira, la soberbia, el rencor, la intolerancia, el resentimiento y el maldito **EGO**. Se tienen que abrir corazones y mentes a la empatía, la asertividad, la . comprensión, la tolerancia, la paciencia, el perdón, el dialogo, el servicio, la colaboración, la fraternidad, la solidaridad y todos los elementos adicionales que sumen a **la convivencia y la felicidad**.

Adecuación reglamentaria interna: Las PH's deben tener como condición especial, la elaboración y formalización de sus normas, reglamentos y procedimientos internos, que les permita tener una hoja de ruta o carta de navegación, con un alto contenido pedagógico, que sirva para construir disciplina y responsabilidad de propietarios comprometidos y auto incluyentes.



Los vacíos y deficiencias que deben ser revisados y corregidos VII.

Los entes territoriales y las licencias de construcción: Los EOT, PBOT y POT deben tener entre sus requisitos y condiciones para la expedición de licencias de construcción la condición obligatoria de presentar proyectos que contemplen las energías limpias y sistemas sostenibles con el medio ambiente y benéficos para el manejo de las finanzas de la propiedad.

1. Energía solar para el alumbrado de zonas comunes y zonas privadas,
2. Sistema de recolección y aprovechamiento de aguas lluvias,
3. Sistema de recolección y aprovechamiento de aguas residuales.

Las estadísticas y el tamaño de la PH en Colombia: La importancia de conocer, medir y calificar la propiedad horizontal y su gestión; se requiere conocer el impacto de sus cifras en la economía nacional y regional (PIB, tasa de empleo, tributación, otros) y en los estudios y herramientas utilizadas en la administración, gerencia y gestión de estos territorios y sus comunidades.

Socios, accionistas, inversionistas: También denominados copropietarios, deben tener un proceso de inducción y capacitación por parte de sus comercializadores (constructores, vendedores) sobre todos los aspectos relacionados con la responsabilidad, compromiso y dedicación que exige adquirir un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Características especiales de las PH's.

Que deben ser revisadas,
rediseñadas y definidas
en un nuevo concepto de
PH.



Características especiales de las PH's.

Las PH nacen en el imaginario de los constructores sin considerar el contexto y la connotación de sus futuros propietarios y las zonas geográficas donde se desarrollaran.

Las PH nacen como una ESAL sin ventajas competitivas y comparativas frente a las sociedades tradicionales del mundo empresarial y mercantil.

Las PJ, denominadas PH son las únicas empresas que nacen sin necesidad de un plan de negocio y un modelo financiero, ni la definición, diseño y desarrollo de un producto específico. Esto quiere decir que no requieren analizar y determinar el punto de equilibrio, ni el mercado potencial, ni la tasa de retorno.

Las PH son las únicas empresas que nacen con planta física propia para desarrollar su administración, gerencia y gestión.

Las PH nacen sin la dimensión exacta de sus complejidades en materia social, económica, cultural y eco-ambiental.



Características especiales de las PH's.

La PH son las únicas empresas que nacen sin riesgos de iliquidez, insolvencia o quiebra y mucho menos de acogerse a la Ley de reorganización administrativa y financiera.

Las PH son las únicas empresas que nacen con un mercado cautivo y permanente en el tiempo, lo cual asegura su existencia y conservación en el largo plazo.

Las PH son las únicas empresas que nacen con ingresos asegurados y con obligaciones de difícil recaudo (cartera en mora) potencialmente cierta, controlable y asegurada.

Las PH son las únicas empresas que nacen sin riesgo de pérdida con las obligaciones de difícil recaudo (cartera en mora) y tampoco con la cartera en cobro jurídico.

Las PH nacieron con un modelo de administración compartida, descategorizada e informal.





La ecuación estratégica que debemos resolver en la propiedad horizontal.

La incógnita se llama “ Felicidad ”

PH Verde + Administración PH/S.XXI + Mundo Digital + Comunidad abierta y conectada = PH Feliz y mejorando



+



+



+



=



PH Feliz.

Cultura colaborativa + democracia participativa + participación ciudadana = Felicidad

Inclusión + Participación creativa y colaborativa + Inteligencia colectiva +
Compromiso propositivo y constructivo = Identidad + Sentido de pertenencia + orgullo



COMO PARTE DEL PROCESO DE REINGENIERIA Y TRANSFORMACION QUE SE PLANTEA EN ESTE DOCUMENTO, SE PRESENTAN LOS SIGUIENTES GRAFICOS, PARA ILUSTRAR TRES DE LOS TEMAS QUE REUNEN ELEMENTOS QUE SON DE VITAL IMPORTANCIA EN LA CONSTRUCCION DE CULTURA EN PH Y EL AVANCE HACIA EL OBJETIVO PRINCIPAL DE CONSTRUIR PROPIEDADES FELICES.

- 1. ARQUITECTURA Y PROSPECTIVA DE LA EDUCACION Y LA CULTURA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 2. CONOCIMIENTO E INTERPRETACION CORRECTA DE LA ESTRUCTURA JERARQUICA DEL MARCO JURIDICO QUE APLICA A LA PH.**
- 3. LA PIRAMIDE DE MASLOW ADAPTADA A LA EXPERIENCIA SOCIAL QUE PREDOMINA EN LA NATURALEZA HUMANA Y QUE SE VIVE EN LAS COMUNIDADES QUE INTEGRAN LA PH.**

ARQUITECTURA Y PROSPECTIVA DE LA EDUCACION Y LA CULTURA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.



ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS
CONCEJO DE ADMINSTRACION
COMITE DE CONVIVENCIA COMITES ESPECIALES
REVISORIA FISCAL ASESORIA LEGAL OTROS ASESORES ESPECIALIZADOS
OTROS ACTORES QUE CONCURREN EN LA PROPIEDAD

REPRESENTANTE LEGAL
ADMINISTRADOR/LIDER/GERENTE/SOÑADOR

CULTURA P.H.

VISION ORGANIZACIONAL Y EMPRESARIAL

ADMINISTRACION PH/S.XXI

+

COMMUNITY MANAGER

AUTOSUFICIENCIA
Territorio
organizado y
espacios auto
gestionados

INCLUSION
PARTICIPACION
CREATIVA Y
COLABORATIVA
INTELIGENCIA
COLECTIVA

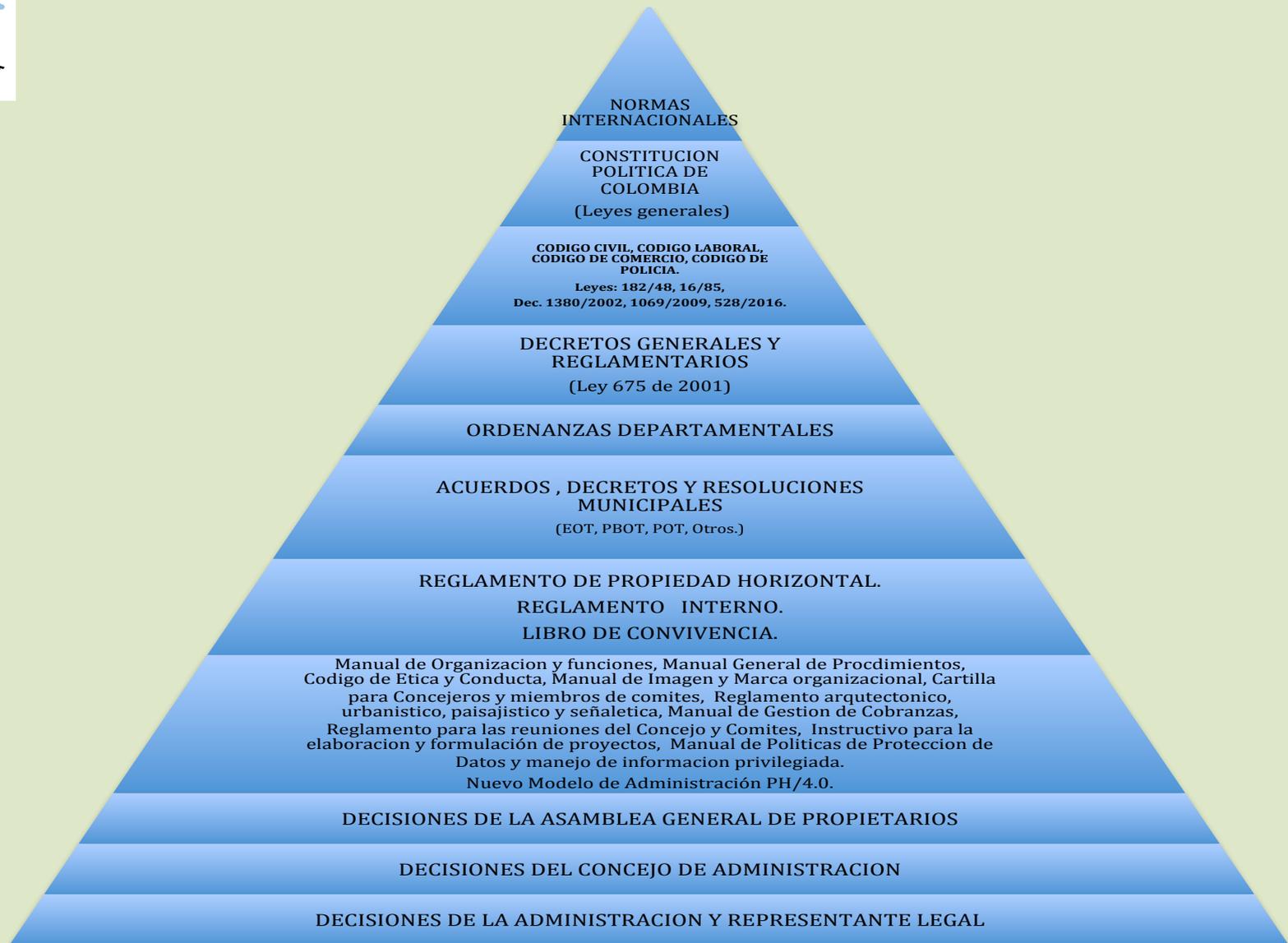
CONFIANZA
SOLIDARIDAD
CONVIVENCIA
COMUNICACION
ECOLOGIA Y MEDIO
AMBIENTE

EFICIENCIA
EFICACIA
EFECTIVIDAD
PRODUCTIVIDAD

PLANEACION
ESTRATEGICA

PH's FELICES

PIRAMIDE DE HANS KENSEL JERARQUIA JURIDICA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL



LA PIRAMIDE DE MASLOW Y LAS COMUNIDADES (PROPIETARIOS) QUE CONFORMAN LAS PH'S



AUTORREALIZACION

Es el alcance de la **FELICIDAD** individual y colectiva.

Se alimenta y fortalece por la motivación que produce la inclusión, la participación colaborativa y creativa, la inteligencia colectiva y la capacidad para crear, innovar, adaptarse y resolver problemas.

RECONOCIMIENTO

Es la demostración de admiración y manifestación de la importancia de los aportes realizados.

Se perfecciona con el respaldo a la continuidad y reelección.

AFILIACION / ACEPTACION

Es la base de las relaciones humanas.

Con la amistad nace el compromiso.

Esto permite el trabajo en equipo generando resultados.

Se busca el aprecio y valoración de la comunidad por el trabajo realizado.

SEGURIDAD Y PROTECCION

Busqueda de cooperación y establecimiento de lazos sociales.

Confianza y tranquilidad en su espacio privado y en las zonas sociales de la propiedad.

FISIOLOGICA

Aseguramiento de la alimentación, la vivienda, la salud, el descanso, la recreación y los mejores niveles de convivencia, vecindad, calidad de vida y cultura ciudadana.