



CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS COMUNITARIAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL



Contenido



**A cuidar lo que
es de todos**

Página 4



**Informando
a tus vecinos**

Página 20



**Parqueando
seguro**

Página 36



Años dorados

Página 52



**Aprovechar nuestro
tiempo libre**

Página 12



**A la vanguardia
con las finanzas**

Página 28



**Jueces para la
convivencia**

Página 44



Cine Foro

Página 60

Introducción

Constructora Bolívar, a través de su Programa de Creación de Capital Social ENCONJUNTO, ha querido identificar, visibilizar y reconocer a líderes comunitarios y las buenas prácticas del día a día de la vida en propiedad horizontal.

Así nace, Con y Siempre Juntos, un portafolio de iniciativas que permite, a partir de la experiencia de otros, contribuir al aprendizaje, réplica y puesta en marcha de iniciativas comunitarias que se destacan por ser sencillas, creativas e innovadoras, y que aportan a la creación de capital social en los conjuntos construidos por Constructora Bolívar.

Promover que los vecinos se conozcan por su nombre, la conformación de grupos o asociaciones con intereses comunes, la solución pacífica de los conflictos y actuar bajo la cultura de la legalidad y valores establecidos, fueron los criterios para seleccionar estas prácticas.

La metodología de documentación utilizada permitirá conocer cómo surgió cada una de las iniciativas, sus objetivos, cómo se puede implementar y los beneficios para la comunidad. Se incluyen, además, algunos testimonios de la comunidad beneficiaria de estas acciones.

Con y siempre juntos se enriquecerá periódicamente a partir de la experiencia de otros líderes que también quieran compartir sus iniciativas con otras comunidades y por ello la identificación y documentación se realizará de manera constante para así contar con un amplio portafolio de buenas prácticas comunitarias.



CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS
COMUNITARIAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL



**A CUIDAR LO QUE
ES DE TODOS**

Cronograma de mantenimiento

Quedarse de repente sin agua para bañarse o cocinar puede convertirse en una tragedia griega. Especialmente si la razón no es un corte inesperado del servicio sino el mantenimiento de los tanques que desde la administración del conjunto no se reportó a tiempo y a todos.

Justamente, para evitar malos ratos en la cotidianidad de un conjunto residencial, es clave que se divulgue, a través de la cartelera o los medios de comunicación preestablecidos en el conjunto, el cronograma y la programación de todos los mantenimientos que requieren los bienes comunes del conjunto, así como los cortes temporales de servicios o restricciones y usos especiales de los bienes comunes. Así, tanto los responsables de las obras como los residentes estarán informados y podrán, además, hacerle seguimiento a la gestión administrativa.

Esto facilita el control de las actividades y garantiza que todos conozcan la programación de intervenciones previamente planificadas. Por ello es replicable en todos los conjuntos que tengan la voluntad de mejorar la gestión administrativa.



A cuidar lo que
es de todos



Elaborar el presupuesto anual que se presenta a la asamblea de forma completa y ajustada a los valores que cotizan los contratistas.



Organizar un cronograma de obras en el conjunto para que en un futuro no se presenten contratiempos o incremento en los costos de mantenimiento.



Que la comunidad sea en sí misma un medio de seguimiento sobre el cumplimiento de la gestión administrativa.



Mantener en las mejores condiciones los bienes comunes, evita el deterioro y sobrecosto para la copropiedad.

Manos a la obra



La administración realiza un inventario de todos los equipos que tiene la copropiedad y que puedan ser objeto de algún tipo de mantenimiento.



Se hace un estimado del costo de cada mantenimiento.



Se lleva a cabo una reunión entre el consejo de administración y la administración con la finalidad de priorizar las actividades a realizar, teniendo presente el flujo de caja de la copropiedad y el costo de los mantenimientos.



El cronograma es socializado con los contratistas encargados de la ejecución de actividades y se ajusta a las necesidades de las partes.



Se elabora un cronograma con todos los mantenimientos priorizados y un cálculo del presupuesto anual en el que incurrirá el conjunto residencial.



El cronograma y el presupuesto general de mantenimiento se presentan a la asamblea para su ajuste y aprobación.



El cronograma, ya aprobado, es impreso y publicado en sitios visibles dentro de la copropiedad.

Se realiza seguimiento a la ejecución del cronograma por medio de un código de colores, generando alertas a las partes involucradas en las actividades.



¿Qué se necesita para ponerla en práctica?

Recursos Humanos

La administración debe realizar un inventario de las zonas comunes y presentar a los consejeros la propuesta económica y un cronograma que garantice el buen funcionamiento y mantenimiento de las zonas.

Se debe presentar a la asamblea ordinaria o extraordinaria. Es indispensable para cesionar que haya una participación mínima del 51% de los coeficientes de la copropiedad y que la decisión se tome con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Recursos Económicos

Aprobación de la cuota de administración del conjunto que incluya la propuesta de mantenimiento de las zonas comunes.

Recursos Técnicos

Computador con un programa que tenga la aplicación de hojas de cálculo para elaborar el presupuesto y el cronograma.

La impresión del cronograma que reúne actividades de mantenimiento y los tiempos de ejecución que serán socializados con la copropiedad.

Cartelera informativa en la que se publique la información.

*Recuerda que cualquier intervención en las zonas comunes debe ir acorde con lo establecido en el Manual de Zonas Comunes del conjunto.

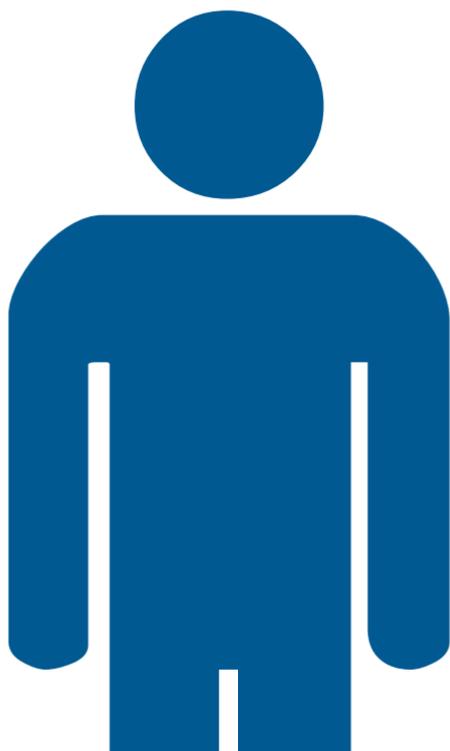
*La administración del conjunto debe velar por el buen uso y realizar los mantenimientos siguiendo las indicaciones del Manual.

Beneficios para los copropietarios y la propiedad

Esta buena práctica ha producido cambios positivos en la copropiedad. Por una parte, sobresalen las transformaciones físicas en las zonas comunes, con espacios verdes bien cuidados y áreas de circulación en orden y limpias. Estas también se ven reflejadas en la promoción de una cultura participativa en relación al control y seguimiento de la gestión administrativa y un orden en la planeación de las actividades, su organización y costos, los cuales se prevén en una etapa previa al inicio de los procesos.

DIRIGIDO A:

Toda la población residente de la copropiedad y los actores involucrados en el mantenimiento y cuidado de las zonas comunes (contratistas y órganos de gobierno de la copropiedad).



“El conjunto está muy bien cuidado. La administración ha hecho un buen trabajo, la renovación del salón comunal quedó bien y las zonas verdes son muy bonitas”

Maria del Carmén Prieto

Residente del conjunto Sabana Verde, Fontibón, Bogotá

Una acción que nació de la experiencia

Esta buena práctica consiste en realizar una planeación de tiempos y costos para el mantenimiento de las zonas comunes y su posterior difusión a los residentes del conjunto con el propósito de llevar un seguimiento de la gestión administrativa.

La idea nace de la experiencia de Nubia Corredor, administradora del conjunto residencial Sabana Verde 2, quien implementó una metodología para el cuidado y mantenimiento de los bienes comunes del conjunto. Para ello fue necesario crear una sinergia entre el consejo, que cambia regularmente

“Las zonas comunes dan buena imagen. Es agradable llegar a la casa, salir con los niños y verlos jugar en zonas verdes que son seguras, bonitas y bien cuidadas. Lo que más me gusta de las zonas comunes es que las mantienen limpias y el pasto siempre está bien podado”.

Melisa Fernández

Residente del conjunto Sabana Verde, Fontibón, Bogotá



Zonas comunes Conjunto residencial Sabana Verde 2

cada año, y la administración que permitiera formular presupuestos y cronogramas ajustados y pertinentes. Esto dio origen a un código de ética, que comprende unas reglas mínimas para los miembros del consejo y la administración.

“Las zonas comunes del conjunto están muy bien cuidadas por nuestros toderos y la excelente administración que hemos tenido durante los últimos años en nuestro conjunto. Lo que más me gusta de estos espacios en mi conjunto es el cuidado de las maticas y que el pasto siempre esté podado. Además la administración siempre está muy pendiente de poner avisos que eduquen a los residentes”.

Alix Gaitán Arisa

Residente del conjunto Sabana Verde, Fontibón, Bogotá

CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS
COMUNITARIAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL



**APROVECHAR
EL TIEMPO LIBRE**



Cambio de hábitos

El aumento del consumo de sustancias psicoactivas dentro y alrededor del conjunto Parque Campestre 11, en el municipio de Soacha, la deserción escolar de muchos de los jóvenes residentes junto a fenómenos como el pandillismo y el embarazo adolescente, motivaron a la administración de este conjunto residencial a implementar una serie de actividades para propiciar un mejor uso del tiempo libre.

Niños y jóvenes residentes del conjunto, entre los 8 y 16 años, se han beneficiado de una programación muy completa que incluye talleres, charlas, salidas pedagógicas, asesoría de tareas, clases de educación sexual y de danza; así como de pequeños foros para discutir películas o libros. Estos espacios, además, han despertado su curiosidad e interés por temas distintos a los que les enseñan en el colegio y han propiciado que mejoren las relaciones interpersonales entre la comunidad.

El administrador del conjunto residencial y un miembro de la Fundación Adinkra, que apoya la ejecución de esta iniciativa, son los encargados de liderar las actividades. Adicionalmente, en las mañanas de los fines de semana, en el salón comunal, se dictan clases de canto y baile, en las cuales se incluyen géneros como salsa, reggaetón, bachata y hip hop, entre otros. Al finalizar la jornada, los asistentes reciben un refrigerio que el administrador del conjunto compra con recursos propios.

Objetivos de la buena práctica

- 1 Brindar espacios de ocupación del tiempo libre para niños, niñas y adolescentes vulnerables a problemáticas como consumo de sustancias psicoactivas, pandillismo y embarazo a temprana edad, entre otras.
- 2 Cultivar valores y fortalecer el proyecto de vida de los jóvenes residentes del conjunto.
- 3 Formar líderes positivos que sean protagonistas de los cambios en su comunidad.
- 4 Generar sentido de pertenencia en los niños y jóvenes frente a las situaciones de su conjunto.
- 5 Estimular intereses, gustos y talentos entre jóvenes del conjunto con pocas oportunidades educativas, económicas y sociales.
- 6 Fomentar la unión entre los jóvenes residentes.
- 7 Fortalecer de manera indirecta las relaciones vecinales entre personas de diferentes edades.
- 8 Crear densidad asociativa entre los jóvenes residentes del conjunto para fines positivos.

Cómo replicarla

La práctica es replicable en otros conjuntos si:

- Se cuenta con personas que tengan disponibilidad de tiempo y estén dispuestas a realizar actividades para niños y jóvenes.

- La persona que va a estar presente en las actividades es una figura reconocida en la comunidad que genera confianza a los padres y es lo suficientemente empática con los niños y jóvenes para que sientan a gusto compartiendo sus experiencias.



Nuevo rumbo

Con esta práctica se han evidenciado varios cambios positivos en el conjunto.

Antes

Muchos niños y jóvenes de la copropiedad no se comportaban adecuadamente. Se evidenciaban conductas como daños físicos a la urbanización, consumo de drogas, robos y peleas entre vecinos.

Ahora

Se ha consolidado un grupo con alto nivel de participación en las actividades, receptivo, abierto a los cambios y disponible para aportar a los procesos de creación de capital social en el conjunto.

Ejemplo de vida

El administrador del conjunto, y quien puso en marcha esta buena práctica para el aprovechamiento del tiempo libre, nació y creció en zonas vulnerables de Bogotá como Usme y Ciudad Bolívar. Actualmente reside en Soacha, en donde ha estado involucrado con este tipo de población y ha trabajado por el bienestar de las comunidades. Tiene una fundación con la cual busca ayudar a las personas menos beneficiadas, especialmente a los niños y jóvenes. Es una labor que realiza sin ánimo de lucro. Gran parte de su tiempo personal lo invierte en enseñarles y aprender de ellos. Cree en el crecimiento personal y profesional de estos jóvenes y por ello los motiva cada día a luchar para hacer realidad sus sueños.



Testimonio

Una de las niñas integrantes de este grupo tiene 14 años y reside en el conjunto Parque Campestre 11 hace aproximadamente 4 años. Al llegar tuvo un choque con las demás niñas. Sentía que la miraban mal y le hacían comentarios incómodos. Esto la hizo buscar amistades en las otras etapas cercanas al conjunto.

Ella vive con su mamá, su padrastro y su hermano, pero la mayoría del tiempo está sola en casa. Debido a constantes faltas disciplinarias fue expulsada del colegio a mitad del año escolar. En el tiempo libre se dedicaba a robar a los vecinos, cometer daños en el conjunto y agredirlos físicamente. En uno de los robos fue sorprendida por el administrador, quien conversó con ella para hacerle caer en cuenta de sus errores y la invitó a participar en las actividades para el buen aprovechamiento del tiempo libre que se realizan en la urbanización con niños y jóvenes.

Actualmente, participa en el grupo de danzas y adelanta algunas materias con apoyo del administrador. Se convirtió en líder y ejemplo para los jóvenes del conjunto.

"Yo andaba en malos pasos hasta que un día el administrador me pilló robando, me invitó a hablar con él sobre lo sucedido y a unirme al grupo de baile. Desde entonces no volví a hacerle nada malo a mis vecinos".

Recursos para ponerla en práctica

Económicos

Se requieren principalmente para brindar los refrigerios a los niños y jóvenes durante las actividades y ensayos. En caso de presentaciones o eventos fuera de la ciudad, estos se utilizarán para cubrir gastos de alojamiento, transporte y alimentación.

Humanos

Es necesario contar con personal de apoyo, 2 o 3 personas con conocimientos y experiencia en el tema, quienes se encargarán de dirigir las actividades y realizar el acompañamiento a los niños y jóvenes durante las actividades.

Técnicos

Para realizar las clases y ensayos se necesita un computador o teléfono celular para reproducir la música y compartir videos de coreografías con los niños y jóvenes, así mismo se requiere un equipo de amplificación para facilitar las clases de baile.



CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS COMUNITARIAS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL

CLAUDIA



**INFORMANDO
A TUS VECINOS**

Conectados por chat

El chat es el medio de comunicación más efectivo. No siempre se está disponible para atender llamadas, pero contestar los mensajes de Whatsapp es algo que la mayoría de personas hace sin falta.

Por eso, ante los constantes problemas de comunicación entre residentes y administradores de la urbanización Parque Campestre, en el municipio de Soacha, Cundinamarca, la solución fue implementar un grupo de Whatsapp integrado por líderes de cada torre, quienes son los responsables de transmitirle a sus vecinos la información más relevante relacionada con la copropiedad.



Mejor informados

Los objetivos de esta buena práctica le apuntan a mejorar la convivencia a través de una comunicación efectiva y asertiva. A continuación los más relevantes:

- 1 Mantener una comunicación adecuada y organizada al interior del conjunto entre la administración y los residentes.
- 2 Generar densidad asociativa por medio de la creación de líderes y grupos con fines comunicativos.
- 3 Evitar cadenas de información falsas que puedan generar conflictos en el conjunto.
- 4 Agilizar los procesos internos de comunicación en la oficina de administración.
- 5 Conocer en tiempo real la situación de la urbanización.
- 6 Ser un canal de doble vía que mantenga informada a la comunidad y a la administración acerca de las situaciones internas.

“El conjunto vivía lleno de chismes. La comunicación era mala, no se hablaba la misma información entre todos, unos decían algo y los otros cambiaban el mensaje como un teléfono roto. El uso de esta herramienta tecnológica nos ha beneficiado tanto a nosotros los residentes, como al administrador. Ahora es más fácil comunicarnos y tener la información a la mano”.

Sebastián Torres

Líder de torre y
residente Parque Campestre 9

Paso a paso

Las siguientes recomendaciones le ayudarán a comenzar con la implementación de esta buena práctica.

1 El administrador debe organizar una reunión extraordinaria en el conjunto para proponer a los residentes la elección de un líder por cada torre, que a su vez envíe comunicados en tiempo real sobre las situaciones de la copropiedad.

2 Durante esa reunión se escogen y se delegan funciones a los líderes y estos deben conformar grupos por medio de la aplicación Whatsapp.

3 Se delega a un grupo de residentes que serán los encargados de compartir la información a los líderes de cada torre.





4 En los grupos de Whatsapp solo se comunica información de interés para los residentes: inconvenientes de convivencia, citación a reuniones, situaciones de emergencia, cambios internos y actividades extracurriculares.

5 Se debe establecer y cumplir normas como: un horario para el envío de los mensajes (entre las 8:00 a.m. y las 7:00 p.m.), solamente se pueden tratar temas relacionados a la copropiedad, no se podrá enviar cadenas de información ni mensajes con contenido inapropiado.

6 Una vez al mes se debe realizar una reunión junto con la administración y el consejo, a la cual se convoca a los encargados de divulgar la información, para hacerle seguimiento general a esta buena práctica e identificar los temas más compartidos en los grupos, que puedan impactar positiva o negativamente a la comunidad.



¡Funciona!

- Se han evidenciado mejoras positivas en la comunicación entre los residentes del conjunto. Ahora es asertiva, organizada y uniforme.
- La comunidad es más unida para promover propósitos comunes.
- Los residentes reconocen la labor de los líderes.
- En términos de capital social se está generando densidad asociativa por medio de la conformación de grupos de líderes.
- Hay expectativas compartidas por cuenta de la unión que se ha propiciado en torno a un fin común: mejorar la comunicación en el conjunto.

Recuerde...

Esta práctica es replicable gracias a que la mayor parte de personas dentro del conjunto cuenta con un celular, la aplicación de Whatsapp y servicio de internet en su teléfono móvil. Únicamente se necesita organización al interior del conjunto para elegir a los líderes por torres y que estos se comprometan a replicar la información oportunamente.



Recursos para ponerla en práctica

Económicos

Esta práctica no requiere recursos económicos de parte de la administración ya que el costo es asumido por los residentes del conjunto.

Humanos

Para que la buena práctica funcione adecuadamente, el promotor de la iniciativa (administrador) debe identificar líderes, por lo menos uno por torre, que se encarguen de transmitir la información a los residentes y promotores para mantenerlos informados.

Técnicos

Los residentes, líderes y facilitadores que participen de estos grupos de Whatsapp deben contar con un dispositivo Smartphone que permita la instalación de la aplicación Whatsapp, así como con un plan de datos.

Se debe contar con el directorio actualizado de los números de celular de los residentes del conjunto, mínimo uno por apartamento, para poder incluirlos en los grupos.

CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS COMUNITARIAS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL



**A LA VANGUARDIA CON
LAS FINANZAS**

Al alcance de todos

¿Cuántas veces se nos olvida pagar la administración por falta de tiempo? Es posible que esto nos pase frecuentemente, ya que la rutina y el afán nos hace olvidar que debemos retirar el dinero del canon cada mes.

Esta razón, sumada a la inseguridad de llevar efectivo a la mano, hizo que la administración del conjunto residencial pensara en una solución práctica que mejorara la efectividad de pago cada mes. Así como en cualquier establecimiento comercial, ahora las oficinas de la administración cuentan con un datáfono.

Con esta buena práctica se hace sencillo el procedimiento de recolección de expensas comunes, además los residentes evitan el costo bancario por retiro en los cajeros y el desplazamiento inseguro a los centros comerciales o bancos cercanos.



¡Grandes ventajas!



¡Ahorra tiempo y estrés! Con un datáfono en el mismo conjunto residencial, no tendremos que adicionar una tarea extra a nuestras labores diarias. Con solo llegar a casa podremos pagar a tiempo.



Seguridad. Ahora no tendremos que cargar el dinero en efectivo en nuestra billetera, lo que nos permitirá desplazarnos más seguros por la ciudad.



Menos costos. Ahorramos dinero a través del pago por punto Redeban (datáfono) ya que la mayoría de los bancos no hacen un cobro extra, como sí lo hacen por retiro en cajero.



Recolección sin retrasos. La accesibilidad de un datáfono para los residentes se traduce en un incremento de los pagos de expensas comunes en el tiempo establecido.



Rápido y fácil

Siguiendo estos pasos, los residentes no tendrán excusa para no estar al día:

- 1 El administrador adquiere un datáfono con la empresa Redeban Multicolor.
- 2 Se ubica el dispositivo en la oficina de la administración.
- 3 Los residentes se acercan a esta y realizan el pago de expensas comunes directamente con su tarjeta débito o crédito, como en cualquier local comercial.
- 4 Con esta práctica, tanto el administrador como el residente se aseguran que el pago se haga de manera oportuna y directamente en la cuenta bancaria del conjunto residencial, sin tener que manejar efectivo.



Resultados concretos

La implementación de datáfonos en el conjunto Parque Campestre 11 ha traído mejoras financieras y de organización. Además, las relaciones interpersonales entre la administración y los residentes son más cordiales.

Merly Capera es residente del conjunto y miembro del consejo hace 2 años. Una de sus tareas como consejera es ayudar al administrador en la efectiva recolección de expensas comunes y realización de acuerdos de pago con los morosos. Este es su testimonio:

“Este procedimiento nos ha facilitado realizar los pagos a tiempo a gran parte de los residentes, ya no tenemos que ir hasta el centro comercial, tomar un transporte y gastar dinero, simplemente nos acercamos a la oficina y hacemos la transacción. Además, el administrador está más tranquilo por no tener que manejar plata en efectivo”.



Su costo es mínimo, tan sólo se debe pagar \$60.000 pesos para adquirirlo y el valor del servicio mensual es de \$30.000 pesos.

Sí se puede replicar

Los residentes se responsabilizan de sus pagos y dejan las excusas. Luego de la implementación de esta solución bancaria, los habitantes del conjunto han adoptados otras herramientas para estar al día como el débito automático al número de cuenta del datáfono.

En general es una práctica que ahorra tiempo y dinero de los residentes, además es efectiva para el recaudo de expensas comunes mensuales y anuales.

Recursos para ponerla en práctica

Económicos

El servicio de datáfono no genera grandes costos para los residentes o el conjunto, ya que su costo es de \$60.000, el valor mensual de funcionamiento es de \$30.000 y debe ser cancelado sólo si el número de transacciones mensuales es menor a 45, si se supera este número, no se generan costos de funcionamiento.

Humanos

El pago de la administración a través de datáfonos sólo requiere la capacitación del administrador para el uso de este dispositivo, ya que será el único autorizado para su manipulación, y será instalado en su oficina.

Técnicos

Para llevar a cabo la implementación de esta nueva herramienta para el pago de la cuota de administración, se necesita contar con conexión a internet o una línea telefónica y datáfono.



CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS COMUNITARIAS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL



PARQUEANDO SEGURO



Una solución esperada

Dejar el carro lejos de nuestra propia supervisión puede generarnos dudas de seguridad. Seguramente ese vehículo lo adquirimos con mucho esfuerzo y no quisiéramos que un robo o un daño a nuestra propiedad nos quitara ese sueño de tenerlo todo. Es por esto que es clave que el conjunto residencial implemente una metodología de seguridad que nos dé la tranquilidad de estar en casa sin pensar en que algo le pueda suceder al carro en el parqueadero.

Es por esto que nace una buena práctica que se lleva a cabo gracias a la instalación de un nuevo sistema de seguridad. Este consiste en un monitor ubicado en la reja de entrada, el cual proporciona información detallada de cada residente a la administración del conjunto cada vez que este pasa la tarjeta de acceso. Cuando eso sucede, el personal de seguridad revisa la fotografía del carro y se asegura de que concuerde con el conductor registrado.

Si la fotografía no coincide se negará la salida del conjunto. Con esta sencilla solución, tanto la administración como el personal de seguridad y los residentes se sentirán respaldados y se reducirá el riesgo de hurtos.

Sistema completo e inteligente

Así se evitarán los robos

- La administración adquiere e instala en la reja de entrada un sistema de seguridad con un monitor inteligente.
- Los residentes obtienen una tarjeta inteligente que consigna la información del vehículo, las fotografías de los conductores autorizados para movilizarlo, el número de apartamento del propietario y su teléfono de contacto.
- Al llegar y salir del conjunto residencial, el conductor pasa la tarjeta sobre el monitor de la reja.
- El personal de seguridad revisa en su pantalla la información que provee la tarjeta y se asegura de que coincida con el conductor que ingresa o sale en el vehículo y procede a dar paso o denegarlo.





¡Sin novedades!

Con la implementación del nuevo sistema de seguridad en los parqueaderos, se ha logrado un mayor seguimiento a los dueños de los vehículos y a la seguridad de los mismos carros. Esta buena práctica permite que tanto los vigilantes como los residentes se sientan más tranquilos.

Un punto positivo extra

El control de entrada y salida de vehículos de los parqueaderos se ha convertido en una estrategia de recuperación de cartera, que representa una ventaja adicional al nuevo sistema de seguridad. Su operación es muy sencilla: una vez el residente cumple los 4 meses de mora con el canon de administración, se bloquea la tarjeta de acceso vehicular. De esta manera el deudor se ve obligado a estar al día en el pago.

“Este sistema nos ha permitido tener mayor control a nosotros como vigilantes, ya que somos los encargados de brindar el acceso a los residentes, por medio de las cámaras estamos al tanto de alguna novedad con los vehículos que antes se presentaba y nos quedaba difícil de controlar, nos ha facilitado mucho el trabajo realmente ya que el residente que no presente tarjeta no ingresa al conjunto”.

Manuel Avendaño

Guarda de seguridad, Parque Campestre 11, Soacha



Todo en un solo gasto

La mejor noticia relacionada con la implementación de este sistema de seguridad es que se debe pagar una sola vez y es autofinanciable.



Costo total: \$1.200.000
Autofinanciado con el pago
de las tarjetas inteligentes
de los residentes: \$5.000
cada uno.



Mucho más tranquilos

Si el conjunto cuenta con los recursos económicos para adquirir e instalar el software, solo se requiere de una capacitación corta para los vigilantes que deberán encargarse del adecuado manejo para que todos se sientan más seguros.

Recursos para ponerla en práctica

Económicos

En 2018, el sistema de seguridad tuvo un costo aproximado de \$1'200.000 pesos. Este dinero puede provenir de las expensas comunes de los residentes o ser recolectado a través de una cuota extraordinaria. El conjunto recupera esta inversión en el mediano plazo a través de los recursos obtenidos con la entrega de las tarjetas de acceso adquiridas por los residentes por un valor de \$5.000 pesos.

Humanos

Para la puesta en marcha del sistema de seguridad es necesario realizar una capacitación inicial a los guardas de seguridad y a la administración del conjunto, quienes serán los encargados de manejar el software.

Técnicos

El sistema de seguridad está compuesto por cámaras y pantallas de vigilancia en el conjunto, tarjetas de acceso para residentes, un software de control del sistema y un computador.



CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS COMUNITARIAS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL



**JUECES PARA LA
CONVIVENCIA**



Asambleas justas

Al menos una vez al año, todos los copropietarios de los conjuntos residenciales que viven bajo el marco de la Propiedad Horizontal y se rigen por la Ley 675 de 2001, se reúnen en una Asamblea General ordinaria durante la cual se aprueban temas de interés que van desde mejoras en las zonas comunes, las gestiones y transparencia del administrador, hasta ajustes en el presupuesto y en la distribución de los parqueaderos.

Por lo general, son encuentros largos durante los cuales se presentan discusiones que pueden resultar difíciles de zanjar, porque aunque prima el interés general, cada copropietario tiene un punto de vista propio y motivaciones que defiende en aras de lo que considera mejor para la propiedad.

Mejorar los procesos de las asambleas y mediar los conflictos al momento de tomar decisiones relacionadas con asuntos que puedan generar discrepancias es el objetivo de esta buena práctica que consiste en la participación de un juez de paz que velará porque estos espacios concluyan con determinaciones justas para todos. El juez de paz debe ser un actor externo a la comunidad que desempeña un rol de moderador.

Esta práctica nace por el interés del administrador de realizar la asamblea en un ambiente pacífico, en la cual se establezcan acuerdos y se cumpla con la ley.

El primer encuentro moderado

Sucedió el domingo 13 de agosto de 2017 en la urbanización Parques Bogotá Nogal, ubicada en la localidad de Bosa.

- El administrador de la copropiedad, Luis Reyes, se contactó con una jueza de paz para solicitarle su intervención ese día. En los últimos dos años no se había podido realizar la asamblea anual debido a los permanentes conflictos entre los miembros de la comunidad.
- Reyes corroboró en la Casa de la Justicia de Kennedy que la jueza de paz no tenía jurisdicción solo en su localidad y podía participar en actividades de otras zonas de la ciudad.
- A las 7:00 a.m., antes de dar inicio a la asamblea, Reyes, presentó a la jueza y les informó a los asistentes que la reunión sería moderada y acompañada por ella.
- Durante la reunión, cuando algunos asambleístas quisieron tomar la vocería la jueza intervino solicitándoles el respeto a la palabra, a la actividad y la comunidad. Su objetivo era evitar que se sesgaran las decisiones que se debían tomar en la asamblea debido a la posición de algunos de los residentes del conjunto.
- La asamblea se realizó bajo los parámetros establecidos por la jueza de paz. Finalizó a las 10:30 a.m.
- Pese a que algunos temas puntuales del conjunto no se lograron aprobar por la poca asistencia de los copropietarios, la jueza de paz direccionó este proceso y logró que el encuentro se desarrollara con transparencia y respeto.





Jueces para la convivencia

Esta práctica es replicable en otros conjuntos residenciales, en la medida en que el juez de paz puede mejorar el curso de las asambleas, actuar en otros espacios cuando haya temas que no se puedan aprobar dentro de esta reunión, además de ser veedor externo de los procesos que son aprobados en los conjuntos.



La asamblea se pudo desarrollar de una manera más ágil y rápida.

Un cambio que vale la pena

Con la implementación de esta buena práctica se evidencian beneficios que contribuyen a mejorar la convivencia y garantizan el tranquilo desarrollo de las asambleas anuales.

El cambio más representativo fue el día de la asamblea. Gracias a la intervención de la jueza de paz se logró el objetivo de la reunión. Si alguno de los asistentes no estaba de acuerdo con cualquiera de los puntos que se plantearon ese día, la jueza de paz se encargaba de mediar para que no hubiera agresiones verbales entre los asistentes.

Después de la asamblea, los residentes han sido más conciliadores a la hora de solucionar un tema que afecte la vida en comunidad. Así mismo, han manifestado con respeto sus inconformidades frente a asuntos relacionados con la copropiedad y los han expresado correctamente ante el administrador y los miembros del consejo.

Lección de vida

Los principales desafíos a los que se enfrentó Luis Reyes como líder de esta práctica fueron superados durante el proceso en el que se puso en marcha. Orgulloso, los comparte para quienes están decididos a implementar los jueces de paz en las propiedades que administran. Tome nota:

- 1 El esfuerzo vale la pena. La comunidad encuentra en un juez de paz el apoyo necesario para solucionar sus conflictos y diferencias.
- 2 Es normal sentir temor de posibles saboteos por parte de los copropietarios para evitar que se aprueben temas como el aumento de la administración o la distribución de los parqueaderos.
- 3 El apoyo de los miembros del consejo es fundamental para que el proceso culmine con éxito y se contribuya a que los órganos de gobierno de la copropiedad gocen de mayor autoridad en la asamblea. El juez de paz también es veedor de la comunidad frente a la administración y eso genera tranquilidad.





Recursos para ponerla en práctica

Económicos

No se requieren recursos en dinero, puesto que la práctica se desarrolla en el marco de la asamblea de copropietarios o en espacios propios del conjunto residencial.

Humanos

Se debe contar con un Juez de Paz que participe en la asamblea o en distintos espacios dentro del conjunto. Así mismo, se requieren conciliadores de paz que permitan darle continuidad a los temas que fueron aprobados por los participantes.

Técnicos

Para generar un espacio que haga las veces de Centro de Conciliación, se necesita un salón comunal y el establecimiento de un horario determinado para que la comunidad pueda participar de esta iniciativa de forma ordenada.

CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS COMUNITARIAS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL



COLOMBIA

AÑOS DORADOS

La comunidad los necesita

A pesar de ser miembros fundamentales de la sociedad, con el paso del tiempo los adultos mayores dejan de sentirse útiles y valorados. Muchos se aíslan y prefieren la soledad como compañía. Esto va en detrimento de su salud física y emocional. Por eso resulta de gran valor que se fomenten espacios que permitan la búsqueda y desarrollo de actividades para que ocupen su tiempo libre, se fortalezcan como individuos de una comunidad y les sea más fácil la adopción de un rol dentro de esta.

Con clases de artesanías, culinaria, tejidos, desarrollo motriz y baile se busca que los abuelitos se sientan útiles e importantes en los procesos de desarrollo social dentro de la comunidad y además puedan agruparse por intereses y fines comunes.

Esta buena práctica nace del empoderamiento de una residente de Bosa Recreo, Luz Montaña, quien empezó a reunir a las abuelitas de esta urbanización alrededor de actividades como la artesanía y el tejido, luego de evidenciar que eran mujeres muy solas, que no tenían espacios para compartir con otros e invertir su tiempo libre.

Hoy, Años dorados tiene éxito en Parques de Bogotá por el rol que le da al adulto mayor: lo empodera, le enseña a través de la práctica, mejora su salud y bienestar, lo hace sentir único y con el poder de multiplicar sus saberes a los demás.

Estos grupos de abuelitas y abuelitos se reúnen con el fin de pasar un tiempo de calidad con otros que disfrutan sus mismos gustos y de los cuales también pueden aprender.

Un esfuerzo que vale la pena

- Años Dorados brinda a las personas de la tercera edad la oportunidad para que, a través de la enseñanza de saberes y actividades de recreación, puedan ocupar su tiempo libre.
- Contribuye al mejoramiento de la salud física, mental y emocional de las personas de la tercera edad que residen en el conjunto.
- Multiplica saberes dentro del grupo. Con recursos de aliados han podido realizar artesanías y objetos para intercambiar entre ellos, regalar a sus familias y ofrecer a la comunidad.
- Empodera a las personas de la tercera edad residentes en el conjunto para que se conviertan en protagonistas y líderes de los cambios sociales en la zona.
- Dignifica la vejez, posicionando a las personas de la tercera edad en un lugar de reconocimiento social y alta funcionalidad comunitaria.





Ejemplo para todos

“Siempre he sido una persona muy dada a la comunidad y algo que me ha enternecido y sorprendido es el poder de solidaridad que tiene el grupo de adultos mayores. Por ejemplo, tenían el sueño de hacer una huerta entre todos y uno de ellos habló directamente con la administración y, después de pensarlo mucho, le dejaron iniciar una huerta de hortalizas y hierbas aromáticas en una zona del conjunto. Reuní a cinco de sus compañeras que estaban interesadas y les enseñé a sembrarlas. Cuando estamos haciendo tejido y una abuelita no puede porque no ve bien o ya no tiene tanta destreza en sus manos, todas le ayudan para que no se atrase.

Eso me hizo pensar que las ganas de trabajar por su grupo son inmensas, la solidaridad entre ellas y el amor que tienen por todos y todo los convierte en un ejemplo para los que vivimos dentro de la comunidad. Es impresionante ver la vitalidad que nace de estos adultos mayores y las ganas que siempre tienen de aprender”.

Ana Ladino

Líder de esta buena práctica en la urbanización Parques de Bogotá, Bosa.

Ellos la disfrutan

La población objetivo son adultos mayores que quieren participar en actividades lúdicas y de aprendizaje. En la actualidad, participan en Años Dorados, en parques de Bogotá, 80 personas, de las cuales el 10% son hombres. En las actividades de tejido y creación de artesanías, algunos de los participantes van acompañados por sus hijos adultos, quienes también gozan de este espacio.

¿Cómo replicarla?



Grandes beneficios

Los participantes irradian una mayor vitalidad en sus funciones y han construido una red de apoyo entre todos.

Está comenzando a cambiar la percepción hacia los adultos mayores, a quienes por lo general no se les tiene en cuenta para las actividades que se pueden realizar dentro de la comunidad. Es muy grato evidenciar el gran compromiso, la dedicación, responsabilidad y solidaridad de los abuelitos por su grupo, el apoyo y el deseo de aprender que nace de ellos en cada actividad y compromiso adquirido.



Así comenzó todo

Se han sumado más abuelitos a esta iniciativa y se han construido nuevas alianzas en beneficio de la comunidad. En julio de 2017, Años Dorados arrancó con 20 adultos mayores y a la fecha ya son 80.

Luz Montaña, una de las residentes de la urbanización Bosa Recreo, se dio cuenta que las abuelitas de la zona permanecían solas en su casa pero eran muy activas. Así que decidió buscar actividades que las reunieran y agruparan y encontró en el tejido y las artesanías una oportunidad. El grupo comenzó a crecer y Luz se animó a tocar las puertas de la Alcaldía Local de Bosa. Consiguió que cada una recibiera un uniforme y un bono de 120.000 pesos mensuales para gastos de materiales.

El grupo siguió creciendo, incluyendo también hombres, hasta completar 80 personas que se reunían semanalmente. Los martes y jueves de 9:00 a.m. a 11:00 a.m. para clases de aeróbicos, los miércoles de 11:00 a.m. a 1:00 p.m, asistían a clases de motricidad en la piscina de Bosa, los jueves en la tarde fabricaban artesanías y los viernes tejían.

Esto solo ocurría en la zona del Recreo(Bosa), pero con la llegada del programa Barrios Creativos a Parques de Bogotá, Luz conoció a Ana Ladino, líder de este programa distrital, y comenzaron a compartir espacios de integración con los abuelitos. Así comenzó a crecer Años Dorados.



Recursos para ponerla en práctica

Económicos

Son necesarios para adquirir materia prima o implementos para realizar artesanías, instrumentos de cocina y alimentos para los talleres de culinaria.

También se debe contar con un medio de transporte para trasladar a los beneficiarios a actividades fuera del conjunto. Los recursos se utilizarán a su vez para el pago a centros recreativos o parques en donde se desarrollen las actividades para los adultos mayores.

Humanos

Se requiere personal capacitado en aeróbicos, culinaria, tejido, alfabetización y uso de materiales para la realización de artesanías que sirvan como guías, conduzcan y apoyen el proceso.

Técnicos

Se necesita un amplificador de sonido y aros de gimnasia para las clases de aeróbicos.

CON Y SIEMPRE JUNTOS

PORTAFOLIO DE BUENAS PRÁCTICAS COMUNITARIAS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL



CINE FORO



Tiempo sano

¿Qué hacen nuestros niños y jóvenes cuando no están estudiando? ¿En qué invierten su tiempo libre? ¿Cómo la sociedad puede unirse para evitar el riesgo de que delincan o caigan en la droga? Estas preocupaciones motivaron la proyección de películas periódicamente en las zonas comunes de la urbanización Fontanagrande.

El objetivo era claro: invitar a la reflexión, generar conciencia ciudadana en los residentes del conjunto e incentivar el uso adecuado del tiempo libre en niños y jóvenes. Esta práctica surge como resultado de una de las estrategias de ENCONJUNTO, en el marco de la implementación del modelo de gestión de seguridad y convivencia durante el segundo semestre de 2016.

Inicialmente, Constructora Bolívar se encargaba de convocar al público, instalar los equipos multimedia y brindar los refrigerios. Las proyecciones se realizaban de forma rotativa en cada uno de los conjuntos Fontanagrande cada 15 días, garantizando la participación de los residentes de las diferentes copropiedades en cada sesión.

La intervención de Constructora Bolívar se vio fortalecida por el involucramiento a la práctica del colectivo Súbale al Arte, que apoyaba la convocatoria y seleccionaba las películas. La comunidad, en alianza con este colectivo ciudadano, continuó con esta práctica en el conjunto residencial Fontanagrande 2, donde a lo largo del último año se han proyectado películas cada 15 días sin el apoyo de la constructora.

Todos ganan

Esta práctica busca impactar en la calidad de vida de los copropietarios y generar efectos positivos en su bienestar. Estos son sus principales objetivos:



Incentivar el uso adecuado del tiempo libre en jóvenes y niños.



Propiciar que los residentes del conjunto se conozcan entre sí y creen nuevas amistades.



Transmitir mensajes de valores positivos de convivencia y organización comunitaria de una forma alternativa.



Generar apropiación de las zonas comunes del conjunto por parte de la comunidad residente.



Promover la reflexión y generar conciencia ciudadana.



Sembrar el gusto por el arte y la cultura en los jóvenes.



¡Bienvenidos!

Tome nota de los siguientes pasos para ponerla en práctica y que en su conjunto residencial también disfruten de este espacio de sana diversión.

38

niños, entre 5 y 10 años, y jóvenes, entre 11 y 15 años, asistieron a las 16 jornadas realizadas entre agosto de 2016 y junio de 2017.

- 1 Realizar la convocatoria de los asistentes por medio de carteles y voz a voz.
- 2 Programar un horario que se ajuste a la disponibilidad de tiempo de los residentes del conjunto.
- 3 Delegar la preparación de los refrigerios a algunos residentes del conjunto.
- 4 Elegir una película que transmita algún valor relacionado con la amistad, la responsabilidad comunitaria, la ayuda al prójimo, entre otros.
- 5 Una vez inicia el evento, y los asistentes están acomodados, dar la bienvenida y una pequeña introducción o contexto sobre la película que se va a reproducir y los temas importantes a tener en cuenta.
- 6 Repartir los refrigerios durante la película y escoger uno o varios puntos de la cinta para hacer una pausa y reflexionar sobre la temática de lo que se está viendo.

Sí paga

La constancia de esta práctica ha tenido efectos muy favorables entre los niños y jóvenes que habitan la urbanización. A continuación algunos de los más relevantes:

- Mejoró su conducta en las zonas comunes.
- Las zonas comunes están en mejor estado.
- Los niños se conocen entre sí, fortaleciendo sus relaciones interpersonales.
- Hay una mejor densidad asociativa gracias al incremento en las relaciones de amistad entre los participantes.

¿Qué necesita?

- Un espacio adecuado y lo suficientemente amplio para proyectar la película con comodidad.
- Equipos audiovisuales.
- Un líder o un grupo de líderes que mantengan activo el proceso y den sentido social a la proyección de películas.

Recuerde...

Esta práctica es replicable, debido a que se puede ajustar a muchos contextos y a diferentes poblaciones objetivo.





Misión cumplida

Gladys fue contadora de su urbanización Fontanar 2 y desde hace un año se desempeña como la administradora. Cuando Constructora Bolívar comenzó a propiciar este espacio de Cine Foro, se interesó por conocerlo y vincularse a él, motivada por contribuir al buen uso del tiempo libre de los niños y jóvenes de su conjunto.

El gran reto arrancó una vez finalizó la intervención de Constructora Bolívar. Había que darle continuidad al Cine Foro. El conjunto, sin embargo, no contaba con los insumos técnicos necesarios. Buscó apoyo en la comunidad con el comité de convivencia y el consejo de administración. La respuesta no fue muy positiva y por eso ha sido fundamental el acompañamiento del colectivo Súbale al Arte, que pone la fuerza de trabajo y los equipos necesarios para la sostenibilidad de la práctica.

Actualmente se encuentra gestionando recursos con los órganos de administración y de control de la copropiedad para seguir con la dinámica.

Recursos para ponerla en práctica

Económicos

Se necesitan para cubrir los refrigerios que se entregan a los participantes. Sin embargo, estos también pueden ser gestionados por el líder de la práctica a través de los asistentes o vecinos interesados en la ejecución del proyecto.

Humanos

Son indispensables una o dos personas que estén a cargo de la planeación, la logística y la ejecución de los encuentros.

Técnicos

Dada la naturaleza de las actividades relacionadas con esta práctica, es necesario contar con equipos de reproducción multimedia como: videobeam, un telón o cartulinas blancas para mejorar la calidad de la reproducción de la imagen. Así mismo es necesario contar con un reproductor DVD o computador y un equipo de amplificación.

También se sugiere tener un catálogo de películas, ya sea en medios físicos o digitales, compatibles con los medios de reproducción con los que se cuente.

Finalmente se requiere un espacio físico para la presentación de las películas, preferiblemente cerrado, puede ser un salón oscuro o una sala amplia que cuente con sillas para todos los asistentes.





ENCONJUNTO

CREACIÓN DE CAPITAL SOCIAL

**Más que viviendas,
construimos comunidades**