



Asociación de Profesionales Administradores de PH

PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN FRENTE A CASOS DE INFECCIÓN POR EL NUEVO CORONAVIRUS EN PANAMA

PROTOCOLO PARA USO ESTRICTO DE TODAS LAS PROPIEDADES VERTICALES U HORIZONTALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, MIXTAS Y BIENES INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PANAMA.

Para el apoyo en la ardua tarea de minimizar los contagios dentro de las áreas sociales y las actividades que realizan dentro de los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal en Panamá. Presentamos las **medidas que deberán ser adoptadas por los administradores en la lucha contra el COVID-19**

ANTECEDENTES

Los administradores tienen responsabilidades para salvaguardar y custodiar el bienestar y tranquilidad de los propietarios, visitas, clientes de los edificios, residenciales, plazas y comercios inscritos bajo el régimen de PH, siguiendo lo que establece el **Capítulo V** – denominado Administración, en su artículo 72, numerales 2 y 3 que a la letra dicen :

Artículo 72. La administración tendrá las obligaciones que le confieran esta Ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y las siguientes:

1...

2. Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, realizar **las que fueran de urgencia para la integridad de la propiedad horizontal** y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.

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 y de conservación.**

Explicación del periodo de incubación:

El periodo de incubación medio es de 5-6 días, con un rango de 1 a 14 días. Según la información proporcionada por la misión de la Organización Mundial de la Salud. Las personas con manifestaciones graves del virus, por lo general tienen enfermedades de base como hipertensión, enfermedades cardiovasculares, diabetes y otras complicaciones respiratorias crónicas.

Modo de contagio:

La vía de transmisión entre humanos se considera similar al descrito para otros coronavirus a través de las secreciones de personas infectadas, principalmente por contacto directo con gotas respiratorias de más de 5 micras (capaces de transmitirse a distancias de hasta 2 metros) y las manos o los objetos contaminados con estas secreciones seguido del contacto con la mucosa de la boca, nariz u ojos. COVID-19 se ha detectado en secreciones nasofaríngeas, incluyendo la saliva. Actualmente se desconoce el tiempo de supervivencia de en el medio ambiente.



Asociación de Profesionales Administradores de PH

Guía para prevención para uso de administradores:

Estos criterios deben servir como una guía para la evaluación. Las autoridades de salud pública valorarán juntamente con los profesionales asistenciales el cumplimiento de los criterios de forma individualizada. Esta información podrá evolucionar en función de la nueva información disponible.

1. Procedimiento de notificación de casos

a. Los casos confirmados deben ser comunicados de forma urgente a los servicios de salud pública de Panamá a través de los teléfonos asignados por el MINSA 169.

b. El administrador deberá mantener una estricta lista de todos los propietarios, residentes, alquilados y dueños de las unidades inmobiliarias.

2. Medidas dirigidas a la prevención y control de la infección:

a. Se debe cumplir una estricta higiene de manos en todo momento por parte de conserjes, agentes de seguridad y personal administrativo, descontaminación y limpieza constante, mantenimiento y eliminación de residuos.

b. El administrador deberá priorizar la compra de los utensilios, útiles de aseo, guantes, jabón para que los conserjes para que puedan realizar los trabajos.

c. Se aconseja instalar en cada entrada de los estacionamientos, lobby principal y áreas comunes más transitadas, dispensadores automáticos de alcohol gel.

d. Se instalarán en cada entrada de los baños y sanitarios de las áreas social dispensadores automáticos de gel alcoholado.

e. Se limpiarán periódicamente las botoneras de elevadores, pasamanos, mostradores y superficies de contacto, con productos desinfectantes recomendados y se reforzarán todos los procedimientos de limpieza.

f. En el caso del uso de elevadores evitar tocar las botoneras con el dedo, use un objeto o el codo, para detener las puertas, utilice las caderas o piernas de manera moderada, no ingrese al elevador si hay muchas personas, guarde un metro de distancia.

g. Si su administrador ha dispuesto gel alcoholado dentro del elevador, utilícelo, luego de imprimir el botón y al llegar a casa lave sus manos con agua y jabón.

h. Si puede, use las escaleras (sin tocar los barandales)

i. Con referencia al control a través de huella digital instalados el administrador deberá coordinarse para evitar que el propietario y trabajadores estén obligados a realizar esta manipulación, de lo contrario mantener una higiene estricta y constante en estas áreas que son constantemente manipuladas.

j. Suspensión de reuniones, asambleas ordinarias y extraordinarias, fiestas en los recintos y cualquier otro tipo de eventos que conlleve a la aglomeración de personas. Una vez se levante las medidas por parte del Ministerio de Salud se deberán reprogramar las reuniones canceladas.

k. Se les solicitara a los residentes, propietarios y clientes lo siguiente:

- Evitar saludo de mano o de beso
- Cocinar bien los alimentos que van a consumir



Asociación de Profesionales Administradores de PH

- Cubrirse la nariz y la boca al toser y estornudar con pañuelos desechables o con su antebrazo
- Evitar el contacto cercano con cualquier persona con gripe o síntomas del resfrió
- Si tiene síntomas de resfriado o gripe, tomar mucho líquido o si no mejoras, no te auto medique y acudir a su instalación de salud más cercana.
- Evitar actividades de fiestas o reuniones dentro de las unidades.

i. Área Social (piscinas): Más allá del cierre ordenado, Se debe realizar pruebas frecuentes y regulares al agua de la piscina (PH y desinfectante), desinfectar y limpiar con frecuencia objetos y superficies que se tocan en el entorno de la piscina.

j. El administrador permitirá el acceso del personal del Ministerio de Salud (MINSA), **debidamente identificado y brindará apoyo para realizar** las inspecciones y seguimientos a personas bajo observación y/o monitoreo.

k. El administrador brindara el apoyo e información al personal del Ministerio de Salud (MINSA) para confirmar el domicilio u otra información de las personas a las cuales se les debe dar seguimiento. y/o monitoreo.

l. Cierre total de las áreas comunes más concurridas (gimnasio, spa, baños turcos, juegos de niños, salones de fiestas, piscinas u otros). Fundamento legal Decreto 489 del 16 de marzo de 2020.

m. Para los conserjes y administradores se les sugiere evitar ingresar a las unidades inmobiliarias y utilizar los medios electrónicos (correo y WhatsApp) para el envío de comunicados u otros.

n. El administrador y la Junta Directiva elaboraran bajo su propia experiencia un protocolo de contingencia que se adapte a las necesidades de su bien inmueble, procurando publicarlo o entregarlo a todos los propietarios del bien y colocarlo en lugares visibles

Manejo de la información:

1. Los administradores y el personal a su cargo están comprometidos para el uso correcto de toda la información que el Ministerio de Salud (MINSA) pueda proporcionar. Sin embargo debe existir el derecho que por ley se guarda a la intimidad del paciente, pero muy conscientemente si se presentan casos positivos, redoblar esfuerzos y ser agentes multiplicadores de las medidas sanitarias y vigilar de manera estricta que se cumpla el procedimiento brindado por las autoridades.
2. La información que será transmitida a los propietarios deberá ser confirmada por parte del Ministerio de Salud (MINSA) y el Gobierno Nacional.
3. Las autoridades de Salud Pública establecerán los mecanismos para realizar la investigación y seguimiento de los contactos estrechos en el ámbito comunitario y comercial sujeto al régimen de propiedad horizontal.
4. El seguimiento y manejo de los profesionales sanitarios se establece en un procedimiento específico, que ellos nos indiquen.
5. Cualquier persona asintomática que cumpla la definición de contacto estrecho deberá ser informada a las autoridades y se iniciará una vigilancia pasiva o activa, siguiendo los protocolos establecidos.



Asociación de Profesionales Administradores de PH

6. En las áreas con transmisión comunitaria, para el seguimiento de contactos podrá establecerse una vigilancia pasiva (estarán atentos a la aparición de síntomas respiratorios y si es el caso, informarán a salud pública).

Propietarios bajo estado de cuarentena:

- De forma general, se recomienda que los contactos estrechos realicen cuarentena domiciliaria, siendo recomendable en todo caso que limiten las actividades sociales y no realicen viajes.
- Deben de ser informados de las precauciones de higiene respiratoria y lavado de manos.
- En el entorno laboral las medidas preventivas se enmarcan a través de las resoluciones del Ministerio de Trabajo, sobre los horarios y otras disposiciones por orden del Gobierno Nacional.
- Dada la situación de incertidumbre sobre las características de la transmisión de este virus, la situación epidemiológica actual en la República de Panamá y el principio de precaución, las medidas recomendadas en este momento, se irán revisando según se disponga de más información sobre la enfermedad y su evolución epidemiológica.

PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN PARA REFORZAR LA COMUNICACIÓN FRENTE A CASOS DE INFECCIÓN POR EL NUEVO CORONAVIRUS EN PANAMÁ

PROTOCOLO PARA USO ESTRICTO DE TODAS LAS PROPIEDADES VERTICALES U HORIZONTALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, MIXTAS Y BIENES INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PANAMA.

- Como administrador guarde las medidas de seguridad sanitaria, no se aleje de su comunidad a cargo, cree los mecanismos de comunicación, sea creativo y busque las herramientas que mejor se adapte a su propiedad horizontal.
- Organice y dirija a su personal de conserjería en proactividad para que sean sus aliados en detección de acciones que vayan en contra de las medidas sanitarias impuestas.
- Realice un censo actualizado a la fecha marzo de 2020 en el cual se indique Nombre de las personas que habitan el bien inmueble, sexo, edad, cedula, padece enfermedades crónicas, persona a la que se debe llamar en caso de emergencia.
- Abra grupos de difusión.
- Mantenga el contacto y repique solo información de fuentes oficiales, información útil para abastecerse de alimentos y medicinas durante una posible cuarentena total.
- Como administrador trate de motivar a su comunidad de darse una cuarentena dándole herramientas virtuales y demás actividades que puede realizar en tiempo de cuarentena para de esta manera mantener la salud mental de la comunidad activa y evitar la ansiedad. Esto es un trabajo en equipo.
- Crear métodos de mantenimiento junto a los propietarios de darse una cuarentena total y no se logren los acuerdos correspondientes con el personal de conserjería, así como para las propiedades horizontales que no cuenten con personal de mantenimiento y conserjería.
- Mantener al tanto a los propietarios de cualquier rotación en cuanto al personal de seguridad o su agencia contrata y de los métodos que estos estén empleando con sus trabajadores en cuanto a COVID-19



Asociación de Profesionales Administradores de PH

PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN ECONÓMICA FRENTE A CASOS DE INFECCIÓN POR EL NUEVO CORONAVIRUS EN PANAMÁ

PROTOCOLO PARA USO ESTRICTO DE TODAS LAS PROPIEDADES VERTICALES U HORIZONTALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, MIXTAS Y BIENES INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PANAMA.

- En cuanto a la propiedad horizontal hasta el momento y sin pronunciamiento gubernamental debe mantenerse pagando las cuotas de mantenimiento al día.
- Revisar el presupuesto anual aprobado en asamblea ordinaria y realizar junto con la directiva los ajustes y plan de acción a tomar, esto debe ser comunicado a los propietarios de que acciones se van a tomar, suspensión de contratos con proveedores, que no interrumpan el funcionamiento habitual y no comprometan la seguridad del mismo.
- Siempre instar a los propietarios que dentro de la crisis debemos seguir cumpliendo con las obligaciones de los gastos comunes ya que nuestros ingresos en las propiedades horizontales son finitos.
- Como junta directiva se podrá tomar decisiones como opción al no poder convocar una asamblea de propietarios extraordinaria en vista de la situación crítica económica que presenta el país por ende es inevitable verla traducida en falta de pago de nuestras cuotas de mantenimiento, sin embargo la cuota es esencial para el mantenimiento de edificio y sus vitales proveedores de servicios gas, agua, luz etc. Basados en:

Capítulo III

Junta Directiva

Artículo 62. La Junta Directiva será responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios en lo referente a la administración y conservación de los bienes comunes y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

1...

2...

3...

11. Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, **reglamentar el uso de los bienes comunes mediante la aprobación de un Reglamento de Uso, el cual será de obligatorio cumplimiento para los propietarios.**

Artículo 90. El usufructo de las áreas y facilidades comunes de la propiedad, como vestíbulo, escaleras, pasillos, ascensores, transformadores y líneas principales de electricidad, bombas y tanques de agua, tuberías principales y comunes de agua, gas, sistemas contra incendio, áreas sociales, jardines, piscinas, entre otras, es inseparable e indivisible del pago de los gastos comunes correspondientes por parte de cada propietario. En caso de morosidad en tales expensas, **se podrá** cobrar un recargo de hasta un 20%



Asociación de Profesionales Administradores de PH

Sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar, más los gastos en que se incurra para el cobro de dichas expensas.

Luego de convocar una reunión extraordinaria de JD y debido a la baja y notoria paga de la cuota de mantenimiento de la propiedad horizontal acogidos a una situación de urgencia, La Junta Directiva podrá decidir no cobrar los recargos por pago tardío, y ayudar a bajar la presión de un recargo más al bolsillo de sus propietarios y establecer que será una medida temporal.

PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN DE RECURSO HUMANO FRENTE A CASOS DE INFECCIÓN POR EL NUEVO CORONAVIRUS EN PANAMÁ

PROTOCOLO PARA USO ESTRICTO DE TODAS LAS PROPIEDADES VERTICALES U HORIZONTALES, RESIDENCIALES, COMERCIALES, MIXTAS Y BIENES INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PANAMA.

En cuanto al personal de conserjería y mantenimiento de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal el Ministerio de trabajo ha sido claro que debe mantenerse en puestos de trabajo, sin embargo cada administrador y junta directiva podrá organizar junto con su personal la distribución de tareas, para salvaguardar el funcionamiento habitual y seguir las medidas sanitarias debidas las cuales podrán ser:

1. Gestionar el salvo conducto correspondiente para el personal que labore en jornadas distintas a las horas planteadas en los toques de queda accionados por el gobierno nacional. Fundamento legal decreto 499 del 19 de marzo de 2020.
 2. Brindar identificación a través de carnet de trabajo con las especificaciones que correspondan a la propiedad horizontal donde labora. Fundamento legal decreto 499 del 19 de marzo de 2020.
 3. Mantener al tanto al personal de las disposiciones laborales que se vayan adoptando por el gobierno nacional. Fundamento legal decreto 499 del 19 de marzo de 2020.
 4. Turnar al personal de limpieza y reorganizar las actividades de manera que no todo el personal acuda a la propiedad horizontal.
 5. Para propiedades horizontales que mantienen habitaciones o cuartos de choferes disponibles y acondicionados, brindar la alternativa al personal que esté dispuesto y previo acuerdo desee realizar las labores pernoctando en las instalaciones de propiedad horizontal cumpliendo con las normativas y acuerdos regidos por el Ministerio de trabajo para estos casos.
- La administración que se encuentre por servicios profesionales deberá evaluar junto a su directiva o adendar a su contrato la modalidad en la cual brindará su servicio, recordar que tenemos una responsabilidad legal con nuestra comunidad. Así como los administradores que se encuentren en planilla, deberá evaluar con su directiva las disposiciones dadas por el Ministerio de trabajo y MINSA (Ministerio de Salud) de declararse un estado de cuarentena.

Sin otro particular,

JUNTA DIRECTIVA ADEPA PH

SECRETARIA