

ZONA COMÚN

BOLETÍN AXA COLPATRIA SEGUROS

Lo que debe saber sobre el Nuevo Código de Policía

El Nuevo Código de Policía incluye dentro de sus artículos, normas y consideraciones que buscan favorecer la convivencia en las áreas comunes. Aquí le contamos lo que usted, como administrador, debe tener en cuenta.

1 Seguridad en el uso de los servicios públicos

Según el código, existen ciertos comportamientos que afectan la seguridad de las personas y de sus bienes cuando se realizan mantenimientos y obras para el uso de los servicios públicos. Si usted quiere proteger a los copropietarios y prevenir sanciones, debe evitar:

- Arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto o sustancia que alteren su normal funcionamiento.
- Modificar o alterar redes o instalaciones de servicios públicos.



NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Cuidado con los accidentes en casa y en zonas comunes

ASESORÍA LEGAL

¿Cuándo puede la policía ingresar a los inmuebles?

NOTICIAS DEL SECTOR

Los derechos y deberes para la tenencia de animales

(Viene de portada)

• No reparar oportunamente los daños ocasionados a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, cuando estas reparaciones corresponden al usuario.

2. Mantener la tranquilidad y relaciones respetuosas

El código prohíbe y dictamina:

- Perturbar con sonido o ruido muy fuerte en fiestas y reuniones que afecten la convivencia del vecindario. En este caso, la policía podrán desactivar temporalmente la fuente del ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo.
- Las autoridades también podrán desactivar dispositivos o maquinaria desde bienes muebles o inmuebles que generen sonidos insanos en horas no permitidas.
- En los lugares de uso común se prohíbe realizar actos sexuales o de exhibicionismo que generen molestia, así como limitar las manifestaciones de afecto

PREVENCIÓN:

“Cuando se ejecuten acciones con las cuales se pretenda o inicie la perturbación de bienes inmuebles sean éstos de uso público o privado ocupándolos por vías de hecho, **la Policía Nacional lo impedirá o expulsará a los responsables de ella,** dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la ocupación”.

por razones de la raza, origen nacional o familiar, orientación sexual, identidad de género u otro tipo de discriminación.

• También se prohíbe consumir sustancias alcohólicas, psicoactivas en estos espacios y fumar en lugares no permitidos.

3. Protección a la posesión y tenencia de bienes inmuebles

El código pide respetar la posesión y tenencia de los bienes inmuebles. Por eso sanciona:

- La ocupación ilegal de un bien inmueble.
- Causar daños materiales o hechos que la alteren y no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro o molesten a los vecinos.
- Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
- Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
- Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de un inmueble a su dueño. /



\$657.000

- Permitir o inducir a que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros.
- Arrojar residuos al alcantarillado.



\$160.000

- Consumir sustancias alcohólicas, psicoactivas o prohibidas, no autorizados en lugares públicos
- No ponerle bozal o collar a un perro potencialmente peligroso.



MEDIDAS CORRECTIVAS
La policía tiene la potestad de ordenar:

\$328.000

- Realizar actos sexuales en sitios públicos.
- Alterar las redes de servicios públicos (aplica la medida correctiva 1).
- No reparar oportunamente los daños ocasionados a la infraestructura de servicios públicos (aplica la medida correctiva 1).
- Poner en riesgo a personas o bienes durante la instalación, mantenimiento de las estructuras de los servicios públicos (aplican las medidas correctivas 3 y 4).
- Protagonizar fiestas o reuniones ruidosas.

1. La reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.
2. La construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de un inmueble en mal estado o que amenace ruina. Esta orden puede aplicarse a cualquier clase de inmueble.
3. La remoción de bienes cuando contraríen las normas de convivencia.
4. La destrucción un bien cuando implique un riesgo o amenaza a la convivencia o al ambiente.



\$82.000

- Permitir que los animales esparzan en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.
- Limitar u obstruir las manifestaciones de afecto y cariño en razón a la raza, origen, orientación sexual o identidad de género.
- No recoger los excrementos de su mascota.

Cuidado con los accidentes en casa y en zonas comunes

Según la Secretaría Distrital de Salud, los accidentes caseros son la cuarta causa de consulta en los servicios de urgencia.

Al estar en casa o compartir áreas comunes, los residentes y copropietarios no están exentos de sufrir algún tipo de accidente. Estos son algunos de los incidentes más comunes y las recomendaciones que debe tener en cuenta para evitarlos.

Accidentes en zonas comunes

Entre los accidentes más comunes que pueden ocurrir en las zonas comunes de una copropiedad son los tropiezos y caídas de las personas de la tercera edad. Para evitar este tipo de accidente es indispensable la instalación de pasamanos, al igual que la debida iluminación del espacio. Así mismo, debe haber señalización y planos de evacuación en cada nivel. De igual forma, se debe contar con un kit de emergencia que incluya camillas tipo rígida-plegable y una silla de ruedas que debe estar ubicada en el área de la recepción.

Accidentes caseros

La Secretaría Distrital de Salud atiende más de 6.000 casos por accidentes caseros en Bogotá, los cuales son más frecuentes en las localidades de: Engativá 14.8%, Suba 14.0%, Bosa 8.3% y Kennedy 8.7%.

Según la entidad, "El 65% de los accidentes caseros se presenta en la cocina, el 24% en el baño y el 11% en áreas con pisos mojados, escaleras y tapetes sin asegurar, en donde los niños y los adultos mayores presentan mayor accidentalidad".

Por esto, se sugiere tener en cuenta las siguientes medidas de prevención:

- Utilizar antideslizantes para pisos, alfombras y duchas.
- Colocar barandas en escaleras, balcones y ventanas.
- No permitir que los niños y niñas jueguen sobre sillas, mesas ni muebles.
- No dejar armarios o cajones abiertos.
- Proteger las puntas de las mesas.
- No dejar al alcance de los niños elementos cortopunzantes.
- No colocar en los cajones, las herramientas, cuchillos y tijeras con las puntas hacia arriba.
- No permitir el ingreso de niños a la cocina.
- Alejar a los niños de la zona de planchar.
- No jugar con fósforos o velas.
- Revisar la temperatura del agua antes de bañar a los niños.
- Cerrar los conductos del gas y no dejar la gasolina o líquidos inflamables al alcance de los niños y niñas.
- Colocar protectores o cubrir con cinta los tomacorrientes.
- Guardar los medicamentos en los envases originales y fuera del alcance de los menores.



Los accidentes más comunes son: trauma (76.4%), fractura (4.7%), heridas (3.3%), intoxicaciones (1.7%), caídas (3.6%) y quemaduras (2.4%).

SEGUROS AXA COLPATRIA

Pensando en ustedes, AXA COLPATRIA está desarrollando valores agregados que mejorarán la seguridad y bienestar de los copropietarios:

1. Servicios de Emermédica para la atención de accidentes y emergencias en áreas comunes o privadas.

2. Acompañamiento para mascotas, incluyendo servicios de asesoría y asistencia.

3. Todo Riesgo Sustracción para proteger su bicicleta.



Colombia resiste fuertes vientos y se prepara para recibir a 'la Niña'

En lo corrido de este año, se ha reportado un aumento de la velocidad de los vientos, alteración que ha afectado a varias ciudades y municipios. En Barranquilla se han presentado emergencias por la caída de árboles y postes, y en Bogotá, las localidades de Chapinero, Usme y Santa Fe han sufrido cortes de luz.

Además de estos fuertes vientos, Colombia se prepara para recibir y mitigar el 'Fenómeno de la Niña', pues según el IDEAM, existe un 76 % de probabilidad de que las lluvias lleguen en el último trimestre del 2016.

'La Niña' es un fenómeno temporal de variabilidad climática que genera más lluvias de lo normal en las regiones Caribe, Andina y Pacífica. Se produce por el cambio de la temperatura (enfriamiento) del océano pacífico y su efecto depende de los vientos, la presión y otras variables atmosféricas.

Es importante estar preparados y tomar las medidas preventivas necesarias, pues el último evento de esta naturaleza, ocurrido entre 2010 y 2011, produjo daños por más de 11,2 billones de pesos, esto a causa del desbordamiento de los ríos y deslizamientos de tierra.

Estas son algunas medidas de prevención que usted puede tener en cuenta para mitigar los daños y evitar emergencias:

Realizar campañas de sensibilización para evitar que se arrojen basuras y otro tipo de elementos a los cauces.

Evitar construir al borde de los afluentes sin respetar las áreas de inundación.

Mantener las rejillas del alcantarillado libres de desperdicios, esto evitará que los sistemas de desagüe se taponen y generen inundaciones.

Mantener las vigas, canales y bajantes de las viviendas despejadas. Se recomienda hacer una limpieza periódica.

Desconectar los electrodomésticos durante las tormentas eléctricas.

En viviendas de alto riesgo por deslizamientos o inundaciones, se recomienda fortalecer las estructuras y reparar los techos.

Levantar árboles caídos y quitar elementos que obstruyan el flujo de las aguas.

Hacer mantenimiento a las bombas subterráneas de los parqueaderos de los edificios.

Solo en Cundinamarca, los daños sumaron 526.530 millones de pesos, de los cuales 25.261 corresponden a daños a infraestructura.

Las pérdidas durante ese periodo alcanzaron los 2,1 billones de pesos a nivel nacional, siendo los sectores de agricultura e infraestructura los más afectados. /

Bicicletas en Zonas Comunes, un conflicto por resolver

El estacionamiento y tenencia de bicicletas en zonas comunes ha desatado inconvenientes entre administradores y copropietarios. Por un lado, algunos administradores sancionan el estacionamiento de bicicletas en los parqueaderos de automóviles y, por otro lado, los copropietarios reclaman la falta de cicloparqueaderos o el mal estado e inseguridad de los mismos.

Dentro de las razones de los administradores para evitar el estacionamiento de bicicletas se encuentran la inseguridad y la protección de la estética de las zonas comunes, pues es más difícil estar atento al robo de una bicicleta y el estacionamiento de bicicletas en estas áreas puede ser visualmente molesto.

La ley 675 de 2001 señala que el administrador de una propiedad horizontal debe “cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”.

Por tal razón, dentro de estos actos administrativos, es fundamental contratar una empresa de seguridad privada la cual, según la Superintendencia de vigilancia y seguridad privada, debe responder por un bien hurtado. No obstante, estas



empresas tienen una obligación de medio y no de resultado, es decir, son responsables en el momento en el que fallen en la aplicación del protocolo de seguridad establecido, pero si la compañía demuestra que cumple con todas las garantías no tiene la obligación de responder por un robo.

La relación entre copropietarios y administradora debe ser armoniosa y justa, intentando comprender los derechos y deberes de ambas partes. Por tal razón, y para evitar inconvenientes, se sugiere:

- Crear y mantener en buen estado cicloparqueaderos. Estos deben

permanecer bajo llave y garantizar al copropietario la protección de su bien.

- Revisar que la empresa de vigilancia esté registrada ante la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada y que su licencia de funcionamiento esté al día.
- Incluya dentro de los miembros de las juntas de acción comunal representantes de los bicipropietarios. Si el problema sigue escalando, convoque un comité de convivencia. /



¿Cuándo puede la policía ingresar a los inmuebles?

Esto es lo que usted debe tener en cuenta según el Nuevo Código de Policía.

Dentro de los medios de policía, es decir, todas aquellas facultades jurídicas con las que cuenta esta autoridad para el cumplimiento efectivo de sus funciones, se contempla el ingreso a un inmueble, ya sea **con** o **sin** orden escrita.

Los casos en los que **no se requiere orden escrita**, son aquellos en donde la Policía ingresará a los domicilios para:

- Socorrer a un ciudadano que pida auxilio.
- Extinguir un incendio o evitar su propagación, así como para atender una inundación o resolver cualquier otra situación similar de peligro.
- Cazar a un animal rabioso o feroz.
- Proteger los bienes de personas ausentes, cuando se descubra que un extraño ha entrado violentamente, o por cualquier otro medio, al domicilio de estas personas.
- Cuando desde el interior de una casa o edificio se proceda por la vía de hecho contra una persona o propiedad que se halle fuera de éstos.
- Proteger la vida e integridad de las personas si en el interior del domicilio se están manipulando o usando fuegos pirotécnicos, juegos artificiales, pólvora o globos sin el debido cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley.

En el caso del ingreso **con orden escrita**, son los alcaldes quienes deben dictar esta orden para el registro de domicilios, esto con el fin de:

- Aprender a una persona que padezca alguna enfermedad mental y que se encuentre en un episodio de crisis o alteración.
- Inspeccionar el lugar por motivo de salubridad pública o transgresión de las normas ambientales.
- Obtener pruebas, cuando existan motivos fundados, sobre la existencia de casas de juego o establecimientos que funcionen contra la ley.
- Practicar la inspección ordenada en los procedimientos de policía.
- Examinar instalaciones de energía eléctrica y de gas, chimeneas, hornos, estufas, calderas, motores y máquinas en general y almacenamiento de sustancias inflamables o explosivas con el fin de prevenir accidentes o calamidades, cuando existan indicios de riesgo o peligro.
- Verificar que no exista maltrato, abuso o vulneración a los derechos de los niños, niñas y adolescentes, mujeres, adultos mayores y discapacitados.
- Verificar el desarrollo de actividades

económicas, comerciales, industriales, de prestación, venta o depósito de bienes o servicios contrarios a la ley o reglamento.

- Determinar el cumplimiento de las normas en materia de usos de suelo, obras o urbanismo cuando se adelante una obra en un inmueble.
- Practicar diligencia o prueba ordenada en un procedimiento de policía en inmuebles donde se estén desarrollando obras o actividades económicas, cuando se requiera.

En caso de que se produzca daño a un bien o lesiones personales al momento del ingreso a una vivienda, los ciudadanos pueden aplicar las reclamaciones legales correspondientes al derecho administrativo y penal, según el caso. /



Los derechos y deberes para la tenencia de animales

Además de garantizar la convivencia ciudadana, el Nuevo Código de Policía propone algunas normas para garantizar el respeto y cuidado de los animales. Por eso, es importante tener en cuenta que:

- El ingreso o permanencia de las mascotas en cualquier lugar se sujetará a la reglamentación de los lugares. Salvo circunstancias extraordinarias, no se podrá prohibir la permanencia de mascotas.
- Siempre se permitirá la presencia de perros guías que acompañen a su propietario.
- Los tenedores deben recoger los excrementos de sus animales en el espacio público y áreas comunes. No deben dejarlos



“En las copropiedades podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad”, Código de Policía.

abandonados después de recogidos.

- No se debe permitir o inducir a que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros.
- Se debe evitar que los animales esparzan en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.
- En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los perros deben ir sujetos por medio de trailla y los caninos potencialmente peligrosos, deben usar bozal y portar el correspondiente permiso de tenencia. (ver recuadros)
- Los tenedores de caninos potencialmente peligrosos deben asumir la total responsabilidad por los daños y perjuicios que su mascota ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general. ✓

SE CONSIDERAN CANINOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS:

Los perros que han tenido episodios de agresiones a personas o que le hayan causado la muerte a otros perros.

Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

Caninos de las siguientes razas o cruces: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier y Tosa Japonés.

El Seguro de Zona Común de AXA COLPATRIA le permite amparar de manera integral los bienes comunes de su copropiedad (conjuntos residenciales, oficinas, consultorios, centros comerciales, etc.)

Para más información visita www.axacolpatria.co