

## Cómo mitigar riesgos de la ola invernal en copropiedades



**D**urante el último año se ha presentado un incremento en las reclamaciones de propiedades horizontales por daños ocasionados, como consecuencia de los estragos que ha causado el invierno en zonas como la Costa Atlántica y los departamentos del Valle del Cauca y Antioquia.

De acuerdo con el ministro de Ambiente, Carlos Eduardo Correa, Colombia es un país altamente vulnerable a los efectos del cambio climático, dado que está expuesto a lluvias torrenciales y a sequías prolongadas que ponen en riesgo los ecosistemas y las comunidades, las cuales, si no se toman las debidas acciones preventivas, podrían experimentar escasez de agua potable y derrumbes, principalmente las que habitan en zonas altas y montañosas.

¿Cómo blindarse ante el cambio climático? Si bien, es cierto que son temas inherentes a la naturaleza, está en manos de los responsables de propiedades horizontales prevenir y mitigar los riesgos que están a su alcance, y es aquí donde entran a jugar los expertos en seguridad y en pólizas que cubren daños o reparaciones en caso de un evento.



### NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

El SARLAFT 4.0, modifica el formato de vinculación de clientes de seguros, productos y servicios financieros.

### ASESORÍA LEGAL

Conozca cuáles son las cinco leyes que intervienen en la propiedad horizontal.

### TEMA AXA COLPATRIA

AXA COLPATRIA ofrece un seguro de transporte de valores que blindo contra hurto y daños materiales.

Silvio Agudelo, abogado y profesor especialista en seguros de propiedad horizontal y presidente de la Asociación de Administradores de Propiedad Horizontal en Cali, señala que existen múltiples riesgos por la acción del cambio climático, como la anegación que entra a edificaciones y bienes de zonas comunes y es ocasionada por las fuertes lluvias que hacen que se desborden canales, quebradas y ríos, además de las inundaciones que se presentan por rotura de cañerías.

Agudelo ha detectado un incremento de reclamaciones a las aseguradoras por este tipo de siniestros en zonas de propiedad horizontal que enfrentan eventos como inundaciones de sótanos con afectación a los carros de los copropietarios. Así mismo, las lluvias ocasionan obstrucciones en los sumideros de las alcantarillas cuando estas se toman como basureros.

Y es que cuando los residuos de desechos orgánicos son arrojados a las alcantarillas, incrementan el riesgo de inundaciones en zonas comunes. En el caso de los condominios campestres, está también el riesgo por material vegetal que taponan los ductos o por caída de árboles en tormentas o huracanes, como ocurrió en San Andrés Islas y Providencia en 2020.

### Vendavales en la costa Atlántica

Para Silvia Pradilla Zárate, presidenta de la Lonja de Propiedad Horizontal del Atlántico y directora del Centro de Conciliación de la Lonja de Propiedad Horizontal, en la Costa las lluvias vienen de la mano con otro gran riesgo como son los vendavales, las tormentas y los huracanes, además de las tradicionales inundaciones.

En esta zona del país se ha detectado en propiedades horizontales la existencia de fachadas construidas en drywall, práctica prohibida por su alto riesgo. Así mismo, existen balcones que no cumplen con las exigencias mínimas de seguridad y generan filtraciones en las propiedades contiguas.

“El cambio climático seguirá afectando a la propiedad horizontal. En Barranquilla hemos encontrado terrenos en donde no se han hecho los trabajos necesarios para que se construyan edificios de cierta magnitud; también empezamos a ver edificios en donde los terrenos presentan problemas de filtraciones porque hay un afluente colindante”, señala Padilla.

Explica que al no hacer las desviaciones correctas por aguas subterráneas, con tuberías y desagües adecuados, se afecta la estructura de los terrenos y la estabilidad de obras y fachadas. Otro de los riesgos que afrontan las zonas costeras son las ventanas mal instaladas.

En Soledad, Atlántico, en donde se presentan tornados o torbellinos, Silvia Pradilla llama la atención sobre los riesgos que han detectado en las cubiertas de los edificios, en donde se observan techos con tejas muy vulnerables que requieren materiales más resistentes para evitar desastres como el que se presentó en San Andrés hace dos años.

### Seguro todo riesgo

Silvio Agudelo, experto en seguros de propiedad horizontal, recuerda que para evitar este tipo de riesgos en zonas comunes el Régimen de Propiedades Horizontales contenido en la Ley 675 de 2001, en su artículo 15, indica que el seguro en copropiedades debe garantizar la reconstrucción del inmueble, y por ello deben incluirse todas las coberturas.

“Es importante contar con todas las coberturas. Los seguros cubren todo riesgo por daños materiales; no se puede comprar solo incendio o terremoto, pues tienen que incluirse seguros por avalanchas, granizos, lluvias fuertes, así como por actos terroristas, conmoción civil, rayos, y lluvias fuertes”, explica este experto.

Los seguros, aclara, deben comprender todos los fenómenos de la naturaleza, más los que causa el hombre de manera accidental o intencional. “Todo evento súbito está asegurado” enfatiza Agudelo.

En un edificio no sólo se cubre el bien como tal, sino también la maquinaria (ascensores, plantas y motobombas). Para no caer en errores, el especialista recomienda a los administradores de propiedad horizontal y copropietarios asesorarse antes de tomar la póliza todo riesgo por daño material.

“Hay que evitar el infraseguro y debe garantizarse la reconstrucción del edificio. Para ello, se debe contar con un avalúo de un ingeniero de la Lonja, con un experto o un arquitecto certificado con el registro nacional de evaluadores que suministra el valor de reconstrucción. Nunca hay que tomar un seguro que no esté soportado al valor asegurado de su obra civil, de su edificio y de su maquinaria”, explica el abogado.

Coincide con Angulo la presidenta de la Lonja de propiedad Horizontal del Atlántico, Silvia Padilla, quien recomienda que a la hora de asegurarse, administradores y asambleas no hagan estudios “al ojo”, sino concienzudos “para que no queden por debajo”.

Aconseja también que debe incrementarse la responsabilidad civil en las pólizas en caso de caídas generadas por las lluvias. “En las asambleas de copropietarios se menciona que este tipo de coberturas son muy costosas, y les bajan porque piensan que nunca va a suceder un siniestro por cambio climático”. Pero en este punto la prevención y seguridad de la comunidad se encuentra por encima de todo. //



# SARLAFT 4.0, un compromiso a cumplir

**D**esde septiembre del año pasado entró en vigor SARLAFT 4.0, el nuevo Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación al Terrorismo, el cual modifica el formato de vinculación de clientes de seguros o productos y servicios financieros.

Con el SARLAFT 4.0 o circular 027 de 2020, como lo indica la Superintendencia Financiera, se establecen los lineamientos para que entidades vigiladas como aseguradoras, bancos y entidades financieras, “determinen su procedimiento de conocimiento del cliente con un enfoque basado en riesgos, definiendo la información que solicitarán en atención al análisis cuidadoso y particular que realicen del mismo”.

Así mismo, se promueve la adopción de herramientas tecnológicas para adelantar vinculación de clientes a través de canales digitales y se elimina la obligatoriedad de diligenciar el formulario de vinculación, entre otros requisitos.

Anteriormente era obligatorio diligenciar un formato con un mínimo de información que la aseguradora o banco debía pedir a los clientes; se requería firma, huella digital y una entrevista presencial para legalizar la vinculación con una póliza o la adquisición de algún producto financiero.

Con SARLAFT 4.0 se establecen cuatro cambios importantes:

- La Superintendencia Financiera eliminó el formulario previo a la vinculación con una póliza o producto financiero y ahora las aseguradoras y bancos son autónomos en determinar qué requisitos o campos debe diligenciar el cliente. También deciden si la obtención de la información del cliente la recopilan de manera virtual, por correo electrónico o con un formato digital.
- Ya no es necesaria una firma manuscrita en el formulario en papel. La firma se acepta por cualquiera de los mecanismos contemplados en la Ley 527 de 1999 y la forma de manifestar el consentimiento puede ser la firma digital, tipo ‘Docu-sign’ y otras que hay en la web.
- Se eliminó la obligatoriedad de la huella, al considerar que esta no elimina el riesgo de lavado de activos. “La huella elimina otros conceptos, como la suplantación o un riesgo operacional”, indica la Superfinanciera.
- La nueva norma establece que la entrevista también puede hacerse de manera virtual y no presencial, y solamente para productos que sean de alto riesgo.

De esta manera, dependiendo del tipo de producto a adquirir, cada aseguradora o entidad vigilada por la Superfinanciera es autónoma en solicitar información, de acuerdo con cada cliente y su nivel de riesgo.

“Las entidades vigiladas por la SFC deberán obtener la información básica, socioeconómica, financiera y transaccional del potencial cliente, conforme a su perfil de riesgo, pero, como mínimo, deberán tener los datos relacionados con la actividad económica; las características, montos y procedencia de sus ingresos y egresos; el domicilio y, para las personas jurídicas, los datos de identificación del representante legal y los miembros de junta directiva u órgano que haga sus veces.”, señala la Superfinanciera.

Cabe aclarar que el nuevo SARLAFT no aplica a las propiedades horizontales directamente, sino para las cerca de 420 entidades vigiladas por la Superfinanciera que están obligadas a reportar factores de riesgo por los que puedan ser objeto de lavado de activos y financiación de terrorismo.

Los factores de riesgo son cuatro: los canales a través de los cuales las entidades hacen sus operaciones, las jurisdicciones nacionales e internacionales, los productos y los clientes.

Entonces, en la medida en que una copropiedad accede al sistema asegurador y financiero es considerada un factor de riesgo, y es por ello por lo que se pide a las entidades vigiladas realizar un conocimiento u obtención de un “perfil” en el momento de vincular a un cliente.

Sergio Reyes, subdirector de Infolaft, firma especializada en lavado de activos, destacó las medidas contempladas en SARLAFT 4.0 como el uso de nuevas herramientas digitales que facilitan y agilizan la obtención de información de los clientes, así como la libertad que tienen las entidades vigiladas para pedir o no datos de usuarios. Resalta el poder, a través de un sitio web, de pedir información y que en tiempo real le den respuesta.

“El cliente estaba acostumbrado a ir a una oficina, ahora ya no tiene que hacerlos; le dicen señor entre a esta URL, diligencie sus datos y en tiempo real le damos respuesta a su requerimiento. La persona no tiene que agregar una fotocopia ampliada de su cédula a 150 por ciento, no tiene que poner la firma manuscrita ni huella. La entidad financiera verifica en tiempo real si la persona está en listas, si tiene antecedentes judiciales y si está reportada en centrales de riesgo. Después de validar, la entidad le envía un formato y a través de herramientas como docu-sign el usuario no se tiene que desplazar del lugar de residencia”, concluye Reyes. ✓

# Leyes que intervienen en la propiedad horizontal

**A**demás de la medida que fija el marco normativo de la propiedad horizontal en Colombia –la Ley 675 de 2001–, existen otras normativas a tener en cuenta en zonas comunes para una armónica convivencia.

De acuerdo con el abogado Juan Ríos, especialista en Derecho laboral y máster en Derecho, Empresa y Justicia de la Universidad de Valencia, España, “esta ley regula de forma especial la propiedad horizontal, en la que concurren diferentes derechos: el derecho de

propiedad exclusiva sobre bienes privados y los derechos de copropiedad sobre bienes comunes y los demás bienes que le corresponden a la comunidad. Busca garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los cohabitantes, copropietarios, visitantes, residentes y demás personas que hacen uso de la copropiedad”. A este marco se suman los códigos de Comercio, Civil y de Policía, así como otras leyes que ayudan a solucionar conflictos más específicos que surgen en el diario vivir en una zona común.

## Ley sobre manejo de piscinas

La Ley 1209 de julio 14 de 2008 tiene por objeto establecer las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas, con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios, sin perjuicio de lo que dispongan otras normas que, con carácter concurrente, puedan serles de aplicación.

Esta ley exige varias medidas para evitar accidentes, como la presencia de un salvavidas en los horarios en que la piscina esté abierta al público, barreras de protección, controles de acceso, detectores de inmersión, alarmas de agua y señalización en cuanto a la profundidad de la piscina. También contempla que en las zonas aledañas deben estar disponibles flotadores circulares, botiquín, teléfono de emergencia o citófono y que los niños menores de 12 años deben estar acompañados de un adulto.

## Ley sobre manejo de basuras

La Ley 1259 de 19 de diciembre de 2008, por medio de la cual se instaura en el territorio nacional la aplicación del comparendo ambiental a los infractores de las normas de aseo, limpieza y recolección de escombros y se dictan otras disposiciones. El comparendo se concibe como un instrumento de cultura ciudadana sobre el adecuado manejo de residuos sólidos, previendo la afectación del medio ambiente y la salud pública. Y es que el manejo de basuras en zonas comunes genera gran impacto entre copropietarios y administradores. Por ello, se recomienda seguir las recomendaciones y evitar la multa de dos salarios mínimos y cursos de aseo de cuatro horas.

Entre las recomendaciones está sacar las basuras en los horarios y lugares autorizados, no arrojar escombros de remodelaciones en vías o áreas públicas y recoger los excrementos que dejan las mascotas.

## Ley de fumadores

Resolución 01956 de 2008, expedida por el Ministerio de Protección Social, la cual adopta medidas en relación con el consumo de cigarrillos o de tabaco. Esta normatividad estipula que “se prohíbe fumar en áreas interiores o cerradas de lugares de trabajo o públicos”. La norma señala que solamente se podrán establecer zonas para fumadores en sitios abiertos o al aire libre. Para las copropiedades, al quedar prohibido fumar en lugares públicos, no se permite fumar en las áreas comunes de los bienes inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal. Es decir, solo podrá fumarse dentro de las unidades privadas, pero cuidando de no afectar a los vecinos.

## Ley sobre manejo de mascotas

La Ley 746 de julio 19 de 2002 “regula la tenencia de ejemplares caninos en las zonas urbanas y rurales del territorio nacional, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar del ejemplar canino”. Esta ley establece, por ejemplo, la prohibición de que los perros transiten sueltos por las zonas comunales y públicas, y dispone que los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal, si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos, según las definiciones dadas en la normatividad. Igualmente, se establece la obligación de recoger los excrementos y se sanciona a los infractores.

De acuerdo con el abogado Juan Ríos, además de esta ley hay sentencias de la Corte Constitucional que han indicado: “que las mascotas hacen parte de un apoyo emocional de algunas personas, y por esa razón, el reglamento de propiedad horizontal lo que puede hacer es reglamentar en qué espacio las mascotas pueden hacer sus necesidades, cómo se debe actuar, por qué deben tener con collar o usar bozal en algunos casos. Todo se reglamenta, pero está prohibido que una copropiedad restrinja que una persona tenga mascota”.

## Control a niveles de ruido

Otro de los problemas de convivencia más comunes en zonas comunes es la contaminación auditiva, como se le llama a los altos niveles de ruido, y la ley también vela porque se respeten los derechos de los residentes de este tipo de inmuebles.

La Constitución Nacional en su Artículo 79 dispone que en Colombia existe una variada normatividad para evitar el exceso de ruido. Distintas leyes, resoluciones, y hasta el mismo Código de Policía, amparan al ciudadano. En el Decreto Ley 2811, junto con la Ley 09 del año 1979, se generalizan las problemáticas ambientales, y en el año 1983 se expidió la Resolución 8321, mediante la cual se dictaron las medidas de protección y conservación auditiva en las personas a causa de la emisión de ruidos. En la Resolución 8321 se define como contaminación por ruido cualquier emisión de sonido que afecte adversamente la salud o seguridad de los seres humanos, la propiedad o el disfrute de la misma.

De acuerdo con esta misma resolución, los niveles de ruido permitidos en las zonas residenciales en Colombia durante las horas del día son de 65 decibeles. Antes de que el incumplimiento se rija por el Código de Policía, lo recomendable es que en el reglamento interno de cada propiedad horizontal se establezca y se comuniqué la medida. ✓

# Transporte de valores, un seguro que no debe faltar

**D**entro de las actividades clasificadas como de alto riesgo se encuentra el transporte de efectivo y títulos valores. Si el mensajero o un empleado de la zona común moviliza este tipo de bienes, AXA COLPATRIA ofrece un seguro de transporte de valores que blindo contra hurto y daños materiales.

Entre otras ventajas, al adquirir este seguro se encuentra el amparo a dinero en efectivo, cheques y títulos valores. Así mismo, cubre la pérdida o daño material, con amparos adicionales como hurto simple y calificado.

“Se indemnizará la pérdida económica que sufra el asegurado a consecuencia de la apropiación indebida de dinero u otros bienes de su propiedad por parte de los empleados: hurto, hurto calificado, abuso de confianza, falsedad y estafa, de acuerdo con su definición legal, siempre y cuando hayan ocurrido durante la vigencia del seguro”, señala AXA COLPATRIA.



## Vigencia y montos

- De acuerdo con la cobertura del seguro Transporte de valores, se indemnizará hasta por la suma estipulada como límite máximo por despacho, establecido en la póliza o en sus anexos y durante la vigencia de este.
- Se cubre el transporte terrestre en Colombia en un horario de 5:00 a.m. a 8:00 p.m.
- Se entiende por despacho el monto de los valores transportados por cada mensajero o persona autorizada, en un trayecto asegurado, enviado por un solo remitente desde un mismo lugar hasta un mismo sitio y a un solo destinatario.



En la cobertura de este seguro se especifica que si en un mismo trayecto terrestre el mensajero debe efectuar varios recorridos hasta distintos lugares en donde reciba o entregue valores asegurados, se entenderá por despacho la cantidad máxima transportada en cualquiera de los recorridos del trayecto asegurado múltiple. La máxima responsabilidad de AXA COLPATRIA por despacho no excederá, en ningún caso, el valor pactado por despacho en la carátula de la póliza o sus anexos.



## A tener en cuenta:

Se cubren automáticamente las pérdidas por los delitos de hurto, hurto calificado, abuso de confianza, falsedad y estafa, cometidos por empleados que ocupen nuevos cargos creados por el asegurado. ✓