Octubre 2019 - Bogotá / Edición número 18

AXA COLPATRIA

ZONA COMÚN

BOLETÍN AXA COLPATRIA SEGUROS

La planeación es clave a la hora de mitigar desastres

Todas las ciudades del país están expuestas a distintos riesgos que podrían afectar a las personas que habitan una propiedad horizontal. Existe en el país la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, un organismo encargado de dirigir la implementación de la gestión del riesgo de desastres, atendiendo las políticas de desarrollo sostenible, así como de coordinar el funcionamiento y el desarrollo continuo del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres – SNPAD.

NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Mantenimiento oportuno previene accidentes y tragedias.

ASESORÍA LEGAL

Alcance legal de las empresas de seguridad en las copropiedades.

TEMA AXA COLPATRIA

Cómo proteger la unidad privada dentro de la copropiedad.

A partir de esa entidad se creó el Plan Nacional de Gestión de Riesgo de Desastres en Colombia, regulado por la Ley 1523, que define los objetivos, programas, acciones, responsables y presupuestos mediante los cuales se ejecutan los procesos de conocimiento y reducción del riesgo, así como el manejo de desastres en el marco de la planificación del desarrollo nacional.

El decreto 2157 de 2017 obliga a todos los conjuntos residenciales organizados bajo el régimen de propiedad horizontal a formular e implementar sus Planes de Gestión del Riesgo (PGR), que además deben estar incluidos en su Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST.

Es por esta razón que los administradores de la propiedad horizontal deben estar atentos a la realización, tanto de un plan de mitigación de riesgos como uno de atención de las emergencias que se puedan presentar.

Sin embargo, la responsabilidad no recae solamente sobre las autoridades internas de la propiedad horizontal, sino sobre todos los que viven dentro de ella. En Bogotá, por ejemplo, es el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, Idiger, el encargado de ejecutar, orientar y coordinar acciones para la reducción del riesgo de desastres, el manejo de emergencias y la adaptación al cambio climático.

El Idiger invita a que la ciudadanía esté al tanto de los posibles riesgos para así mismo planificar la mejor forma de prevenirlos y atenderlos. Al ingresar a www.idiger.gov.co, a través de los botones Escenarios de Riesgos y Cambio Climático, los ciudadanos encontrarán un panorama detallado de cada uno de los riesgos a los cuales están expuestos. Algunos de ellos son riesgos por la actividad de construcción, incendio forestal, inundación, movimientos en masa y riesgo sísmico, entre otros.

Es indispensable que los planes de mitigación y atención de riesgos sean un tema prioritario en la agenda de la propiedad horizontal y se trabaje en ellos con asesoría profesional y la participación de toda la comunidad.

Los planes no solo deben ser consensuados sino que se deben socializar de manera práctica a todos los que habitan la copropiedad.

Planes

- Plan de mitigación de riesgos: para este plan se deben evaluar y analizar las amenazas a las que está expuesta la propiedad horizontal, bien sean tecnológicas, sociales o naturales. También debe haber un estudio del grado de exposición de las personas, los recursos y los suministros, para así determinar cuáles son los puntos críticos y, en esa vía, formular planes de acción y recomendaciones.
- Plan de emergencia: este es el instrumento que define las políticas, formas de organización y procedimientos para afrontar oportuna y eficazmente cualquier posible desastre o emergencia. Para esto es necesario que haya un acuerdo, pero también una asesoría profesional para elaborar el plan que, una vez realizado, debe ser socializado con toda la comunidad de la propiedad horizontal.

Lo que no puede faltar

- **Una base de datos:** es indispensable contar con los datos de quienes viven en la copropiedad. En este listado debe ser claro cuántos niños, adultos mayores y personas con discapacidad pertenecen a la propiedad horizontal. También es necesario que la administración y el Consejo actualicen estos datos periódicamente.
- **Brigadas de emergencia:** trabajadores directos y contratistas de la propiedad horizontal deben hacer parte de estas brigadas, que además deben capacitarse y estar dotadas para atender las emergencias.
- **Señalización:** de manera clara deben indicarse las salidas de emergencia, así como las rutas de evacuación. También debe haber señalización sobre dónde están las zonas de riesgo eléctrico, la camilla y el botiquín de emergencias.
- **Simulacros:** con el fin de poner en práctica parte de los planes de emergencias, es necesario que se programen simulacros con cierta regularidad.

Mantenimiento oportuno previene accidentes y tragedias

Un mantenimiento adecuado de las fachadas y las estructuras de las propiedades horizontales es clave para garantizar la seguridad de sus habitantes.

Tanto la fachada como la infraestructura de la propiedad horizontal son fundamentales a la hora de garantizar la seguridad y la calidad de vida de quienes habitan la copropiedad. En este sentido, dejar de realizar los mantenimientos preventivos puede generar sobrecostos que no solamente son económicos. Por esta razón, es importante que no se escatimen los presupuestos a la hora de ejecutar estos mantenimientos.

Santiago Enciso González, profesional en Administración de Empresas y subgerente de Enciso Administración de Propiedad Horizontal Ltda., señala que lo primero a tener en cuenta es iniciar un procedimiento de mantenimiento curativo.

"Esto puede conducir a elevar costos y a modificar los cronogramas de mantenimiento que la copropiedad tiene, pero es muy importante dado que existe una alta posibilidad de que a causa de no realizar los mantenimientos se generen daños en las unidades privadas y, en estos casos, estos deberán ser subsanados por la administración".

González advierte además que no realizar los mantenimientos implica que la compañía de seguros pueda negar la póliza de cobertura argumentando que la falta de procesos adecuados interfirió en la presentación de algún daño.

"Todo esto, además de los factores de descuido, desaseo y mala imagen que tendrá la copropiedad, lo que en el largo plazo generará inconformidad por parte de los copropietarios y residentes de las unidades privadas y la pérdida de valor al momento de la venta", indica el profesional.

Los que conlleva no invertir en mantenimiento

Cuando la administración de una copropiedad superpone el factor del dinero por encima de la calidad puede exponerse a las siguientes situaciones:

- Inconformidad por parte de copropietarios y residentes.
- Sobrecostos por acción de reprocesos en los eventos.
- Pérdida de confianza por parte de los copropietarios en los procesos de administración de sus recursos.

A dónde acuden quienes se sienten afectados

Cuando una persona, bien sea residente o copropietario, se siente afectada por la falta de mantenimiento de las fachadas y de las estructuras de su copropiedad, en primera medida deberá hacer la solicitud formal a la administración de la copropiedad.

Si esta comunicación, que de preferencia debe hacerse por escrito para dejar constancia de la misma, no surte resultados, se podrá realizar un proceso que involucre al Comité de Convivencia, al Consejo de Administración o, en última instancia, a los mecanismos alternos de solución de conflictos como lo regula el Artículo 58 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

Alcance legal de las empresas de seguridad en las copropiedades

Tanto los administradores de la copropiedad como sus residentes deben tener claro cuáles son los alcances y características de la empresa de vigilancia que debe velar por su seguridad.

Tanto los administradores de la copropiedad como sus copropietarios y residentes deben tener claro cuáles son los alcances y características de la empresa de vigilancia que debe velar por su seguridad.

El de la seguridad es uno de los temas que más preocupa a los colombianos. Las cifras del Ministerio de Defensa evidencian que a pesar de que bajó el robo de motos y vehículos en todo el país, el de residencias, comercios y el hurto a ciudadanos vienen en aumento.

"Se calcula que el hurto común a residencias, comercios y civiles aumentó un 7% entre 2017 y 2018 y en la última década creció 215%. El hurto a residencias se duplicó en los últimos diez años y el hurto al comercio creció en un 215% en ese mismo lapso", indica esta cartera.

En la capital del país y según la encuesta más reciente de Percepción y Victimización (EPV) realizada por la Cámara de Comercio de Bogotá, el 61% de los capitalinos sienten más insegura la ciudad. El hurto a residencias es el segundo en el listado de los que más se presentan, después del hurto a personas. Es así que según los datos, los delitos más frecuentes son: el hurto a personas (60%), seguido del hurto a residencias (7%), las lesiones personales (5%), el vandalismo (5%), y el hurto a vehículos (5%).

Por esta razón es importante tener claro cuáles son los alcances y las características de las empresas de vigilancia que han sido contratadas para velar por la seguridad de administradores, copropietarios y residentes, así como de la propiedad horizontal.

Sebastián Madrid Soto es abogado especialista en derecho administrativo, civiles y comerciales y asesor y consejero en asuntos inmobiliarios y urbanísticos. Él señala que "hay que partir de la base que los servicios de vigilancia y seguridad que se contratan en las propiedades deben garantizar no solo eso sino además la protección de la vida y la integridad de los copropietarios, así como el patrimonio de la propiedad horizontal. En esa medida, allí entran a jugar todos los bienes comunes como tal".

Sin embargo, él también advierte que no puede perderse de vista que ese cuidado también radica en la responsabilidad de cada copropietario, así como en la responsabilidad de las autoridades internas de la propiedad horizontal: llámese Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración o el Administrador.

"En las situaciones que tengan que ver con daños o pérdidas, entra a ponderarse el grado de participación o no de las personas encargadas de la vigilancia, así como el grado de diligencia, corresponsabilidad ejercida por parte de la empresa de seguridad respectiva", explica el abogado.

Madrid señala dos vías a la hora de evaluar la idoneidad de una empresa de vigilancia. La primera se refiere a todo el tema de legalidad.

"Aquí es importante verificar la representación legal de la empresa para efectos de poder determinar que exista en la vía jurídica. Para eso está la Superintendencia de Vigilancia, que ejerce el control sobre este tipo de entidades", afirma el abogado, quien enfatiza en la necesidad de verificar las posibles multas o sanciones que se le hayan impuesto.

La segunda forma es comprobar su grado de experiencia. "Esto se hace consultando las contrataciones que la empresa haya tenido, así como las referencias de la misma. Eso con el objeto de verificar cómo ha sido su ejercicio en otras copropiedades porque no basta solo con el hecho de estar registrado formalmente", indica Madrid.

Para saber de qué es responsable una empresa hay que tener en cuenta la diferencia entre los bienes comunes y bienes de dominio particular. "Inicialmente podría pensarse que las empresas de seguridad tienen bajo su responsabilidad todo el conjunto o la copropiedad como tal y que para eso se contratan, pero hay que diferenciar que en los bienes de dominio particular entra a jugar una responsabilidad individual del copropietario y la empresa de seguridad no podrá inmiscuirse en las propiedades privadas", asegura el experto.

La contratación de una empresa de vigilancia es obligatoria

El articulo 91 del Decreto 356 de 1994, señala que la copropiedad que no contrate los servicios de vigilancia con una empresa autorizada por la Superintendencia de Vigilancia, podrá ser sancionada con una multa de entre 20 a 40 salarios mínimos legales vigentes y también perderá el derecho a radicar una queja o denuncia ante la Superintendencia en contra de la empresa, por irregularidades en la conducta o incumplimiento del contrato.

Por qué es importante la póliza

Es muy importante que las propiedades horizontales obtengan una póliza de copropiedades que incluya tanto coberturas de daños materiales como de responsabilidad civil extracontractual que salvaguarden las actividades de las empresas de seguridad, en tanto que la Supervigilancia ha indicado en distintos conceptos que la responsabilidad de las empresas es por medios y no por resultados. Esto quiere decir que si se demuestra que la empresa cumplió con el esquema de seguridad y realizó todo lo necesario para evitar el perjuicio, así este haya ocurrido, la empresa no será responsable.

¿Cuál es el significado de la unidad privada dentro de una propiedad horizontal?

Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

MECANISMOS DE ASEGURAMIENTO EN AXA COLPATRIA

PÓLIZA INTEGRAL PARA COPROPIEDADES: en la asamblea anual dentro del presupuesto de la copropiedad se puede acordar el aseguramiento de la totalidad de las áreas privadas, en las cuales cada apartamento o casa tendrán su certificado individual para ser cubiertos bajo los amparos de todo riesgo incendio, asonada, conmoción civil, actos malintencionados de terceros, terrorismo, temblor, terremoto y/o erupción volcánica y gastos adicionales del siniestro por un evento súbito, accidental e imprevisto. Además, estos certificados se pueden endosar a las entidades financieras evitando cobros excesivos a sus créditos hipotecarios y/o leasing habitacional.

Hogar Tradicional

Póliza para familias tradicionales (generación X hacia atrás) en la que aseguramos objetos convencionales:

- Muebles enseres
- Equipos electrónicos
- Objetos de valor

Hogar 360

Póliza para familias avanzadas (generación Y o millennials en adelante) en la que aseguramos objetos y bienes especializados:

- Muebles enseres
- Equipos electrónicos
- Objetos de valor
- Bienes móviles y portátiles (bicicletas, objetos deportivos, etc.)

Hogar Seguro al Instante

Es un seguro diseñado específicamente para personas con inmuebles con garantía hipotecaria y/o leasing habitacional que amplía la oferta comercial del producto.
La póliza se emite con las cláusulas solicitadas por cada banco y el asegurado tendrá un ahorro tangible de entre el 30% y el 70% respecto a lo que le cobra la entidad financiera.

Hogar Deudores 360

Es un producto de fácil suscripción con tarifas a la medida de los asegurados, bajo límites a primera pérdida en inmuebles y contenidos.

COBERTURA INTEGRAL DE HOGAR

El seguro de Zona Común de AXA COLPATRIA le permite amparar de manera integral las áreas privadas, en el cual se genera certificado individual para cada apartamento y/o unidad privada endosado a una entidad financiera como soporte de la garantía hipotecaria y/o contrato de leasing habitacional.Para más información visite www.axacolpatria.co