

Planeación y transparencia, claves en la contratación de las copropiedades

Las contrataciones en las propiedades horizontales están lideradas por el administrador, quien, es el encargado de administrar los recursos de la copropiedad. En estas contrataciones están contempladas tanto las que comprenden el mantenimiento o mejoras en la infraestructura como las de servicios tales como vigilancia y aseo, entre otros.

En esa medida, el administrador debe tener especial cuidado a la hora de celebrar estos contratos, en tanto que debe verificar que las empresas o personas contratadas estén legalmente constituidas, cuenten con pólizas vigentes y sean competitivas en el mercado respecto a la relación entre lo que cobran y el desempeño de sus labores.

Así lo explica el abogado José María Conde, quien señala la importancia de la planeación de gastos al gestionar los recursos de cualquier colectividad, como es el caso de las copropiedades. “Es necesario realizar acciones previas a las contrataciones, así como la presentación de todos los proveedores que van a llevar a cabo los diferentes trabajos, mostrando los costos y los productos finales a los que se obligan”.



NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

El avalúo periódico de una copropiedad determina su valor asegurable y sirve para efectos contables.

ASESORÍA LEGAL

Aspectos que debe tener en cuenta un administrador cuando cambia de proveedores.

TEMA AXA COLPATRIA

Programa AXA COLPATRIA Contigo y otros planes para tener cobertura integral en salud.

Esto, asegura Conde, con el fin de que los copropietarios evidencien la transparencia con la que se gestionan sus recursos y conozcan el cronograma en el cual van a desarrollarse los trabajos o servicios. “En los casos en que se requiera la realización de actividades complejas y especializadas, es necesario contratar estudios técnicos previos. En ellos se deben explicar al detalle los trabajos que van a llevarse a cabo y los costos aproximados de las tareas”, puntualiza.

Recomendaciones para las contrataciones:

- Identificar las necesidades: establecer la necesidad, cómo ha de resolverse y cuál sería la contratación para lograrlo.
- Consultar precios de mercado: tener en cuenta todos los factores económicos que afecten el bien o el servicio que va a contratarse y hacer un cuadro comparativo que permita analizar no solo el valor de la propuesta, sino las calidades del contratista, su experiencia en el mercado y la calidad de sus materiales.
- Verificar permisos y especificaciones técnicas: realizar estudios técnicos que permitan definir las especificaciones de las labores a realizar y revisar qué trámites y licencias son requeridas para esto.
- Comprobar la idoneidad de la empresa que va a contratarse (certificados y referencias).
- Establecer la disponibilidad de recursos: corroborar que se cuenta con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones. Esto debe incluir un análisis de riesgos para exigir las garantías del caso como pólizas de cumplimiento, prestaciones sociales, anticipo y estabilidad de la obra.
- Realizar reportes periódicos: informar a la copropiedad sobre el avance de las tareas contratadas.

Decisiones consensuadas

De acuerdo con el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, las decisiones de la copropiedad deberán tomarse en asamblea general. Esta se conformará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen, por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad. Las decisiones se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Eso quiere decir que no se requiere de la aprobación absoluta de los residentes de la copropiedad.

Ojo con el cumplimiento extemporáneo

Antes de celebrar cualquier contrato es necesario tener certeza de que se cuenta con los recursos para pagarlo, ya que el cumplimiento extemporáneo de las obligaciones puede implicar intereses en mora o posibles denuncias por incumplimiento, lo que acarrea sobrecostos.

Así mismo, se debe conocer si la celebración del contrato requiere de un permiso o autorización por parte de alguna entidad. “Esto, especialmente en obras de construcción que requieren licencias o autorización por parte de entidades que prestan servicios públicos”, apunta el abogado.

Por último, debe verificarse el riesgo que conlleva la ejecución del contrato, tanto para los habitantes de la copropiedad, como para los trabajadores. De esta manera se puede exigir al contratista el cumplimiento de normas en materia de seguridad y salud en el trabajo.

En el caso de los servicios de vigilancia, la contratación debe contar con la autorización de la Superintendencia de Vigilancia Privada.

También es importante tener en cuenta que en los contratos por prestación de servicios, el contratante figura como garante frente al Gobierno nacional en temas de protección social. Por esto, es indispensable que se solicite al contratista el comprobante de afiliación al sistema de protección social, así como el pago a estos aportes. ✓

Los riesgos

Los riesgos en la contratación son de diversos tipos y pueden ir desde la responsabilidad solidaria por accidentes de trabajo, hasta el pago de indemnizaciones por incumplimiento. Todo depende del tipo de contrato que se celebre y el detalle con el que se acuerden los puntos importantes para su realización. Conde explica que: “es por esto que tiene mucha importancia que exista claridad sobre los costos, la forma de pago y las condiciones de entrega de los productos del contrato, así como dejar por escrito todos y cada uno de los acuerdos a los que se llega con los contratistas, ya que estos documentos revierten gran importancia en el momento en el que surjan controversias”.



Importancia de conocer y actualizar el valor de la copropiedad

El avalúo de una copropiedad determina su valor asegurable y sirve para efectos contables. De acuerdo con la Lonja de Propiedad Horizontal de Bogotá, al establecer este valor se cumple con estas dos funciones; saber por cuánto puede asegurarse la copropiedad y conocer cuál es su valor comercial.

Gracias al avalúo periódico que se realice de una propiedad horizontal puede establecerse el costo de la reconstrucción de los bienes y de las zonas comunes en caso de que suceda un incendio, terremoto o cualquier otra circunstancia que los destruya.

La Lonja explica que, “para efectos asegurables no se tiene en cuenta el valor de la tierra, porque el valor de la tierra es un bien común que no se deprecia y por tanto no es un valor asegurable. El valor asegurable es el costo de reposición que tengan las áreas comunes. En el valor contable sí hay que incluir la tierra, pero de igual forma se maneja como costo de reposición a nuevo de la unidad”.

Cada avalúo es diferente, en tanto que todas las propiedades horizontales también lo son, así como sus bienes y zonas comunes.

Debido a esto, no se puede utilizar un avalúo de una copropiedad distinta para aproximarse a un promedio de costo por metro cuadrado.

En este sentido, cada avalúo que se realice debe hacerse de manera diferen-

ciada y debe estar en manos de un profesional que tenga la idoneidad y experiencia para llevarlo a cabo. Los ingenieros civiles y arquitectos suelen ser los más indicados para estimar el costo de reposición de una copropiedad, sin que esto excluya a otro tipo de profesionales.

Tanto la Ley 1673 de 2013 como el Decreto Reglamentario 556 de 2014 son las normas que rigen los procesos de avalúos y establecen que quienes realicen este tipo de actividades deben contar con un registro abierto de evaluador para poder ejercer su actividad.

Para emitir el concepto se debe contar con todos los soportes y evidencias que certifiquen que los valores sean vigentes y correspondan a las condiciones del edificio o conjunto residencial. Lo ideal es que este avalúo, cuyo costo varía dependiendo del tipo y cantidad de bienes a evaluar, se haga una vez al año.

La Lonja de Bogotá explica que: “el valor se establece con base en el estado de conservación de los bienes. Entre mejores áreas comunes y servicios comunes tenga una unidad, será mayor su valor y si su deterioro se deja acelerar, esto va en detrimento de su valor”, señala esta entidad gremial.

Además, apunta la necesidad de que la copropiedad verifique que el evaluador esté inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores RAA, requisito único, válido y exigible para hacer avalúos en el país. “Estar inscrito en una lonja de propiedad o estar inscrito en otro registro, no es válido para realizar el avalúo exponiéndose a perder la inversión realizada, ya que el avalúo carece de validez técnica y legal”, explica la Lonja de Bogotá. ✓

El Registro Abierto de Evaluadores

El Registro Abierto de Evaluadores R.A.A. es un protocolo a cargo de las entidades reconocidas de autorregulación de evaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los evaluadores, de conformidad con la Ley del Evaluador. La inscripción de los evaluadores en el R.A.A. es una obligación desde el momento en que se autorice la operación de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio.

El Registro Abierto de Evaluadores no brinda ningún tipo de servicio de manera directa a los evaluadores. Para efectos de realizar el registro, las actualizaciones, así como la solicitud de certificados, estos deberá solicitarse a través de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Evaluadores (ERA) a la cual se encuentren inscritos.

Para el público en general, el Registro Abierto de Evaluadores sólo ofrece el servicio de verificación de autenticidad del certificado aportado por el correspondiente evaluador.



Qué pasa con las contrataciones cuando llega un nuevo administrador

Por lo general, cuando se cambia el administrador en una copropiedad horizontal el que asume liquida las contrataciones vigentes y cambia de proveedores. En primer lugar hay que tener en cuenta que el administrador de una propiedad horizontal puede ser una persona natural o jurídica que debe ser nombrada por la Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración.

El artículo 38 en su numeral 1 de la Ley 675 de 2001 indica que una de las funciones de la Asamblea de Copropietarios es nombrar al administrador o a su suplente. Este es el órgano competente; sin embargo, el artículo 50 de esta misma ley dice que en el evento que exista un Consejo de Administración, este es el encargado de la elección.

El administrador debe demostrar idoneidad, como lo indica el parágrafo segundo del artículo 50 de dicha ley, al apuntar que “el administrador debe acreditar sus calidades para el desarrollo de sus tareas”. Si se elige a alguien que no cuente con esa idoneidad se pone en riesgo el patrimonio de la propiedad horizontal.

Al hacer el cambio de un administrador a otro, es importante señalar que una vez se realiza el nuevo nombramiento así como la inscripción de la nueva persona, cesan para el representante legal saliente las

obligaciones y funciones que el cargo le impone. “No obstante, esto no lo exonera de la responsabilidad que puedan generar las actuaciones adoptadas durante su gestión o el hecho mismo de no hacer la entrega correspondiente”, explica la abogada con maestría en Derecho, Soraya Estefan.

La especialista establece que “es aconsejable que el nuevo representante legal deje la constancia de la relación con la forma y los términos en que el saliente le entrega su cargo, así como un documento que indique el estado en el que recibe la administración”.

La abogada también señala la necesidad de que el nuevo administrador depure la información contable y presente un informe al respecto. “En este informe debe adoptar los correctivos que hagan falta, así como presentar las salvedades a que haya lugar. Además debe informar todas las anomalías, irregularidades e inconsistencias encontradas, con el fin de evitar responsabilidades futuras”, concluye Estefan, quien a su vez apunta sobre la pertinencia de buscar una asesoría jurídica en caso de que surja algún inconveniente con las contrataciones y demás responsabilidades pactadas por el anterior administrador. ✓

Aspectos a tener en cuenta a la hora de suscribir un contrato:

Obligaciones a cargo de la propiedad horizontal

La propiedad horizontal que vincule trabajadores mediante un contrato de trabajo debe pagar todos los conceptos propios de una relación laboral como prestaciones sociales, aportes a seguridad social y aportes parafiscales. La propiedad horizontal, por el hecho de ser una persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, no tiene tratamiento especial frente a las normas laborales, así que debe garantizar los derechos del trabajador.

Intermediación laboral en la propiedad horizontal

La propiedad horizontal suele contratar personal con empresas de servicios temporales y con cooperativas de trabajo asociado. Este tipo de contratación debe hacerse de forma idónea y ajustada a la ley, pues se puede caer en una práctica ilegal de intermediación laboral. Es por tanto clave que la contratación con empresas de servicios temporales no supere los 12 meses para que no haya lugar a posteriores reclamaciones o demandas. Respecto a los vigilantes, estos deben ser vinculados por medio de una empresa de vigilancia privada autorizada por la Superintendencia de Vigilancia Privada pues si este servicio se contrata con una empresa no autorizada se tendrá que responder por las obligaciones laborales no cumplidas por el contratista.

Nuestra oferta para la familia es integral

Desde AXA Colpatría contamos con una oferta integral para garantizar el bienestar de la familia, que sabemos es diversa. Es así como tenemos servicios y productos innovadores que no solo permiten cuidar de todos los miembros del hogar, sino que facilitan y simplifican los procesos en estos tiempos de pandemia.

Con nuestros planes de salud brindamos el servicio de toma de muestras de exámenes de laboratorio a domicilio, así como la solicitud de medicamentos desde el hogar, al tiempo que facilitamos el acceso a los servicios médicos desde nuestros canales

virtuales: la app AXA COLPATRIA, el portal de clientes y nuestras líneas telefónicas.

Gracias a la alianza que tenemos con Emermédica, prestamos un servicio de 24 horas al día a través de un equipo médico comprometido con el servicio, la atención y la seguridad que requieren nuestros usuarios.

Además, contamos con tres planes en medicina prepagada que dan un abanico amplio de opciones para que el usuario pueda elegir la que mejor se acomode a sus necesidades.

Plan Fesalud Plus

Ofrece las mejores coberturas para atender de manera integral todas las necesidades de salud, brindando tranquilidad y confianza.

Este plan cuenta con una amplia red médica que da acceso a atención en la Fundación Santa Fe, Clínica VIP, Clínica del Country, Clínica de la Mujer, así como instituciones del mejor nivel en Bucaramanga, Cali, Medellín, Cartagena, Barranquilla y Pereira.

Plan Original Plus

El Plan Original Plus pone a disposición de los usuarios las instituciones más prestigiosas, los mejores profesionales, acceso a todas las especialidades y subespecialidades y cobertura de enfermedades de alto costo como cáncer, trasplantes de riñón y córnea, y sida para que disfruten de muchos beneficios sin necesidad de hacer trámites complicados.

Plan Alterno Plus

Brinda acceso a todas las especialidades y subespecialidades con un amplio cuadro médico de instituciones y profesionales adscritos.

El Plan Alterno Plus es una alternativa de medicina prepagada con calidad, que ofrece todo el profesionalismo y la experiencia de AXA COLPATRIA Medicina Prepaga con tarifas más económicas.

Programa AXA COLPATRIA contigo

Nuestros clientes pueden consultar en nuestra página web los establecimientos comerciales en los que pueden obtener descuentos y tarifas especiales por ser usuarios AXA COLPATRIA, como los siguientes:

SABANA MARKET

20% de dcto. en la primera compra de producto promocional marcado con el logo de su empresa y envío gratis para pedidos superiores a \$300.000. 10% de dcto. en cualquier artículo de la colección vigente marca exclusiva de Sabana Market. Ciudades: Bogotá, Chía, Mosquera y Facativá. Método de redención Indicando el NIT de la empresa cliente de AXA COLPATRIA. Aplica para empresas, pymes y personas jurídicas.

SOLO DOTACIONES

3% de descuento en la factura en compra de dotaciones para empresas. Ciudades a nivel nacional. Método de redención Indicando el NIT de la empresa afiliada. Aplica para empresas, pymes y personas jurídicas.

ALAMEDA

10% de descuento en compras en la página web de Alameda y 5% de descuento en los productos de desarrollo especial y del catálogo interno. Ciudades: Bogotá, Medellín, Cali, Tunja, Armenia, Pereira, Manizales, Bucaramanga, Neiva, Ibagué, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta y Cúcuta. Método de redención Indicando el NIT de la empresa afiliada. Aplica para empresas, pymes y personas jurídicas ✓

Cuéntenos qué otros convenios les gustaría encontrar en nuestro programa de beneficios AXA COLPATRIA contigo ingresando a www.axacolpatria.co/portal/beneficios.

