



Medidas para contener el COVID-19 en las copropiedades

En Colombia, hasta finales de mayo, se contaban más de 900 muertes por COVID-19, la pandemia que desde principios del 2020 tiene en vilo al mundo y ha cambiado la cotidianidad de la humanidad.

Dentro de la propiedad horizontal es muy importante tomar las medidas necesarias para que las personas que residen en el conjunto o edificio mantengan a raya el virus. En esa medida, debe haber claridad sobre lo que pueden y no pueden ordenar la Administración y el Consejo de Administración.



NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

La normatividad permite utilizar el fondo de imprevistos para atender las calamidades generadas por el COVID-19.

ASESORÍA LEGAL

Recomendaciones para proteger el patrimonio de la copropiedad en caso de fraude.

TEMA AXA COLPATRIA

La herramienta de orientación jurídica telefónica le permitirá tomar decisiones informadas.

Sobre las responsabilidades del representante legal del conjunto o edificio, Daniel Ramírez, experto en propiedad horizontal, señala que “es el encargado de poner en marcha los protocolos de bioseguridad de forma articulada con todos los actores de la copropiedad, es decir la asamblea, el consejo de administración, los contratistas, la empresa de vigilancia y de aseo, entre otros. También es el encargado de contratar los servicios adicionales que se requieran, como limpieza y desinfección”.

Según Ramírez, lo que no es responsabilidad del administrador es el manejo interno que cada familia le dé a los cuidados y prevención frente a la pandemia. “Eso es responsabilidad de cada copropietario. Lo que sí debe hacer el administrador es supervisar que cada uno de los residentes se ciña al protocolo de la copropiedad que se diseña desde la administración en cuanto a bioseguridad; que respeten las zonas de tránsito y las que no lo son, así como los horarios para sacar a las mascotas”.

Asimismo, tiene que estar atento a que los residentes de las copropiedades se comprometan a transitar solo por los espacios estipulados, previamente señalados, respetar los horarios de confinamiento y las reglas para recibir domicilios, así como verificar que se cumplan las medidas de seguridad al interior de sus inmuebles. Si alguno de los copropietarios adquiere el virus, no será responsabilidad de la administración si cumplió con todos los protocolos de bioseguridad. ✓

Información clara

El experto en propiedad horizontal Daniel Ramírez apunta a la necesidad de socializar entre todos los copropietarios y residentes los protocolos de bioseguridad, además de las decisiones que se tomen desde la administración. “Los administradores deben proveer elementos de seguridad como alcohol, gel antibacterial, tapetes de desinfección y articular esas medidas con la empresa de vigilancia, pero siempre informando a los copropietarios”, puntualiza.

La resolución 666 del Ministerio de Salud y Protección Social contempla el protocolo de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus. También brinda recomendaciones en cuanto al personal de seguridad, servicios generales y proveedores, limpieza y desinfección de áreas comunes, carteleras, acceso de niños y mascotas a las áreas comunes, reuniones o eventos sociales, domicilios y sobre el protocolo a seguir si existe sospecha de un evento por COVID-19 en el edificio.

Las recomendaciones

El Ministerio de Salud y Protección Social formuló las siguientes recomendaciones para las propiedades horizontales:

- La administración y el consejo de administración deben reunirse con todo el personal de seguridad, servicios generales y proveedores para informar qué es el COVID-19, y por qué se deben tomar medidas de limpieza y desinfección de las áreas comunes.
- Reforzar la frecuencia de limpieza y desinfección de pisos, ascensores y botones de control, pasamanos de escaleras, manijas, cerraduras de puertas, timbres, citófonos, rejas y entradas principales peatonales.
- Los niños deben mantenerse, en lo posible, dentro de la vivienda y en caso de que usen las áreas comunes debe garantizarse la disponibilidad de gel antibacterial para todos.
- Evitar reuniones o eventos sociales restringiendo el uso de salones sociales y comunales.
- Articular el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo con los proveedores de servicios de la propiedad horizontal.
- Restringir el acceso a la propiedad horizontal de domicilios y designar preferiblemente a un adulto para que los reciba en portería.
- Capacitar al comité operativo de emergencia en la prevención y mitigación de COVID-19.

¿Qué hacer en caso de sospechar de un positivo por COVID-19?

- Si alguno de los residentes presenta síntomas del coronavirus el administrador deberá llamar a la línea de emergencia que exista en su municipio o ciudad, al tiempo que deberán activar los protocolos de seguridad acordados previamente. Mientras llegan las autoridades se deberá restringir la circulación de las personas y luego, en caso de que se confirme que el residente adquirió el virus y regresa a la copropiedad, el administrador deberá encargarse de que se cumplan todas las medidas para prevenir el contagio.



Recomendaciones para cumplir con los presupuestos de la copropiedad en época de pandemia



La normatividad vigente estipula que los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo podrán hacer erogaciones con cargo al fondo de imprevistos para cubrir los gastos de operación de la copropiedad.

La cuarentena ordenada por el Gobierno Nacional con el objetivo de contener la propagación del COVID-19 ha hecho mella en los bolsillos de los colombianos. Fue por esa razón que el 15 de abril de 2020 el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio expidió el Decreto 579, “por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”.

Entre las medidas de este decreto están las de suspender las acciones de desalojo, teniendo en cuenta que según una encuesta del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en 2018 la población de Colombia estaba conformada por cerca de 14,6 millones de hogares y 5,6 de ellos estaban en condición de arrendatarios.

Óscar Castelblanco, asesor jurídico en propiedad horizontal, explica que debido a que el gobierno no puede entrar a fondo en la discusión del derecho privado que implica la relación entre el arrendatario y el arrendador, “lo que hace en derecho es incentivarlos a que se llegue a un acuerdo de pago, para que después de la contingencia puedan ajustar sus diferencias a partir de ese arreglo”.

Para el régimen de propiedad horizontal se dictaminó que las asambleas se realizarán de manera virtual o presencial una vez finalice la emergencia. Sin embargo, la principal implicación es que la normatividad faculta al administrador para que disponga de los recursos del fondo de imprevistos de la copropiedad.

Otro cambio en la normatividad es que, anteriormente, cuando un arrendatario se atrasaba en el pago del canon y tenía un contrato con una inmobiliaria se le aplicaban multas y sanciones, además del cobro de intereses de mora, pero bajo el estado de emergencia esas penalidades se eliminan.

“El decreto establece que el arrendador, dueño del predio, puede

cobrar máximo hasta un 50 por ciento de lo que se denominan intereses corrientes”, indica Castelblanco.

El fondo de imprevistos

Uno de los principales cambios para las copropiedades es que la normatividad da vía libre para que se utilice el fondo para imprevistos. “El decreto indica que se está viviendo una época de gran incertidumbre, lo que le permite a las copropiedades utilizar ese fondo para atender las calamidades generadas por el COVID-19, así como para aspectos relacionados con desinfecciones, compra de elementos de aseo y todo lo necesario para enfrentar la pandemia”, apunta Castelblanco.

Otro aspecto importante es que, pese a que este tipo de decisiones se suelen tomar en la asamblea general de copropietarios, debido a la contingencia se pueden llevar a cabo tan solo con la autorización del consejo de administración.

Sobre este punto, Castelblanco hace la claridad de que “no todas las copropiedades tienen consejo de administración, pues eso depende del tamaño de la copropiedad; entonces, en el caso de las copropiedades pequeñas, estas pueden disponer de forma directa sobre los gastos para mitigar el virus, así como sobre otro tipo de egresos como los salarios de vigilantes y aseoadores, en caso de haber tenido problemas de caja por la falta de pago de los residentes a quienes se les disminuyeron los ingresos”.

Una salvedad importante es que el decreto no exonera a los copropietarios del pago de sus cuotas de administración, sino que habilita a la propiedad horizontal a utilizar el fondo de imprevistos, teniendo en cuenta que algunos no podrán cumplir con su obligación por tener problemas de liquidez. “Puede ser utilizado, por ejemplo, para el pago del personal que está a cargo de la propiedad horizontal, como son las señoras de los servicios generales y el servicio de vigilancia. En estos casos se puede utilizar ese fondo y posteriormente se tendrán que complementar y reestablecer los recursos con las cuotas de administración que están obligados a pagar los copropietarios cuando pase la pandemia. Esas cuotas se cobrarán de manera persuasiva, pero de no funcionar, se hará jurídicamente”, afirma Castelblanco. /

Cómo proteger el patrimonio de la copropiedad en caso de fraude

Consejos y recomendaciones para prevenir o afrontar el fraude en el manejo de las finanzas de la copropiedad.

La Ley 675 de 2001 reglamenta el régimen de propiedad horizontal en el país y establece que para ser administrador de un edificio o conjunto residencial no es necesario contar con un título profesional.

En 2018, los datos apuntaban a que los administradores de propiedad horizontal manejaban, en algunos casos, más de mil millones de pesos anuales, si la copropiedad pertenece a los estratos cuatro o cinco y tiene dentro de ella varias unidades residenciales.

Sin embargo, las responsabilidades de un administrador de propiedad horizontal van más allá del cobro de la cuota de administración y el pago de proveedores.

Cualquier persona que asuma el reto del manejo de una copropiedad debe tener nociones de contabilidad, conocer el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SSGT), saber de normas urbanísticas y conocer las normas del habeas data o manejo de datos.

Independientemente del monto que maneje cada administrador, lo cierto es que sobre él pesa la responsabilidad del buen manejo de los recursos que se recaudan en la propiedad horizontal y que se utilizan en el mantenimiento y buen desarrollo de la misma.

El artículo 50 de la Ley 675 del 2001 indica que el administrador de una propiedad horizontal responderá por todos los perjuicios que se le ocasionen a la copropiedad como persona jurídica, sin importar si se trata de dolo, culpa leve o grave. Este artículo señala también que se considerará culpa leve del administrador cuando se trate de la exlimitación de sus funciones o incumplimiento.

Esto significa que el administrador responde por los daños ocasionados sin importar si es posible comprobar que actuó de forma diligente. De acuerdo con el portal especializado copropiedad.co, “cualquier acto descuidado o realizado sin la debida diligencia puede afectar el patrimonio del administrador”.

Es así como entre las recomendaciones para evitar un fraude en el manejo de las finanzas de la copropiedad se encuentra la de contar con un control o auditoría interna en los procesos contables mensual o trimestral, además de hacer doble control a los empleados para que estos no tengan poder de decisión sobre la chequera o cuenta bancaria de la copropiedad. ✓

Auditoría interna

La contabilidad en las organizaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal tiene como finalidad reportar a los copropietarios del conjunto o edificio la situación financiera real de la copropiedad, así como la detallada obtención y financiación de los recursos y la destinación de los mismos.

Por esto, con el fin de evitar irregularidades en el manejo de las finanzas de la propiedad horizontal, es clave contar con procesos contables que permitan ejercer control de los ingresos por recaudos de cuotas de administración y cuentas por cobrar, así como de los egresos por compra de insumos, procesamiento de facturas y cuentas por pagar, pago de nómina, transacciones de caja y bancos, y todo lo relacionado con tesorería.

El sistema utilizado para el procesamiento de información financiera de los conjuntos residenciales y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal debe garantizar un modelo de control que otorgue alto grado de confianza a los copropietarios.

Como medidas de auditoría podría considerarse el uso de un programa contable que permita el procesamiento, recuperación y análisis de los datos, incluyendo la generación de reporte de cheques pendientes, prueba de acumulación de los saldos de caja y bancos, informe de fondos inactivos, control del fondo de imprevisto, etc.

La información financiera incorpora componentes similares a los estados financieros anuales sobre los cuales se emite un informe o dictamen, entre los que se pueden señalar el Balance General, el Estado de Resultado, el Flujo de Caja y la Ejecución presupuestal.

También es importante que la administración cuente con un seguro que proteja el patrimonio de la propiedad horizontal y de sus administradores, y que permite indemnizar los perjuicios ocasionados a terceros como consecuencia de un acto negligente o imprudente, error u omisión por parte del administrador.



AXA COLPATRIA le brinda asistencia jurídica telefónica

Si usted tiene alguna duda en materia de asuntos relativos al derecho civil, de familia, derecho penal, derecho administrativo y tributario, derecho mercantil, comercial, derecho policivo y laboral puede contar con la herramienta de la orientación jurídica telefónica que le ofrece AXA COLPATRIA.

Este servicio es de uso ilimitado y le permitirá tomar decisiones informadas.

El siguiente es el listado de los temas sobre los que podrá indagar con nuestros profesionales:

SERVICIOS DE REFERENCIACIÓN DE TODEROS AXA COLPATRIA

En AXA COLPATRIA contamos con la información precisa y pertinente sobre toderos que pueden cumplir con las funciones de aseo, jardinería y arreglos menores de las edificaciones.

Esta herramienta brinda la oportunidad de conseguir soluciones rápidas con proveedores calificados y expertos en las necesidades de la comunidad de la copropiedad.

Ofrecemos diferentes planes según las necesidades de nuestros clientes, por eso también tenemos una serie de asistencias que apoyan a nuestros administradores en su gestión diaria en las copropiedades.



Derecho Civil y de Familia

- Alimentos
- Restitución de bien entregado a título no traslativo de dominio
- Requerimientos de pago
- Divorcios
- Elaboración de contratos
- Responsabilidad patrimonial



Derecho Administrativo

- Derechos de petición
- Derecho disciplinario
- Elaboración de acciones de tutela
- Procedencia de acciones públicas
- Ley 675 de 2001



Derecho Notarial

- Sucesión de mutuo acuerdo entre causahabientes
- Divorcio de mutuo acuerdo
- Elaboración de minutas



Derecho Laboral

- Liquidaciones
- Prestaciones sociales



Derecho Comercial

- Contratos
- Títulos valores
- Seguros
- Transporte



Derecho Policivo

- Contravenciones
- Tránsito
- Audiencias de conciliación



Derecho Penal

- Demandas
- Dogmática penal

