

Cómo optimizar el presupuesto de las copropiedades en tiempos de pandemia



Desde marzo pasado el COVID-19, que causó aislamiento obligatorio en Colombia, produjo una crisis económica generalizada en el país y perjudicó el presupuesto de los colombianos, afectando también el funcionamiento financiero de las copropiedades.

Ante esta eventualidad, los ingresos por expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, que se derivan de los recursos por cuotas de administración, cuotas extraordinarias o servicios de la copropiedad, también han afectado el presupuesto anual debido a que los diferentes propietarios y arrendatarios se han empezado a retrasar en los pagos, ya se trate de empresarios que tuvieron que cerrar sus empresas, empleados que fueron despedidos o aquellos a quienes la pandemia les ha imposibilitado salir a trabajar para generar recursos y así cumplir con las obligaciones contraídas con la copropiedad.

En esta edición explicamos cómo optimizar el presupuesto de las copropiedades bajo la actual coyuntura económica.



NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Uso de plataformas tecnológicas para realización de asambleas, comités y consejos de administración.

ASESORÍA LEGAL

La conciliación, mecanismo para solucionar conflictos en copropiedades.

TEMA AXA COLPATRIA

Gestión y responsabilidades del administrador respecto al cuidado del medio ambiente.



¿Por qué la pandemia afectó el presupuesto de copropiedades?

El gerente general de Admihorizonte Ltda., Nelson Rodríguez, indica que a raíz del aislamiento obligatorio se dejaron de recibir ingresos por servicios de alquiler de espacios comunes como por ejemplo, salones sociales para eventos, zonas húmedas, spa, Club House, BBQ, etc.

Pero también se realizaron gastos no presupuestados en la actual vigencia de la copropiedad para cubrir todo el sistema de bioseguridad que exige la Resolución No. 666 de 2020 “Por medio de la cual se adopta el protocolo general de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19” (elementos de limpieza y desinfección y elementos de protección, tales como geles, tapetes, termómetros, adecuaciones de sitios sociales y de esparcimiento, etc.).

Cómo ajustar el presupuesto

- Adoptar medidas de ahorro y austeridad en el gasto.
- Realizar estrategias de monitoreo constante a la cartera por cobrar.
- Ejecución prioritaria del presupuesto de la copropiedad.
- Disminución en la ejecución de actividades obligatorias.

Herramientas de educación financiera para los administradores de copropiedades

- Preparación y análisis de flujos de caja proyectados, ejecutados y su control.
- Software contable.
- Modelos de estados financieros para propiedad horizontal.
- Herramientas de gestión y control de finanzas.
- Disminución en la ejecución de actividades obligatorias.

Nelson Rodríguez Garón, especialista en Gestión empresarial y gerente general de Admihorizonte Ltda., indica que el funcionamiento de la copropiedad depende completamente de los ingresos percibidos por los servicios de administración y cuotas extraordinarias o servicios adicionales que presta la copropiedad. Sin estos no es posible garantizar la prestación de servicios claves, como son los de la seguridad, el mantenimiento y el aseo de las áreas comunes.

“Basados en el objeto del Régimen de Propiedad Horizontal, que regula de forma especial la copropiedad, donde concurren derechos de propiedad sobre bienes privados y bienes comunes, garantizando la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, el no pago de las cuotas de administración puede generar, inclusive, un detrimento en el bien privado de cada uno de los copropietarios”, apunta Rodríguez.

Según él, es importante emplear los mecanismos necesarios para proteger el presupuesto de la copropiedad ante una crisis económica: “Se deben adoptar medidas de ahorro y austeridad en el gasto para que la ejecución del presupuesto esté enfocada exclusivamente en actividades básicas de funcionamiento de la copropiedad o realizar una estrategia de monitoreo constante a la cartera por cobrar. Si eso se tiene controlado, la copropiedad contaría con los ingresos necesarios para cancelar los servicios requeridos”.

Es por esto que para optimizar el presupuesto en medio de una crisis económica generada por una pandemia, es necesario enfocarse en los gastos de operación tales como vigilancia, aseo, mantenimientos, servicios públicos, póliza de áreas comunes, etc.; así como también se debe controlar la cartera para que la copropiedad cuente con los ingresos necesarios para cancelar los servicios requeridos; ejecutar el presupuesto exclusivamente enfocado a actividades básicas de funcionamiento de la copropiedad; evitar actividades sociales en las áreas comunes y realizar el mantenimiento mínimo y necesario para prestar el servicio a la comunidad.

Para solventar el presupuesto de la copropiedad se debe cumplir con la norma de su reserva y monetización de manera mensual, ejecutando los mantenimientos preventivos que minimicen la ocurrencia de situaciones de emergencia y o mantenimientos correctivos fuera del presupuesto. ✓

Uso de plataformas tecnológicas para realización de asambleas, comités y consejos de administración

Existen propiedades horizontales que presentan un serio inconveniente logístico y normativo en el desarrollo presencial de sus Asambleas o Juntas Directivas por el número de propietarios que tienen. En tal sentido, la tecnología ha jugado un papel fundamental para materializar la realización de asambleas no presenciales previstas en la Ley 675 de 2001 para propiedad horizontal, uno de los sectores impactados en esta nueva realidad.

La realización de Asambleas o Juntas Administrativas por comunicación escrita, así como las videoconferencias para la rendición de cuentas, postulaciones y demás decisiones a ser tratadas, se hacen necesarias con miras a evitar traumatismos en el día a día de la administración de una copropiedad.

El revisor fiscal Luis Alejandro Fúquene Rodríguez, experto en propiedad horizontal y finanzas corporativas, señala que el régimen de propiedad horizontal en su estructuración jurídica actual nace con la Ley 675 de 2001, con posteriores sentencias sobre artículos específicos por parte de la Corte Constitucional.

“Paralelo a ello, se han realizado a través de los años esfuerzos tendientes a su reforma, conscientes de que el ámbito en que se promulgó ha cambiado, y que se requiere suplir la necesidad, entre otros aspectos, de propender por la idoneidad, vigilancia y control en el adecuado actuar de quien funge como representante legal de una copropiedad. El último de estos intentos es el proyecto de ley radicado el pasado mes de julio de 2020. Si existe voluntad política se hará realidad esa actualización de una normatividad que requiere cambios necesarios”, señala Fúquene.

Pese a esto y consciente de la dinámica que ha traído consigo la pandemia, el Gobierno Nacional ha venido incorporando normatividad diversa en tal sentido, siendo principal la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, en la que se establece la declaratoria de emergencia sanitaria, apoyada por decretos legislativos como el 579 del 15 de abril de 2020, el cual estableció lineamientos transitorios en materia de propiedad horizontal en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica. El Decreto 579 estuvo vigente hasta el 30 de junio del presente año.

El Decreto 398 del 13 de marzo ha cobijado a todas las personas jurídicas, incluyendo a las copropiedades. Esta norma ha dado pautas claras respecto al número de participantes necesarios para las deliberaciones y decisiones, similares a la situación de la realización de una Asamblea General presencial, dando una interpretación a lo consagrado en la Ley 675 de 2001, marco jurídico de la propiedad horizontal en lo que atañe a Asambleas Generales no presenciales.

Fúquene resalta que, “en todo caso, se deberá garantizar por parte del representante legal, a través de mecanismos idóneos para tal fin, la identidad plena de los participantes, que deben ser los propietarios o sus apoderados. También se encuentran los Decretos 1076 y 1168 del 28 de julio y del 25 de agosto, respectiva-

mente, que indican una serie de directrices de aislamiento selectivo, procurando en todo caso el distanciamiento individual”.

La tecnología, un aliado

Dada la situación causada por la pandemia, el uso de herramientas tecnológicas ha jugado un papel clave en la participación de los copropietarios en las asambleas. Fúquene recalca que, “existen plataformas amigables para el usuario que han permitido llevar a cabo exitosamente el desarrollo de las asambleas de copropietarios y de las reuniones de comités y consejos de administración”. Entre estas plataformas se destacan Zoom, Google meet, Skype o videollamadas por WhatsApp.

El especialista destaca que la receptividad de administradores y copropietarios ha sido notoria ya que las herramientas tecnológicas y las mejoras y actualizaciones que se van implementando serán un mecanismo válido que permanecerá vigente por mucho tiempo, incluso después de que se supere la pandemia, en una relación costo/beneficio claramente aceptable para cualquier administración.

Estas herramientas tecnológicas han sido efectivas cuando se ha superado la desconfianza, apatía e incluso el miedo en la interacción con la tecnología. Pero, además de la tecnología, se requiere una adecuada planificación para el éxito de una asamblea general, la cual incluye actualización y recopilación de la información básica de los copropietarios o sus apoderados y la apertura de espacios previos para la aclaración de dudas concernientes a la información enviada, contribuyendo así a que las reuniones virtuales sean ágiles y concretas en la toma de decisiones para el buen desarrollo de la propiedad horizontal. /



La conciliación, mecanismo para solucionar conflictos en copropiedades

El acuerdo entre las partes para dirimir diferencias en el régimen de propiedad horizontal es un mecanismo establecido como requisito previo a entablar una demanda y debe estar acompañado de un conciliador.

Para vivir en paz en la copropiedad es necesario reconocer los derechos y deberes que atañen a quienes hacen parte de ella. En el momento en que se generan desacuerdos o conflictos de diversa índole que afectan la convivencia en las copropiedades, así como cuando surgen diferencias en la aplicación del manual de convivencia o en el reglamento de la propiedad horizontal, se debe acudir en primera instancia a la conciliación para solucionar conflictos y llegar a buenos términos.

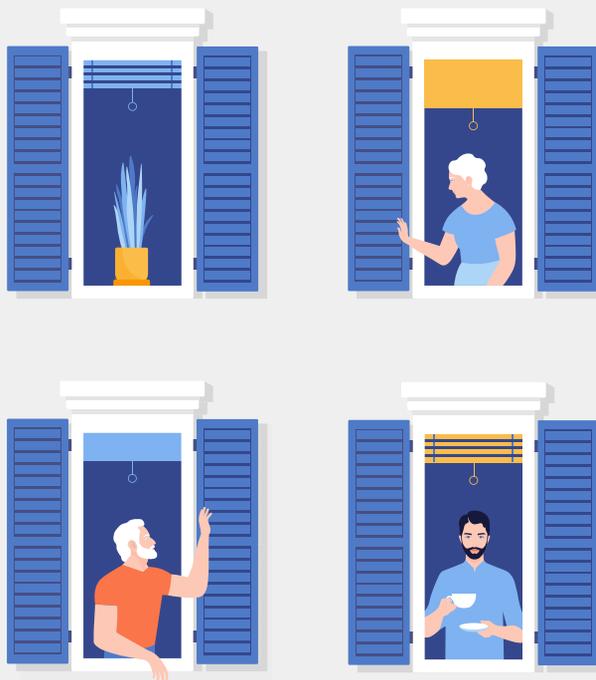
La conciliación es un mecanismo alternativo en la solución de conflictos que está establecido como requisito previo a entablar una demanda y debe estar siempre acompañado de un tercero llamado conciliador. De hecho, en algunas copropiedades, de conformidad con la Ley 675, por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, existe un comité de convivencia que trabaja de manera paralela al consejo de administración y eventualmente ese grupo de personas es el encargado de resolver las controversias que se presenten.

Andrés Vásquez, abogado experto en propiedad horizontal señala que, “si una de las partes logra ponerse de acuerdo con la otra implicada sin acudir a un tercero, puede generar incluso un acuerdo con dicha persona frente a la controversia que los motivó a conversar a través de un contrato de transacción”.

Según Vásquez, está establecido que antes de acudir a cualquier mecanismo se puede encontrar la solución de los diferentes problemas en el reglamento de la propiedad horizontal o manual de convivencia.

“Lo que tratan es de ser amigables ante una situación que se presenta en caso que sea imposible llegar a algún acuerdo o no se puedan imponer sanciones porque no están contempladas. Quien pretenda demandar debe acudir a la conciliación como requisito previo a presentar una demanda”, indica el experto.

Conciliar es el mecanismo más efectivo para solucionar las diferencias entre las partes y así evitar el procedimiento correspondiente a la imposición de una sanción, ya que se acude a esta última cuando la situación no la puede solucionar la administración de la propiedad horizontal y se inicia el proceso que corresponda ante la justicia ordinaria. ✓



Existen herramientas de conciliación autorizadas por el Gobierno Nacional a las que puede acudir un administrador de propiedad horizontal:

- **Diálogo**
- **Comité de convivencia**
- **Manual de convivencia**
- **Centros de conciliación:**
 1. Procuraduría General de la Nación
 2. Personería
 3. Notaría
 4. Cámara de Comercio
- **Casa de Justicia en las alcaldías locales**

Recomendaciones al administrador:

- Antes de dar su punto de vista es importante que escuche todas las posiciones de los implicados.
- Evite parecer sesgado o muy cercano a un copropietario.
- Use soportes que permitan exponer y validar sus argumentos como información escrita, manual de convivencia y parámetros legales que sirvan de referencia para enmarcar determinadas conductas o comportamientos.



Gestión y responsabilidades del administrador respecto al cuidado del medio ambiente

El cuidado del medio ambiente es una función importante de las propiedades horizontales, definida en la Ley de régimen de propiedad horizontal 675 de 2001. Dicha “función social y ecológica” se debe expresar en los estatutos de cada copropiedad a través de normas que promuevan el cuidado de las plantas, árboles, zonas verdes y animales del espacio común.

Para cumplir esta función es importante conocer los pasos a seguir en situaciones de riesgo por la presencia de árboles

muy viejos o en mal estado, así como por animales que causen daños o puedan afectar la tranquilidad de quienes habitan el lugar.

En la tenencia de animales de compañía, así como en la siembra o cuidado de árboles y plantas, es importante saber que en la propiedad horizontal se comparte la convivencia con otras personas, por lo que los derechos de un habitante o copropietario alcanzan a llegar hasta donde llegan los de los demás. ✓

Árboles en deterioro

¿Qué hacer cuando en las zonas comunes se encuentran árboles en mal estado?

- Contacte a través de la alcaldía de su ciudad a la autoridad competente o a la Corporación Autónoma de la Región para que hagan una revisión del árbol y decidan si es necesario talarlo o no. En caso de que algún copropietario quiera aprovechar el árbol debe obtener primero el permiso correspondiente y seguir los lineamientos que le indique la autoridad competente.
- Si el caso se presenta en Bogotá, reportar a la línea 123 o al email: **emergenciasilvicultura@ambiente-bogota.gov.co**. En estos casos será el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (Idiguer) el encargado de activar el protocolo distrital poda y tala de árboles en emergencia.
- Las revisiones técnicas se deben solicitar a la Subdirección de Silvicultura de la Secretaría de Medio Ambiente de su ciudad, que realizará una visita técnica para espacio privado. Esta visita debe ser solicitada por un ingeniero forestal e incluir fichas del árbol y fotos donde se pueda ver que el árbol se encuentra en mal estado. El contacto de la Subdirección de silvicultura es (1)3778899 ext: 8857.



Animales de compañía

Siguiendo la Ley 1754 de 2016, cuando permanecen en las zonas comunes animales domésticos, la comunidad deberá organizarse para brindarles el cuidado necesario: alimentación, espacio de descanso, cuidado médico y protección ante violencia o crueldad. La comunidad puede adoptar al animal o brindarle estos cuidados mientras se busca quién lo tome en adopción.

En caso de que el animal se comporte particularmente violento o se encuentre en riesgo de muerte y no sea posible contactar a un médico veterinario para que lo atienda se debe pedir apoyo a la línea 123 a nivel nacional. Desde esta línea se contactará a las autoridades competentes para que realicen una visita y verifiquen si es necesario o no llevarse al animal. En el caso de Bogotá, a través del 123 se contacta al Instituto de Protección y Bienestar Animal (Idpyba) para que se encargue de la situación. Es importante resaltar que el Idpyba no asume la tenencia de animales de calle y sólo se encargaría del animal después de verificar que se trata de una situación de alto riesgo.



Animales silvestres

Cuando hay presencia de animales silvestres como por ejemplo zorros o currucutús, no se les debe capturar. Tampoco se recomienda la intervención humana ni se permite su adopción. Cuando la situación es riesgosa porque el animal se encuentre enfermo, herido o tiene una conducta violenta, se debe:

- Si se está en Bogotá, a través del 123, se contacta al Grupo Fauna Silvestre de la Secretaría Distrital de Ambiente que se encargará de atender al animal.
- Si se está fuera de Bogotá debe contactarse a través de la alcaldía de la localidad a la autoridad competente.
- A nivel nacional, al Instituto Nacional de Recursos Naturales Renovables y del Ambiente, Inderena, le compete la administración y manejo de la fauna silvestre, así como a las corporaciones regionales a quienes por ley se haya asignado la función de administrar este recurso.

