

Las decisiones de la Asamblea de Copropietarios son de obligatorio cumplimiento

Más del 60% de la población colombiana vive en propiedad horizontal, de acuerdo con lo establecido en el último Congreso de Propiedad Horizontal de la Lonja de Medellín. Para el caso de Bogotá se trata del 70%, es decir, seis millones de habitantes en la capital del país.

Las tradicionales casas en las que crecieron la mayoría de nuestros padres y abuelos, ahora son conjuntos residenciales y edificios que deben acogerse a las normas que determinan la convivencia en este tipo de espacios.

El inicio de año trae consigo la responsabilidad de realizar la Asamblea General de Copropietarios. Este espacio es trascendental para hacer un balance de lo que se hizo



NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Pasos a seguir para la desafectación de las zonas **comunes**.

ASESORÍA LEGAL

Lo que se debe tener en cuenta a la hora de remodelar.

TEMA AXA COLPATRIA

Proteja su hogar desde su dispositivo móvil.



durante el año anterior y planificar las acciones que permitirán alcanzar los objetivos del año en curso.

Respecto a la Asamblea General, la Ley 675 de 2001 estipula que “las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”.

De allí la importancia de realizar una Asamblea General de manera práctica y efectiva. Para poder dar inicio a este encuentro se debe contar con un quórum de como mínimo el 51% de los residentes de la propiedad horizontal.

El presupuesto

Previamente el administrador debió suministrar a los asistentes los gastos en los que incurrió la copropiedad durante cada mes y a lo largo del año completo. El 80% de los gastos de una copropiedad se destinan al rubro de vigilancia. Por ello, es importante contar con cotizaciones claras y diferentes de las empresas del sector regidas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. También se debe tener a mano la contabilidad relativa a los servicios de aseo, las pólizas de seguros, los gastos de mantenimiento de bombas, calentadores, de agua, energía, mantenimiento de puertas, alarmas y todos los costos que involucran a la copropiedad para así poder estimar los costos financieros.

Para aprobar el aumento del nuevo año en la cuota de administración se debe tener en cuenta el salario mínimo legal vigente o el aumento del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Recomendaciones de un experto

Carlos Ossa Valencia es el Director Ejecutivo de Corpochicó y Consejero de Propiedad Horizontal Localidad de Chapinero en Bogotá.

El experto asegura que el primer paso para hacer una Asamblea General es citar con anterioridad a todos los habitantes de la copropiedad, es decir, 15 días hábiles antes de la fecha. Es indispensable compatir previamente los estados financieros con cierre al año inmediatamente anterior; en este caso al 31 de diciembre de 2018, el balance general, el estado de resultados y el presupuesto. “No hay que olvidar que la propiedad horizontal se rige por el presupuesto anual”, indica Ossa, quien además hace un llamado para “motivar a todos los residentes porque normalmente hay una apatía general a asistir a las asambleas. Hay que recordarles que se trata del cuidado y el mantenimiento de su propio patrimonio”.

De otro lado, Ossa señala la importancia de invitar a los participantes a “despojarse de ánimos conflictivos porque llegar a la asamblea prevenido contra un residente o un vecino no está bien”. Finalmente, el experto destaca la necesidad de ser muy concretos y no permitir interrupciones durante el transcurso de la asamblea, además de comenzar a tiempo cuando esté completo el quórum.

Las funciones básicas de la asamblea

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente, cuando se presente el caso, para períodos determinados y fijarles su remuneración.
2. Aprobar o desaprobar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que el Consejo Administrativo y el administrador deberán someter a consideración de la asamblea.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover a los miembros del Consejo de Administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal que, en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Aprobar la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos contemplado en la ley.
12. Las demás funciones fijadas en la Ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.





Pasos para la desafectación de las zonas comunes

Estas son las acciones más importantes para llevar a cabo un proceso de desafectación de una zona común.

Una de las características de las propiedades horizontales son los bienes comunes que la ley define como “los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos”.

Así las cosas, las zonas comunes están dentro de ese tipo de bienes pero, tal como lo indica la ley, puede hacerse un proceso de desafectación con el fin de que ese espacio se convierta en un bien privado.

Lo primero a tener en cuenta es que la desafectación de un bien común solo puede darse cuando este no es indispensable para la subsistencia de la propiedad horizontal. Lo anterior, en tanto que al realizar este procedimiento, el bien desafectado deja de prestar un servicio a los propietarios de los bienes privados que conforman la propiedad horizontal.

La abogada Piedad Camacho advierte que, “el desafectar o cambiar la destinación de un bien común, tiene que hacerse por modificación del reglamento de copropiedad horizontal y debe haber un mínimo de 70% de los copropietarios que estén de acuerdo y aprueben esa modificación”.

Por otra parte, la abogada explica que de realizarse este tipo de acciones, “hay que tener mucho cuidado con el factor de seguridad, ya que es distinto cuando a la zona común se le da una destinación específica para las mismas personas que habitan el conjunto o edificio, diferente a cuando se utiliza para un tipo de comercio que convoca gente externa a la unidad residencial”.

Los artículos 20 y 21 del capítulo VI de la Ley 675 del 2001 especifican el procedimiento de la desafectación de un bien. Allí se estipula que debe hacerse “previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio”.

La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al

La Ley 675 es clara en definir que las áreas comunes de uso exclusivo se mantienen dentro de la copropiedad y que cualquier variación que se haga en afectación de estas áreas comunes para incorporarlas a vivienda, local, oficinas o comercio, deben ser desafectadas dentro del reglamento de propiedad horizontal.

La desafectación debe contar con la aprobación del 70% de los propietarios e involucrar una reforma al reglamento de la propiedad horizontal y este se tiene que elevar a la escritura de la propiedad horizontal. También se debe modificar el reglamento de propiedad horizontal.

reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. /

Lo que debe tener en cuenta a la hora de remodelar

Cualquier obra nueva o arreglo en copropiedad requerirá la realización de un estudio de prefactibilidad y aprobación en asamblea.

Si usted es copropietario de alguna propiedad horizontal y tiene planeado realizar alguna obra locativa dentro de su propiedad debe tener en cuenta lo que ordena la norma para no incurrir en desavenencias con el resto de personas que comparten el espacio común.

Lo primero que debe considerar es que esas remodelaciones no pueden afectar las estructuras, muros, paredes o columnas del edificio.

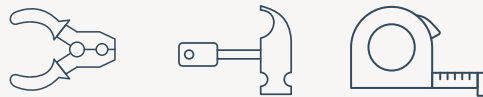
También es indispensable que se dé previo aviso al Consejo de Administración y a la Administración, informando de cualquier modificación que se vaya a realizar. Si la obra involucra un porcentaje alto de trabajo y de afectación a la estructura del edificio, es necesario pedir un permiso en la Curaduría para poder efectuarla. Este trámite en la Curaduría exige un acta firmada por el resto de copropietarios en la que autorizan la intervención.

El copropietario que desee realizar obras dentro del edificio o al interior de una unidad privada debe dar las garantías de ley necesarias. Los obreros deben tener certificación para el trabajo y estar amparados por la seguridad social.

El ingeniero civil Orlando Hernández, quien se ha desempeñado en el ámbito de la propiedad horizontal, señala que, “lo más común es que la garantía frente al trabajo se pida por obra, uno o dos años, según el detalle completo de lo que se vaya a realizar dentro del apartamento”.

La negociación de las garantías del contratista tiene que realizarse con el administrador de la copropiedad para definir los parámetros y las pólizas de seguros que deben amparar y garantizar los trabajos que se vayan a desarrollar.

“Es importante tener en cuenta que los trabajos no pueden afectar ni las fachadas ni la estructuras del edificio. Además, los residentes deben aprobar las condiciones de la obra a través del Consejo y la Administración, con el fin de precisar los detalles de los horarios, las posibles afectaciones por ruido, así como el manejo de escombros dentro de la copropiedad”, puntualiza Hernández.//



El paso a paso de la obra en una copropiedad

Para arreglos o mejoras u obras nuevas en copropiedades lo primero que debe hacerse es presentar el proyecto en asamblea a los propietarios.

Una vez aprobado en asamblea se proceden a elaborar los permisos pertinentes ante una Curaduría, con el fin de que se puedan realizar los contratos, tanto con el contratista como con la interventoría.

Un contratista que va a ejecutar un proyecto debe seguir estos pasos:

1. Estudio de prefactibilidad del proyecto.
2. Si el proyecto es factible se deben presentar los siguientes documentos a la Curaduría respectiva:

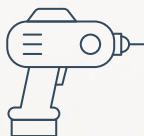
Estudio de suelos.

Diseño arquitectónico.

Cálculos de estructura, hidrosanitarios, eléctricos, de gas y otros, si son necesarios.

Escrituras y certificados de tradición y libertad al día.

Contando con el visto bueno de la Curaduría se procede a elaborar el contrato al cual se deben anexar las pólizas respectivas exigidas por el contratante. Ya una vez firmado, se ejecuta la obra.





Proteja su patrimonio

Desde su celular o computador usted puede conocer todo lo que necesita para proteger su hogar.

En este 2019 nos propusimos hacerlo todo más fácil para nuestros clientes. Es así como desde nuestra oferta de productos digitales contamos con Hogar Digital, un portafolio que ofrece diferentes alternativas de cotización a la medida, con el fin de proteger el patrimonio de los hogares colombianos.

Este portafolio incluye las siguientes opciones:

HOGAR TRADICIONAL:

Producto estándar con las condiciones normales para los hogares.

HOGAR 360:

Producto innovador con límites robustos en asistencias y coberturas especiales

de 'Todo Riesgo Bienes Móviles y Portátiles', con cobertura dentro y fuera del inmueble. Incluye bicicletas, computadores portátiles y equipos deportivos, entre otros.

HOGAR AL INSTANTE:

Producto esencial con las coberturas básicas, bajo la modalidad a primera pérdida, en la cual no se aplica infraseguro ni se requiere relación de bienes asegurados. Póliza fácil y rápida de suscribir.

HOGAR COMBO 360:

Producto que busca consentir a nuestros clientes con tarifas y condiciones preferenciales. Solo deben tener otra póliza de Autos, Vida Individual o Medicina

Prepagada de AXA COLPATRIA para recibir los beneficios del producto.

HOGAR DEUDOR 360:

Producto para los inmuebles con crédito hipotecario y/o leasing habitacional con tarifas y condiciones preferenciales.

Estos son los instrumentos que estamos generando para los productos:

Productos a la medida

Mejor experiencia de los clientes a través del flujo de Procesos de Siniestros y Atención al cliente.