

Consejo de Administración, máxima autoridad en la copropiedad

De acuerdo con la Ley 675 de Propiedad Horizontal de 2001, en los tres meses siguientes al vencimiento de la ejecución presupuestal deben hacerse efectivas las asambleas generales de copropietarios en el país.

En el momento en que se realizan estas asambleas, también se designan los miembros que integrarán el Consejo de Administración, un nombramiento que demanda un voto consciente para elegir a los mejores individuos, los más comprometidos y con actitud de entrega para una labor dinámica en pro del bienestar de la zona común.

El papel del Consejo de Administración es de vocería entre los copropietarios y el administrador, con responsabilidades que son establecidas por la asamblea en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Para Germán Molano Baquero, presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal (CAPH) de Bogotá, esta asamblea está integrada por los propietarios de bienes de dominio particular y sus derechos, funciones y obligaciones se encuentran determinadas



NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Factores que intervienen en los costos de la renovación de las pólizas de bienes comunes según el tipo de inmueble y la cobertura de protección.

ASESORÍA LEGAL

Cuáles son los casos en los que las propiedades horizontales están obligadas a tributar en Colombia.

TEMA AXA COLPATRIA

Seguros de asistencia para copropiedades que ofrece AXA COLPATRIA



en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal. “Este órgano es la máxima autoridad dentro de la copropiedad y tiene funciones definidas cuidadosamente en la ley y el reglamento de propiedad horizontal”, puntualiza Molano.

La conformación del Consejo de Administración no es de carácter obligatorio para todas las propiedades. “No es obligatorio en edificios o conjuntos de uso residencial; solo en algunos casos para uso mixto y comercial”, aclara el presidente del CAPH.

De acuerdo con la mencionada ley, “solo están obligados a conformar Consejo de Administración los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de 30 bienes privados sin tener en cuenta parqueaderos y depósitos. Para las copropiedades que no cumplan estas características será potestativo conformar el consejo. Sin embargo, es una buena práctica que toda copropiedad, sin importar su tamaño o uso, cuente con un consejo de administración, ya que este es clave en la gestión y manejo de la persona jurídica”, señala el portal de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Las funciones del Consejo, explica Molano, son las de designar al administrador y convocar a reunión de asamblea general extraordinaria. “No debe ejecutar presupuesto ni recaudar cuotas de administración, siendo estas facultades exclusivas del administrador del edificio o conjunto. El reglamento de propiedad horizontal debe contener funciones especiales

para el consejo de administración sin usurpar funciones de la asamblea general, el administrador y el revisor fiscal”.

Y aunque no hay un perfil específico para pertenecer al consejo, teniendo en cuenta su responsabilidad se recomienda que los postulados sean personas que cumplan a cabalidad con los estatutos de la propiedad horizontal; por ejemplo, se podría exigir no estar en mora con la copropiedad o no haber cometido faltas contra el manual de convivencia o reglamento, entre otros.

Molano señala que si existe consejo de administración y el reglamento le ha otorgado la facultad de imponer sanciones, lo hará cuando los propietarios y residentes de la copropiedad hayan incumplido obligaciones no pecuniarias tipificadas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, como, por ejemplo, un mal uso de los bienes comunes y privados.

Para evitar errores frecuentes en la elección y puesta en marcha de los consejos de administración, la recomendación que hace el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá es “revisar cuidadosamente los reglamentos de propiedad horizontal una vez se inicien las actividades de dirección y administración por cuenta de los copropietarios, y realizar las modificaciones que el estatuto requiera para que la cotidianidad se efectúe de la mejor manera y conduzca a la mejor calidad de vida de copropietarios y demás residentes de un edificio o conjunto”. //

Alcances del Consejo de Administración

La asamblea general de copropietarios es la encargada de coordinar las tareas y alcances del Consejo Administrativo. Entre las funciones de la asamblea en cuanto a la labor del consejo, se destacan:

- Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente, cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
- Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el administrador.
- Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia en los edificios o conjuntos de uso residencial para períodos de un año.
- 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.
- Elegir y remover a los miembros del Consejo de Administración y al revisor fiscal (cuando exista) y su suplente para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año.
- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
- Otorgar autorización al administrador para que realice cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.

Cómo cotizar las pólizas de bienes comunes

Por esta época la mayoría de los administradores de zonas comunes deben tener listo el presupuesto anual para exponerlo en la asamblea general de copropietarios, tal y como lo exige el artículo 51 de la Ley 675 de 2001. Y entre lo que no debe faltar en su contabilidad está el costo de la póliza de bienes comunes, el cual se incrementa al ser renovado el seguro.

No hay un precio estándar para fijar el precio de una póliza, ya que todo depende del tipo de inmueble y de la cobertura de la protección, pero sí existen factores que pueden ser tenidos en cuenta para estimar un incremento del precio racional del seguro.

El abogado Héctor Manuel Bustamante Avendaño, coordinador jurídico de la Corporación Lonja de Administración de Propiedad Horizontal de Colombia, seccional Atlántico, indica cuáles son las consideraciones que deben tenerse en cuenta en el incremento del valor de estas primas.

“Para muchas propiedades horizontales es indispensable que los productos de seguros no se encarezcan demasiado, por lo que el incremento en la renovación de la póliza de bienes comunes está supeditado a la incurrencia o no de un siniestro. El incremento debe ser máximo el IPC del año inmediatamente anterior para que el presupuesto de la propiedad horizontal no aumente tanto y pueda ser aprobado por la asamblea”.

El factor que interviene en los precios de la póliza es el valor asegurado (estimado por los activos de la copropiedad) y los eventos asegurables. Por ejemplo, “existen pólizas que solo cubren incendios y terremotos; otras cubren incendios, terremotos, más daño a terceros e incidentes dentro de la propiedad (un accidente de auto); esta última es más onerosa que la primera. Se tiene en cuenta también la antigüedad y ubicación del inmueble, las áreas comunes de alto riesgo y el costo de la infraestructura”.

El concepto por el que el seguro responde es por el que esté asegurado en la póliza, “pues no siempre se asegura por todos los eventos que suceden en la copropiedad. Incluso existen causales

eximentes de responsabilidad, como, por ejemplo, que la copropiedad no cuente con el sistema contra incendio, siendo obligatorio para ella. Por esto es importante cumplir con las normativas del riesgo y tomar el seguro como un medio preventivo”, precisa el abogado Bustamante Avendaño.

Este miembro de la Lonja de Propiedad Horizontal recomienda a los administradores que el presupuesto contenga las necesidades básicas de la copropiedad y las preventivas exigidas por la ley. “Los seguros de áreas comunes son necesarios para el fortalecimiento de la seguridad dentro de la copropiedad y se sugiere que los administradores realicen la consulta con su aseguradora de confianza y coticen, para así tomar el seguro que se ajuste a los presupuestos de las copropiedades, ya que a pesar de que se cumpla con las condiciones arquitectónicas y de riesgo en la copropiedad, sale más caro no estar asegurado que estarlo”.

Dentro del mercado colombiano existen múltiples pólizas de este tipo, que no solo se limitan a la cobertura, sino que contemplan asesoría integral y acompañamiento a los administradores para que tomen su mejor decisión.

Este plus es clave a la hora de decidir. Así lo señalan expertos de la aseguradora AXA COLPATRIA que participan en este mercado con el seguro Copropiedades Zona Común, el cual incluye en la cobertura básica “pérdidas o daños que sufran los bienes de las copropiedades como consecuencia de incendio”.

Y en coberturas adicionales, esta póliza ofrece aseguramiento en caso de terremoto, temblor o erupción volcánica, también por maremoto, marejada o tsunami, huelga o conmoción civil, actos malintencionados de terceros, incluidos actos terroristas, rotura de vidrios, cuotas de administración, pérdida de arrendamiento y gastos de alojamiento temporal”.



Zonas comunes que deben declarar renta



En el mundo de las propiedades horizontales en Colombia hay dos grandes clasificaciones: las que declaran renta y pagan impuestos y las que no tienen que hacerlo. ¿Cómo se diferencian? Carlos Augusto Saavedra Rueda, gerente general de Aceis, firma que lleva 40 años gerenciando propiedades y edificios en el país, y miembro directivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia y del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible explica que ante la Ley 675 del 3 de agosto de 2001*, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en Colombia la propiedad horizontal es una sola, y lo que

varía es el uso que se le da: residencial, oficinas, comercial (oficinas y locales) y bodegas industriales.

Y hay otras que combinan destinaciones, consideradas 'mixtas'. Estas últimas son propiedades horizontales que, por ejemplo, tienen edificios para apartamentos, oficinas y hoteles.

Las zonas comunes residenciales tienen excepción ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y, por lo tanto, no declaran renta, al no explotar sus zonas comunes.

También aclara el gerente general de Aceis que no todos los edificios son zonas comunes, pues la Ley 675 precisa que si

el propietario es dueño de todo el bien inmueble y no hay cobros de administración, es una zona privada y no se considera propiedad horizontal.

¿Entonces qué propiedades horizontales deben pagar impuestos? Las que tienen la obligatoriedad de tributar son las propiedades horizontales que exploten sus zonas comunes con el cobro de parqueaderos, alquiler de pasillos para instalar burbujas o publicidad, neveras de comidas, antenas en terrazas, entre otras estrategias que propone el administrador para obtener recursos diferentes a la cuota de administración que pagan los propietarios de oficinas o locales.

¿Por qué deben pagar?

El especialista Saavedra Rueda explica que al redactar la Ley 1607 de 2012** o de Reforma Tributaria, se dieron cuenta de que en muchos casos el ingreso de la propiedad horizontal no era únicamente la cuota de administración, sino que algunas de las propiedades de uso comercial, como los centros comerciales, empezaron a generar cobros distintos a la cuota de administración, que es la razón de ser de este tipo de bienes inmuebles.

Ante ello, la DIAN estableció "que si la propiedad horizontal va a tener ingresos diferentes a la cuota de administración, tales como la 'explotación comercial de zonas comunes', debe cambiarse de régimen contributivo, volverse contribuyente, pagar impuestos nacionales y declarar renta como si fuera una empresa normal", explica el experto en gestión de este tipo de bienes.

A partir de esta normatividad, la razón jurídica de este tipo de propiedades siguió siendo la misma, pero empezaron a ser clasificadas como propiedades horizontales contribuyentes y no contribuyentes, dependiendo del origen de sus ingresos.

Se encontró entonces que una propiedad horizontal tipo centro comercial puede usar los recursos de las zonas comunes para tener un fondo de reparaciones locativas, cambiar o reponer activos, realizar inversiones o, en su defecto, reducir la cuota de administración o hacer un fondo para futuros. Y aunque esta práctica es permitida ante la DIAN, cambia la razón de ser de la propiedad horizontal. "Al volver las áreas comunes un negocio, estas propiedades deben pagar impuestos como toda empresa", precisa Saavedra.

"La propiedad horizontal que no sea residencial y decida explotar zonas comunes tiene que cambiar de régimen, cambiar su RUT y volverse contribuyente. Mientras sus ingresos solo sean la cuota de administración, no contribuye", concluye el miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

*Ley 675 del 3 de agosto de 2001

Artículo 72. Aprovechamiento económico de las áreas comunes

Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales

se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.

PARÁGRAFO. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

**Ley 1607 de 2012 (Reforma Tributaria)

Artículo 462-2. Responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.✓

Seguros de asistencia para copropiedades que ofrece AXA COLPATRIA

Los seguros de asistencia para copropiedades son el conjunto de actividades de servicios dirigidas a atender las solicitudes de los clientes en cuanto a daños o eventos ocasionados por siniestros amparados por sus pólizas, al igual que a satisfacer la atención de situaciones que, provocando daños, no son objeto de amparo por parte del tipo de seguro contratado.

AXA COLPATRIA ofrece siete opciones de asistencias que se ajustan al presupuesto y necesidades de sus clientes. A continuación se presentan los límites de las coberturas básicas.

LÍMITES	ESTÁNDAR		EXTENDIDA		PLUS 1	
	Áreas Comunes	Áreas Privadas	Áreas Comunes	Áreas Privadas	Áreas Comunes	Áreas Privadas
Vidrios	6 vigencias	No Aplica	6 vigencias	No Aplica	10 vigencias	No Aplica
Plomería	6 vigencias	No Aplica	12 vigencias	6 vigencias	Ilimitado	4 vigencias
Cerrajería	6 vigencias	No Aplica	12 vigencias	6 vigencias	Ilimitado	4 vigencias
Electricidad	6 vigencias	No Aplica	12 vigencias	6 vigencias	Ilimitado	4 vigencias

LÍMITES	PLUS 2		PLUS 3		PLUS 4	
	Áreas Comunes	Áreas Privadas	Áreas Comunes	Áreas Privadas	Áreas Comunes	Áreas Privadas
Vidrios	10 vigencias	No Aplica	10 vigencias	No Aplica	10 vigencias	No Aplica
Plomería	Ilimitado	6 vigencias	Ilimitado	8 vigencias	Ilimitado	10 vigencias
Cerrajería	Ilimitado	6 vigencias	Ilimitado	8 vigencias	Ilimitado	10 vigencias
Electricidad	Ilimitado	6 vigencias	Ilimitado	8 vigencias	Ilimitado	10 vigencias

LÍMITES	PLUS 5	
	Áreas Comunes	Áreas Privadas
Vidrios	10 vigencias	No Aplica
Plomería	Ilimitado	12 vigencias
Cerrajería	Ilimitado	12 vigencias
Electricidad	Ilimitado	12 vigencias

De forma adicional a las coberturas de Vidrio, Plomería, Cerrajería y Electricidad se brindan asistencias plus y extendida en los siguientes casos:

APLICA PARA ÁREAS COMUNES Y ÁREAS PRIVADAS	
Celaduría - 40 SMDLV Max. 7 días / 2 eventos al año.	Gastos por interrupción del viaje por emergencia 600 SMDLV por evento (área privada). Ilimitado.
Traslado de bienes o gastos de mudanza por emergencia 30 SMDLV por evento (área común)- ilimitado. 20 SMDLV por evento (área privada)- ilimitado.	Jardinería 10 SMDLV por evento (área común). Ilimitado.
Hotel por inhabilitación de vivienda 13 SMDLV total por noche (área privada). Máximo cuatro (4) personas, cinco (5) días y dos (2) eventos por año.	Auxiliar de servicios generales 1 evento al año (área común). Máximo 5 días (área común).
Vigilante para eventos especiales 1 evento al año (área común). Máximo 8 horas (área común).	Depósito y custodia de bienes 20 SMDLV por evento (área común y privada). Ilimitado.
Desinundación de alfombras 30 SMDLV por evento (área privada). Ilimitado.	Orientación jurídica Telefónica y referencia Profesionales y todos