

## Manejo de residuos y políticas de reciclaje en copropiedades



La manipulación adecuada de residuos y la implementación de políticas de reciclaje en copropiedades son temas prioritarios en Colombia, tanto por razones legales como ambientales. A continuación, presentamos los aspectos clave para tener en cuenta en edificios y conjuntos residenciales.

### Normativa vigente

“Al interior de una propiedad horizontal la gestión de residuos y reciclaje debe ser una actividad comunitaria centrada en la promoción de una cultura ambiental y liderada tanto por el administrador como por el Consejo de Administración; sí lo hay, y apoyada por la misma Asamblea de Propietarios y residentes”, explica la abogada Ana María García Rubio, directora del Consultorio Jurídico de la Universidad de La Sabana.



### NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Cómo elegir el personal de aseo idóneo en un conjunto residencial.

### ASESORÍA LEGAL

Cuándo pueden impugnarse las decisiones tomadas en Asamblea de Copropietarios.

### TEMA AXA COLPATRIA

Amparo básico todo riesgo incendio. Sublímites sin cobro de prima.

En Colombia, las normativas obligan a las copropiedades a implementar sistemas de separación en la fuente, asegurar la recolección adecuada y fomentar la educación ambiental entre sus residentes.

La gestión de residuos sólidos está regulada por:

**Resolución 2184 de 2019:** Establece el código de colores para la separación de residuos en la fuente.

Desde 2021, es obligatorio separar los residuos según el siguiente esquema:

- **Blanco:** residuos aprovechables (plásticos, vidrio, metales, papel y cartón limpios y secos).
- **Negro:** residuos no aprovechables (papel higiénico, servilletas sucias, residuos de barrido).
- **Verde:** residuos orgánicos (restos de comida y jardinería).

El deber de las copropiedades es instalar puntos ecológicos con los colores correspondientes y sensibilizar a los residentes sobre su uso adecuado.

Al respecto, la abogada Ana María García recomienda que la sensibilización debe guiarse, sobre todo, por la importancia de vivir en un entorno salubre y sostenible que mejore la calidad de vida de todos los habitantes.

Bajo este propósito, “se deben observar las disposiciones del reglamento interno de propiedad horizontal como normas que promuevan la articulación de las disposiciones medioambientales expuestas en la **Ley 675 de 2001**, conocida como el régimen de propiedad horizontal en Colombia, sobre el manejo de residuos para la prevención de riesgos y el **artículo 111 del Código Nacional de Policía y Convivencia** sobre los comportamientos contrarios a la limpieza y recolección de residuos”, explica la Ana María García, docente de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Sabana.

El incumplimiento de las normativas puede acarrear sanciones económicas tanto para las copropiedades como para las empresas de recolección. Además, afecta la calificación del servicio de aseo en la zona.

### Recomendaciones para el manejo de residuos

El Manual Educativo Nacional “Hacia una Vivienda Saludable”, publicado por el Ministerio de Salud y Protección Social, ofrece recomendaciones específicas para el manejo adecuado de residuos sólidos en el hogar, con el objetivo de prevenir problemas sanitarios y ambientales. Algunas de las principales sugerencias son:

- **Utilizar recipientes adecuados**, resistentes, de fácil limpieza y con tapa para almacenar los residuos sólidos dentro de la vivienda.
- **Mantener las canecas en lugares limpios, secos y alejados** de animales domésticos o vectores (medio transmisor que sirve de transporte de agentes patógenos de un animal a otro), que puedan acceder a la basura.
- **Separar los residuos orgánicos** de los inorgánicos para facilitar su aprovechamiento.

El Ministerio de Salud y Protección Social también sugiere a la comunidad la autogestión en recolección y disposición de los residuos, de manera que no causen deterioro ambiental. Algunas de las acciones comunitarias que se pueden implementar son:

- **Compostaje:** los residuos orgánicos pueden ser utilizados para elaborar compost, que sirve como abono en huertas familiares, comunitarias o escolares. Se recomienda consultar a un técnico con conocimiento en el tema para su correcta implementación.
- **Reciclaje:** materiales como papel, cartón y ciertos plásticos pueden ser recolectados y vendidos como elementos reciclables, contribuyendo así a la reducción de residuos.
- **Jornadas de recolección:** realizar actividades comunitarias para recoger inservibles como llantas, botellas y electrodomésticos en desuso, promoviendo un entorno más limpio y saludable.

Un manejo inadecuado de las basuras puede propiciar factores de riesgo que generan enfermedades transmitidas por vectores como moscas, cucarachas y ratas, entre las que se incluye dengue, diarreas, parasitosis y leptospirosis. Además, puede ocasionar impactos ambientales debido a lixiviados y gases de fermentación.

Es por esto que implementar las buenas prácticas en el manejo de residuos como una tarea colectiva beneficia tanto a las copropiedades como al medio ambiente, promoviendo una convivencia sana y un ambiente doméstico saludable, que contribuye a prevenir enfermedades y proteger la salud general de los copropietarios. ✓



# Cómo elegir el personal de aseo idóneo en el conjunto residencial

La contratación de personal de aseo en conjuntos residenciales puede convertirse en un desafío significativo para los copropietarios. Sin embargo, es una decisión crucial que impacta tanto la calidad de vida de los residentes como el ambiente general del conjunto residencial.

**A** continuación se presentan los desafíos más comunes que enfrentan los copropietarios al contratar el personal de aseo de la propiedad horizontal, los aspectos jurídicos a considerar y las mejores prácticas para asegurar una elección acertada.

En primer lugar, los copropietarios y administradores deben considerar los aspectos jurídicos esenciales para evitar problemas legales. La contratación del personal de aseo en Colombia se rige principalmente por el Código Sustantivo del Trabajo, que establece las normas laborales básicas, como la duración de la jornada laboral, el salario mínimo y las prestaciones sociales. Además, la Ley 1562 de 2012 introduce medidas para la prevención de accidentes y enfermedades laborales, aplicables a todos los sectores, incluyendo el servicios de aseo.

Las normativas que exige la ley colombiana para este fin son:

- **Contrato laboral:** es obligatorio formalizar un contrato por escrito que especifique las condiciones laborales, funciones y horarios de trabajo.
- **Afiliación a seguridad social:** todo empleado debe estar afiliado a salud, pensión, y riesgos laborales. El incumplimiento de esta obligación puede acarrear sanciones económicas.
- **Cumplimiento de normas laborales:** respetar el salario mínimo legal vigente, las horas extras y las prestaciones sociales.
- **Verificación de antecedentes:** es recomendable realizar una revisión de antecedentes penales y laborales, respetando la Ley de Protección de Datos.

En muchas ocasiones, las juntas de copropietarios carecen de conocimiento o procesos claros para seleccionar y contratar personal de forma eficiente. La falta de conocimiento sobre las leyes laborales en Colombia puede llevar a incumplimientos legales, como contratos inadecuados,

omisión de pagos de seguridad social o desconocimiento de derechos laborales, por lo cual es clave la asesoría legal durante el proceso de contratación.

En segundo lugar, el grupo de copropietarios debe definir las necesidades específicas del conjunto o edificio, así como el presupuesto disponible que permitirá estipular los horarios, número de trabajadores y servicios adicionales. Una vez se acuerden los requerimientos de la propiedad y los aspectos económicos, se aconseja seguir las siguientes recomendaciones que les ayudarán a elegir el personal de aseo idóneo:

1. **Definir un perfil claro:** antes de iniciar el proceso de selección, identifique las habilidades y cualidades necesarias para el cargo, como responsabilidad, experiencia previa y buena actitud.
2. **Optar por agencias especializadas:** contratar empresas de aseo certificadas puede simplificar el proceso y garantizar el cumplimiento legal, aunque puede resultar más costoso.
3. **Verificar referencias:** solicitar y comprobar referencias laborales y personales para asegurar la confiabilidad del candidato.
4. **Capacitación inicial:** aunque el personal tenga experiencia, ofrecer una inducción sobre las normas y dinámicas del conjunto garantizará un mejor desempeño.
5. **Monitoreo constante:** realizar evaluaciones periódicas del servicio prestado permitirá identificar oportunidades de mejora y reforzar la confianza entre copropietarios y trabajadores.

La elección del personal de aseo adecuado es un proceso que exige planificación, transparencia y conocimiento de las normas legales. Invertir tiempo en una selección cuidadosa no solo garantiza un ambiente limpio y agradable, sino que también fomenta relaciones laborales justas y armoniosas en el conjunto residencial. ✓



# Cuándo pueden impugnarse decisiones tomadas en Asamblea de Copropietarios

Para impugnar una decisión tomada por esta instancia se deben seguir los pasos estipulados en la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal, contando preferiblemente con asesoría legal y reuniendo las evidencias que el juez evaluará para imponer medidas específicas a la petición.

**D**e acuerdo con la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal en Colombia, los propietarios que deseen refutar una decisión tomada en una Asamblea de Copropietarios de su conjunto residencial o edificio deben considerar previamente su validez y comprobar la irregularidad de esta. Para ello, la Ley ordena tomar las siguientes acciones:

- 1. Revisar la decisión tomada:**
  - Analizar si la decisión vulnera la ley, el reglamento de propiedad horizontal, los derechos de los copropietarios, o si hubo irregularidades en el procedimiento de la asamblea (como falta de quorum o violación del debido proceso).
  - Asegurarse de que exista un fundamento legal para impugnar la decisión.
- 2. Actuar dentro del plazo establecido:**
  - La ley establece un plazo de dos meses contados desde la fecha en que se adoptó la decisión para interponer la impugnación.
- 3. Recopilar evidencia**
  - Reunir pruebas que respalden los argumentos, como actas de la asamblea, correos, comunicaciones oficiales o cualquier documento que demuestre la irregularidad.
  - Consultar el reglamento de propiedad horizontal para verificar los procedimientos que debieron seguirse.
- 4. Solicitar asesoría legal**
  - Consultar con un abogado especializado en propiedad horizontal para evaluar la viabilidad del caso y recibir asesoramiento sobre el procedimiento judicial.
- 5. Presentar la impugnación**
  - Radicar la impugnación ante la autoridad judicial competente (generalmente un juez civil municipal o de pequeñas causas, dependiendo del caso y de la jurisdicción).
  - El documento debe contener:
    - La identificación de la decisión impugnada.
    - Los fundamentos legales y fácticos.
    - Las pruebas recopiladas.
    - La solicitud de dejar sin efecto la decisión impugnada.
- 6. Notificación a las partes interesadas**
  - Informar al administrador del conjunto o al consejo de administración sobre la acción judicial iniciada, si corresponde.
- 7. Seguir el proceso judicial**
  - Asistir a las audiencias convocadas y aportar las pruebas necesarias.
  - Respetar los términos legales del procedimiento para evitar que la acción sea desestimada.
- 8. Cumplir con el fallo**
  - Una vez que el juez emita una decisión, las partes deben acatarla. Si la decisión es anulada, no tendrá efecto alguno y la asamblea deberá adoptar las correcciones necesarias.





Cuando un juez evalúa una impugnación presentada por los copropietarios contra una decisión de la Asamblea de Copropietarios, puede emitir diferentes opciones de respuesta, dependiendo de los argumentos y pruebas presentados. Algunas de las alternativas son:

**1. Declarar la nulidad de la decisión impugnada**

- Si el juez encuentra que la decisión de la asamblea es contraria a la ley, al reglamento de propiedad horizontal o a los derechos de los copropietarios, puede declarar nula dicha decisión.
- Esto implica que la decisión pierde validez jurídica y no puede ejecutarse.

**2. Ordenar la corrección del procedimiento**

- En casos donde se identifiquen errores en el procedimiento, por ejemplo falta de quorum, violación de derechos de participación o incumplimiento del debido proceso, el juez puede ordenar que se repita la asamblea o que se subsanen las irregularidades.

**3. Confirmar la validez de la decisión**

- Si el juez considera que la decisión se adoptó conforme a la ley, el reglamento y los procedimientos establecidos, puede confirmar su validez, rechazando la impugnación.

**4. Imponer medidas específicas**

- En algunos casos, el juez puede ordenar medidas particulares para garantizar que los derechos de los copropietarios sean respetados, sin llegar a anular completamente la decisión. Por ejemplo:
  - Solicitar modificaciones a la decisión.
  - Garantizar la participación adecuada en decisiones futuras.

**5. Ordenar indemnizaciones o reparaciones**

- Si la decisión causó un daño económico o moral a uno o varios copropietarios, el juez puede ordenar el pago de una indemnización por parte de la copropiedad o de quienes tomaron la decisión lesiva.

**6. Desestimar la impugnación**

- Si el juez determina que la impugnación carece de fundamentos legales o que no se presentó dentro del plazo establecido, puede desestimarla. Esto implica que la decisión de la asamblea se mantiene en vigor y no se toman acciones adicionales.

**7. Promover la conciliación**

- En ciertos casos, el juez puede invitar a las partes a resolver el conflicto mediante un acuerdo conciliatorio, buscando una solución que beneficie a ambas partes sin necesidad de una sentencia formal.

Es importante aclarar que las decisiones del juez son de obligatorio cumplimiento para todas las partes involucradas. Si la decisión es anulada, la copropiedad debe ajustarse a las órdenes judiciales. Sin embargo, las partes pueden presentar recursos de apelación si no están de acuerdo con el fallo, siempre que la ley lo permita. ✓





# Amparo básico TODO RIESGO INCENDIO

## Sublímites sin cobro de prima

**A** continuación presentamos los amparos del sublímite para Todo Riesgo Incendio y sus principales características.

### **TODO RIESGO INCENDIO:**

Hace referencia a incendio, explosión, daño a calderas y otros aparatos generadores de vapor por su propia explosión. Las normativas que exige la ley colombiana para este fin son:

- Se constituyen como un sublímite de Todo Riesgo Incendio, sin cobro de prima adicional, ni aplicación de deducibles, ni infraseguro, ni restablecimiento de valores asegurados.
- Operan exclusivamente a consecuencia de un evento amparado en la póliza, cubriendo los gastos debidamente comprobados, que no tengan carácter permanente y en los cuales incurra el asegurado.

### • **Gastos adicionales:**

- Gastos para la extinción del siniestro.
- Gastos para la preservación de bienes.
- Traslados temporales.
- Gastos para acelerar la reparación o reemplazo.
- Honorarios profesionales.
- Gastos para reposición de archivos.
- Gastos para demostración del siniestro.
- Terrenos
- Remoción de escombros
- Amparo automático de nuevos bienes
- Incendio y/o rayo en aparatos eléctricos y electrónicos
- Índice variable ✓