

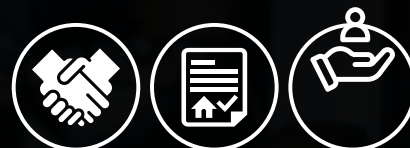
La seguridad está en sus manos



Cuidar y vigilar los bienes comunes de la copropiedad es responsabilidad del administrador. Así lo establece la Ley 675 de 2001, la cual expresa que “éste debe ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”.

Entre estos actos se encuentra la contratación de un servicio de vigilancia para prevenir y disminuir los riesgos que afectan la seguridad al interior de la copropiedad. Con este fin la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada recomienda verificar la licencia de funcionamiento y la autorización de la empresa prestadora del servicio antes de su contratación, procedimiento que puede hacerse a través de la página web de la entidad en el link de *servicios autorizados*.

<https://www.supervigilancia.gov.co/publicaciones/5534/servicios-autorizados/>



NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

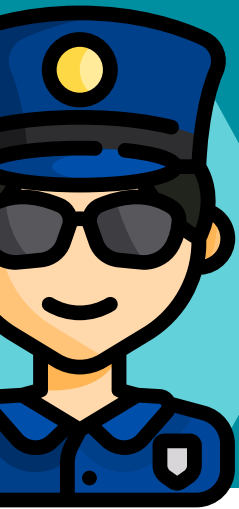
Asambleas:
Sembrando acuerdos

ASESORÍA LEGAL

¿Cómo inscribir la
personería jurídica de
la copropiedad?

TEMA AXA COLPATRIA

**Beneficios para
los clientes en
los productos
de Hogar.**



Funciones del personal de seguridad

- Realizar los controles de acceso a visitantes y vehículos que ingresen a la copropiedad.
- Hacer el recorrido por las instalaciones verificando el estado de puertas, carros, depósitos, áreas comunes y correspondencia (registrar todo en el libro de minuta).
- Validar las autorizaciones de las mudanzas con el propietario del inmueble o la inmobiliaria respectiva y solicitando las cédulas de las personas registradas para ingresar.
- Recibir y entregar a tiempo su puesto de trabajo.

- Ser un aliado de las autoridades (Policía, Bomberos, Defensa Civil) al momento de presentarse un hecho delictivo o emergencia, comunicándose a la Línea de atención 123.

No son funciones del personal de seguridad

- Subir y bajar paquetes de los residentes.
- Actividades de jardinería.
- Actividades de aseo en las zonas comunes.
- Actividades de mantenimiento.
- Ingresar a los apartamentos de los residentes sin autorización de los mismos.

Aunque la verificación es importante, Luis Aurelio Díaz, gerente de la inmobiliaria Oikos asegura que “la empresa debe tener más de un puesto de vigilancia en la zona para que su capacidad de reacción y soporte sea mayor en caso de un incidente”. Recomienda también escoger un servicio que cuente con la certificación de un sistema de calidad que rija sus procedimientos.

De acuerdo con el *Protocolo de Operación para el servicio de vigilancia y seguridad en el sector residencial*, las empresas pueden utilizar medios humanos con o sin armas (letales o no letales) y/o medios tecnológicos. Mientras que el servicio de vigilancia con medios caninos está prohibido (Art. 15) por la alta concentración de personas en áreas comunes.

Tarifas establecidas

Como administrador, usted no puede negociar el precio de los servicios adquiridos directamente con la empresa de seguridad. La Supervigilancia ha establecido las tarifas mínimas para el cobro de los servicios de vigilancia y seguridad privada en el Decreto 4950 de 2007.

Según esta norma las tarifas buscan “garantizar al trabajador el pago del salario mínimo legal mensual vigente, las horas extras, los recargos nocturnos y las prestaciones sociales y de ley”. Que para el caso de los estratos residenciales 4, 5 y 6 corresponden a 8,6 SMMLV (\$6.718.681 en 2018) más un 10% de administración y supervisión.

Sin embargo, tal y como lo afirma Jesús Antonio Salazar, coordinador de la empresa Iberoamericana de Seguridad Ltda. “existe un vacío en la legislación de tarifas para los estratos 1, 2 y 3, pues solo se menciona que ésta deberá garantizar al trabajador el pago de las obligaciones laborales y los costos operativos, lo que ocasiona que algunas empresas del sector coticen sus servicios por debajo de lo permitido al no haber un rango específico que cumplir”.

Contrate legalmente

En el 2017 la agremiación ECOS (Empresas Colombianas de Seguridad) advirtió que de cada tres empresas de seguridad privada,

una es ilegal. Por esto, desconfíe de las ofertas demasiado económicas que ofrezcan servicios aparentemente más completos que sus competidores.

Valide en la Supervigilancia que la empresa cuente con personal calificado. Esto implica que el vigilante haya realizado y aprobado el curso de capacitación en vigilancia y seguridad privada en una escuela o academia acreditada, que haya pasado la prueba psicotécnica exigida y que no tenga antecedentes penales o normativos en su hoja de vida.

Si la empresa que contrató **no** cuenta con las especificaciones mencionadas, usted podría:

- Recibir una multa de entre 20 (\$15.624.840) y 40 (\$31.249.680) SMLV por contratar seguridad informal o sin licencia de funcionamiento.
- Perder el derecho a quejarse ante la Supervigilancia cuando se presente un incidente con la empresa ilegal que contrató.
- Poner en riesgo la seguridad de la copropiedad y de las personas que allí habitan o trabajan.

Por su parte, la empresa recibiría una orden de suspensión inmediata de la actividad y multas hasta por 10 SMLV (7.812.420) consecutivos mientras persista la irregularidad.

Responsabilidad en caso de hurto

Recuerde que “la función de la vigilancia privada es de medios, más no de resultados”. Así lo dispone el protocolo de operación en el sector residencial. Y, por ende, si el personal de vigilancia cumple con los procedimientos acordados en el contrato de prestación de servicio, la empresa no tiene responsabilidad alguna cuando se presente un hurto al interior de la copropiedad.

Para disminuir este riesgo puede contratar una empresa de seguridad y vigilancia que ofrezca una póliza por hurtos menores o puede adquirir con una aseguradora la póliza de zona común para así garantizar la protección del predio, de sus moradores y de sus pertenencias. /

Asambleas: sembrando acuerdos

Las reuniones que se realizan en la copropiedad involucran a todos los residentes. Conozca cómo ejercer su participación en la toma de decisiones.



Los conjuntos residenciales al ser una forma de desarrollo inmobiliario, deben propugnar por la convivencia, la paz y la tolerancia entre sus propietarios. “La personería jurídica de los conjuntos residenciales hace a estas organizaciones sujetos de derechos y deberes que tienen cómo exigir ciertas responsabilidades a aquellos que las componen”, indica el abogado asesor de la Alcaldía Mayor de Bogotá, Jorge González.

Para lograrlo, la Ley 675 de 2001 establece un coeficiente de copropiedad que se refiere al índice de participación porcentual de cada propietario. Es decir, el peso y la representación que cada uno tendrá en las asambleas del conjunto o edificio. Por lo general, el porcentaje corresponde a la cantidad de área construida dentro de la copropiedad que posea cada quien.

Por ley debe realizarse al menos una asamblea general y ordinaria al año en la cual, entre otras decisiones, se eligen los miembros del Consejo, el administrador y el comité de convivencia. También se presentan los estados financieros, las propuestas de inversión, el presupuesto para el año siguiente y los informes sobre temas que sean de interés general.

La ley expresa que el consejo administrativo debe estar compuesto por un número de personas impar, superior a tres. Estos miembros deben ser propietarios y no deben tener ninguna deuda pendiente con el conjunto. Su principal tarea es tomar decisiones en función de los intereses de la personería jurídica.

En la asamblea se escoge un presidente y un secretario, quienes firmarán el acta. En algunos casos, la asamblea puede designar a un grupo de personas para que verifique la redacción del acta en un tiempo determinado (unos 20 días hábiles).

Las Asambleas Extraordinarias son un mecanismo de atención de asuntos urgentes y puntuales que no necesariamente atañen a todos los copropietarios. Estas reuniones pueden ser citadas por el revisor fiscal, el administrador, el consejo administrativo o un grupo de copropietarios que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Convocatoria

Es importante que la información sobre la fecha de la asamblea y los temas que se van a tratar sean dados a conocer con anticipación a los copropietarios. Julio Torres, que ha sido administrador de varios conjuntos aconseja “notificar a los residentes dos semanas antes de la asamblea mediante cuadernillos impresos con el orden

del día y la lista de los morosos”. De esa forma, se garantiza mayor asistencia.

Quórum

La cantidad mínima necesaria para que la asamblea general se lleve a cabo y las decisiones allí tomadas sean válidas, es de la mitad más uno de los propietarios. En caso de no alcanzar el quórum, la asamblea se pospondrá para el tercer día hábil siguiente. “La inasistencia a la asamblea genera una multa para el copropietario. Estas sanciones son de tipo administrativo y no pueden trascender de ahí”, dice el abogado Jorge González. Para evitar ser sancionado se puede delegar a una persona que asista a la reunión y vote en nombre del propietario ausente. ✓

HUMEDAD Y FILTRACIONES ¿QUIÉN RESPONDE?

Según el origen del daño causado por agua, es deber de la administración, los propietarios o la constructora, asumir la reparación de los bienes afectados.

Bienes comunes esenciales: cuando el daño se presenta en las tuberías de la copropiedad o debajo del terreno construido la administración debe efectuar el mantenimiento y la reparación.

Bienes comunes: si las terrazas, balcones o patios de uso generalizado tienen humedad, la administración debe impermeabilizar las zonas involucradas.

Bienes privados: cuando las filtraciones ocurren al interior del domicilio (en la tubería privada) y esto produce humedad o perjudica la vivienda de los vecinos; el propietario debe ejecutar las reparaciones de inmediato de acuerdo con el Art. 18 de la Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal.

*La constructora de la propiedad solo asumirá la responsabilidad cuando se compruebe que el daño proviene de una falla estructural al momento de la construcción.

Tecnología de centro comercial aplicada en casa

Aprenda cómo disminuir los riesgos de su conjunto residencial aplicando las últimas tendencias en seguridad que se utilizan en los centros comerciales.

Los edificios, conjuntos o edificaciones destinados a uso residencial, comercial, industrial o mixto, registrados bajo la figura de propiedad horizontal están expuestos a riesgos similares en su seguridad. Por eso, cada vez es más común que utilicen las mismas herramientas tecnológicas para apoyar la vigilancia física con la que cuentan.

Juan Carlos Pineda es gerente del centro comercial Centro Mayor y la combinación de varios mecanismos ha sido clave para actuar de manera eficaz contra los hurtos que se presentan a diario. “El trabajo conjunto de nuestras tres compañías de seguridad y vigilancia (una encargada del monitoreo, otra de la seguridad física interna y la última encargada de hacer acom-

pañamiento canino externo), nos permite reducir la inseguridad”, dice.

Si bien, las necesidades del centro comercial son superiores a las de un conjunto residencial por su tamaño y volumen de visitantes, los elementos que cada una de estas empresas brindan pueden ser implementados en la copropiedad de la siguiente forma:



Monitoreo remoto de alarmas

Además de evitar robos, un adecuado sistema de alarmas está en capacidad de detectar incendios, inundaciones y otras emergencias que pueden pasar inadvertidas cuando el área a cubrir es superior al número de vigilantes que se tienen. La prevención, en este caso, es esencial para eludir futuros incidentes.



Circuito cerrado de televisión (CCTV)

En el mercado hay una amplia oferta de servicios que incluyen la colocación de cámaras de vigilancia con alta definición, permitiendo reforzar la seguridad de las áreas comunes. Entre las opciones a escoger se encuentran las cámaras térmicas, fijas o móviles y los programas de análisis de video, que son útiles en caso de presentarse un evento inesperado que merezca ser revisado.



Relojes de verificación

Controlar y supervisar los procedimientos del personal de vigilancia al interior de la copropiedad es igual de importante en un centro comercial, como en un conjunto residencial. Por eso, establecer puntos para marcar la trayectoria de los vigilantes durante sus rondas, garantiza el cumplimiento de los acuerdos pactados en el contrato de prestación de servicio.



Medios de comunicación con GPS

Los radios y celulares usados deben tener un sistema de ubicación satelital que registre cada movimiento efectuado por el guarda. En un conjunto residencial con más de 8 vigilantes –repartidos en dos turnos– se requiere que al menos una vez al día, un supervisor inspeccione el trabajo que ellos realizan. Con la utilización del GPS se podría reducir el número de visitas por parte del supervisor y hacer solo las estrictamente necesarias, para mejorar el proceso.

1

2

3

4



PLAN DE AYUDA MUTUA

Los centros comerciales hacen parte de la red de apoyo de la Policía Nacional. Las copropiedades del sector residencial también pueden contribuir a la seguridad del sector. Trabajar de la mano con las autoridades es fundamental para contrarrestar los riesgos. Cabe recordar que las organizaciones criminales atacan en igual proporción a ambos tipos de propiedad horizontal.

¿Cómo inscribir la personería jurídica de la copropiedad?



La Ley 675 de 2001 aclara que el administrador es el encargado de elevar a escritura pública, todos los actos relacionados con la existencia y representación legal del edificio o conjunto que se quiere someter al régimen de propiedad horizontal.

La escritura de la copropiedad debe contener el nombre distintivo del edificio o conjunto, la identificación de los bienes comunes y particulares que lo conforman y demás especificaciones mencionadas en el Capítulo II de la ley.

Una vez realizada la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la propiedad adquiere la persona jurídica que le atribuye derechos y obligaciones legales con ella misma y frente a terceros, por administrar los bienes de todos los copropietarios. Sin mencionar que también debe cumplir con los requisitos a nivel de infraestructura, reglamentación interna y condiciones de seguridad y salubridad.

Dean Chaparro, coordinador del despacho jurídico de la localidad de La Candelaria en Bogotá, enfatiza que “la escritura es definitiva y no tiene fecha de vencimiento”. Aunque menciona que si existe discordancia entre la escritura de constitución y los documentos solicitados (licencia de construcción, nomenclatura y localización) el notario respectivo, deberá expresarlo en la escritura.

Ahora bien, para completar los registros y establecer formalmente la copropiedad, la administración precisa llevar una lista de documentos a la Alcaldía Menor a la que pertenezca el conjunto residencial. Este trámite no tiene ningún costo y solo requiere:

- 1 Copia de la escritura de la constitución de la propiedad horizontal.
- 2 Certificado de Tradición y Libertad (que no debe tener más de 30 días de antigüedad y se puede expedir de forma virtual o presencial).
- 3 Acta que designa al administrador del conjunto y un documento firmado por este, en el cual acepte el cargo.

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD



De acuerdo con la Ley 675 de 2001 el coeficiente de copropiedad asigna el nivel de participación a los propietarios en la asamblea general, dependiendo del área construida que le corresponde a cada uno.

Para calcularlo, se mide el área privada de cada bien de uso particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto; incluyendo la que falta por construir. El reglamento interno de la propiedad debe señalar “cuáles son los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio”, según la ley. Al establecer este coeficiente los propietarios sabrán los derechos que tienen sobre los bienes comunes del edificio o conjunto. Tenga en cuenta que el área privada construida incluye la superficie de los pisos, pero excluye las azoteas y áreas sin cubrir o techar.

Este último requisito debe estar debidamente firmado por el presidente y el secretario de la asamblea general o del consejo administrativo; de lo contrario no será válido para la certificación. El revisor fiscal también deberá suscribir un acta en la cual acepta el cargo que le fue otorgado y adicionalmente, tendrán que adjuntar una copia de sus documentos de identidad.

Chaparro afirma que “si los documentos están completos y cumplen con los requisitos -son verídicos y están actualizados- la Alcaldía Menor tiene la obligación de certificar la existencia legal de la personería jurídica. No le pueden pedir otros documentos, hacer cobros, ni le pueden exigir más trámites de los indicados porque estarían incurriendo en un delito”.

Después de recibidos los documentos, la Alcaldía Menor se tardará máximo 15 días hábiles para generar el certificado de existencia de la copropiedad. /

A continuación presentamos los beneficios más importantes que tienen los clientes AXA COLPATRIA en los productos de Hogar.



1

Hogar combo 360 con descuento del 10%



Los clientes AXA COLPATRIA pueden obtener un descuento del 10% en el producto Hogar COMBO 360 por estar vigente en cualquier producto de Salud, Autos, Vida y ahorro.

Condiciones:

- Clientes nuevos/vigentes/renovados de nuestros productos Autos, Salud, Vida y Capi.
- El asesor debe relacionar en el formulario de Hogar el número de producto vigente de AXA COLPATRIA para aplicar la tasa promocional.
- Aplica a nivel nacional para canal Multilínea.
- El cliente debe ser nuevo en hogar para aplicarle la tarifa.
- El descuento del 10% se aplica sobre la tarifa de cada zona.

2

Disfruten de su día papá y mamá

1 Mayo al 30 Junio



Te obsequiamos un año de asistencia de mascotas

Condiciones:

Aplica para nuevos clientes del combo de cualquier producto AXA COLPATRIA (Salud, Autos Individual, Vida Individual y ahorro) con Hogar combo 360.

El titular o asegurado debe ser el mismo contratante del seguro de Hogar combo 360.

Vigencia de la campaña 1 de mayo al 30 de junio de 2018.

El beneficio se entregará 30 días después de la expedición del último producto.

No acumulable con otras ofertas.

El Seguro de Zona Común de AXA COLPATRIA le permite amparar de manera integral los bienes comunes de su copropiedad (conjuntos residenciales, oficinas, consultorios, centros comerciales, etc.)

Para más información visite www.axacolpatria.co