



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 8 • BOGOTÁ, COLOMBIA, FEBRERO 2019

www.prhopio.com

La auditoría del Sistema de Gestión en la Propiedad Horizontal



Alejandro Sastoque
Abogado Especializado en SG - SST

El Decreto 1072 de 2015, nos indica que debemos realizar una auditoría anual, que será planificada. En el caso de las copropiedades, el administrador y el Consejo de Administración deberán adelantar el proceso de verificación y cumplimiento de las normas legales. **P - 12**



Created by Evening_tao - Freepik.com

La cobertura de D&A -Directores y Administradores-

Fernando Ochoa Restrepo
Gerente - E-Broker , Agencia de Seguros Ltda.

La cobertura de D&A ampara la omisión, negligencia o equivocaciones que de buena fe se puedan tener en el ejercicio de sus funciones, las cuales se manifiestan a través de actos culposos, reales o presuntos, cometidos por los asegurados **-Miembros del consejo & administrador-** y además los gastos, costas judiciales, honorarios de abogados y demás expensas que sean encontradas razonables. **P - 3**

Pago de la Seguridad Social se hace ahora mes vencido



En julio de 2018 el Decreto 1273 del 2018, reglamentó el pago mes vencido de la cotización al Sistema General de Seguridad Social, así como la retención de los aportes a quienes celebren un contrato de prestación de servicios personales. **P - 4**

La Asamblea de Copropietarios

Jorge Orlando León Forero
Abogado Tratadista y Conferencista en la materia

En el caso de la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica, a ella le han sido conferidos los más amplios poderes para dirigir sus destinos, obviamente dentro del marco de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, en ella debe imperar el orden, el respeto y por sobre todas las cosas debe primar el interés general. **P - 7**

LOS SEGUROS DE SU COPROPIEDAD DEBEN ESTAR EN LAS MANOS DE UN EXPERTO

Los números hablan de nuestra experiencia:

16
años de experiencia en copropiedades

5.200
copropiedades asesoradas

2.831
 siniestros atendidos en los últimos 5 años

1.350
 administradores graduados en nuestros diplomados con la universidad EAN

5
 años consecutivos en los primeros lugares de aseguradoras especializadas en propiedad horizontal

www.copropiedades.com.co

+ (1) 7444120

315 8776850

servicioalcliente@e-broker.com.co

e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda



Luz Dary Nieto Orozco

El 2019 es el año para marcar la diferencia

Todos los años hacemos planes y proyectos personales, familiares y laborales; por lo tanto, el sector de la propiedad horizontal no debe escapar a esos planes; estamos viviendo tiempos difíciles y de muchos cambios, debemos entender los administradores de PH, *que si no cambiamos, nos cambian*; es por eso, que es urgente empezar a marcar la diferencia, hacer un cambio, subir de nivel y para eso debemos buscar la profesionalización; que conformemos un gremio sólido, unido, formado y preparado para enfrentar los cambios que se avecinan.

Aquí unos tips que nos pueden ayudar a marcar esa diferencia y demostrarle a quienes opinan que ésta no es una profesión, sino un oficio y mal realizado, que sí podemos comportarnos y funcionar como tales, no solo con formación sino con experiencia y que además de ser una actividad de personas en su mayoría adultas, podemos aprender y hacer las cosas con excelencia.

• **Sé agradecido:** todo lo que tienes y lo que eres lo has logrado con



trabajo y con la ayuda de otros y muchas de las cosas que tenemos, ni siquiera sabemos a veces, cómo las recibimos; es ahí donde debemos dar gracias a Dios, seguramente provienen de Él.

• **Trabajo con esmero:** la percepción es de obtener el mayor rédito posible, pero realizando el menor esfuerzo posible, pero esto no funciona así, aquellos que trabajan con esmero son sabios, que cosecharán el fruto de su labor, pero los perezosos demuestran necesidad y no logran obtener nada. Solo basta con darle una mirada a las hormigas, que no tienen capitán, no tienen gobernador, no tienen señor, pero preparan en el verano su comida y recogen a tiempo la siega para su sustento en el invierno; son organizadas y cada una cumple con su rol sin que se lo pidan, ni mucho menos las obliguen, deberíamos tomar su ejemplo de unidad y trabajo en equipo.

• **Soy persona honesta:** no solo soy honesto con los recursos que depositan en mis manos, también con el tiempo, las tareas encomendadas, en todas las áreas de mi vida, con eso puedo ser un modelo

para otros y dar testimonio de que sí se puede ser honesto en un mundo donde parece reinar la corrupción; nunca sacar ventaja de ninguna situación o negocio, tener siempre la pesa justa, la medida exacta, que lo que ofrezco sea lo que entrego. No mientas y menos si es para tapar una falta tuya, no seas soberbio eso trae deshonra, la humildad trae sabiduría, sé íntegro así no recibas ni las gracias.

"Aquellos que trabajan con esmero son sabios, que cosecharán el fruto de su labor, pero los perezosos demuestran necesidad y no logran obtener nada."

• **Aparta tiempo para tu descanso:** por más que te afañes no podrás aumentar ni un minuto al día, ni un día a la semana, planifica tu trabajo, planea tus labores, aprende a administrar el tiempo y siempre aparta un poco para tu descanso; cuando apartas tiempo para descansar, estás reconociendo que *no eres esclavo del trabajo*, quien lo ignora no podrá tener un nivel de alta productividad. Si lo haces habrás entendido que nuestros resultados no dependen de cuánto esfuerzo o cuánto sacrificio ponemos en nuestro trabajo, sino que tenemos la suficiente sabiduría para entender que si descanso puedo ser más productivo.

• **Asume tu responsabilidad:** a pesar de que el mundo de hoy pretende empujarnos a una obsesiva búsqueda de riquezas, prosperidad y reconocimiento,

ésta no debería ser nuestra meta más importante, pues las cosas materiales son pasajeras, pero lo que tú dejas como modelo o semilla a las generaciones venideras, eso sí se queda y se repite; la responsabilidad social debe ser nuestra meta principal, porque a pesar de que no se vea tan claro, sí la tenemos igual que la de dejar una huella, un camino marcado, una guía para quienes nos sucederán y es que la responsabilidad tiene un costo y nosotros lo pagamos; aunque para otros parezca tonto, nosotros debemos marcar la diferencia, mostrándole al sector que somos más los honestos y responsables que los necios, perezosos y deshonestos, pero sobre todo podemos escribir una historia diferente que leerán y practicarán las generaciones del futuro. Eso es poner la mira en lo realmente importante, todo lo demás es pasajero y cuando nos toque partir de este mundo, solo nos llevaremos las buenas obras realizadas.

Por eso, la invitación es a capacitarse y formarse integralmente, no solo en los temas normativos y legislativos propios de la profesión, también es importante la formación intrapersonal, interpersonal, autoestima e identidad, para que podamos ser esos profesionales multifuncionales, que hasta hoy sin gran preparación, hemos conseguido ser y en muchos casos con grandes logros; imagínense cómo lo haremos cuando estemos bien formados. **Realmente podremos marcar la diferencia.**



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco	
email:	gerencia@prhopio.com	
Contacto:	322 905 1163	
Diagramación:	Efraín Sánchez G.	
Colaboradores:	Roberto Gómez Duarte Jorge Orlando León Forero Ever Arévalo Delgadillo Estanislao Rozo	Aníbal Ahumada Álvarez – Chile Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Argentina
Corresponsales:	Andrés De La Espriella R. – Cali Sandro Nieto – Medellín Horacio Torres B. – Barranquilla Luz Marina Contreras – Villavicencio	Álvaro Beltrán A. – Santa Marta Calixto Pinzón – Tunja Claudia Posada – Manizales Martha Lucía B. – Cajicá

Carrera 27 A No. 72-71 Bogotá, Colombia
Contacto: 322 905 1163 • gerencia@prhopio.com • www.prhopio.com

Viene de P-1 »

La cobertura de D&A -Directores y Administradores-

Fernando Ochoa Restrepo

Gerente - E-Broker, Agencia de Seguros Ltda.

Como administrador, conoce realmente los alcances de la cobertura de Directores & Administradores?

La cobertura de D&A -Directores y Administradores- se ha vuelto muy popular entre los administradores de P.H. quienes consideran estar "totalmente amparados" bajo esta cobertura, por actos indebidos realizados en el ejercicio de la administración de P.H., lo cual no es del todo cierto y veamos porqué:

* De acuerdo con la Ley 222 de 1995 -Art. 22- son administrador-esel representante legal y los miembros del consejo, quienes responden de manera solidaria e ilimitada por los perjuicios, que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, socios o terceros



-Art. 23-, inclusive se presume la culpa frente al incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de los estatutos.

* La cobertura de D&A ampara la omisión, negligencia o equivocaciones que de buena fe se puedan tener en el ejercicio de sus funciones, las cuales se manifiestan a través de actos culposos, reales o presuntos,

cometidos por los asegurados -Miembros del consejo & administrador- y además los gastos, costas judiciales, honorarios de abogados y demás expensas que sean encontradas razonables.

* Cuando las demandas van dirigidas contra la *Persona Jurídica*, llámese copropiedad o Firma de administración, **no** prosperará la reclamación, ya que la cobertura va encaminada a ampa-

rar a las Personas Naturales y no a las personas jurídicas. Así las cosas y en el evento en que las acciones se interpongan contra la Copropiedad, el patrimonio que presuntamente se afecta, es el de la propiedad horizontal y no el del representante legal y sus consejeros.

* Para afectar la póliza, es imprescindible que exista una demanda judicial, extrajudicial, arbitral o de cualquier otro tipo, **de un tercero contra los asegurados.**

* No tendrá efecto la reclamación, cuando el origen de la misma sea ocasionado por dolo, mala fe o deshonestidad, reclamaciones entre asegurados, la mala contratación o no contratación de seguros, sanciones o multas, entre otras.

Lo anterior indica, que, especialmente el administrador, deberá revisar para su total tranquilidad, otras alternativas de cobertura en el mercado, que le permitan dar seguridad y respaldo a su patrimonio, como las pólizas de Responsabilidad Civil Profesional o como mínimo, una asistencia legal. 📞

CUSTODIA S.A.S

Gerencia de Propiedades

- ADMINISTRACIÓN
- ASEO
- MANTENIMIENTOS GENERALES
- VIGILANCIA
- ASESORÍA CONTABLE Y REVISORIA FISCAL

- ASESORÍAS JURÍDICAS Y ADMINISTRATIVAS
- SEGUROS DE BIENES COMUNES Y PRIVADOS
- ASESORÍA RECIBIMIENTO DE ZONAS, AREAS, BIENES COMUNES A LA CONSTRUCTORA
- IMPLEMENTACIÓN Y CONVERGENCIA NIF Y NIAS EN P.H
- COBRANZA JURÍDICA

WWW.CUSTODIASAS.COM.CO

PERPETUAMOS EL VALOR DE TU PROPIEDAD

57 (1) 211-5823
 CALLE 63 13 - 34 OF 401
 CUSTODIAPH@CUSTODIA.COM.CO

Viene de P-1 »

Pago de la Seguridad Social se hace ahora mes vencido

Lo que necesitan saber los administradores de Propiedad Horizontal, como trabajadores independientes, sobre el pago de seguridad social mes vencido.

Lo primero que debemos tener claro, es que toda persona con un contrato de prestación de servicios, está obligada a pagar su seguridad social, EPS, Pensión y Riesgos Laborales – ARL-. También es cierto que se debe cotizar sobre el 40 por ciento del valor del contrato, pero, si ese porcentaje está por debajo de un salario mínimo, se debe cotizar con el valor del SMMLV.

En julio de 2018 el Decreto 1273 del 2018, reglamentó el pago mes vencido de la cotización al Sistema General de Seguridad Social, así como la retención de los aportes a quienes celebren un contrato de prestación de servicios personales.

Así las cosas, el pago se efectuará a través de la planilla integrada de liquidación de aportes (PILA) teniendo en cuenta los ingresos percibidos en el periodo de cotización, es decir, el mes inmediatamente anterior. El pago mes vencido de los independientes, inicia con el periodo de cotización de septiembre del 2018, que se debió pagar en el mes de octubre.

Pero a esto se le debe sumar que a partir de **junio de 2019** ya no será optativo ni potestad del administrador pagar su seguridad social, será el contratante quien directamente le retenga este valor de sus honorarios y quedará bajo su responsabilidad el pago de estos aportes al sistema.

“A partir del mes de octubre de 2018, el pago de las cotizaciones al Sistema de Seguridad Social de los trabajadores independientes y contratistas debe pagarse mes vencido, por periodos mensuales, a través de la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes, PILA y teniendo en cuenta los ingresos percibidos en el periodo de cotización, es decir, el mes anterior.

Así lo establece el decreto 1273 de 2018, lo cual indica que los aportes correspondientes al mes de septiembre deben pagarse en el mes de octubre en los plazos establecidos en el Decreto 1990 de 2016 de acuerdo con los dos últimos dígitos de su documento de identificación.

Durante el mes de septiembre las EPS y ARL no podrán negar la prestación de los servicios.

De otra parte, se aclara, que la retención y el pago de apor-

Toda persona con un contrato de prestación de servicios, está obligada a pagar su seguridad social, EPS, Pensión y Riesgos Laborales – ARL-.

tes por parte de las entidades contratantes, *iniciará a partir del 1 de junio de 2019.* Tomado de <http://www.mintrabajo.gov.co/web/guest/prensa/comunicados/>

Esta normativa aplicaría a los trabajadores independientes por cuenta propia, a los trabajadores independientes con contrato de prestación de servicios personales, a los independientes con contratos diferentes a prestación de servicios personales y a los contratantes públicos y privados, que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en los cuales deben, por expresa disposición legal, efectuar retención de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.” Tomado de www.ambitojuridico.com/noticias/laboral/laboral-y-seguridad-social/

A partir de junio de 2019 ya no será optativo ni potestad del administrador pagar su seguridad social, será el contratante quien directamente le retenga este valor de sus honorarios.

Así las cosas, los administradores de Propiedad Horizontal que prestan sus servicios en varios edificios, pero con unos honorarios que no llegan ni a un salario mínimo cada uno, entonces cómo deberá hacer este pago?. Si la norma dice que usted no puede cotizar seguridad social por de-

bajo de este monto, entonces quiere decir que se deberá cotizar las tres, cuatro, cinco o tantas veces como contratos tenga, sobre un SMMLV ?

Por ejemplo, el SM-MLV es de \$ 828.116, el valor a pagar es el 12.5 para salud, es decir \$ 103.515, 16% para pensión o sea \$ 132.499 y para ARL, si es riesgo 1 0.522%, \$4.323 para un total de \$ 240.337, le vienen quedando como honorarios muy poco, pero la responsabilidad es cada vez mayor, porque usted no solo es el administrador, recuerde es el *Representante Legal*, con todo y sus responsabilidades y obligaciones civiles y penales.

“Lo dispuesto en el presente artículo no afecta las coberturas de las prestaciones de cada uno de los Subsistemas del Sistema de Seguridad Social Integral que, conforme a la normativa vigente, las entidades administradoras de los mismos deben garantizar a sus afiliados.” Artículo 2. Adiciónese el Título 7 a la Parte 2 del Libro 3 del Decreto 780 de 2016 Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social, en los siguientes términos:”

“Artículo. 3.2.7.1 del Decreto 1273 del 2018, Ingreso Base de Cotización -IBC- del trabajador independiente con contrato de prestación de servicios personales. El ingreso base de cotización (IBC) al Sistema de Seguridad Social Integral del trabajador independiente con contrato de prestación de servicios personales relacionados con las funciones de la entidad contratante corresponde mínimo al cuarenta por ciento (40%) del valor mensualizado de cada contrato, sin incluir el valor total del Impuesto al Valor Agregado (IVA) cuando a ello haya lugar. **En ningún caso el IBC podrá ser inferior al salario mínimo mensual legal vigente** ni superior a 25 veces el salario mínimo mensual legal vigente.”



Aspectos importantes a tener en cuenta en la elección de su póliza de seguros

David Andrés Miranda Tarquino

Gerente en Avanti, Asesores en Seguros

A diario como asesores de seguros asistimos a reuniones de consejo donde se toman decisiones para contratar la póliza de bienes comunes. Aunque no debería presentarse, es normal encontrar algunas diferencias en las primas de seguros con las mismas aseguradoras, entre las firmas que presentan su propuesta y es allí donde se debe prestar especial atención, ya que en los seguros, como lo he expuesto en las diferentes charlas que he dado -el diablo está en los detalles- surge entonces una pregunta importantísima ¿está usted capacitado como administrador para reconocer por qué se presentan estas diferencias?.

En seguros, no necesariamente la opción más costosa es la mejor, tampoco la más barata lo peor. Pero sí es importante y crucial para un administrador, reconocer dónde pueden presentarse estas diferencias y el impacto patrimonial que tienen para el

conjunto que gerencia. Es por esto que este artículo es una invitación a que evaluemos los aspectos más importantes de las pólizas de bienes comunes.

Los seguros están hechos para transferir el riesgo, este

es su fin principal. Consiste en que el asegurado cede el riesgo a un asegurador para protegerse patrimonialmente, y en contraprestación a esto la aseguradora cobra una prima de seguros. Entonces, para empezar, debemos reconocer que la póliza, más allá de ser un requisito de ley, es la oportunidad que tienen las personas que viven en propiedad horizontal, para reconstruir gran parte de sus hogares ante la ocurrencia de un siniestro; es un amparo patrimonial no solamente para los propietarios, sino también para la persona jurídica en sí, para el administrador y para sus consejeros.

Invito a que dejemos de ver la póliza como un requisito de ley, dejemos de verla como una plata botada anualmente, con la excusa de que no pasa nada -ojalá nuestros ojos no tengan que ver una catástrofe,

pero en caso de que ocurra, qué importante es tener una póliza de seguros que blinde mi patrimonio y el de mi familia-. Debemos verla entonces como ese salvavidas, como esa oportunidad de recuperar mi patrimonio que con tanto esfuerzo he construido.

Por estas razones, es que el administrador como gerente, debe ser un guía idóneo en la toma de decisión a la hora de elegir un seguro -recordemos que su patrimonio personal también está comprometido hasta por culpa leve; - por esto los invito a que la decisión se tome con base en lo realmente importante, es decir, tener como primera opción de aseguramiento aquella alternativa, que blinde a la copropiedad frente a los eventos que más le afecten patrimonialmente.

» P-13

Avanti.
Asesores en Seguros

Por qué elegir a Avanti como su Asesor de Seguros

- Infraestructura tecnológica CRM al servicio de nuestros clientes.
- 25 años de experiencia y un equipo idóneo y especializado.
- Más de 750 copropiedades han confiado en nosotros. Somos líderes y especialistas.
- Ofrecemos beneficios que generan valor a nuestros asegurados.
 - Somos un soporte integral para nuestros clientes
 - Beneficiamos a los Copropietarios de nuestros asegurados

[f @avantiseguroscop](#) [@avantiasesoresenseguros](#)

Contáctenos
PBX. 4053232

Cel. 317 431 2511 ☎ 316 290 4032
Carrera 71A No. 127B-16 Niza, Bogotá D.C.
servicioalcliente@avantiseguros.co
www.avantiseguros.co

Vive
la experiencia
Avanti

Continuación ED. 7 »

¿Cuál es la naturaleza jurídica del administrador de propiedad horizontal?

Rolando Candanedo
- Panamá

La cuestión que se plantea es si el mandatario puede ir contra su mandante y si el mandatario puede dejar de cumplir con sus atribuciones listadas en la ley, a petición de un ente superior como puede ser la Junta Directiva o la Asamblea de Propietarios.

La Administración actúa sobre la base de reglas específicas, sirviendo siempre las del Código Civil como norma supletoria. Aunque jurídicamente pareciera un contrasentido, el mandatario puede actuar contra su mandante cuando, por ejemplo, está moroso en el pago de las cuotas de gastos comunes y debe demandarlo; cuando le impone una multa por violación de los reglamentos de uso; cuando coloca el nombre del propietario moroso

en un lugar público del inmueble, entre otros.

El administrador de PH debe tener en cuenta que al momento de actuar, el centro de su mandato se traslada del propietario al ente orgánico que lo nombre, ya sea la Junta Directiva o la Asamblea de Propietarios. Pierde toda vinculación con el propietario individual. Cumple una función claramente definida en el marco legal que señalan las normas pertinentes. Todas las normas legales de referencia, van dirigidas al cuidado y conservación de los bienes comunes y no de los bienes particulares, salvo que esos bienes comunes, por la razón que sea, causen un daño en los bienes privados.

Aunque la Ley de PH no lo diga expresamente, hay actos que le están vedados de manera abso-

El artículo 51 numeral 7 de la Ley 675 de 2001 dice: "cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos..."

luta al Administrador, salvo que tenga una autorización expresa. Tal es el caso que para transigir en juicios, enajenar bienes comunes, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso. Y si fuera del caso, de una autorización expresa, ésta debe provenir de la Asamblea de Propietarios. No puede de ninguna manera representar intereses de los propietarios individuales como, por ejemplo: hacer de agente de bienes raíces para alquilar o vender la unidad inmobiliaria.

Dentro de los límites del mandato, el Administrador responde por actos que por su dolo, culpa o negligencia causen daños a los bienes comunes y hasta a los bienes privados, siempre que su actuar al margen de la Ley o negligente cause daños. Y esto hay que distinguirlo de cuando un propietario demanda a título personal al Administrador. Para este evento, tiene que haber una relación de causalidad entre el propietario y el actuar del administrador. Si se trata de incumplimiento de sus funciones, le corresponde al Consejo de Administración o a la Junta Directiva suspenderlo. Hay muchas situaciones en que aún con el mandato expreso de la Ley, el Administrador no puede actuar por propia iniciativa.

Tal es el caso de incurrir en gastos que no están contemplados en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios. En tal situación deberá recurrir a una autorización expresa del ente que lo ha escogido para el cargo, ya sea la Junta Directiva o Consejo de Administración o la Asamblea de Propietarios.

Entre las funciones del Administrador hay normas que son esencialmente programáticas, o sea son presupuestos normativos. El ideal a cumplir. Por ejemplo, el artículo 51 numeral 7 de la Ley 675 de 2001 dice: "cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos..." Es obvio que esa es función programática. Es un presupuesto normativo de la actividad del Administrador. Su omisión lo que debe acarrear es la suspensión del administrador.

Lo que importa señalar es que el Administrador está regido por un contrato de mandato y esa es la naturaleza jurídica de su relación con la PH. Su mandante es un ente orgánico de la PH y las normas a cumplir son las que dicta la propia ley de PH y supletoriamente las del Código Civil y responde civil y penalmente por actos de culpa, dolo o negligencia que causen daños a los bienes comunes. En este caso es la PH como persona jurídica la que debe demandar al Administrador y exigir las reparaciones a que haya lugar, pues su actuar fue negligente.

Llegado el caso que un tercero se sienta perjudicado por los actos del Administrador como mandatario del PH, ese tercero deberá demandar al PH, pues el mandatario no responde personalmente por los actos que ejecute en virtud del mandato.

En aquellas situaciones en que no exista una norma expresa respecto a las responsabilidades del Administrador, este debe actuar como lo haría un buen padre de familia. El Administrador a pesar de ser un mandatario, no puede sustituir su mandato. El cargo de Administrador es "intuito persone".

En definitiva, el contrato de mandato es la norma jurídica aplicable a la relación del Administrador con la propiedad horizontal. Lo que dispone la Ley de Propiedad Horizontal son sus funciones, responsabilidades y facultades básicas y las normas del Código Civil se aplican de manera supletoria. 



LO MEJOR DEL 2019 ESTÁ POR VENIR...

PREPRÁTE PARA LA TEMPORADA DE COACHING GERENCIAL

¡Cambiará tu vida!

Organiza:

 **PRHOPIO**
EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

 **NGL**
Nueva Generación de Líderes

CONTACTOS:
☎ 322 905 1163
🌐 www.prhopio.com
✉ suscripcionesprhopio@gmail.com

CONTACTOS:
☎ 301 424 2071
🌐 www.info@nglideres.com
✉ www.nglideres.com

Viene de P-1 »

La Asamblea de Copropietarios



Jorge O. León Forero

Abogado
Tratadista y
Conferencista
en la materia

La asamblea es un órgano político en una organización que asume decisiones y en ocasiones total o parcialmente todos los poderes posibles. Una asamblea se forma por muchas personas que pertenecen a la organización, están relacionadas o tienen el permiso explícito de la misma para participar.

En el caso de la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica, a ella le han sido conferidos los más amplios poderes para dirigir sus destinos, obviamente dentro del marco de la ley y del reglamento

de propiedad horizontal, en ella debe imperar el orden, el respeto y por sobre todas las cosas debe primar el interés general.

En las reuniones de la asamblea se discuten temas y se toman decisiones y en algunos casos la asamblea asume todos o algunos de los poderes, como órgano soberano, ya que en ella se encuentran las competencias máximas para su funcionamiento; los demás órganos están subordinados y obligados al cumplimiento de sus acuerdos. Recordemos las funciones básicas de la Asamblea de Copropietarios -Artículo 38 ley 675-

*Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos 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 para periodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial * 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 cuando exista al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año * Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal *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.

* Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto de conformidad con lo previsto en la presente ley * Decidir en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de

sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta 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 * Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica * Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de imprevistos de que trata la presente ley * Las demás funciones fijadas en la ley, en los decretos reglamentarios de la misma y en el reglamento de propiedad horizontal.

Como vemos, la ley le otorgó las más amplias facultades a la asamblea de copropietarios, para que como órgano de administración tomara todo tipo de decisiones, pero igualmente, le impuso un límite a esas facultades, al prever que el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrá impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal - Artículo 49 ley 675/2001-



De la mano con ustedes diseñamos soluciones y procesos integrales de contratación y ejecución, garantizando de esta manera el total éxito de sus proyectos y su excelente gestión.

Propiedad Horizontal

Todos nuestros operarios son
Técnicos en Trabajo Seguro en Alturas,
certificados por el SENA y
Entidades Certificadoras Avaladas.



Mantenimiento general de Propiedad Horizontal y obra civil en servicios como:

- Impermeabilización de fachadas
- Pintura de fachadas
- Restauración general y parcial de fachadas
- Limpieza de fachadas en cualquier superficie
- Limpieza general de ventanería exterior
- Impermeabilización de ventanería exterior
- Mantenimiento general a todo tipo de equipamiento
- Mantenimiento de cubiertas y terrazas
- Mantenimiento de tanques de agua y fosos
- Mantenimiento y demarcación de parqueaderos
- Impermeabilización de techos
- Impermeabilización en asfálticos, acrílicos, poliuretanos, membranas pvc, poliureas, hidrófugos y pinturas
- Construcción

Próximos Proyectos para P.H.



Aplicación Multiplataforma, enfocada en mejorar y fortalecer los procesos de gestión, comunicación y organización de información, que se realizan al interior de los ecosistemas de Propiedad Horizontal.

¡Aumentamos la interacción entre
Administradores y Residentes!
www.phiivo.co



Nuevo directorio + e-commerce, especializado en ofrecer contacto entre profesionales, técnicos, proveedores y productos, para administradores de Propiedad Horizontal.

¡Contacta, contrata y compra!
www.phiind.co

¡Contáctenos Ahora!

... y obtenga de la mano de nuestro grupo de profesionales y expertos, procesos de Obra Civil, Arquitectura y Gestión de sus conjuntos, con beneficios como:

- Atención ética y personalizada.
- Estándares de calidad, servicio y satisfacción.
- Estrategias para empresas y particulares.
- Aplicación de tendencias del sector.
- Implementación de nuevas tecnologías.
- Efectividad en cada proyecto.
- Alto índice de productividad y competitividad.
- Excelente planificación de procesos en su proyecto.
- Total acompañamiento en el desarrollo de la obra.
- Ejecución óptima con los mejores resultados.

Cra. 71 # 50-57 esquina · Oficina 201 · Bogotá D.C. * 031 · 663 · 5829 | 313 · 286 · 5572 | 318 · 397 · 5699
comercialpremans@gmail.com · premansgroup@gmail.com · www.premans.com

Gestión y Servicios Técnicos SAS

Jesús Hernán Iguarán O.
Representante legal G.S.T. - S.A.S

G.S.T. - S.A.S tiene una experiencia de más 20 años y un amplio conocimiento del sector de la Propiedad Horizontal, ha desarrollado las mejores técnicas administrativas y un competente grupo de profesionales especializados, dirigidos a generar valor en cada uno de nuestros usuarios.

Esta experiencia, más el conocimiento del mercado y la formación de nuestro equipo de trabajo, nos permite poner a su consideración una oferta que le permitirá al edificio una disminución muy sensible en sus gastos y a los propietarios una rebaja, de hasta de un 20%, en las cuotas de administración, la cual se obtiene por las siguientes fuentes:

El servicio de administración es prestado por una persona natural, con amplia experiencia y conocimiento de la normatividad vigente -que otorga las pólizas requeridas por la copropiedad

N.B: *Para cuantificar la disminución* en las cuotas de administración, es necesario analizar el presupuesto vigente en el edificio y contrastarlo con los nuevos costos derivados de nuestra oferta.

Garantías: Otorgamos a favor de nuestros clientes amplias garantías, así:

*Póliza de cumplimiento del contrato por una cuantía equivalente al 10% del valor anual del mismo. *Póliza de garantía del pago de salarios y prestaciones sociales de los trabajadores vinculados a la prestación del servicio, por el término del contrato y tres 3 años más, equivalente al 10% del valor anual del mismo. *Póliza de responsabi-

lidad civil extracontractual por 10% del valor del contrato, con vigencia igual a la duración de éste y 3 años más.

Adicionalmente, y de manera permanente desarrollamos:

*Eficiente y detallado proceso de selección, que garantiza trabajadores confiables e idóneos en el desempeño de sus funciones *Atención rápida y personalizada a los requerimientos de cada usuario *Supervisión constante con personal calificado *Cursos de reentrenamiento y capacitación por parte de ARL y Cruz Roja.

Servicio de conserjería

Los conserjes son personas cuidadosamente seleccionadas mediante estricta verificación documental, visita domiciliaria y entrenamiento riguroso, que nos permiten prestar un servicio que aporta tranquilidad

y bienestar a los residentes y usuarios.

El servicio de portería y/o conserjería está sustentado jurídicamente en la sentencia C995/04 de la honorable Corte Constitucional, de fecha 12 de octubre de 2004, que en sus apartes pertinentes dice: "VI. Consideraciones y fundamentos 4. La definición de actividades de vigilancia y seguridad privadas bajo el control y vigilancia de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad, no desconoce el derecho a la intimidad. ... cuando la defensa personal involucra la utilización de empresas privadas de seguridad o de medios de defensa, que impliquen el uso de armas autorizadas a los particulares o de medios de vigilancia, cuyo comercio y empleo está restringido, el único modelo compatible con la Constitución, tal y como lo ha señalado esta Corte en varias oportunidades, es el esquema de seguridad bajo el control y vigilancia estatales. »P-10

GST

GESTIÓN Y SERVICIOS TÉCNICOS



Generamos Bienestar

Servicios de Consejería

Los conserjes son personas cuidadosamente seleccionadas mediante estricta verificación documental, visita domiciliaria y entrenamiento riguroso, que nos permiten prestar un servicio que aporta tranquilidad y bienestar a los residentes y usuarios.

El servicio de portería y/o conserjería está sustentado jurídicamente en la sentencia C995/04 de la honorable Corte Constitucional, de fecha 12 de octubre de 2004.

CONTÁCTENOS

Nuestros Servicios

Somos una empresa colombiana con amplia trayectoria en el mercado cuyo portafolio de servicios incluye:

-  - Conserjería
-  - Prestación de Servicios Generales
-  - Todero Especializado



Calle 119 No. 14a - 25 Oficina 104 / Bogotá D.C



servicioalcliente@gst-sas.net



www.gst-sas.net



(57) 1-3481670 / 3163026470

¿Sanciona la ley a quienes no certifiquen sus ascensores en Colombia?

Mateo Cepeda

Jefe de Comunicaciones de OITEC

A pesar de que la certificación de ascensores actualmente solo es obligatoria en Bogotá, Cali, Cartagena, Ibagué y Rionegro, la inspección preventiva con base en las Normas Técnicas Colombianas 5926-1, 5926-2 y 5926-3, puede ser un as bajo la manga para los administradores de Propiedad Horizontal en todo el país.

Ya son más de 9 años desde que se empezó a hablar de la inspección y certificación técnica de ascensores, escaleras mecánicas y puertas eléctricas, por primera vez en Colombia. Aunque no en las dimensiones requeridas, cada vez más personas son conscientes de que la certificación, permite tanto al administrador

o administradora de Propiedad Horizontal y a la comunidad en general, contar con la tranquilidad y la certeza de que los equipos se ajustan a las normas técnicas mínimas para funcionar de manera segura.

Sin embargo, comprobar el funcionamiento seguro del equipo, no es el único beneficio que trae la certificación. De acuerdo con el abogado experto en Propiedad Horizontal, Jorge Orlando León Forero, para las ciudades donde la certificación no es obligatoria, los administradores deben tener en cuenta que esta *"es una medida de protección de seguridad y de minimizar los riesgos de los propietarios, porque de lo contrario, quedaría la responsabilidad legal en la copropiedad y su Representante Legal"*.

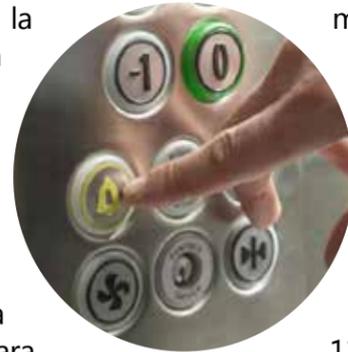
Respecto a lo anterior, es fundamental tener claro que el **Artículo 50 de la ley 765 de 2001**, señala que *"los administradores*

responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros".

"Un accidente de ascensor en una copropiedad, en donde haya heridos y/o muertos y no cuente con estos equipos certificados, obviamente hace que se invierta la carga de la prueba y sería un indicio muy grave y más que un indicio, sería casi que una presunción de culpa. Sencillamente dentro del proceso que pueda llegarse a iniciar para reclamar eventuales perjuicios económicos, civiles o penales; una forma de justificar que no existe responsabilidad por parte del administrador o de la copropiedad, es acreditar que los ascensores se encontraban certificados" asegura el abogado Jorge León.

Por otro lado, el abogado Juan Camilo Sánchez, de la firma Sánchez y Gacha Asociados, asegura que con la certificación de los ascensores se puede evitar un proceso judicial complejo y una indemnización en virtud del perjuicio. "La certificación es el primer elemento a tener en cuenta, cuando exista un siniestro. No quiere decir que con la certificación no haya accidentes, sin embargo, si existe la certificación cuando ocurre un accidente, esta es la carta de presentación del administrador para demostrar que cumplió un requisito, que es certificarlo".

De acuerdo con la Norma Técnica Colombiana, la certificación cuenta con una vigencia de 12 meses. Entre tanto, en las ciudades en donde es obligatoria, las edificaciones que no cuenten con la certificación vigente de sus equipos, se exponen a ser sancionados por la Administración Municipal, con una multa que puede llegar a alcanzar los 50 salarios mínimos diarios legales vigentes. 







EN 2019

PRESUPUESTA EN SEGURIDAD

INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN DE ASCENSORES

ESCALERAS MECÁNICAS Y PUERTAS ELÉCTRICAS

Pasa 2019 con una preocupación menos y conoce si los ascensores de tu edificación están en perfecto estado para ser utilizados.

SERVICIOS EN TODO COLOMBIA

¡SOLICITA TU SERVICIO AHORA!

ventas@oitec.co // PBX: (1) 5553514

LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES

Lavado de fachadas // lavado de ventanas y siliconado // impermeabilización de terrazas, cubiertas y jardineras // pintura de interiores y exteriores // reparaciones locativas

MÁS

DE 18 SERVICIOS PARA TUS EDIFICACIONES



www.oitec.co

Se nos subió la cuota



Ramiro
Serrano
Serrano

Una vez aprobado el incremento del salario mínimo y las políticas tributarias para el año 2019, es obligación de los consejos de administración el difícil papel de aprobar en primera instancia el presupuesto de gastos de las copropiedades, a sabiendas de que es lo que más contradictores tiene dentro de la comunidad, ya que a nadie le gusta que le suban las obligaciones.

Pero en este año es necesario analizar algunos aspectos en particular: *El incremento del salario mínimo fue equivalente al 6% y



Las cuotas de administración de los edificios suben en relación a los gastos que se requieran para sostener el Edificio. El incremento de este año estará en promedio del 8%.

el auxilio de transporte el 10%. Es necesario aclarar que sobre este rubro se determina el valor de la vigilancia y el incremento del pago de personal. *El seguro obligatorio que deben tener todas las copropiedades se incrementa por las políticas de precios propias del mercado asegurador, porque los inmuebles aumentan su valor y el riesgo con relación al tiempo. *La

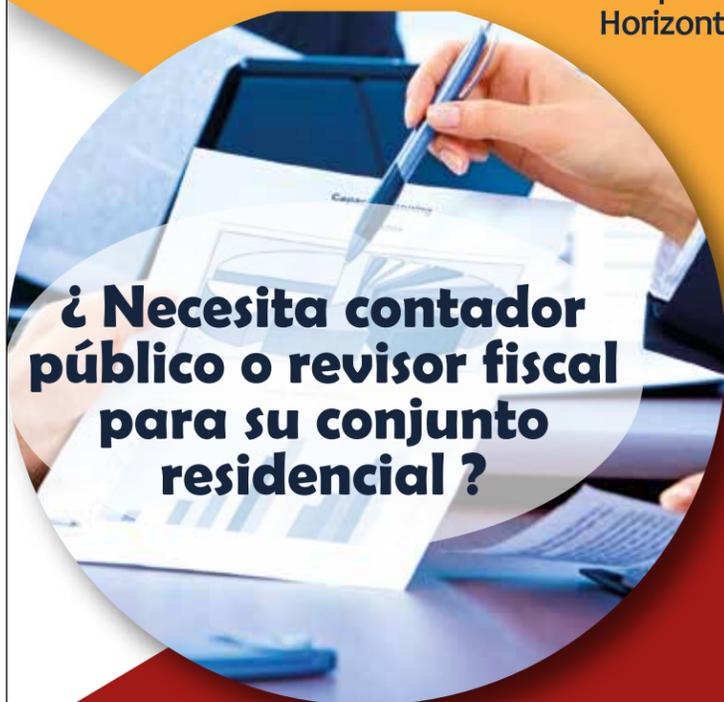
retención -salud y pensión- que debe hacer el contratante, acorde al decreto 1273/18 para los trabajadores independientes, correspondiente al 40% de los ingresos a partir de mediados de este año, hacen que los servicios profesionales tengan que subir proporcionalmente con esta obligación que no cumplían generalmente los contratistas. *El surgimiento de

las obligaciones existentes para la propiedad horizontal como piscinas, planes de emergencia, SSGT, la NIF, sistema de protección de datos personales, etc.; y ahora la facturación electrónica, son incrementos y nuevos servicios que debe asumir en costos la propiedad horizontal. *Todos los planes de mantenimiento que con el tiempo de vetustez de los Edificios se hace más onerosa.

Es equivocado creer que las cuotas de administración suben con el salario mínimo o con el IPC. Las cuotas de administración de los edificios suben en relación a los gastos que se requieran para sostener el Edificio, el cual según los datos anteriores el incremento de este año estará en promedio del 8%. Cuando por política de la asamblea no se incrementa lo necesario, lo único que estamos haciendo es deteriorar la inversión lo cual después será mucho más costoso. 🗣️



Contabilidad para Propiedad Horizontal



¿Necesita contador público o revisor fiscal para su conjunto residencial?

Contáctenos para tener el gusto de ofrecerle nuestra amplia experiencia a través de nuestro personal capacitado con las últimas normas contables y tributarias.

- Asesorías contables y revisoría fiscal.
- Implementación y convergencia NIF Y NIAS en Propiedad Horizontal.
- Implementación y transición facturación electrónica.



m.velasquez@oecaltda.com



300 529 2273

P-8»



En el caso de la materia regulada por los Decretos 356 de 1994 y 2543 de 1993, ese control está a cargo de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. ... las actividades individuales y pasivas de custodia, realizadas por los particulares, dirigidas a velar por su propia seguridad y la de los suyos, sin una finalidad distinta a la de disminuir riesgos personales, sin afectar los derechos de terceros —siempre que mantengan características distintas a los servicios de seguridad anteriormente mencionados—, no están bajo el control de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad, ni se requiere para su ejercicio de licencias o permisos." <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-995-04.htm>

Alcance del servicio de Conserjería:

*Control de ingreso y salida del edificio de peatones y vehículos *Recibo y distribución de

correspondencia *Supervisión de las instalaciones *Verificación del funcionamiento de equipos y sistemas *Anuncio de los visitantes *Manejo del citófono *Sacar las canecas de la basura *Comunicación con las autoridades y entidades públicas en caso de emergencia *Registro de las quejas y reclamos de los residentes.

Constitución de la empresa:

Gestión y Servicios Técnicos S.A.S fue creada el 11 de febrero de 2010 cuando amplió su objeto social, incluyendo el servicio de *conserjería* y *portería*; además para adquirir su naturaleza de Sociedad Anónima Simple; sin embargo, sus antecedentes se remontan a la sociedad Administraciones JS Ltda, constituida el 17 de agosto de 1994 y conformada por los mismos socios, pero cuyo objeto social se relacionaba con la administración de propiedad horizontal, servicios inmobiliarios, de aseo y actividades afines. 🗣️

Realidades ocultas frente al Rnbd

Estanislao Rozo

Abogado Consultor P.H.

En los últimos años se han tejido gran cantidad de mitos, historias, comentarios e informaciones distorsionadas, cuando se refieren a cumplir con alguna implementación de carácter legal, a las cuales se ven obligados los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, por ser entidades sin ánimo de lucro –ESAL- o por llevar contabilidad, de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados.

A la hora de implementar los diferentes principios, protocolos o herramientas establecidos en cada norma, el sector de la propiedad horizontal se ve invadido de conceptos y comentarios de diferentes actores, generando desinformación, desconfianza y desconocimiento, al interior de los

órganos de dirección y administración de las personas jurídicas; quienes evalúan a conveniencia la realidad de las mismas, dejando ver con claridad la necesidad de asesoría y consultoría calificada y preparada, para este tipo de requerimientos.

Las ESAL en Colombia, quedaron incluidas dentro de los grupos de personas jurídicas, obligadas a cumplir con los requerimientos establecidos en la ley estatutaria 1581 de 2012, "Régimen de protección de datos personales" y del decreto 1377 de 2013, normativa que durante muchos años fue desconocida para la mayoría de copropiedades, a las que poco sumaron sus asesores legales, revisores fiscales y otros; quienes también fueron víctimas del desconocimiento sobre la materia y

que poco pudieron aportar frente a los aspectos legales y requerimientos a cumplir.

Como si fuera poco, ante la falta de cumplimiento frente a la norma, en un par de oportunidades se amplió el plazo para registrar las bases de datos en el RNBD, registro que está bajo cuidado y administración de la superintendencia de industria y comercio –SIC-.

Sumadas las dificultades que se presentan en cuanto al acceso a la información y a la adecuada capacitación en propiedad horizontal, se sumaron nuevos elementos legales, que fueron ignorados entre algunos consejos de administración y administradores, quienes prefirieron dar su última palabra, guiándose por comentarios de pasillo y publicaciones en las redes sociales, en vez de acudir di-

rectamente a la información que puede proporcionar la SIC frente al tema, a través de su superintendencia delegada.

Es lamentable ver, en perjuicio del sector de la propiedad horizontal, el uso inadecuado de las redes sociales, donde masifican y transmiten a una velocidad exponencial conceptos erróneos, información incompleta y manejada al arbitrio de sus autores, dejando a un lado fuentes creíbles y autorizadas para transmitir acertadamente los datos, su alcance y explicación al detalle.

En principio, cuando se habló de la ley 1581 de 2012, se refirió a la ley de Habeas Data, la que muchos dieron a confundir con la ley estatutaria 1266 de 2008; ley de protección de datos aplicada al sector financiero, crediticio y comercial; a la cual le debemos reconocer el haber dado paso a la nueva normativa, que desarrolla el artículo 15 de nuestra Constitución Nacional.

» P-13



PRETORIAN BS

ASESORIAS JURIDICAS ESPECIALIZADAS EN P.H.

SERVICIOS ESPECIALES

- Conserjes.
- Suministro de personal de Mantenimiento.
- Soluciones para la selección de personal.
- Estudio de seguridad a personas.
- Confiables de Clientes y Proveedores.



www.pretorianbs.com

Movil: 315 489 14 73 - info@pretoriansbs.com
comercial@pretorianbs.com

Viene de P-1 »

La auditoría del Sistema de Gestión en la Propiedad Horizontal

Alejandro Sastoque

Abogado, Especialista en SG-SST

La auditoría es un proceso metódico para *obtener las evidencias* que se necesitan para evaluar la forma objetiva. Permite determinar la *conformidad del SG-SST* según todos los requisitos.



Los resultados de la auditoría deben *proporcionar información objetiva* sobre los logros alcanzados, así como las dificultades encontradas, de forma que cada conclusión sea *soportada en evidencias claras en materia de seguridad y salud en el trabajo*. Se encuentran orientadas a encontrar soluciones enfocadas hacia la mejora continua del sistema.

El Decreto 1072 de 2015, nos indica que debemos *realizar una auditoría anual*, que será planificada. En el caso de las copropiedades, el administrador y el Consejo de Administración deberán adelantar el proceso de verificación y cumplimiento de las normas legales.

La copropiedad debe contar con un programa de auditoría del SG-SST, conocer su alcance, la periodicidad, la metodología y la presentación de informes. Los resultados de la auditoría deben ser comunicados a los responsables de adelantar las medidas preventivas, correctivas o de mejora en la empresa, en nuestro caso al Consejo de Administración.

El alcance de la auditoría *corresponde a la cobertura o límite de la auditoría* y los aspectos, actividades, áreas, procesos, criterios que son objeto de la misma.

El proceso de auditoría en nuestra copropiedad, deberá abarcar, entre otros, *los siguientes puntos*:

*El cumplimiento de la política de SST *La evaluación de la participación de los trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión *La com-

petencia y la capacitación de los trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión en SST *La documentación en SST *La forma de comunicar la SST a los trabajadores dependientes *Contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión y su efectividad *La planificación, desarrollo y aplicación del SG-SST *La gestión del cambio *La prevención, preparación y respuesta ante emergencias *La consideración de la SST en las nuevas adquisiciones *El alcance y aplicación de la SST, en los proveedores y contratistas *La supervisión y medición de los resultados *La evaluación por parte del Consejo de Administración y *Las acciones preventivas, correctivas y de mejora.

Es importante para la propiedad horizontal, conocer el alcance de la auditoría y *determinar los hallazgos o evidencias* del cumplimiento físico del SG-SST, nuestros proveedores -empresa de vigilancia, empresa de aseo, contratistas de obras civiles, entre otros - hacen parte fundamental dentro de nuestras auditorías; éstos al igual que la propiedad horizontal, deben implementar el Sistema de Gestión y Seguridad en el Trabajo; es importante recordar que por principio de solidaridad, la copropiedad puede responder por derechos laborales, es por esto, que los administradores deben solicitar a los proveedores, como mínimo los siguientes documentos:

*Demostrar que cuentan con certificación o constancia de ARL o en su ausencia, de un profesional con licencia en SST, en la cual

conste que la organización ha implementado o está en el proceso de implementación de su SG-SST, Decreto 1072 de 2015, teniendo en cuenta la actividad económica y su riesgo *Evidenciar que cuentan con una metodología para la identificación, valoración y control de sus peligros -Matriz evaluada de identificación, valoración y control de peligros - *Evidenciar que tiene conformados los comités -Copasst y convivencia laboral- *Demostrar que realiza a sus trabajadores los exámenes parclínicos de ingreso, periódicos y de retiro según su actividad y su riesgo *Evidenciar que cuenta con un procedimiento de investigación de accidentes e incidentes con sus respectivos formatos -investigación de accidentes e incidentes actualizados- *Presentar Planillas afiliaciones y pagos de la seguridad social con afiliación a ARL según sus riesgos I, II, III, IV, V, antes de realizar cualquier actividad de prestación del servicio *Copia del registro de entrega de EPP -última entrega- *Política de Seguridad y Salud en el Trabajo *Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

El Consejo de Administración, parte fundamental en el proceso de las auditorías

El consejo de administración deberá evaluar el SG-SST de conformidad con las modificaciones

en los procesos, la supervisión y medición de los resultados, las auditorías y demás informes que permitan recopilar información sobre su funcionamiento.

Esta revisión permitirá:

*Evaluar el cumplimiento del plan de trabajo anual y su cronograma *Evaluar las estrategias implementadas y determinar si han sido eficaces para alcanzar los resultados esperados *Evaluar la capacidad del SG-SST, para satisfacer las necesidades globales de la copropiedad y demás partes interesadas en materia de SST *Analizar la necesidad de realizar cambios en el SG-SST, incluida la política y sus objetivos *Analizar la suficiencia de los recursos asignados, para el cumplimiento de los resultados esperados *Aportar información sobre nuevas prioridades y objetivos estratégicos de la copropiedad, que puedan ser insumos para la planificación y la mejora continua *Evaluar la eficacia de las medidas de seguimiento, con base en exámenes anteriores de la administración y realizar los ajustes necesarios.

Las conclusiones de esta evaluación deben ser documentadas y sus principales resultados, deben ser comunicados por el administrador y las personas responsables de cada uno de los elementos pertinentes, para la adopción oportuna de medidas preventivas, correctivas o de mejora. (1)

“El Decreto 1072 de 2015, nos indica que debemos realizar una auditoría anual, que será planificada”.

P-11»

Con la ley de protección de datos, se presentaron innumerables interpretaciones, artículos, entrevistas y conceptos, que limitaron y ubicaron como único requisito o paso a cumplir, el registro en el RNBD, informando equivocadamente el plazo para ajustarse a la ley, dejando por fuera del conocimiento general y necesario, que todos los requisitos de la ley 1581 se debían cumplir desde el momento de su promulgación, así que se le restó importancia u ocultaron a los directos interesados, la necesidad de cumplir con la elaboración del manual de políticas de manejo de datos, contar en cada persona jurídica con la autorización de los titulares para el manejo, recaudo, modificación y otros, frente a los datos suministrados por sus propietarios, protocolos de seguridad para proteger dicha información, acuerdos de confidencialidad, establecer la finalidad para cada una de las bases de datos e incluso la importancia respecto de los CCTV, los cuales día a día captan imágenes que también son consideradas datos y que revisten gran valor frente a nuestra privacidad.

Para lograr que las copropiedades no se vean afectadas frente a estas olas de desinformación, se sugiere que sus procesos sean acompañados por personas profesionales, técnicos idóneos y que posean los conocimientos académicos, normativos, técnicos y operativos, que la administración de una propiedad horizontal requiere.

La situación anteriormente descrita no ha cambiado mucho a la fecha; el 18 de enero de 2018, se produjo el decreto 090, mediante el cual el gobierno nacional eliminó el registro de bases de datos, para todas aquellas ESAL

Aunque las propiedades horizontales no están obligadas a registrar sus bases de datos ante la SIC, siguen sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley 1581 de 2012.



y personas naturales que tengan activos menores a 100.000 UVT, ley 905 de 2004, requisito que cumplen la mayoría de las copropiedades; razón de fondo y argumento legal usado para que algunos consultores y otros miembros del mundo de la propiedad horizontal, afirmaran que las copropiedades ya no están obligadas a cumplir con la ley de "Habeas Data", afirmación en todo sentido contraria a la realidad y perjudicial para las ESAL sometidas al régimen de propiedad horizontal.

El decreto 090 de 2018 expresamente consagró, que la limitación del universo de vigilados

frente al deber de registrar sus bases de datos, no implica de ninguna manera, que las personas jurídicas y naturales que se exceptúan de efectuar dicho registro, mediante el presente decreto, *queden relevadas del cumplimiento de los demás deberes establecidos para los Responsables del tratamiento de datos personales.*

En consecuencia, si bien no están obligadas a registrar sus bases de datos ante la Superintendencia de Industria y Comercio, siguen sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley 1581 de 2012. Así, las propiedades horizontales deben cumplir con la norma. 🗣️

P-5»

La primera premisa, es ver el avalúo como la columna vertebral del seguro, suscribir la póliza sobre el valor real de reconstrucción será la única forma de encontrarse óptimamente asegurado. La ley en inicio, menciona el incendio y terremoto, velemos por que la copropiedad cuente con la mejor alternativa en cuanto a coberturas y deducibles. Es fundamental que el deducible para el amparo de sismo, terremoto o temblor, esté pactado sobre el valor de *la pérdida*, es decir, sobre la cuantía de los daños, no sobre el valor **asegurable**, ya que, en caso de presentarse este evento, a la copropiedad le correspondería asumir un mayor valor por efectos del deducible.

Es prioritario e importante también, contar con una Responsabilidad Civil Extracontractual robusta, con sublímites amplios y suficientes. Nunca debe faltar la póliza de directores y administradores, ni el amparo de manejo global comercial, cuyo valor asegurado debe ser el saldo promedio que repose en bancos, como el monto máximo susceptible de ser desfalcado. El servicio de asistencia es la parte tangible del seguro, pero a mi forma de ver es lo menos importante, si bien es un servicio de emergencia, es muy limitado, lleno de exclusiones y su amparo máximo en promedio, no supera el salario mínimo mensual legal vigente, que patrimonialmente no tendría mucho impacto en la copropiedad. 🗣️

"Invito a que dejemos de ver la póliza como un requisito de ley, dejemos de verla como una plata botada anualmente, con la excusa de que no pasa nada... Debemos verla entonces como ese salvavidas, como esa oportunidad de recuperar mi patrimonio que con tanto esfuerzo he construido".



Implementar Seguridad

Ofrecemos soluciones integrales para la implementación del Sistema de Gestión para la Seguridad y Salud en el trabajo (SG-SST) en su empresa o propiedad horizontal.

DISEÑO DE LA IMPLEMENTACIÓN

ACOMPañAMIENTO EN TODAS LAS FASES DEL SG-SST

PROGRAMA DE CAPACITACIONES

ASESORÍA JURÍDICA Y NORMATIVA

VENTA DE SEÑALIZACIÓN

ASESORÍA Y VENTA DE SEGUROS

SOMOS ESPECIALISTAS

Teléfonos: 300 7840197 - Whatsapp: 3107740210

E-mail: implementarseguridad@gmail.com

www.implementarseguridad.com

Reglamento de propiedad horizontal, clave para la vivienda turística

Además, quienes ofrezcan estos servicios deben inscribirse en el Registro Nacional de Turismo

Nora Pabón Gómez

Abogada, asesora externa

El decreto 2590 del 2009, compilado en el decreto único reglamentario de los sectores de comercio, industria y turismo -1074 del 2015-, reguló por primera vez la vivienda turística.

Estas normas definieron al prestador de servicios de ésta, como *"cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce de una o más personas a título oneroso, por lapsos inferio-*

res a treinta días calendario, en forma habitual".

El contrato para tal fin se entiende como de hospedaje y no de arrendamiento. Así, esta oferta y otros tipos de alojamientos no permanentes, deben inscribirse en el Registro Nacional de Turismo -RNT-. Sin embargo, la norma dejó claro que cuando se trate del servicio en inmuebles de uso residencial o mixto de manera ocasional o permanente, se debe prever en el reglamento de propiedad horizontal la posibilidad de destinarlos para este fin.

De igual manera, estableció como obligación de los administradores, reportar al Vicemi-

nisterio de Turismo, *aquellos inmuebles que no estén autorizados por el reglamento o no se encuentren inscritos en el RNT y se utilicen para hospedaje*. Incluso, dispuso que los propietarios de las viviendas o los administradores de los edificios deberán diligenciar las tarjetas de registro.

Vale resaltar que muchos de los inmuebles destinados de manera parcial o total como viviendas turísticas, han cumplido las previsiones. No obstante, el gobierno, mediante el decreto 2119 del 15 de noviembre del 2018, modificó las normas y reglamentó, entre varios aspectos, la "prestación de servicio de alojamiento turístico".

La norma definió las tres opciones de esta figura en Colombia, que deberán inscribirse en el Registro Nacional de Turismo -RNT- para operar legalmente. Por un lado, están los establecimientos de alojamiento turístico que mantienen una oferta habitual, como es el caso de hoteles, hostales, centros vacacionales y campamentos.

En segundo término, se incluyen las que se definen como la *"unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con dormitorio, cocina y baño"*.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y algunas modificaciones que se han hecho, adicionan o sustituyen, los apartamentos, fincas turísticas y demás, cuya destinación corresponda a esta definición, son de esta clasificación. Igualmente, menciona que todos los que no operen de manera permanente y estén excluidos de las

"El decreto 2119 del 2018 fue dictado con el propósito de proteger tanto al huésped, como al prestador de esta clase de servicios".

categorías anteriores, deberán inscribirse en el RNT.

También se le impuso la obligación al Ministerio de Comercio de gestionar en un plazo determinado por

la norma, el software para diligenciar la Tarjeta de Registro Hotelero, con el fin de que las autoridades nacionales tengan estadísticas.

El decreto 2119 del 2018 fue dictado con el propósito de proteger tanto al huésped, como al prestador de esta clase de servicios. Por eso se ha señalado, que con la norma fueron determinados los lineamientos jurídicos para formalizar servicios, por ejemplo, a través de plataformas como Airbnb y booking.

"Sin restar los fines que tuvo el Gobierno al regular la actividad turística, considero que al preparar el decreto, el Ministerio debió mantener las previsiones de la norma única de los sectores de comercio, industria y turismo".

Esta contempla los inmuebles del régimen de propiedad horizontal, que se usan total o parcialmente para vivienda turística, lo cual la misma entidad había regulado, por lo cual se generan vacíos que afectan la convivencia.

La preocupación de la eventual falta de regulación es mayor por los conflictos que surgen en edificios y conjuntos, donde se mezclan los usos turístico y residencial. Mincomercio aún puede analizar el tema para aclarar el decreto, que deja en limbo jurídico a los propietarios y a los administradores. Y si la actividad turística se relaciona con la propiedad horizontal no puede reglamentarse de manera aislada. 🗣️

Tomado de El Tiempo, 07 de diciembre 2018.



Alejandro Michells Valencia

Abogado de Propiedad Horizontal

- Asesoría jurídica
- Representación judicial
- Reformas reglamento
- Manuales de convivencia
- Recibimiento de zonas comunes
- Derecho urbano

Contáctanos

🌐 Calle 63 No. 13 - 34 oficina 401

☎️ 2115823 - 321 200 2146

✉️ alej1984@hotmail.com

AM
Alejandro Michells

Avalúo de zonas y áreas

Decisión clave en manos seguras

Ing. Luis Alberto Alfonso Romero

Director Ejecutivo R.N.A.

Desde la promulgación de la Ley 675 del año 2001 por el Ministerio de Desarrollo Económico, es habitual la contratación de Avaluadores para la valuación de zonas y áreas comunes de las copropiedades, con el fin de constituir las pólizas de seguro para la copropiedad. Este requisito nace del art. 15 de la mencionada Ley en el cual se describe:

Artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros, que cubran contra los riesgos de incendio y terre-

moto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Es evidente que la realización de estos avalúos deben ser desarrollados por Avaluadores idóneos en materia inmobiliaria. Igualmente, los Avaluadores han sido reglamentados a través de la Ley 1673 del año 2013, en la cual, todos los valuadores que ejerzan la actividad deberán estar registrados en el RAA o Registro Abierto de Avaluadores, para poder ejercer de manera legal la actividad.

Los valuadores igualmente podrán ejercer su actividad sin restricciones de índole territorial como lo menciona la Ley 1673/2001.

Artículo 7º. Territorio. El avaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Este marco jurídico nos lleva a la conclusión de que por un lado, la asegurabilidad del patrimonio de los integrantes de la copropiedad sea salvaguardado y

por otro que la valoración de este patrimonio debe ser realizado por profesionales expertos en el tema.

Por tal razón es importante que al momento de contactar a un valuador, se pueda establecer que éste cuenta con las certificaciones, credenciales, experiencia y formación acorde al bien a evaluar, por ello es que a través de entidades certificadoras de calidad bajo normas interna-

cionales, tales como ISO 17024, como el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. entidad que a través de su certificación verifica la experiencia, la formación y realiza evaluaciones periódicas a los Avaluadores, con el fin de que estas personas certificadas con R.N.A. sean los mejores y más idóneos valuadores del país, que desarrollen estos encargos con la confianza que se necesita.

Tanto la elección del avaluador, la realización del avalúo, y la constitución de la póliza, son decisiones que desencadenan consecuencias de alto nivel, por tal razón es importante que la copropiedad tome las medidas necesarias y contacte con entidades y empresas respaldadas por profesionales y trayectoria en materia inmobiliaria.

A nivel nacional se podrá contactar con un profesional certificado con R.N.A. a través del directorio publicado en la página web www.rna.org.co y tener la certeza de contar con un dictamen profesional al alcance de las necesidades, que un encargo de estos requiere, además del respaldo de la entidad líder del país en certificación de Avaluadores. 

Todos los valuadores que ejerzan la actividad deberán estar registrados en el RAA, para poder ejercer de manera legal la actividad.



RNA[®]
Registro Nacional de Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

Para evaluar sus zonas comunes y constituir la póliza de seguro que exige la ley 675/01.

CONTRATE A LOS MEJORES VALUADORES DEL PAÍS CERTIFICADOS POR EL R.N.A.

Encuétralos en www.rna.org.co
Directorio de Avaluadores

 Registro Nacional de Avaluadores

 @RNACOLOMBIA

 r.n.a._avaluadores

 R.N.A. Registro Nacional De Avaluadores

ESPÉRALO PRONTO...

2do

CONGRESO ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL 2019

“LA ADMINISTRACIÓN DEL FUTURO”
“EL FUTURO DE LA ADMINISTRACIÓN”

Se acerca el evento más innovador para la
Propiedad Horizontal en Colombia.

¡ No te lo puedes perder !

Organiza:



PRHOPIO
gerencia@prhopio.com

CONTACTOS:

- ☎ 322 905 1163
- 🌐 www.prhopio.com
- ✉ suscripcionesprhopio@gmail.com



Fundación Colombiana de Derecho
DIAGONAL 54 N° 19-14 Bogotá

CONTACTOS:

- ☎ 3166919813 - 3153101282
- 🌐 www.colombianadederecho.org
- ✉ director@colombianadederecho.org