

**Revisión de las problemáticas en la Administración de la propiedad horizontal que se presentan en los conjuntos residenciales en Colombia**

**Autor:**

**William Camilo Martínez Sanabria<sup>1</sup>**

**CEAD José Acevedo y Gómez**

**Semillero de investigación ACTIVOS ECACEN, Grupo Fénix**

**Universidad Nacional Abierta y a Distancia**

**Administración de Empresas**

**ECACEN**

---

<sup>1</sup> Administrador de Empresas, Tecnólogo en gestión de Obras Civiles y Construcciones, estudiante de Economía, con experiencia en Administración de Propiedad Horizontal. Integrante del semillero de investigación ACTIVOS ECACEN.

## **Resumen**

Esta monografía refiere los problemas de obras civiles, contabilidad, aspectos jurídicos y administrativos, de convivencia y seguridad que se presentan en las edificaciones que se someten al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

De acuerdo con lo anterior en Colombia desde un ámbito contable en las propiedades horizontales se reflejan problemas en la explotación inadecuada de renta, compleja implementación de las normas internacionales de información financiera, desconocimiento de los parámetros de aprovechamiento económico y tributos altos sobre los bienes inmuebles.

En cuanto al tema de obras civiles y construcciones, los artículos estudiados sobre el tema manifiestan problemas de ilegalidad en la construcción, asentamientos y agrietamientos, instalaciones de servicios de forma no técnica, inconvenientes con la comunidad por la ejecución de obras y la generación de polvo y material particulado.

Desde su gestión, la propiedad horizontal en Colombia es ejercida sin idoneidad, presenta incumplimientos por parte de los contratistas, dificultades con la adquisición de seguros, hurto de las cuotas de administración, inapropiado uso del recurso físico, corrupción, no pago de las cuotas de administración y una falta de planeación.

En lo que relaciona con la seguridad las propiedades horizontales tienen carencia de protocolos de seguridad, contratación ilegal, inexistencia de estudios de seguridad y errores en la selección del personal temporal.

Las edificaciones con aplicabilidad de propiedad horizontal cuentan con inconvenientes en su convivencia en lo que tiene relación con el manejo de mascotas, ruidos molestos, aseo de áreas comunes e incorrecto uso de áreas comunes.

**Palabras claves:** problemáticas, obras civiles, contabilidad, administración, convivencia y seguridad

## **Abstract**

This monograph refers to the problems of civil works, accounting, legal aspects, administration, coexistence and security that occurs in buildings that are subject to the horizontal property regime in Colombia.

According to the foregoing in Colombia from an accounting area, the horizontal properties reflect problems in the inadequate exploitation of income, complex implementation of international financial information standards, ignorance of the parameters of economic use and high taxes on real property.

Regarding the subject of civil works and constructions, the articles studied on the subject reflect problems in illegality in construction, settlements and cracks, service facilities in a non-technical manner, inconveniences with the community and generation of dust and particulate matter.

Since its management, the horizontal property in Colombia is exercised without suitability, presents breaches by contractors, difficulties with the acquisition of insurance, theft of administration fees, inappropriate use of physical resources, corruption, non-payment of fees. Administration fees and a lack of planning.

In relation to security, horizontal properties lack security protocols, illegal hiring, lack of safety studies and errors in the selection of temporary personnel.

The buildings with applicability of horizontal property have inconveniences in their coexistence that have a relation with the handling of pets, annoying noises, cleaning of common areas, and incorrect use of common areas.

**Keywords:** problems, civil works, accounting, administration, coexistence and security

## **Prologo**

La principal motivación de realizar esta monografía es la de conocer cuáles son las problemáticas que se presentan en las propiedades horizontales en el País, puesto que un administrador debe conocerlas y estudiar cuales serian sus posibles soluciones.

La Administración de Propiedad Horizontal es una de las profesiones con mayor interés para ser ejercidas por los Administradores de Empresas, Contadores, Economistas y Tecnólogos e Ingenieros de Obras Civiles y Construcciones, porque en algunos casos esta profesión es muy bien remunerada, no demanda de mucho tiempo y puede ser ejercida de forma independiente lo que facilita hacer otro tipo de actividad económica alterna.

Ha futuro un administrador de propiedad horizontal idóneo con competencia en el tema, será muy demandado, puesto que la mayoría de las construcciones en el país tienen un uso residencial y a raíz del crecimiento poblacional de la ciudades capitales y en vista de las pocas áreas que tienen para construir, muchas de las actuales edificaciones tendrán que ser demolidas y reconstruir edificios que permitan abarcar el mayor porcentaje de la población, por lo anterior y por los problemas que estudia esta monografía es que el administrador de propiedad horizontal capacitado será quien de forma gerencial tomara decisiones oportunas y acertadas para garantizar la convivencia, la gestión de recursos económicos y patrimoniales y el normal comportamiento de la sociedad que conforma cada uno de los conjuntos residenciales en donde el profesional ejerza su papel de administrador de propiedad horizontal.

## **Introducción**

Este trabajo de análisis busca describir y recopilar las problemáticas más conocidas en la administración de propiedad horizontal, ya que éstas toman una relevancia e importancia puesto que en las ciudades capitales de Colombia algunas residencias están sometidas al régimen de propiedad horizontal.

En el anterior contexto, se desarrolla un diagnóstico que permite describir las principales situaciones que se presentan en la administración de propiedad horizontal; del mismo modo, se consideran algunas recomendaciones para que tomadores de decisiones en este tema puedan hacer mejor su labor.

Este trabajo se deriva de contenidos académicos, científicos y gremiales. La monografía es desarrollada por un integrante del Semillero de Investigación de **ACTIVOS ECACEN** para aportar a la investigación de la Escuela y en particular a fortalecer la línea de investigación **Gestión de las Organizaciones**.

## **Objetivos**

### **General**

Analizar las problemáticas de administración que se presenta en el ámbito de la gestión de conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

### **Específicos**

Componer un diagnostico a partir de la revisión bibliográfica que permita entender las principales problemáticas que se presentan en las copropiedades.

Desarrollar un análisis de la situación o problemáticas que se presentan en las propiedades horizontales, basado en información primaria sugerida por expertos en el tema en Colombia.

Generar estrategias o soluciones genéricas para enfrentar en un futuro las problemáticas existentes en la propiedad horizontal



## **Cuerpo de la Monografía**

### **Capítulo 1. Generalidades**

En las unidades de Propiedad Horizontal no existe un solo propietario o dueño absoluto de la totalidad del condominio, lo que sí existe es un grupo de personas que son propietarias de uno o varios de los inmuebles que pueden ser apartamentos, casas o locales que integran un conjunto, cuyo funcionamiento y administración está reglamentada por la ley de Propiedad Horizontal o ley 675 de 2001. Así las cosas, cada inmueble o propiedad individual queda enclavada y se obliga a compartir algunas áreas como salones comunales, escaleras, pasillos, parqueaderos, etc.

La propiedad horizontal regula el dominio del derecho que tiene un individuo propietario de un conjunto o unidad habitacional. En propiedad horizontal o conjuntos habitacionales se presentan inconvenientes que deben ser solucionados para poder garantizar la seguridad y la convivencia pacífica dentro de la copropiedad. Según esta monografía los problemas más recurrentes y habituales se relacionan en los siguientes capítulos:

## **Capítulo 2. Problemáticas de convivencia**

Dentro de las problemáticas más frecuentes que se presentan en las propiedades horizontales están los conflictos o diferencias que tienen los copropietarios de índole convivencial.

Dichas problemáticas giran en torno al manejo de mascotas, ruidos molestos, aseo de áreas comunes, uso inadecuado de áreas comunes y privadas, entre otras situaciones.

En las copropiedades no se puede desconocer que las mascotas juegan un papel importante, ya que estas se consideran trascendentales, para una sana convivencia dentro de los conjuntos residenciales. La tenencia de mascotas es un derecho que tiene todo copropietario por lo que ninguna autoridad puede negarla y el cual la Corte Constitucional en su Sentencia T-035 (1997) contempla.

Para la Sala no hay duda sobre el estrecho vínculo que presenta la tenencia de un animal doméstico con el ejercicio de derechos por parte de su propietario o tenedor, los cuales deben ser objeto de protección y garantía jurídica. Frente a esta situación, los derechos fundamentales que en forma diáfana se relacionan son los relativos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar.

(Corte Constitucional. Republica de Colombia , 1997, págs. 23-25).

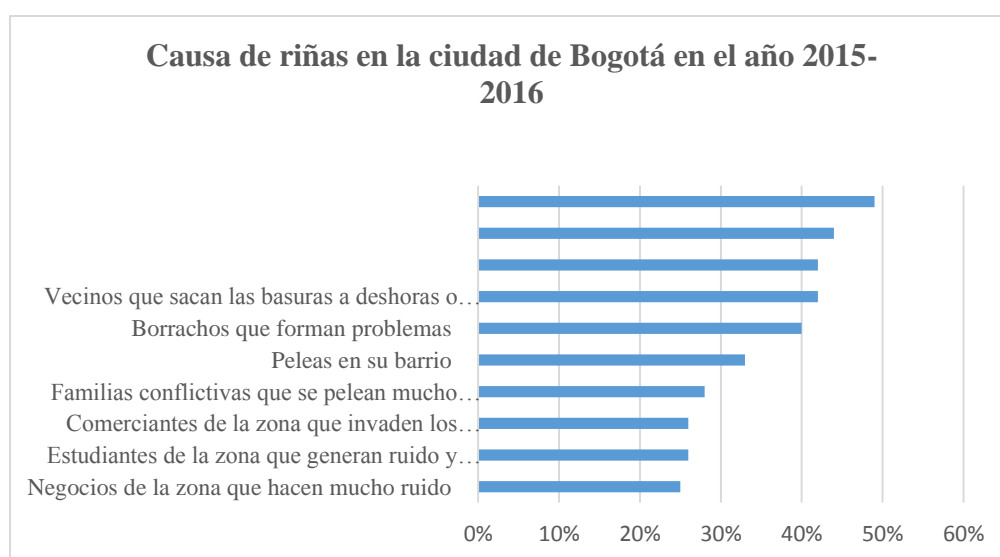
Aunque la sentencia es clara respecto al derecho que tienen los propietarios de la posesión de mascotas en las copropiedades, la ley 1801 de 2016 en su artículo 129, condiciona dicha tendencia a los dueños de perros potencialmente peligrosos, estos en los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios de propiedad horizontal, podrá prohibirse su permanencia, si la decisión es tomada por tres cuartas partes de la asamblea o de la junta directiva de la copropiedad.

Otro de los problemas más comunes de tipo convivencial que se presenta en las copropiedades es de los ruidos molestos. El convivir en una copropiedad es vivir en un micro mundo multicultural de diferentes características regionales las cuales son respetables y libres de ser practicados siempre y cuando se tenga claro que el derecho de un copropietario o arrendador va hasta donde empieza el de los demás.

Infortunadamente en gran porcentaje de los conjuntos existen personas que omiten y violan los reglamentos internos de propiedad horizontal, los comités de convivencia, los procesos sancionatorios y hasta en ocasiones las mismas autoridades (policía, defensoría del pueblo, jueces de paz, centros de conciliación, ente otros) y realizan actos como ruidos molestos, fiestas con alto volúmenes de equipos de sonido, discusiones etc.; que perturban la normal convivencia y afectan la paz y la tranquilidad de las demás personas trayendo como consecuencia directa las discusiones verbales y las agresiones físicas entre copropietarios.

No, en vano, cifras oficiales del centro de estudio Análisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana (Ceacsc) muestran que las peleas de vecinos por temas con ruido son la tercera causa de riñas en la ciudad de Bogotá en el año 2016.

### Estudio de convivencia y seguridad ciudadana (Bogotá 2015-2016)



#### Fuente:

(Centro de Estudios y Analisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana, 2016)

De esta problemática se han generado hechos tan graves de intolerancia y falta de convivencia como fue el tan conocido caso de David Manotas Char, ocurrido en el conjunto residencial Santa Cruz de los Molinos, al norte de Bogotá, el 2 de septiembre de 2013, donde por

problemas de ruidos por encima de lo permitido de forma recurrente, un residente le llama la atención a este sujeto y este decide posteriormente asesinarlo.

Por ello para evitar que a futuro vuelvan a ocurrir casos tan lamentables como el mencionado, desde la administración se deberán realizar asambleas extraordinarias donde de manera consensuada y por medio del dialogo entre las partes se dé solución a las problemáticas de ruido molesto y se establezcan acuerdos que den a lugar.

Para casos donde un residente considere que otro está perturbando la tranquilidad de la copropiedad, este debe conocer que tiene unos derechos contemplados en los manuales de convivencia y la ley de propiedad horizontal, los cuales estipulan las sanciones y multas, tanto para propietarios, como para arrendatarios, en cuyo caso pueden ser aún más severas si el problema se presenta de forma repetitiva. Estos valores se establecen en las asambleas de principio de año o según lo indique el manual.

La ley 675 en su artículo 18, párrafo 1 determina las obligaciones de los propietarios en cuanto al uso y actos que se pueden realizar en las áreas privadas los cuales no pueden perturbar la tranquilidad de los demás propietarios.

En circunstancias en que el arrendatario no responda ni a los llamados de atención ni a los conductos regulares establecidos por la ley, el administrador tomará medidas directamente con el dueño de la propiedad, al cual se le pedirá por escrito el desalojo en el caso de los inquilinos y al

propietario ser declarado persona no grata y ser excluido de la copropiedad en represión a su forma de actuar y en ultimas cuando el caso no puede ser solucionado por el administrador, este será revisado por las autoridades a las que les compete este tipo de situaciones.

El siguiente problema por relacionar es el del aseo de áreas comunes, sus consecuencias directas en primera instancia es la falta de sentido de pertenencia por parte de los residentes dentro de los conjuntos residenciales y la segunda es que en la actualidad muchos conjuntos residenciales no cumplen con lo instaurado en el decreto 1713 de 2002, el cual obliga la construcción de cuartos para las basuras en conjuntos residenciales, centros comerciales y grandes viviendas. Aunque a la fecha en algunos conjuntos residenciales existen depósitos, estos no cumplen con los requisitos técnicos exigidos en construcción.

El decreto 1713 de 2002 en su artículo 19 instaura.

Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla con los siguientes requisitos:

Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.

Tendrán sistemas que permitan la ventilación

Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.

Accesibilidad para los usuarios.

La ubicación del sitio no debe causar molestias a la comunidad.

(Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial , 2002, págs. 15-22)

Algunos constructores por economizar dinero en el diseño y construcción de las edificaciones que se acogen al régimen de propiedad horizontal suprimen esta unidad de almacenamiento de residuos, en otros, el espacio de la unidad no es el óptimo y en otros las puertas cierran hacia adentro lo que dificulta sacar la basura.

En un recorrido realizado con el colegio de administradores de propiedad horizontal, se pudo evidenciar que en la segunda etapa de los conjuntos residenciales del sector de Pablo VI, no se dispusieron los depósitos y los contenedores se encuentran en los andenes, como también ocurre en algunos conjuntos residenciales del barrio el Tintal, algo que también infringe la ley ya que estos contenedores al estar en la calle invaden el espacio público lo que acarrea que instituciones como la UESP (Unidad Especial de Servicios Públicos) pueda ordenar su retiro agravando aún más la problemática de aseo en estas copropiedades.

Otro aspecto en relación de esta problemática es que muchos conjuntos residenciales son muy antiguos y no cuentan con sistemas óptimos de almacenamiento de basuras, lo que debe poner en alertas a las alcaldías locales y municipales y hasta el propio estado para sí evitar que se profundice el problema de las basuras.

Como problema final de tipo convivencial, está el uso inadecuado de áreas comunes y privadas, aunque exista una ley como la 675 de 2001 en la cual se establece los derechos y deberes de los residentes, se necesita que el residente se pregunte si está en capacidad de vivir en comunidad y respetar los derechos de los demás cuando deciden residir en un conjunto residencial.

Lastimosamente algunos residentes no pueden vivir en comunidad y creen que lo establecido por la ley, son simples caprichos de los consejos de administración, el administrador o las empresas administradoras, lo cierto es que la propiedad horizontal es un sistema jurídico de convivencia que requiere para su operatividad la participación efectiva de las personas que integran la comunidad de cada edificio y el tener muy claro desde un principio que se puede y que no se puede hacer dentro de la copropiedad tanto en su zonas comunes y privadas.

En Colombia, en los últimos 20 años el concepto de comprar casa, cambio por el de comprar apartamento, por ello las constructoras tienen que ponerse a la idea de edificar grandes conjuntos, con sin número de unidades y beneficios como: piscina, gimnasios, cachas sintéticas, zonas de barbiquiu para asados, salones comunales, parqueaderos, zonas comerciales, etc.; Entre los fines más importantes de la propiedad horizontal está el que los residentes puedan tener la facultad de usar, gozar y disponer de un inmueble de manera exclusiva en las partes privadas, y de compartir en las zonas comunes, beneficios como los mencionados, donde todos los residentes tienen el mismo derecho de uso, por ello estos deben darle el uso apropiado y entender que todo



aquello que se daña en un conjunto, hay que pagarlo y dicho pago debe ser asumido por todos copropietarios, en las cuotas extraordinarias de administración.

Los temas de convivencia en un conjunto residencial no deben ampararse en una ley, en un consejo de convivencia o en un administrador, sino en tener claro que dentro de la misma debe existir el derecho de vecindad, que no es otra cosa que el cumplimiento de las normas mínimas para vivir en comunidad y que se resumen en un actitud tolerante y pacífica de los residentes, en pro del mantenimiento de un ambiente tranquilo, ameno, sano y óptimo de los conjuntos.

### **Capítulo 3. Problemas de seguridad**

Estas problemáticas son las de mayor recurrencia y afectación directa a los residentes de los conjuntos residenciales, por ello la importancia que desde el momento de culminada la construcción en su gran porcentaje, las constructoras realicen buenos sistemas de seguridad, con la contratación y asesorías de empresas de seguridad autorizadas ante la supervigilancia.

Los sistemas de seguridad dentro de los conjuntos deben involucrar tanto al personal de vigilancia como a los residentes ya que estos son quienes deben ayudar a cumplir los procedimientos de seguridad y la divulgación de la importancia de cumplir con las normas de vigilancia, pues los residentes deben estar conscientes que la seguridad de sus familias y bienes depende de todos.

Los problemas más demandantes en cuanto al tema de seguridad en los conjuntos, son la carencia de protocolos de seguridad por parte de los copropietarios, la contratación de empresas de vigilancia y seguridad privada no autorizadas por la superintendencia de vigilancia, la falta de estudios de seguridad para el conjunto tanto adentro como afuera de la edificación y errores en los procesos de selección del personal temporal que ingresa a trabajar a la copropiedad.

Los protocolos de seguridad en los conjuntos residenciales son las herramientas más útiles para la vigilancia y seguridad de todos los residentes, estos deben estar conformados por los copropietarios, los funcionarios de seguridad y la administración.

Los protocolos buscan tener un reconocimiento de todos los residentes, en que unidades residenciales viven y quienes la conforman, esto con el fin de reconocer personas ajenas o sospechosas que intenten cometer algún tipo de delito en la copropiedad para tomar una actitud de alerta y aviso inmediato a la autoridad de manera que se pueda impedir. Un protocolo debe tener como fin principal prevenir, detener, disminuir o disuadir los atentados o amenazas que puedan afectar la seguridad de las personas o bienes que estén en la copropiedad, para ello se deberán implementar estándares mínimos de calidad, los cuales están consignados en el “Protocolo de Operación para el Servicio de Vigilancia y Seguridad Privada prestados en el sector residencial” expedido por la SVSP y tiene como objetivo.

- Mejorar la calidad en la prestación de los servicios de Vigilancia y seguridad privada, asegurando un adecuado nivel técnico y profesional.
- Establecer las condiciones mínimas de prestación del servicio de vigilancia física, dirigido al sector residencial.
- Brindar una adecuada protección a los usuarios de servicios de vigilancia y seguridad Privada, a través de reglas claras en la prestación de los servicios, con personal calificado, procurando optimizar los recursos y la mejora en la prestación del servicio.

(Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada , 2014, págs. 5-6)

Otro de los problemas que tiene relación directa con el tema de seguridad en las copropiedades es el de la contratación de empresas de vigilancia no certificadas, que no cumplen con los protocolos de seguridad y que no están autorizadas por la superintendencia de vigilancia, aunque estas tengan un costo menor a las reconocidas ante la supervigilancia, la seguridad de los residentes no tiene precio.

(Pardo. 2016), expone a cuáles consecuencias se ven expuestos los conjuntos residenciales y residentes de contratar personal o empresas no calificadas por la SVSP.

En consecuencia, cuando se contrata una empresa de vigilancia y seguridad privada ilegal, se están exponiendo a las personas y los bienes que se buscan proteger ya que por sus características, la empresa ilegal busca contratar personas que acepten bajos salarios sin el cumplimiento de los requisitos de ley, omitiendo la verificación de antecedentes y capacitaciones sobre los temas de seguridad, lo mismo sucede cuando contratan directamente a una persona para que preste este servicio sin el lleno de los requisitos de formación en seguridad exigidos

(Salazar, 2016, págs. 19-20)

Las empresas de vigilancia que no cumplen con las normas exigidas por la ley, realizan contrataciones de personas de dudosa procedencia, con conductas reprochables, las cuales, ante un posible caso de hurto o delito, no actuaran de forma adecuada, no lo denunciaran y en algunos casos se pueden prestar para ser compradas o sobornadas.

Así las cosas y partiendo de este tema de vigilancia, las empresas temporales que laboran dentro de los conjunto residenciales no pueden contratar a una sola persona para que realice funciones de aseo, portería y mantenimiento, ya que el personal que labora dentro de la copropiedades deben ser idóneas, que cumplan los requerimientos de ley, que realicen trabajos específicos y que cuenten con un contrato, donde el administrador exija mensualmente el pago de sueldos y aportes a seguridad social, de no ser así la empresa prestadora del servicio, la copropiedad y el administrador, se pueden ver expuestas a demandas por incumplimiento de contrato tal como lo contempla el código sustantivo del trabajo en su artículo 34.

Problemas como la falta de estudios de seguridad para los conjuntos tanto adentro como afuera de la edificación aumentan los casos de inseguridad en los conjuntos residenciales, aunque exista un buen protocolo de seguridad en el conjunto residencial este debe ser acompañado de estudios de seguridad realizados por la empresa de vigilancia para determinar puntos con poca luz, zonas con mayor seguridad, puntos con mayas eléctricas altas y bajas, instalaciones de cámaras, sistemas de detención de movilidad, apoyo canino, recorridos perimetrales, etc.

Una copropiedad sin estudios de seguridad es un objetivo fácil para los delincuentes, por ello, aunque el conjunto residencial no se pueda convertir en un bunker, si se puede convertir en un objetivo difícil de penetrar para los ladrones cuando en temas de seguridad este cuenta con todas las medidas necesarias para prevenirlos.

(Henao, Estudios de Seguridad en Las Copropiedades , 2018) explica cómo deben ser los estudios de seguridad en las copropiedades. Para Henao lo primero que se debe determinar en el estudio son las posibles de amenazas, vulnerabilidades y riesgos que puedan estar latentes en las edificaciones, con ello el supervisor de seguridad determina cuantas unidades de vigilancia deberá tener la edificación, que por lo general deberán ser entre 3 u 8 por turno según la magnitud del conjunto, sus ubicaciones estarán en las entradas, parte interna y perimetral, en los puntos críticos se debe central la protección ya sea con un medio humano y canino o técnico como la instalación de luces de alta potencia, cámaras de alta definición nocturna, sensores de movimiento y mayas electicas.

La iluminación es muy importante en los estudios de seguridad, esta debe estar diseñada con énfasis en el perímetro, la iluminación debe servir para generar un medio disuasivo psicológico para los delincuentes, al mismo tiempo que asegura su fácil detección por parte de los vigilantes y cámaras. Para un buen sistema de iluminación se recomienda que cumpla los parámetros básicos de protección, en forma suficiente y bien direccionada. Por ultimo está la comunicación asertiva que deberán tener las unidades de vigilancia, por radio punto a, los cuales permitirán tener comunicación interna y con la central de seguridad de la empresa y con la policía.

Para culminar las problemáticas de seguridad, el de errores en el proceso de selección del personal temporal que ingresa a trabajar a la copropiedad es otro que contribuye en gran medida a la delincuencia en los conjuntos residenciales. Los residentes que acostumbran a contratar por días a empleados domésticos, de mantenimiento o locativos deben cerciorarse en conocer aspectos como los antecedentes judiciales donde no exista ningún tipo de suplantación, realizar una visita al lugar donde viven, saber de primera mano las referencias laborales donde se pueda conocer de forma verídica cómo ha sido el comportamiento de estas personas en otros sitios donde hayan laborado, ya que una de las modalidades más comunes de robo en las copropiedades, es la de hurto sin violación de cerraduras y sin necesidad de utilizar la fuerza, en esta modalidad existe una complicidad o relación directa con el personal de servicios, ya que este puede llegar a tener absceso directo a la unidad residencial, conocer información sobre la ubicación de los objetos de valor y dinero y robarlos cuando los propietarios de la unidad no se encuentren.

Este problema toma una significación importante puesto que filtran los protocolos de seguridad y deja sin reacción inmediata a la vigilancia del edificio.

#### **Capítulo 4. Problemas en la administración de recursos**

Las propiedades horizontales, aunque no sean legalmente consideradas como empresas, si son entidades sin ánimo de lucro que dependen de una buena administración para llegar a las metas propuestas dentro de la copropiedad y el poder aprovechar al máximo los recursos con los que cuenta el conjunto residencial. El administrador de propiedad horizontal debe planear, organizar, direccionar y controlar los recursos la idoneidad del administrador es un factor importante dentro de la propiedad horizontal, ya que este deberá tener conocimientos en administración, obras civiles, contaduría y economía, puesto que un administrador no idóneo no sabrá manejar los recursos y por ende la funcionalidad del conjunto no será la esperada.

En el presente, las copropiedades cuentan con problemas en la administración de recursos que tienen dependencia con el recurso humano en cuanto al incumplimiento por parte de los contratistas en las obligaciones legales laborales, en el uso inadecuado de las unidades que componen un conjunto residencial, en el financiero con el recaudo y hurto del dinero de las



cuotas administración, en el ejercicio de la administración por personas no capacitadas e idóneas y en el tema de la adquisición de seguros para las copropiedades.

(Molano, 2017) en los conjuntos donde se aplica el régimen de propiedad horizontal, el encargado de la administración de la propiedad horizontal debe tener dentro de sus conocimientos temas de administración, contabilidad, economía, ingeniería, arquitectura, y seguimiento de obras e interventoría. Las personas delegadas deben conocer leyes y normas de convivencia y seguridad ciudadana; conocimientos de los cuales en algunas ocasiones se carecen, al tener esa responsabilidad personas no idóneas ni profesionales en administración que desconocen y agravan aún más éstas problemáticas de administración en las copropiedades.

La administración de propiedad horizontal en Colombia es todavía ejercida por personas no capacitadas e idóneas, o por profesionales que en nada tienen que ver con las ramas de la administración. Al suceder inconvenientes como por ejemplo de tipo constructivo el administrador debe saber comprender e interpretar planos de la edificación que administra, conocer de diseños, mantenimientos e instalaciones, que apunten a dar una solución al problema.

La ley determina una responsabilidad legal al administrador, la cual no puede desconocer por su inexperiencia o falta de discernimiento. La prospectiva de la administración de propiedad horizontal solo podrá ser ejercida por profesionales idóneos, con sólidos conocimientos

administrativos, contables, económicos de ingeniería civil y arquitectura, y con valores éticos que les permitan ejercer sus funciones de forma efectiva.

En la actualidad algunos conjuntos residenciales tienen dificultades en la adquisición de los seguros de la edificación. En la esfera administrativa de una copropiedad dentro de sus rubros se establecen en el presupuesto el pago de los seguros el cual debe quedar calculado en las cuotas de administración o en el peor de los escenarios en las cuotas extraordinarias cuando se ha omitido esta obligatoriedad, por ello la importancia de adquirirlo y saberlo adquirir.

Según (Pinzon, 2007) son pocas las copropiedades que han contratado adecuadamente el seguro y no se tiene claridad o no se sabe cuándo se debe contratar el seguro, cuales son los bienes que debe cubrir, la determinación de valor asegurado, cual es el alcance de la cobertura que se debe contratar, cómo se liquidan los siniestros, la comparación de las diferentes alternativas propuestas en el mercado asegurador y sobre todo se desconocen las consecuencias de no tener un seguro adecuado.

Al parecer según esta monografía son pocas las aseguradoras que presentan el servicio para edificaciones. Para (Molano, 2017), los conjuntos deben cumplir con ciertos requisitos los cuales algunas construcciones no tienen la potestad de determinar o de cumplir. Un ejemplo de ello es cuando se construye una estación de gas o de policía cerca de una edificación que se somete a propiedad horizontal, es algo que lo determina los Planes de Ordenamiento Territorial, que en nada tiene relación la edificación, pero que afecta como requisito al momento de adquirir

un seguro, pues la aseguradora no asume el aseguramiento, y no asegura a la edificación por este motivo. En últimas las aseguradoras están evitando cubrir predios con riesgos altos que se dan en el entorno próximo a la propiedad.

En el presente, las copropiedades cuentan con problemas en la administración de recursos que tienen dependencia con el recurso humano en cuanto al incumplimiento por parte de los contratistas en las obligaciones legales laborales.

El recurso humano con el que cuenta la copropiedad, se le debe brindar las garantías óptimas para que pueda ejercer su oficio, a pesar que en la mayoría de las copropiedades son contratistas quienes realizan los diferentes trabajos que se deben realizar en el conjunto, como lo es la vigilancia, los mantenimientos, el aseo y la administración, todos deben trabajar en equipo, remunerados, seguros y motivados para la presentación de un buen servicio a los residentes y visitantes de la edificación.

Algunos contratistas no cumplen con sus deberes legales laborales, no les garantizan a los trabajadores de propiedad horizontal implementos y procedimientos de seguridad laboral, no se da cumplimiento a normas como las de trabajo en alturas, temperaturas y electricidad, no brindan cascos, guantes, overoles y otros implementos necesarios para realizar trabajos como los de los mantenimientos.

Por ello es necesario que el consejo de administración este pendiente de los trabajadores, que se les brinde a estos, todos los implementos de seguridad y salud en el trabajo, además es de tener en cuenta que en Colombia decretos como el 1072 del Ministerio del Trabajo, busca que los accidentes en el trabajo, la siniestralidad y las enfermedades laborales disminuyan, conforme a lo establecido en el capítulo N° 6 (2015).

Artículo 4°. Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST). El Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) consiste en el desarrollo de un proceso lógico y por etapas, basado en la mejora continua y que incluye la política, la organización, la planificación, la aplicación, la evaluación, la auditoría y las acciones de mejora con el objetivo de anticipar, reconocer, evaluar y controlar los riesgos que puedan afectar la seguridad y la salud en el trabajo.

(Ministerio del Trabajo, 2015, p. 31)

El administrador en el conjunto vigilara que el área de gestión humana de la empresa contratista vele porque el trabajador tenga satisfechos factores tanto intrínsecos como extrínsecos y que todas sus necesidades fisiológicas, de seguridad, afiliación, reconocimiento y autorrealización estén realizadas.

El problema del recurso físico administrativo, radica en que algunos conjuntos que se acogen a propiedad horizontal no están bien divididos por sectores, dándosele un mal uso o un uso inapropiado por parte de los residentes.

Para este problema se hace necesario mencionar como deberían ir divididas las partes comunes de recurso físico en un conjunto para evitar estas dificultades:

Zonas Verdes: parques para niños y de desplazamientos

Instalaciones Deportivas: canchas de futbol 5, multicanchas con servicios de basquetbol, volibol y microfútbol. Bajo techo estarán el gimnasio, sauna, piscina, ping-pong entre otros.

Locales Comerciales, Culturales y Sociales: instituciones educativas, guarderías, tiendas, supermercados, salón comunal etc.

Parqueaderos: estacionamiento de vehículos.

Las anteriores partes no deben ser utilizadas para fines distintos, para lo que fueron construidas, puesto que el mantenimiento de las zonas como las verdes y deportivas son costosos y tiene una cierta periodicidad, que al no ser cuidadas se vuelven insostenibles de mantener económicamente, lo que a la larga dichas zonas se tendrán que cancelar, prohibir o inhibir, generándose conflictos entre los residentes y la administración.

Una buena gestión del recurso físico, debe ir acompañada del control, permitiendo así una mayor eficiencia del rubro del mantenimiento físico. Estas medidas pueden ser:

Reutilización de aguas tratadas para el riego.

Implementación en zonas verdes centrales y deportivas de sensores de apagados automático.

Instalaciones de paneles solares para las instalaciones deportivas.

El recurso financiero desde lo administrativo presenta problemas en el incumplimiento de los pagos de las cuotas de administración por parte de los residentes, para (Restrepo, 2008) la administración de los recursos financieros que percibe una copropiedad, debe responder a todos los gastos que tendrá y para ello es necesario saber fijar el costo de las cuotas de administración y la adquisición de pólizas de protección patrimonial que garanticen el flujo financiero.

El manejo de las cuotas, son el principal ingreso; esto se simplifica mediante la sistematización de información de las unidades habitacionales, ya que no todas pagan la misma cantidad, debido, a los “índices de copropiedad” en la actualidad los administradores de la propiedad horizontal podrán contratar una póliza de “Protección patrimonial-copropiedades”, esto garantizara que la aseguradora corra con el incumplimiento de pago de las cuotas.

(Restrepo, 2008, págs. 138-139)

El no tener el recurso financiero, dificulta la gestión y al adecuado funcionamiento dentro del conjunto residencial, este recurso contribuye a los mantenimientos, reparaciones, ejecuciones de obras, pago de impuestos, pago de contratistas y fondo de imprevistos, al no existir el recurso económico el bienestar común de la copropiedad dejara de existir, y la labor de administrador será más la de una agencia de cobros, por lo tanto, Restrepo hace hincapié, en tener un tercero que garantice el recurso financiero.

Es importante desde la administración el tratar de reducir los costos de funcionamiento sin modificar la eficacia de los servicios ofrecidos a los copropietarios, las compras se deben realizar teniendo en cuenta criterios de flexibilidad, permanencia en el mercado, precio y calidad.

Por otro lado, el cálculo del valor de la cuota de administración debe ser directamente proporcional al área del inmueble, es decir si el apartamento es el más grande, el valor de la cuota de administración será mayor, como específicamente lo contempla la ley 675 de 2001.

La problemática de la administración de recursos tiene relación con el recaudo y robo de las cuotas de administración, en líneas atrás se hablaba de la importancia que los residentes cancelen la cuota de administración de forma puntual para el funcionamiento de la copropiedad, pero en ocasiones este rubro no es destinado para tal fin, sino es sustraído por quienes hacen la figura de administrador o consejo de administración los cuales desvían los dineros, celebran contratos fraudulentos, reciben obras inconclusas o defectuosas de manera deliberada, realizan

sobrefacturación de bienes, presentan gastos inexistentes, alteran comprobantes de pago o de cobro en la contabilidad, y ejercen la administración de forma fraudulenta.

La ley 675 de 2001, ha sido una herramienta para la administración de propiedad horizontal, pero en 17 años la propiedad horizontal, ha tenido muchos cambios los cuales dicha ley no los contempla, lo que deja vacíos que son aprovechados por los distintos actores que están inmersos en la copropiedad para realizar acciones delictivas.

Olga Lucia Nieto representante a la cámara y los Colegios y Lonjas de propiedad horizontal del país, han estado trabajando en el proyecto de ley 131 de 2016, que busca modificar la ley 675 de 20001 en cuanto los conflictos y problemas de diferentes índoles que se presentan entre copropietarios, administradores y órganos de dirección de las copropiedades, que la actual ley no regula y no da solución respecto a los mecanismos alternativos de solución de conflictos a los que pueda acudir la copropiedad ante la justicia civil o penal.

El proyecto en su Título III A, en el tema de Vigilancia, en el Capítulo I instaura.

Artículo 84A. *Inspección, control y vigilancia.* Las Alcaldías Distritales o Municipales en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el gobierno, las siguientes funciones:



1. Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley, y en especial el ejercicio de los administradores de propiedad horizontal.

2. Señalar los procedimientos aplicables respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir contra los administradores de propiedad horizontal por omisión o extralimitación, en el ejercicio de la actividad de administrador de propiedad horizontal o por la violación a las disposiciones contempladas en el régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001.

3. Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal.

(El Congreso de la Republica de Colombia, 2015, págs. 4-8)

## **Capitulo 5. Problemáticas de Obras Civiles y Construcciones**

En Colombia desde el año 2001 el Congreso de la República decretó la Ley 675 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Este régimen en cuanto a las obras civiles plantea varios principios orientadores a tener en cuenta en la construcción. Esta Ley es el marco referencial del tema. La norma establece la forma como dichas problemáticas deben ser gestionadas. El desconocimiento de la normatividad es la causa de las problemáticas en obras civiles desarrolladas en las edificaciones que se acogen al régimen de propiedad horizontal.

La normativa legal establece obligaciones y deberes para los copropietarios de bienes o propiedades que hacen parte de los conjuntos habitacionales o comerciales. Es así que la Ley 675 de 2001 en el artículo 18, (Congreso de Colombia, 2001) establece las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. “Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto...”

La norma determina el marco jurídico de cada copropietario y la relación que tiene su propiedad con el resto del conjunto, se señala que tipo de acciones constructivas puede hacer en su propiedad sin que éstas alteren los elementos comunes o de otro propietario, con el fin de asegurar la estructura y el estado exterior de la copropiedad.

Sin importar la calidad del bien, ya sea común o privado, los copropietarios no podrán hacer ningún tipo de alteración a ninguna de las partes que comprometan la estructura del edificio, es de recordar que al momento de hacer la construcción se hacen estudios para su cimentación, solidez, uso de los materiales que la construyen, cargas y fortalezas, todo esto con el fin de proteger y sostener la estructura. Los Administradores de propiedad horizontal deben estar enterados que cualquier modificación o intervención en elementos estructurales podría poner en riesgo la estabilidad de la edificación.

Los propietarios tienen el deber o la voluntad para ejercer reconstrucciones cuando sea necesario. Es decir, se autorizan reconstrucciones de edificaciones que así lo requieran. Los encargados y los órganos de administración de la propiedad horizontal deben tener presente que está reglamentada la reconstrucción del edificio o conjunto. Estos casos son según lo contemplado en el capítulo 4 de la ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001):

Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo...

En otras palabras, los propietarios gozan de derechos, deberes y restricciones para desarrollar mantenimientos, reparaciones, reconstrucciones, demoliciones, instalaciones, reformas y ampliaciones en sus propiedades siempre que cumplan con normas internas y nacionales. Todo lo anterior hace que efectivamente, se desarrollen trabajos de obras dentro de conjuntos ya habitados. Muchas veces esto deriva en el deterioro de la calidad de vida de los habitantes y usuarios de los conjuntos. Así mismo, dificultades de convivencia y daños técnicos en estructuras y en la arquitectura original de edificaciones.

Evidentemente, aunque existen normas, algo que sigue ocurriendo en las propiedades horizontales es la construcción ilegal. (Piñeros, 2010) expresa que una de las raíces del problema

es la omisión del constructor y desconocimiento del comprador de un inmueble del derecho urbanístico, rama del derecho administrativo que estudia el urbanismo y la ordenación del territorio.

Esta omisión y desconocimiento han permitido la construcción y habitabilidad de muchos ciudadanos en territorios donde los planes de ordenamiento territorial tienen expresamente prohibido algún tipo de edificación, son innumerables los casos en Colombia donde edificaciones que se acogen al régimen de propiedad horizontal presentan problemáticas de obras civiles, teniendo como resultado sobrecostos en las cuotas extraordinarias de administración con cierta periodicidad, para cubrir los daños que se presentan dentro de los inmuebles hasta la demolición del edificio por deficiente capacidad portante o estructural.

(Piñeros, 2010), también argumenta que para el legislador y obviamente para la administración no basta con tener un sin número de normas que contengan, metas, lineamientos, planes, programas, procesos, procedimientos, formas de ejecución y sanciones; sino que por demás se requiere la coerción de la sanción penal, para evitar en lo posible la vulneración de los derechos de los ciudadanos que habitan en un territorio determinado.

Las sanciones penales en Colombia que den lugar a constructores o empresas de construcción que no cumplan con lo estipulado en los planes de ordenamiento territorial y las normas establecidas para construir deben ser ejemplarizantes, ya que el construir por construir

puede traer consecuencias catastróficas, tales como: pérdida de vidas y bienes, además se derivan gastos extraordinarios a los copropietarios y la vulneración del derecho consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia sobre el derecho social a la vivienda digna.

En los últimos años en Colombia han ocurrido situaciones catastróficas en construcciones en desarrollo o no terminadas en su conjunto, algunas ya habitadas. Es el caso del Conjunto Space en Medellín, el cual presentó problemas de asentamientos diferenciales, los cuales trataron de ser subsanados una vez terminada una de las torres. Como resultado en octubre de 2013, cayó súbitamente una de las torres, muriendo 12 personas y las demás torres que la acompañaban fueron demolidas para evitar más daños. Los profesionales que participaron en la construcción siguen investigados por la justicia colombiana y los copropietarios debieron ser trasladados. El mismo curador quien otorgó la licencia de construcción fue removido de su cargo.

Otra situación fue la ocurrida en Cartagena, donde colapsó el pasado 27 de abril de 2017 con un saldo de 22 muertos. En este caso, no existía licencia de construcción y en lugar de ello se dispuso una valla informativa con información falsa. El titular de la construcción fue enviado a la cárcel. Sin duda, en ambas situaciones se incumplió en lo establecido en Norma el Sismo Resistente 2010, expedida mediante la Ley 400 de 1997

Es necesario mencionar las obligaciones que tienen las constructoras cuando entregan los proyectos que se someten al régimen de propiedad horizontal, incluyendo áreas comunes y otros

pormenores relacionados con las construcciones. La construcción es una actividad comercial, por lo tanto, está obligada a dar garantías, dependiendo las circunstancias y vicios que no puedan ser reconocidos al momento de hacer la entrega del inmueble.

(Molano, 2017) señala que los constructores ejercen una actividad comercial y por tal razón están obligados a dar garantías dentro de un año contado a partir de la entrega de los bienes, además de ello deben responder por vicios ocultos dentro de los cuatro años siguientes a la entrega. Argumenta Molano que las constructoras también tienen responsabilidades civiles cuando un edificio es declarado en ruina por fallas constructivas dentro de los 10 años desde el momento de la entrega.

Por ello, es significativo describir que existen dos tipos de entregas de inmuebles: la de bienes comunes esenciales, momento de entregar cada unidad privada, y la de bienes comunes generales una vez se haya vendido el 51 por ciento de los coeficientes de copropiedad de la etapa, edificio o conjunto en las dos entregas debe haber una garantía por parte de la constructora. Se deduce del experto que las garantías no son opcionales, sino que son obligatorias para todo bien inmueble construido y permanecen en el tiempo hasta por diez años así el propietario o compradores no conozca sus derechos.

Dentro de las problemáticas encontradas en edificaciones de propiedad horizontal, están los asentamientos y agrietamientos en las copropiedades. En algunas ocasiones es consecuencia

de construcciones que se han realizado en suelos blandos provocando hundimiento. Una de las causas, es la construcción de edificios adyacentes que al momento de realizar las excavaciones provoca que el terreno circundante se afecte y también presentan asentamiento a causa del tráfico pesado que circula en vías cercanas.

El principal fin de la propiedad horizontal, es garantizar la seguridad de las personas que residen en el edificio que se somete a ella y a pesar que desperfectos: como asentamientos y agrietamientos de cierta forma no sean tan habituales o con daños triviales, se deben prever al momento de la existencia jurídica de la copropiedad.

En pocas palabras es una responsabilidad directa de los constructores, quienes en estos tiempos y con los avances tecnológicos pueden realizar construcciones que con el pasar de los años no presenten problemáticas estructurales o de funcionamiento y garanticen la seguridad y patrimonio de los copropietarios.

Otro de los problemas que se presenta en conjuntos residenciales, es lo concerniente al dominio y alteraciones en los entre pisos. En ocasiones el propietario de un apartamento o unidad, modifica o utiliza partes del edificio como terrazas, patios etc., cuando no se tiene derecho o se ignoran normas, lo cual provoca humedades para pisos inferiores, aparecen filtraciones y humedades en unidades de terceros, lo que provoca conflictos entre los copropietarios y a la larga afectaciones directas a la solidez del edificio.

De acuerdo con el estudio de (Guzman C. A., 2014), y de las estadísticas aportadas por el Centro de Estudio y Análisis de Convivencia y Seguridad de la Secretaría de Gobierno (CEACSC), en Bogotá en el año 2016 se atendieron alrededor de 1.000 quejas mensuales relacionadas con conflictos, cuya principal causa son por obras en áreas privadas o filtraciones de agua. En consecuencia, es conveniente trabajar fuertemente en los temas, para evitar dificultades que deterioren las propiedades y principalmente reduzcan problemas de convivencia.

Las instalaciones de algún tipo de servicio, más comúnmente el del gas, son otro asunto que generan inconformidades entre los vecinos de las copropiedades. En muchas ocasiones se requieren incomodar a terceros para llevar el servicio hasta la propiedad privada. Algunas obras, perforaciones, pequeñas demoliciones, entre otras, incomodan y además afectan la estética de las edificaciones. Siempre que se trate de afectar bienes comunes, como la placa de concreto y las fachadas del edificio, debe haber una autorización previa de la asamblea general con quórum, en el caso del servicio del gas los operadores de este servicio exigen la autorización para la instalación.

Algunas veces la decisión de la asamblea ya está adoptada para dicho fin, pero estas instalaciones deben ser por los trazados y planos establecidos y ejecutadas por personal idóneo y técnico. Dentro de los regímenes internos de algunos conjuntos, las instalaciones de algún tipo de bien o servicio no pueden realizarse ni quedar en los espacios internos y visibles a las unidades



privadas, por consiguiente si fuese el caso se hace necesario el consentimiento del propietario, por las incomodidades no solo de la instalación, sino las revisiones periódicas, la alteración de la estética y la intimidad familiar, además del eventual riesgo de escapes y hasta la pérdida de valor de la unidad privada.

Otros problemas para ser tenidos en cuenta, son los que tienen que ver con vecinos y la comunidad cuando se ejecutan obras o edificaciones adyacentes a las propiedades, ya que se pueden generar reclamaciones por perjuicios en predios contiguos. Para esto se han propuesto acciones desde la gestión social que implican tener relaciones serias y honestas con los vecinos. Los constructores deben integrar al vecindario para hacer pactos y revisiones periódicas anticipadas a las propiedades contiguas, y así determinar el estado de las mismas y poder subsanar daños que se pudieran presentar.

Las posibles problemáticas que se presenten con la comunidad deberán ser tratadas mediante la gestión social para ser prevenidas, minimizadas y controladas. Se deben estudiar las compensaciones que tendrá la comunidad por el resultado del espacio público ocupado por la obra, la transformación del paisaje, los cambios de las actividades económicas que tendrán los residentes del sector por la construcción del conjunto, las suspensiones de los servicios públicos causados por la obra, los cambios en el uso del suelo, los riesgos de accidentalidad, y los desplazamientos más largos que tendrán que hacer la comunidad por la construcción.

De las obras de construcción a realizarse dentro de un conjunto residencial, repercuten otras dos situaciones; la primera es la generación de ruido. El ruido en las copropiedades con un porcentaje en construcción es provocado por motores, sistemas de aire acondicionado, maquinarias y equipos de construcción. Los sonidos o ruidos cuando son en niveles y explosiones muy altas afectan a la comunidad.

El ruido en las construcciones afecta a los residentes, interfiere en la comunicación, provoca perturbaciones del sueño, presión arterial, alteraciones del sistema cardiaco, estrés y disminución del sistema inmune, entre otros.

Al respecto, (Suarez Y. E., 2017) argumenta que, en las edificaciones habitadas con porcentajes de construcción por ejecutar, se deben aislar con materiales especiales para el ruido. Las obras de saneamiento básico deben estar realizadas antes de la habitabilidad de la edificación, puesto que éstas por su magnitud causan niveles altos de ruido en los conjuntos donde se utilizan aires acondicionados localizados en cubiertas planas de edificios, que generan ruidos que casi siempre están por encima de los valores máximos permitidos. Una de las soluciones más eficaces para reducir las molestias, por vía aérea, es realizar aislamientos acústicos que atenúen la propagación de sonidos.

Finalmente, existe el polvo o material particulado que se producen en las obras, mantenimientos o instalaciones que se realizan en los conjuntos. El polvo y los materiales

particulados pueden variar su tamaño y composición, poseen una amplia gama de propiedades morfológicas, químicas, físicas y termodinámicas las cuales son uno de los contaminantes atmosféricos más estudiados en el mundo. La presencia en la atmósfera de este contaminante ocasiona variedad de impactos a la flora, a los animales y al hombre, en especial se debe tener conocimiento de ello para tomar las medidas pertinentes ya que el polvo es el causante de enfermedades y afecciones que podrían afectar a los vecinos.

(Suarez Y. E., 2017), expresa que en todas las obras siempre existirán el polvo y el material particulado, ante esto lo que se puede hacer para disminuir la existencia de dichas partículas es elegir buenos materiales para la construcción. Deben existir ciertos requisitos al momento de la compra de los materiales en función de la salud de los copropietarios, la ecología, la ética, la sostenibilidad ambiental, la reutilización y reciclaje, la baja o nula emisión de sustancias tóxicas y la facilidad al instalación y aplicación

Así las cosas, todas las obras deben reducir la generación de material particulado o polvo, establecer barreras, humedecer áreas y mantener buenas prácticas de aseo en la construcción.

## **Capítulo 6. Problemas de índole Contable**

Desde el punto de vista contable, las propiedades horizontales cuentan con determinados problemas, el primero hace relación a la explotación inapropiada de renta, el siguiente a la compleja implementación de normas internacionales financieras, el tercero al desconocimiento de los parámetros de aprovechamiento económico y el último a la alta tributación de los bienes inmuebles.

Respecto al primer problema señalado, es importante decir que los conjuntos residenciales que se acogen al régimen de propiedad horizontal, según la ley 675 de 2001 se les consagro una exclusión de carácter fiscal en los siguientes términos:

Naturaleza y Características. La persona jurídica originaria de la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como de impuestos de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social.

(Congreso de Colombia, 2001)

Dentro de la ley de propiedad horizontal y bajo su objetivo social, no se podrá tener algún tipo de renta fuera del lucro que tendrá de su mismo objeto, para tener un mayor contexto teórico y partiendo de la definición de Bayona en el libro de la Cámara de Comercio sobre las entidades sin ánimo de lucro este define.

Las entidades sin ánimo de lucro como las propiedades horizontales son personas jurídicas, capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representadas jurídica y extrajurídicamente, con sujeción a las disposiciones legales y a sus propios estatutos. Nacen por voluntad de los copropietarios en virtud del derecho constitucional de asociación, para la realización de fines altruistas o de beneficio comunitario, de lo que se infiere que no contemplan dentro de su objeto social principal el desarrollo de actividades mercantiles. La ausencia de lucro es una de sus características, lo que significa que no existe reparto de utilidades o remanentes generados en el desarrollo de su objeto.

(Bayona, Las Entidades sin Animo de Lucro, 2010, págs. 18-19)

La noción de Bayona es clara, para entender que dentro de los conjuntos residenciales siendo estas entidades sin ánimo de lucro, no deberá existir el desarrollo de actividad mercantil alguna, sin importar la distinción que tenga el actor dentro de la propiedad.

En algunos conjuntos residenciales los copropietarios utilizan zonas privadas que colindan con avenidas circundantes para explotar algún negocio, situación que se convierte en problema dentro de la copropiedad ya que no se estaría cumpliendo lo establecido en el objeto social de la copropiedad. No obstante, a partir de la Ley 1819 del 2016, las entidades sin ánimo de lucro como las copropiedades, estarán llenas de requisitos, restricciones, registros, suministro de información, tributación ordinaria y fiscalización constante de allí nace la imperiosa necesidad que dentro de los conjuntos exista el revisor fiscal el cual se convierta en el órgano de control que evite la violación de la ley, del objeto social de la copropiedad residencial y la existencia de algún tipo de lucro.

De este tema en efecto es significativo hacer concordancia que en los conjuntos de naturaleza mixta (comercial y residencial) que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial y generen algún tipo de renta perderán su calidad de no contribuyente, esto en virtud de lo determinado en el artículo 186 de la ley 1607 de 2012 (El Congreso de Colombia, 2012, págs. 13-16)” Las personas jurídicas originadas en la construcción de la propiedad horizontal que distingan sus bienes o áreas comunes para la

explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes otorgada en el artículo 33 de la ley 675 de 2001”.

Dentro del tema contable en cuanto a los temas de explotación económica es importante mencionar que dentro de la propiedad horizontal existen ciertos parámetros de aprovechamiento económico en donde se puede abarcar la explotación económica común mas no individual, con el fin de obtener recursos que se destinen para el pago de gastos comunes, aspecto que muchas copropiedades desconocen y puede contribuir al sostenimiento del conjunto residencial

De acuerdo con lo anterior el Estado Colombiano consagro el decreto 1060 de 2009 con el fin de que las copropiedades puedan tener un beneficio económico, dichas actividades deben tener relación con el alquiler de zonas comunes para eventos, servicios de parqueaderos, entre otros que tengan legitimidad común dentro del conjunto residencial.

En algunos conjuntos residenciales dicho aprovechamiento económico es explotado por el administrador, el consejo de administración o algunos residentes, lo que genera una problemática y un conflicto de intereses económicos, incumpliendo así lo establecido en el artículo anteriormente señalado. Es importante destacar que este beneficio económico da lugar a una sujeción de impuestos nacionales tal como lo estipula el artículo 186 de la ley 1607 de 2012.

Dentro del articulo Propiedad Horizontal un régimen de tributación de la firma Crowe Horwath, de Rodríguez y Tamayo señalan una aclaración importante respecto a este tema.

El artículo 186 con una redacción un poco extraña señala que los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes se debe destinar al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular y no a ni ningún otro que se beneficie individualmente.

(Tamayo, 2017, págs. 26-27)

Hablando de otro tema dentro de los aspectos contables, es imperante hacer correspondencia a la complejidad que ha tenido la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales tienen como fin uniformar la contabilidad en el mundo de manera que sea globalmente aceptada y comprendida, es decir que todos hablemos en un mismo idioma desde la tipología contable.

La importancia de la implementación de las NIIF en los conjuntos residenciales radica en el poder tener unos informes financieros de alta calidad que le permita a los consejos de administración tener una mejora en la toma de decisiones, una ayuda en la asignación de los recursos y el poder tener una estabilidad económica.

El gobierno nacional creó tres grupos para el proceso de convergencia hacia estándares internacionales de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, gestado a partir de la Ley 1314 del 2009, la propiedad horizontal quedó clasificada en el grupo tres compuesto por personas naturales o jurídicas y microempresas que lleven una contabilidad simplificada como es el caso de los conjuntos residenciales, aunque el gobierno en esta misma ley había expuesto un cronograma de aplicación que para dicho grupo era hasta el 31 de diciembre del 2015, según (Chocontá, 2018) manifiesta que en el país son pocos los conjuntos



residenciales que han aplicado las NIIF y su implementación es compleja por la falta de medios, mecanismos y recursos en las copropiedades.

Hablar en propiedad horizontal sobre la implementación de NIIF, es hablar de un sueño no hecho realidad, hay que mirar que en el país aunque exista idoneidad, medios como la Contaduría General, el Consejo Técnico de Contaduría, Instituciones de Educación Superior que permiten orientar a los contadores y administradores en cuanto a la implementación, en muchas copropiedades no existe la figura de administrador ni el concepto de contabilidad de ahí en adelante ni de qué hablar, se les hace costosa la implementación y en las copropiedades que lo están implementado, el cambio afecta la operación, se vuelve engorroso llevar libros por separado la información para fines tributarios y no se cuenta con los ajustes tecnológicos y sistemáticos para tal fin.

(Choconta, Implementacion de NIIF en las Copropiedad, 2018)

Así las cosas, en los conjuntos donde todavía no se efectúan las NIIF, es necesaria una pedagogía sobre la importancia de las NIIF, que estas son más una inversión que a la larga se ve reflejada en la función financiera de la propiedad a través de una mayor consistencia en las políticas contables, mejorando la eficacia y logrando beneficios potenciales de mayor transparencia que tanta falta hace en la propiedad horizontal.

Como problemática final en el campo contable tributario, en los últimos años, en las propiedades horizontales ubicadas en las grandes ciudades capitales ha venido existiendo un alza excesiva en los cobros de los impuestos prediales. Sectores como Ciudad Salitre al occidente de

Bogotá aseguran sus habitantes que están cansados que en los últimos años el aumento del impuesto predial sea excesivo y abusivo. Señalan que han visto casos, en los que tienen que pagar un aumento del 20 % pero hay otros donde el aumenta a llegado hacer hasta de 50 %.

Al respecto Juan Pablo Suarez en su artículo Reflexiones sobre la capacidad de pago en relación con tributos que recaen sobre bienes, con especial énfasis en inmuebles, hace un análisis sobre la capacidad de pago que tienen los propietarios de las unidades residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal a los cuales establece que se les está viendo vulnerado los principios de tributación justa apostados en Colombia. Para Suarez

Los tributos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal deberán estar sujetos al estudio de los indicadores que generen una correlación entre la obligación tributaria y la capacidad económica de los copropietarios, para que aquella no resulte excesiva y más bien resulte lo más equitativa posible.

(Suarez J. , 2015, págs. 45-47)

Desde el punto de vista teórico la capacidad de pago dentro de las copropiedades es un criterio legítimo que fundamenta la regulación tributaria en Colombia, debido a su estrecha relación con los principios Constitucionales de igualdad (artículo 13 C.P.), equidad y proporcionalidad (artículo 363 C.P.) y de justicia y equidad tributaria (artículo 95 numeral 9º C.P.).

Sin embargo, aun cuando la conexidad entre el concepto de capacidad de pago y los demás postulados constitucionales es evidente y debería ser además suficiente para establecer un verdadero límite al poder impositivo del Estado, lo cierto es que en la práctica dicho concepto no ha logrado ser efectivo para frenar la excesiva carga tributaria que tiene la propiedad y los bienes inmuebles.

### **Lecciones aprendidas**

La Administración de Propiedad Horizontal en Colombia, no debe ser vista solo como las acciones realizadas por los actores que la componen para sus sostenimiento y supervivencia, si no como un micro mundo en donde todo lo que ocurre puede afectar para bien o para mal a todos los que conviven y trabajan allí.

Las problemáticas expuestas son el resultado de no conocer a cabalidad como se debe gestionar con calidad una edificación que se somete al régimen de propiedad horizontal que en el país está amparada por la ley 675 de 2001, y en ello no solo interviene el administrador, sino también;

El estado, puesto que no puede desconocer que cada día en Colombia son innumerables las familias que deciden vivir en un conjunto residencial y que como institución madre de todas las organizaciones deberá ayudar con mayor interés como agente arbitrario, ante las malas acciones de personas naturales o jurídicas que influyen en las copropiedades.

De los residentes, una sociedad no puede tener un policía y una ley que le indique como debe ser su actuar, este antes de comprar un predio sometido a propiedad horizontal, deberá preguntarse si está preparado para vivir en comunidad, que tanta tolerancia maneja, como soluciona sus problemas, ya que a lo largo de su residencia muy seguramente se le presentara algún problema que tendrá que solucionar con la mejor herramienta que puede existir, que es el dialogo.

De los consejos de administración, el conformar un consejo de administración no solo es un acto de una asamblea anual, no, es la acción de establecer un mecanismo de control de la gestión administrativa que se lleva a cabo en una copropiedad, para esto, quienes lo conformen lo deben hacer de forma desinteresada, altruista y voluntaria, con el único fin de contribuir en la buena administración, en la normal convivencia y la adecuada subsistencia de la edificación.

Para culminar quienes ejerzan la profesión de administrador de propiedad horizontal deben tener un punto alto de preparación, profesional titulado de una ciencia administrativa, ya que un administrador de propiedad horizontal no solo esta para hacer recibos de pago o relaciones de cuentas por cobrar o pagar, esta para trabajar por lo residentes, ejecutar los presupuestos, tener una comunicación activa, hacer todo por solucionar los problemas que se presentan, pues al fin al cabo no solo se administra unos recursos y una edificación, sino se lidera una mini sociedad, en la cual el liderazgo y las buenas decisiones de quien la lidera dependerá el éxito y prospectiva de la propiedad horizontal en el país.

### **Conclusiones**

En Colombia existen unidades residenciales o comerciales que se han construido como conjuntos, es decir, que se cataloga como conjunto porque puede ser que fueron construidos bajo un mismo diseño, con un mismo constructor y comparten zonas que en realidad no tienen dueño único, sino que todos los propietarios de las subunidades, apartamentos, casas o locales las

comparten y son responsables de ellas, en otras palabras, en este tipo de unidades existe una parte privada y otra parte compartida. Para regular estas unidades en Colombia se emitió la Ley 675 de 2001.

A pesar de la existencia de leyes como la 675 de 2001, sentencias y jurisprudencias de las altas cortes, para poder tener un normal vivir en los conjuntos residenciales, las problemáticas que esta monografía señala se siguen presentando en una gran número de copropiedades de grandes ciudades capitales del país, lo que hace pensar, en que se está fallando, que está haciendo que el comportamiento de los residentes no sea el apropiado, que la idoneidad de los administradores de propiedad horizontal no sea tenida en cuenta al momento de administrar algo tan importante como lo es una propiedad horizontal, que las cifras de hurtos a conjuntos residenciales vaya en aumento y que el conocimiento o desconocimiento de la ley no influya al momento de la toma de decisiones en los conjuntos residenciales, como si se desconociera las implicaciones jurídicas que tienen todos los actores que interactúan en un conjunto residencial, que se somete al régimen de propiedad horizontal.

Por medio de esta monografía, se hace una reflexión en la forma como hasta el momento en Colombia se lleva a cabo la propiedad horizontal, esta debe ser analizada desde el momento que se realiza una edificación, que posteriormente se someterá al régimen de propiedad horizontal, porque es, desde ese momento que se deberá evaluar desde la parte gubernamental, si desde el diseño del apartamento, el residente puede satisfacer las necesidades fundamentales de protección del ser humano, vivir en plenitud con su familia, en paz y convivencia con los demás.

La propiedad horizontal no solo debe ser vista como el conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, sino como la guía que permita tener una administración adecuada de los inmuebles, unos parámetros de convivencia, unas medidas optimas de seguridad, unos requisitos estructurales para que la edificación pueda ser sometida a dicho régimen, en eso se debe complementar la propiedad horizontal, para que en un futuro las problemáticas expuestas tengan unos índices de incidencia muy bajos y una constante tendencia decreciente en todo el país.

## Bibliografía

- Bayona, C. T. (2010). *Las Entidades sin Animo de Lucro*. Bogota: Departamento de Publicaciones Camara de Comercio de Bogota.
- Blanco, L. C. (2009). *Estudio Tecnico de la propiedad horizontal para medellin* . Bogota : Universidad Pontificia Bolivariana .
- Carlos Giovanni Rodriguez, D. T. (2014). *Propiedad Horizontal: Un nuevo regimen de tributacion* . Bogota : Crowe Horwath .
- Centro de Estudios y Analisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana. (2016). *Causas de Riñas en Bogota*. Bogota: Centro de Estudios y Analisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana. Obtenido de [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/convivencia/2017/Bol\\_ECSC\\_2017.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/convivencia/2017/Bol_ECSC_2017.pdf)
- Choconta, H. E. (31 de Enero de 2018). Implementacion de NIIF en las Copropiedad. (W. C. Sanabria, Entrevistador) Bogota D.C.
- Congreso de Colombia. (3 de Agosto de 2001). Ley 675 de 2001. Bogotá D.C., Bogotá D. C., Colombia: Secretaria del Senado.
- Congreso de la Republica de Colombia . (2016). *Ley 1801 de 2016Codigo Nacional de Policia y Convivencia* . Bogota : Congreso de la Republica de Colombia .
- Congreso de la Republica de Colombia. Camara de Representantes . (2016). *Proyecto de Ley 131 de 2016*. Bogota : Congreso de la Republica de Colombia .
- CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. (2015). *CONVERGENCIA CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN COLOMBIA PARA COPROPIEDADES* . Bogotá : Ministerio de Industria y Turismo .
- Corte Constitucional, Republica de Colombia . (1997). *Setencia T-035/97 Regimen de Propiedad Horizontal Caracteristicas, Reglamento de Propiedad Horizontal Limites* . Bogota : Corte Constitucional.
- Corte Constitucional. Republica de Colombia . (18 de Marzo de 1997). *Corte Constitucional* . Recuperado el 9 de Enero de 2018, de Corte Constitucional : <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/t-035-97.htm>
- El Congreso de Colombia. (2012). *LEY 1607*. Bogota: El Congreso de Colombia.
- El Congreso de la Republica de Colombia. (2015). *Proyecto de Ley 131 de 2016 Camara*. Bogota D.C.: Congreso de la Republica de Colombia.
- Forero, M. F. (2014). *El reto de Administrar Propiedad Horizontal, el lidel de la Comunidad* . Bogota : Revista CAPB.



- Guzman, A. (2015). *La Propiedad Horizontal, un estudio como solucion alternativa de conflictos* . Bogota : Universidad Catolica de Colombia .
- Guzman, C. A. (2014). *Propuestas para el mejoramiento de la gestion de la Propiedad Horizontal en Colombia a partir de la ley 675/01*. Bogota : Univerdiad Militar Nueva Granada .
- Hena, A. (18 de Abril de 2018). Estudio de Seguridad en las Copropiedades . (W. Martinez, Entrevistador)
- Jenny, Y. (2018). *Corrupcion de la administracion en la propiedad horizontal en Bogota*. Bogota: Desconocida .
- Luz Alexandra Montoya, I. M. (2008). *Condominios: Modelo de Organizacion Administrativa* . Bogota : Universidad Nacional .
- Marin, G. (2006). *Cinco probelmas actuales del regimen de Propiedad Horizontal en Colombia* . Medellin : Universdiad de Medellin .
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial . (2002). *Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones*. Bogota : Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial .
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Republica de Colombia . (2002). *Decreto 1713 de 2002*. Bogota : Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territoria.
- Ministerio del Trabajo, R. d. (2015). *Decreto 1072 de 2015*. Bogota : Ministerio del Trabajo .
- Molano, G. (8 de Agosto de 2017). La idoneidad de la Administracion de P.H. en Colombia . (W. Martinez, Entrevistador)
- Pardo, J. (2016). *Consecuencia de contratar empresas de Vigilancia y Seguridad privada no autorizadas por la superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en Colombia* . Bogota : Universidad Militar Nueva Granada .
- Pinzon, W. (2007). *Lo que deben conocer de seguros los administradores de copropiedades, consejos de administracion y copropietarios para contratar el seguro de propiedad horizontal exigido por la ley 675 de 2001*. Chia, Cundinamarca : Universidad de la Sabana .
- Piñeros, A. R. (2010). *Anegla Rosa Hoyos Piñeros* . Bogota : Pontificia Universidad Javeriana .
- Restrepo, L. A. (2008). *Condominios: Modelo de Organizacion Administrativa*. Bogota D.C.: Universidad Nacional de Colombia.
- Ruiz, D. (2014). *Analisis del regimen de Propiedad Horizontal en Colombia* . Bogota : Universidad Libre, Facultad de Derecho .
- Salazar, J. R. (2016). *Consecuancias de contratar empresas de vigilanacia y seguridad privada no autorizadas por la superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en Colombia* . Bogota : Universidad Militar Nueva Granada .
- Secretaria de Medio Ambiente de Medellin . (2009). *Manual de gestion socio-ambiental* . Medellin : Alcaldia de Medellin .

- Solano, O. (2011). *Diagnostico del proceso de planeacion estrategica en la Propiedad Horizontal: Caso Santiago de Cali, Colombia* . Cali : Universidad Libre de Colombia .
- Suarez, J. (2015). *Reflexiones sobre la capacidad de pago en relación con tributos que recaen sobre bienes, con especial énfasis en inmuebles* . Bogota : Revista Instituto Colombiano de Derecho Tributario.
- Suarez, Y. E. (28 de Junio de 2017). El polvo y el material particulado en las propiedades horizontales . (W. C. Sanabria, Entrevistador)
- Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada . (2014). *Protocolo de Operación para el Servicio de Vigilancia y Seguridad Privada Prestados en el Sector Residencial* . Bogota : Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.
- Tamayo, C. R. (2017). *Propiedad Horizontal: un nuevo regimen de tributacion* . Bogota : Crowe Horwath