

# Vivienda

## & Construcción

**TAMBIÉN EN METROCUADRADO**  
 Noticias de arquitectura, diseño, urbanismo y propiedad horizontal en: [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com)

### ESTRUCTURA HECHA DE RECICLAJE

**La Superintendencia de Industria y Comercio** le otorgó a Darío Alejandro Marín, arquitecto del magíster en Construcción de la Universidad Nacional de Colombia, una patente por el desarrollo de una estructura prefabricada desplegable con elementos reciclables. Los usos de la innovación van desde estructuras de campaña militar hasta viviendas VIS.

El presupuesto para la seguridad y vigilancia, así como los gastos de mantenimiento, son algunos de los temas en asambleas. FOTO: SANTIAGO SALGAR RÍOS



Todos los años, durante los primeros meses, son recurrentes las consultas de los administradores, de miembros de los consejos de administración y de propietarios con relación a los aspectos que se deben considerar para convocar y celebrar la asamblea ordinaria de propietarios.

Por ello, hago referencia a las más frecuentes teniendo en cuenta que en varios casos la jurisprudencia y los pronunciamientos judiciales o administrativos, han modificado o precisado algunos criterios del tema de la propiedad horizontal.

#### Previo a la Asamblea

##### ¿Qué normas se deben aplicar?

Para comenzar se debe tener en cuenta, que para citar a los propietarios y en las reuniones de estos, se deben conocer los reglamentos de propiedad horizontal, los reglamentos internos si los hay, la Ley 675 de 2001 y otras normas especiales cuyo cumplimiento obligatorio, ocasional y justifica el mayor incremento del presupuesto y en consecuencia de las cuotas de administración. Algunas de estas previsiones son las relacionadas con la salud y seguridad en el trabajo, los ascensores, las obras y adecuaciones para respetar los derechos de las personas con movilidad reducida, las que es necesario emprender para garantizar la seguridad de los niños y personas en estado de indefensión.

##### ¿Qué se debe incluir en el presupuesto?

Hay varios ítems esenciales en los presupuestos referidos a la seguridad de los habitantes, ocupantes y visitantes.

El primero, es la previsión para hacer los gastos de mantenimiento y reparación de los bienes comunes para evitar riesgos

## Cómo preparar, convocar y votar en asamblea ordinaria

Hoy, y el próximo sábado, se resuelven las principales dudas sobre las asambleas de copropietarios, que se deben hacer en los tres primeros meses de cada año.

NORA PABÓN - ABOGADA ASESORA EXTERNA

como accidentes, derrumbe total o parcial del edificio, y otros. No prever el presupuesto suficiente para las obras puede ocasionar graves perjuicios a los propietarios, tenedores y terceros.

Otro gasto que afecta mucho el presupuesto es el de la vigilancia y seguridad privada como la contratación de los vigilantes, el cambio de puertas y la instalación de cámaras de vigilancia y actualización de equipos tecnológicos. También tiene mucha importancia lo relacionado con el personal de servicios generales y aseo.

Se deben incluir en los gastos de seguridad, los inherentes para que las piscinas sean elementos de recreación que cumplen con las normas.

Hay un tercer ítem que es el de proyectos especiales como el remplazo de bombas y mantenimiento de equipos y de la planta eléctrica, entre otros.

La preparación de los aspectos formales y los asuntos a tratar en la asamblea se inicia en reuniones previas del Consejo de Administración al cual se invita al administrador y al revisor fiscal. Es el administrador, facultado por la Ley para hacer la convocatoria, el más interesado en

“

**“Solo los propietarios**  
pueden participar  
con voz y voto  
en la asamblea.  
Los arrendatarios  
podrán exponer sus  
problemas, pero no  
pueden votar”.

incluir los ítems adicionales en el presupuesto de gastos por la responsabilidad directa que tiene por su omisión y los perjuicios causados a los propietarios y a terceros. Se presume la responsabilidad del administrador, pero también puede extenderse a los miembros del consejo y a los demás propietarios.

##### Requisitos para convocar

La Ley prevé que la convocatoria se hará mediante comunica-

ción enviada a cada uno de los propietarios de los bienes privados del edificio o conjunto, a la última dirección registrada de los mismos.

Para tal propósito es muy importante que los propietarios brinden sus datos a la administración y que esta observe las normas que regulan la protección de los datos personales.

En una misma citación a asamblea ordinaria se puede convocar a la gente a las dos de la tarde y si no hay quórum, a las tres y así deliberar como segunda convocatoria?

La Ley expresa que la fecha y hora de la asamblea serán las que establezca el reglamento de propiedad horizontal y, en caso de este, la asamblea será convocada para el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las ocho de la noche. Ello para garantizar los derechos de participación de quienes no pudieron acudir a la primera.

##### Durante la Asamblea

##### ¿Cuáles son las funciones de la asamblea ordinaria?

En cada reglamento de propiedad horizontal y en la Ley 675 de

2001 se determinan las funciones de la asamblea general. La asamblea ordinaria se reúne principalmente con el objeto de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos del administrador (cuando no haya consejo), de los miembros del consejo de administración, del revisor fiscal (si lo hay o es exigido por la Ley como es el caso de los inmuebles de uso comercial o mixto) y de los miembros del comité de convivencia. Igualmente será función de la asamblea ordinaria, la aprobación de las cuentas del último ejercicio y del presupuesto del nuevo año.

##### ¿Quiénes conforman la asamblea?

Solo los propietarios de manera directa o representados pueden participar con voz y voto en la asamblea.

Los arrendatarios podrán ser citados para que puedan exponer su situación si las decisiones los afectan. Sin embargo, no pueden votar.

##### ¿Cuántos poderes puede presentar cada persona?

Salvo disposición del reglamento en contrario, no existe un límite legal. Ante la frecuente inasistencia, otorgar los poderes es uno de los mecanismos más efectivos para lograr el quórum requerido, especialmente en aquellos asuntos que requieran el setenta por ciento del total de coeficientes de propiedad.

##### ¿Cuántos votos tiene el constructor?

El propietario inicial puede tener en la asamblea los votos equivalentes a los coeficientes de copropiedad de sus unidades privadas.

##### ¿Qué sucede con los morosos cuando el reglamento dispone que no pueden votar?

La Corte Constitucional se ha pronunciado en el sentido de que no se viola un derecho fundamental al propietario moroso si se le impide votar en la asamblea. De todas formas, considero que es necesario contar con ellos para conformar el quórum. Es necesario tener en cuenta que mientras algunas decisiones tocan con todos los elementos que conforman el derecho de propiedad, y que son precisamente las que, según la Ley, requieren un quórum calificado, otras solo hacen relación al uso y goce de los bienes comunes. En el primer caso no podría prohibirse el voto a los morosos, sin violar su derecho a la propiedad, más aún si existen otros mecanismos para obtener el pago de las cuotas atrasadas.

### BREVES NOTICIAS DE CONSTRUCCIÓN



#### Vivienda Lanzan VIS en Zipaquirá

La caja de compensación Compensar realizó el lanzamiento de Cedromonti, el nuevo proyecto de vivienda de interés social en Zipaquirá. La construcción estuvo dirigida a los afiliados y no afiliados de la caja, que estuvieron interesados en arrendar o en vivir en casa propia. En el evento los asistentes pudieron aprovechar beneficios como precios de lanzamiento, compra con o sin subsidio, crédito hipotecario Compensar con una tasa del 8 por ciento, y asesoramiento en todo el proceso de compra.

#### Bogotá

##### Los tres barrios más atractivos para vivir

De acuerdo con un estudio de Edifito, Las Américas, Salitre y Engativá son los barrios con mayor demanda de vivienda en la capital. El acceso al transporte público, la asequibilidad de los precios de vivienda y cercanía con puntos estratégicos de la ciudad, son algunas de las razones de preferencia de los habitantes de Bogotá por estos lugares.

#### Gobierno

##### Compromiso con política VIS

En el Foro Económico Nacional de Comacol 2020, Juan Pablo Zárate, viceministro de Hacienda, resaltó el dinamismo del sector de vivienda de interés social y aseguró que el Gobierno Nacional está comprometido con esta política, que en 2019 tuvo un crecimiento de 9,1 por ciento.