

Seguros en la Propiedad Horizontal

**¡Todo sobre prevención y
seguros para copropiedades!**

ECOE
EDICIONES

Hernán Mejía Delgado

Seguros en la Propiedad Horizontal

**¡Todo sobre prevención y
seguros para copropiedades!**



Hernán Mejía Delgado

Mejía Delgado, Hernán

Seguros en la propiedad horizontal / Hernán Mejía Delgado. – 1a. ed. -- Bogotá : Ecoe Ediciones, 2011.

504 p. – (Textos universitarios. Economía y finanzas)

Incluye bibliografía

ISBN 978-958-648-726-9

1. Propiedad horizontal 2. Seguros de la propiedad I. Título II. Serie

CDD: 346.0433 ed. 20

CO-BoBN– a759446

Colección: Textos universitarios

Área: Economía y finanzas

Edición: Bogotá, D.C., 2011

ISBN: 978-958-648-726-9

© Hernán Mejía Delgado

© Del complemento virtual en el SIL (Sistema de Información en Línea)
en www.ecoediciones.com

© Ecoe Ediciones
E-mail: correo@ecoediciones.com
www.ecoediciones.com
Carrera 19 No. 63 C 32, Pbx. 2481449, fax. 3461741

Coordinación editorial: Alexander Acosta Quintero

Autoedición: Yolanda Madero T.

Carátula: Edwin Nelson Penagos Palacio

Impresión: Litoperla Impresores

Cra. 25 No. 8-84, Tel. 3711916

Impreso y hecho en Colombia.

DEDICATORIA

A DIOS, MI SEÑOR Y SALVADOR

*Quien me lo ha dado todo, a quien debo
todo y por quien lo puedo todo.*

A MIS PADRES

*Que me dieron la vida y me enseñaron los
valores del trabajo, la honestidad, el servicio y el amor.*

A MIS HIJOS

Mis amigos, mi honra y mi orgullo de padre.

A MIS NIETAS

*Mis tesoros, mi proyección en el tiempo,
mi bendición de Dios.*

A MI ESPOSA

*Mi amor de toda la vida, amiga y compañera,
apoyo y luz en mi caminar.*

INTRODUCCIÓN XXIII

ÁREA I
EL UNIVERSO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO 1. LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La necesidad de asociarse para crear bienestar y futuro 4

I. La construcción de un futuro en común 4

1. La necesidad de asociarse para lograr protección, bienestar y futuro 4

2. La eclosión de la propiedad horizontal 6

3. Un nuevo concepto: humanizar la propiedad horizontal 6

4. Necesidad de una nueva visión: comunidades de propietarios..... 7

II. Construyendo felicidad y creando progreso 8

1. Copropietarios construyendo felicidad..... 8

2. Multicentros creando progreso 8

3. Respuestas a las necesidades de un mundo en evolución 9

4. Los retos de una megacopropiedad 9

III. Comunidad de oportunidades y de riesgos 9

1. Los beneficios de compartir una estructura común 10

2. Un universo de riesgos..... 10

3. El riesgo global 11

IV. La interacción de los riesgos en comunidades 12

1. Confluencia de múltiples intereses..... 12

2. La ciudad como escenario de los riesgos 14

3. Riesgo ciudad: concatenación de las amenazas..... 15

4. La exposición a pérdidas de los copropietarios 16

5. La responsabilidad en comunidad..... 17

V. El síndrome de la invulnerabilidad 17

1. No sabemos lo que tenemos ni lo que valemos..... 17

2. No hay cultura de la prevención..... 18

3. Somos constructores de riesgos..... 19

4. La co-responsabilidad como herramienta frente al riesgo 20

VI. ¿Cómo garantizar la realización de sus objetivos?..... 21

1. Valorando lo que se es y lo que se tiene..... 22

2. Identificando nuestras amenazas y nuestra vulnerabilidad..... 22

3. Prevenir mitigando el impacto de siniestros 22

4. Conociendo nuestro marco legal: leyes y reglamentos..... 22

5. Eligiendo gestores líderes del proceso 23

6. Garantizando la continuidad de la comunidad 23

7. Construyendo una comunidad integral..... 23

Conclusiones 25

Preguntas 25

CAPÍTULO 2. EL MARCO LEGAL DE LAS COPROPIEDADES

	Responsabilidad legal de la copropiedad u administradores.....	28
I.	¿Qué es la propiedad horizontal?.....	28
II.	Leyes expedidas sobre la propiedad horizontal.....	29
III.	Responsabilidad jurídica de la copropiedad	33
	1. La persona jurídica	33
	2. La responsabilidad de la copropiedad como persona jurídica	34
	3. Responsabilidad civil de la persona jurídica.	34
IV.	Aseguramiento obligatorio para los bienes comunes	35
	1. Obligatoriedad de contratar seguros.....	35
	2. Responsabilidad legal de aseguramiento.....	35
	3. Contratación de seguros.....	36
	4. Programa de prevención y seguridad.....	37
	5. Consecuencias de negligencias u omisión.....	38
V.	Obligación legal de reconstrucción	38
VI.	Responsabilidad civil de la administración	39
	1. El administrador del edificio o conjunto.....	39
	2. El consejo de administración.....	40
	3. Responsabilidad social del administrador y consejeros	41
VII.	Responsabilidad civil de los copropietarios	41
	1. Responsabilidad como copropietario	41
	2. Responsabilidad como persona natural.....	42
	3. Responsabilidad civil con la copropiedad en general	42
	4. Responsabilidad civil de tenedores de bienes privados	42
VIII.	Leyes que interactúan en la propiedad horizontal.....	44
	1. Ley sobre manejo de piscinas	44
	2. Ley sobre manejo de basuras.....	45
	3. Ley sobre manejo de mascotas	46
	4. Ley de fumadores	46
	5. El control de los niveles de ruido.....	48
IX.	Iberoamérica: leyes sobre propiedad horizontal	49
	Leyes en los países	49
	Conclusiones	50
	Preguntas y ejercicios.....	50

CAPÍTULO 3. ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

	Una nueva visión	52
I.	Los nuevos retos de los administradores	52
	1. Importancia de la administración.....	52
	2. La tarea de administrar	52
	3. Definición de la administración.....	53
	4. Las funciones de la administración: el proceso.....	53
	5. La eficacia y la eficiencia administrativa.....	54
	6. El administrador gestor de la comunidad	55
II.	Nueva visión: comunidades de propietarios.....	57
	1. Necesidades de los edificios o conjuntos de ellos	58
	2. Los requerimientos de una comunidad	59
	3. ¿Fidelizar edificios?: ¡misión imposible!	59
	4. Gestión de la comunidad: impacto profundo.....	59

III.	Construir comunidad: una estrategia de éxito	60
	1. Gestión integral de comunidades de propietarios	60
	2. La experiencia del cliente, enfoque ganador en copropiedades.....	62
	3. Colmenas y no árboles de nidos de pájaros	63
IV.	El administrador como gerente de la copropiedad	64
	1. La necesidad de una gerencia integral	64
	2. El gerente estratega	65
	3. El gerente organizador	65
	4. El gerente líder	65
	5. Necesidad de profesionalización de los administradores	66
V.	Administrar comunidad: ¡una especial responsabilidad!	66
	A – Una responsabilidad social.....	67
	B – Una responsabilidad civil.....	67
	1. ¿Qué dice la ley?.....	67
	2. ¿A quiénes debe responder?	68
	C – Una responsabilidad penal.....	68
VI.	Consejos de un asegurador para administradores.....	69
	A – En relación con la prevención y la seguridad.....	69
	B – En relación con la compra de seguros	69
	1. Siempre tendrá siniestros	69
	2. Analice los riesgos a que está expuesta su copropiedad.....	69
	3. Establezca físicamente los bienes por asegurar.....	69
	4. Valóricelos técnicamente los bienes por cubrir.....	69
	5. Una buena propuesta depende de una buena información.....	70
	6. Aproveche la competencia. Las tasas no son fijas	70
	7. Anticípese al siniestro.....	71
	8. Negocie plazos para pagos y aproveche financiación	70
	9. Negocie los deducibles.....	70
	10. Obre siempre con rectitud.....	70
	11. Sus bienes son de calidad.....	70
	12. Seleccione un socio seguro.....	70
	C – En relación con el manejo de seguros	70
	1. Asegure pensando en el siniestro	70
	2. Su solicitud de seguro es la base de la póliza	70
	3. Establezca claramente la propiedad de los bienes.....	71
	4. Verifique la existencia de una contabilidad organizada	71
	5. Establezca un control de calidad	71
	6. Programe el manejo de los seguros durante el año póliza.....	71
	7. Anticípese al siniestro.....	71
	8. Consulte el manual de procedimientos de seguros.....	71
	9. Las garantías deben cumplirse estrictamente	71
	10. Los reclamos por siniestros hay que seguirlos.....	71
	11. La póliza es un contrato: cuidado con la letra menuda	71
	12. La ley del regateo	72
	Conclusiones	72
	Preguntas y ejercicios.....	72

ÁREA II

LOS RIESGOS EN COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS

CAPÍTULO 4. LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS EN COMUNIDADES

	La necesidad de conocer y apreciar	
I.	Riesgo ciudad y su impacto en la propiedad horizontal	76
	1. Interacción urbana y consecuencias.....	76
	2. Somos constructores de riesgos.....	77
	3. ¿Superar un desastre en la ciudad?.....	77
	4. Factores de riesgo existentes en las copropiedades.....	77
II.	¿Cuáles son nuestros riesgos en las copropiedades?	78
	1. El riesgo. Definición.....	78
	2. Identificación e inventario de riesgos.....	79
	3. Análisis de riesgos. Su importancia en las copropiedades.....	83
	A– Exposición a daños físicos.....	83
	B– Exposición a pérdidas por acción de terceros o	
	Infidelidad de empleados.....	87
	C– Exposición a pérdidas por transporte de dinero o valores.....	87
	D– Exposición a pérdidas por reclamaciones de terceros.....	88
	E– Daños a personas al servicio de la copropiedad.....	88
	F– Exposición a pérdidas consecuenciales.....	88
III.	¿Qué tenemos en riesgo en las copropiedades?	89
	A– La copropiedad. Sujetos o elementos en riesgo.....	90
	1. Propiedades expuestas a riesgos.....	91
	2. Exposición de personas a riesgos.....	93
	3. Exposición a responsabilidades.....	93
	4. Exposición a pérdida de beneficios.....	93
	B– Los propietarios. Sujetos o elementos en riesgo.....	94
	1. Propiedades expuestas a riesgos.....	94
	2. Personas expuestas a riesgos.....	95
	3. Exposición a responsabilidades.....	96
	4. Exposición a pérdida de beneficios.....	96
IV.	¿Cómo evaluar el impacto de un siniestro?	96
	1. Medición del riesgo en la copropiedad.....	97
	2. Matriz del riesgo.....	98
	3. Las pérdidas máximas en la copropiedad.....	99
	4. Aplicación del cálculo de pérdidas máximas (PMLs).....	100
	5. Consecuencias de la evaluación.....	102
	6. ¿Cuánto vale lo que tenemos en riesgo?.....	102
V.	La administración de riesgos en comunidades	102
	1. ¿Qué es la gestión del riesgo?.....	102
	2. Etapas de la administración de riesgos.....	103
	3. ¿Cómo se controlan los riesgos?.....	103
	4. Transferencia contractual.....	106
	5. ¿Qué es la financiación de riesgos?.....	106
	6. La transferencia aseguradora en la propiedad horizontal.....	107
	7. El administrador y la gestión de riesgos en la copropiedad.....	108

VI. ¿Estamos preparados para una contingencia?	111
1. Antes, durante y después	111
2. Testigo personal de los hechos	112
3. Necesidad del plan de contingencia en copropiedades.	115
Resumen	117
Preguntas y ejercicios	117

CAPÍTULO 5. LA PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LAS COPROPIEDADES

Controle riesgos y reduzca pérdidas	120
I. La prevención en copropiedades	120
1. El riesgo le puede impactar	120
2. Prevención y seguridad. Los objetivos	122
A– La prevención pasiva	122
B– La prevención activa	123
3. Normas de prevención y procedimientos	129
4. Las copropiedades como plataforma de la prevención ciudadana	130
II. Mantenimiento y conservación de construcciones	130
1. Escaleras fijas de edificios	130
2. Puertas y ventanas	131
3. Barreras de entrada y salida de parqueaderos	131
4. Vidrios, lucetas y marquesinas	131
5. Depósitos para basuras	131
6. Depósito de basuras	132
7. Antenas de televisión y radio	132
8. Tanques de agua y red hidráulica	133
9. Parqueaderos y vías internas	133
10. Juegos para niños y parques recreacionales	133
11. Piscina y zona adyacente	133
12. Balcones y barandales	133
13. Salón comunal y salón de juegos	133
14. Pasillos, zaguán, patios y terrazas	134
15. Vallas, avisos y pancartas	134
16. Fachadas	134
17. Techos y terrazas	134
III. Control y mantenimiento de máquinas y equipos	135
1. Ascensores	135
2. Rampas y escaleras eléctricas	135
3. Planta eléctrica	136
4. Subestación eléctrica	136
5. Transformadores eléctricos	137
6. Bombas de agua y sistema de presión	137
7. Computadores y equipos electrónicos. Manejo y control	137
8. Conmutador, citófonos y <i>Strip</i> telefónico	137
9. Red de seguridad, cámaras, etc	137
10. Sauna y baño turco	138
11. Gimnasios y salas de juego. Manejo y control	138
12. Aire acondicionado	138
13. Puertas eléctricas	138
14. Arreglos navideños, sistemas de luces, avisos luminosos	138
15. Alumbrado de emergencia	139

IV. Manejo y control de actividades de riesgo	139
1. Control y manejo de dineros	139
2. Manejo oficina y control personal de la copropiedad	139
3. Manejo de aguas lluvias, aguas negras, drenajes y alcantarillados	139
4. Manejo de depósitos de copropietarios	140
5. Manejo de unidades sanitarias	140
6. Manejo de combustibles y químicos para aseo	140
7. Operación de contratistas y subcontratistas	140
8. Construcciones, mejoras, mantenimientos, arreglo de vías, etc	141
9. Trabajos de pintura en interiores	141
10. Operación puertas de garajes y entrada principal	141
11. Trabajos eléctricos y trabajos de soldadura	141
12. Control de plagas y animales dañinos	142
13. Trabajos de fumigación en interiores	143
14. Manejo y control de parqueaderos	143
15. Manejo y control de terceros visitantes	143
16. Mantenimiento de redes de gas y gasodomésticos	144
17. Recibo y entrega de correspondencia	144
V. Programa de verificación y control	144
1. Justificación del programa	145
2. Registro histórico de la copropiedad	146
Conclusiones	148
Preguntas y ejercicios	148

CAPÍTULO 6. ASEGURANDO LA CONTINUIDAD DE LA COMUNIDAD

Garantizar la realización de la copropiedad	150
I. Vulnerabilidad de las copropiedades	150
1. Todos estamos expuestos	150
2. Afectación de la estructura de edificios	150
3. Problemas de la construcción vertical	151
4. Diversidad de personas y de actividades	152
II. Las áreas críticas de la copropiedad	153
1. Tome conciencia de que tiene grandes amenazas	153
2. Los pasos por seguir	155
III. La continuidad de su copropiedad	156
1. Cómo salvar la comunidad ante una catástrofe	156
2. Califique su preparación para emergencias	156
IV. Los planes de contingencia	161
1. El manejo de la emergencia. Anticípese a los hechos	162
2. Administración de la crisis. Anticípese a las consecuencias	167
3. El plan de recuperación. Anticípese al futuro	171
V. El seguro en la continuidad de la comunidad	174
1. Ventajas del seguro en la continuidad de la copropiedad	174
2. Prepárese para presentar un reclamo de seguros	175
Conclusiones	176
Preguntas y ejercicios	176

ÁREA III

LOS SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO 7. LA ADMINISTRACIÓN DE SEGUROS EN COPROPIEDADES	
Asegurar el futuro de una comunidad	180
I. La problemática de seguros	180
1. Globalización del sector asegurador.....	181
2. Adaptándose al cambio.....	181
II. La póliza es un contrato	182
1. ¿Qué es el contrato de seguros?.....	183
2. Características del contrato de seguro.....	185
III. El costo de trasladar el riesgo. La prima	187
1. ¿Cómo se calcula y cómo se aplica?.....	187
2. Las tasas aplicables.....	187
3. ¿Descuentos o incrementos en la prima?.....	188
4. Aspectos legales sobre pago oportuno. Consecuencias de no hacerlo... ..	188
5. Formas de pago	189
IV. La solicitud de seguros	190
1. Base del contrato de seguros o póliza.....	190
2. Amparos provisionales.....	190
3. Modificaciones posteriores.....	191
V. El intermediario de seguros	191
1. Su función y cómo se clasifican	191
2. Su costo vs. servicio	193
3. Responsabilidad ante la copropiedad por negligencia u omisión	193
VI. La compañía de seguros	194
1. ¿Cuál es la mejor compañía?.....	194
2. Cuadros comparativos según la Superintendencia Financiera.....	195
3. ¿Quién controla a los aseguradores?.....	195
VII. Tipos de seguros para copropiedades	195
1. Pólizas tradicionales.....	195
2. Pólizas multiamparos para copropiedades	196
VIII. El manejo y control de seguros	197
1. La póliza es su seguro. Asegúrese de estar seguro.....	198
2. Servicio continuado	200
3. El resumen de seguros. Importancia y manejo del mismo.....	200
4. Procedimientos para seguros. Necesidad de un manual	200
5. Programación y control de seguros	200
6. Vencimientos.....	201
IX. Auditoría de pólizas para copropiedades	202
1. La póliza es un contrato: defina para que no discuta.....	202
2. Aclare la descripción y ubicación de los bienes asegurados	202
3. Amplíe cualquier limitación de cobertura que detecte.....	203
4. Importancia de conocer el producto. Usted es el responsable	203
5. Analice las limitaciones. Prepárese para un siniestro.....	204
Conclusiones	205
Preguntas y ejercicios	205

CAPÍTULO 8. LOS SEGUROS PARA DAÑOS MATERIALES

Objetivos	208
Introducción a las pólizas multiamparos.....	208
I. Seguro para daños materiales	208
1. Ámbito de la cobertura de daños materiales	208
2. Coberturas	210
3. Formas de aseguramiento	213
4. Recargos y descuentos en tarifa	213
II. Seguro para rotura de vidrios	214
1. Ámbito de la cobertura	214
III. El seguro para sustracción	214
1. Cobertura	215
2. Exclusiones generales.....	216
IV. El seguro para equipos electrónicos	216
1. Bienes asegurados.....	217
2. Secciones en que se divide la cobertura	217
3. Exclusiones principales.....	218
4. Valor asegurado.....	219
5. Garantías.....	219
6. Forma de liquidación siniestros	219
V. Seguro para rotura de maquinaria	220
1. Formas de aseguramiento.....	220
2. Tipos de bienes.....	221
3. Eventos cubiertos.....	221
4. Extensiones especiales de cobertura.....	221
5. Exclusiones principales.....	222
6. Valor asegurado.....	223
7. Garantías.....	223
8. Manejo de siniestros.....	224
9. Factores para suscripción.....	225
VI. Seguro para transporte de valores	225
1. Cobertura	225
2. Comienzo y fin de los riesgos	226
3. Garantías.....	226
Garantía especial.....	226
VII. Multiamparos: ampliaciones de cobertura	227
1. Coberturas normalmente otorgadas.....	227
2. Coberturas opcionales	228
VIII. Los seguros de asistencia para copropiedades	228
1. De la indemnización a la reparación	229
2. Tipos de asistencia.....	229
3. Asistencias especiales	230
4. Límites de cada prestación.....	230
Conclusiones	231
Preguntas y ejercicios.....	231

CAPÍTULO 9. SEGUROS PARA PÉRDIDAS PATRIMONIALES

	Objetivos.....	234
I.	Responsabilidad civil general.....	234
	1. ¿Qué es la responsabilidad?	234
	2. ¿Qué clases de responsabilidades existen?	234
	3. ¿Cuáles son los tres elementos de la responsabilidad civil?	235
	4. ¿Cuáles son las dos clases de responsabilidad civil?	235
	5. ¿Cuáles son las tres diferencias entre estas dos responsabilidades?	237
	6. ¿Qué es el daño en responsabilidad civil?	239
	7. ¿Cómo se clasifican los daños?	239
	8. ¿En qué clases de responsabilidad se puede incurrir?	240
	9. ¿Qué importancia tiene el seguro de responsabilidad civil?	241
	10. ¿Qué cubre una póliza de responsabilidad civil?	242
	11. ¿Qué tipos de responsabilidad hay en las copropiedades?	243
II.	Seguro para responsabilidad civil de copropiedades.....	244
	1. ¿Cuáles son las coberturas otorgadas para copropiedades?	244
	2. ¿Qué limitaciones tiene la cobertura?	247
	3. ¿Qué modalidades de contratación existen?	248
	4. ¿Cuál es el límite asegurado?	249
	5. ¿Qué eventos excluye el seguro?	250
	6. ¿Qué garantías se exigen?	251
	7. ¿Cómo se configura el siniestro?	251
	8. ¿Cuál es la documentación requerida en caso de siniestro?	252
	9. ¿Cuál es el deducible?	252
	10. ¿Cuál es el tiempo de prescripción?	253
III.	Seguro para responsabilidad civil de administradores.....	253
	1. Marco legal.....	254
	2. Antecedentes.....	255
	3. Asegurados.....	255
	4. ¿Quiénes pueden reclamar?	256
	5. Amparos o coberturas.....	256
	6. Delimitación temporal y territorial	257
	7. Exclusiones.....	257
	8. El siniestro.....	257
IV.	Seguro para responsabilidad civil de propietarios	258
	1. ¿Cuál es su responsabilidad?.....	258
	Conclusión	260
	2. ¿Cuáles son las coberturas otorgadas?	261
	3. ¿Qué otros amparos adicionales se otorgan?	261
	4. ¿Qué son gastos médicos a terceros?	261
	5. ¿Por cuál valor asegurar?	261
	6. ¿Qué limitaciones tiene el seguro?	261
V.	Seguro para manejo o infidelidad de empleados.....	262
	1. Ámbito de la cobertura	262
	2. Clases de pólizas	264
	3. Limitación temporal y espacial del seguro de manejo.....	265
	4. Garantías.....	265

VI. Seguros para cumplimiento de contratos	265
1. Particularidades	265
2. Tipos de pólizas	266
Contratos principales.....	266
VII. Seguros para pérdidas consecuenciales.....	267
Conclusiones	269
Preguntas y ejercicios.....	269

CAPÍTULO 10. ¿CÓMO ASEGURAR LAS COPROPIEDADES?

 Madrúguele al problema de los siniestros: asegure bien.....	272
I. ¿Por qué los copropietarios no quieren asegurar?.....	272
II. ¿Cuál es el proceso para asegurar?.....	274
1. Recuerde que el seguro es el mejor socio de su comunidad.....	274
2. Tenga en cuenta la obligación legal de asegurar	274
3. Identifique los riesgos de la copropiedad y sus consecuencias.....	275
4. Ampare sus bienes en riesgo	275
5. Determine técnicamente los valores por asegurar	275
6. Establezca los servicios especiales que necesita en seguros	276
7. Calcule sus costos de seguro, adecuándose a su presupuesto	277
8. ¿Quién lo asesora profesionalmente?	277
9. Determine quién liderará el proceso de aseguramiento	277
10. Informe a la comunidad de propietarios sobre el proceso en curso	277
III. ¿En qué consiste la obligación legal de reconstruir?.....	277
IV. ¿Qué riesgos tenemos y a qué nos exponemos?.....	278
1. ¿A qué peligros se expone la copropiedad?	278
2. ¿A qué nos exponemos?	284
V. ¿Cuáles son los bienes comunes y patrimonio expuestos?.....	284
1. La copropiedad en riesgo.....	284
2. Los elementos expuestos a riesgos en las copropiedades.....	285
VI. ¿Cómo determinar los valores por asegurar?	287
A– Generalidades sobre los valores asegurados en seguros.....	288
1. El valor asegurable.....	288
2. La suma asegurada.....	288
3. Importancia de una valoración correcta	289
4. Ley de infraseguro y cómo afecta en los siniestros.....	290
5. Definiciones sobre tipos de valor en copropiedades	292
6. Definición de tipos de valores usados en seguros.....	293
7. ¿Cómo determinar los valores por asegurar?	294
B– Valor asegurable para edificios y construcciones.....	296
1. ¿Cómo establecer el valor asegurable?.....	297
2. ¿Asegurar sólo bienes comunes o todo el edificio?.....	298
3. Los seguros de deudores hipotecarios. ¿Qué hacer?	302
4. ¿Los seguros de hogar cubriendo coeficientes de propiedad?	306
5. Los seguros para conjuntos mixtos (casas y edificios de apartamentos)	308
C– Valor asegurable para bienes muebles de copropiedades.....	310
1. Maquinaria y equipos.....	310
2. Equipos electrónicos.....	311
3. Muebles, enseres, herramientas.....	311

4.	Valor para seguro de vidrios, espejos y otros.....	312
	D- Valor para seguro de vidrios, espejos y otros.....	312
1.	Límite asegurado para manejo o infidelidad de empleados.....	313
2.	Límite de seguro para reclamaciones por responsabilidad civil.....	314
3.	Valor asegurado para permanencias y transporte de valores.....	315
4.	Valores asegurados para pérdidas consecuenciales.....	315
VII.	¿Cómo asegurar la comunidad de propietarios?	316
	A- Comunidad de propietarios en riesgos.....	316
1.	Sus propiedades expuestas a riesgos.....	316
2.	Sus personas expuestas a riesgos.....	318
3.	Su responsabilidad expuesta a riesgos.....	319
4.	Exposición a pérdida de beneficios.....	319
	B- Soluciones de seguros para los propietarios.....	319
	– En multifamiliares.....	320
1.	Seguro multiamparos para hogar.....	320
2.	Seguro colectivo de automóviles.....	320
3.	Seguro de grupo vida familiar.....	320
	– En multiempresariales.....	321
1.	Seguro multiamparo para negocios.....	321
2.	Pérdida por impacto de desastres.....	321
	Conclusiones.....	322
	Preguntas y ejercicios.....	322

CAPÍTULO 11. ¿CÓMO COMPRAR SEGUROS, SEGUROS?

Calidad. Hacer las cosas bien desde el comienzo

I.	Contratación. ¿Con quién? ¿A través de quién?	324
1.	Verifique qué tiene el mercado para usted.....	324
2.	Un asesor profesional especializado.....	326
3.	Una compañía de seguros especializada.....	328
4.	Solicitud de propuestas de seguros.....	329
5.	Necesidad de asegurar Vs. disponibilidad financiera.....	331
6.	Costo primas Vs. cobertura.....	332
7.	Unas condiciones especiales.....	333
II.	Cláusulas aditivas en pólizas: ¿cuáles incluyen?	334
1.	Clases de cláusulas aditivas.....	335
2.	Manual de cláusulas adicionales y descripción de bienes.....	335
III.	Deducibles por pérdida. ¿Cómo los aplican?	336
1.	Ejemplos de deducibles y su aplicación.....	336
2.	Su incidencia y cómo manejarlo.....	338
IV.	Bienes normalmente no amparados: ¿cómo los cubren?	340
1.	Cimientos, muros de confinamiento y construcciones subterráneas.....	340
2.	Mejoras estructurales y adecuación a normas de sismorresistencia.....	340
3.	Obras de arte, murales, etc.....	341
4.	Patios interiores y exteriores, vías interiores.....	341
5.	Construcciones anexas.....	341
6.	Jardines y obras de ornamentación.....	341
7.	Luminarias, redes eléctricas y transformadores exteriores.....	341
8.	Muros de contención independientes.....	342
9.	Suelos y terrenos.....	342

V.	Eventos normalmente no cubiertos. ¿Los amparan?	344
	A- Seguros de daños	344
1.	Avalanchas	344
2.	Deslizamientos	344
3.	Maremoto, marejada o tsunami	344
4.	Pérdida de cuotas de administración	344
	B- Rotura de maquinaria	344
5.	Caída directa de rayo en aparatos eléctricos	344
6.	Explosión química o incendio interno en maquinarias	345
	C- Daños a equipos electrónicos	345
7.	Equipos o elementos de protección	345
8.	Equipos móviles o portátiles	345
9.	Pérdida de la información contenida en los mismos y portadores externos	345
	D- Manejo empleados	345
10.	Pérdidas por empleados no identificados	345
11.	Pérdidas por empleados de empresas temporales	346
	E- Responsabilidad civil	346
12.	Actividades deportivas, culturales o sociales en los predios	346
13.	Responsabilidad civil por garajes y parqueaderos	346
14.	Uso de la fuerza por parte de vigilantes de la copropiedad	347
15.	¿Daños a edificios y negocios vecinos?	347
16.	Uso de ascensores, montacargas, elevadores y escaleras eléctricas	347
17.	Responsabilidad civil cruzada	347
18.	Gastos y honorarios para demostrar la pérdida	347
VI.	Demeritos. ¿Cómo los aplican?	348
1.	Edificaciones y enseres	348
2.	Maquinarias y equipo electrónico	348
VII.	Valores agregados. ¿Cuáles ofrecen?	349
1.	Avalúos técnicos de profesionales	349
2.	Asesoría en prevención y seguridad	349
3.	Capacitación del personal en administración de riesgos	349
4.	Condición especial de los valores agregados	350
VIII.	Recomendaciones para compradores de seguros	350
1.	Normas de la seguridad al comprar	350
2.	Recuerde los derechos del cliente de seguros	351
3.	¿Coasegurar con otras compañías?	351
IX.	¿Cómo evaluar propuestas de seguros?	352
	Conclusiones	357
	Preguntas y ejercicios	357

ÁREA IV

LOS SINIESTROS EN LAS COPROPIEDADES

CAPÍTULO 12. LOS SINIESTROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

	Objetivos	362
	Una realidad que impacta	362
I.	El siniestro y sus características	362

1.	Definición y concepto de siniestro.....	362
2.	El principio indemnizatorio	363
3.	Las etapas del siniestro.....	364
4.	Clases de siniestros	365
5.	La ocurrencia del siniestro.....	365
6.	¿Cómo afecta el siniestro?.....	367
7.	Siniestro: factor crítico del negocio asegurador	368
8.	El siniestro como la caja negra del seguro.....	370
II.	Impacto del siniestro y sus consecuencias	372
1.	Consecuencias del siniestro	372
2.	¿Cuál es su magnitud de resiliencia?.....	373
3.	Problemática del siniestro en la propiedad horizontal	374
4.	El siniestro en los seguros	375
5.	Consecuencias del siniestro para la comunidad en general	375
III.	La indemnización por siniestros	376
1.	¿Qué límites tiene la indemnización?.....	377
2.	¿Cómo se cuantifica la indemnización?	377
3.	¿Cómo se paga?	378
4.	¿Cómo se conviene su pago?.....	379
5.	¿Cuál es el proceso?.....	379
6.	¿Quiénes intervienen?.....	380
IV.	Limitantes de la indemnización	381
1.	El Infraseguro. Insuficiencia de seguro	381
2.	El supraseguro. Seguro en exceso.....	382
3.	El deducible o franquicia. La parte que asumimos	382
4.	El demérito. Deducción de nuevo a viejo.....	383
5.	Las mejoras. Modificación no cubierta	388
6.	Doble seguro. Concurrencia de pólizas	389
7.	Conjuntos o juegos. Daño de uno o varios del conjunto.....	390
8.	Aplicación de normas de tipo legal. Impedimentos jurídicos.....	390
V.	La manera de volver a ser	390
	Conclusiones	392
	Preguntas	392

CAPÍTULO 13. CÓMO RECLAMAR POR SINIESTROS

	Objetivos.....	394
I.	¿Por qué le niegan un reclamo?.....	394
1.	¿Una falla estructural?.....	397
2.	Conozca qué no está cubierto.....	398
3.	Principales causas para la negativa de reclamos	401
II.	¿Cómo reclamar? usted es el responsable	403
1.	Los primeros pasos en caso de siniestro	403
2.	Los pasos siguientes para reclamar su indemnización.....	405
3.	Reclamación a terceros (diferentes de la aseguradora).....	408
4.	Normas y procedimientos para reclamos.....	408
5.	Plazos para reclamar o presentar reclamaciones	416
6.	Otros tipos de reclamaciones. ¿Qué hacer?.....	416
III.	El ajustador de seguros. Naturaleza y labor	417

3. El ajustador de seguros de la copropiedad	419
IV. La pérdida total en bienes de la copropiedad	420
1. Pérdida total de edificios	420
2. Pérdida total de maquinarias y equipos	423
3. Los salvamentos. ¿Qué hacer?	424
V. Manejo de reclamos con las aseguradoras	425
1. Recomendaciones generales.....	425
2. Manejo de los tiempos en reclamos	425
VI. Ajuste de pérdidas: ejemplos de liquidación	427
Conclusiones	429
Preguntas y ejercicios.....	429

CAPÍTULO 14. EL RIESGO DE DESASTRES EN COPROPIEDADES

Todos estamos expuestos	432
I. La ciudad como escenario del riesgo	432
1. Riesgo ciudad. Una amenaza latente	432
2. Visión global de riesgo en las comunidades urbanas	433
3. El riesgo de las construcciones verticales.....	433
4. Comunidades de propietarios impactadas	434
5. Todos estamos expuestos.....	434
6. La problemática de manejo de siniestros.....	435
II. ¿Estamos preparados?	439
1. El impacto del siniestro en la comunidad.....	440
2. El impacto en la familia y personas.....	440
3. Debilidad de las copropiedades.....	440
4. La combinación de pérdidas puede ser desastrosa	441
5. ¿Obligación legal de reconstrucción?	441
6. ¿Cómo sobrevivir a un desastre?	442
III. Dolorosas y costosas experiencias	443
1. Terremoto del Eje Cafetero en enero 25 de 1999.....	444
2. Terremoto en Haití. Enero 12 de 2010	445
3. Terremoto en Chile. Febrero 27 de 2010.....	446
4. Un caso real para reflexionar.....	448
5. Un caso real para no olvidar: Las torres gemelas de New York	450
6. El siniestro de cada día: La gama del desastre.....	451
IV. Las lecciones de los desastres	452
V - El día después de mañana.....	465
1. Los seguros en los desastres	465
2. Esto le puede pasar	465
3. Fórmula antidesastres	466
4. Los sobrevivientes de los desastres	467
5. El seguro de las copropiedades: estrategia municipal en los desastres.....	468
VI. Una reflexión final	469
1. Somos muy vulnerables	469
2. Necesitamos asegurar nuestro futuro	469
3. El milagro del seguro.....	470
Conclusiones	471
Bibliografía	473

ÍNDICE DE CASOS

No. Nombre y descripción del caso

04-01	Conjunto Morasurco (Taponamiento de alcantarillas)	87
04-02	Residencial El Morichal (Inundación)	89
05-03	Edificio Quimbalá (Incendio depósito de basuras).....	131
05-04	Edificio Robledales (Caída de andamio)	134
05-05	Centro Comercial Central (Accidente en la planta eléctrica)	136
05-06	Edificio Parque Central (Trabajo de soldadura)	142
06-07	Edificio Avianca (Incendio de 24 pisos).....	152
09-08	Piscina Cubierta (Colapso cubierta)	249
09-09	Edificio Torreón (Responsabilidad civil de un propietario).....	259
09-10	Edificio Urapanes (Pérdida por manejo)	263
10-11	Edificio Parque Avenida (Valoración incorrecta).....	300
10-12	Edificio Los Tréboles (Liquidación de siniestro por pólizas concurrentes) ..	301
10-13	Edificio Miraflores (Apartamento 802)	307
10-14	Edificio Parque Central (Reclamación responsabilidad civil).....	314
11-15	Edificio Plaza Central (Aplicación de deducible por pisos)	339
11-16	Conjunto La Hermosa (Daños al terreno)	342
12-17	Conjunto Baleares (Siniestro terremoto)	370
12-18	Conjunto Altavista (Inundación)	376
14-19	Edificio Windsor (Incendio).....	435
14-20	Multifamiliares Lorena IV (Caso terremoto)	448

ÍNDICE DE GRÁFICAS

No. Nombre de la gráfica

01-01	Mayor riesgo ciudad.....	16
01-02	Actitud frente al riesgo.....	20
02-03	Árbol en propiedad horizontal.....	37
02-04	Obligación legal de la copropiedad.....	43
03-05	Gestor de la comunidad.....	56
03-06	Copropiedades: nueva visión	58
04-07	Administración del riesgo.	81
04-08	Matriz del riesgo copropiedades.....	100
04-09	Administrador Risk manager.....	110
06-10	Áreas críticas de su copropiedad.	154
06-11	Plan de contingencia.....	162
06-12	Desarrollo del plan de continuidad.....	167
07-13	Personas que actúan en el contrato.....	184
07-14	Proceso de seguros.....	199
08-15	Arquitectura de la póliza multiamparos.	211
09-16	Cobertura póliza de responsabilidad civil.....	242
09-17	Responsabilidad de la administración.....	255
10-18	¿Por qué los propietarios no aseguran?	272
10-19	Riesgos en copropiedades.....	279
10-20	Composición de la propiedad horizontal.....	298
10-21	Copropietario en riesgo.....	318

11-22	La oferta del mercado.....	324
11-23	Pautas para selección del intermediario.....	327
12-24	Los siniestros en seguros.	369
12-25	Impacto del siniestro.....	373
13-26	Proceso de reclamos.	404
14-27	¿Cómo sobrevivir a un desastre?.....	442
14-28	El reaseguro.....	464

SIL SISTEMA DE INFORMACIÓN EN LÍNEA www.ecoediciones.com



- 01-01 Texto de la Ley de Propiedad Horizontal: Colombia, España, Argentina, Chile, México, Perú.
- 04-02 Formulario para inspección técnica de riesgos.
- 04-03 Manual de análisis de riesgos en copropiedades.
- 04-04 Informe de inspección y análisis de riesgos en copropiedades
- 05-05 El libro de la copropiedad.
- 06-06 Guía para un plan de manejo de emergencia en copropiedades.
- 06-07 Guía para un plan de manejo de crisis.
- 06-08 Guía para un plan de recuperación por siniestros.
- 07-09 Manual de análisis de coberturas para copropiedades.
- 07-10 Manual de procedimientos y manejo de seguros.
- 11-11 Parámetros comparativos para pólizas de copropiedades.
- 11-12 Manual de cláusulas adicionales y descripción de bienes.
- 13-13 Manual de normas y procedimientos para reclamos.
- 13-14 Ejemplos de ajustes o liquidaciones por siniestros.

Una larga experiencia de siniestros

En los últimos tiempos, hemos tenido en nuestro país seis terremotos de gran magnitud, dos avalanchas gigantescas, atentados terroristas de diferentes características, toda clase de eventos causados por el mal manejo de aguas y laderas, incendios, explosiones, derrames y daños de máquinas, causados muchas veces por mal manejo y escaso o nulo mantenimiento, los cuales han generado miles de afectados y cuantiosas pérdidas para la industria, el comercio y el ciudadano común. Lo más grave es que muy pocas han sido cubiertas por algún tipo de seguro.

Mención aparte lo constituyen las inundaciones por el desastre invernal que azotó más de medio país, especialmente la zona norte, a finales del año 2010, que causaron muerte y destrucción en muchas poblaciones, con consecuencias graves en todos los aspectos. Esto puso presente, una vez más, el sinnúmero de fallas de los gobiernos municipales, la falta de planes de contingencia, la ausencia de seguros y la inexistencia de planes de recuperación de las comunidades.

Una experiencia en seguro

En los más de 40 años, desde cuando en 1962 iniciamos en el medio asegurador, hemos obtenido grandes y valiosas experiencias en el área de ajustes de siniestros como gerente regional para el antiguo Caldas (zona de Pereira, Manizales, Armenia y norte de Valle del Cauca) de *A. Davidson Co., W. Moller & Cia., Comercio Internacional Ltda., y Hudson Ltda.* (representante de *Lloyd's*); en el campo del corretaje de seguros, a cargo de la gerencia técnica nacional de corredores de Bogotá y Cali como *Segurosca Ltda., Davidson & Cia., Garcés Lloreda & Cia., y Colamseg Ltda.* Como gerente regional para el Eje Cafetero de *Tauro S.A.,* Ajustadores internacionales de Seguros, tuvimos a cargo la dirección y coordinación de la atención y liquidación de casi 3.000 reclamaciones por el terremoto de enero 25 de 1999.

Últimamente, como gerente-socio de *SOAR Ltda.* hemos liquidado gran cantidad de reclamaciones por siniestros de empresas, familias y sector estatal en el ámbito nacional y en el cargo de director ejecutivo de la Corporación Riesgo Ciudad¹,

¹ Corporación para el Desarrollo de la Gestión Integral de Riesgos y Seguros en las Comunidades Urbanas.

hemos dictado conferencias, seminarios y diplomados sobre temas de seguros en el nivel nacional. Además, y como fruto de esta experiencia, hemos escrito los libros *Propiedad Horizontal Gestión de Seguros y Prevención* (ya agotado), *Gestión Integral de Riesgos y Seguros: Para Empresas de Servicios, Comercio e Industria*, y, el más reciente, *Historias de Pólizas: Casos de siniestros de seguros para estudio*.

Una necesidad

Con la entrada en vigencia de la ley 675 sobre la propiedad horizontal, se torna obligatoria la contratación de seguros para los bienes comunes de las copropiedades y se hace necesaria la constitución de otros tipos de seguros para garantizar la protección y seguridad de los copropietarios y usuarios de este tipo de construcciones. Pero ante esta necesidad, los administradores y los consejos de administración se encuentran frente a la problemática de los seguros en un país caracterizado por el desconocimiento general sobre temas como la contratación y manejo de pólizas y la consecuente tramitación de reclamos.

A quiénes va dirigido

Por lo anterior, deseamos transmitir nuestra experiencia práctica a intermediarios, funcionarios de compañías y asegurados para evitar errores en el diseño de las coberturas que causan problemas a la hora de los reclamos, produciendo no sólo la pérdida de cuantiosas sumas de dinero sino la caída en la credibilidad del sector asegurador. Por ello, ponemos en sus manos esta práctica obra para ser utilizada por los profesionales en la administración y aseguramiento de la propiedad horizontal y todo tipo de empresas y entidades.

Enfoque especial

Esta obra, única en su especie, presenta una nueva visión del tema con el objeto de humanizar la propiedad horizontal cambiando el enfoque de administrar y asegurar edificios o conjuntos de ellos por el de administrar y asegurar comunidades de propietarios, las cuales, además de los riesgos propios del edificio o conjunto, tienen un universo de necesidades comunes y de amenazas que, unidas a su gran vulnerabilidad, exigen la creación de herramientas de gestión de prevención y transferencia de riesgos, que sean innovadoras, creativas y que respondan al entorno propio de las comunidades urbanas, en especial.

Las copropiedades exigen que se garantice un alto estándar de calidad técnica de los contratos de seguro vigentes y los del futuro. Este enfoque permite mayor efectividad en la gestión de seguros y prevención respondiendo a la necesidad de contar con herramientas que den claridad respecto de los riesgos existentes, las medidas de prevención necesarias, la forma de contratar y controlar pólizas, el efectivo manejo de reclamos y la seguridad de tener coberturas amplias y suficientes.

Organización del texto

En consecuencia, se muestran de manera precisa y sencilla, los pasos lógicos y consecutivos que se dan en el proceso de gestión de seguros y prevención, tales como:

- ♦ Una nueva visión sobre la administración y aseguramiento de las copropiedades.
- ♦ La obligación legal de aseguramiento de las copropiedades de acuerdo con las normas de la ley 675 de 2001 sobre la propiedad horizontal en Colombia.
- ♦ La problemática a la que se enfrentan los consumidores y usuarios de seguros ante la necesidad de asegurar sus bienes y patrimonio.
- ♦ La necesidad de conocer y apreciar lo que tenemos y a qué riesgos nos exponemos en nuestras comunidades de propietarios.
- ♦ La administración de riesgos en las comunidades de propietarios que realizan los administradores, según la ley 675.
- ♦ El manejo técnico de los elementos y procesos de riesgo en las copropiedades.
- ♦ Todo lo concerniente frente al tema de cómo asegurar copropiedades.
- ♦ Respuestas a la problemática sobre la manera de establecer valores para seguros.
- ♦ Consejos prácticos frente a la necesidad de evaluar propuestas de seguros.
- ♦ Todo sobre el control y manejo del proceso de seguros durante la vigencia anual de las pólizas del programa contratado por la comunidad.
- ♦ Una manera práctica sobre las normas y procedimientos para responder a la angustiada pregunta de cómo reclamar a las aseguradoras
- ♦ Una exposición clara y sencilla sobre la experiencia de los siniestros catastróficos.
- ♦ Además, como apéndice especial y aprovechando el (*SIL*) Sistema de Información en Línea, incluimos anexos especiales para que puedan ser consultados en la internet e imprimirlos, si el lector lo desea.

Características especiales

Para mayor comprensión, incluimos varias herramientas de trabajo, prácticas y sencillas, que esperamos sean de suma utilidad en la labor diaria de administradores y aseguradores y permitan efectuar el mejor plan de cobertura y prevención para el aseguramiento de la vida y bienes de los millones de propietarios y usuarios de las copropiedades.

➤ Recuadros importantes

En los capítulos se encuentran recuadros llamando la atención sobre los asuntos que consideramos más importantes en la labor de aseguramiento, fruto de nuestra experiencia al respecto.

➤ **Casos reales**

Para dar ejemplos concretos sobre aspectos de gran importancia, incluimos veinte ejemplos de casos reales para estudio y consideración de nuestros lectores.

➤ **Gráficas explicativas**

Incluimos veintiocho gráficas explicativas para sintetizar los temas principales y permitir una mayor comprensión de los temas tratados.

➤ **Resumen o conclusiones**

Al final de cada uno de los capítulos, incluimos un breve resumen o conclusión del tema principal tratado.

➤ **Preguntas y ejercicios**

Para profundizar más en los temas, presentamos al final de cada capítulo una serie de preguntas de estudio y ejercicios de investigación para hacer de ésta una obra práctica que responda a las necesidades de profundizar en los temas aquí expuestos.

➤ **Anexos**

De importancia capital en la tecnificación de la labor de asegurados e intermediarios, consideramos los manuales, listados, formatos, cuadros y otras herramientas mencionados al final de los capítulos, que incluimos en el sistema SIL para ser consultados en la internet para hacer frente a la problemática de aseguramiento de los grandes desarrollos habitacionales, de comercio y servicios bajo el régimen de propiedad horizontal.

¿Cómo manejar los temas?

Para abarcar todo el panorama de necesidades en el país y dada la extensa variedad de construcciones afectadas por la normatividad de propiedad horizontal, hemos sacrificado la profundidad en algunos temas tratando de presentarlos de la forma más práctica y sencilla posible. El tema de los seguros es eminentemente técnico, por lo que aconsejamos que siempre se trabaje en equipo entre las copropiedades, los asegurados y sus asesores de seguros.

Los administradores, consejeros y propietarios encuentran aquí un verdadero manual de aseguramiento para la propiedad horizontal. Para los intermediarios, técnicos de compañías y demás profesionales de la industria del seguro, los temas aquí tratados y los consejos y herramientas que presentamos, son de especial utilidad en su desempeño diario, en la calidad del servicio y la excelencia de la gestión, de acuerdo con la necesidad específica de cada caso.

Los profesionales del derecho, la administración y las ciencias contables, constructores e inmobiliarias, estudiantes y estudiosos del tema encontrarán aquí valiosos conocimientos y experiencias que muy seguramente serán de importancia para los mismos.

Agradecimientos

Por último, una obra como ésta no sería posible sin la colaboración de colegas y amigos, la tolerancia y apoyo decidido de mi linda esposa, Amparo, y de mis hijos, Juan Carlos, Andrés Hernán y José Fernando, quienes trabajaron como asesores directos. En particular, quiero agradecer a quien fue mi primer maestro en seguros, quien creyó en mí cuando yo sólo era un joven inexperto, y quien me encaminó en la profesión, el Sr. Alex Davidson Cutbil.

Asimismo, a mis colegas aseguradores Luis Alfredo Pedraza, Ramiro León Correa, Carlos Gilberto Morales, Jairo Elías Peláez, Juan Carlos Jiménez, Álvaro Castaño, Fernando Cardona, Sonia Bernal, Joel Salazar, Héctor Manuel Salazar, Eliseo Correa, Fernando Díaz, Marixa Silva, Alirio Alarcón, María Consuelo Montes, Claudia Liliana Bedoya, Carlos Augusto Galvis y Carlos Gilberto Cadavid, quienes aportaron su apoyo espiritual, conocimientos y material técnico.

Gracias a Dios, mi Señor, quien me ha dado la vida, los talentos, medios y oportunidad para servir.

Hernán Mejía Delgado

hernanmejia@riesgociudad.com
www.riesgociudad.com
twitter.com/riesgociudad
Facebook: Corporación Riesgo Ciudad

ASESORES DIRECTOS

Andrés Hernán Mejía Villa

Administrador de Empresas, Pontificia Universidad Javeriana (Bogotá)
Máster en economía, Pontificia Universidad Javeriana (Bogotá)
Director del Programa de administración de empresas de la Universidad de La Sabana (Bogotá)

José Fernando Mejía Villa

Ingeniero industrial, Pontificia Universidad Javeriana (Bogotá)
Máster en finanzas, Universidad de Alcalá de Henares (Madrid, España)
Profesor investigador del Laboratorio de finanzas computacionales de la Universidad de Alcalá de Henares (Madrid, España)

Juan Carlos Mejía Villa

Ingeniero industrial, Universidad de Los Andes (Bogotá)
Especialista en finanzas, Universidad de Los Andes
Estudios de alta gerencia en el INALDE (Bogotá)
Country Manager IZO COLOMBIA

Gracias por el apoyo de siempre, su comprensión y los aportes de todo tipo.
Gracias por sus sugerencias sobre temas y casos, su asesoría y ayuda; por ser el motor que me impulsa y la brújula que me orienta.

Área I

El universo de la propiedad horizontal

Capítulos

1. LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
2. EL MARCO LEGAL DE LAS COPROPIEDADES
3. ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

"El horizonte urbano se ha transformado aceleradamente, dando paso a esbeltas y funcionales estructuras que desafían las alturas, proporcionando desarrollo, progreso, empleo, mejor calidad de vida, seguridad, futuro (sic). Este universo de la propiedad horizontal, construido aprovechando las bondades y facilidades de este régimen de propiedad, está compuesto por comunidades de propietarios regidas por un marco legal específico y bajo una administración especial que ejerce la dirección de las mismas".