

 SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 1 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General

La propiedad horizontal y la seguridad y la salud en el trabajo.



PREGUNTA No. 1: *¿Una propiedad horizontal debe implementar un sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo?*

Es una pregunta frecuente que se escucha en las asambleas de copropietarios del último año.

La respuesta es **SI**, toda propiedad horizontal, sin importar si es residencial, comercial o de uso de mixto, tiene que implementar un sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

PREGUNTA No. 2: *¿Qué pasa con las propiedades horizontales que no tengan empleados?*

SOLO CONTRATISTAS.

 SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 2 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General



Es posible que una propiedad horizontal cuente con un solo empleado o no cuente con empleados, pero sí tiene contratistas, la normatividad es clara: **“los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo” deben implementar el SG-SST.**

En la Resolución 0312 de 2019 se confirma esta afirmación, en el artículo primero:

“Artículo 1º. Campo de aplicación y cobertura. La presente resolución se aplica a los empleadores públicos y privados, a los trabajadores dependientes e independientes, a los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, a las organizaciones de economía solidaria y del sector cooperativo, a las agremiaciones u asociaciones que afilian trabajadores independientes al Sistema de Seguridad Social Integral, las empresas de servicios temporales, estudiantes afiliados al Sistema General de Riesgos Laborales y los trabajadores en misión; a las administradoras de riesgos laborales; a la Policía Nacional en lo que corresponde a su personal no uniformado y al personal civil de las fuerzas militares, quienes deben implementar los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo en el marco del Sistema de Garantía de Calidad del Sistema General de Riesgos Laborales”.

Por lo anterior, no queda duda de la obligación de toda propiedad horizontal con la seguridad y la salud en el trabajo.

Los copropietarios son solidarios en caso de un accidente de trabajo de un empleado o contratista.

 SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 3 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General



Es común escuchar en consejos de administración, asambleas de copropietarios y charlas entre administradores, que la implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo depende de si hay empleados o no, algunas copropiedades que solo cuentan con contratistas han determinado no implementar el sistema, sin embargo esto es un **error**, como se ha explicado previamente, sin importar la forma de contratación, **la propiedad horizontal debe implementar el SG-SST y cumplir los estándares mínimos del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.**

PREGUNTA No. 3: *¿Qué pasa con Los comités de convivencia y el vigía en seguridad y salud en el trabajo, para aquellas propiedades que no tienen empleados?*

Cuando una propiedad horizontal o una empresa no cuenta con empleados, o tiene uno solo, no está obligada por sí misma a tener un comité de convivencia laboral ni un vigía en seguridad y salud en el trabajo, pero le corresponderá al administrador tomar el liderazgo y gestionar todo lo concerniente a accionar dentro de su escenario de trabajo la conformación del comité de convivencia de sus contratistas, la conformación del comité paritario de sus contratistas, el cuidado de los mismos, conociendo el estado de salud de sus colaboradores, corriendo encuestas que le proporcionen una identificación de peligros, o sus riesgos asociados al desarrollo de su trabajo. El manual del contratista podrá incluir todos estos requerimientos a efectos de que el administrador trabaje de la mano con las empresas que le suministran el personal

 <p>SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS</p>	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 4 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General

competente para las actividades que se desarrollan dentro de una unidad empresarial o residencial.

Asesoría de la Administradora de Riesgos Laborales

Una de las desventajas de no tener empleados, es que no se cuenta con una afiliación a una Administradora de Riesgos Laborales. Es decir, que no se cuenta con la asesoría técnica y la capacitación a la cual están obligadas las ARL para sus empresas afiliadas. Toda la inversión en asesoría y capacitación debe ser realizada con el presupuesto de la propiedad horizontal.

La Resolución 0312 de 2019 establece como obligación de las ARL: brindar a las empresas asesoría, asistencia y acompañamiento técnico para la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, incluyendo actividades de: **capacitación para realizar la evaluación inicial del Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo, formulación de la política y elaboración del plan anual de trabajo, elaboración de la matriz legal, identificación de peligros, evaluación y valoración de los riesgos según la actividad económica, definición de prioridades de intervención, formulación de medidas de control y de protección, prevención, preparación y respuesta ante emergencias, investigación de accidentes, incidentes, enfermedades laborales, medición y evaluación de la gestión, dar instrucciones o recomendaciones al plan de mejora conforme a la evaluación de los Estándares Mínimos.**

Las ARL no son AUDITORAS del SG SST, son asesoras técnicas en el cumplimiento del desarrollo del sistema.

Estas obligaciones de las ARL son solo con sus empresas afiliadas. Al no contar con empleados, no se cuenta con afiliación a una ARL y por lo tanto, no se pueden tener estos beneficios.

 SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 5 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General

Los contratistas de la propiedad horizontal.

La normatividad es clara: el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo debe involucrar a los contratistas. El artículo 2.2.4.6.1 del Decreto 1072 de 2015 establece que el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo debe tener cobertura sobre los trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión.

Las propiedades horizontales deben hacer partícipes a sus contratistas en el SG-SST, algunos contratistas usuales de una propiedad horizontal son:

- ✓ Contratista para mantenimiento de ascensores
- ✓ Contratista para servicios de vigilancia
- ✓ Contratista para servicios de aseo
- ✓ Contratista para servicios de fumigación
- ✓ Contratista para actividades de jardinería
- ✓ Contratista para limpieza de fachadas
- ✓ Contratista para mantenimiento de bombas de agua
- ✓ Contratista para mantenimiento de plantas eléctricas
- ✓ Contratista para mantenimiento de instalaciones
- ✓ Contratista para servicios contables
- ✓ Contratista para asesoría legal.

El párrafo del artículo 2.2.4.6.29 del Decreto 1072 de 2015 establece:

“Para los efectos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST. Los proveedores y contratistas deben cumplir frente a sus trabajadores o subcontratistas con las responsabilidades del presente decreto”.

La normatividad establece que no solo se deben tener en cuenta a los contratistas, también a los subcontratistas, es decir, aunque el contrato se realiza con una empresa, por ejemplo, una empresa de vigilancia, estos

 SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 6 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General

trabajadores o contratistas que laboran en la propiedad horizontal deben ser incluidos en el SG-SST.

PREGUNTA No. 4: ¿A quienes debe involucrar el plan de emergencias de una propiedad horizontal?

Uno de los mayores retos de una propiedad horizontal es el plan de emergencias, no solo debe tener en cuenta a empleados, contratistas y subcontratistas, sino también a los residentes y visitantes (cuando transitan en las zonas comunes).



PREGUNTA No. 5: ¿Se deben realizar simulacros de evacuación en una propiedad horizontal?

Las copropiedades deben realizar simulacros de evacuación en los cuales se vinculen a todas las personas que habitan o trabajan en la propiedad horizontal, por lo menos una vez al año.

PREGUNTA No. 6: ¿Se deben realizar Señalizaciones en una propiedad horizontal?

Toda propiedad horizontal debe contar con la señalización de salidas de emergencia, rutas de evacuación, ubicación de equipos contra incendios, ubicación de equipo de primeros auxilios, señalización de zonas de riesgo eléctrico, temperaturas extremas, piso húmedo, entre otros.

 SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 7 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General



PREGUNTA No. 7: ¿Se deben tener Brigadas de emergencia en una propiedad horizontal?

La propiedad horizontal debe establecer el funcionamiento de las brigadas de emergencia:

- Primeros auxilios.
- Evacuación y rescate.
- Apoyo contra incendios.
- Comunicaciones.

Estas pueden estar conformada por empleados, residentes, contratistas o cualquier otra persona que permanezca en la propiedad horizontal y reciba la capacitación adecuada. La brigada debe estar capacitada y dotada.

PREGUNTA No. 8: ¿Se debe tener Botiquín para atender emergencias en una propiedad horizontal?



La propiedad horizontal debe contar con todos los elementos para atender una emergencia, en pequeñas propiedades se puede tener un botiquín tipo A y una tabla de inmovilización espinal, pero en grandes áreas se

 SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 8 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General

debe contar con un botiquín tipo B o tipo C según lo establece la Resolución 705 de 2007 la cual determina el tipo de botiquín según el área.

PREGUNTA No. 9: *¿Se debe realizar un censo de la población fija y flotante de las propiedades horizontales?*



Es importante tener en cuenta que en una propiedad horizontal se cuenta con todo tipo de personas: niños, adultos mayores, personas en situación de discapacidad.

La administración y el consejo de administración **deben actualizar** la información de las personas que circulan frecuentemente por la propiedad horizontal, sean estos residentes o trabajadores y establecer los planes de atención y prevención de emergencias que tengan en cuenta todos los perfiles.

PREGUNTA No. 10: *¿Se debe realizar un Programa de mantenimiento de maquinaria y equipo?*

Otra obligación de una propiedad horizontal asociada con el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo es la elaboración y ejecución de un programa de mantenimiento de maquinaria y equipo.

 SISTEMAS DE GESTIÓN COLOMBIA SAS	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO			Código: PUB DOC SST 01 Fecha: 4 de marzo 2024 Página: 9 de 9
PUBLICACIÓN No 76	Elaboró: Área de Operaciones	Revisó: SG SST	PUBLICACIÓN No. 76 2024	Aprobó: Gerencia General

Este plan debe incluir todos los procedimientos y actividades relacionadas, entre otros con:

- ✓ Inspección de equipos de emergencia
- ✓ Recarga de extintores
- ✓ Mantenimiento de ascensores
- ✓ Mantenimiento de bombas de agua
- ✓ Mantenimiento de plantas eléctricas
- ✓ Limpieza de depósitos de agua
- ✓ Fumigación de instalaciones.
- ✓ Inspección a los shut de basuras- Medición de gases.

Todas estas actividades deben quedar documentadas y se debe guardar la evidencia de la realización de las actividades.

En el procedimiento de adquisiciones y contratación de proveedores se deben incluir los requisitos de contratación de estos servicios para garantizar la seguridad y la salud de quienes forman parte de la propiedad horizontal.

La administración de la copropiedad debe verificar el cumplimiento de las normas en seguridad y salud en el trabajo de sus contratistas.

Las normas son de estricto cumplimiento , y ante el caso de una emergencia o accidente en un conjunto residencial , los inspectores de trabajo, la fiscalía y los entes de control estarán pendientes de las actividades y documentación generadas, en el antes , durante y después de los sucesos.

Publicación tomada de safetya.com y complementada por SISTEMAS DE GESTION COLOMBIA SAS.