

RESPALDO TÉCNICO Y JURÍDICO
QUE CUIDA TU BIENESTAR URBANO



IJM
JURÍDICOS[®]
URBANOS

EMPRESA CERTIFICADA

POR



LONJA DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL
DE COLOMBIA

INTERVENTORÍA Y ASESORIA EN LA RECEPCIÓN DE BIENES Y ÁREAS COMUNES



BOGOTÁ- PRINCIPAL: CALLE 93 A # 13-24
Barranquilla - Costa Norte: Cll 94 # 51B - 43 (Edif. BURÓ 51) Oficina 401



Bucaramanga: Cr 31 # 35 - 12 Oficina 405



ARMENIA: CRA 14A # 10 A NORTE 36



www.ijmltda.com

☎ 350 403 00 97



GERENCIA@IJM.COM.CO

EMPRESA CERTIFICADA POR:



**LONJA DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL
DE COLOMBIA**

“ASOCIACIÓN SIN ÁNIMO DE LUCRO”

Bogotá noviembre 18 de 2024

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIN CAMELIA

Administración

Consejo de administración

Nuestra compañía **IJM** es una empresa avalada y certificada por la **LONJA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE COLOMBIA**, ha dedicado sus esfuerzos a satisfacer las necesidades de las copropiedades en todo el territorio Colombiano, ayudando en la toma de las decisiones al momento del **recibo** de los **bienes y áreas comunes**.

La gestión se realiza desde el ámbito **técnico, arquitectónico**, de **ingeniería civil, estructural, hidráulica, hidrosanitaria, eléctrica** y en todo el espectro **jurídico en derecho de propiedad horizontal, derecho de protección al consumidor, derecho urbano y de construcción**.

23 AÑOS DE EXPERIENCIA

En **IJM** nos enorgullese compartir nuestra extensa trayectoria en la asesoría de mas de **1200 copropiedades** en la **RECEPCIÓN DE SUS BIENES COMUNES** en toda Colombia; consolidándonos como *líderes* en este campo, vinculando nuestros conocimientos en las *consultorias, asesorías e interventorías* que hemos realizado, siendo la calidad, seguridad, cumplimiento, excelencia y seriedad de nuestros servicios el valor principal de **IJM**. De igual manera hemos capacitado y asesorado técnica y jurídicamente a los órganos de administración y administradores, buscando dar una *orientación* que lleve a buen puerto sus gestiones.

El personal de **profesionales** y **técnicos** de planta de nuestra empresa es altamente capacitado en cada una de sus áreas; diseño, construcción e interventoría, lo que fortalece todo el proceso de **recepción de los bienes comunes**, con amplio bagaje y experiencia.

Como uno de los valores agregados y diferenciales de nuestra propuesta está el aspecto jurídico con experiencia en **reclamaciones a constructoras de manera directa**, por conciliación o ante la Superintendencia de industria y Comercio, justicia ordinaria, manejo especializado de la Ley de protección del consumidor (Ley 1480 de 2.011), Ley de propiedad horizontal (Ley 675 de 2.001), derecho Urbano y de construcción, derecho comercial, entre otros.

En **IJM** consideramos su éxito nuestro objetivo principal, estamos ansiosos de formar parte de su equipo de trabajo e involucrar nuestra experiencia en conseguir el propósito final **¡preservar y proteger su inversión!**

OBJETO DE LA PROPUESTA

El propósito de esta oferta de servicios es brindar una asesoría técnica y jurídica integral en el proceso de recepción de las áreas y bienes comunes de la copropiedad. Nuestro equipo de expertos emitirá un **informe técnico** que abarca las disciplinas de **ingeniería civil, eléctrica, hidráulica, arquitectónica y jurídica.**

Nuestra oferta incluye **el acompañamiento** a la copropiedad en la **recepción de los bienes comunes**, garantizando un proceso **sin contratiempos y cumpliendo con todos los requisitos técnicos y legales.**

TIPO DE IDENTIDAD

Nuestra empresa **IJM**, persona jurídica, fue creada hace **más de 23 años**, posteriormente, por determinación de los socios se dividió en dos personas jurídicas, ambas llamadas **IJM**, una se encarga de **todos los procesos de recepción de áreas comunes** y la otra de los aspectos de asesoría jurídica para con ello individualizar cada uno de los servicios de la compañía. Nuestra empresa está debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., con los documentos legales ante la DIAN debidamente llevados. Rut y Nit. Nuestro **objeto social está establecido para la asesoría a copropiedades en materia de asistencia jurídica, técnica, capacitaciones y recepción de áreas comunes.**

ASPECTOS TÉCNICOS

- La supervisión será ejecutada **directamente** por la coordinadora de proyectos quien es también **sub gerente** de la empresa, **monitoreando** cada uno de los pasos de los profesionales en cada área durante **el proceso de interventoría**.
- Los informes se envían a **la administración** por correo electrónico con copia al correo del consejo de administración, si así se determina, **permitiendo la visión 360°** del proceso a todos los involucrados.
- Al momento de la entrega de la documentación, planos y **formalización del contrato** con el pago de anticipo se **presentará el cronograma de actividades** de **IJM**.
- La entrega de **la tasación de mercado y un peritaje técnico, está incluida** dentro del servicio a prestar como un **valor agregado** según contrato.
- **Acompañamiento ilimitado** dentro del período del contrato a las actividades o diligencias pertinentes **al proceso de recepción de bienes comunes**.
- Experiencia **técnica específica** de nuestros profesionales puesta a **disposición** de nuestros clientes.

VALOR DE LA PROPUESTA

Atendiendo los requerimientos de su copropiedad, nuestra compañía presenta y establece **la propuesta económica** para la prestación del servicio en **VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$27.550.000)** más IVA, los cuales deben ser cancelados con un anticipo del 50% y el porcentaje restante según acuerdo entre ambas partes.

418 apartamentos y un local

GARANTÍAS

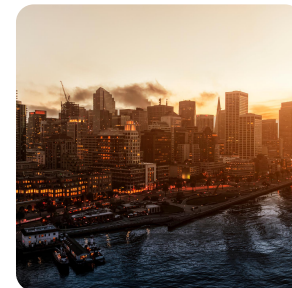
Para la ejecución del contrato se presentarán previamente las **pólizas requeridas**:

Cumplimiento



Póliza de cumplimiento del contrato según lo solicitado por el cliente

Buen manejo de anticipo



Según lo pactado con el cliente.

Calidad del servicio



Póliza por el tiempo del contrato según lo pactado con el cliente.

Prestaciones sociales



Y laborales por el tiempo del contrato y 3 años más

Siendo la copropiedad el beneficiario y asegurado de cada póliza

DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá un término aproximado de duración de **8 meses**, sin embargo, puede ser pactado un término mayor o prorrogado por escrito por acuerdo expreso de la voluntad de las partes si así la gestión lo llegase a ameritar, sin costo adicional según lo establecido en el contrato.

JURÍDICOS
URBANOS

PROFESIONALES A CARGO

- 1.Arquitecto
- 2.Ingeniero Civil
- 3.Ingeniero Eléctrico
- 4.Ingenieros Hidráulico.
- 5.Experto en Propiedad Horizontal.
- 6.Abogado especialista.

ENTREGABLES

- 1.Informe inicial
 - a. Informe arquitectónico
 - b. Informe civil
 - c. Informe redes hidráulicas y sanitarias.
 - d. Informe redes eléctricas.
 - e. Informe jurídico
- 2.Derecho de petición con las reclamaciones a realizar con la constructora.
- 3.Informe Final

ETAPAS DEL PROCESO DE RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES

1. Solicitud, recibo, organización y estudio de la documentación técnica, administrativa y legal con la que cuente la copropiedad e inspección y visitas en campo.
2. Elaboración y entrega del informe inicial y derecho de petición del envío de reclamaciones.
3. Acompañamiento y recibo de los bienes comunes.
4. Conciliación extraprocesal (*en caso sea necesario*).

PRIMERA ETAPA

Evaluación y revisión de la normatividad vigente **en materia de propiedad horizontal**, revisión de las normas de **urbanismo** y de **construcción, normas eléctricas, hidráulicas y sismo resistencia**.

Se revisará la planimetría, el reglamento de propiedad horizontal, la licencia de construcción, en general toda la documentación técnica y legal que entregue la copropiedad.

Posteriormente, se realizará inspección física y visual por parte de los profesionales, de esta manera se determinará y evaluará los bienes comunes establecidos en el contrato.

Inicialmente con las visitas que hacen nuestros profesionales de manera personal en la copropiedad, se realiza un estudio minucioso a los bienes y zonas comunes objeto de la propuesta y el contrato.

DOCUMENTOS A ANALIZAR

Se requiere que nos sea entregada la documentación correspondiente para realizar un estudio detallado de los documentos, memorias, diseños y planos que tenga la copropiedad. Adicionalmente, si es el caso, se enviará un modelo de derecho de petición de solicitud de documentos para exigirle a la constructora.

Los documentos que la compañía analiza previa entrega por parte de la copropiedad son los siguientes:

- Escrituras públicas de sesiones.
- Licencia de construcción y urbanismo.
- Planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la entidad competente.
- Reglamento de propiedad horizontal y memoria descriptiva.
- Planos estructurales.
- Planos de elementos no estructurales.
- Estudio de suelos.
- Estudio de cálculo estructural.
- Memorias de cálculo.
- Estudios de asentamientos.
- Levantamiento topográfico.
- Informe de supervisión técnica.

DOCUMENTOS A ANALIZAR

Otros de los documentos que la compañía analiza previa entrega por parte de la copropiedad son los siguientes:

- Diseño y cálculo eléctrico.
- Especificaciones técnicas de los componentes eléctricos.
- Planos eléctricos de diseño.
- Planos eléctricos récord.
- Certificaciones Retilap, Retie, Ritel. (cuando aplica)
- Licencias, permisos o documento de cesión de la sub estación eléctrica. (cuando aplica)
- Planos de ubicación de pararrayos.
- Certificaciones Retilap y Retie.
- Manuales de mantenimiento de los componentes eléctricos.

DOCUMENTOS A ANALIZAR

Otros de los documentos que la compañía analiza previa entrega por parte de la copropiedad son los siguientes:

- Diseño de cálculo hidráulico de las redes de agua potable, negras, lluvias, grises, riego, incendio, gas, tanques, equipos, PTAR, PTAP. (cuando aplica).
- Planos de los desagües, pozos y cajas de inspección.
- Planos sanitarios.
- Planos hidráulicos correspondientes a las redes de agua potable, negras, lluvias, grises, riego, incendio, gas (cuando aplica).
- Planos récord hidráulicos.
- Prueba pictométrica de la red contra incendios.
- Capacidad, características y garantías de los equipos hidroneumáticos.
- Especificaciones técnicas de las redes de agua potable, negras, lluvias, grises, riego, incendio, gas (cuando aplica).
- Características, manuales, garantías, fichas técnicas de los equipos hidroneumáticos.

SEGUNDA ETAPA

Se elabora un informe técnico documental y de diagnóstico e inspección de lo construido al momento de las inspecciones en campo, denominado **“informe inicial”** allí se establecen las no conformidades y afectaciones a reclamar a la constructora desde el ámbito técnico, arquitectónico, jurídico y de ingeniería, sin perjuicio de lo establecido en el contrato y en la presente propuesta comercial.

Esta inspección se refiere a los siguientes capítulos:

- a). Componente arquitectónico.
- b). Componente de ingeniería civil.
- c). Componente de ingeniería eléctrica.
- d). Componente de ingeniería hidráulica, sanitaria y red contra incendios.
- e). Componente jurídico.

No se le dan soluciones a la constructora. No establecemos cantidades de obra, ni presupuestos de obra ya, que no realizamos obras.

INSPECCIÓN TÉCNICA

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO: Este informe es ejecutado por un Arquitecto con matrícula profesional vigente quien realiza las siguientes actividades:

- i). Ejecución de **inspección** y **revisión** de los elementos y partes del componente arquitectónico de los bienes contratados.
- ii). Revisión y **estudio** de los documentos, planimetrías y licencias de construcción entregadas por la constructora, la administración de la copropiedad o cualquier entidad institucional.
- iii). Descripción **detaillada de las no conformidades** de los elementos arquitectónicos de los bienes contratados.
- iv). Mención de la **base legal** y la normativa a la cual se rige el informe, cuando aplica.
- v). Verificación de que lo construido sea lo **aprobado** en las licencias y planos entregados y aprobados por la entidad competente.

INSPECCIÓN TÉCNICA

INFORME TÉCNICO DE INGENIERÍA CIVIL: Este informe es ejecutado por un ingeniero civil con matrícula profesional vigente quien realiza:

- i). Ejecución de **inspección y revisión** de los elementos y bienes contratados del componente estructural.
- ii). **Revisión y estudio** de los documentos, planimetrías estructurales, cálculo estructural, estudios de suelos, entregadas por la constructora, la administración de la copropiedad o cualquier entidad institucional.
- iii). Diagnóstico de la **posibilidad de existir patologías** encontradas en los elementos estructurales, cuando sucede.
- iv). Mención de la **base legal** y la normativa a la cual se rige este informe, cuando aplica.
- v). Descripción de las no conformidades o afectaciones en el ámbito de ingeniería civil técnicas o normativas de los bienes contratados.

El análisis estructural, Se lleva a cabo mediante inspección visual y revisión de los estudios técnicos disponibles. Esto nos permite proporcionar a la copropiedad un informe para tranquilidad general. Si encontramos algún problema o una patología que pueda ser una preocupación estructural, recomendaríamos estudios adicionales. Estos estudios especializados serían responsabilidad del contratante, ya que están fuera de nuestros servicios estándar.

INSPECCIÓN TÉCNICA

INFORME TÉCNICO DE INGENIERIA ELÉCTRICA: Este informe es ejecutado por un ingeniero Electricista con matricula profesional vigente quien realiza:

- i). Ejecución de **inspección** y **revisión** de los elementos **del componente eléctrico** de la copropiedad.
- ii). **Revisión** y **estudio** del diseño electrico, planimetrías electricas, planos serie 3, certificaciones Retie y Retilap, entregadas por la constructora, la administración de la copropiedad o cualquier entidad institucional.
- iii). Mención de la **base legal** y la normativa a la cual se rige este informe, cuando aplica.
- iv). Descripción de las no conformidades o afectaciones técnicas o normativas de los elementos eléctricos de los bienes contratados.

INSPECCIÓN TÉCNICA

INFORME TÉCNICO DE INGENIERIA HIDRÁULICA: Este informe ejecutado por un Ingeniero, experto en la parte hidráulica con matrícula profesional vigente quien realiza las siguientes actividades:

- i). Ejecución de **inspección** y **diagnóstico** de los elementos y partes del componente **hidráulico y sanitario de la copropiedad**.
- ii). **Revisión** y **estudio** de los documentos, planimetrías entregadas con relación al sistema hidrosanitario y red de incendios.
- iii). Mención de la **base legal** y la normativa a la cual se rige este informe, cuando aplica
- iv). Descripción de las no conformidades o afectaciones técnicas o normativas de los elementos hidráulicos de los bienes contratados.

Los informes van acompañados con la respectiva **evidencia fotográfica**, cuando aplica.

ANÁLISIS JURÍDICO Y LEGAL

La copropiedad debe ser sometida a un análisis legal concienzudo sobre las normas sismo resistentes especialmente, en títulos J y K, las directrices de movilidad humana, las normas de bomberos y evacuación, normas de construcción para personas con movilidad reducida, en estas materias determinaremos si la copropiedad cumple a cabalidad con estas exigencias legales, si no las cumple o están parcialmente aplicadas, serán sujeto de reclamación a la constructora para su cumplimiento.

En el ámbito jurídico orientamos a la copropiedad estableciendo los términos legales de las reclamaciones por garantías de cada uno de los bienes comunes.

Igualmente ofrecemos asesoría jurídica por efectos de la revisión de cada una de las piezas publicitarias que la constructora haya entregado a los copropietarios desde el inicio de la venta del proyecto, estas deben ser aportadas por la copropiedad para un concienzudo análisis legal y verificar que no estemos frente a una publicidad engañosa.

Si ello se presenta, tendremos la oportunidad de aclararlo para que sea reclamada a la constructora o en su defecto sea reclamada por las vías procesales.

ANÁLISIS JURÍDICO Y LEGAL

Una de nuestras fortalezas es el ámbito legal, es la experiencia en este campo y especialmente en el derecho urbano, de construcción, protección al consumidor y en la Ley de propiedad horizontal, la cual ponemos a disposición de nuestros clientes. En esta gestión hacemos un análisis del reglamento de propiedad horizontal, como valor agregado, para determinar en primer lugar que se encuentre ajustado a derecho y sobre todo ajustado a lo determinado por la Ley de propiedad horizontal, al Código Nacional de Policía, que se ajuste a la constitución, jurisprudencia y la ley.

INFORME INICIAL

El estudio de este aspecto se realiza inicialmente con las visitas que hace nuestros profesionales de manera personal en la copropiedad, arquitectos, ingenieros y abogados, en estas primeras visitas se hace un estudio a los bienes y zonas comunes, allí, los profesionales que se encargan de esta tarea emiten un concepto de las no conformidades e incumplimientos, en el que se plasma uno a uno los detalles encargados en esta gestión para entregarlos a la copropiedad.

ENTREGA DEL INFORME A LA CONSTRUCTORA

Socializado con los órganos de la copropiedad, cuando aplica, el informe inicial se convierte en el derecho de petición de envío de reclamaciones que se remite por correo electrónico a la administración para que luego de imprimirlo, firmarlo por el administrador, se entregue a la constructora por correo certificado o radicado en sus oficinas, también se recomienda se entregue a la constructora por medio de correo electrónico.

El deber ser es que la constructora se tome un periodo de 15 días hábiles para verificar el informe y dar respuesta ítem por ítem con fechas y cronograma de entregas.

La reclamación se hace con base en la Ley 1480 del 2011, estatuto de protección al consumidor.

Si eventualmente la constructora no da respuesta o la respuesta no es satisfactoria recomendaremos a la copropiedad dar inicio a la etapa de conciliación ante un centro de conciliación, esta etapa está incluida como valor agregado dentro de nuestra propuesta con el acompañamiento jurídico y el soporte técnico.

TERCERA ETAPA

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ACOMPañAMIENTO EN EL RECIBO DE ZONAS COMUNES

Después de dar inicio y atender el cronograma de entregas de la constructora es posible que los bienes comunes se reciban a satisfacción, o en su defecto se reciban parcialmente, ya que en algunos podríamos recomendar no sean recibidos, salvo que se cumplan algunas condiciones normativas o constructivas, o que definitivamente no sean sujeto de recibo ninguno de los bienes comunes.

Se dará inicio al recibo de los bienes comunes de la copropiedad, cuando aplica, con fechas pactadas y entregadas por la constructora, se hará el acompañamiento o los órganos de la copropiedad los días que se pactaron para el recibo de los bienes comunes, de ello se levantarán actas de entrega realizadas por la constructora.

Una vez finalizado el proceso, conforme a lo establecido en el contrato, se desprende un informe final que será contentivo del resumen de las gestiones realizadas.

COMUNICACIÓN

Nuestra empresa ofrece a ustedes la posibilidad de reuniones vía zoom, meet o cualquier otra herramienta tecnológica para las reuniones en el consejo o cualquier órgano de la copropiedad. Proponemos tener un conducto regular que es la administración, el órgano o persona que la copropiedad establezca.

VALORES AGREGADOS

En una eventual conciliación asistiremos a la copropiedad sin costo adicional por concepto de abogados, la copropiedad asumirá el costo del centro de conciliación, la asistiremos en todas y en cada una de las etapas de la conciliación hasta que ella sea cerrada por cualquiera de las vías legales que existen para ello.

El alcance jurídico va hasta que finiquite el contrato y asesoraremos a la copropiedad en el proceso de recepción de bienes comunes hasta que se reciban a satisfacción o hasta que presentemos el informe final indicando que algunos bienes comunes no se recibieron, si así lo consideramos y se debe actuar jurídicamente entregándoles las conclusiones jurídicas con las acciones legales correspondientes, si así es el caso.

VALORES AGREGADOS

- Tasación de mercado, condiciones según contrato.
- Entrega peritaje técnico, condiciones según contrato.
- Acompañamiento ilimitado a reuniones con constructora, consejo y administración en el plazo inicial del contrato.
- Análisis jurídico del articulado del reglamento de propiedad horizontal con el fin de verificar cumplimiento de normas.
- Análisis jurídico del manual de convivencia con el fin de verificar cumplimiento de normas, si la copropiedad no cuenta con uno, se proyecta un modelo para su uso.
- Análisis de los reglamentos de uso de los bienes comunes con el fin de verificar cumplimiento de normas, si la copropiedad no cuenta con uno, se proyecta un modelo para su uso.
- Realización de una capacitación en materia de propiedad horizontal.

ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA



Presentamos el organigrama de la empresa que determina las jerarquías y distribución de responsabilidades empresariales de nuestra organización, también presentamos el organigrama que seguramente estableceríamos para el proyecto en su copropiedad.



IJM
JURÍDICOS[®]
URBANOS

