

EL USO DE CONSERJE EN UNIDADES RESIDENCIALES



Paula Andrea Gaviria Muñoz

Asesores

Carlos Alfonso Mayorga Prieto

Juan Manuel Silva García

Universidad Militar Nueva Granada

Especialización En Administración De La Seguridad

2018

Índice

Resumen	3
Introducción.....	4
El uso de Conserje en Conjunto Residenciales.....	6
¿Qué está pasando con este tipo de servicios?.....	8
A que pueden exponer las personas que contratan este tipo de servicios.....	9
Quienes adquieren estos servicios.....	10
Implicaciones legales.....	11
Consideraciones.....	12
Vacíos Legales.....	13
Normatividad De los Guardas.....	14
Limitaciones, ventajas y requerimientos.....	15
Ventajas de contratar con conserjes.....	21
Conclusiones.....	23
Referencias.....	24

Resumen

En general podemos identificar que los servicios que prestan las personas naturales denominado conserje no son amparados por la ley; no obstante, a su vez, son muy llamativos para la comunidad debido a sus bajos costos, lo que implica la cantidad de demanda que posee, así mismo presenta una grave problemática para la comunidad puesto que esta clase de profesión o empleo al no ser legal, no posee pólizas de cumplimiento a la hora de hurto, incendio, etc.

Teniendo en cuenta lo anterior se recomienda que la comunidad de la propiedad horizontal contrate guardas de seguridad que estén legalmente permitidos por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, pues así evitaran las sanciones a la que se exponen al contratar empresa no autorizadas.

Palabras Claves: conserje, guardas de seguridad, vigilancia, servicios.

Introducción

En la actualidad encontramos que muchos conjuntos residenciales contratan servicios de portería, los cuales legalmente no están autorizadas por el gobierno nacional y son llamados “conserjes”, y esto es ilegal para la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, pues son empresas que no están regidas por la ley y ofrecen servicios a bajo costo, además de un riesgo de los bienes que tengan a su cargo, siendo esto una causal de gran importancia para la comunidad, ya que debido a su ilegalidad pueden generar gastos y problemas judiciales que más adelante afectan a los copropietarios de la propiedad horizontal.

De acuerdo al Decreto 356 de 1994, se establecen unos parámetros para la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada en entidades comerciales y privadas, se tiene como objetivo principal brindar herramientas a los propietarios de propiedad horizontal para que no adquieran su seguridad con empresas que prestan servicios de “conserje”, los cuales no se encuentran establecidos por la legislación normativa, evitando riesgos y sanciones a futuro.

Debido a esto, observamos que existe un gran vacío en la norma para la prestación de dichos servicios, ya que no se tiene en cuenta en ningún momento dicho decreto. Según esto, nos enfocaremos en realizar una explicación paso a paso de la contratación de los conserjes, sus funciones y características, explicando las implicaciones que conlleva la contratación de servicios de vigilancia no autorizados en unidades residenciales, con el propósito de identificar la responsabilidad que adquiere el administrador y las posibles consecuencias que a futuro puede llegar a acarrear.

Por consiguiente, los conjuntos residenciales por querer obtener un contrato de seguridad privada a bajo costo, toman la opción de esta clase de contratos que, en gran medida, no son autorizados legalmente por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, lo que pueden generar una causal de riesgo.

Básicamente el objetivo principal de este ensayo es realizar un análisis a los conjuntos residenciales que toman una decisión a la hora de contratar su seguridad, puesto que estas no contratan empresas avaladas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, quien es la “autoridad que ejerce inspección, vigilancia y control, sobre la industria y servicios de vigilancia y seguridad privada asegurando la confianza pública en los mismos, con un adecuado nivel técnico y profesional en la prestación de estos, combatiendo la ilegalidad y contribuyendo con las autoridades en la prevención del delito” (Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, 2018), porque estas empresas logran brindarle una mayor confianza y seguridad a los residentes, protegiendo mejor sus bienes.

El uso de conserje en conjunto residenciales

Teniendo en cuenta la problemática que presenta contratar el conserje, debido a que la ley no lo cubre, explicaremos paso a paso todos los interrogantes, implicaciones y consecuencias que se presentan al contratar este servicio:

Comenzaremos definiendo el significado de conserje según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE “son las personas que permiten el acceso y salida de distintos edificios, estacionamiento, vehículos u otras propiedades con miras a impedir la entrada ilícita, evitar robos, detectar siniestros u otros riesgos; responden por la custodia de edificios de apartamentos, hoteles, oficinas, iglesias o edificaciones similares, manteniendo bajo resguardo llaves de esos inmuebles, casas y otras edificaciones, además se encargan de mantenerlo limpio y en orden”(Departamento Administrativo Nacional de Estadística , s.f)

De igual manera identifica sus funciones como:

- “Cumplir funciones de portero de hotel, atendiendo los huéspedes, encargándose de su equipaje o de otros pormenores como llaves, mensajes, información, entre otros
- Realizar o supervisar la limpieza, reparaciones simples y tareas de mantenimiento del interior de los edificios

- Custodiar las puertas de edificios, hoteles, teatros, salas y establecimientos similares, verificando la entrada y salida de visitantes y asistir a las personas que ingresen y salen de los mismos
- Velar por la seguridad en inmuebles para impedir la entrada ilícita, evitar robos, incendios y otros riesgos
- Accionar y vigilar el funcionamiento de sistemas de calefacción, ventilación y suministro de agua caliente entre otros
- Velar por el comportamiento de residentes, inquilinos y visitantes con el propósito de hacer cumplir las normas aplicables a dichos inmuebles
- Patrullar edificios y aéreas para prevenir robos, actos de violencia, infracciones y otras irregularidades” (Departamento Administrativo Nacional de Estadística , s.f), de acuerdo a esto observamos que el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) habilita al conserje como una persona idónea para cumplir cargos de seguridad privada, argumentando su habilidad para prevenir robos, custodiar edificios y velar por la seguridad de los inmuebles entre otras, legalizando su perfil, en las empresas que ofrecen estos servicios, siendo que los conserje son personas que se encargan del mantenimiento de un edificio y los porteros sí de vigilar quien entra y quién sale del edificio, lo que causa una contrariedad pues la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada afirma que la vigilancia con conserje es ilegal; pues según el “decreto 356 de 1994 informa que no se puede contratar servicios de vigilancia y seguridad privada a través de conserjería, portería o cuidadores” (Portafolio, 2010)

¿Qué está pasando con este tipo de servicios?

En la actualidad es prestado en conjuntos residenciales, hospitales, pequeños centros comerciales, cinemas, teatros e inclusive en barrios los cuales son llamados conserjes. Los edificios lo definen como un guarda de seguridad, y debido a esto determinan que está cumpliendo actividades de vigilancia y seguridad privada, lo que es un error, ya que para los conserjes no existe un manual de funciones que este estipulado por la Ley.

Dado que para la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada los servicios de Conserjería no pueden ejercer funciones como portero debido a que su significado es totalmente diferente al cargo que ejerce un guarda de seguridad.

¿Pero por qué los edificios residenciales prefieren contratar este tipo de servicios?

Pues bien son más fáciles de adquirir el servicio porque pueden ser contratados directamente por la comunidad, esto quiere decir que la junta administrativa de un edificio tiene la autoridad total de contratarlo directamente, así mismo posee una característica que lo hace ser más llamativo ya que los salarios son más reducidos, lo que hace que para la comunidad sea muy atractivo.

“El decreto 4950 de 2007 en su artículo 2 establece las tarifas mínimas para el cobro de los servicios de vigilancia y seguridad privada prestados por las empresas y/o cooperativas de vigilancia y seguridad privada” (Decreto número 4950 de 2007, 2007). Es así como las empresas de vigilancia y seguridad privada se basan mediante este decreto para cobrar las tarifas mínimas por servicio de seguridad, bien sea residencial o empresarial.

Entonces a que se pueden exponer las personas que contratan este tipo de servicios.

Teniendo presente que dicho servicio de “conserjes” es prestado por una persona natural contratada por la misma administración, podemos observar que los residentes estarían expuestos a muchos riesgos, dado que aparte de ser portero tiene muchas más funciones dentro del edificio, que le impedirían estar más alerta y enfocado en la seguridad en general, pues al mismo tiempo de ser vigilante debe atender circunstancias puntuales y realizar oficios varios dentro del recinto, lo que implica desinterés con el cuidado del edificio, exponiéndose así a peligros que atenten contra la comunidad como el hurto, incendio, etc., causales que implican cierto grado de responsabilidad y que al contratar esta clase de servicio no posee ninguna póliza que cubra dicho acontecimiento, siendo esto un problema para los residentes.

Por eso en la actualidad vemos que para el gobierno nacional esto es un servicio ilegal y por eso “Luis Felipe Murgueitio, recuerda que es mejor contratar servicios legales para evitar sanciones y malos entendidos no solo con el ente de control, sino con los vecinos y los mismos trabajadores” (Portafolio, 2010), para así evitar multas que podrían ser muy costosas para la administración. De igual manera manifiesta: “Es un mensaje que la Superintendencia de Vigilancia quiere llevar a la ciudadanía, especialmente en esta época en que se define la agenda de las asambleas de copropietarios en edificios y conjuntos residenciales, afirma el funcionario, quien recuerda que en ningún caso se pueden contratar servicios de vigilancia y seguridad privada a través de consejería, portería o cuidadores (Decreto 356 de 1994)” (Portafolio, 2010), es así como hace un llamado a las asambleas de los edificios residenciales a que contraten sus

servicios con empresas que estén legalmente autorizadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Quiénes adquieren estos servicios.

Estos servicios son adquiridos según la necesidad del edificio residencial y de acuerdo al presupuesto que tengan, ya que muchas administraciones ciertas veces no consideran importante contratar personal con una empresa de vigilancia privada ampara por la ley.

Según la empresa Limpiezas SIL, “los servicios de consejería nos hacen pensar en primera estancia en comunidades de vecinos o bloque con pisos. Sin embargo, los servicios de consejería pueden requerirse en cualquier tipo de edificio que necesite una persona encargada de realizar una serie de labores y, principalmente, de controlar las personas que entran y salen de este. No obstante, no hay que confundir los servicios de consejería con los de vigilancia y seguridad” (Limpiezas SIL, s.f), es claro que el perfil de guarda de seguridad es diferentes al perfil de un conserje al igual que sus funciones y se debe tener presente que quien presta servicios de vigilancia y seguridad privada es una persona idónea para este cargo, pues tiene una formación dictada por escuelas o academias aprobadas por la entidad competente.

También establece que “normalmente hay una serie de edificios base cuyos propietarios contratan los servicios de consejería:

- Comunidades de vecinos.
- Bloques de pisos.

- Urbanizaciones con bloques o casa independientes.
- Edificios de oficinas.
- Colegios o centros educativos” (Limpiezas SIL, s.f), estos servicios no solo son contratados por edificios residenciales, sino por diferentes entidades que cuentan con poco presupuesto y que, a su vez, son edificios que cuentan con pocos apartamentos, por que de ser lo contrario su cuota de administración sería muy alta para contratar un servicio de vigilancia y seguridad privada que tiene un costo que está regulado por un decreto para cobrar este tipo de tarifas.

Implicaciones legales que conlleva a contratar este tipo de servicios

“Quienes lo hagan se exponen a multas entre 20 y 40 salarios mínimos asegura el Superintendente, quien recuerda que el año pasado la entidad recibió 4.200 quejas relacionadas con la prestación de servicios ilegales. De estas, 90 por ciento tuvieron que ver con casos de celaduría o vigilancia fija” (Portafolio, 2010), los cuales debe pagar la administración del conjunto residencial, debido a que nadie puede prestar servicios en Colombia de guarda de seguridad sin una Licencia de Funcionamiento aprobada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, así mismo, “el Artículo 91 de la ley 356 de 1994 sanciona con multas entre 20 y 40 salarios mínimos a las personas naturales, jurídicas o entidades oficiales que contraten servicios de vigilancia y seguridad privada con empresas que no tengan licencia o esté vencida” (El Tiempo, 2002). Puede que contratar este tipo de servicios les ayude a ahorrar un poco más, pero la sanción se da porque las administraciones confunden sus funciones, la cual existe una

gran diferencia entre un portero y un conserje. Con el solo hecho de controlar la entrada, requisar paquetes, realizar rondas de control ya está ejerciendo oficio de guarda de seguridad.

Consideraciones

1. Los conserjes son personas naturales contratadas por una administración de una unidad residencial para realizar labores diferentes a la de un guarda de seguridad.
2. Este tipo de servicios aún no se encuentra aprobado por el gobierno nacional ni mucho menos en el Decreto 356 de 1994 (Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, 1994).
3. Estos servicios de conserjes pueden ser sancionados por la superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.
4. Las propiedades horizontales contratan conserjes debido a su presupuesto, porque la cuota de administración es muy baja.
5. Para contratar conserjes se pasó un proyecto de Ley 131 de 2016 a la cámara, el cual establecería lo siguiente:

“Artículo 50B. Conserjería. Las personas jurídicas de propiedad horizontal que por sus circunstancias económicas no puedan contratar los servicios de seguridad y vigilancia privada reguladas por los Decretos números 2453 de 1993 y 356 de 1994, podrán, previa aprobación de asamblea de copropietarios, contratar en forma directa la prestación de servicios de conserjería, mediante contrato laboral, Sujeto a las disposiciones legales contenidas en el Código Sustantivo del Trabajo”
(Velásquez, 2016)

Con este proyecto lo que se busca es revivir la palabra conserje, la cual había desaparecido con la entrada en vigencia del Decreto 356 de 1994, mas no cambiar dicho decreto.

Vacíos legales

El Superintendente de Vigilancia y Seguridad Privada, Luis Felipe Murgueito, en su año de administración ante la Superintendencia en el año 2010, afirmo “que en ningún caso se pueden contratar servicios de vigilancia y seguridad privada a través de conserjería, portería o cuidadores (Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, 1994). Es así como el Superintendente en el año 2010 advierte a los edificios residenciales que estos deberían contratar servicios que se encuentren aprobadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada a través de una Licencia de Funcionamiento y que así mismo cuenten con una documentación legal como con una Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual la cual pueda cubrir daños o robos a las unidades residenciales, porque cuando se contrata un servicio de conserjería en caso de daño o robo, no es claro quién responde, pero se podría decir que como no cuentan con dichas pólizas, nadie les podría responder y que los que deben pagar por estas causas que pueden afectar a los mismos residentes, es el mismo copropietario del edificio donde están viviendo. Además, de que es evidente que las conserjerías en unidades residenciales no es un servicio de vigilancia y seguridad privada como tal, porque para cumplir con esto debería tener aprobado una serie de requisitos que exige la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, además de esto no cuentan con la Red de Apoyo, quienes se encargan de ayudar en caso de alguna novedad que se presente dentro de los conjuntos residenciales.

El proyecto de Ley 131 de 2016 entró a dar solución al derecho fundamental de la seguridad, “el proyecto de ley establece la figura de conserjes para reemplazar el de la celaduría para aquellos edificios que por su capacidad económica no tienen para asumir este servicio, siempre y cuando este funcionario se encuentre vinculado con todas las garantías establecidas en el código sustantivo del trabajo”(Serrano, 2017). Con este proyecto lo que busca es que los conjuntos residenciales tengan un derecho fundamental de tener una vivienda digna y que puedan pagar estos servicios sin que les genere sobrecostos en las tarifas ya establecidas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. Esto no quiere decir que este proyecto vaya a cambiar el estatuto de vigilancia, simplemente busca revivir aquello que dejó de existir hace muchos años.

Normatividad de los guardas de seguridad

En cuanto a guardas de seguridad estos sí se encuentran regulados por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en el “Decreto 356 de 1994” (Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, 1994), lo que significa que estos sí son servicios legalmente aprobados por la superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada y que estos, a su vez, pueden prestar sus servicios en conjuntos residenciales ya que cuenta con la autorización para prestar estos servicios. Aquí se tiene en cuenta que dentro de la licencia se tiene aprobado la prestación del servicio integral, es decir con armas, sin armas, con medios tecnológicos y con caninos, y a lo que se consideraría que un edificio residencial podría contratar este tipo de servicios, suscribiendo un contrato entre la empresa de vigilancia y el edificio

residencial, de igual manera se tiene en cuenta que dicha compañía cuenta con toda su documentación legal, como son resolución de horas extras, resolución de aprobación de uniformes y distintivos, licencia expedida por el Ministerio de Comunicaciones y además cuenta con la red de apoyo de la policía nacional lo que significa:

“Es una alianza estratégica entre la Policía Nacional y los diferentes gremios, empresas públicas y privadas, para el mejoramiento de la seguridad ciudadana, donde se permite la integración de una serie de sistemas de comunicación que contribuyen al fortalecimiento de las condiciones de seguridad en determinadas áreas o entornos del territorio nacional” (Policia Nacional de Colombia, 2018).

Es decir, que si la empresa de vigilancia y seguridad privada se encuentra inscrita en estas redes podrán contar con una gran seguridad para sus hogares, ya que a través de un medio de comunicación se puede informar todo lo que está sucediendo a su alrededor y pueden sentirse confiados porque cuentan con toda la documentación legal lo que garantiza la prestación de un buen servicio de vigilancia.

Es así como podemos evidenciar la gran diferencia entre contratar servicios de vigilancia, aprobados por la entidad encargada de vigilar este tipo de servicios y contratar servicios de conserjería, lo cual podemos evidenciar que aun no se encuentran regulados por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Limitaciones, posibles ventajas y requerimientos adicionales del uso de conserjes

En un artículo emitido por la Superintendencia de vigilancia y seguridad privada estableció lo siguiente “¿Es viable contratar servicios de conserjería para obtener servicios de vigilancia y seguridad privada? Frente a esta inquietud es necesario hacer claridad sobre las actividades que son propias de los servicios de conserjería y los servicios de vigilancia y seguridad privada. Conforme a la Circular Externa 01 de 20 de enero de 2010, expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, los conserjes son las personas que desarrollan actividades de mantenimiento en un lugar y por su parte el artículo 2° del Decreto ley 356 de 1994, establece que:

“las actividades de vigilancia son las que desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a prevenir o detener perturbaciones a la seguridad y tranquilidad en lo relacionado con la vida y los bienes propios o de terceros. Una vez aclarado lo anterior, y en razón a las disposiciones establecidas en el artículo 3° del Decreto Ley 356 de 1994, el cual establece que los servicios de vigilancia y seguridad privada sólo podrán prestarse mediante la emisión de licencia emitida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, es claro que los servicios de conserjería, en caso alguno podrán involucrar labores referentes a la vigilancia y seguridad privada. La Superintendencia de Vigilancia, mediante concepto emitido en junio de 2005, frente a este tema señaló: “(...) La respuesta, definitivamente es negativa; porque ese no sería el sentido de la norma que ampara los servicios de vigilancia y seguridad privada ni de la sentencia C-995 de 2004. Así, como de la misma manera, que no es legalmente permitido el hecho de que personas (naturales o jurídicas) que no cuenten con la respectiva licencia de funcionamiento expedida por esta Superintendencia, presten servicios de vigilancia y seguridad privada, tampoco lo es que dichos servicios estén a cargo de empresas de conserjería o personas

que laboren bajo esta figura, no queriendo ello decir que se prohíba el ejercicio de conserjería, entendida propiamente como tal, sino que el fin es evitar la ilegalidad de vigilancia y seguridad privada bajo esta modalidad. Por lo delicado de su naturaleza, la actividad de la vigilancia y la seguridad privada exige que solamente pueda prestarse al amparo de una licencia de funcionamiento que otorgue el Estado colombiano a través de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, en la cual, se avale una idoneidad específica y un presupuesto necesario para la adecuada prestación del servicio requerido, situación ésta que fue reafirmada con la expedición de la Circular Externa 01 de enero 20 de 2010 de la SVSP, dejando así de lado la conserjería, considerándola como un oficio ajeno a la actividad bajo control, tal y como se evidencia en la siguiente comparación. (...) (Supervigilancia, 2018).

Al respecto queda claro que los servicios de conserjería no son servicios de vigilancia y seguridad privada que se encuentren aprobados por la Superintendencia de vigilancia y Seguridad Privada y quienes lo hagan incurrirán en una sanción. Es así como existe una gran limitación en la norma, ya que sus funciones son totalmente diferentes a los de un guarda de seguridad, lo mismo que su perfil, ya que el guarda de seguridad se encuentra con la idoneidad para prestar el servicio, el cual cumple con los requisitos para ocupar el cargo de guarda, pues son capacitados por academias que también son aprobadas por la entidad competente para dictar estos cursos de seguridad, mientras que el conserje no debe tener necesariamente el curso de vigilancia ya que sus ocupaciones y funciones son diferentes y no debe saber mucho de cómo atender una portería pues para esto lo capacita la misma administración del edificio residencial y se dedica solamente a ello. Además de esto debe estar pendiente del mantenimiento de los

conjuntos residenciales ya que para cumplir con lo que exige la norma entonces debería contratar la parte de mantenimiento y aseo con otra empresa que tenga aprobada su Licencia de Funcionamiento para contratar estos servicios y que además su personal se encuentre capacitado para ejercer este tipo de funciones ya que sus cargos son diferentes al de un guarda de seguridad.

Entonces definimos que los conjuntos residenciales si están incurriendo en una contratación ilegal para estos servicios de conserjería, ahora bien encontramos que en algunos edificios residenciales vive esta persona llamada conserje, la cual el edificio se encarga de construirle un cuarto para que la persona descansa allí y pueda estar pendiente de todo lo que pueda suceder bien sea en algún apartamento o sus alrededores, para entender mejor en un edificio "X" se contrata una persona para que cuide el edificio y atienda la portería sin portar un arma, esto quiere decir que además de ser portero cumple otras funciones que están muy lejos de ser una vigilancia y seguridad privada, además de que esta persona fue contratada por la administración aprobada por la asamblea general del edificio y que su sueldo es pagado con la cuota de la administración que paga cada residente para mantenimiento del edificio. La misma administración está encargada de pagarle su salud y pensión; pero es de tener en cuenta que esta persona no necesariamente se encuentra afiliada a caja de compensación y ARL, en caso de riesgos, ya que para tenerlo afiliado a estos dos beneficios la cuota de administración debería ser muy alta. Está claro que el conserje se encarga de mantener limpia la propiedad horizontal, este no puede ser contratado por más de 12 horas, ya que al conserje también le aplica la legislación laboral es decir que máximo puede trabajar 48 horas semanales, las demás serían horas extras, pero si miramos desde el punto de vista jurídico, los conjuntos tampoco tienen aprobada la

resolución de horas extras, la cual es aprobada por el Ministerio de Trabajo y para ellos también deben cumplir unos requisitos establecidos para que les puedan otorgar dicha licencia.

¿Pero entonces quien les hace control de vigilancia a estos tipos de servicios? Esto aún no es claro quién lo hace, ya que como este tipo de servicios no está aprobado por el gobierno nacional, no hay quien ejerza el control de la vigilancia porque aún no se ha estipulado bien cuáles son las funciones que debería tener un conserje.

Y aunque la palabra conserje ha ido desapareciendo con el pasar del tiempo encontramos un artículo donde dos (02) proyectos de Ley llegaron al congreso de la República para revivir la palabra conserje así

“Uno de los temas que se introduce para el estudio del Congreso es revivir la figura del conserje, todos tenemos claro que este personaje ha ido desapareciendo del panorama laboral colombiano por cuenta de las disposiciones según las cuales los edificios y conjuntos solo pueden contratar única y exclusivamente empresas de seguridad para la portería de sus edificios. Aclaremos un elemento inicial: el conserje no es guarda de seguridad, ésta figura diferencia del guarda, realiza una labor fundamental de conservación y mantenimiento, es quien tiene a su cargo la custodia del inmueble, de su estructura, de los bienes, áreas o sitios comunes, las labores de limpieza o tenencia de llaves, pero fundamentalmente a él le compete conocer a los vecinos y estar alerta sobre la presencia de extraños para alertarlos”. (El nuevo siglo, 2015).

Es así, como mediante un proyecto que ya fue radicado en el congreso, busca legalizar estos servicios y no incurrir en sanciones que podrían ser graves para la administración de los conjuntos residenciales ya que son a estos quienes les tocaría pagar estas sanciones, porque no

cuentan con un respaldo que les ayude en caso de siniestros, como lo es una póliza de responsabilidad civil extracontractual, la cual se encuentra aprobada en la Ley 356 de 1994 en su artículo 18 la cual reza:

“La empresa, organización empresarial o persona a la cual se le concede licencia de funcionamiento para un departamento de seguridad, deberá tomar una póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual, contra los riesgos de uso indebido de armas de fuego u otros elementos de vigilancia y seguridad privada, no inferior a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, expedida por una Compañía de seguros legalmente autorizada”.(Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, 1994).

Entonces vemos aquí que en caso que un conjunto residencial se presente hurto, daños a terceros, entre otros, no tienen una póliza que cubra este tipo de siniestros ya que esta es otorgada solo a las empresas que tengan la licencia de funcionamiento, según la normatividad de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. Queda claro, entonces, que quienes responden son los mismos residentes, ellos son los que deben pagar en caso que les ocurra algo. Y qué pasa si el responsable es nuestro conserje que por descuido se dejó robar un automóvil, por ejemplo, cómo podría esta persona pagar este automóvil si su salario es poco y solo le alcanza para sostener a su familia, he ahí la importancia de contratar con una empresa legalmente autorizada y con todos los documentos al día.

Porqué, aunque el congreso aprobara los proyectos de ley donde establezcan que los conserjes pueden ser porteros, esto se tendría que definir que solo debería cumplir dichas funciones para el cargo, no podría tener otras labores dentro del edificio, como son, aseo a las áreas comunes para ellos se debería contratar con otra persona que haga estas funciones y el

conserje desaparecería porque ya este se llamaría guarda de seguridad, este debe hacer un curso en una academia aprobada también por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, y así mismo estaría acreditado en la página de acreditación de personal operativo de la Entidad competente como ya lo habíamos mencionado antes.

Su contrato ya no lo haría la administración, sino que se haría a través de una empresa legalmente aprobada y su salario sería pagado por esta. Entones, es así como los conjuntos residenciales se deben concientizar de contratar con empresas de vigilancia para así evitarse muchos problemas que les podría causar contratar con conserjes ya que queda más claro aún que un conserje no es un guarda de seguridad.

Posibles ventajas de contratar con conserjes

Para porteros express, un artículo publicado en Madrid las ventajas que se tienen para contratar con un conserje en un edificio residencial, son:

“Ventajas para los vecinos y la comunidad: 1. Comodidad para elegir un candidato, 2. Facilidad para cambiar (ahorro de despidos, contratos...), 3. Apoyo empresarial, 4. La empresa se ocupa de bajas, 5. La empresa cubre las vacaciones, 6. Siempre se paga lo mismo, 7. Personal variable según demanda de trabajo, 8. El cliente elige el personal que trabaja en su comunidad, 9. Control de gastos, Ventajas para el Administrador: 1. Comodidad para encontrar candidatos, 2. Ahorro de tiempo en gestión (nóminas, bajas), 3. Confianza con la empresa, 4. Posibilidad de ofertar otros servicios, 5. Facturación con un proveedor único, 6. Profesionalización del sector” (Porteros Express, s.f), se pueden

considerar que contratar con conserjes pueden tener sus ventajas como la nómina, la administración puede contratar directamente a la persona que cumpla con el perfil, ahorro de tiempo en las nóminas, la misma administración de encarga de pagar las vacaciones de esta persona, es decir que la administración puede ahorrar mucho tiempo en el manejo de su personal, pero aunque tiene sus ventajas también existen unas desventajas en cuanto a un siniestro como ya lo habíamos mencionado anteriormente no tendrían como respaldar estos tipos de riesgos económicamente.

Es decir, que las administraciones de los conjuntos residenciales prefieren, por ahorro y costo, contratar estos servicios por que para los residentes es muy económico, ya que son ellos quienes incurren en los gastos que tienen que ver con el conjunto residencial donde viven. Entonces, ya conocemos cuáles son las ventajas de contratar conserjes, pero aun así sigue siendo ilegal para la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, ya que hasta el momento esta no ha sido legalizada por el gobierno nacional y no concuerda con lo establecido en el estatuto de vigilancia por sus funciones y por su cargo a desempeñar.

Conclusiones

Los conjuntos residenciales que contraten servicios de conserjería, los cuales no se encuentran autorizados por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, acarrearán sanciones con multas entre 20 y 40 salarios mínimos que contraten empresas que no tengan licencia de funcionamiento, porque es un servicio ilegal que aún no ha sido aprobado por el gobierno nacional y no se encuentren regido por el Decreto 356 de 1994.

En conclusión, de acuerdo a la investigación realizada un conserje no puede ejercer labores de vigilancia y seguridad privada, siempre y cuando no se encuentre aprobado por el gobierno nacional y así mismo que se suscriba un contrato con una empresa de vigilancia y seguridad privada autorizada para prestar estos servicios. Además, se debe tener en cuenta que el conserje en los conjuntos residenciales es una persona que realiza todo tipo de funciones. Y que, aunque es muy barato para un conjunto residencial contratar estos servicios, no es suficiente ya que aún no se encuentra bien estructurado dentro de la norma y no está avalado por la ley.

Referencias

Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. (01 de Junio de 2018). Obtenido de

http://www.redconsumidor.gov.co/publicaciones/superintendencia_de_vigilancia_y_seguridad_privada_publicaciones

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (s.f). Obtenido de

http://formularios.dane.gov.co/senApp/nomModule/aym_index.php?url_pag=clasificaciones&alr=&cla_id=1&gru_pri_id=6199&url_sub_pag=_05&alr=&

Portafolio. (26 de Febrero de 2010). Recuperado el 26 de Mayo de 2018, de

<http://www.portafolio.co/economia/finanzas/vigilancia-conserjes-ilegal-supervigilancia-recuerda-mejor-contratar-servicios-legales-378742>

Decreto número 4950 de 2007. (27 de Diciembre de 2007). Obtenido de file://master-

server/HD-PC13/Download/Decreto%204950.pdf

Limpiezas SIL. (s.f). Obtenido de <https://limpiezasil.com/servicios-consejeria/>

El Tiempo. (22 de Marzo de 2002). *vigilancia un asunto de cuidado* , pág. 1.

Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. (11 de Febrero de 1994). Recuperado el 26

de Mayo de 2018, de <https://www.supervigilancia.gov.co/publicaciones/211/decreto-356-de-1994---estatuto-de-vigilancia-y-seguridad-privada/>

Serrano, R. (9 de Febrero de 2017). *Vanguardia.com*. Obtenido de

<http://www.vanguardia.com/opinion/columnistas/ramiro-serrano/388538-sin-vigilantes>

Policia Nacional de Colombia. (27 de Mayo de 2018). Recuperado el 27 de Mayo de 2018, de Red de Aliados para la Prosperidad : <https://www.policia.gov.co/programas-sociales/red-apoyo-prosperidad>

Supervigilancia. (28 de Febrero de 2018). Recuperado el 27 de Mayo de 2018, de Preguntas Frecuentes Supervigilancia:
<https://www.supervigilancia.gov.co/publicaciones/6338/preguntas-frecuentes-supervigilancia/>

El Nuevo Siglo. (15 de Abril de 2015). Recuperado el 27 de Mayo de 2018, de <http://elnuevosiglo.com.co/articulos/4-2015-reviviria-figura-del-conserje-en-la-propiedad-raiz>

Porteros Express. (s.f). Recuperado el 27 de Mayo de 2018, de <https://www.porteros-express.com/ventajas/>