



## COMISIÓN O COMITÉ VERIFICADOR:

La **Comisión o Comité Verificador** es un organismo que fue creado el sábado 01 de Junio de 2019 para servir como intermediario entre los copropietarios, el administrador y el Consejo de Administración.

Nace de la necesidad de realizar un acompañamiento y soporte inmediato en el ejercicio de las funciones del Cuerpo Colegiado de Consejeros del Conjunto Residencial Dalí, elegido en asamblea ordinaria años anteriores a **2019** y que **no había sido renovado** durante varios periodos y desde la construcción de la copropiedad.

Notando algunas inconsistencias en el **manejo de sus facultades** y teniendo claridad en hallazgos e irregularidades se crea este Comité encargado de revisar que el contenido a trabajar con la Administración y el Cuerpo Colegiado, concuerde con lo sucedido durante la asamblea. Si está en desacuerdo con cualquier punto, a la **comisión verificadora**, no les corresponde corregirla directamente sino solicitar que el administrador lo haga si es el caso, o dejar constancia al respecto.

Las funciones específicas de este comité son las de hacer siempre el acompañamiento pertinente a todas las reuniones celebradas entre el Consejo de Administración y la Administradora, para verificar la transparencia del manejo apropiado y oportuno de los recursos y la constante comunicación a la comunidad.

## INFORME COMITÉ VERIFICADOR JUNIO 2019 – NOVIEMBRE 2020

A estas reuniones asisten dos representantes del comité para observar y recomendar el cumplimiento del presupuesto aprobado y la oportuna aprobación de los proyectos de mantenimiento y mejora dentro de la copropiedad.

Actualmente está conformado por un grupo de 7 personas, quienes voluntariamente participan en el mismo, es de anotar que este comité no tiene voto en las decisiones, pero tiene voz para hacer las recomendaciones y solicitudes que consideren en el momento oportuno.

En asamblea extraordinaria celebrada en Junio 16 de 2019, en la copropiedad, la actual Administradora Eliana Sandoval, dió a conocer aspectos importantes como: acoso laboral, amenazas, abuso de poder, manejos irregulares de algunos miembros del consejo, pérdida de cheques, contratos verbales a familiares de consejeros de ese momento, hallazgos de dinero utilizado sin justificación, uso inapropiado de recursos del conjunto como parqueaderos asignados gratuitos y manipulación de la contabilidad entre otros.

All día de hoy hay procesos iniciados con denuncias por parte de la representante legal en contra de los presuntos responsables como Consejeros de ese período y que se encuentran en curso e investigación.

Por esta razón se hizo un cambio importante en la selección del nuevo grupo de miembros del Consejo de Administración 2019, aprobado en asamblea extraordinaria, con un total de 11 personas de las cuales únicamente dos miembros son antiguos y uno de ellos presentó su renuncia en Junio del año en curso ya que instauró una denuncia en contra de la Administradora actual Eliana Sandoval y adicional estaba en desacuerdo con el resto del grupo de Consejeros, quienes desde la asamblea extraordinaria de Junio 16 de 2019 han venido trabajando en sanear y reparar los daños causados por el no oportuno mantenimiento preventivo anual a los **sistemas hidrosanitario, eléctrico y estructural** años anteriores a esta asamblea.

Daños que hoy el conjunto refleja en los cortes constantes del servicio de acueducto con reparaciones protegidas por una póliza, pero que por falta de gestión y aprobación en su momento no se hicieron y repercuten en deterioro progresivo de los mismos.

El Conjunto residencial Dalí **necesita** que anualmente se hagan los **mantenimientos preventivos** en cada uno de los sistemas para evitar que se conviertan en mantenimientos correctivos como es el caso que tenemos al día de hoy.

Las obras de mejoramiento y reparación a la fecha **no cuentan con un presupuesto aprobado por la asamblea de copropietarios** y no es posible desarrollarlas, requieren de un rubro que no es suficiente con la cuota de administración, como la obra de impermeabilización de cubiertas que fue llevada a cabo en su totalidad y que fue pagada por una cuota extraordinaria del año 2018.

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN :



A pesar de que en el uso residencial no es obligatorio integrar consejos de administración y, donde existen, no están facultados a autorizar o no la ejecución presupuestal ordenada por la asamblea general de copropietarios, muchos analistas los consideran clave.

Según Germán Molano, presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá, la complejidad del funcionamiento de la persona jurídica en los edificios y conjuntos determinaron la necesidad de constituirlos. El directivo explica cómo funciona este organismo creado en la ley 675 del 2001 con la función fundamental de servir como intermediario entre los copropietarios y el administrador.

Su integración debe ser siempre de tres o más propietarios, pero siempre en **número impar**.

En los términos de la Ley 675 del 2001, sus funciones específicas son las de designar al administrador, en ciertos casos, y revisar con este las cuentas anuales, el informe para las asambleas, el presupuesto para la nueva vigencia, el balance general y

la ejecución presupuestal; además, debe convocar a la reunión de la asamblea general extraordinaria.

### **TIENEN FACULTADES:**

Los reglamentos les otorgan otras facultades que mientras no vayan en contra de la ley, ni de las funciones de la asamblea y del administrador, serán de buen recibo. Si el estatuto del conjunto así lo prescribe, el consejo debe imponer sanciones a quienes incumplan las obligaciones no pecuniarias, claro, bajo el principio del debido proceso.

Hay que tener en cuenta que el consejo de administración no representa a los copropietarios ante las autoridades y terceros. Solo realiza gestiones de coordinación, orientación y asesoría a la administración de turno.

Los copropietarios preguntan siempre si a los consejeros se les debe retribuir con beneficios económicos o efectuando descuentos en las expensas comunes. Sin embargo, en muchos de los casos no resulta ni práctico ni económico esta clase de reconocimientos. Pero si los copropietarios quieren, en la reunión de la asamblea general ordinaria pueden evaluar su labor en el periodo inmediatamente anterior y, de esa forma, autorizar reconocimientos que no signifiquen afectaciones al patrimonio.

Finalmente, hay que tener en cuenta que la constitución de los consejos es obligatoria en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto de más de treinta unidades privadas, sin tener en cuenta parqueaderos y depósitos.

### **LA ASAMBLEA ELIGE A LOS CONSEJEROS:**



Los copropietarios reunidos en la asamblea general eligen a los miembros del consejo. El perfil de los postulados a integrar este organismo están en los reglamentos de propiedad horizontal; sin embargo, hay que tener en cuenta principios éticos, entre ellos, que no tengan obligaciones pecuniarias e investigaciones por infracciones a las normas de convivencia, ni parentescos u otras afinidades con otros consejeros o con el administrador o el revisor fiscal.

La forma de elección de los consejeros también la determinará el reglamento de propiedad horizontal.

## **FUNCIONES QUE TAMBIÉN TIENEN LÍMITES**

Se acostumbra incluir en los reglamentos de propiedad horizontal funciones para el consejo de administración, muchas de ellas contrarias a las que señala la ley. Por lo tanto, se generan conflictos de competencia con la asamblea general, el administrador y el revisor fiscal.

El presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá anota que sí está facultado para asesorar al administrador y vigilar que este cumpla la ley, el reglamento y lo ordenado por la asamblea.

Además, debe revisar mensualmente el estado material del edificio o conjunto, y la ejecución presupuestal para su mantenimiento; igualmente, debe estar al tanto de que los controles de sanidad y seguridad con respecto a la tenencia de mascotas se cumpla y, de paso, controlar –pero no impedir– la inversión del dinero ordenado por la asamblea para la copropiedad.

Las reuniones del consejo se realizarán en la forma estipulada en el reglamento, normalmente cada mes.

No se debe permitir la cantidad indefinida de reuniones, ya que hay otras obligaciones que exigen más atención.

En la actualidad el grupo de Consejeros del Conjunto Residencial Dalí cuenta con un total de 9 personas, ya que uno de los consejeros nuevos decidió presentar su renuncia al iniciar el segundo periodo de 2019; por no poseer el tiempo necesario para asistir a estos compromisos.

El resto del equipo son personas comprometidas a terminar la labor para la cual fueron elegidos y con el presupuesto limitado que en su momento no fue coherente con las falencias y daños que el conjunto presenta desde dicha fecha y hasta el presente, solo hay un consejero antiguo que está en desacuerdo con casi todo lo propuesto por todo el equipo.

El presupuesto presentado para la asamblea ordinaria en **Abril de 2019**, presenta **cifras que no son acordes a la realidad**, ya que actualmente **la cuota de administración es suficiente únicamente para cubrir las expensas de la Empresa de Seguridad y aseo**, teniendo claro que mes a mes hay deudores morosos que

desequilibran este rubro y hacen que se presente un retraso significativo en los compromisos adquiridos con estos dos servicios.

En años anteriores habian cuentas pendientes por pagar a la empresa de seguridad por la mora presentada en los pagos de todos los copropietarios y que en su momento no fueron saldadas por el conjunto, situación que fue solucionada este año con el acuerdo firmado para la continuidad de dos años más con la copropiedad y valor finalmente pagado al día con el apoyo operativo ofrecido por la empresa durante cada periodo de contrato.

Para claridad con algunos aspectos del manejo de la copropiedad tenga en cuenta lo siguiente :

### **ASÍ SE DEFINEN LOS COSTOS DE LA ADMINISTRACIÓN:**

En los conjuntos sometidos al régimen de **propiedad horizontal** se debe establecer el monto que debe pagar cada uno de los propietarios de un bien como administración.

Esta **cuota mensual** se utiliza para cubrir los gastos de la unidad residencial, como el pago a los trabajadores dentro de la misma, así como el mantenimiento de las zonas comunes.



### **¿QUÉ DEFINE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN?**

El valor que debe cancelar mensualmente se establece dependiendo de los **coeficientes de la copropiedad.**

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, este coeficiente es “el índice de **participación porcentual** de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto”. A partir de ello, “se define la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio”.

Es decir, que si todos los apartamentos o casas tienen la misma área en metros cuadrados, la cuota será la misma para todos. Sin embargo, si las viviendas tienen diferentes metrajes los coeficientes serán distintos y por ende cambiará el valor de la administración.

## ¿CÓMO SE CALCULA EL COEFICIENTE?

El capítulo VII de la [Ley 675 de 2001](#) establece que estos “se calcularán con base en el **área privada** construida de cada bien de dominio particular, con respecto al **área total privada del edificio o conjunto**”.

Por otra parte, para el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, “se podrán ponderar los factores de área privada y destinación”.

## ¿EN QUÉ OTROS COSTOS INFLUYE EL COEFICIENTE?

Así como el resultado de este determina el valor de la cuota mensual de administración, **las cuotas extraordinarias** también serán de acuerdo al coeficiente de cada propiedad.

## ¿EN QUÉ CASOS SE PUEDE MODIFICAR EL COEFICIENTE?

La única forma en que se puede hacer alguna reforma a los coeficientes de copropiedad es que se presente uno de los siguientes casos:

1. Cuando al hacer el cálculo se haya incurrido en **errores aritméticos** o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Si se adicionan al edificio **nuevos bienes privados**, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.

4. Si cambia la destinación de un bien de dominio particular que se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

Es importante mencionar que se debe aprobar en asamblea general, con el **voto** de al menos un **70 % de los propietarios**.

### **FACTORES ADICIONALES:**

Tenga en cuenta que si el edificio o conjunto es de **uso mixto**, los coeficientes se harán de forma diferente. En este caso se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos.

### **ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD :**



El **administrador** de una **propiedad horizontal**, es el ente conector entre los propietarios, residentes y la **propiedad horizontal**; este deberá regirse en su actuar

por la Ley 675 del 2001, y procurar el cuidado y resguardo de la copropiedad sin que en el ejercicio de sus funciones abuse de su cargo.

De acuerdo con la [Ley 675 de 2001](#), el administrador de un conjunto es la representación de la persona jurídica y es elegido en la asamblea de propietarios.

El artículo 51 del capítulo XI de dicha Ley, establece que esta persona tiene facultades de ejecución, conservación, representación, recaudo y enuncia cada una de sus funciones.

## **FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:**

1. Su principal responsabilidad es convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y en ellas someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del año anterior. Así mismo, mostrar un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo año.

2. Es su obligación llevar los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Debe poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Entre las funciones del administrador también está preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto para cada vigencia, el balance general de la ejecución presupuestal del año anterior.

5. Debe llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. La Ley 675 también establece que debe administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica.

7. Así mismo, es responsabilidad de los administradores de propiedad horizontal, cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y

INFORME COMITÉ VERIFICADOR  
JUNIO 2019 – NOVIEMBRE 2020

restricciones fijadas en el reglamento.

8. Es la persona encargada de cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

## CONCLUSIONES:



1. A la fecha la administradora actual ha seguido las recomendaciones del Consejo de administración y Comité Verificador para llevar a cabo mejores prácticas en, comunicación con propietarios y residentes, manejo apropiado de recursos minimizando los gastos por la pandemia, seguimiento de procesos en convivencia, reglamento de la copropiedad y reparaciones locativas de carácter urgente entre otros.
2. Teniendo presente la información relacionada , cabe destacar que algunos miembros del Consejo anterior a 2019 ejercían funciones administrativas que para este comité se traducen en Coadministrar y por esta razón se informa a la comunidad que la copropiedad presenta problemas financieros traducidos en:
  - Deterioro por obras que no quisieron aprobar para ejecución.
  - Manipulación de estados financieros.
  - No presentaron un informe financiero real a la asamblea de copropietarios incluyendo los proyectos de inversión y mantenimiento que requiere anualmente la copropiedad.
  - En consejos anteriores permanecían personas que pretendían perpetuarse en este cargo para aprovechar su posición.
  - No recibieron adecuadamente las áreas comunes entregadas por la constructora y dejaron vencer las pólizas y garantías para hacer reclamaciones.
  - Aprovecharon su posición y ejercieron mecanismos de presión sobre administradoras anteriores para que no se informara la realidad del conjunto a los copropietarios.
  - El comité verificador trató de ser influenciado y coaccionado por miembros antiguos del consejo de administración actual.

**INFORME COMITÉ VERIFICADOR  
JUNIO 2019 – NOVIEMBRE 2020**

3. El revisor fiscal y el contador han evidenciado hallazgos que deberán exponer en la asamblea general ordinaria y en los informes entregados a los copropietarios.
4. Se harán sugerencias de actualización al Manual de Convivencia para aprobación en dicha asamblea donde se requiere la **implementación de multas** a las contravenciones que se incumplan bien sea por copropietarios o arrendatarios, ya que se evidencia este incumplimiento constante, el conjunto cuenta con mayor número de casos de parte de arrendatarios que no desean conocer ni respetar el manual de convivencia primordial en la propiedad horizontal.
5. La **página web** de la copropiedad se creó con el fin de tener un canal de comunicación oficial alterno al correo electrónico para obtener información inmediata acerca de comunicaciones y novedades que afectan directamente a la comunidad como informes de estados financieros, manuales, formatos para solicitudes de parqueaderos, quejas, reclamos y otros trámites,
6. El concepto emitido por el Comité Verificador en este documento es un informe anexo a las actas, y no hace parte integral del las mismas, aunado a lo anterior, es necesario recalcar que quienes hacen parte de este comité NO firman acta, no tienen esta potestad de acuerdo con la ley.

**COMITÉ VERIFICADOR**  
Conjunto Residencial Dalí  
2019-2020