

## Organismos de Dirección, Miembros y Régimen de Votaciones. Manual de Convivencia.

\*(Extraído del Capítulo 1, Artículo 1 - Págs. 6-9)\*

---

### 1. Asamblea General de Copropietarios

- **Quiénes la conforman:**
    - Propietarios de bienes privados.
    - Representantes o delegados *con poder escrito notariado*.
  - **Funciones clave:**
    - Máxima autoridad de decisión.
    - Aprueba manuales, reformas, presupuestos y sanciones graves.
    - Elige al Consejo de Administración y Revisor Fiscal.
  - **Régimen de votaciones:**
    - Requiere **quórum según Ley 675 de 2001** (mayoría simple o calificada según el tema).
    - Cada propietario tiene **1 voto por unidad privada**.
    - Decisiones por **mayoría simple** (salvo excepciones legales).
    - Inasistencia injustificada: multa del **50% de la cuota de administración** (Art. 23, pág. 13).
- 

### 2. Consejo de Administración

- **Quiénes pueden pertenecer:**
  - **Exclusivamente propietarios** de unidades.
  - Elegidos democráticamente en Asamblea General.

- **Funciones clave:**

- Delegado por la Asamblea para administrar el condominio.
- Aprueba gastos superiores al límite autorizado.
- Decide condonación de multas/intereses (previo análisis).
- Supervisa al Administrador.

- **Régimen de votaciones:**

- Decisiones por **mayoría de votos** en reuniones.
  - Regulado por su propio *Reglamento Interno* (aprobado por miembros).
- 

### *3. Comité de Convivencia*

- **Quiénes pueden pertenecer:**

- **Propietarios residentes** (no arrendatarios).
- Requisitos:
  - Estar "a paz y salvo" con el condominio.
  - Sin sanciones previas por violar el manual.
  - Sin antecedentes penales.
- Nombrados por la Asamblea o delegados por el Consejo (Art. 58, Ley 675/2001).
- Número impar (mínimo 3 miembros).

- **Funciones clave:**

- Mediar conflictos entre residentes.
- Proponer actividades de integración.

- **Régimen de votaciones:**

- Busca **consenso o unanimidad**.
  - Si no hay acuerdo: **votación por mayoría**.
  - Empate en dos votaciones consecutivas = **decisión negativa** (Art. 58, pág. 8).
-

#### 4. Administrador(a)

- **Designación:**
    - Nombrado por el **Consejo de Administración** (Art. 50, Ley 675/2001).
    - *No requiere ser copropietario.*
  - **Funciones clave:**
    - Representante legal del condominio.
    - Ejecuta decisiones del Consejo y Asamblea.
    - Gestiona gastos (dentro de montos autorizados).
- 

#### 5. Revisor Fiscal

- **Quiénes pueden pertenecer:**
    - **Contador público titulado.**
    - *Puede ser copropietario* (Art. 56, Ley 675/2001).
    - Prohibido: ser socio/pariente del Administrador o empleado de sus negocios.
  - **Designación:**
    - Contratado por la **Asamblea General** (período de 1 año, renovable).
- 

### Resumen de Votaciones por Órgano

Órgano	Base de votación	Mayoría requerida
<b>Asamblea General</b>	1 voto por unidad privada	Simple o calificada*
<b>Consejo Administración</b>	1 voto por miembro	Mayoría simple

---

Órgano	Base de votación	Mayoría requerida
<b>Comité de Convivencia</b>	1 voto por miembro	Consenso → Mayoría simple

\* \*Ejemplos de mayorías calificadas (Ley 675/2001)\*:

- Modificación de áreas comunes: 70% de copropietarios (Art. 140, pág. 44).
- Prohibición de mascotas peligrosas: 3/4 partes de la Asamblea (Art. 228, pág. 60).

---

¡ Detalles completos en: *Capítulo 1 (Art. 1), Capítulo 2 (Arts. 7, 23) y Capítulo 20 (Sanciones).*