

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS
UNIMINUTO VIRTUAL

ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE PROYECTOS

IRREGULARIDADES FINANCIERAS EN PROPIEDADES HORIZONTALES EN
BUCARAMANA Y SU AREA METROPOLITANA

Modalidad: Monografía

Autor

CARLOS ALFREDO DUARTE VANEGAS

Director

LUIS ALBERTO CARDENAS OTAYA

MAGISTER EN DIRECCION Y ADMINISTRACION DE EMPRESAS

BUCARAMANA, COLOMBIA

SEPTIEMBRE 2024

Agradecimientos

A mi esposa y a mi hija que han sido el motor que me impulsa para seguir en este aprendizaje que son las únicas personas que conocen el sacrificio que se realiza cuando no se está preparado para tan importante magnitud.

Agradecer a mis padres por sus oraciones y por su perseverancia ya que ellos también son esa fuerza motivadora que no se cansa de impulsar y agradecer a mis compañeros del trabajo que siempre me apoyaron y me dieron mi espacio para poder leer y realizar mis actividades en campo.

Quiero agradecer primeramente a Dios por todas las bendiciones que me ha regalado en estos últimos años, por permitirme estar acompañado de personas maravillosas que han puesto su granito de arena para poder realizar esta especialización en el cual me siento muy feliz de poder culminar.

Índice

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN.....	2
Objetivos	5
Objetivo general	5
Objetivos específicos	5
Antecedentes	6
1.1 Origen de la propiedad horizontal.....	6
1.2 Evolución de concepto de propiedad horizontal.	6
1.3 Propiedad horizontal en Colombia.....	7
1.4 implementación de la ley 675 de 2001 en Colombia	8
1.5 Mecanismo de control financiero.....	10
1.6 Consejo de administración dentro de las propiedades Horizontales.	10
Capítulo 2. EVALUACIÓN.....	12
2.1. Definición de Propiedad Horizontal según ley 675 de 2001.....	12
2.2. Artículos que presentan vacíos en la ley 675 de 2001.	12
2.3. Administrador o representante Legal.	13
2.3.1. Análisis de casos reales	15
2.4. Responsabilidad civil, penal de los administradores de propiedad horizontal.....	15
2.4.1. Responsabilidad civil contractual	16
2.4.2. Responsabilidad extracontractual.....	16
2.5. Mecanismos de control.	16
2.5.1. Asamblea General	18
2.5.2. Consejo de administración.	19
2.5.3. Revisor fiscal.....	20
Capítulo 3. RESULTADOS.....	21
3.1 Falencias presentadas en la ley 675 de 2001 las cuales son aplicadas al régimen de propiedad horizontal.....	21
3.1.1 Casos de fraudes en la propiedad horizontal en Bucaramanga y su área metropolitana....	21
3.1.2 Formas de fraude en propiedad horizontal.....	24
3.2 Mecanismos de control eficientes a los manejos financieros dentro de la propiedad horizontal.....	26
3.2.1 Diseño Metodológico.	26
3.2.2 Ficha técnica.....	27
3.2.3 Resultados de la encuesta.	29

3.2.4 Conclusiones generales de la encuesta.....	34
3.2.5 Limitaciones de estudio.....	35
3.3 Funciones y compromisos de los miembros del consejo de administración en los conjuntos residenciales.	35
3.3.1 Funciones del Consejo de Administración.....	35
3.3.2 Compromisos de los Miembros del Consejo administrativo	36
Capítulo 4. CONCLUSIONES.....	37
Conclusión 1.....	38
Conclusión 2.....	39
Conclusión 3.....	40
Resumen.	41
REFERENCIAS.....	42

Irregularidades financieras en propiedades horizontales de Bucaramanga y su área metropolitana

1

Índice de tablas

Tabla 1 Total de inmuebles encuestadas.....	27
---	----

Lista de figuras

Figura 2.1 Organigrama asamblea general.....	20
Figura 3.1. Grafica de resultados encuesta pregunta #1.....	30
Figura 3.2. Grafica de resultados encuesta pregunta #2.....	31
Figura 3.3. Grafica de resultados encuesta pregunta #3.....	32
Figura 3.3. Grafica de resultados encuesta pregunta #4.....	33
Figura 3.5. Grafica de resultados encuesta pregunta #5.....	34

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se estudió el régimen de propiedad horizontal en Colombia presidida por la ley 675 de 2001, en la cual se ha presentado varios vacíos que han sido subsanados poco a poco por medio de jurisprudencia en la corte constitucional.; dichos vacíos de la ley han permitido el abuso de poder de los administradores y sus colaboradores, dando cabida a la realización de robos o desfalcos a las copropiedades.

El fenómeno del fraude se ha presentado históricamente en diversas culturas y sociedades llevando a consecuencias negativas generalizadas como la desviación de recursos, la generación de sobrecostos, entre otros aspectos que terminan repercutiendo el bienestar de una organización, población o sector. Generalmente estos actos de corrupción se dan como consecuencia de una pobre educación y de escasos valores y son transversales a los procesos humanos, impactando y permeando a todos ellos, es por esta razón que “la propiedad horizontal se ha visto igualmente manchada por hechos fraudulentos en los cuales el representante legal administra, dispone y asigna según su juicio personal y profesional los recursos, disfrutando de bienes ajenos aun teniendo la obligación de conservarlos y sacarles provecho”. (Alfonso, 2021)

En Bucaramanga y su área metropolitana las empresas constructoras de vivienda se han concentrado en desarrollar sus proyectos urbanísticos bajo la modalidad de propiedad horizontal incluidos los proyectos VIS, en los cuales se comparten las zonas comunes esenciales como escaleras, ascensores, pasillos y las zonas comunes no esenciales como lo son canchas, piscinas, zona de juegos, gimnasios entre otros. Esto significa que los compradores de dichas viviendas tienen derechos exclusivos sobre propiedad privada y derechos de copropiedad sobre el terreno y las zonas comunes.

En el **artículo 29** de la ley 675 de 2001 se establece “*Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*” (suin-juriscol, 2001)

Irregularidades financieras en propiedades horizontales de Bucaramanga y su área metropolitana

3

El artículo es claro y preciso en determinar que es obligatorio el cobro de la cuota mensual de administración determinada por el administrador, y es en este punto donde la presente investigación hace relevancia, pues esta es la vía principal usada por el representante legal que es el administrador para cometer actos fraudulentos dejando a muchos copropietarios con dudas en los manejos de dichas expensas.

En esta zona geográfica del país se han presentado varios casos de fraude e inconsistencias en la presentación de estados financieros, sembrando dudas y descontento en los propietarios, la manera en cómo se adquieren o se llevan a cabo las contrataciones de los proveedores de insumos y los prestadores de servicios como vigilancia y aseo los cuales ocupan un poco más del 50% de presupuesto anual, no son cien por ciento claras, creando un estigma de que todos los administradores son deshonestos en sus manejos administrativos. Aunque la asamblea general de copropietarios es la máxima autoridad que ejerce vigilancia y control sobre el administrador, el consejo de administración que es conformado cada año y elegido en asamblea, también es la responsable de entrevistar y elegir al revisor fiscal; en teoría se podría decir que todos los propietarios que asisten a la asamblea general tienen el dominio y en control en sus manos, pero la realidad es completamente diferente; desafortunadamente algunas personas dedicadas a la administración de propiedad horizontal algunos con títulos profesional y otros sin ellos (pues la ley no establece el grado de escolaridad para ejercer dicha función) utilizan mecanismos para envolver al propietario y así tener control total sobre los manejos que se dan dentro de los conjuntos residenciales y por ende se ha presentado este acto de fraude invisible o fraude fantasma en muchas unidades residenciales de Bucaramanga y su área metropolitana. Cuando hablo de “fraudes invisibles” hago referencia al déficit que se refleja al final del periodo presupuestal, déficit que no se sustenta con claridad, sin acceso a la información de actas o dichas negociaciones que se hacen fuera de contratos escritos y las cuales no se pueden comprobar porque no se tienen soportes contables; en estos casos normalmente la asamblea decide aumentar su cuota de administración o en su defecto aprobar una cuota extraordinaria para subsanar esa pérdida presupuestal medida sugerida por el administrador.

Irregularidades financieras en propiedades horizontales de Bucaramanga y su área metropolitana

4

Además, la Asamblea General como autoridad ejerce vigilancia y control sobre el Consejo de Administración y este a su vez sobre la administración de la copropiedad, por cuanto la Ley no establece una específica que la realice. En la teoría estas figuras son funcionales, pero en la realidad ya han sido permeadas por “avivatos” que conocen bien como seducir a los propietarios y residentes, logrando grandes beneficios económicos, especialmente con las “cuotas extraordinarias”. Como el afán es mal consejero y prevalece en estas épocas de fin de año y en los primeros meses del año, se ha convertido en una herramienta eficaz para estos timadores, quienes también se aprovechan del desinterés de los residentes, su desconocimiento de las reglas de la copropiedad y sus estatutos. En resumen, la falta de información veraz por parte de los asambleístas repercute en que los asistentes quedan sometidos a tomar decisiones técnicas y económicas contrarias a su beneficio.

La magnitud de las decisiones de una asamblea de copropiedad es tan grande que, mal orientada, puede legalizar su propia condena económica. La falla estructural radica en que la Superintendencia de Economía Solidaria u otra entidad no tiene dientes para investigar, perseguir o sancionar a estos avivatos. El único remedio, al menos por ahora, es la participación de gente honesta en todas las instancias de decisión en la copropiedad; personas responsables y con capacidad de enfrentar las irregularidades.

Pregunta de investigación:

¿Cómo podemos mejorar la auditoría y control a la administración para evitar los fraudes económicos en propiedad horizontal, teniendo en cuenta los vacíos de la presente ley 675 de 2001?

Objetivos

Objetivo general

Identificar las causas del fraude en las propiedades horizontales en Bucaramanga y su área metropolitana, enfocándose en los vacíos legales y administrativos que permiten estas irregularidades.

Objetivos específicos

- Determinar las falencias presentadas en la ley 675 de 2001 las cuales son aplicadas al régimen de propiedad horizontal.
- Sugerir mecanismos de control eficientes a los manejos financieros dentro de la propiedad horizontal.
- Detallar las funciones y compromisos de los miembros del consejo de administración en los conjuntos residenciales.

Antecedentes

En Colombia el sistema de vivienda organizada bajo la figura de propiedad horizontal cada día toma mayor relevancia, pues reúne intereses comunes e individuales de las personas que conforman dicha comunidad de copropietarios, por tanto, su crecimiento exponencial en el país, hace que su administración y la capacidad para ejercerla sean aspectos muy importantes para garantizar la convivencia pacífica, la armonía y satisfacción de los intereses que regula. Analizaremos la evolución histórica de la propiedad horizontal, su importancia en el desarrollo urbano, los problemas asociados al fraude dentro de este modelo de propiedad, comprender como ha sido regulada este sistema de vivienda en Colombia bajo la ley 675 de 2001 y que desafíos enfrenta, donde se ha mostrado avances, pero también se han generado nuevas problemáticas que requieren atención legal y administrativa.

1.1 Origen de la propiedad horizontal.

Según el libro “Aspectos generales de la propiedad horizontal” La propiedad horizontal empezó a desarrollarse en la ciudad de Roma Italia, en época de Nerón, ya que en la ciudad en el año 64 ocurrió un incendio conocido como “el Gran incendio de Roma” lo que dio cabida a la reconstrucción de la ciudad y la manera más rápida era a través de propiedad horizontal; para el año 298 a través de la ley de Sicilia se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común, dividiéndose luego los pisos. (Torres, 2019)

1.2 Evolución de concepto de propiedad horizontal.

La evolución de la institución recorre tres períodos, según se va transformando el concepto del dominio:

Primeramente, surgió la concepción absoluta, conforme a la cual las facultades dominicas del propietario llegaban hasta el cielo por arriba y hasta el infierno por debajo. Más adelante aparece la división de casas por pisos o planos, que estableció ciertas limitaciones al concepto anterior y después se alcanzó el concepto Propiedad Horizontal, con mayor fraccionamiento del dominio y la conjugación de los derechos sobre la vivienda y sobre las áreas comunes pertenecientes a más de un propietario.

1.3 Propiedad horizontal en Colombia

El crecimiento urbanístico en Colombia empezó a tener un gran crecimiento a principios del año 1940 y se empieza a conocer el concepto de propiedad horizontal, ese mismo año se presentó ante el congreso de la república un proyecto de Ley el cual fue fallido sin progreso dentro de la comisión, Pero no fue sino para finales del año 1948 debido a los disturbios ocurridos el 9 de abril en Bogotá, en la que la ciudad quedo casi destruida por dicho suceso denominado “el Bogotazo” y en virtud de ser reconstruida se expide el decreto 1286 de 1948 que trataba sobre “el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, cuya finalidad fue estimular las construcciones de varios pisos para reemplazar las construcciones afectadas. Con dicho decreto se pretendía facilitar la reconstrucción de muchos inmuebles que fueron destruidos y que se diera un marco legal al derecho de propiedad que tenía una persona en un apartamento de un mismo edificio, porque para ese entonces era evidente la necesidad de suelo para garantizar la vivienda a tantas personas que migraron a la ciudad.

“Es así, como de acuerdo con dicha ley, las políticas de construcción dan un giro de 180 grados, y se empiezan las primeras construcciones de edificios y agrupaciones de vivienda afectados con el régimen de propiedad horizontal. Ahora, las grandes 7 constructoras que para ese momento eran las encargadas de edificar la mayoría de las viviendas a todo nivel también empezaron a notar que era mucho más lucrativo construir de esta forma que como se hacía tradicionalmente.”
(Mendoza Avila & Luna Vergara, 2022)

1.4 implementación de la ley 675 de 2001 en Colombia

Después de un poco más de 50 años debatiendo en el concepto de propiedad horizontal, sus trascendencias y objetivos por fin se dio paso a la reglamentación de la ley 675 de 2001 la cual preside desde la fecha de su aprobación hasta la actualidad, cuenta con 87 artículos en la cual encontramos su definición, constitución y alcance.

Cabe resaltar que esta ley 675 introdujo cambios novedosos, necesarios y acertados para las necesidades que se presentaban en el país en ese momento, pero han trascurrido 23 años desde su implementación y en la actualidad se está quedando corta e inconclusa en muchos aspectos, tanto así, que se han presentado varios proyectos de ley para mejorarla, pero lastimosamente no ha tenido ningún avance significativo en el congreso de la república de Colombia.

Según el autor de la Tesis “Propuestas para el mejoramiento de la propiedad horizontal en Colombia a partir de la ley 675 de 2001” señala lo siguiente:

“A pesar de estos buenos propósitos, se ha evidenciado que el alcance de esta ley ha sido insuficiente para regular todos los aspectos que se manejan al interior de las copropiedades por lo cual el Gobierno 38 Nacional ha expedido normas posteriores entre las que se destacan; el Decreto Nacional No 1060 de 2.009, que reglamentó los artículos 3, 19 y 32 de la ley 675/01, la Ley 1209 del 14 de julio de 2.008 conocida como “la ley de cerramiento de piscinas”, el Decreto No 2590 del 9 de julio del 2.009 “que trata de los prestadores de servicio de vivienda turística” y la Ley 742 del 2.002 “que reglamenta la tenencia y registro de los perros potencialmente peligrosos” –entre otras disposiciones-, que inducen a pensar que lejos de tener una legislación estable, esta será dinámica para tratar de solucionar problemas o necesidades específicas que se vayan presentando al interior de estas organizaciones.” (Agudelo Gusman, 2014)

En Colombia no existe una entidad que ejerza vigilancia y control a todo el sistema de la Propiedad Horizontal, aun cuando esta modalidad ha sido particularmente difundida y utilizada en el país, este aspecto ha dado lugar a que los actos de corrupción se lleven a cabo con mayor

facilidad puesto que los profesionales involucrados no perciben ningún tipo de control sobre la administración de los recursos que invierten los colombianos en patrimonio.

“Es imprescindible que el Estado legisle para poder sancionar el incorrecto proceder ético y moral de quien desempeña las funciones como administrador de propiedad horizontal, toda vez que, muchos copropietarios se encuentran actualmente muy perjudicados porque el Estado, hasta tanto, no decida expedir dicha normativa, los riesgos y las consecuencias de las malas decisiones y actuaciones de los administradores propiedad horizontal, en riesgo el patrimonio de los copropietarios.” (Perez & Valbuena, 2021)

Esta posibilidad de corrupción se maximiza con lo que tiene que ver con los copropietarios puesto que ellos muestran una actitud desinteresada y carecen de conocimientos sobre las normas que regulan la propiedad horizontal y sobre aspectos específicos de la administración de ésta, favoreciendo de esta forma los actos de corrupción por parte del administrador creando así una imagen negativa hacia la comunidad, y originando falta de compromiso, tiempo y vigilancia por parte de los copropietarios del edificio o unidad residencial.

Según los autores del artículo titulado “Responsabilidad civil y administrativa del administrados de PH” existe una gran necesidad de exigir o fomentar un perfil idóneo de la persona aspirante a administrar las copropiedades el cual debe estar regulado por entidades de control.

“Con la necesidad de analizar la idoneidad y el perfil que se debe de exigir a las personas que ejerzan el cargo de administradores, su perfil idóneo sea regulado normativamente, así mismo, como los requisitos para ejercer dicho cargo, dado que frecuentemente en la cotidianidad, se evidencian los innumerables riesgos que se han venido generado a través de todos estos años, donde los copropietarios de los inmuebles, ven cada vez más el riesgo y el menoscabo su patrimonio que los amenaza a responder de manera social, administrativa, financiera, económica, ambiental y penal ante los riesgos jurídicos permanentes, por no tener el administrador un perfil idóneo, que lo responsabilice ante las implicaciones y consecuencias legales de sus actos y que finalmente como ya lo habíamos, se arriesgan los activos o inmuebles de los copropietarios.” (Perez & Valbuena, 2021)

1.5 Mecanismo de control financiero

Una investigación realizada en el año 2019, sobre el diseño de controles internos para propiedad horizontal, propone precisamente un diseño que le sirva de instrumento al contador a fin de que se puedan desarrollar sus actividades satisfactoriamente, cuya intención sea mejorar la presentación de informes contables y financieros y sean de mayor utilidad y facilidad para la auditoría y estudio por parte de Revisor Fiscal.

“A través de estos controles internos, se busca dar cumplimiento a los objetivos propuestos por la administración, acatando en pleno las ordenanzas dictadas por la ley; de igual manera, el proyecto busca ser una guía que permita mejorar la gestión contable y administrativa, procurando la actualización de sus procesos para que la información sea confiable y veraz.”

(Bello Castillo, 2019)

Otro estudio realizado tuvo como objeto implementar una guía para estandarizar los modelos contables basados en las normas NIF para la propiedad horizontal, y así fortalecer la estructura organizacional. Dentro de su propuesta genera políticas administrativas y financieras como el manejo de efectivo, diseño de manejo de cuentas por cobrar, propiedad planta y equipo, cuentas por pagar, ingresos, gastos y patrimonio. (Garzón Rodríguez & López Ardila, 2019)

1.6 Consejo de administración dentro de las propiedades Horizontales.

Es trascendental destacar la importancia de realizar mejoras y actualizaciones a la presente ley, que abarquen temas precisos sobre la importancia y responsabilidades de los consejos de administración los cuales son conformados y elegidos en las asambleas generales, realizadas cada año, donde se aclaren las limitaciones administrativas por parte del representante legal y donde se amplíen las funciones de auditoría y control por parte de los copropietarios.

“El consejo de administración es un órgano administrativo colegiado que se constituye para realizar determinadas funciones administrativas y, en general, para ejecutar las actividades que le hayan encargado la asamblea general de copropietarios. El consejo de administración es

nombrado por la asamblea de copropietarios y debe estar conformados por propietarios o delegados de estos." (Gerencie.com, 2023)

Una de las funciones esenciales del consejo de administración es realizar la auditoria y control sobre el gasto del presupuesto anual aprobado por la asamblea general, presupuesto que ejecuta el administrador. En el libro "Manual administrativo y financiero de la propiedad horizontal" se define el concepto de presupuesto como *"El presupuesto de gastos y de ingresos es la proyección que se hace de los gastos que tendrá la propiedad en la vigencia respectiva, y de los ingresos que se necesitaran para cubrir dichos gastos"* (Obando Riascos, 2024)

Es muy significativo tener claro el presupuesto a ejecutar, pues es la ruta financiera que debe seguir el ente administrador, y por tanto, es clave la distribución de cargos y funciones de los miembros de administración, como es el caso del presidente y tesorero.

En el artículo "Fraude en propiedad horizontal" la autora resalta las funciones legales del Revisor fiscal dentro de las propiedades horizontales, y sostiene que los miembros del consejo se pueden apoyar en su gestión de control y dirección con el revisor fiscal, quien es el profesional encargado de realizar inspección a los informes contables y financieros entregados por el área contable, ya que hace parte fundamental del control interno de la copropiedad, brindando confianza y dando fe publica en los casos previstos por la ley. (Luna Rincón, 2021)

El sistema de propiedad horizontal en Colombia ha sido fundamental para el desarrollo urbanístico del país, pero su regulación actual presenta vacíos significativos, es necesario que el Estado reforme la ley 675 de 2001 que incluya una mayor supervisión estatal, implementación de mecanismos de control financiero mas solidos y que el consejo de administración tenga un mayor protagonismo en la ejecución y control de los proyectos desarrollados dentro de las copropiedades.

Capítulo 2. EVALUACIÓN.

2.1. Definición de Propiedad Horizontal según ley 675 de 2001.

“La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”

La presente ley expresa que cada dominio constituido como propiedad horizontal debe contener un reglamento de propiedad horizontal, el cual debe ser creado, socializado y aprobado por el 70% + 1 de los coeficientes que compongan cada propiedad, ya sea mixta, residencial o comercial y adicional ser constituido bajo escritura pública.

2.2. Artículos que presentan vacíos en la ley 675 de 2001.

Siguiendo el objetivo número uno de nuestra investigación, que nos indica sobre determinar las falencias presentadas en la ley 675 de 2001, podemos identificar artículos que no son completamente claros en su alcance y responsabilidad. Analizaremos los siguientes artículos:

- artículo 3: *“Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”*

Según lo expresado en el artículo anterior, las copropiedades tienen la libertad de crear su propio reglamento de propiedad horizontal, el cual contiene normas, limitaciones y funciones de los miembros que componen el órgano administrativo, también debe expresar las causales de las sanciones y la clasificación según el nivel de gravedad de las misma. La ley no es clara en establecer un modelo de estructuración de dicho reglamento de propiedad horizontal, sumado con el desconocimiento de la mayoría de los miembros de la asamblea general, la cual es la que aprueba este reglamento, y posteriormente es registrado en escritura pública, permite que

muchos temas de regulación y control queden por fuera, dejando así, camino libre para que se comenten actos fraudulentos.

2.3. Administrador o representante Legal.

Las edificaciones que rigen bajo mandato de propiedad horizontal la asamblea general o el consejo de administración, deben nombrar un representante legal, el cual tiene amplias facultades para el sostenimiento y conservación de los bienes, creación de cuentas bancarias, pago de impuestos y contrataciones. A continuación, expongo algunas de sus funciones expuestas en el artículo 51 de la ley 675 de 2001.

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*
- 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*
- 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere.*
- 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*
- 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*
- 6. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*

7. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario 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.

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

9. 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, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

Según el artículo 51, donde se exponen las funciones del administrador, podemos determinar las siguientes falencias:

1. El manejo y control de actas de asamblea, pues le da facultad única y exclusiva al manejo de la información.
2. Cuidar y vigilar los bienes y dar uso según este expresado en el reglamento de propiedad, pues como se expresó en el artículo 3, el reglamento de propiedad no está creado bajo un modelo estructurado que permita de manera detallada realizar control.
3. La ejecución de sanciones, pues el cobro de las sanciones puede resultar exagerado y son dineros que no están siendo reportados dentro del balance general y estado de resultados expuesto en las asambleas generales anuales.

2.3.1. Análisis de casos reales

En la ciudad de Bucaramanga, los propietarios de un conjunto residencial del barrio Sotomayor, denunciaron el cobro excesivo de sanciones por parte del administrador, según los afectados, indicaron que se realizaron multas por actos no contemplados dentro del reglamento de propiedad horizontal. La alteración en el debido proceso y las altas sumas de dinero fue lo que alertó a los residentes; no obstante, esos dineros que algunos residentes pagaron por sanciones, nunca fueron contabilizados, ni mucho menos fueron expuestos dentro del balance general.

2.4. Responsabilidad civil, penal de los administradores de propiedad horizontal.

En Colombia todo administrador de propiedad horizontal tiene unas responsabilidades penales y civiles por su gestión realizada; esto se refiere a que es responsable de cualquier perjuicio ocasionado a los copropietarios o a terceros debido a negligencias, omisiones o acciones fraudulentas.

El artículo 50 de la ley 675 de 2001 nos señala la importancia de la responsabilidad y también resalta el grado de transparencia en la gestión realizada por el administrador dentro del desarrollo de sus funciones como representante legal de alguna conjunto residencial, mixto o comercial.

Artículo 50 – Naturaleza del administrador – “Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o exralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.”

En conclusión, el administrador de propiedad horizontal juega un papel crucial en la gerencia de todos los bienes y servicios y también en la garantía del bienestar y derechos de los copropietarios.

2.4.1. Responsabilidad civil contractual

Hace referencia a las obligaciones adquiridas por el administrador en virtud del contrato firmado con el presidente del consejo de administración de los conjuntos. Este contrato establece las funciones específicas y deberes del administrador; en caso de un incumplimiento total o parcial, tardío o defectuoso de lo establecido en el contrato genera responsabilidad civil.

2.4.2. Responsabilidad extracontractual

Es aquella responsabilidad que nace por incumplimiento a las obligaciones sin un contrato de por medio, respondiendo por los daños causados por sus hechos u omisiones negligentes; esta responsabilidad se fundamenta en los principios generales de culpa y daño establecidos en el código civil de Colombia.

2.5. Mecanismos de control.

Siguiendo el objetivo número dos, sobre los mecanismos de control que se deben implementar dentro de las propiedades horizontales, analizaremos los siguientes artículos de la ley 675 de 2001:

- *ARTÍCULO 32. Objeto de la persona jurídica. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.*

Según lo anterior la ley también es explícita en determinar el patrimonio de la persona jurídica, aunque las propiedades residenciales son sin ánimo de lucro, se considera que las expensas recaudadas mes a mes cuentan como su patrimonio.

- *ARTÍCULO 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.*

El artículo 34 brinda una estructura clara y precisa de los recursos financieros con los que cuenta la persona jurídica. Al precisar las fuentes de ingreso y los mecanismos a través de los cuales estos se generan, el artículo asegura que la copropiedad tenga la capacidad financiera para mantener el estado de los bienes comunes.

La constitución de los bienes privados dentro de la propiedad horizontal debe establecer un número de coeficiente que se calcula con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total del edificio o conjunto, en pocas palabras entre más grande sea su apartamento o vivienda más alto es su coeficiente.

- *Artículo 25 “Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento”

La administración y dirección de la persona jurídica corresponde a la asamblea general la cual es conformada por todos los propietarios de inmuebles que hacen parte de la copropiedad, de los conserjes de administración (si existiere) que generalmente siempre se

nombra con un número impar mínimo de 3 personas y el administrador que sería el representante legal.

- *ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

2.5.1. Asamblea General

La asamblea general es el mayor órgano dentro de la persona jurídica, está conformada por todos los propietarios y por personas terceras las cuales deben ser apoderadas por medio escrito por el propietario al que corresponda, los apoderados pueden ser los arrendatarios si es el caso, o cualquier persona sin importar su relación, también una sola persona puede ser representante de varios inmuebles ante la asamblea. Tanto los propietarios como los apoderados tienen las mismas facultades y deberes. A continuación, voy a indicar algunas funciones de la asamblea general de manera informativa según el artículo 38 de la ley 675 de 2001.

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

- 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*
- 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año.*
- 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.*
- 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.*
- 8. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.*

2.5.2. Consejo de administración.

Este organismo está compuesto por los propietarios de la copropiedad y/o por los apoderados si el reglamento de propiedad horizontal así lo indicase; debe ser conformado por un número impar de 3 o más miembros, y son escogidos por la asamblea general durante un periodo presupuestal que es de 1 año para los conjuntos de 30 o más viviendas ya sean residenciales, mixtas o comerciales excluyendo parqueaderos y depósitos. El reglamento de propiedad horizontal debe establecer las prohibiciones para postularse al consejo de administración, las limitaciones más comunes es que no podrán postularse los propietarios que se encuentren en mora con el pago de las expensas comunes o tener sanciones graves por comportamientos inadecuados o incumplimientos graves al manual de convivencia.

En el artículo 55 de la ley 675 se expone la función del consejo de administración e indica lo siguiente *“Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias*

en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. ”

2.5.3. Revisor fiscal.

El cargo de revisor fiscal debe ser escogido por la asamblea general de propietarios cada año. Para el caso de propiedad horizontal de uso comercial o mixto la ley exige la existencia de un revisor fiscal el cual debe ser un Contador Público, con matrícula profesional vigente, este Revisor Fiscal no podrá ser propietario de algún inmuebles o bien comercial en el conjunto ni tampoco tener parentesco con algún propietario en 4 grado de parentesco; para el caso de propiedad horizontal residencial el Revisor Fiscal podrá ser escogido por la asamblea si ella considera la presencia del mismo y podrá ser un propietario o tenedor de bienes privados dentro del conjunto.

Según el artículo 57 de la ley 675 la función de Revisor Fiscal es *“Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley. ”*



Figura 2.1. Organigrama asamblea general

Capítulo 3. RESULTADOS.

3.1 Falencias presentadas en la ley 675 de 2001 las cuales son aplicadas al régimen de propiedad horizontal.

La Ley 675 de 2001 es el marco normativo que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia, estableciendo las bases para la organización y administración de edificios y conjuntos residenciales. Aunque esta legislación ha sido fundamental para estructurar la convivencia y el manejo de propiedades compartidas, su implementación ha revelado una serie de falencias que afectan la eficacia y equidad de su aplicación.

Teniendo en cuenta las principales deficiencias presentes en la Ley 675 de 2001. Examinaremos cómo estas falencias impactan a los copropietarios y administradores, y discutiremos las dificultades que surgen en la práctica debido a la falta de claridad, flexibilidad y actualización en la ley. También analizaremos casos concretos y situaciones prácticas que ilustran estos problemas, con el objetivo de proponer posibles soluciones y reformas que puedan mejorar el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal en Colombia.

3.1.1 Casos de fraudes en la propiedad horizontal en Bucaramanga y su área metropolitana.

Exponer un fraude dentro de una propiedad horizontal no es una tarea fácil, se requiere de un consejo de administración comprometido y con conocimientos de la ley 675 de 2001; se necesita recopilar evidencia financiera y para ello se debe hacer una revisión exhaustiva de facturas, estados de cuenta, contratos y cualquier otro tipo de documento financiero relevante, leer cada acta de reuniones y que sean válidas según lo establecido en la ley y porque no tener fotos o videos de algún proceso irregular.

El primer caso que citaremos, se trata de un desfalco ocurrido en un conjunto residencial del Municipio de Piedecuesta, donde la denuncia la interpuso un miembro de comité de convivencia quien identifico que el actual administrador inflaba el valor de las facturas específicamente de

Irregularidades financieras en propiedades horizontales de Bucaramanga y su área metropolitana

22

los insumos de piscina, decoraciones navideñas y gastos de refrigerios utilizados en diferentes actividades realizadas en la copropiedad; se estimó un robo por valor de veinte millones de pesos \$20.000.000 en un periodo de dos años. Al parecer el administrador persistentemente mostro actitudes de transparencia, pues siempre presentaba cotizaciones con valores elevados y los miembros del consejo escogían la cotización más económica, la cual aseguran que la administradora ya había alterado su valor.

Podemos observar que, dentro de esta unidad residencial del municipio de Piedecuesta Santander, la función del tesorero está muy limitada, ya que cada factura o cotización debe ser siempre confirmada y verificada para evitar precisamente la inflación de los valores en las facturas. Una de las acciones que se podría tomar por parte de los miembros del consejo de administración, sería citar a todos los proveedores a exponer sus servicios para que así se logre una negociación transparente entre todos anulando por completo que el administrador sea el único contacto directo con los proveedores.

Otro caso ocurrió en la ciudad de Bucaramanga, específicamente en un conjunto residencial en el barrio Real de Minas, donde existe una denuncia por un desfaldo por más de treinta y ocho millones de pesos \$38.000.000; la manera en cómo se realizó este robo fue a través de la falsificación de cheques, los cuales eran firmados por el presidente del consejo pensando que iban dirigidos a la empresa de seguridad, pero la administradora cambiaba el nombre del destinatario y esos cheques fueron girados a su nombre.

En esta situación podemos resaltar una falta gravísima y que ocurre no solo en el conjunto residencial ubicado en Real de Minas Bucaramanga, sino también en muchas otras propiedades horizontales; y es el desconocimiento por parte de los miembros del consejo de la ley 675 de 2001 y en este caso específicamente en el presidente; es importante que las personas que conforme dicho consejo tengan conocimiento de la ley, pues son ellos los responsables, primero de elegir un administrador y segundo, de aprobar o desaprobar cualquier decisión del mismo; de igual manera son los responsables de auditar y controlar los manejos financieros del administrador y evaluar que las funciones por las cuales fue contratado se cumpla a cabalidad.

Ese desfalco se pudo evitar si los pagos a los proveedores se realizan por medio de transferencia bancaria, en donde el administrador carga los pagos, pero es el tesorero quien aprueba ese pago a través de un toquen otorgado por la entidad financiera, esto ayuda muchísimo a evitar el desvío del dinero.

El tercer y último caso que tomaremos como referencia es una demanda interpuesta en la ciudad de Bucaramanga, por una residente, a la administradora y contadora del conjunto residencial Aldea Comercial, por los siguientes hechos:

“La señora administradora, presentó para aprobación de la asamblea general de copropietarios del año 2018, los estados financieros de la copropiedad previamente aprobados y firmados por ella y la contadora, no obstante, lo anterior, estos no fueron aprobados toda vez que algunos de los asistentes advirtieron inconsistencias y dudas que en ese momento no pudieron ser aclaradas ni por la Administradora ni por la contadora señora.

A raíz de las inconsistencias presentadas, y al ser indagada por el consejo de administración, la contadora manifestó su responsabilidad en la alteración de los estados financieros con el fin de transferir a su favor, sumas de dinero desde las cuentas de la copropiedad, mediante operaciones electrónicas realizadas a través del portal del Banco Colpatria, de lo cual se deduce una clara acción no solo de responsabilidad civil en relación con las funciones atribuidas al cargo de la señora como contadora, sino una acción que fue denunciada penalmente ante la fiscalía General de la Nación para lo pertinente.

Dados los anteriores hechos, con el fin de determinar el perjuicio ocasionado a la copropiedad, se contrató una auditoría contable y financiera, auditoría que arrojó como resultados faltantes desde el año 2014, y que se resumen en la sustracción de dineros a través de transferencias a cuentas cuyo titular es la señora administradora y la sociedad cuya representante legal es igualmente la señora contadora.”

La anterior demanda interpuesta en el año 2019 la cual se instauró bajo modalidad o demanda de responsabilidad civil contractual, tuvo como resultado en el año 2022 según tribunal de arbitramento, la sentencia de declarar culpables a la administradora y contadora del conjunto

Aldea Comercial y en donde ordena realizar el pago por más de cien millones de pesos \$100.000.000 con concepto de perjuicios materiales, y un valor que supera los diez millones de pesos \$10.000.000 por costes de honorarios y gastos de tribunal.

El éxito del resultado positivo de la demanda anterior depende de varios componentes, incluidos las pruebas presentadas, las cuales debieron ser muy contundentes, el proceso judicial y por ende el trabajo del abogado acusador, se podrían clasificar de la siguiente manera:

- Pruebas físicas: la conforman las pruebas documentales las cuales fueron otorgadas por la auditoria financiera y contable que realizaron dentro de la copropiedad, que muestra los faltantes de dinero desde el año 2014 hasta el año 2019, las transferencias a las cuentas de la administradora y las transferencias a las cuentas de la contadora. Considero que estos 2 factores fueron documentos sólidos para la demanda.
- Acuse de responsabilidad: La contadora del conjunto acepto su responsabilidad en la alteración de los estados financieros para transferir dinero a su favor. Esta manifestación pudo ser usada como prueba de fraude y alteración de destinos de los fondos, fortaleciendo de este modo el caso ante la fiscalía.
- Denuncia penal ante la fiscalía: a modo que la denuncia fue penal, la fiscalía puede tomar acción investigativa en el caso expuesto, lo cual pudo fortalecer aún más la demanda interpuesta por la propietaria antes el ente administrador y contable.
- Proceso legal: posteriormente, el éxito de la demanda, también tiene relevancia en el manejo del proceso judicial por parte del demandante y la habilidad que tuvo el abogado para sustentar el caso ante el juez o tribunal.

3.1.2 Formas de fraude en propiedad horizontal

En las propiedades horizontales en Colombia y específicamente en Bucaramanga y su área metropolitana, existe una alta desconfianza por parte de los propietarios para con el administrador y esto es debido a varios factores que no dan la suficiente claridad en procesos de

Irregularidades financieras en propiedades horizontales de Bucaramanga y su área metropolitana

25

contratación y manejos financieros dentro de las unidades residenciales. La ejecución del fraude financiero puede desarrollarse en varias etapas y puede adoptar varias formas dependiendo de la situación, cabe resaltar que estas prácticas deshonestas no son aplicadas por todos los administradores, pero lastimosamente existen algunas personas inescrupulosas que se aprovechan de la situación para ejercer el delito de robo en propiedad horizontal.

Los aspectos identificados se clasificaron de la siguiente manera:

- **Alteración de documentos:** En ese caso se encuentran la alteración en las actas de asamblea y reuniones de consejo, documentos contables, cotizaciones, cuentas de cobros y facturas.
- **Desviación de fondos:** se hace referencia a los usos indebidos del dinero recaudado de las expensas comunes utilizadas para fines personales o para proyectos no autorizados.
- **Contratos inexistentes:** se refiere a los contratos ficticios que se hacen con empresas que no prestan ningún servicio o no han vendido ningún insumo, permitiendo desviar el dinero a cuentas personales.
- **Maniobra de votaciones:** Manipular a los miembros del consejo para inclinar sus votaciones a un proveedor en específico, alteración de votaciones en asamblea general que beneficien a un grupo reducido de personas o a una sola persona en específico.
- **Mantenimiento y reparaciones:** cuando se contratan servicios de mantenimiento que en realidad no se ejecutan o engrandecen el daño aumentando su valor del costo real.
- **Ocultar ingresos:** sucede cuando no se registran la totalidad de ingresos extras que tienen las propiedades horizontales por temas de alquiler de salón social, sanciones monetarias a residentes y multas.
- **Cuotas adicionales:** cuando en el presupuesto aprobado no se contemplaron algunos gastos como pólizas, pintura de fachadas, impermeabilización entre otras, y se requieren

de cuotas extraordinarias, y el recaudo adicional no es utilizado en su totalidad para cubrir el daño.

3.2 Mecanismos de control eficientes a los manejos financieros dentro de la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal presenta desafíos únicos en términos de administración financiera, ya que involucra la colaboración y el compromiso de múltiples propietarios que comparten gastos comunes y responsabilidades. Por tanto, garantizar una adecuada gestión de los recursos y una correcta rendición de cuentas es fundamental para mantener la armonía y la estabilidad económica. Desde la implementación de procedimientos de auditoría internos hasta la adopción de herramientas tecnológicas que faciliten la transparencia y la rendición de cuentas, donde se podría prevenir malentendidos y conflictos, y asegurar que los recursos se utilicen de manera eficiente y equitativa.

Se generará una encuesta donde analizaremos como los mecanismos de control son esenciales para el conocimiento de la ley que rige a la PH y construir confianza entre los propietarios y garantizar que cada uno de ellos se beneficie de una gestión financiera sólida y bien estructurada con ayuda de la asamblea y el consejo administrativo de su conjunto residencial.

3.2.1 Diseño Metodológico.

Para el desarrollo de este proyecto se ha recaudado información de diferentes conjuntos residenciales de Bucaramanga y su área metropolitana, por medio de una encuesta estructurada, teniendo en cuenta puntos de vista relativos, y se ha aplicado una metodología de investigación con orientación cualitativa no experimental, donde indagaremos el conocimiento de la ley 675 de 2001, sus falencias y en que afecta a la propiedad horizontal, además de los mecanismos de control, el conocimiento de las funciones y compromisos de los miembros del consejo de administración en conjuntos residenciales. Se evaluará percepción de los propietarios frente al manejo administrativo y financiero por parte de los administradores y contadores

Irregularidades financieras en propiedades horizontales de Bucaramanga y su área metropolitana

27

dentro de sus copropiedades, dando como resultado un análisis de las experiencias y percepciones de los residentes sobre este tipo de fraudes y gestión financiera en PH.

3.2.2 Ficha técnica

Para el desarrollo de la encuesta se tomó una muestra de 5 conjuntos de propiedad horizontal residencial escogidas al azar dentro de toda el área metropolitana que conforma la capital de Santander.

Tabla 1
Total de inmuebles encuestadas.

Conjuntos Residenciales	Numero de inmuebles totales	Muestra encuestada
5	1200	50

Nota 1 Elaboración propia.

Titulo	Examinar la relación entre las percepciones de los residentes sobre la eficacia de la Ley 675 de 2001 y las experiencias de fraude reportadas.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none">• Determinar las falencias de la Ley 675 de 2001• Sugerir mecanismos de control eficientes.• Detallar funciones y compromisos del consejo de administración.
Población	Conjuntos residenciales de Bucaramanga y su área metropolitana
Muestra	Selección aleatoria de 50 residentes diferentes conjuntos de PH.
Método de recolección de datos	Encuesta realizada de manera física
Numero de preguntas	5
Tipo de pregunta	Preguntas cerradas con única respuesta
Duración promedio de la encuesta	5 minutos para responder la encuesta
Responsable	Carlos Duarte

Ilustración 1 Rotulo de encuesta.

Para la realización de la encuesta seleccionamos preguntas claras y concisas sobre lo que ocurre dentro de las propiedades horizontales en cuanto a las administraciones, y así poder lograr reconocer y determinar nuestro objetivo para el desarrollo de la investigación, estas se ajustan a de forma cognitiva a los objetivos específicos planteados en la investigación.

1. ¿Alguna vez ha sido víctima de fraude en la propiedad horizontal donde reside?
 - a) Si _____
 - b) No _____

2. ¿Qué tipo de fraude o irregularidad financiera ha presenciado dentro del conjunto residencial?
 - a) Desviación de dinero
 - b) Alteraciones en contratos con proveedores
 - c) Cobros injustificables
 - d) Ocultamiento de ingresos adicionales por alquiler de zonas comunes y sanciones.
 - e) No he experimentado malos manejos financieros

3. ¿Reporto el fraude ante entidades competentes o a la asamblea general?
 - a) Si _____
 - b) No _____
 - c) No aplica _____

4. ¿Cree que la estafa es común dentro de las propiedades horizontales?
 - a) Si _____
 - b) No _____

5. ¿Cree usted que lo estipulado en la ley 675 de 2001 es suficiente para prevenir las estafas?
- a) Si _____
 - b) No _____
 - c) No tiene suficiente información _____

3.2.3 Resultados de la encuesta.

Para la pregunta número uno de nuestra encuesta, de los 50 residentes encuestados 15 respondieron que no han sido víctimas de fraude, equivalente al 30%; mientras que 35 residentes si han tenido alguna irregularidad en el manejo financiero dentro de los conjuntos residenciales, equivalente al 70%.

Una proporción de los encuestados ha experimentado o ha sido víctima algún tipo de fraude, lo que podría indicar que es bastante relevante el inconformismo y la desconfianza por parte de los copropietarios, si bien estos resultados nos indican que los problemas con la efectividad de la ley en prevenir y sancionar dichos fraudes.

Conocer cuántos copropietarios han sido víctima de fraude nos ayuda a identificar o conocer si los mecanismos de control que se utilizan en la ley son insuficientes o ineficaces, siendo así se sugiere mejorar y crear nuevos mecanismos y mejor supervisión siendo más estrictos.

Los resultados nos arrojan según la primera pregunta, que si la frecuencia del fraude en PH persiste nos muestra la ineficacia de los miembros del consejo administrativo, esto reflejan las deficiencias de la función del consejo. Sin embargo, estos resultados también nos arrojan que los se puede realizar una supervisión al consejo revisando si se están cumpliendo con sus responsabilidades, si necesitan ajustes en su perfil y funciones para mejorar la protección contra las irregularidades.

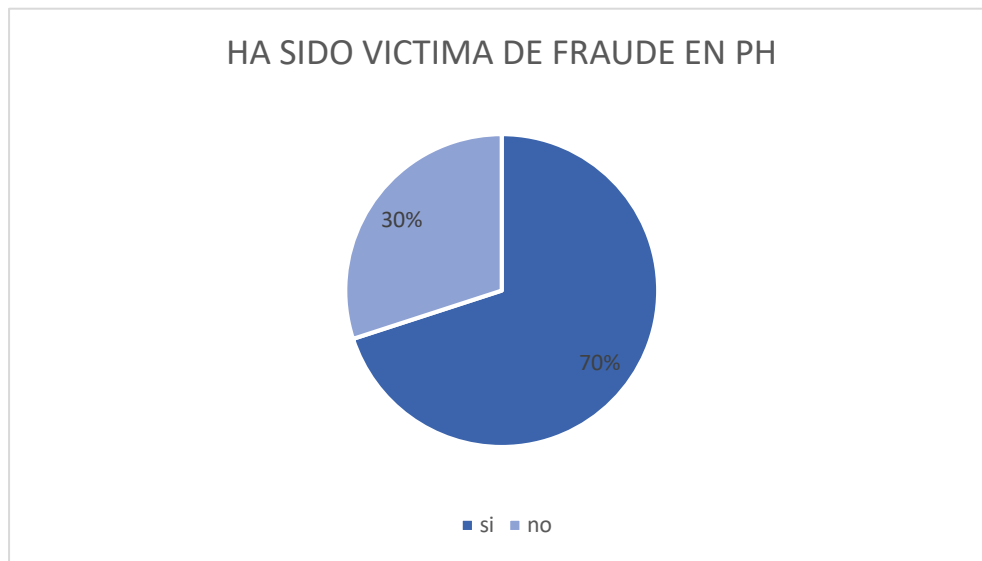


Figura 3.1. Grafica de resultados encuesta pregunta #1

De acuerdo con los resultados de la encuesta en la pregunta número dos, el 30% de los encuestados no ha percibido o experimentado malos manejos financieros dentro del conjunto residencial donde viven, el 15% de los encuestados afirmo que el tipo de fraude que han experimentado es la desviación de dinero recaudado por expensas comunes, el 35% de los residentes testifica que se han ocultado ingresos adicionales por alquiler de zonas comunes ya que afirman ver bastante concurrencia dentro del salón social pero en los estados financieros en valor recaudado es mínimo; el 15% de los encuestados asegura que las contrataciones de proveedores no han sido claras y transparentes y tan solo el 5% de los propietarios afirma que han sido víctimas de cobros injustificables.

Según los resultados que nos arroja la pregunta número dos nos apunta que una parte de los copropietarios identifican los tipos de fraudes e irregularidades financieras que se presentan en la PH. Da como oportunidad de mejora sugerir mecanismos de control fuertes que aborden las áreas de mayor preocupación en este caso las desviaciones de dinero u cobros exorbitantes.

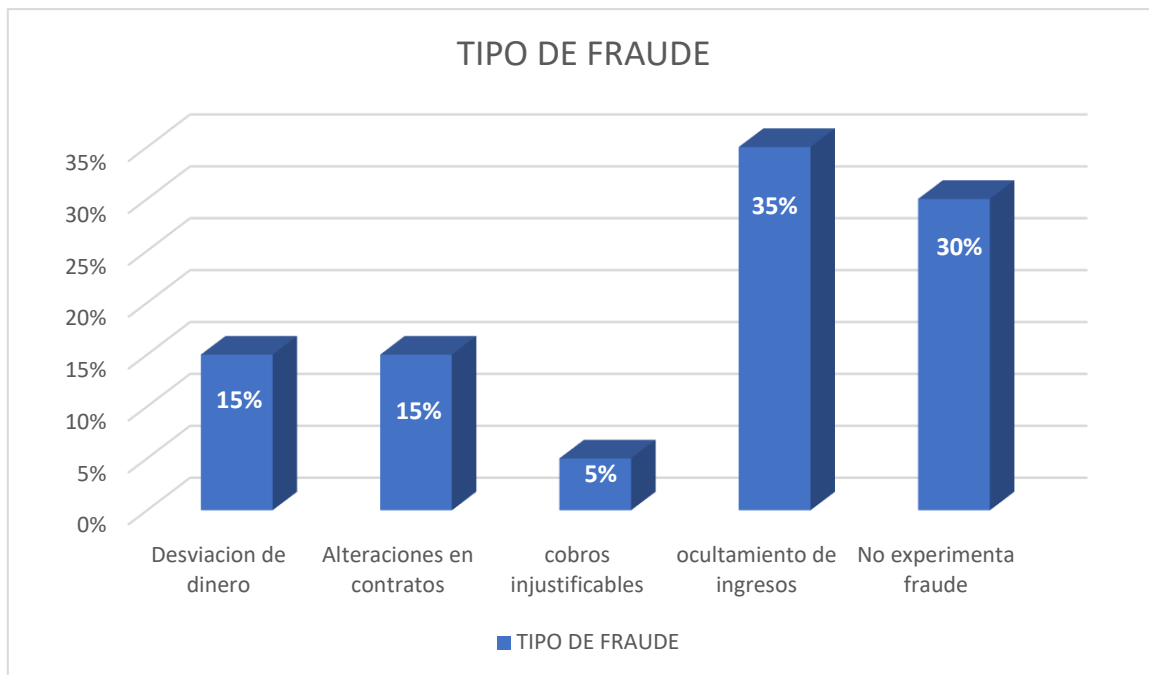


Figura 3.2. Grafica de resultados encuesta pregunta #2

La pregunta número tres sobre si se ha reportado alguno de los casos de fraude ante entidades competentes o ante la asamblea general de propietarios; el 30% respondió no aplica, mientras que el 50% afirma haber denunciado la irregularidad encontrada con los demás copropietarios y el 20% contesto no haber realizado ninguna acusación.

Esto nos indica que existe un gran porcentaje de propietarios que exponen los casos de irregularidades financieras por parte del ente administrador ante la asamblea general, o han llevado el caso a instancia mayores que implicaría una denuncia oficial ante las entidades competentes, ya que estas entidades pueden proporcionar información sobre la efectividad y los canales existentes para el control y la supervisión. Estos resultados también nos indican que el consejo administrativo necesariamente debe realizar la gestión y resolución de estos problemas y comprometerse a que los fraudes deben exponerse y reportarlos ya que de no hacerlo esto podría ser un indicio de falta de transparencia o responsabilidad por parte de ellos.

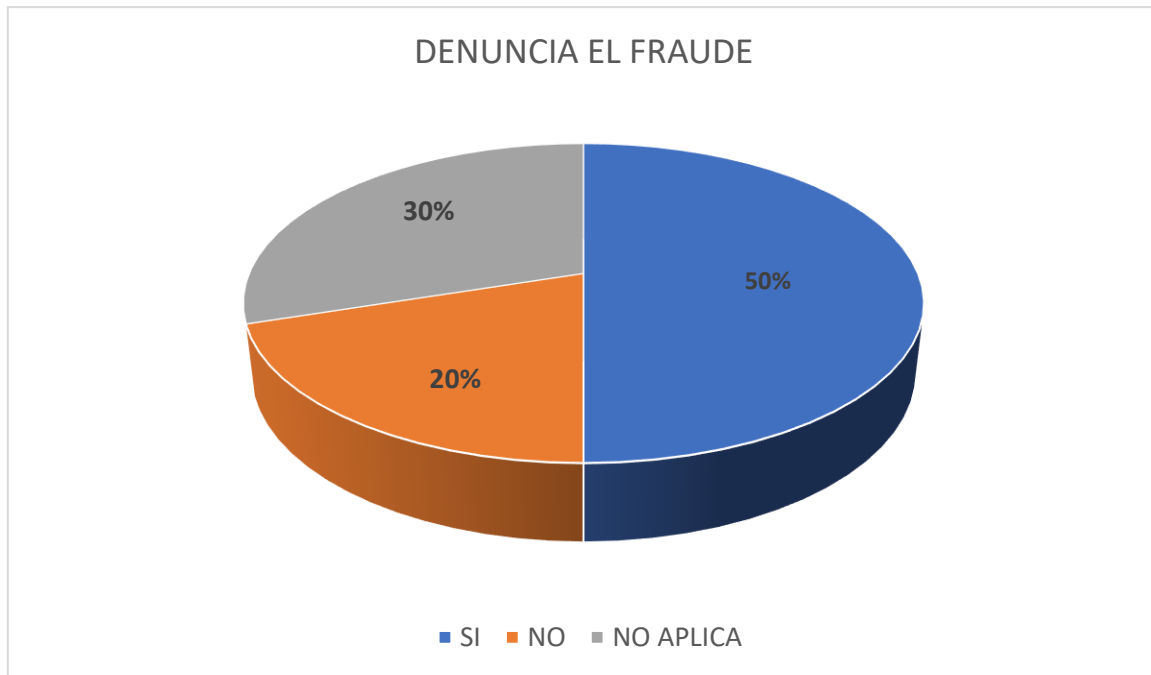


Figura 3.3. Grafica de resultados encuesta pregunta #3

Para la pregunta realizada número cuatro, el 80% de los residentes considera que se comenten actos irregulares o estafa dentro de las propiedades horizontales, tan solo el 20% de los residentes considera que no se cometen actos de robo.

La percepción general de los residentes frente a la forma de administrar las propiedades horizontales es preocupante, pues la mayoría siente que los actos financieros no son cien por ciento claros y transparentes, los administradores no han logrado dar parte de tranquilidad a los propietarios y residentes, a pesar de contar con procesos muy acertados que realiza la junta de consejo de administración en algunos conjuntos residenciales, no son suficientes para transmitir esa confianza y orden que exigen todos los copropietarios.

La presencia del revisor Fiscal, la cual es obligatoria por la ley 675 de 2001 para conjuntos con viviendas mayores a 30 unidades, tampoco genera esa parte de tranquilidad en los residentes, aunque se cuente con este apoyo el cual tiene la función precisamente de auditar cada proceso y movimiento financiero, y su deber es informar cualquier irregularidad encontrada, estos trabajan en algunos casos de la mano con el administrador, lo cual impide que se detecte a

tiempo los malos manejos económicos que afectan el patrimonio de todos los propietarios. Además, debemos abordar al consejo administrativo ya que si nos arroja que la mayoría de copropietarios acusan de que prevalece el fraude o estafa quiere mostrarnos que la legislación esta fallando o no se está rigiendo de manera correcta.

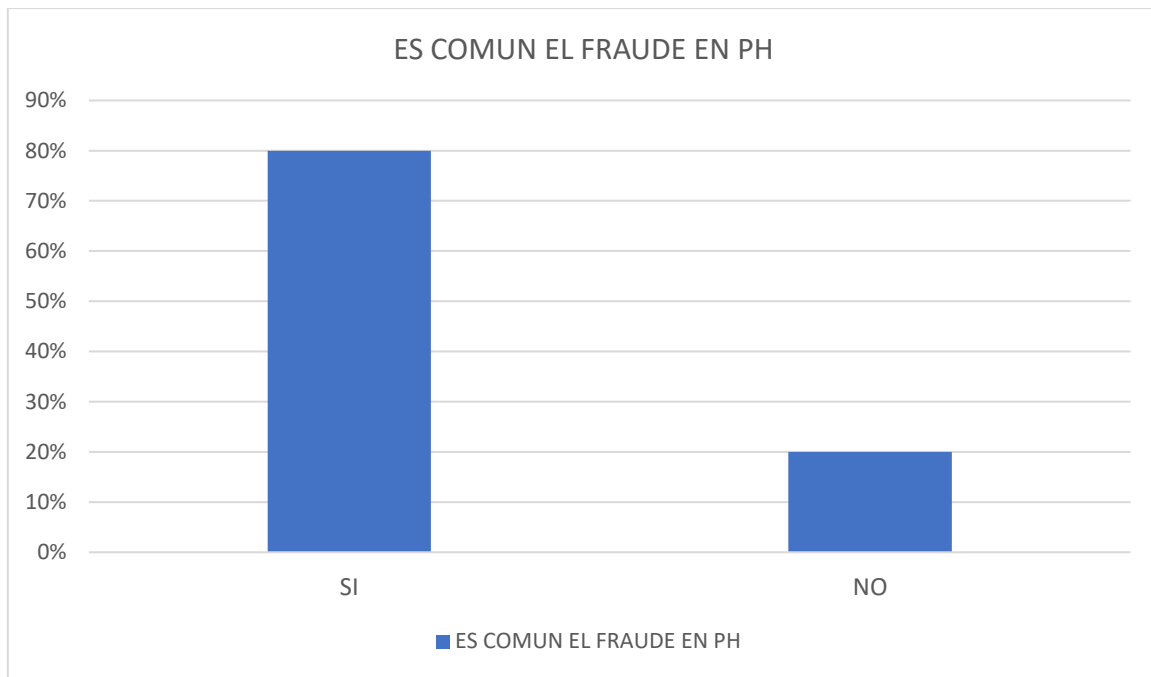


Figura 3.3. Grafica de resultados encuesta pregunta #4

Los resultados de la pregunta número 5, nos arrojó que el 10% de los encuestados considera que, si es suficiente la ley 675 de 2001 para controlar el fraude, el 30% contestó que no, y la mayoría representada en un 60% aseguro no tener información suficiente sobre la ley.

Con respecto a los resultados de esta pregunta puedo comprender que los residentes y propietarios que conforman la propiedad horizontal, desconoce en su mayoría la ley que rige, algunas de sus falencias, el desconocimiento también del ente que controla y dirige el dominio de vivienda en copropiedad, en este caso para nuestro país es la ley 675 de 2001 lo cual se hace relevante para identificar la brecha en la educación y la información de dicha ley.

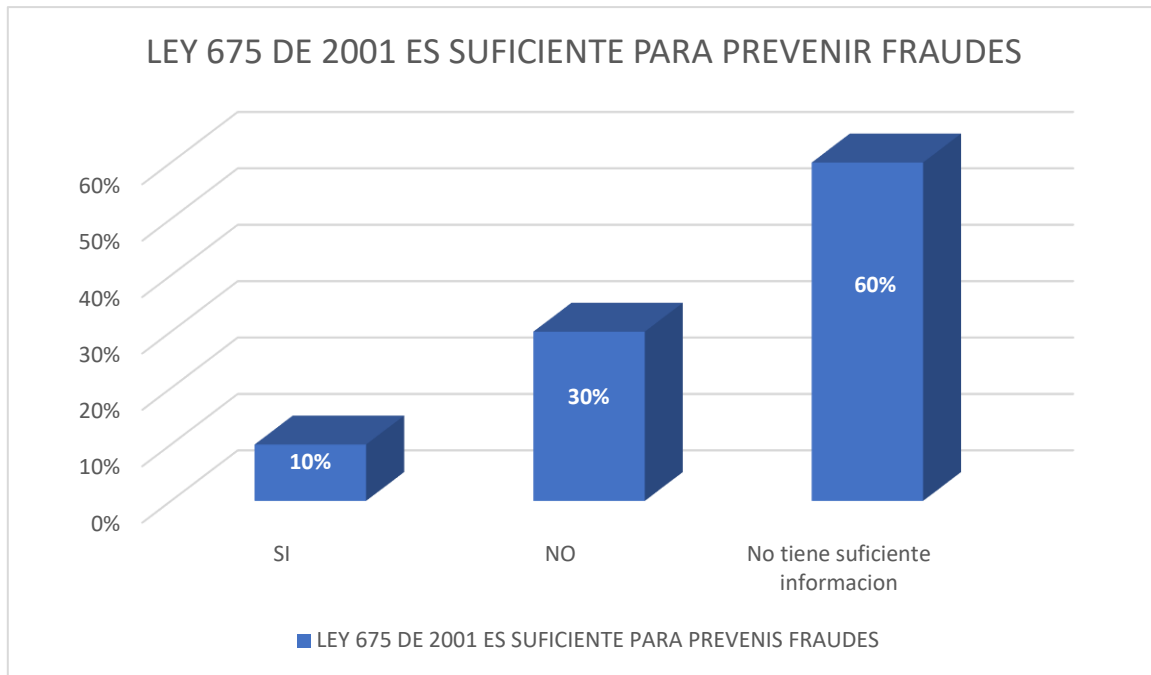


Figura 3.5. Grafica de resultados encuesta pregunta #5

3.2.4 Conclusiones generales de la encuesta.

Los resultados arrojados por la encuesta realizada, indica que el fraude en propiedad horizontal es común y es considerado un problema significativo para la mayoría de los residentes, perciben que la manera más común de cometer actos irregulares es el ocultamiento de ingresos adicionales por alquileres de las zonas sociales, seguido por desviación de dinero y malos procesos en contratación con proveedores. También se concluye que respecto a los objetivos propuestos en la encuesta encontramos que se perciben falencias en la ley 675 de 2001 y en las que necesitan reformas y mejoras basadas en las percepciones y experiencias de los residentes y se genera una clara necesidad de entender la importancia de conocer la ley 675 de 2001, pues la mayoría de los copropietarios no tiene suficiente información sobre la ley. También se concluye que el consejo administrativo debe exponer cualquier tipo de caso de fraude y mejorar los mecanismos de control. Según los resultados también se concluye que se debe evaluar y hacer una respectiva auditoria interna a los miembros del consejo y realizar mejoras que en la supervisión y gestión financiera.

3.2.5 Limitaciones de estudio.

El tamaño de la muestra es pequeño, aunque es representativo, podría no capturar todas las experiencias y percepciones de la totalidad de los residentes y propietarios de los conjuntos residenciales seleccionados para realizar la encuesta.

3.3 Funciones y compromisos de los miembros del consejo de administración en los conjuntos residenciales.

Los resultados de la encuesta nos arrojaron que algunos copropietarios no tienen el conocimiento de las funciones y compromisos por parte de los miembros que conforman el consejo administrativo de un conjunto residencial, por ende, es muy importante mostrar de manera pública sus funciones ya que algunas cambian de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal. A continuación, detallo un ejemplo de las funciones y compromisos que deben tener los miembros del consejo de administración, aclarando que dichas funciones pueden variar según lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal de cada copropiedad.

3.3.1 Funciones del Consejo de Administración

- **Gestión Financiera:**
 - ✓ Presupuesto y Finanzas: El consejo de administración es responsable de elaborar y aprobar el presupuesto anual del conjunto residencial. Esto incluye la planificación y control de ingresos y egresos, asegurando que los recursos se utilicen de manera eficiente.
 - ✓ Recaudación de Cuotas: Supervisan la recaudación de cuotas de los propietarios, gestionan morosidades y aseguran que los fondos estén disponibles para cubrir los gastos comunes.
- **Mantenimiento y Reparaciones:**

- ✓ Mantenimiento Preventivo y Correctivo: Se encargan de supervisar el mantenimiento regular de las instalaciones y coordinar las reparaciones necesarias para mantener la propiedad en buen estado.
- ✓ Contratación de Servicios: Contratan y gestionan los servicios de mantenimiento, seguridad y limpieza, entre otros.
- **Cumplimiento de Normativas:**
 - ✓ Reglamentos Internos: Aseguran que todos los propietarios cumplan con el reglamento interno del conjunto residencial y resuelven las quejas o conflictos que puedan surgir.
 - ✓ Cumplimiento Legal: Velan por el cumplimiento de las leyes locales y normativas aplicables a la propiedad horizontal.
- **Comunicación y Transparencia:**
 - ✓ Informar a los Propietarios: Mantienen a los propietarios informados sobre las decisiones del consejo, el estado financiero de la comunidad y cualquier asunto relevante.
 - ✓ Convocatoria de Asambleas: Organizan y presiden las reuniones de la asamblea de propietarios, donde se toman decisiones importantes para la comunidad.
- **Planificación y Desarrollo:**
 - ✓ Proyectos y Mejoras: Evalúan y proponen proyectos de mejora para la infraestructura y los servicios del conjunto residencial, buscando siempre optimizar la calidad de vida de los residentes.

3.3.2 Compromisos de los Miembros del Consejo administrativo

- **Responsabilidad y Diligencia:**
 - ✓ Actuar con Responsabilidad: Los miembros deben actuar con la mayor responsabilidad, tomando decisiones informadas y en el mejor interés de la comunidad.
 - ✓ Diligencia en las Tareas: Deben cumplir con sus funciones de manera diligente, asistiendo a reuniones y participando activamente en la gestión del conjunto residencial.
- **Transparencia y Honestidad:**

- ✓ Comunicación Clara: Deben ser transparentes en sus decisiones y mantener una comunicación clara con los propietarios.
- ✓ Evitar Conflictos de Interés: Deben evitar situaciones que puedan representar un conflicto de interés y actuar de manera ética en todo momento.
- **Compromiso de Tiempo:**
 - ✓ Disponibilidad: Los miembros deben comprometer tiempo suficiente para cumplir con sus responsabilidades y atender cualquier asunto urgente que surja.
 - ✓ Participación Activa: Es esencial que participen activamente en las reuniones y colaboren en la toma de decisiones y en la ejecución de tareas.
- **Educación y Capacitación:**
 - ✓ Capacitación Continua: Es respetable que los miembros del consejo se mantengan actualizados sobre temas relevantes, como normativas legales, administración financiera y buenas prácticas en la gestión de propiedades horizontales.

Capítulo 4. CONCLUSIONES.

La población en Colombia ha crecido significativamente en los últimos años y ante la ausencia de terrenos para construir en las zonas urbanas, se ha optado por realizar construcciones bajo la modalidad de propiedad horizontal, pues resulta más fácil, cómodo, seguro y económico vivir en conjuntos residenciales con gastos de mantenimiento compartidos. En la actualidad los derechos y deberes de propiedad horizontal se manejan de una manera diferente en comparación a hace 70 años atrás, donde se dieron los primeros pasos para la constitución de propiedad horizontal.

El 3 de agosto de 2001 el congreso de la República de Colombia aprobó la ley 675 de 2001 vigente hasta la fecha, en donde la propiedad horizontal no se trata solamente del manejo de bienes comunes, sino que también rodea lo referente a las obligaciones y derechos de los

propietarios en función del bien propio como del bien común; esta ley también señala el camino que deben seguir los órganos administrativos, sus obligaciones y responsabilidades; los propietarios por ejemplo tienen la obligación de contribuir con el pago de las expensas comunes, calculada según un presupuesto anual, el cual indica los gastos de sostenimiento y seguridad por periodo presupuestal, pero los propietarios también tienen derechos fundamentales los cuales no pueden ser limitados arbitrariamente por medidas irracionales e injustas. Gracias a esta ley se logró dar un avance significativo en la manera legal de cómo deben regirse la propiedad horizontal en Colombia, la implementación de persona jurídica sin ánimo de lucro, la implementación del comité de convivencia que regula y ayuda a la resolución de conflictos entre los residentes, la implementación de representante legal, entre otros aspectos, hacen que esta ley sea acertada.

Conclusión 1.

Me surge una inquietud, ¿en el año 2024 sigue siendo eficiente y acertada la ley 675 de 2001? Aunque la ley ha dado libertad para que cada conjunto residencial implemente las normas que considere pertinentes fijadas en el reglamento de propiedad horizontal, el cual es único y diferente para cada copropiedad, al pasar de los años desde la aprobación de ley, han surgido una gran cantidad de sentencias por parte de la Corte Constitucional que han subsanado algunos vacíos que tiene la actual ley 675 de 2001, lo cual indica que no es suficiente comparado con el crecimiento de esta modalidad de vivienda en los últimos 5 años, considero entonces, que esta ley debe ser actualizada y renovada urgentemente, que regule y cubra todas esas necesidades, obligaciones y responsabilidades que deben tener los propietarios, los administradores, y el personal del área contable.

Algunos de los vacíos que la ley debe subsanar es precisamente implementar con más claridad el control y dirección de los manejos financieros, es por ello que algunos expertos en el tema de la administración de propiedad horizontal, proponen la creación de una entidad gubernamental o un ministerio, que ejerza funciones de vigilancia, inspección y control sobre los hechos irregulares que se presentan en las propiedades horizontales; que se profundice más en los

perfiles profesionales de las personas que ejercen la representación legal y una adecuada reglamentación interna que permita la elaboración de normas y reglamentos internos que sirva como ruta para una mejor convivencia y construir una mayor responsabilidad de los propietarios. Aunque la Ley 675 de 2001 ha sido un avance significativo en la regulación de la propiedad horizontal en Colombia, presenta varios vacíos y áreas de mejora que deben ser considerados para asegurar una gestión más equitativa y eficiente de las propiedades en régimen de propiedad horizontal. La revisión y actualización de la normativa podrían contribuir a una mejor convivencia y administración en estos contextos.

Conclusión 2.

En la actualidad la percepción de una gran mayoría de propietarios de propiedad horizontal, siente una desconfianza en el manejo de los recursos financieros y sus destinaciones, como lo hemos expuesto anteriormente, son muchos los casos de irregularidades presenciadas por los residentes, pero ¿porque las denuncias son tan mínimas? ¿Qué impide a los residentes ejercer su derecho y exigir resultados claros y precisos? Son inquietudes que se generaron en la realización de esta investigación, pero puedo concluir que esto se basa en el desconocimiento de la actual ley 675 de 2001 por parte de los copropietarios, pero también en cierta medida, porque sienten que no existe una sentencia condenatoria justa que impida cometer actos ilícitos por parte del órgano administrador. Notamos como algunos administradores presentan estados de resultados poco satisfactorios, con vacíos, sin soportes, gastos injustificables, entre otras falencias, y aun así la asamblea general que es el órgano mayor dentro de las propiedades horizontales, aprueba esos estados financieros y se olvidan por completo de las irregularidades. En el diseño metodológico realizado, nos arrojó que el ochenta por ciento 80% de los encuestados considera que es común el fraude dentro de las propiedades, es una cifra bastante alarmante, pues esto quiere decir que 8 de cada 10 personas siente suspicacia e inconformismo en la conducción de los recursos financieros. La Ley 675 de 2001 proporciona una estructura

básica para la administración y control de las propiedades horizontales, pero la efectividad de estos mecanismos de control puede verse afectada por deficiencias en la implementación y en la actualización de la normativa. Mejorar la transparencia, la participación y la capacitación, así como actualizar los mecanismos de control, puede contribuir a una mejor gestión y convivencia en las propiedades horizontales.

Para proteger los recursos de los copropietarios y evitar el fraude, es fundamental garantizar una administración transparente, eficiente y justa, algunas de las recomendaciones dadas por los expertos en propiedad horizontal, es indispensablemente, la contratación de un administrador profesional y certificado, ya que suele tener un código de ética y responsabilidad que puede reducir el riesgo de fraude; por otra parte es importante establecer mecanismos de control financiero interno, ya que permite una mejor auditoria por parte de los miembros del consejo de administración, uno de estos mecanismos podría ser la implementación de dos firmas para la aprobación de transacciones financieras, realizar una conciliación bancaria mensual, hacer seguimiento a la ejecución de presupuesto y exigir un informe gerencial mensualmente; por otra parte, es necesario establecer y exigir acceso a la información a través de la publicación de actas, boletines informativos y los proyectos de mejoras de menor cuantía en adelante, realizarlos a través de licitación pública. Al implementar estas medidas se puede reducir el riesgo de fraude e irregularidad por parte del órgano administrador, promoviendo también un entorno transparente, responsable y confiable entre todos los copropietarios.

Conclusión 3.

Para concluir sobre el consejo de administración este tiene un rol esencial en la gestión efectiva y equitativa de los conjuntos residenciales. Para cumplir con sus funciones y compromisos, es fundamental que actúe con transparencia, responsabilidad e imparcialidad, manteniendo una comunicación abierta con los copropietarios y asegurando el cumplimiento de la normativa y los reglamentos internos. Un consejo bien tramitado puede ayudar significativamente al bienestar y la conformidad en la propiedad horizontal.

Resumen.

En las últimas décadas Colombia ha tenido un notable crecimiento e inversión en vivienda construidas en una forma especial de dominio bajo la modalidad de propiedad horizontal, la cual nos obliga a tomar decisiones en común acuerdo en pro a la convivencia pacífica, que es liderada por un administrador y apoyada por el consejo de administración. En Colombia se han presentado casos de fraude “invisible” y casos graves de desfalco por parte del representante legal; esto ha llevado a la poca confianza por parte de los copropietarios hacia el administrador, revisor fiscal y contador público.

Dicho flagelo se facilita debido al poco interés que tienen los copropietarios en auditar las funciones del administrador establecidas en la ley 675 de 2001, la poca participación en las asambleas generales en las cuales sus participantes se concentran en los problemas de convivencia dejando a un lado lo más importante y es el uso del recurso financiero obtenido de las expensas comunes que se pagan mes a mes.

Palabras clave: propiedad horizontal, convivencia pacífica, fraude, copropietarios, representante legal, expensas comunes, Ley 765 de 2001, asamblea general.

REFERENCIAS.

- <https://repository.unilibre.edu.co/>
- <https://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/>
- <https://bibliotecadigital.usb.edu.co/>
- <https://www.alcaldiabogota.gov.co/>
- <https://www.suin-juriscol.gov.co/>
- <https://www.vanguardia.com/area-metropolitana/bucaramanga/2019/04/11/quien-regula-los-consejos-de-administracion/>
- <https://www.clickabogadosyassociados.com/post/responsabilidad-civil-penal-y-administrativa-de-los-administradores-en-las-propiedades-horizontales>
- <https://enviamos.co/sgw-productos/104/00/42/82/41/15/adj/NOTIFICACION%20LEY%202213%20DE%202022%20ANA%20MAR%208DA%20RESTREPO.pdf>
- <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/e034f7e5-6643-4a8a-9a34-54ca7659b55a/content>
- <https://repositorio.cun.edu.co/handle/cun/5544>

Bibliografía

- Agudelo Gusman, C. A. (2014). *PROPUESTA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL A PARTIR DE LA LEY 675 DE 2001*. COLOMBIA: UNIVERSIDAD MILITAR. Obtenido de <https://repository.unimilitar.edu.co/server/api/core/bitstreams/61c8de6b-4d22-4273-bb42-7d6656b7e47b/content>
- Alfonso, A. R. (2021). *FRAUDE ECONÓMICO EN PROPIEDAD HORIZONTAL*. Colombia.
- Bello Castillo, L. M. (2019). *Propuestas de diseño de controles internos administrativos y contables para agrupaciones de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal en el municipio de Ubaté*. UBATÉ: UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA SECCIONAL UBATÉ. Obtenido de <https://repositorio.ucundinamarca.edu.co/bitstream/handle/20.500.12558/2572/PROPUESTA%20DE%20DISEÑO%20DE%20CONTROLES%20INTERNOS%20ADMINISTRATIVOS%20Y%20CONTABLES%20PARA%20AGRUPACIONES%20DE%20VIENDA%20BAJO%20EL%20RÉGIMEN%20DE%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL>
- Garzón Rodríguez, D. M., & López Ardila, J. A. (2019). *Estandarización de políticas contables para las ESAL grupo III (Propiedad Horizontal)*. Bogotá D.C: UNIVERSIDAD

- AGUSTINIANA. Obtenido de <https://repositorio.uniagustiniana.edu.co/bitstream/handle/123456789/979/GarzonRodriguez-Diegomauricio-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gerencie.com. (22 de Octubre de 2023). *Consejo de Administración de Propiedad Horizontal*. Obtenido de Gerencie.com: <https://www.gerencie.com/consejo-de-administracion-en-la-propiedad-horizontal.html>
- Luna Rincón, M. (2021). *El fraude en Propiedad Horizontal*. Bogotá D.C: UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA. Obtenido de <https://repository.unimilitar.edu.co/server/api/core/bitstreams/f1f8b5a2-9f26-4b66-bfb8-e4ef34c597c8/content>
- Mendoza Avila, D., & Luna Vergara, M. (2022). *La propiedad Horizontal un estudio comparado en el marco de la ley 675 de 2001, en Colombia, España, Chile y Argentina: "la existencia de un suplete para representante legal"*. Bogota D.C: Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca. Obtenido de <https://repositorio.unicolmayor.edu.co/bitstream/handle/unicolmayor/5739/MONOGRAF%c3%8dA%20-%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%20MELQUICEDEC%20LUNA%20Y%20DANIELA%20MENDOZA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Obando Riascos, L. E. (2024). *MANUAL ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO DE PROPIEDAD HORIZONTAL* (Vol. Primera edicion). Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones. Obtenido de https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=azsYEQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR3&dq=articulos+sobre+vacios+en++propiedad+horizontal+en+colombia&ots=eYr8Dxzkgx&sig=XmV35vFOoT_VJBj_PByL855uCZs#v=onepage&q&f=false
- Perez, M. V., & Valbuena, O. D. (2021). Responsabilidad civil y administrativa del administrador de propiedad horizontal: Normativa legal en Colombia. *UNACiencia*, 13-17. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9151166>
- suin-juriscol. (4 de agosto de 2001). *suin-juriscol*. Obtenido de https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811#ver_30238237
- Torres, C. F. (2019). *Aspectos esenciales de la Propiedad Horizontal* (Vol. 1). Buenos Aires: Nebuko.