

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 1 de 13

Por medio del cual se reglamenta el funcionamiento del consejo de administración del conjunto residencial Celeste PH.

Objetivo: Establecer pautas y criterios de democracia y disciplina social que regulen las acciones del Consejo y de sus miembros, promoviendo así una participación plena y reforzando el sentido de equipo entre ellos. Estas normativas se aplicarán bajo los principios de planeación, dirección, control, buen gobierno, economía, eficacia, eficiencia y efectividad, conforme a la constitución política y la ley, en particular la Ley 675 de 2001 y el Reglamento Interno de la copropiedad.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Aprobación.

Aprobar el Reglamento Interno del Consejo de Administración contenido en los Artículos siguientes, como base normativa, operativa y procedimental de este organismo, en concordancia con las normas de la legislación del conjunto, los estatutos y los principios a los cuales debe sujetarse tanto el Consejo de Administración, en su conjunto, como cada uno de sus integrantes principales y suplentes.

ARTÍCULO 2º. Instalación y Período.

El Consejo de Administración saliente tendrá la obligación de convocar dentro de los diez días siguientes a la fecha en que sea nombrado el nuevo Consejo de Administración por parte de la Asamblea General, a la reunión de Entrega y Empalme. Se considerará como fecha de inicio del período del Consejo de Administración la de su nombramiento, y se establecerá como fecha de término de su período el momento en que la Asamblea General lo decida.

ARTÍCULO 3º. Consejero.

El Consejo de Administración estará integrado por un número indeterminado de miembros, siempre con un número impar no inferior a tres (3), elegidos por la Asamblea General. El Consejo de Administración debe designar entre los integrantes de su seno, para un período de un (1) año, los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Tesorero, consejeros vocales y consejeros suplentes

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 2 de 13

Funciones del consejo de administración

ARTÍCULO 4º. Funciones del consejo de administración.

1. Decidir, aplicando el debido proceso, sobre la procedencia de las multas otorgadas por la Asamblea General y el propio consejo, por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias establecidas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, aplicando los artículos 59 y 60 de la Ley 675 de 2001. La impugnación por parte del presunto infractor solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de comunicación de la sanción, según el artículo 62 de la Ley 675 de 2001.
2. Evaluar la gestión del administrador y el cumplimiento de sus funciones establecidas en la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y las que le sean establecidas por la Asamblea General, decidiendo sobre su permanencia en el cargo.
3. Realizar una evaluación del cumplimiento de la ejecución presupuestal.
4. Decidir sobre la viabilidad de la adquisición de bienes y servicios para la copropiedad en cuantías superiores a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, aplicando el siguiente procedimiento:
 - a) Una vez identificada la necesidad, ya sea presupuestada o que surja posteriormente por identificación del administrador, el consejo de administración o cualquier copropietario y/o residente, evaluará la procedencia de la adquisición del bien o servicio.
 - b) Si el consejo aprueba la adquisición, en coordinación con el administrador, publicará tanto en la cartelera como mediante correo masivo a los copropietarios las características técnicas del bien o servicio requerido, otorgando un plazo de cinco (5) días para el envío de cotizaciones.
 - c) Una vez cumplido el plazo establecido, el consejo evaluará las ofertas presentadas y seleccionará la más viable para la copropiedad, autorizando al administrador mediante acta. El administrador publicará en la cartelera y enviará a los correos de los copropietarios la información del contratista seleccionado.

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 3 de 13

d) Una vez seleccionado el contratista, el consejo establecerá un plazo adecuado al administrador para la ejecución del contrato, identificando la urgencia de la necesidad.

Funciones de cada uno de los cargos del consejo de administración

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO:

1. Llevar la representación social del conjunto.
2. Convocar a las reuniones Ordinarias y Extraordinarias y dirigir las sesiones del consejo de administración.
3. Velar por el estricto cumplimiento de las normas y órdenes emitidas por la Asamblea General y el Consejo de Administración al administrador.
4. Presentar el informe del Consejo de Administración a la Asamblea General Ordinaria, con el apoyo del consejo.
5. Realizar procesos de gestión y reglamentación.
6. Firmar el informe de gestión presentado a la Asamblea General de Propietarios, previo consenso con los miembros del consejo.
7. Firmar el contrato con el administrador, previa aprobación de los miembros del consejo, y supervisar su desempeño.
8. Coordinar las labores de los integrantes del consejo de Administración.
9. Servir de asesor, veedor y fiscalizador de las actuaciones del administrador.
10. Ser interlocutor de las decisiones del Consejo de Administración.
11. Presentar programas y proyectos ante la Asamblea General de Propietarios.
12. Promover el desarrollo de la copropiedad.
13. Estudiar y revisar el proyecto de presupuesto presentado por el administrador, para su presentación en la Asamblea.
14. Desempeñar otras funciones asignadas por la Asamblea General y el Consejo de Administración.

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 4 de 13

EL VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

1. Suplir al presidente en sus ausencias temporales y asumir la presidencia en caso de ausencia definitiva, hasta que se reestructuren los cargos por consenso en reunión de consejo.
2. Colaborar con el presidente y los demás miembros del consejo en las tareas a desarrollar.
3. Proponer tareas y acciones para el desarrollo de la administración.
4. Ejecutar las funciones delegadas por el consejo de Administración.

EL TESORERO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

1. Vigilar el oportuno recaudo de las obligaciones de expensas comunes y extraordinarias.
2. Revisar los comprobantes de ingresos y egresos de los bancos y la caja menor.
3. Informar al consejo cualquier inquietud sobre gastos o movimientos financieros.
4. Autorizar los pagos mediante cheque o transferencia bancaria previa revisión de soportes documentales y cumpliendo con los procesos implementados para tal fin.
5. Realizar el arqueo de caja general y caja menor al menos una vez al mes.
6. Desempeñar las funciones que le delegue el consejo de Administración.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

1. Llevar el libro de Actas del Consejo de Administración y de la Asamblea General.
2. Participar en las reuniones del Consejo de Administración.
3. Actuar como secretario de la Asamblea General, si así lo determina el reglamento.
4. Mantener un cronograma de actividades y tareas del consejo.

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 5 de 13

5. Ejercer las funciones que le asigne el Consejo de Administración.

LOS CARGOS DE VOCALES PRINCIPALES Y SUPLENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

1. Participar en comisiones o comités temporales.
2. Los vocales principales tendrán **voz y voto** mientras que los vocales suplentes solo tendrán **voz** en las decisiones del consejo de Administración.
3. Servir de enlace entre los propietarios y el consejo de Administración.
4. Presentar proyectos o programas para consideración del consejo.
5. Velar por el buen funcionamiento de la copropiedad.
6. Ejercer las funciones que les delegue el Consejo de Administración.

NOTA: Los miembros del consejo no podrán extralimitarse en sus funciones

ARTÍCULO 5º. Condiciones para ser postulado y elegido miembro del Consejo de Administración:

1. Ser propietario del conjunto residencial Celeste.
2. Ser mayor de 18 años.
3. Poseer un alto grado de responsabilidad y cumplimiento de compromisos personales o que le sean confiados.
4. No encontrarse reportado como deudor o codeudor moroso del conjunto residencial al momento de la postulación y al momento de la posesión.
5. No tener antecedentes disciplinarios relacionados con conflictos con residentes, personal de vigilancia o nómina del conjunto al momento de la postulación.
6. No haber sido sancionado por el conjunto en los dos (2) años anteriores a la fecha de elección.

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 6 de 13

7. Estar delegado acreditado y presente en la Asamblea General en la que sea elegido.
8. Estar al día en las obligaciones con el conjunto residencial.
9. Mostrar un comportamiento social riguroso, disposición para trabajar en beneficio de la comunidad, ser proactivo y demostrar sentido de pertenencia.

PARÁGRAFO:

Todos los consejeros deberán cumplir con estos requisitos durante todo el período en que ejerzan el cargo. En caso de incumplimiento, el consejero afectado se declarará impedido para ejercer el derecho de voz y voto en las reuniones ordinarias y extraordinarias del consejo. Este derecho se restablecerá una vez que el consejero cumpla con las condiciones requeridas para el cargo.

El derecho del consejero se restablecerá en el momento en que acredite las condiciones requeridas para ejercer el cargo.

ARTÍCULO 6º. Causales para perder la calidad de miembro del Consejo de Administración:

1. Inasistencia a tres (3) reuniones continuas del Consejo de Administración sin causa justa, según el criterio de este mismo organismo.
2. Abuso del cargo para obtener provecho personal o para terceros, sujeto a calificación por parte del Consejo de Administración.
3. Retiro como propietario del conjunto residencial.
4. Incumplimiento por más de treinta (30) días con alguno de los requisitos estipulados en el artículo del presente reglamento.
5. Deuda morosa en cuotas de administración.
6. Revocación por parte de la Asamblea de Propietarios.
7. Renuncia al cargo, la cual debe ser presentada por escrito al Consejo de Administración.

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 7 de 13

8. Parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primer civil con el administrador o el Revisor Fiscal del conjunto residencial.

ARTÍCULO 7º. Atribuciones del Consejo de Administración:

1. Elegir y remover comités necesarios para el funcionamiento del conjunto residencial.
2. Cumplir y hacer cumplir los estatutos, reglamentos y mandatos de la Asamblea General.
3. Aprobar programas, planes y proyectos para el beneficio de los propietarios y el desarrollo armonioso del conjunto.
4. Expedir normas necesarias para la dirección y buen funcionamiento del conjunto.
5. Expedir reglamentos sobre los servicios que presta el conjunto.
6. Nombrar y remover al Administrador, fijando su remuneración según el presupuesto aprobado por la asamblea.
7. Examinar y pronunciarse sobre los informes presentados por la Administración, asesor jurídico, Revisor Fiscal y Contador.
8. Aprobar o improbar los Estados Financieros del conjunto.
9. Estudiar y aprobar el proyecto de presupuesto del ejercicio económico y velar por su correcta ejecución.
10. Regular el funcionamiento de los diferentes comités.
11. Imponer sanciones a residentes que violen las normas del conjunto.
12. Ejercer las demás atribuciones correspondientes al órgano de administración que no estén asignadas expresamente a otros órganos por ley o estatutos.
13. Las demás que le corresponda como Órgano de administración y no estén consignadas expresamente a otros órganos por la ley o los estatutos.

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 8 de 13

ARTÍCULO 8º. Reuniones, calendario y convocatoria: programa:

El Consejo de Administración deberá reunirse ordinariamente al menos una vez al mes y extraordinariamente cuando sea necesario o conveniente. La convocatoria a reunión ordinaria será realizada por el Presidente mediante comunicación escrita (carta o correo electrónico) a cada miembro, indicando día, hora, lugar de reunión y temario a tratar.

ARTÍCULO 9º. Quórum para sesionar y forma de comprobación:

Las decisiones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría de votos. El quórum se verificará de la siguiente manera:

1. Al inicio de la reunión en el horario establecido, el Presidente o, en su ausencia, el Vicepresidente, declarará abierta la sesión.
2. El Secretario llamará a lista a cada uno de los miembros principales e informará al Presidente sobre el número presente.
3. Con base en la asistencia, el Presidente determinará si se cuenta con el quórum necesario para sesionar.
4. El Secretario dejará constancia escrita de la asistencia de los miembros principales y suplentes, indicando sus nombres y apellidos.
5. El original del acta será firmado por el Presidente y el Secretario al cierre de cada sesión.

ARTÍCULO 10º. Asuntos que requieren mayoría especial para su validez:

Se requerirá el voto favorable o mayoría absoluta de al menos dos tercios del número de miembros del Consejo de Administración para decidir sobre los siguientes asuntos:

1. Nombramiento o remoción del Administrador.
2. Aprobación de Reglamentos internos.
3. Aumentos de remuneración al personal del Conjunto.

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 9 de 13

4. Proyectos de reforma de estatutos.

ARTÍCULO 11º. Informes que debe recibir el Consejo de Administración de los cuales deba pronunciarse:

1. El Consejo recibirá y evaluará informes periódicos, al menos uno trimestral, del Administrador y de los Comités de convivencia y proyectos, entre otros. Dichos informes serán presentados por escrito.
2. Asesor jurídico, el Contador, el Revisor Fiscal, de autoridades competentes, de organismos de integración o de otras personas o entidades con las que se haya celebrado acuerdos o contratos.

ARTICULO 12º. Constancia Escrita de las Actuaciones: De todas las actuaciones del Consejo se debe llevar un registro escrito, ordenado, claro y al día por medio de Actas y otros documentos. En la elaboración de las Actas se debe tener en cuenta los siguientes puntos como mínimo:

1. Serán enumeradas cronológicamente y en forma continua de modo de que la primera reunión del año lleve el número siguiente al de la última del año anterior.
2. Las actas deben ir encabezadas con la indicación de la siguiente información: a) Ciudad donde se efectuó la reunión. b) Hora de inicio y fecha de la sesión, c) Lista de los miembros del Consejo y demás personas que concurran a la reunión.
3. Relación clara y sucinta de todos los asuntos tratados.
4. Constancia de las decisiones aprobadas con su texto literal cuando se trate de acuerdos o resoluciones especiales.
5. Hora de la clausura de la sesión.
6. El original del Acta debe firmarse por el presidente y secretario de cada sesión.

ARTICULO 13º. Evaluación del Consejo de Administración como equipo. Con el fin de mejorar el grado de participación, integración y cohesión entre los miembros del Consejo

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 10 de 13

y de su unidad como equipo permanente de trabajo, se establece como práctica regular efectuar evaluación continua con los siguientes parámetros:

1. Puntualidad en la asistencia a la reunión.
2. Participación de cada uno de los asistentes a la reunión.
3. Utilización del tiempo durante la reunión.
4. Grado de franqueza de cada uno de los asistentes.
5. Aportes a la sana crítica, comentarios o sugerencias.
6. Propuestas nuevas en beneficio del Conjunto y de los asociados.
7. Resultados logrados a través de las reuniones.

ARTICULO 14. Inhabilidades e Incompatibilidades:

1. Los miembros del Consejo de Administración no podrán llevar asuntos de la copropiedad, en calidad de empleado o asesor mientras permanezca en el cargo.
2. No podrán celebrar contratos de prestación de servicios laborales o de asesoría a nombre del conjunto.
3. Los cónyuges, compañeros permanentes y quienes se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o de afinidad y primero civil de los miembros del Consejo de Administración, tampoco podrán celebrar contratos de prestación de servicios laborales o de asesoría con el Conjunto a no ser que se demuestre que era la mejor opción (en precio y calidad) para adquirir un bien o servicio.

ARTICULO 15. Atención de peticiones, sugerencias, quejas y/o reclamos, por parte de los copropietarios o residentes.

Para la atención de las peticiones, sugerencias, quejas y/o reclamos, por parte de los copropietarios o

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 11 de 13

residentes, se aplicará el siguiente procedimiento.

Una vez recibida la petición, sugerencia, queja y/o reclamo, ya sea por medio escrito, correo electrónico, através de buzón de sugerencias o cualquier otro medio, la administración del conjunto radicará en un libro que se establecerá para ello y entregará al solicitante o quejoso un número de radicado de su petición, posteriormente con un plazo no mayor a quince (15) días calendario emitirá una respuesta clara sobre la petición informándole de manera justificada si es viable o no la solicitud y en caso de ser viable el tiempo que se demorará su ejecución.

Este procedimiento de atención a peticiones, sugerencias, quejas y/o reclamos, deberá ser evaluado por el presidente y administrador del conjunto.

ARTICULO 16º. Misión y visión del Conjunto:

Los miembros del Consejo orientarán sus políticas en concordancia con la Misión y Visión del Conjunto.

De igual manera, en su propio organismo y en los de su competencia propenderá por la práctica, de los valores doctrinales humanistas (solidaridad, autoayuda, democracia, igualdad, equidad), los doctrinales éticos (honestidad, transparencia, responsabilidad social, vocación social) y corporativos (lealtad, compromiso y sentido de pertenencia), fomentando la solidaridad y manifestando deseo de ayuda y servicio a otros con alto grado de respeto y gran interés de unión para resolver los problemas propios y los de los demás.

ARTICULO 17º. Marco Legal.

Además de las normas del presente Reglamento, el Consejo de Administración se ceñirá en su funcionamiento a las que sean pertinentes de la legislación del Conjunto y de propiedad horizontal, los estatutos u otros reglamentos internos o a normas de cumplimiento obligatorio emanadas de autoridad competente.

 CONJUNTO CELESTE	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 12 de 13

ARTICULO 18º. Vigencia del Reglamento y divulgación.

Este reglamento entra en vigor a partir de su aprobación. El original se archivará en el conjunto residencial y se entregará una copia a cada miembro del Consejo en ejercicio. Aprobado por el Consejo de Administración en febrero 2024.

ARTICULO 19 ° Confidencialidad

Objeto del Acuerdo: El presente acuerdo tiene como objetivo establecer las condiciones bajo las cuales el Consejo de Administración compartirá y protegerá la información confidencial relacionada con la propiedad horizontal y sus operaciones, en la medida en que la Parte Signataria tenga acceso a dicha información en su calidad de miembro del Consejo de Administración.

Confidencialidad:

- 1. Definición de Información Confidencial:** Se considerará como "Información Confidencial" cualquier dato, información, documento o comunicación que sea revelada o compartida por el Consejo de Administración y que tenga carácter confidencial, ya sea en forma escrita, verbal, electrónica o de cualquier otra índole.
- 2. Obligaciones de Confidencialidad:** La Parte Signataria se compromete a mantener la más estricta confidencialidad respecto a toda la Información Confidencial a la que tenga acceso en el ejercicio de sus funciones como miembro del Consejo de Administración. La Parte Signataria se obliga a no divulgar, reproducir, distribuir o utilizar la Información Confidencial para fines distintos a los establecidos en el ejercicio de sus responsabilidades como miembro del Consejo de Administración.
- 3. Excepciones:** No se considerará como incumplimiento de este acuerdo la divulgación de Información Confidencial cuando dicha divulgación sea requerida por ley, regulación gubernamental o judicial, siempre y cuando la Parte Signataria notifique de inmediato al Consejo de Administración sobre la solicitud recibida para que este pueda tomar las medidas oportunas para proteger la confidencialidad de la información.

 CONJUNTO CELESTE PH	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELESTE PH	Carrera 24 # 2 -116 Cel 321 286 38 52. NIT 901.471.801-1 Girardot Cundinamarca
Versión 01/01/2024		Página 13 de 13

4. **Período de Vigencia:** La obligación de confidencialidad establecida en este acuerdo permanecerá vigente durante la duración del mandato de la Parte Signataria como miembro del Consejo de Administración y continuará en vigor incluso después de la finalización de dicho mandato.

Medidas de Protección:

1. El Consejo de Administración implementará las medidas necesarias para proteger la Información Confidencial, incluyendo, entre otras, la restricción del acceso a dicha información solo a aquellos miembros del Consejo de Administración que necesiten tener conocimiento de la misma para el cumplimiento de sus funciones.
2. Se prohíbe a la Parte Signataria compartir o divulgar la Información Confidencial con terceros sin la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración.

Resolución de Conflictos: Cualquier controversia derivada de la interpretación, ejecución o terminación del presente acuerdo será resuelta mediante negociación de buena fe entre las partes. En caso de no llegar a un acuerdo, las partes se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes.

Con la implementación de este reglamento, se busca fortalecer la gobernanza y el funcionamiento eficaz del Consejo de Administración del conjunto residencial Celeste PH, garantizando la participación democrática y el bienestar de todos los propietarios.