

 ComunidadFeliz

| Ebook Gratis

El Comité de Administración y sus funciones en edificios y condominios

 www.comunidadfeliz.cl



Índice:

1. Introducción
2. ¿Qué es el comité de administración?
3. Designación del comité de administración.
4. ¿Cómo se eligen los miembros del comité de administración?
5. ¿Qué pasa si nadie quiere ser parte del comité?
6. ¿Quién puede ser parte del comité?
7. Facultades del comité de administración
8. Retribución a los miembros del comité
9. Conclusión

Introducción

El Comité de Administración de Edificios y Condominios juega un papel fundamental en la gestión y el buen funcionamiento de las comunidades residenciales. **Este comité, compuesto generalmente por propietarios o representantes de los mismos**, tiene la responsabilidad de velar por el **mantenimiento, la seguridad, el cumplimiento de las normativas internas y la administración financiera** de la copropiedad.

A través de sus decisiones y acciones, el comité contribuye directamente a mejorar la calidad de vida de los residentes, **asegurando que los recursos del edificio se utilicen de manera eficiente** y que se mantenga un ambiente armonioso y seguro.

A continuación analizaremos las funciones y responsabilidades del Comité de Administración en los edificios y condominios, explorando cómo se designan a los integrantes del comité, retribución de los mismos, entre otros. **¡Acompañanos!**

¿Qué es el Comité de Administración?

Es el órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios y que se encuentra mandatado por esta para tomar conocimiento sobre información relevante relacionada con el funcionamiento y administración del condominio, adoptar decisiones en la materia, impartir instrucciones al administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento, entre otras funciones que le encomienda esta ley al referido comité o a su presidente.

Designación del Comité de Administración

Para formarlo, se debe realizar una elección, en la cual la asamblea de copropietarios designa un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres y con un máximo de cinco, salvo que el número de integrantes deba ser mayor, conforme a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 23, de la ley 21.442.

¿Cómo se eligen los miembros del Comité de Administración?

- Se cita a la asamblea ordinaria
- Se debe cumplir con el quórum de un mínimo de 33% de los derechos del condominio para dar inicio al proceso de elección.
- Se requiere quórum con mayoría absoluta de los asistentes para tomar el acuerdo de las personas postuladas (mínimo tres personas o máximo cinco, siempre debe ser un número impar)

¿Qué pasa si nadie quiere ser parte del Comité?

Según el artículo 17 de la ley 21.442:

“A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso de que fueren designados por sorteo”.

¿Quién puede ser parte del Comité?

Solo podrán ser designados miembros del comité de administración **las personas naturales que sean propietarias** en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o **representante** (por ejemplo: los arrendatarios) de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario. Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio también pueden ser parte del Comité.

Facultades del comité de administración

- El comité de administración tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria.
- El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes.
- Imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento de Copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento.
- Citar a asamblea de copropietarios (presidente del comité).
- Presidir las asambleas (el presidente del comité).
- Custodiar el libro de actas.
- Firmar las consultas por escrito.

- Aprobar los contratos de arrendamiento, la cesión o grabar los bienes de dominio común.
- Aprobar la contratación o término de contratos realizados por el administrador de los trabajadores de la copropiedad.
- Gestionar las consultas escritas
- Autorizar la celebración de convenios de pago.
- Autorizar el corte de algún suministro básico por deuda de gastos comunes.

Retribución a los integrantes del comité

En la ley 21. 442, se establece una **retribución económica** para motivar a los copropietarios a participar del comité, para ello **en el reglamento de copropiedad se podrá establecer, a modo de remuneración de los miembros del comité** de administración, un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

Para que se dé esta retribución, se debe votar en una **asamblea extraordinaria de mayoría reforzada**, en la cual se debe contar con el 66% de asistencia de los derechos del condominio. Y el 66%, el cual debe estar al día en sus pagos, debe votar que está de acuerdo con esta retribución.

Una vez aprobada la retribución, **la comunidad, esta debe decidir el porcentaje, si es el 5%, el 10%, el 40%**. Esto debe quedar establecido en el reglamento de copropiedad.

Conclusión

El **Comité de Administración** desempeña un rol esencial en la gestión eficiente y el buen desarrollo de las comunidades residenciales. A través de sus funciones de mantenimiento, control financiero y resolución de conflictos, el comité no solo **garantiza el cumplimiento de las normativas internas**, sino que también **fomenta un ambiente de convivencia** armoniosa entre los residentes.

La eficacia de este comité **depende en gran medida de la colaboración** y comunicación abierta entre sus miembros, así como de su capacidad para tomar decisiones que beneficien a todos los residentes del condominio o edificio.

Un Comité de Administración bien estructurado y comprometido puede contribuir significativamente a la mejora del valor y la calidad de vida en los edificios y condominios.