

Urbanización Palmar del Viento P.H.

Medellín, 09 de septiembre de 2026

Señores

PROPIETARIOS SUSCRIBIENTES

Urbanización Palmar del Viento P.H.

Asunto: Respuesta a comunicación del 28 de agosto de 2026 – Asamblea Extraordinaria del 22 de agosto de 2026

Respetados señores:

En mi calidad de **Revisora Fiscal de la Urbanización Palmar del Viento P.H.**, y en atención a la comunicación presentada por un grupo de propietarios con fecha 28 de agosto de 2026, relacionada con las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria celebrada el 22 de agosto de 2026, me permito manifestar lo siguiente:

1. Alcance de la intervención de la Revisoría Fiscal

En primer lugar, considero importante precisar que la Revisoría Fiscal ejerce una función de **fiscalización, vigilancia y control**, dentro del marco establecido por la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y las demás disposiciones aplicables.

En consecuencia, corresponde a esta Revisoría verificar, entre otros aspectos, que las actuaciones de la administración y las decisiones de los órganos de dirección se ajusten a las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias aplicables, así como efectuar las

observaciones que considere pertinentes cuando advierta situaciones que puedan afectar los intereses de la copropiedad.

No corresponde a la Revisoría Fiscal sustituir a la Administración, al Consejo de Administración ni a la Asamblea General en las decisiones que son propias de dichos órganos.

2. Sobre el alcance de la convocatoria

Respecto de la inquietud planteada por los propietarios frente al contenido de la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria, se deja constancia de que la convocatoria debe ser analizada conjuntamente con el **orden del día, la documentación suministrada a los propietarios, el desarrollo de la reunión y el contenido del acta correspondiente.**

La comunicación recibida plantea una inquietud concreta respecto de si la convocatoria permitía suficientemente a los propietarios conocer que, además de la socialización y eventual aprobación de los trabajos de mantenimiento, se sometería a consideración una **cuota extraordinaria como mecanismo de financiación.**

Sobre este particular, considero procedente que se revise formalmente el contenido de la convocatoria y del acta de la Asamblea, con el propósito de establecer con precisión cuáles fueron los asuntos efectivamente sometidos a consideración y decisión de los propietarios.

La Revisoría Fiscal dejará consignada esta observación dentro de sus papeles de trabajo y, de ser necesario, efectuará el pronunciamiento correspondiente con base en la documentación oficial de la reunión.

3. Sobre los trabajos de mantenimiento y las propuestas económicas

Los propietarios manifiestan en su comunicación que **no se oponen a la ejecución de los trabajos necesarios para la conservación y seguridad de la copropiedad**, particularmente aquellos relacionados con los ascensores.

Desde la perspectiva de la Revisoría Fiscal, resulta conveniente que cualquier contratación relacionada con obras o mantenimientos relevantes se encuentre debidamente soportada, entre otros aspectos, en:

- Necesidad técnica del mantenimiento.
- Diagnóstico o concepto técnico.
- Alcance detallado de los trabajos.
- Cotizaciones o propuestas recibidas.
- Comparación de alternativas.
- Valor económico de las propuestas.
- Condiciones de pago.
- Garantías ofrecidas.
- Plazos de ejecución.
- Idoneidad y experiencia del contratista.
- Disponibilidad presupuestal o fuente de financiación.
- Autorización del órgano competente.

La Revisoría Fiscal podrá efectuar las verificaciones correspondientes dentro de sus competencias, particularmente respecto de la adecuada documentación, registro contable, ejecución presupuestal y manejo de los recursos de la copropiedad.

4. Sobre la financiación mediante cuota extraordinaria

En relación con la cuota extraordinaria aprobada por la Asamblea, es importante precisar que **la Revisoría Fiscal no determina la conveniencia ni fija el valor de las cuotas extraordinarias.**

La competencia para adoptar esta clase de decisiones corresponde al órgano competente de la copropiedad, de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

No obstante, sí corresponde a la Revisoría Fiscal verificar que, una vez adoptada la decisión, los recursos sean administrados y utilizados de conformidad con la destinación aprobada y que su reconocimiento contable y presupuestal se efectúe adecuadamente.

Por lo anterior, se recomienda que la Administración mantenga una **trazabilidad independiente y suficientemente soportada de los recursos recaudados por concepto de cuota extraordinaria**, identificando claramente:

recaudo → disponibilidad de recursos → pagos realizados → saldo pendiente → ejecución de los trabajos.

Esto permitirá garantizar transparencia frente a los propietarios y facilitará el seguimiento posterior de la Revisoría Fiscal.

5. Sobre la información técnica y financiera

Respecto de la manifestación según la cual durante la Asamblea no habría sido presentada suficiente información técnica y financiera, considero pertinente que la Administración conserve y ponga a disposición de los propietarios, dentro del marco de las normas aplicables, la documentación que sirvió de fundamento para las decisiones adoptadas.

En especial, resulta conveniente contar con los diagnósticos técnicos, cotizaciones, presupuestos, cuadros comparativos y demás documentos que permitan evidenciar la necesidad de las intervenciones y la razonabilidad económica de las propuestas seleccionadas.

Esta documentación constituye además un elemento fundamental para el adecuado ejercicio de las funciones de fiscalización.

6. Sobre las propuestas de mantenimiento de ascensores

En atención a la documentación aportada a la Revisoría Fiscal, dentro de la cual se encuentra una propuesta relacionada con componentes y mantenimiento de ascensores, considero necesario que antes de efectuar los respectivos desembolsos se verifique que los elementos facturados correspondan exactamente a los bienes y servicios efectivamente contratados y aprobados.

Igualmente, deberá existir evidencia de la **recepción efectiva de los trabajos, instalación de los elementos, cumplimiento de las especificaciones técnicas y aceptación por parte de la Administración**, según corresponda.

Lo anterior resulta particularmente importante tratándose de equipos que tienen incidencia directa sobre la seguridad y funcionamiento de las zonas comunes.

7. Sobre la ejecución y seguimiento de los recursos

La Revisoría Fiscal recomienda que la Administración implemente un mecanismo de seguimiento específico para los recursos provenientes de la cuota extraordinaria, que permita determinar periódicamente:

Concepto	Seguimiento
Valor total aprobado	\$ _____
Valor presupuestado por obra	\$ _____
Recaudo acumulado	\$ _____
Ejecución acumulada	\$ _____
Pagos efectuados	\$ _____
Saldo disponible	\$ _____
Porcentaje de ejecución	_____ %

Concepto	Seguimiento
Obras pendientes	_____

Este control facilitará la rendición de cuentas ante los propietarios y permitirá determinar oportunamente cualquier desviación entre lo aprobado, contratado, ejecutado y pagado.

8. Sobre las decisiones adoptadas por la Asamblea

La Revisoría Fiscal deja constancia de que las decisiones adoptadas por la Asamblea General deben analizarse con fundamento en el **acta oficialmente elaborada y aprobada**, la convocatoria, los documentos que sirvieron de soporte y las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal.

En caso de identificarse alguna situación que pueda comprometer la legalidad, regularidad, transparencia o adecuada ejecución de las decisiones adoptadas, la Revisoría Fiscal formulará las observaciones correspondientes dentro del alcance de sus funciones.

9. Conclusión de la Revisoría Fiscal

La comunicación presentada por los propietarios será incorporada como un elemento de seguimiento dentro de las actividades de fiscalización de la Revisoría Fiscal.

Se considera pertinente que la Administración suministre y conserve adecuadamente los soportes relacionados con:

1. La convocatoria a la Asamblea Extraordinaria.
2. El acta de la reunión.
3. Las propuestas económicas recibidas.
4. Los conceptos y diagnósticos técnicos.
5. La aprobación de los trabajos.
6. La aprobación y destinación de la cuota extraordinaria.
7. Los contratos y órdenes de servicio.
8. Las facturas y comprobantes de pago.
9. La ejecución física y financiera de los trabajos.
10. El estado de los recursos recaudados y ejecutados.

En cuanto a la opción del Voto en Blanco, esta se puso a disposición de los Copropietarios que no estuvieran de acuerdo con ninguna de las alternativas mostradas. De no haberlo hecho, los Copropietarios descontentos perderían una herramienta oficial y pacífica para manifestar su rechazo hacia las propuestas, lo cual limitaría su derecho a expresar inconformidad.

De hecho, la inclusión de esta alternativa garantiza la transparencia del proceso y asegura que todas las posturas de la copropiedad sean debidamente representadas en el conteo final.

Finalmente, quiero precisar que la función de la Revisoría Fiscal consiste en **velar porque exista un adecuado control, soporte, transparencia y cumplimiento de las disposiciones aplicables**, sin que ello implique asumir las funciones administrativas o sustituir las decisiones que corresponden a la Asamblea General.

Por tanto, esta Revisoría continuará realizando el seguimiento correspondiente y, en los informes que sean procedentes, dejará las observaciones, recomendaciones o salvedades a que haya lugar, de acuerdo con los resultados de sus verificaciones.

Cordialmente,



VANESSA BOTERO SÁNCHEZ

Contadora Pública – Revisora Fiscal

Especialista en Finanzas