

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 1 de 28

## ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH NIT 800.011.924-1

Acta Nro. 0034

**FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA:** jueves 28 de mayo de 2020.

**HORA DE INICIO:** 2:11 pm del jueves 28 de mayo de 2020.

**HORA DE FINALIZACIÓN:** 8:15 pm del jueves 28 de mayo de 2020.

### LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA:

La celebración de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Central Mayorista de Antioquia PH, se celebró de manera **virtual** dadas las diferentes disposiciones del Gobierno Nacional en el marco de declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional y, en forma especial, en las decretadas mediante el artículo 8 del Decreto 579 del 20 de abril de 2020 "*Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamientos, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*", y el decreto 398 de 2020, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo "*por medio del cual adiciona el capítulo 16 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1074 de 2015, denominado "reuniones no presenciales de juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas"*

### OBJETIVO Y CONSIDERACIONES:

Realizar y cumplir con el órgano rector de la propiedad horizontal, de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 675 de 2001 y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la Central Mayorista de Antioquia P.H.

De conformidad con las previsiones establecidas en los artículos: 80, 81, 82, 86, 87, 88, 89, 90 y 91 de los estatutos de la Copropiedad, en concordancia con las



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 2 de 28

disposiciones contenidas en los artículos 37 a 44 de la ley 675 de 2001. Para lo cual se procedió a realizar la citación por la Gerencia de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., conforme lo facultan las disposiciones antes citadas, el día 08 de mayo de 2020, mediante comunicación escrita dirigida a los copropietarios en la última dirección registrada por los mismos, y que figuran en los registros internos de la Copropiedad, en los avisos publicados en prensa local (El Colombiano), en carteleras físicas y electrónicas de la Copropiedad y mediante remisión de correos electrónicos registrados en la administración, con una antelación de quince (15) días de antelación tal como lo preceptúa el artículo 86 del reglamento de propiedad horizontal en concordancia con el artículo 39 de la ley 675 de 2001.

Adicionalmente, es menester señalar, tal como se dio a conocer en la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria No. 34, que el artículo 44 de la Ley 675 de 2001 establece que las decisiones de las asambleas establecidas en los artículos 42 y 43 de la mencionada ley son ineficaces, es decir, carecen de validez cuando alguno de los copropietarios o apoderados no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita. No obstante, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo expidió el Decreto 398 de 2020, por medio del cual adiciona el capítulo 16 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1074 de 2015, denominado "reuniones no presenciales de juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas". Este nuevo capítulo comprende las siguientes disposiciones:

*"Artículo 2.2.1.16.1. Reuniones no presenciales. Para los efectos de las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando se hace referencia a 'todos los socios o miembros' se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal o estatutariamente.*

*"El representante legal deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión. Asimismo, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva.*

*"Las disposiciones legales y estatutarias sobre con las disposiciones legales y estatutarias sobre convocatoria, quórum y mayorías de las reuniones*

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 3 de 28

*presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012.*

**“Parágrafo.** *Las reglas relativas a las reuniones no presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones mixtas, entendiéndose por ellas las que permiten la presencia física y virtual de los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva.*

**“Artículo 2. Artículo Transitorio.** *En virtud de la declaratoria de estado de emergencia sanitaria decretada por medio de la Resolución 385 de 12 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, y en consideración a la necesidad de facilitar mecanismos que eviten el riesgo de propagación de infecciones respiratorias agudas, las sociedades que a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto hayan convocado a reunión ordinaria presencial del máximo órgano social para el año 2020 podrán, hasta un día antes de la fecha de la reunión convocada, dar un alcance a la convocatoria, precisando que la reunión se realizará en los términos del artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 1 del presente Decreto.*

*“En el alcance se deberá indicar el medio tecnológico y la manera en la cual se accederá a la reunión por parte de los socios o sus apoderados.*

*“El alcance deberá hacerse por el mismo medio que se haya utilizado para realizar la convocatoria.*

**“Artículo 3. Aplicación extensiva.** *Todas las personas jurídicas, sin excepción, estarán facultadas para aplicar las reglas previstas en los artículos 1 y 2 del Presente Decreto en la realización de reuniones no presenciales de sus órganos colegiados”.*

De conformidad con las disposiciones anteriores, es claro que las mismas han morigerado el alcance del artículo 46 de la ley 675 de 2001 en consonancia con el artículo 108 del Reglamento de propiedad Horizontal, toda vez que como puede apreciarse, el artículo 3 de la norma transcrita ayuda a superar la limitante establecidas en las mencionadas normas, en referencia a la ineficacia e invalidez de las decisiones ante la ausencia de alguno de los copropietarios o apoderados, supeditando la validez de la reunión, a la realización de la misma, con la verificación del quorum necesario tal como lo regula el artículo 2.2.1.16.1., antes transcrito.



Central Mayorista  
de Antioquia

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 4 de 28

Debiendo por última precisar, que el artículo 3 del Decreto 398 de 2020, establece que su aplicación es extensiva a todas las personas jurídicas, sin excepción, por lo cual, al ser la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., una entidad de carácter privado, sin ánimo de lucro, regida por la ley 675 de 2001, le son aplicables las anteriores disposiciones.

Para el momento de la realización de la Asamblea General Ordinaria, se había prorrogado la emergencia sanitaria decretada por parte del Gobierno Nacional, hasta el 1 de julio de 2020, conforme lo establece el decreto 749 del 28 de mayo de 2020.

Previa la verificación de que las citaciones fueron entregadas a los propietarios, con el debido orden del día, y se entregaron a los mismos, los informes de gestión del año 2019 (Estado de la Situación Financiera, el Estado Integral de Ganancias y Pérdidas, la ejecución presupuestal a 31 de diciembre de 2019 y el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, para el año 2020), la relación de propietarios que adeudaban contribuciones a las expensas comunes, a 30 de abril de 2020, el Reglamento de la Copropiedad y el informe la revisoría fiscal, así como el instructivo de la forma como se realizaría de manera virtual el acto de asamblea posibilitando la participación plural de los propietarios, información que también fue publicada en la página web de la Copropiedad.

Que dentro de los mecanismos de participación se estableció la inscripción previa con el suministro de un correo electrónico para garantizar la conectividad y participación en el momento de la reunión, lográndose una inscripción previa del 86.3816%, del quorum necesario para deliberar y tomar las decisiones en la asamblea general.

## DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Siendo las 2:11 p.m. del jueves 28 de mayo de 2020, se reunió de manera **virtual** la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Central Mayorista de Antioquia PH.

La Mesa Principal se conformó por las siguientes personas que tuvieron asistencia en forma presencial:

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 5 de 28

Juan Orlando Toro Escobar, Administrador de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia.

Gustavo E. Londoño Gutiérrez, Revisor Fiscal de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia.

John Jairo Chica, Personero Municipal de Itagüí.

Miembros del Consejo de Administración, señores José Evelio Pérez Arboleda, en calidad de miembro principal; Nicolás Quintero Gómez, miembro suplente; y Luis Miguel López Aristizábal, miembro suplente.

Los demás consejeros tuvieron participación en la asamblea de la mesa directiva de manera virtual, tal como fue enunciado por el presentador de dicho acto.

Además, se contó con la asistencia de las siguientes personas:

Luis Carlos Salinas Nieto, Director Administrativo y Financiero de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia.

Aracelly Tamayo Restrepo, Abogada Copropiedad Central Mayorista de Antioquia

Williams Bedoya Sanmiguel, Contador Copropiedad Central Mayorista de Antioquia

Alejandro Castañeda Tangarife, Auxiliar de la Revisoría Fiscal Copropiedad Central Mayorista de Antioquia.

Se indicó por el Presentador que en la asistencia presencial se cumplen todos los protocolos de bioseguridad establecidos en la ley.

## PRESENTACIÓN

La conexión para los usuarios se habilitó desde las 12:00 m., y los participantes a la Asamblea iniciaron la conexión a las 2:08 p.m. por el aplicativo dispuesto para



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 6 de 28

llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria *Propiedata* según el registro de usuarios previamente establecido.

A las 2:11 p.m. conforme a la programación establecida, inició la transmisión formal del evento para los copropietarios previamente registrados y para los interesados en la asamblea, la misma fue transmitida vía YouTube, por enlace publicado en la página oficial de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH [www.lamayorista.com.co](http://www.lamayorista.com.co), y por enlace directo que se fijó en las redes sociales Facebook, Twitter e Instagram.

El presentador de la XXXIV Asamblea General de Copropietarios, Dany Alberto Mariaca Rivera, dio la bienvenida a todos los participantes y explicó el uso de la plataforma electrónica para la habilitación de las intervenciones por parte del Presidente de la Asamblea.

Posteriormente el señor Revisor Fiscal dio su saludo a los Asambleístas y participantes para destacar la posibilidad de realizar esta Asamblea tan importante para la Central Mayorista. Además, dio fe de que la Asamblea se desarrollará por un medio tecnológico que garantizará la participación simultánea de los copropietarios, siendo grabada en audio y vídeo y que posteriormente arrojará un acta física que soportará lo desarrollado durante la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2020.

El comunicador de la Copropiedad, Dany Alberto Mariaca Rivera, realizó la lectura del **ORDEN DEL DÍA PROPUESTO**, en los mismos términos señalados en la convocatoria de la Asamblea:

1. Verificación del Quórum e identificación de participantes.
2. Elección del Presidente y del Secretario de la Asamblea.
3. Aprobación del orden del día.
4. Nombramiento de la comisión para revisión y aprobación del acta.
5. Instalación de la Asamblea por parte del Presidente.
6. Informes:
  - 6.1 Administración.
  - 6.2 Revisor Fiscal.
7. Aprobación de Estados Financieros de 2019.
8. Aprobación del presupuesto para el año 2020

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 7 de 28

9. Fijación de honorarios y elección del Revisor Fiscal.
10. Elección del Consejo de Administración
11. Propositiones y Varios.

Desarrollo de cada punto del orden del día propuesto:

## 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

A las 2:22 p.m. el Administrador, representante legal de la Copropiedad en cumplimiento del artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, realizó la verificación de identidad de los participantes virtuales.

Se proyectó la transmisión de cada uno de los participantes identificándose y quedando respaldo en la grabación soporte de la Asamblea.

Siendo las 2:41 p.m. el Director Administrativo de la Copropiedad, Luis Carlos Salinas Nieto, informó que el quórum deliberatorio que registró el Sistema en el que se desarrolló la Asamblea, era del setenta y tres punto dos por ciento (73.2%) del coeficiente total que posee la Copropiedad, por lo que se le confirió la palabra al Revisor Fiscal y, en consecuencia, este comunicó a los Asambleístas que de acuerdo con el Reglamento de la Copropiedad había quórum suficiente para deliberar y decidir.

Durante el desarrollo de la Asamblea se incrementó el número de coeficientes registrados hasta llegar a un máximo de coeficiente de participación del 86.2614%

**El representante legal de la Copropiedad, Juan Orlando Toro Escobar, dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual, al momento de la medición se encontraba representado en el 85.5% del coeficiente total que posee la Copropiedad, para lo cual le solicitó al coordinador de la plataforma realizar verificación de la conectividad de los participantes y los coeficientes que representaban, para garantizar en todo momento el quórum deliberatorio y decisorio de la Asamblea.**



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 8 de 28

El coeficiente de propiedad que tiene a su nombre la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH por las unidades privadas corresponde al 0.1684% del coeficiente total que posee la Copropiedad. Sin embargo, este porcentaje no fue registrado en el sistema electrónico en que se adelantará la Asamblea por lo que quedan por fuera del quórum establecido.

Ante la solicitud de un delegado participante en la Asamblea, el Director Administrativo y Financiero confirmó que los Consejeros de Administración actuales solo representan sus inmuebles como copropietarios y no presentaron delegaciones de terceros.

## 2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

El Revisor Fiscal puso en consideración de los Asambleístas la elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.

Para ello solicitó votar por los postulados que se dieron durante el tiempo de inscripción.

El postulado para la Presidencia de la Asamblea fue:

José Evelio Pérez Arboleda, propuesto por Manuel Aristizábal Gómez.

El postulado para la Secretaría fue:

Luis Carlos Salinas Nieto, propuesto por Manuel Aristizábal Gómez.

Se planteó la siguiente consulta a los Asambleístas:

¿De acuerdo con las postulaciones realizadas previamente, está de acuerdo con los candidatos para presidente y secretario?



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 9 de 28

Para efectos de la votación, los participantes suman un porcentaje de 100%.

Los resultados fueron:

Sí: 81.5%. No: 18.5%

El quórum presente para deliberar y decidir fue de 85.5% del 100% del coeficiente que posee la Copropiedad.

Se designa al señor José Evelio Pérez Arboleda como Presidente de la XXXIV Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia y al señor Luis Carlos Salinas Nieto como Secretario, con 81.5% de coeficientes a favor.

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual al momento de realizar la votación se encontraban representado en el 85.5% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

A continuación, el designado Presidente de la Asamblea expresó su saludo a los Asambleístas deseándoles éxitos en la reunión.

### 3. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se puso en consideración por parte del presidente de la Asamblea el orden del día.

Juan Santiago González, interviniente, solicitó en primera instancia se le asigne un punto en el orden del día para dar lectura al informe de auditoría realizado a la Administración de la Copropiedad durante el mes de marzo 2020. Manifestó adicionalmente que según el artículo 86 del reglamento de la Copropiedad, en sesiones virtuales no se puede desarrollar el punto de proposiciones y varios.

El Revisor Fiscal explicó en alusión a la observación del señor González que, si no se hubiera contemplado el punto de proposiciones y varios en la citación, este no se hubiera podido incluir, pero verificado el orden del día propuesto e informado en la convocatoria, este sí se contempló.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 10 de 28

Intervino Aracelly Tamayo Restrepo, abogada de la Copropiedad, para dar lectura de los 11 supuestos que tiene el reglamento de propiedad horizontal para no incluir en la asamblea no presencial y entre ellos no está el de proposiciones y varios.

Adicionalmente señala que la limitación contenida en el artículo 86 del reglamento, es expresa al señalar que en las reuniones no presenciales no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el orden del día, pero si el punto de "proposiciones y varios" fue insertado como un punto dentro del orden del día de la citación si puede válidamente agotarse el mismo.

Siendo las 3:16 p.m., el Presidente de la Asamblea solicitó a los Asambleístas aprobar o no el orden del día propuesto.

Se planteó la siguiente consulta a los Asambleístas:

¿Se aprueba o no el orden del día propuesto para la asamblea?

Para efectos de la votación, los participantes suman un porcentaje de 100%.

Los resultados fueron:

Si: 84.4% No: 15.6%

El quórum presente para deliberar y decidir fue de 78.8% del 100% del coeficiente que posee la Copropiedad.

Aprobado con un 84.4% de coeficientes a favor, el orden del día propuesto por la Administración para el desarrollo de la Asamblea.

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual al momento de realizar la votación se encontraban representado en el 78.8% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 11 de 28

## 4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN PARA REVISIÓN DEL ACTA.

Se puso en consideración por parte del Presidente de la Asamblea los nombres de las personas postuladas para conformar la comisión de revisión y aprobación del acta de la asamblea.

Los postulados fueron:

Manuel Aristizábal, Claudia Ceballos y José Ignacio Duque, propuestos por el copropietario Nicolás Quintero Gómez.

Andrés Pérez Martínez, Silvia Sierra Aguilar y Juan González Loaiza, propuestos por la copropietaria Silvia Sierra Aguilar.

Se planteó la siguiente consulta a los Asambleístas:

De acuerdo con las postulaciones previamente, estas son las ternas inscritas para la comisión de verificación y aprobación del acta. Por favor vote por una de las planchas:

Para efectos de la votación, los participantes suman un porcentaje de 100%.

Los resultados fueron:

Manuel Aristizábal - Claudia Ceballos - Ignacio Duque: 78.1%

Silvia Aguilar - Andrés Pérez M - Juan S. González L: 21.9%

El quórum presente para deliberar y decidir fue de 76.1% del 100% del coeficiente que posee la Copropiedad.

Se aprobaron con un 78.1% de los coeficientes a favor la terna compuesta por Manuel Salvador Aristizábal, Claudia Ceballos e Ignacio Duque, como integrantes de la comisión para revisión del acta.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 12 de 28

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual al momento de realizar la votación se encontraban representado en el 76.1% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

## 5. INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA POR PARTE DEL PRESIDENTE.

Una vez verificados y aceptados los distintos nombramientos, el señor José Evelio Pérez Arboleda dio por instalada la Asamblea, destacando la labor de los consejeros, el grupo de abogados y la revisoría fiscal.

El Presidente, José Evelio Pérez Arboleda, instaló la XXXIV Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual se encontraban representado en el 77.8% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

## 6. INFORMES.

Se procede a desarrollar el punto de informes, iniciando por el **informe del Consejo de Administración y Gerencia.**

El Gerente de la Copropiedad, Juan Orlando Toro Escobar, en su informe anual presentó en primer lugar un video donde se presenta la gestión ejecutada por la administración en 2019. Este video hace parte integral del acta.

Luego de expuesto el video manifestó que fue un año de mucho trabajo y proyectos donde destacó las labores en:

- Control de motos en la Copropiedad
- Sistema SIV para vehículos
- Puesta en marcha del Bloque 24
- Reconstrucción del Bloque 27

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 13 de 28

Resaltó la labor del área jurídica, la cual en 2019 nos representó en múltiples procesos en contra de la Copropiedad.

Por último, agradeció el apoyo de los comerciantes en las labores de prevención del COVID -19, el cual gracias a las acciones realizadas no se ha detectado el virus al interior de la Central.

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual se encontraban representado en el 77.9% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

Se continuó con el **informe del Revisor Fiscal**, el cual se expuso de manera general así:

El doctor Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez, Revisor Fiscal de la Copropiedad, procedió a rendir informe. Previamente explicó el procedimiento de citación de la asamblea el cual se cruzó con el confinamiento y debió generarse una nueva citación con una nueva normatividad que rige a partir de la emergencia.

El Revisor Fiscal presentó su informe del año 2019 a los Asambleaístas el cual se encuentra contenido en el informe de gestión de la Administración.

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual se encontraban representado en el 77.6% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

## **7. APROBACIÓN DEL ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2019 Y ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS DEL 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019.**

El Presidente de la Asamblea puso en consideración los estados financieros de la Copropiedad, permitiendo las intervenciones sobre los mismos.

Juan Santiago González solicitó la palabra para expresar algunas observaciones en los estados financieros que hacen parte de la auditoría realizada a la administración



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 14 de 28

en el mes de marzo 2020. Cedió la palabra a Cristian Castañeda quién leyó el informe y en él se destacan las siguientes observaciones:

- Políticas contables desactualizadas
- Rubros de los Estados financieros sin revelaciones
- Deudas con más de 360 días solo hay provisionados un 33%
- Reconocimiento de los \$10.080 millones invertidos. Se reciben como zona común.
- Valor de equipos y maquinaria muy bajos respecto al monto de mantenimiento de estos
- Utilización de reservas por \$519 millones para complementar bloque 27 sin autorizarse por la Asamblea
- Viajes a Madrid, Dubái y Turquía no aprobados en el presupuesto.
- Contrato con The Parking por mucho mayor valor que Carvajal siendo la misma actividad.

El Revisor Fiscal procedió a explicar punto por punto de los anotados por el delegado. Agregó que estos puntos ya habían sido tratados con anterioridad con la empresa auditora, agregó que las políticas contables de la copropiedad se encuentran en consonancia con las disposiciones legales y tributarias, que puede dar fe como revisor fiscal que los asientos contables coinciden exactamente con los ingresos y gastos.

En cuanto al reparo realizado a la negociación del bloque 24, señaló que la negociación fue clara y transparente, que se encuentran todos los asientos contables de la misma.

En relación a los viajes a otras ciudades y países, precisó que hay un rubro destacado dentro de la administración para el manejo comercial y capacitación de los consejeros, y que, para fortalecer las experiencias de otras centrales de abastos, se ha generado la posibilidad de realizar algunos viajes, previa la revisión de la utilidad y conveniencia para el relacionamiento y posicionamiento de la Copropiedad con otras centrales de abasto nacionales e internacionales.

La abogada de la Copropiedad, por su parte precisó que en la escritura pública de reforma al reglamento de propiedad horizontal se incluyeron todos los parqueaderos

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 15 de 28

como zona común, tanto los que éstos entregaron como compensación por el proyecto constructivo de conformidad con las normas urbanísticas, así como los que fueron adquiridos por la Copropiedad a título de compraventa, por cuanto, no era aconsejable adquirir dichos inmuebles, como bienes privados cuyo titular sea la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., porque esto significa cancelar impuesto predial por bienes cuya destinación es bien común, como es el caso de los parqueaderos.

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual al momento de realizar la votación se encontraban representado en el 78.0% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

El Presidente de la Asamblea sometió a consideración de los Asambleístas los estados financieros, para ello, se les preguntó:

¿Aprueba usted los estados financieros presentados por la Administración con corte a diciembre 2019?

Para efectos de la votación, los participantes suman un porcentaje de 100%.

Los resultados fueron:

SI: 80.7% NO: 19.3%

El quórum presente para deliberar y decidir fue de 83.3% del 100% del coeficiente que posee la Copropiedad.

Fueron aprobados con un 80.7% de coeficientes a favor por los Asambleístas, los estados financieros de la Copropiedad por el periodo contable 2019.

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual al momento de realizar la votación se encontraban representado en el 83.3% de los coeficientes totales de la Copropiedad.



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 16 de 28

### 8. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2020.

El Director Administrativo y Financiero de la Copropiedad, Luis Carlos Salinas Nieto, explicó las bases establecidas en el presupuesto las cuales fueron principalmente el incremento del salario mínimo del 6%, el incremento del IPC, del 3.8% y la base histórica de 2019.

Se abrió el debate para las preguntas que haya sobre el presupuesto.

La copropietaria Silvia Sierra Aguilar, interviniente, planteó interrogantes sobre el costo de volver privados los bienes comunes, consultas sobre empresas contratistas de la Administración y la reinversión de la empresa de seguridad.

El Revisor Fiscal y la abogada de la Copropiedad resolvieron los interrogantes de la señora Sierra Aguilar.

Juan Santiago González solicitó dejar en el acta dos puntos:

1. Consideró el delegado que no se está dejando la oportunidad de la réplica a los participantes.
2. Con base en artículo 108 del reglamento de la Copropiedad, argumentó que las votaciones dadas hasta ahora resultan ineficaces por cuanto no se cumple con el ciento por ciento de los asistentes. La abogada de la Copropiedad le aclaró que debe tener en cuenta la normativa reciente del Gobierno Nacional donde se ordena el aislamiento y se toman medidas al respecto de las reuniones virtuales. Agregó que es imposible obligar votar a quienes no deseen hacerlo y que estos coeficientes se deben considerar como coeficientes en blanco. La explicación sobre la nueva normativa fue también reforzada por el Revisor Fiscal.

El copropietario José Giraldo Ázate solicitó le resuelvan los siguientes interrogantes:

1. Si la decisión de la tutela fallada el día de ayer en el juzgado 16 de oralidad de Medellín es definitiva o provisional.
2. Que se reconozca que la Administración compró parqueaderos en la zona común perimetral al bloque 24.



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 17 de 28

3. Manifestó falsedad en la compra de los parqueaderos por \$10.080 millones ya que se firmó un contrato por \$8.880
4. Aclaración sobre la a venta del local 1 bloque 22 que se hizo por \$500 millones.

Adicionalmente la copropietaria Silvia Sierra Aguilar preguntó la razón para que la Administración construyera el techo del bloque 27 siendo este un bien privado.

El Revisor Fiscal de la Copropiedad respondió a cada uno de los interrogantes anotados anteriormente, precisando que la compra de los parqueaderos del bloque 24, fue transparente y se encuentra debidamente soportada en los registros contables de la Copropiedad, los cuales pueden ser consultados por cualquiera de los propietarios.

Que el valor del local 1 del bloque 22 se hizo por el valor real del mismo de conformidad con el avalúo de éste, pero la escritura pública, se realizó por el valor catastral atendiendo a que en este momento esta prerrogativa podía válidamente ser acordada por las partes.

La abogada de la Copropiedad aclaró que los parqueaderos de la zona común del área perimetral del bloque 24 no fueron adquiridos por la copropiedad en compraventa, sino que los mismos fueron cedidos como compensación por la construcción aprobada por la Asamblea General, y que basta con revisar la escritura pública 3.170 del 08 de septiembre de 2015, en la cual se constituye fideicomiso mercantil la cual otorgada al Municipio de Medellín a la Comercializadora Giraldo Gómez y Cía. S.A. y Alianza Fiduciaria S.A., para constatar que el lote de terreno donde se construyó el bloque 24, tenía un área de 8.300 metros y que el área que se permitió construir suma en total en huella de primer piso aproximadamente 3.400 metros, por lo cual es claro que el nuevo propietario del bloque 24, debió ceder a la copropiedad para la construcción de éste, un total de 4.900 metros, los cuales fueron utilizados para la construcción del muelle y los 91 parqueaderos ubicados en la zona perimetral del primer piso.

En cuanto a los reparos de la construcción del bloque 27, presentada por la señora Silvia Sierra, se explicó por parte de la abogada de la Copropiedad, que el techo es un área común esencial de conformidad con las previsiones del artículo 20 del reglamento de propiedad horizontal, y que la reconstrucción de los bienes comunes



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 18 de 28

es obligatoria en los casos de ocurrencia de un siniestro, tal como expresamente lo regulan los artículos 13, 14 y 15 de la ley 675 de 2001. En este sentido se aclaró que el techo del bloque 27, no corresponde al bien privado, sino que es un bien común por expresa disposición del reglamento de propiedad horizontal, y por ello el pago del importe del seguro recibido debe destinarse para la construcción de las zonas comunes.

El Presidente de la Asamblea sometió a votación de los Asambleístas el presupuesto 2020 a través de la siguiente pregunta:

¿Aprueba usted el presupuesto 2020 de la Copropiedad presentado por la Administración?

Para efectos de la votación, los participantes suman un porcentaje de 100%.

Los resultados fueron:

SI: 80.9%                      NO: 19.1%

El quórum presente para deliberar y decidir fue de 85.7% del 100% del coeficiente que posee la Copropiedad.

Se autorizó el presupuesto de la Copropiedad para la vigencia 2020, el cual fue aprobado con un voto favorable del 80.9% de coeficientes a favor por los Asambleístas.

El incremento de la cuota de administración fue de 3.8%. (IPC de 2019).

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual al momento de realizar la votación se encontraban representado en el 85.7% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 19 de 28

## 9. FIJACIÓN DE HONORARIOS Y ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE.

El Presidente de la Asamblea preguntó si existían postulaciones para el cargo de Revisor Fiscal y se le informó que había 2 planchas postuladas, por lo que se procedió con la votación mediante la siguiente instrucción:

Solicitamos votar por una de las planchas previamente inscritas para Revisor Fiscal de la Copropiedad:

Los resultados fueron:

Gustavo Londoño Gutiérrez - Lucía Londoño Gutiérrez: 81.2%  
Sandra Marulanda Zapata - Ana Rivera Marín: 18.8%  
Quórum para la votación: 85.5%

Para la aprobación de los honorarios, el Director Administrativo y Financiero de la Copropiedad manifestó que actualmente este cargo factura mensualmente unos honorarios de cuatro millones trescientos un mil ochocientos ocho pesos (\$4.301.808) más IVA y que la propuesta según el presupuesto es incrementarlos en un 6% por lo que se le consulta a la Honorable Asamblea si está de acuerdo en incrementar los honorarios en este porcentaje.

El Presidente de la Asamblea sometió a votación de los Asambleístas la siguiente pregunta:

Está de acuerdo en incrementar los honorarios en este porcentaje.

Los resultados fueron:

SÍ: 85.5% NO: 14.5%

El quórum presente para deliberar y decidir fue de 81.8% del 100% del coeficiente que posee la Copropiedad.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 20 de 28

La Asamblea de Copropietarios aprobó designar en la Revisoría Fiscal, con un voto favorable del 85.5% a la plancha conformada por el señor Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez y Lucía Londoño Gutiérrez para el periodo 2020 – 2021. Los honorarios de la revisoría fiscal para la vigencia mayo 2020 a marzo 2021 serán cuatro millones quinientos cincuenta y nueve mil novecientos diez y seis pesos (\$4.559.916) más IVA, mensuales, equivalente a un incremento del 6.0% respecto al periodo anterior.

Se dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual al momento de realizar la votación se encontraban representado en el 81.8% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

## 10. Elección del Consejo de Administración

El Presidente de la sesión dio apertura a la elección del nuevo Consejo de Administración.

Las planchas fueron postuladas de manera previa fueron las siguientes:

### PLANCHA 1

#### PRINCIPAL

José Ignacio Duque Serna

#### SUPLENTE:

Maxifrutas Ltda.

**PROPUSO:** José Ignacio Duque Serna

### PLANCHA 2

#### PRINCIPAL:

Nicolás Quintero Gómez

#### SUPLENTE:

Pastor González López

**PROPUSO:** Raúl Castaño Hoyos.

### PLANCHA 3

#### PRINCIPAL

Horacio Vargas y Cía.

#### SUPLENTE

Carlos Mario Aristizábal Gómez

**PROPUSO:** Manuel Aristizábal Gómez

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 21 de 28

|   |   |
|---|---|
| <b>PLANCHA 4</b>                              |   |
| <b>PRINCIPAL:</b><br>J Evelio Pérez Arboleda. | <b>SUPLENTE</b><br>Guillermo Arcila Zuluaga |
| <b>PROPUSO:</b> Claudia Ceballos              |   |

|  |   |
|--|---|
| <b>PLANCHA 5</b>                           |   |
| <b>PRINCIPAL:</b><br>Silvia Sierra Aguilar | <b>SUPLENTE</b><br>Andres E. Pérez Martinez |
| <b>PROPUSO:</b> Silvia Sierra Aguilar      |   |

|   |   |
|---|---|
| <b>PLANCHA 6</b>                          |   |
| <b>PRINCIPAL</b><br>Franklin Castañeda Z. | <b>SUPLENTE</b><br>Luis B. Gómez Duque. |
| <b>PROPUSO:</b> Jesús David Hoyos C.      |   |

Se procedió con la votación de las planchas presentadas obteniendo el siguiente resultado según el porcentaje de coeficiente de propiedad que los participantes poseen y/o representan:

|   | Postulado                 | Coeficientes obtenidos |
|---|---------------------------|------------------------|
| 1 | Silvia E. Sierra Aguilar  | 17.1%                  |
| 2 | José Ignacio Duque S.     | 16.6%                  |
| 3 | Nicolás Quintero Gómez    | 16.3%                  |
| 4 | Horacio Vargas y Cía.     | 15.0%                  |
| 5 | J. Evelio Pérez Arboleda  | 14.1%                  |
| 6 | Franklin Castañeda Zapata | 0.0%                   |

El Consejo de Administración para el periodo 2020 – 2021 quedó conformado como se registra en el cuadro a continuación.

Al momento de la elección, se presentaron o representaron coeficientes correspondientes al 79.1%, de los coeficientes totales de la Copropiedad



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 22 de 28

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2020 – 2021

| PRINCIPALES                    | SUPLENTE                       |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Silvia Elena Sierra Aguilar    | Andrés Esteban Pérez Martínez  |
| José Ignacio Duque Serna       | Maxifrutas Ltda.               |
| Nicolás Antonio Quintero Gómez | Pastor Mesías González López   |
| Horacio Vargas y Cía.          | Carlos Mario Aristizábal Gómez |
| José Evelio Pérez Arboleda     | Guillermo Arcila Zuluaga       |

### 11. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Se presentaron los siguientes puntos en Proposiciones y Varios:

**a. El señor Nicolás Quintero presentó dos propuestas a los Asambleístas:**

La primera propuesta se consultó de la siguiente forma:

¿Está de acuerdo en usar los muelles para el almacenaje de mercancía?

Para efectos de la votación, los participantes suman un porcentaje de 100%.

Los resultados fueron:

SI: 1.1% NO: 98.9%

Se aprueba con un 98.9% a favor que no pueden usarse los muelles para el almacenaje de mercancía, por lo que Administración tomará las medidas conducentes para despejar el almacenaje en zonas comunes.

El quórum presente para deliberar y decidir fue de 77.1% del 100% del coeficiente que posee la Copropiedad.

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 23 de 28

La segunda propuesta se consultó de la siguiente forma:

¿Está de acuerdo en regular el uso de las zonas de parqueadero por espacio de 3 horas para vehículos particulares?

Los resultados fueron:

SI: 14.1% NO: 85.9%

Se niega con una votación del 85.9% tomar medidas hacia los vehículos particulares para que permanezcan menos de 3 horas en las zonas de carga de los bloques.

El quórum presente para deliberar y decidir fue de 79.7% del 100% del coeficiente que posee la Copropiedad.

**b. El señor Gabriel Gómez, delegado de la señora Gloria Aguilar Gallego, manifestó:**

Solicitó se diera más espacio a los asambleístas para que sean escuchados y preguntó si se autorizó o no, la auditoría a la Administración.

La respuesta fue:

El Revisor Fiscal aclaró que la auditoría ya había sido elaborada y que en la Asamblea se estaba presentando eran sus resultados.

**c. Presentación resultados de auditoría a la Administración.**

Juan Santiago González manifestó que el informe de auditoría realizado por su empresa no se había leído aún, salvo las observaciones de la parte financiera, por lo que solicitó se le permita leer la parte jurídica y técnica del informe.

En la lectura del informe se destacaron las siguientes observaciones:

## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 24 de 28

- Manifiestan mora de un consejero superior a 60 días sin que se le haya aplicado sanción de retiro del cargo.
- Utilización del fondo de imprevistos sin la autorización de la Asamblea.
- Manifiesta que los obligados a reconstruir un bloque son los propietarios del bloque en cuestión.
- Cuestionaron que la integración del bloque 24 a la copropiedad, no se ajusta a la aprobación realizada por la Asamblea de Copropietarios de 2017.
- Les preocupa que se tiene autorizado la construcción en altura de los bloques y que esto no modifique los coeficientes.
- Manifestaron ausencia de un estatuto de contratación en la Administración.
- Manifiestan que, si bien se tiene un contrato con The Parking para la operación de las porterías y movilidad, los pagos realizados son superiores al valor del contrato.
- Cuestionan que en la negociación de los parqueaderos se entregaron inmuebles de la copropiedad a un consejero.
- Se observan múltiples desistimientos tácito por parte de la administración en procesos jurídicos de cartera lo cual afectaría su recuperación.

El Revisor Fiscal y la abogada de la Copropiedad se encargaron de dar respuesta a los ítems antes mencionados, señalando que en la reconstrucción del bloque 27, sólo se reconstruyeron las zonas comunes, corresponde al Municipio de Medellín y al señor Cruz Amador Hoyos como propietarios de los bienes privados, reconstruir las zonas privadas de dichos bloques a expensas de los mismos.

Adicionalmente, en la negociación de los parqueaderos, es necesario aclarar que no se presentó negociación directa con ninguno de los copropietarios, la venta de algunas oficinas a un consejero, fue una negociación realizada entre los propietarios del bloque 24 y el consejero en particular, no hubo ninguna intermediación del Consejo de Administración ni del Gerente de la Copropiedad.

En cuanto a la contratación de The Parking, se aclaró que los pagos realizados a esta empresa no son superiores al valor contratado. Debe revisarse que los valores cancelados corresponden a tres contratos diferentes que actualmente se tiene con la mencionada empresa, tales como el contrato de suministro de personal para las porterías y movilidad, el suministro de personal para el control de motorizados y el control de acceso de vehículos a la central. En la observación realizada en la



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 25 de 28

auditoria se compararon los valores facturados sólo en relación con el último contrato, y se dejaron por fuera las facturaciones de los dos contratos mencionados anteriormente, por eso, se presenta una diferencia entre los valores cancelados, lo cual se debe a una errónea interpretación.

Se insiste por parte de la abogada de la Copropiedad, que de conformidad con los artículos 13, 14 y 15, los bienes comunes deben ser reconstruidos por la Copropiedad, y que los bienes privados deben ser reconstruidos por los propietarios de dichos bienes, por lo tanto, la copropiedad reconstruyó solo los bienes comunes del bloque 27, siendo del resorte de los propietarios de dicho bloque la reconstrucción de las zonas privadas.

Se dio lectura al informe técnico sobre el bloque 24:

Solicitaron revisar los siguientes aspectos constructivos del bloque 24 con el fin de evitar fallas futuras en el funcionamiento del edificio:

- Los sifones de desagüe en los diferentes pisos están a un nivel tal que mientras el agua los supera, se inunda el piso con aguas estancadas.
- Filtración de aguas en muros del semisótano.
- Mejorar el ingreso de cableado en cuartos útiles
- Uso de áreas comunes indebidamente con equipos
- Pendiente y peralte de la rampa de acceso superan los porcentajes permitidos por norma adicional a que generan golpes en los vehículos y la losa.
- Muelles de cargue en primer piso fisurados.
- Empozamiento de agua en loza de montacargas.
- Se evidenciaron dos locales por fuera del paramento incumpliendo la norma y lo autorizado por Curaduría Municipal.
- Escalera de acceso al primer piso no deben quedar en antejardín.
- Acceso caótico por la rampa vehicular porque se deben meter en contravía dado los maletines que regulan a las motocicletas.
- Cuartos útiles con uso de oficina existiendo en ellos cocinetas y baños.
- Auditorio en piso 9 con baños que no están autorizados en Curaduría Municipal quien en la licencia los registro como celdas de parqueadero.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 26 de 28

- Las celdas de parqueadero de los pisos 4, 5 y 6 son para visitantes por lo cual no pueden ser vendidas.

Solicitan pronta atención a estos aspectos constructivos.

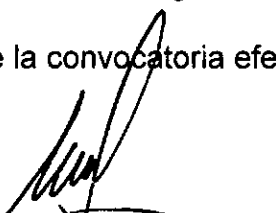
La abogada de la Copropiedad considera que los aspectos constructivos del bloque 24, deben tratarse con las instancias competentes, curaduría urbana de Itagüí y Planeación Municipal, que considera que más de un tema de asamblea, debe llevarse al Consejo de Administración todas estas inquietudes para que sean analizadas, revisadas y hacerles el correspondiente seguimiento en el Consejo de Administración.

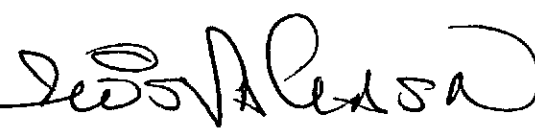
Una vez terminada la presentación del informe se les agradeció por las observaciones realizadas las cuales se tendrán en cuenta en la entrega del bloque.

Siendo las **8:19 p.m.** se evidenció retiro de copropietarios llegando a un quórum del **21.3%** por lo que se dio por terminada la sesión y evacuados todos los puntos agendados.

## ANEXOS DEL ACTA Y QUE HACEN PARTE INTEGRAL DE LA MISMA:

1. Lista de asistentes con la indicación del carácter personal o de mandatario en que actuaron cada uno de ellos, la unidad privada y su respectivo coeficiente.
2. Relación de propietarios que se encuentran en mora
3. Vídeo de respaldo de la Asamblea de Copropietarios
4. Vídeo de informe de gestión de la Administración.
5. Copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

  
\_\_\_\_\_  
José Evelio Pérez Arboleda,  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Luis Carlos Salinas Nieto,  
Secretario

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS




Código: F01-P-GGA-01

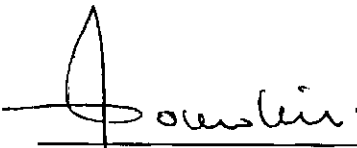
Versión: 02

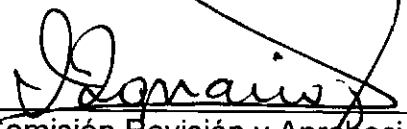
Fecha: 2017-02-03

Página 27 de 28

  
\_\_\_\_\_  
Juan Orlando Toro Escobar  
Representante legal Copropiedad

  
\_\_\_\_\_  
Comisión Revisión y Aprobación  
Manuel Aristizábal

  
\_\_\_\_\_  
Comisión Revisión y Aprobación  
Claudia Ceballos

  
\_\_\_\_\_  
Comisión Revisión y Aprobación  
Ignacio Duque

