ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
NO PRESENCIAL – VIRTUAL
COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH
NIT 800.011.924-1

Acta Nro. 0036

Fecha de celebración de la Asamblea:

Jueves, 24 de marzo de 2022

Hora de inicio:

2:23 pm del jueves 24 de marzo de 2022.

Hora de finalización:

8:12 pm del jueves 24 de marzo de 2022.

Tipo de Asamblea:

Ordinaria

Forma de celebración de la Asamblea:

Virtual. Para el efecto, debe considerarse que la celebración de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Central Mayorista de Antioquia PH, atiende las disposiciones de la Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*, articulo 42 que dispone sobre la celebración de las reuniones no presenciales y el artículo 107 del reglamento de propiedad horizontal de la COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH., contenido en la escritura pública Nro. 1775 de octubre de 2006 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Itagüí, que asimismo regula las reuniones no presenciales.

En forma adicional, se sustenta la celebración de la Asamblea General Ordinaria en forma virtual en las disposiciones del Gobierno Nacional dictadas en el marco de declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, que adoptan medidas para hacer frente al virus del CORONAVIRUS COVID-19 (ver anexo Nro. 1 sobre disposiciones normativas).

De igual manera, para la celebración de la Asamblea General Ordinaria en forma virtual, se da aplicación al Decreto 176 del 23 de febrero de 2021 "*Por el cual se determinan las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano social de personas jurídicas que, en virtud de lo señalado en el parágrafo transitorio del artículo 6 de la Ley 2069 de 2020, se reúnan durante el año 2021*", entre otras disposiciones.

Objetivo:

Celebrar la Asamblea General Ordinaria de copropietarios de la COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH, como órgano máximo de dirección de la persona jurídica, de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 675 de 2001 y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la COPROPIEDAD 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 disposiciones contenidas en los artículos 37 a 44 de la Ley 675 de 2001.

Forma y contenido de la Convocatoria:

De acuerdo con las disposiciones del artículo 86 del reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con el artículo 39 de la ley 675 de 2001, la Gerencia de la COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA P.H., con una antelación de quince (15) días calendarios a la celebración de la Asamblea, remitió el día 7 de marzo de 2022 citaciones para la celebración de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios mediante comunicaciones escritas entregadas a los copropietarios en la última dirección registrada por los mismos y que figuran en los registros internos de la Copropiedad, así como remisión por correos certificados, correos electrónicos autorizados por los copropietarios. Asimismo, se hicieron publicaciones en carteleras físicas y electrónicas de la Copropiedad.

Con las citaciones se informó el orden del día; se hizo entrega de los informes de gestión del año 2021 (Estado de la Situación Financiera, el Estado Integral de Ganancias y Pérdidas; ejecución presupuestal a 31 de diciembre de 2021; proyecto de presupuesto de ingresos y gastos para el año 2022); relación de propietarios que adeudaban contribuciones a las expensas comunes a 31 de enero de 2022; copia del Reglamento de la Copropiedad; y formato de poder para representación de asistencia; e informe la revisoría fiscal.

Asimismo, con la citación se dio precisa información sobre el instructivo para el registro de usuario y contraseña que se utilizaría para ingresar al aplicativo de la Asamblea Ordinaria Virtual; la forma de cómo otorgar poder a un tercero o a otro copropietarios para que la

representación dentro de la Asamblea; la forma de postular candidatos a la comisión revisora del acta de la Asamblea Ordinaria Virtual; la forma de postular candidatos a los cargos de Presidente y Secretario de la Asamblea Ordinaria Virtual; la forma de postular candidatos al cargo de Revisor Fiscal; la forma de postular candidatos al consejo de administración 2022-2023; y en general, la forma cómo se realizaría de manera virtual el acto de asamblea posibilitando la participación plural de los propietarios. Esta 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.

Siendo las 2:23 p.m. del jueves 24 de marzo de 2022, se inició de manera **virtual** la transmisión de 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:

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.

Señor JOSÉ EVELIO PÉREZ ARBOLEDA, en calidad de Presidente del Consejo de Administración.

JOSE IGNACIO DUQUE SERNA, Consejero de Administración y Presidente elegido de la XXXVI Asamblea Ordinaria de Copropietarios.

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

LUIS CARLOS SALINAS NIETO, Director Administrativo y Financiero de la COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH.

ARACELLY TAMAYO RESTREPO, Abogada, Representante Legal de la firma asesora jurídica de la COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH.

WILLIAMS BEDOYA SANMIGUEL, Contador COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH.

ALEJANDRO CASTAÑEDA TANGARIFE, Auxiliar de la Revisoría Fiscal COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH.

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

Los demás miembros del Consejo de Administración, principales y suplentes hacen presencia en forma virtual.

PRESENTACIÓN

La conexión para los usuarios se habilitó desde la 1:30 p.m. por el aplicativo dispuesto para llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria *Propiedata,* según el registro de usuarios previamente establecido.

A las 2:23 p.m. conforme a la programación determinada, 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, y por enlace directo de las redes sociales Facebook y Twitter.

El presentador de la XXXVI 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, resaltando la importancia de realizar este evento de manera virtual por motivos de emergencia sanitaria

Posteriormente, el Revisor Fiscal, GUSTAVO E. LONDOÑO, presentó un saludo a los participantes y certificó que la Administración y el Consejo de Administración implementaron todos aspectos técnicos para el desarrollo de la Asamblea General Ordinaria en forma virtual de acuerdo con las disposiciones normativas. De este modo solicitó continuar con su realización.

Posteriormente, el Presidente del Consejo de Administración saliente, el señor JOSE EVELIO PEREZ ARBOLEDA, presentó un saludo a los asistentes y dio gracias a Dios por ser guía y fortaleza de la Asamblea; destacó labores del Consejo de Administración y de la

Administración del período que finaliza; hizo énfasis en la celebración de los 50 años de la COPROPIEDAD y la visita que hizo el señor Presidente de la República para la celebración de los cincuenta años de la Copropiedad y las palabras que este pronunció en la cual resalta a la Central Mayorista como la mejor de Colombia y una de las más importantes del mundo. Destacó la actividad de la FUNDACIÓN COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH. con la función social que cumple en proporcionar más de diez mil toneladas de alimentos en el año y favorece a más o menos un millón de personas, por lo que le da gracias y felicita a los miembros de la Fundación por esa gran labor.

Hizo énfasis en la importancia de la inauguración que se hizo el año pasado del intercambio vial que unió Envigado y el Poblado con la Central de Abastos, para que la gente venga a hacer mercado a La MAYORISTA. Resaltó que fue gran aporte del Área Metropolitana al Municipio de Itagüí, siendo la COPROPIEDAD la gran beneficiada. Hizo referencia al proyecto que tiene la administración municipal de Itagüí para un bulevar comercial que se pretende hacer en la calle 85 que mejorará el sector.

Asimismo, hizo referencia: al lote del que es propietario APEV (pensionados de Empresas Varias) y que hace parte de la Copropiedad, y el cual se pretende colocar en venta, pero con intención de crecer en altura y la intención de Porcicarnes de crecer en altura, así como lo han hecho los Bloques 6 y 7.

Agradece el apoyo a todos los comerciantes, al grupo Éxito, al Municipio de Medellín, al Municipio de Itagüí, Porcicarnes, Masfinca, Empaquetados de la 13, Fedepapa, a las Malvinas como símbolo de la Mayorista quien la administra La Mota y el beneficio que a traídos a todos los comerciantes que fueron afectados con el incendio.

Solicitó a los comerciantes el apoyo a la gestión de la Administración y agradeció la participación que hoy tienen grandes comerciantes de la Copropiedad en la gestión de la gerencia.

El comunicador de la Copropiedad, DANY ALBERTO MARIACA RIVERA, presentó un saludo a todos los participantes y siendo las 2:41 pm, con un quórum registrado en el sistema del 85.9%, 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:
   A. Administración. B. Revisor Fiscal.
7. Aprobación de Estados Financieros de 2021.
8. Aprobación del presupuesto para el año 2022
9. Fijación de honorarios y elección del Revisor Fiscal y del Suplente 2022 -2023.
10. Reforma al reglamento de propiedad horizontal
11. Elección del Consejo de Administración 2022 – 2023.
12. Proposiciones y Varios.

Desarrollo de cada punto del orden del día propuesto:

1. Verificación del Quórum.

A las 2:41 pm, 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 para lo cual solicitó a cada uno de los asistentes pedir la palabra y presentarse con el documento de identidad a la mano. La presentación de los asistentes puede verificarse en la grabación del evento, el cual hace parte integral de esta acta junto con el listado de asistencia.

Una vez terminada la presentación de los participantes, siendo las 3:13 pm, el Director Administrativo y Financiero de la Copropiedad verificó públicamente el quórum participante, el cual en este momento era del **85.9% del quórum total del 100% de la COPROPIEDAD,** porcentaje suficiente para deliberar válidamente.

El Revisor Fiscal 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 86.0%

Los coeficientes correspondientes a las unidades privadas que posee la Copropiedad y que equivalen a 0.0343%, no fueron subidos al sistema por lo que quedan por fuera del quórum establecido.

2. Elección del Presidente y del Secretario de la Asamblea.

Siendo las 3.15 pm, con un quorum actual de 85.9%, 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. Solo se presentó una plancha, donde se postuló al señor JOSE IGNACIO DUQUE SERNA como presidente y LUIS CARLOS SALINAS NIETO como secretario.

Se sometió a consulta la siguiente pregunta:

> **Señor asambleísta, ¿aprueba la elección del señor José Ignacio Duque como Presidente y Luis Carlos Salinas como secretario de la Asamblea?**

Los resultados fueron:

Si apruebo: 71.8923%

No apruebo: 0.3454%

Abstención: 13.6808%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y por ello, se designa al señor José Ignacio Duque Serna como Presidente de la XXXVI Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia y al señor Luis Carlos Salinas Nieto como secretario, ***con una votación de 71.8923% del quórum total del 100% de la COPROPIEDAD.***

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.9186% 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.

Siendo las 3.27 pm, se puso en consideración por parte del Presidente de la Asamblea el orden del día solicitando que el punto 8 que tiene que ver con la Aprobación del Presupuesto para el año 2022, se traslade luego de revisar el punto 10 que tiene que ver con la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

IC

Para ello, se presenta la siguiente pregunta a los asambleístas:

Señor(a) asambleísta, ¿aprueba el cambio al orden del día propuesto?

Los resultados fueron:

Si aprueba: 72.0393%

No aprueba: 0.0348%

Abstención: 13.8444%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que ha sido aprobado con una votación a favor del **72.0393% del quórum total del 100% de la COPROPIEDAD**, el orden del día propuesto por la Administración para el desarrollo de la Asamblea.

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.9186% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

4. Nombramiento de la comisión para revisión del Acta.

Siendo las 3:27 pm 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.

Dado que, en la inscripción previa solo se inscribió una sola plancha, la pregunta se formuló de la siguiente manera:

Señor(a) asambleísta, ¿aprueba la conformación de la comisión verificadora del acta con las siguientes personas?

Piedad Palacio A.- Claudia Ceballos. - Manuel Salvador Aristizábal.

Los resultados fueron:

Si apruebo: 72.0393%

No apruebo: 0.0348%

Abstención: 13.8444%

*Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que ha sido aprobado con una votación a favor del **72.0% del quórum total del 100% de la COPROPIEDAD**, la terna compuesta por las señoras Piedad Palacio A, Claudia Ceballos y don Manuel Aristizábal Gómez, como integrantes de la comisión para revisión del acta.*

*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 realizar la votación se encontraban representado en el **85.9185%** de los coeficientes totales de la Copropiedad.*

5. Instalación de la Asamblea por parte del Presidente.

Siendo las 3:30 pm el designado presidente de la sesión, se dirigió a los asistentes agradeciendo a Dios y a los asambleístas su nombramiento; atribuye la gran distinción que le honra como un reconocimiento a su lealtad; manifiesta que en los años 80 su señor padre, junto con los grandes comerciantes, fueron trasladados a la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH, en la época que en que él era un estudiante de bachillerato; recuerda que su señor padre tenía gran número de clientes y proveedores que aún conserva; considera que la lealtad le ha permitido a él y su familia a que se mantenga en la Copropiedad y en diversificar su negocio; refiere que la lealtad es un valor que abunda en la Copropiedad desde los ancestros y le ha permitido a este mercado ser líder y avanzar en la senda del progreso y la modernización para tener reconocimiento a nivel nacional e internacional.

Afirma que la lealtad se vive en la Copropiedad y que si se vive con lealtad no afecta los comentarios mal intencionados; la lealtad con los representantes ha permitido avanzar en temas de seguridad, de movilidad, de dinámica comercial, de infraestructura y de posicionamiento referente en el mercado de los alimentos; agradeció a todas las personas que han dedicado su tiempo, conocimiento y esfuerzo en beneficio de la Central Mayorista de Antioquia, logrando ser la mejor Central de Abastos del país, a pesar de ser acusados insistentemente de actos corruptos sin pruebas de ello.

Destacó el crecimiento de la Central recordando sus inicios y el de su familia en el sector de Guayaquil. Manifestó que este crecimiento obedece a la lealtad existente entre comerciantes y clientes, invitando a obrar con lealtad en cada una de nuestras actividades diarias como personas y como comerciantes.

El Presidente, JOSÉ IGNACIO DUQUE SERNA, instaló la XXXVI Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.

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 se encontraban representado en el 85.9185% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

6. Informes.

a. Administración

Siendo las 3:35 pm, el Gerente de la Copropiedad, señor JUAN ORLANDO TORO ESCOBAR, agradeció los 7 años de gestión al frente de la Copropiedad; exalta los logros alcanzados en el año 2021, considerando que fue un año de muchos esfuerzos por la realidad del país; afirma que ha asumido muchos retos a nivel económico, operativo y también ha tenido grandes aprendizajes con la pandemia y con la polarización que está viviendo nuestra sociedad, con la falta de valores y con todo lo que han hecho que la sociedad antioqueña aporte a los valores que se viven en la COPROPIEDAD; se siente orgullo de ser gerente de la Central porque se siente mejor persona y mejor profesional; agradeció de igual manera a quienes le acompañan en su gestión: consejeros, empleados, contratistas y comerciantes. Hizo referencia a la certificación que la Copropiedad ha tenido por la exaltable gestión administrativa dado el modelo de ejemplo que tiene.

Procedió a continuación con la proyección del video de 15 minutos que contiene el informe de gestión el cual hace parte integral del acta y que resume la labor realizada por esta Gerencia.

b. Revisoría Fiscal.

Siendo las 4:03 pm, el señor GUSTAVO EMILIO LONDOÑO GUTIÉRREZ, leyó su informe de revisoría fiscal correspondiente al año 2021, el cual fue incluido en el DVD de citación a la Asamblea y que hace parte integral de esta acta.

En general certifica que luego de la auditoria que realizó de los estados financieros de la COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH. puede certificar que se cumplió a cabalidad con las normas contables y financieras.

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 se encontraba representado en el **85.9185%** de los coeficientes totales de la Copropiedad al momento de presentar los informes.

7. Aprobación de Estados Financieros de 2021.

Siendo las 4.10 pm, el Presidente de la Asamblea solicitó a los copropietarios que tuvieran inquietudes respecto a los estados financieros, que realizaran sus consultas para posteriormente proceder con la aprobación de estos.

Participaron en el debate:

SILVIA SIERRA AGUILAR (se consolidan las intervenciones en este punto), así:

- Cuál es el trámite actual de la cartera del Bloque 24
  Responde la representante del grupo de abogados de la COPROPIEDAD, doctora ARACELLY TAMAYO RESTREPO: La cartera a la fecha se encuentra en recuperación y en cobro jurídico ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí con el radicado 2022-0064, esto luego de haberse agotado el trámite de cobro prejurídico y sin riesgo de prescripción.

- Por qué se demoró tanto la escritura pública del Bloque 22:
  Responde la representante del grupo de abogados de la COPROPIEDAD, doctora ARACELLY TAMAYO RESTREPO: El tiempo se debió a un acuerdo celebrado con los propietarios del bloque 24, en el cual se dispuso que como el acto escriturario en los inmuebles del Bloque 22 era una dación en pago frente a los parqueaderos adquiridos por la COPROPIEDAD, se debía esperar a que las negociaciones de los vendedores de parqueaderos en el Bloque 24 se formalizaran y se hiciera la dación en pago en un solo acto escriturario y así evitar doble pagos de escrituración. En la escritura pública se dejó asentado lo pertinente. Con esto no se generó ningún detrimento a la COPROPIEDAD ni cargo adicional.

- Cómo se cargan los gastos del Bloque 24:

Responde la representante del grupo de abogados de la COPROPIEDAD, doctora ARACELLY TAMAYO RESTREPO: En la Asamblea General que aprobó la construcción y el proyecto del bloque 24, y se dispuso que los gastos de administración se harían a través de módulos de contribución, razón por lo que legalmente se está haciendo por parte de la COPROPIEDAD de esta manera.

JOSE GIRALDO ALZATE (se consolidan las intervenciones en este punto), así:

Invita a no votar los estados financieros, afirma que a la señora SILVIA SIERRA se le discrimina en la COPROPIEDAD, se le bloquea la información; afirma que existe un proceso judicial de inspección judicial en contra de la COPROPIEDAD en los juzgados y que por ello no deben ser aprobados los estados financieros; afirma que en la COPROPIEDAD hay una pirámide que engaña a la gente, no tienen contabilidad; que muchos COPROPIETARIOS, el 20%, están "inconformes con la administración, con la forma corrupta en que se maneja la contabilidad en cabeza del señor Fiscal". Pregunta por qué se gastó 100 millones en la inspección judicial si los documentos son públicos y deberían estar disponibles al público.

A la intervención del señor GIRALDO ALZATE, responde la representante del grupo de abogados de la COPROPIEDAD, doctora ARACELLY TAMAYO RESTREPO: Sobre la inspección judicial que solicitaron algunos COPROPIETARIOS en los que se encuentra el señor GIRALDO ALZATE, se informa que esta fue radicada en el curso de los términos de un derecho de petición que presentaron a la Gerencia los mismos COPROPIETARIOS demandantes a través del abogado JULIAN PEREZ y, a pesar de haberse dado respuesta en aproximadamente 5.000 folios contenidos en una tera, la inspección judicial no fue desistida por los interesados. La COPROPIEDAD interpuso un recurso de reposición que no se ha decidido por el Juzgado y que tiene como fundamento que la inspección judicial no es procedente porque se dio el debido trámite y fue la entrega de toda la información, de los libros, del informe de contratación y de todos los tópicos requeridos en el derecho de petición. Es decir, la información ya la poseen ustedes como demandantes. Para la COPROPIEDAD ha sido claro que se ha permitido a todos los COPROPIETARIOS el ejercicio del derecho de inspección de manera íntegra, pero que es necesario regularlo porque ante el derecho que tienen todos los COPROPIETARIOS y dado el número de estos, es necesario tener una petición escrita y que sea anunciada para así poder tener los libros a disposición, tal y como ocurrió días antes de la realización de esta asamblea.

Otras indagaciones de la señora SILVIA ELENA SIERRA AGUILAR: Por qué no se aumenta el valor de planta y equipos; cuáles son los gastos pagados por anticipado; las pólizas tienen cobertura para incendio; los proveedores pendientes por pagar; con qué plata se va a pagar

el proyecto de la rampa del bloque 24: a quién se le debe plata; El contrato de La Mota y estado de cuenta de servicios públicos; solicito los ingresos y egresos del bloque 24.

Responde el Revisor fiscal de la COPROPIEDAD, doctor GUSTAVO EMILIO LONDOÑO GUTIÉRREZ: Sobre las cuentas por cobrar si hay una cuenta por 1.761 millones y estas están explicadas en el Balance en el total acumulado, en las notas 4, 5 y 6 en las que nos podemos dar cuenta de manera detallada a qué corresponden esas cuentas por cobrar: en copropietarios no son sino 1198 millones, es cierto que el Bloque 24 tiene una parte en mora y ya la doctora Aracelly explicó los trámites que están haciendo para evitar una prescripción; anticipos y avances, tenemos 21 millones que está la nota número 5 y están discriminados persona por persona, entidad por entidad, quienes están debiendo esos 22 millones; los deudores varios valen 697 y eso no tiene ya nada que ver con el Bloque 24 . Ahora, de 1761 tenemos casi 800 millones que son otros y realmente por administración son apenas 1198, lo que como revisor fiscal se observa en la COPROPIEDAD es que fruto de la pandemia y de una cantidad de beneficios que se dieron para que las personas se pusieran al día se logró recuperar una parte muy importante de la cartera, empezando por una que se tenía con el municipio de Medellín.

Entonces, en los deudores varios el Bloque 27 (según la pregunta) debía 495 millones, pero realmente debe un mes de arrendamiento y 120 millones de pesos que lo está pagando en un acuerdo de pago y que corresponden a la época del inicio del contrato y aun cuando no se había dado apertura al bloque y no se recibía ningún tipo de ingreso, pero que la COPROPIEDAD sí le cobró algunos gastos. Hay unas ventas de unas zonas comunes que están divididos en 3 personas, una de 13.500, una de 42 y otra de 18. hay unos deudores de publicidad; hay unos deudores de parqueadero. En general, es una cartera que prácticamente toda es recuperable y la del Bloque 24 también es una cartera recuperable porque está vigente y que es entendible respecto de lo que pasó con el Bloque 24, pues no le ha sido fácil despegar tal y como les ocurrió a otros bloques como el 31 y el 25 en su época.

Sobre lo de la escritura ya la doctora Aracelly explicó lo pertinente.

Sobre la propiedad planta y equipo y que afirma la señora Silvia no sube: en el balance en planta y equipos el saldo del año anterior se tenía 11.257 y quedamos con 10.069 millones, lo que ocurrió el año pasado es que se hizo precisamente la escritura del Bloque 22, que se hizo por 1700 millones de pesos que era el valor que se había negociado, entonces eso bajó la propiedad planta y equipo y, además, hay que ir causando una depreciación acumulada que va restando. Adicionalmente, en unas asambleas pasadas se dispuso que era un objetivo de la COPROPIEDAD no incurrir en más compras de inmuebles o en plantas y equipos. En los gastos pagados por anticipado hay una nota de 608 millones que se refiere

a las pólizas de seguro de la COPROPIEDAD, contrato con La Previsora y Zurich de Colombia, que se afectó por la ocurrencia del incendio y las instalaciones muy antiguas, muy obsoletas, peor como no se han actualizaciones de la norma técnica hubo aseguramiento pero con aumento del valor de las pólizas, o sea, unas pólizas que valían 500, 600 millones pasó a valer 700, 750, 800 millones, entonces se debe llevar a gastos pagados por anticipado lo que corresponde al período gravable siguiente. La pregunta entonces es si esas pólizas en caso de que suceda un siniestro, como el que sucedió, reconocerían el siniestro, claro que sí; esas pólizas tienen unos deducibles más altos y las compañías estarán exigiendo, pero en la medida en que se vaya actualizando la COPROPIEDAD se irán rebajando esas pólizas.

Sobre la pregunta referente del proyecto de la rampa y que hay una diferencia en el proyecto: El proyecto de la rampa del Bloque 24 obedeció a la necesidad que arrojó unos estudios y de la cual se llegó a la conclusión que después de entregado se iba a construir una rampa; en su momento no se pudo hacer, entonces el Bloque 24 aportó 700 millones y la rampa valía 1400; el compromiso de la COPROPIEDAD era que aportaba 700 y el bloque 24, 700 millones; el Bloque 24 puso los 700 e ingresaron a la COPROPIEDAD, con ese dinero se ha pagado unos planos, unos estudios que están explicados en la nota 10 en las cuentas por pagar anticipo proyecto rampa. Los gastos han sido más o menos 6 millones, y el resto está en reserva para desarrollar el proyecto.

En lo que se refiere a La Mota: El bloque 27 luego del incendio se reconstruyó en un tiempo récord para evitar mayores perjuicios, se hizo de una manera técnica y hoy las personas están bien instalados con gran beneficio para los comerciantes; la COPROPIEDAD, además de pagar el arrendamiento al Municipio, le cobra al operador un 10 por ciento del valor del canon; junto con la propuesta de La Mota se estudiaron 5 propuestas y se tuvo acceso por la Revisoría Fiscal al contrato en el que detalle a detalle se discutió su contenido con la doctora Aracelly; el riesgo en la contratación era que los operadores no querían invertir porque la adecuación era muy costosa (5 o 6000 millones de pesos) y no quería que se les pidiera el inmueble antes de recuperar la inversión; de ahí nace el plazo de 10 años; de los 4 a 5 proponentes ganó La Mota por su experiencia y por ser la propuesta más alta; los servicios públicos los paga la Mota y se puede evidenciar en las cuentas de los servicios públicos de la COPROPIEDAD.

Sobre los ingresos y egresos del Bloque 24: Se indica que en la COPROPIEDAD no se hace un centro de costos para cada bloque lo que sí es aplicable a sociedades comerciales que tienen ánimo de lucro; para la COPROPIEDAD hay una instrucción general y una normativa que indica cómo se debe llevar la contabilidad de la COPROPIEDAD y es que todo va a ingresos y todo va a gastos y el presupuesto que se aprueba en la Asamblea General es para toda la COPROPIEDAD.

Se adiciona por el Presidente de la Asamblea, que el Municipio ha manifestado su tranquilidad con la entrega en arrendamiento del Bloque 27 por el cumplimiento de las obligaciones por parte de la COPROPIEDAD y que hay interés en verificar si este mismo modelo puede ser replicado en el bloque 26 propiedad del Municipio.

El señor ALIRIO RENDON HURTADO solicitó también justificación de la contratación de la Mota para el Bloque 27, considera que hubo una triangulación en la contratación, tilda el negocio de oscuro que se puede demostrar en cualquier momento; pide que no discrimen a un miembro de la Junta que haya claridad en las actuaciones.

Respecto de las inquietudes del señor RENDÓN HURTADO, las respuestas fueron resueltas por el Revisor Fiscal y la abogada de la COPROPIEDAD. El detalle del debate se puede apreciar en el video de la sesión, el cual hace parte integral del acta, las cuales grosso modo establecen que Arrendamientos la Mota es una empresa reconocida en el mercado y con capacidad para realizar no sólo las construcciones necesarias para colocar en funcionamiento el bloque sino además para operarlo, y esto se ha demostrado. Que la Copropiedad hizo una selección objetiva y serie del subarrendatario, luego de agotar varias propuestas.

MATEO PELÁEZ QUINTANA solicitó incluir en el acta factura y soportes de pago realizados a la Copropiedad en ocasión de la asistencia de su hermano a la gira en Barranquilla. Se incluyen como anexos al acta.

Luego del debate, se procedió con la votación de los estados financieros, para lo cual se realizó la siguiente pregunta:

> **Señor(a) asambleísta, ¿aprueba los estados financieros presentados a corte del 31 de diciembre de 2021?**

Los resultados fueron:

Si apruebo: 71.9608%

No apruebo: 0.0516%

Abstención: 13.9062%

*Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que han sido aprobado con una votación a favor del **71.96% del quórum total del 100% de la COPROPIEDAD**, los estados financieros de la Copropiedad por el periodo contable 2021.*

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.9186% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

8. Fijación de honorarios y elección del Revisor Fiscal y del Suplente 2022 -2023.

Durante el periodo de inscripciones solo se postuló para la revisoría fiscal el actual Revisor Fiscal, señor GUSTAVO LONDOÑO G. Adicionalmente, se propone para los honorarios para 2022-2023 un aumento sobre los honorarios actuales del 10.07% equivalente al aumento del salario mínimo legal mensual vigente.

De acuerdo con lo anterior se presenta la siguiente pregunta a la Asamblea:

> **Señor asambleísta, ¿Aprueba la elección de la plancha compuesta por el señor Gustavo E. Londoño G, como revisor fiscal y de suplente a la señora Lucía Londoño G, para el periodo 2022-2023, con aumento del salario mínimo legal vigente?**

Los resultados fueron:

Si apruebo:	71.4367%
No apruebo:	0.6374%
Abstención:	13.8444%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que han sido aprobado con una votación a favor del 71.4367% para que Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez sea elegido Revisor Fiscal para el periodo 2022 – 2023. Los honorarios de la revisoría fiscal para la vigencia abril 2022 a marzo 2023 serán de cinco millones ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y ocho pesos ($5.194.768) más IVA, mensuales, equivalente a un incremento del 10.07% respecto al periodo anterior.

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.9186% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

9. Reforma al reglamento de propiedad horizontal.

Siendo las 5:05 pm la abogada representante de la firma que presta servicios de asesoría jurídica a la COPROPIEDAD, ARACELLY TAMAYO RESTREPO manifestó que para que sirva como fundamento a la procedencia de la reforma al reglamento de propiedad horizontal en Asamblea Virtual, la COPROPIEDAD elevó una consulta al Ministerio de Vivienda – organismo rector en materia consultiva para asuntos de propiedad horizontal, para que dispusiera la pertinencia de la reforma a través de asamblea virtual dada las condiciones que ha impuesto la pandemia y la necesidad de dar avance a las asuntos críticos que presenta la COPROPIEDAD y que su no gestión implicaría una obstaculización a la misma. Así, el Ministerio de Vivienda en comunicación con radicado 2021EE00005636 conceptuó en una interpretación amplia, sistemática e integral de la ley 675 de 2001, que las decisiones de reforma al reglamento en reuniones no presencial son válidas en la medida que se garantice la participación de los copropietarios para el debate de las propuestas, es decir, sí desde la convocatoria se da la posibilidad de participación a los copropietarios para debatir, deliberar y decidir, la reforma al reglamento es totalmente válida. Este concepto fue entregado al Gerente de la COPROPIEDAD y fue elaborado por la Dirección Jurídica de la COPROPIEDAD y se realizó precisamente para poder incluir en la convocatoria de la Asamblea la reforma al reglamento.

Por lo anterior, se presentan las siguientes propuestas de reforma al reglamento algunas desde la administración de la COPROPIEDAD y otras elevadas por los copropietarios:

9.1 Reforma al reglamento de propiedad en los artículos 86, 87, 95, 107 y 108 que hace referencia a las reuniones no presenciales virtuales, incluida la forma que a la misma se puede citar:

La necesidad de la reforma se sustenta en acoger mecanismos de participación plural que garanticen a la COPROPIEDAD el acogimiento a las disposiciones del orden nacional en la urgencia sanitaria y garantizar los mecanismos de participación que permitan acatar las directrices del gobierno local y nacional respecto de las medidas sanitarias que se deben tomar en los recintos cerrados cuando hay un número plural de participantes. Así, para poder regular de manera inequívoca las diferentes disposiciones en el reglamento de propiedad horizontal, se presenta a consideración de la Honorable Asamblea las siguientes reformas de artículos:

a. La propuesta consiste en incluir dos parágrafos en el **artículo 86** que regula la convocatoria para reuniones ordinarias y extraordinarias y la forma de citación, en el que se indique expresamente que en las reuniones no presenciales se entienden las celebradas en forma virtual y además se regula expresamente otras formas para realizar la convocatoria a la asamblea general ordinaria, entre las que se encuentran citación a correos electrónicos. Esto último, debido a la necesidad que han presentado los copropietarios para que se citen a través de correo electrónico, el que se registre en la COPROPIEDAD, con fundamento en no estar presentes en la ciudad o en el país. y hasta en el país.

El artículo 86 del RPH dispone:

> ARTÍCULO 86: CONVOCATORIA PARA REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: La convocatoria para las reuniones ordinarias se hará por el Administrador con antelación no inferior a quince (15) días calendario. La convocatoria para las reuniones extraordinarias se hará con antelación no inferior a cinco (5) días calendario. Para el cómputo de estos lapsos, se descontará el día de la convocatoria y se tomará en cuenta el de la sesión.
> La convocatoria se hará mediante comunicación enviada a la dirección registrada de los propietarios que figure en la matrícula interna. Complementariamente, podrá fijarse un aviso en parte visible de la Central y publicarse un aviso en un diario de circulación local.
> La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.
> En la convocatoria para Asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en las mismas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstas en este.

LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ES:

El Artículo 86 quedará así:

Artículo 86: CONVOCATORIA PARA REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: La convocatoria para las reuniones ordinarias se hará por el Administrador con antelación no inferior a quince (15) días calendario. La convocatoria para las reuniones extraordinarias se hará con antelación no inferior a cinco (5) días calendario. Para el cómputo de estos lapsos, se descontará el día de la convocatoria y se tomará en cuenta el de la sesión.
La convocatoria se hará mediante comunicación enviada a la dirección registrada de los propietarios que figure en la matrícula interna **o al correo electrónico igualmente registrado por los mismos ante la administración de la Copropiedad**

Complementariamente, podrá fijarse un aviso en parte visible de la Central y publicarse un aviso en un diario de circulación local.
La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.
En la convocatoria para Asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en las mismas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstas en este.
Parágrafo 1: Entiéndase dentro de reuniones no presenciales aquellas realizadas de manera virtual, a través de cualquier medio tecnológico o digital que garantice la participación de todos los convocados.
Parágrafo 2: En el evento en que los copropietarios no registren direcciones físicas o correos electrónicos para notificaciones, se procederá a la entrega física de la respectiva citación en una de las unidades inmobiliarias que registren como copropietarios al interior de la Copropiedad, independientemente si el bien se encuentra en tenencia de un tercero.

b. La propuesta consiste en modificar el **artículo 87** para agregar un parágrafo que hace referencia al día, hora y lugar de la asamblea, para incluir que en el lugar se entiende el sitio web o plataforma digital que se disponga para el efecto:

El artículo 87 del RPH dispone:

> ARTÍCULO 87: DÍA, HORA Y LUGAR: La Asamblea se reunirá el día, a la hora y en el lugar indicados en la convocatoria; No obstante, podrá reunirse válidamente sin previa convocatoria, en cualquier día y hora y en cualquier sitio, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad de la Central.

LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ES:

El articulo 87 quedará así:

ARTÍCULO 87: DÍA, HORA Y LUGAR: La Asamblea se reunirá el día, a la hora y el lugar indicado en la convocatoria. No obstante, podrá reunirse válidamente sin previa convocatoria, en cualquier día y hora y en el sitio que para el efecto se indique, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la Copropiedad de la Central.

Parágrafo: Se entenderá que la expresión lugar indicado aplica no solo para instalaciones físicas, sino también para el sitio web o plataforma digital que se disponga para el efecto.

c. La propuesta consiste en modificar el parágrafo primero del **artículo 95** que regula las excepciones al quórum decisorio para que, en reuniones no presenciales, entiéndase virtuales, se puedan tomar las decisiones que requieren mayoría calificada del 70%:

El artículo 95 del RPH dispone:

> ARTÍCULO 95- EXCEPCIONES AL QUÓRUM DECISORIO NORMAL: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70 %) de los coeficientes de copropiedad que integran LA CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA – PROPIEDAD HORIZONTAL:
> (...)
> PARÁGRAFO PRIMERO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.
>
> PARAGRAFO SEGUNDO: Las decisiones que se adopten en contravención a lo establecido en los artículos 92, 94 y en el presente artículo serán absolutamente nulas.

LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ES:

ARTÍCULO 95- EXCEPCIONES AL QUÓRUM DECISORIO NORMAL: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70 %) de los coeficientes de copropiedad que integran LA CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA – PROPIEDAD HORIZONTAL:
(...)
Parágrafo primero: Las decisiones previstas en este artículo podrán tomarse tanto en reuniones presenciales como no presenciales, incluidas las virtuales, y en reuniones de segunda convocatoria cuando se obtenga la mayoría exigida por la ley y el reglamento de propiedad horizontal.
Parágrafo segundo: Las decisiones que se adopten en contravención a lo establecido en los artículos 92, 94 y en el presente artículo serán absolutamente nulas.

d. La propuesta consisten en modificar el parágrafo segundo del **artículo 107** que regula las reuniones no presenciales para indicar que las decisiones que requieren mayoría calificada podrán tomarse en reuniones no presenciales:

El artículo 107 del RPH dispone:

> **ARTÍCULO 107.- REUNIONES NO PRESENCIALES**: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando, por cualquier medio, los propietarios de bienes privados o sus representantes, o delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.
> PARÁGRAFO PRIMERO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.
> PARAGRAFO SEGUNDO: Las decisiones que requieren de mayoría calificada no podrán tomarse en reuniones no presenciales.
> PARAGRAFO TERCERO: Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ES:

ARTÍCULO 107.- REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando, por cualquier medio, los propietarios de bienes privados o sus representantes, o delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.
PARÁGRAFO PRIMERO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca a través de grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las decisiones de mayoría calificada podrán tomarse en reuniones no presenciales, incluidas las virtuales. El Consejo de Administración reglamentará la forma de la convocatoria y su realización.
PARAGRAFO TERCERO: Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó la correspondiente reunión.

e. La propuesta consiste en modificar el **artículo 108** que dispone sobre las decisiones en reuniones no presenciales o por comunicación escrita.

El artículo 108 del RPH dispone:

> **ARTÍCULO 108.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES O POR COMUNICACIÓN ESCRITA**. En los casos a que se refieren los artículos 103 y 107 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo 105.

LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ES:

ARTÍCULO 108.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES INCLUIDA LAS VIRTUALES O POR COMUNICACIÓN ESCRITA. En los casos a que se refieren los artículos 103 y 107 precedentes, las decisiones adoptadas se someterán a las mayorías establecidas en el Reglamento de Propiedad horizontal y en ausencia de reglamentación a la ley 675 de 2001.
Parágrafo: Será responsabilidad de los copropietarios tomar las medidas necesarias para poder participar de manera oportuna en las reuniones convocadas.

En este estado de la Asamblea, el presidente somete a discusión la propuesta de reforma y se permiten las intervenciones:

Interviene el señor ALIRIO DE JESUS RENDÓN HURTADO: Manifiesta no estar de acuerdo con la propuesta, considera que la normativa sobre COVID-19 ya está derogada y que la deliberación es muy corta y mal debatido, amañado a lo que se quiere aprobar.

Interviene el señor MATEO PELAEZ en nombre de JORGE MONTOYA: Manifiesta que debe hacer un pronunciamiento y es responder a los Asambleístas que, sobre lo debatido en los estados financieros, de manera precisa, en lo que se refiere a unos gastos de viaje a la gira comercial con FENALCO, ya han sido enviados los soportes de factura y los soportes de pago, que pide sean adjuntos al Acta de la Asamblea y se pongan a disposición de todos los comerciantes que los requieran.

Interviene el señor JOSE GIRALDO: Manifiesta que no está de acuerdo con la propuesta y considera que no hubo un proceso de información que requiere de estudio y tiempo; que es un irrespeto, que la doctora ARACELLY es la que manda en la COPROPIEDAD; manifiesta que será objetada por él esta propuesta en razón a que ellos son los que manejan la plaza, los que han sido creadores de la plaza.

Interviene el Presidente de la Asamblea: Agradece la intervención del señor JOSÉ y se le precisa que la plaza no es una plaza de minorías, la plaza es un lugar donde todos tienen voz y voto y que estamos en la Asamblea que es el ente soberano para tomar las decisiones y el señor JOSÉ tiene todo el derecho a no estar de acuerdo, los respetamos y si se decide utilizar alguna instancia, bienvenida será.

Interviene la señora SILVIA ELENA SIERRA AGUILAR: Considera que es poco tiempo para tomar una decisión y pide que se deje constancia en el acta que si se llega a aprobar la propuesta sea solo sea hasta la emergencia sanitaria que va hasta abril y que no sea indefinido; considera que tiene poco tiempo para intervenir y que no ha podido exponer, por ejemplo, "el robo que hizo Evelio Pérez en el Bloque 13".

Interviene el representante de HOYOS INGENIERÍA, señor LUIS FERNANDO HOYOS: Considera no estar de acuerdo por la falta de información que debió tener con antelación.

Sin más intervenciones, se somete a votación la siguiente propuesta:

> **Señor asambleísta, ¿aprueba la reforma de los artículos 86, 87,95, 107, 108 incluyendo los parágrafos expuestos para la regulación de los encuentros presenciales y no presenciales para la reunión de asambleas ordinarias y extraordinarias requeridas?**

Los resultados fueron los siguientes:

Si apruebo: 71.4367%

No apruebo: 14.4200%

Abstención: 0.0617%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que han sido aprobado con una votación a favor del 71.43% la reforma a los artículos 86, 87,95, 107, 108 incluyendo los parágrafos expuestos para la regulación de los encuentros presenciales y no presenciales para la reunión de asambleas ordinarias y extraordinarias requeridas.

El Revisor Fiscal deja la siguiente anotación: De acuerdo con las intervenciones que hicieron y que podrían entenderse como intranquilidad por la supuesta falta de tiempo para el debate, desde la Revisoría Fiscal lo que se entiende de la propuesta es que el quórum requerido para decisiones presenciales tenga la misma validez que para decisiones no presenciales; que en ejemplo de participación virtual, para la Asamblea se tiene un quórum del 85% y que la pandemia, sin discusión, generó cambio en la vida, que requieren que a futuro prácticamente se tenga que emplear la virtualidad porque hay incertidumbre en lo que pueda ocurrir más adelante; considera que se deben actualizar los estatutos por las necesidades actuales, no el quórum que seguirá siendo del 70% para decisiones que así lo determinen.

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.9186% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

Se continúa con las propuestas de reforma al reglamento de propiedad horizontal.

9.2 Incorporación literal G del artículo 32 del reglamento de propiedad horizontal.

Se sustenta por la representante del grupo de abogados de la COPROPIEDAD, la necesidad de la reforma para que la administración pueda hacer el respectivo cobro de administración a aquellas edificaciones que tienen una sola matrícula inmobiliaria, pero han tenido crecimiento en altura. En forma obvia, el crecimiento en altura establece una mayor área que debería aumentar, por lo tanto, la cuota de administración de esas edificaciones de una manera razonable y ponderada. Por ello, se propone a la Asamblea General la

incorporación de un literal G en el artículo 32 del reglamento de propiedad horizontal, norma que dispone sobre la forma en que los coeficientes de los inmuebles contribuyen al sostenimiento de la COPROPIEDAD, para que el nuevo literal regule la contribución de los inmuebles que crecen en altura y que conservan una misma matrícula inmobiliaria.

El artículo 32 del RPH dispone:

ARTÍCULO 32.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Los criterios para la determinación de los coeficientes de copropiedad en LA CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA – PROPIEDAD HORIZONTAL son los siguientes:

a) En cuanto a los bienes de dominio privado o particular que tienen incorporadas áreas de sótano o mezanine, se tendrá en cuenta solamente el área privada construida de primer nivel, sin considerar las áreas privadas construidas de sótano o de mezanine que hagan parte del bien de dominio privado o particular. Las áreas privadas construidas de primer nivel ubicadas en todos los bloques tienen un mismo valor por metro cuadrado, lo mismo que los metros cuadrados del segundo nivel del Bloque 14.
b) Se pondera en dos veces y media más, el área privada de los bienes de dominio privado ubicados en el primer piso del Bloque 14, es decir que cada metro cuadrado del bien privado se tendrá para efectos del cálculo de coeficientes como 2 y ½ metros;
c) Para el Bloque 24, zona de reserva número 1, el coeficiente de copropiedad es igual a la suma de coeficientes de copropiedad de los inmuebles que integran el Bloque 27.
d) Se considera que los parqueaderos participan todos con un área promedio igual ponderada por una centésima parte, es decir que cada metro cuadrado del bien privado se tendrá para efectos del cálculo de coeficientes, como (1) centésima de metro cuadrado.
e) El área privada construida de bienes de dominio privado o particular con matrículas inmobiliarias independientes, que estén ubicados en segundo nivel, niveles de mezanines o a niveles superiores, se tiene en cuenta ponderada por un veinticinco por ciento (25 %), es decir que cada metro cuadrado del bien privado se tendrá para efectos del cálculo de coeficientes como veinticinco centésimas de metro cuadrado. "Con excepción del segundo nivel del bloque 14 para el cual aplica lo dicho en el literal a) de este artículo". Para la ponderación se tiene en cuenta solamente el área privada construida de primer nivel de los útiles, sin considerar las áreas de acceso, o los mezanine de los mismos y esa área de primer nivel de los útiles se pondera en un veinticinco por ciento (25 %), es decir que cada metro cuadrado de primer

nivel de los útiles se tendrá en cuenta para efectos del cálculo de coeficientes, como veinticinco centésimas de metro cuadrado.

f) El área privada libre, es decir el área descubierta, en el bloque 20 se pondera en un veinticinco por ciento 25%, es decir que cada metro cuadrado de área libre se tendrá en cuenta para efectos del cálculo de coeficientes, como veinticinco centésimas de metro cuadrado.

SE PROPONE INCLUIR UN NUEVO LITERAL AL ARTÍCULO 32 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE ESTABLEZCA:

G) El área privada construida de bienes de dominio privado o particular con la misma matrícula inmobiliaria que presente crecimiento en altura se reglamentará por el Consejo de Administración bajo la metodología de determinación por módulos de contribución.

En este estado de la Asamblea, el Presidente de la Asamblea somete a discusión la propuesta de reforma y se abren las intervenciones:

Interviene el señor JOSE GIRALDO: Manifiesta que la propuesta es una autoaprobación de las decisiones del señor Nacho Duque, que por demás "se robó un andén en su edificio", afirmó que Nacho Duque es un "tipo incorrecto" y considera que es "descarado", considera que Nacho Duque es un "tipo corrupto" que no merece estar en la Presidencia.

Interviene la señora SILVIA ELENA SIERRA AGUILAR: Pregunta: si para el crecimiento en altura se requiere tener más parqueaderos, pone en ejemplo el Bloque 24; y qué pasó con los parqueaderos del Bloque 24.

Interviene el ingeniero LUIS FERNANDO HOYOS: Pide que se vuelva a explicar la propuesta de la reforma si el cobro es por área o cómo se hará.

Responde la representante del grupo de abogados de la Copropiedad , abogada ARACELLY TAMAYO RESTREPO: Precisa que para las solicitudes de crecimiento en altura que han sido aprobado por la Asamblea se ha realizado las respectivas consultas a la curaduría y por ello, se debió adquirir unos parqueaderos de zona común en el Bloque 24 y eso ha posibilitado que la mayoría puedan crecer en altura y se cumpla con la norma urbanística en los reglamentos de los parqueaderos exigidos para garantizar el acceso y la movilidad de la COPROPIEDAD a todos los visitantes; por ello, con la adquisición de los parqueaderos del bloque 24 se cumple de manera rigurosa con las normas de curaduría y

disposiciones normativas y urbanísticas de las que se ha obtenido concepto favorable. Respecto de la otra inquietud, la regulación que se propone es a través de módulos de contribución y para el efecto, se precisa que en la COPROPIEDAD existen varias regulaciones diferentes para el cobro de cuotas de administración, por ejemplo, para los mezanines a pesar de que constituyen una mayor área por las disposiciones del artículo 32 se ha establecido que no se tienen en cuenta para efectos del cobro de la administración; para los inmuebles que están en segundo piso se establece que la cuota de administración es un 25% de los inmuebles que están en el primer piso que tienen un 100%; para los parqueaderos se tiene otra regulación. Los módulos de contribución lo que ayudan es a determinar cuánto es el gasto operativo y de funcionamiento que esa mayor área del inmueble en crecimiento en altura puede generar para la COPROPIEDAD y de acuerdo con un análisis financiero y de proyección financiera se establece cuál sería la contribución de esa mayor área en altura a la COPROPIEDAD. Ante la existencia de varios inmuebles en crecimiento en altura, no solamente el del señor IGNACIO DUQUE sino otros más, se propone incluir un parágrafo o un numeral al artículo 32 en el que se disponga la regulación por el Consejo de Administración a través de la metodología de módulos de contribución. En general se precisa, que se busca que se hagan los pagos a la COPROPIEDAD correspondientes a los inmuebles en crecimiento en altura.

Intervención del Presidente de la Asamblea: Precisa que justamente el señor JOSE GIRALDO en la Asamblea 2021 impidió a que a él (IGNACIO DUQUE), se le regulara la cuota de administración que le correspondía pagar por el crecimiento en altura.

Interviene el Revisor Fiscal: Invita a los Asambleítas para que se reflexione en el punto para que el crecimiento en altura sea una posibilidad y obviamente pague más administración de acuerdo con las áreas reales que posee.

Sin más intervenciones, se somete a votación la siguiente propuesta:

Señor(a) asambleísta, ¿aprueba la reforma al artículo 32, incluyendo un ítem G para actualizar el cobro de Administración, por módulos de contribución para aquellos inmuebles que han tenido crecimiento en altura?

Los resultados fueron los siguientes:

Si apruebo:	71.9775%
No apruebo:	13.5686%
Abstenciones:	0.3723%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que han sido aprobado con una votación a favor del 71.97% la propuesta de la reforma al artículo 32, del reglamento de la Copropiedad central Mayorista de Antioquia para incluir un Item G donde se regule el cobro de Administración, por módulos de contribución para aquellos inmuebles que han tenido crecimiento en altura.

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.9186% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

Se continúa con las propuestas de reforma al reglamento de propiedad horizontal.

9.3 Aumento de las cuotas de administración (no de otros ingresos)

La propuesta que lanza la Administración tiene que ver con el aumento de las cuotas de administración. Se sustenta en que el artículo 39 del RPH, dispone que es facultad exclusiva del máximo órgano decisorio de la COPROPIEDAD, esto es, la Asamblea General de Copropietarios adoptar el presupuesto, así lo dispone la mencionada norma:

> ARTÍCULO 39 ADOPCIÓN DEL PRESUPUESTO: El Administrador de la propiedad horizontal deberá presentar el presupuesto en la Asamblea ordinaria que deberá reunirse de conformidad con lo que más adelante se estipula en este mismo reglamento. La aprobación final del presupuesto se hará por mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión siempre que haya quórum. La facultad de aprobación final del presupuesto por parte de la Asamblea es indelegable.
>
> ARTÍCULO 40. VIGENCIA: El presupuesto aprobado tendrá vigencia del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de cada año

A su vez, el artículo 37 del RPH define el presupuesto de la copropiedad, así:

> ARTICULO 37. PRESUPUESTO: Para calcular el valor anual de las contribuciones a cargo de los propietarios de bienes de dominio privado particulares y como guía para el funcionamiento de su administración, LA CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA - PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrá un presupuesto anual en el que se estimarán sus ingresos y gastos

Y en el artículo 38 dispone que la elaboración del presupuesto debe ceñirse a las normas y procedimientos que el mismo artículo señala, entre las que se encuentran en el numeral 6, el cual señala:

> **ARTÍCULO 38. - ELABORACION**: La elaboración del presupuesto general de ingresos y gastos deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos:
> ...
> 6. La cuota de administración no podrá incrementarse por encima del IPC, durante el año calendario inmediatamente anterior y según la información oficial suministrada por el DANE o la entidad que haga sus veces

La variación del índice de precios al consumidor –IPC–, equivalente a la inflación del año 2021, cerró en 5,62 %, según reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –Dane, y el incremento del salario mínimo legal mensual vigente del año 2022 fue del 10.07%, es decir, que existe una diferencia de 4.45%.

El incremento de las cuotas de administración del año 2022 se hizo por el 5.62%, pero los gastos de personal incrementaron al 10.07%, es decir, que existe una diferencia en dinero de aproximadamente a $337.000.000 anuales.

En este sentido, el incremento de las cuotas de administración depende en forma directa de los ingresos necesarios requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad, y es la asamblea de copropietarios la encargada de aprobar el proyecto de presupuesto que propone el administrador se hace necesario plantear la modificación del numeral 6 del artículo 38 del RPH, para que en lo sucesivo quede así:

PROPUESTA DE REFORMA: MODIFICACIÓN DEL ARTICULO 38 NUMERAL 6: La cuota de administración se incrementará a partir del 1 de enero de cada año en el mismo porcentaje que arroje el IPC del año calendario inmediatamente anterior. En caso de que el incremento del salario mínimo legal mensual vigente sea superior al del IPC, se aplicará este como el factor del incremento de la cuota de administración.

Pregunta el Presidente de la Asamblea: El aumento regirá a partir de qué momento; Responde la abogada: a partir de esta Asamblea, lo que sería a partir del mes de abril de 2022.

Interviene el Presidente de la Asamblea: Es importante indicarle a los asambleístas que la COPROPIEDAD ocupa más de 500 personas en vigilancia, aseo, mantenimiento y reparaciones; todas estas personas reciben un salario a través de los contratistas que se ve afectado todos los años por el salario mínimo y con la nueva reforma laboral la jornada se va reducir de 48 a 42 horas semanales, esto va a representar un aumento del 12.5% en los años siguientes. La COPROPIEDAD responsablemente se ve en la necesidad de aumentar las cuotas de administración y por eso se sustenta la petición.

Se abrió el debate al respecto, en el que el señor LUIS FERNANDO HOYOS manifestó no estar de acuerdo ya que todo no subió respecto al salario mínimo. El Revisor Fiscal le explicó que gran parte de nuestro gasto es de suministro de personal, por otra parte, algunos aspectos han subido por encima del salario mínimo e históricamente hemos reducido algunos ingresos que debemos recuperar.

JOSE GIRALDO ALZATE manifestó que se están dando por aprobados puntos que no están cumpliendo el mínimo exigido ya que el quórum de la Asamblea no está en el 100% sino en el 85%. Preguntó si en algún momento el quórum ha llegado a ser del 100%. La Revisoría Fiscal le manifestó que el quórum no ha alcanzado el 100%, por otra parte, le aclaro que las aprobaciones se hacen con el coeficiente registrado el cual si está superando el 70% exigido. El señor GIRALDO ALZTE Afirma que la administración es un "concierto para delinquir" y que está dispuesto a sostenerlo en cualquier Fiscalía.

Interviene la señora ANA PULGARÍN: Su hijo solicita a la asamblea poder intervenir en nombre de su madre, señora Ana el hijo, manifiesta que están de acuerdo con las asambleas virtuales porque permite la participación de todos los interesados; considera que los cargos deberán ser rotativos y marcar un límite en el ejercicio de los cargos que eligen.

Interviene el Presidente de la Asamblea, para aclararle al ingeniero LUIS FERNANDO que los parqueaderos que hicieron en la torre del bloque Naranja benefician a toda la COPROPIEDAD y eso permitió crecer en altura. En forma personal, indica que compró parqueaderos en la zona privada para acreditar ante la curaduría el crecimiento en altura, dado que la Curaduría exigió un número de parqueaderos por cada metro de construcción de ampliación y que en la Curaduría varios COPROPIETARIOS han pedido copia del expediente que él adelantó y por ello se pone a disposición para apoyar a los interesados en proyectos de crecimiento en altura.

Interviene el Revisor Fiscal: Le precisa al señor JOSE GIRALDO que el quórum del 72% no corresponde a los asistentes sino a los coeficientes de la COPROPIEDAD. Sobre el incremento de la cuota de Administración, indica que la COPROPIEDAD es una entidad seria, cumplidora de todos los compromisos, ha podido sacar adelante las cosas que se presupuestan y que se ponen como meta para realizar. La situación es que se han venido disminuyendo ingresos y como ejemplo pone el ingreso de vehículos y la eliminación de módulos que antes estaba en 1.000 y ahora están aproximadamente en 300 módulos, esa disminución obviamente ha afectado los ingresos, adicionalmente la COPROPIEDAD tiene un componente de aseo, vigilancia, el manejo de ingreso, movilidad y esas compañías tienen un gran número de personas vinculadas que aumentan los costos de operación. Por eso considera desde la revisoría fiscal que se deben ir haciendo los ajustes del caso para evitar desequilibrios financieros.

Sin más intervenciones, se somete a votación la siguiente propuesta:

> **Señor(a) asambleísta, ¿aprueba la reforma del numeral 6 del artículo 38 del reglamento de la Copropiedad, para que la cuota de administración se aumente de acuerdo al salario mínimo, cuando este se incremente en un porcentaje mayor al IPC?**
>
> Los resultados fueron los siguientes:
>
> Si apruebo: 71.0854%
>
> No apruebo: 0.9888%
>
> Abstenciones: 13.8444%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que ha sido aprobado con una votación a favor del 71.08% de los coeficientes de la Copropiedad que el incremento de la cuota de administración se aumente de acuerdo al salario mínimo legal mensual vigente y cuando este se incremente en un porcentaje mayor se aplique el IPC

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.9186% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

9.4. Divisiones locales 1B y 1C del Bloque 19

Los señores ABELARDO Y LUIS CARLOS QUINTERO GÓMEZ, en calidad de propietarios de los locales 1B y 1C del Bloque 19, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-781147 y 001-781148, presentan solicitud a la Honorable Asamblea General para individualizar jurídicamente los mencionados inmuebles en ocho (8) locales producto de las reformas civiles realizadas a éstos, previa autorización del Consejo de Administración, con el fin de que cada local cuente con un folio de matrícula inmobiliaria y elevar de esta manera la consecuente reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Se presentó propuesta de división material al Consejo de Administración, la cual fue documentada en un plano que se presenta a la Asamblea General, en el cual se proyecta la división de los locales 1B y 1C en ocho (8) locales con un área entre 140 a 200 metros cuadrados cada uno (se adjunta el plano al acta de la Asamblea)

Para lograr la división de estos locales en la forma en que es propuesta por los copropietarios se hace necesario englobar los locales 1B y 1C y luego proceder a dividir los mismos de acuerdo con las áreas y dimensiones que sean autorizadas por la Curaduría de Itagüí.

Por lo tanto, se solicita a la Honorable Asamblea General que SE APRUEBE el englobe de los locales 1B y 1C, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 001-781147 y 001-781148, y posteriormente proceder a la división del lote englobado para que sea conformado material y jurídicamente ocho (8) locales debidamente individualizados con matrícula inmobiliaria independiente.

La autorización conlleva la facultad de realizar los trámites de autorización de licencia de englobe y división ante la Curaduría de Itagüí, y elevar a la escritura pública correspondiente la reforma al reglamento de propiedad horizontal en cuanto a la individualización de las nuevas unidades inmobiliarias por área y linderos y la determinación del respectivo coeficiente y asignación de votos para participar en la Asamblea General Ordinaria.

El Presidente abre el debate sobre la propuesta de reforma al reglamento:

Interviene la representante TITULARIZADORA COLOMBIA para preguntar desde cuándo se hace hará exigible el cobro de la nueva cuota y el pago de la retroactividad. Responde el Presidente: En el próximo punto se dará trámite a este aspecto.

Interviene SILVIA SIERRA AGUILAR: Manifiesta que no recuerda en qué consejo de administración se allegó la presente propuesta de reforma. Responde la abogada de la

COPROPIEDAD: Se allegó fue el escrito dirigido al Consejo de Administración, pero esta se debía traer a aprobación a la Asamblea por competencia.

Interviene el señor LUIS FERNANDO HOYOS: Manifiesta que no le es clara la solicitud por lo que el gerente de la COPROPIEDAD lo invita a su oficina para ampliar información la próxima semana en la oficina; la Gerencia le informa que en la actualidad se está trabajando en torres de parqueaderos y que, dado el conocimiento que tiene el señor HOYOS, le sugiere aportar en conocimientos dado que en un futuro va a ser importante por la afluencia de vehículos y estudios de movilidad pensar en más torres de parqueaderos.

Se procede con la votación de la propuesta de la siguiente forma:

Señor(a) asambleísta, ¿aprueba el englobe de los locales 1B y 1C del Bloque 19 y la posterior división de los mismos para que se constituyan 8 locales con matrícula inmobiliaria independiente?

Los resultados fueron:

Si apruebo: 71.4911%

No apruebo: 14.0927%

Abstenciones: 0.2087%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que han sido aprobado con una votación a favor del 71.49% para que se proceda al englobe de los locales 1b y 1c del bloque 19 y la posterior división de los mismos para que se constituyan 8 locales con matrícula inmobiliaria independiente.

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.7926% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

9.5 División del Local 4H del Bloque 19.

Los señores JORGE AMADO GOMEZ GARCÍA y HUMBERTO ELIAS VASQUEZ ZULETA presentan a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA la solicitud de división jurídica del local

4H del Bloque 19 de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., para lo cual sustentan su solicitud en las siguientes consideraciones:

A través de la escritura pública No. 884 del 05 de junio de dos mil dieciocho otorgada en la Notaria Primera del Círculo de Itagüí, el señor JORGE AMADO GOMEZ GARCÍA, transfirió a título de compraventa a favor de HUMBERTO ELIAS VÁSQUEZ ZULETA un derecho en común y proindiviso del veintinueve punto sesenta y tres (29.63%) del derecho de dominio que el primero tiene sobre el LOCAL 4H, BLOQUE 19, con matrícula inmobiliaria No. 001-781694.

El mencionado local tiene un área construida de primer nivel de 94,50 metros y de mezanine de 94.50 metros, para un total de área privada de 189 metros.

La solicitud que elevan los copropietarios, es la de dividir el inmueble material y jurídicamente en dos (2) inmuebles con matrículas inmobiliarias independientes, para que a través del trámite de la división material se asigne por el señor Registrador matrícula inmobiliaria a cada inmueble que surja del proceso de división para que se pueda dividir el porcentaje de derecho que cada propietario tiene frente al inmueble asignándole a cada uno de ellos, un área equivalente al porcentaje de derechos que posea sobre el mismo.

De conformidad con el porcentaje de derechos que cada copropietario tiene sobre el inmueble se crearían dos locales de un área de 133 m2 para asignarle al propietario que posee el 70.37 % de derechos y un local de un área de 56 metros cuadrados para asignarle al copropietario que tiene el porcentaje de derechos del 29.63%.

Se procede con la votación de la propuesta de la siguiente forma:

Señor asambleísta, ¿aprueba la división del local 4H del bloque 19?

Los resultados fueron:

Si apruebo: 71.5576%

No apruebo: 14.0262%

Abstenciones: 0.2087%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que han sido aprobado con una votación a favor del 71.55% para que apruebe la división del Local 4H del Bloque 19.

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.7926% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

9.6 Autorización de desafectación venta de zona común piso 7, Bloque 31.

La solicitud de reforma consiste en que se autorice la desafectación de las zonas comunes colindantes a las oficinas 702 y 725, oficinas ubicadas en el piso 7 del bloque 31 de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H. y que solo tiene uso por los solicitantes porque el acceso solo se puede hacer por el bien privado. Asimismo, busca la COPROPIEDAD tener una recuperación o compensación en el uso de zonas comunes que tiene uso exclusivo de algunos COPROPIETARIOS.

Las zonas solicitud de desafectación son (lectura textual de la solicitud):

a) "Una zona común ubicada en el piso siete (7), bloque 31, torre B, de cinco metros cuadrados (5 m2) aproximadamente, colindante a la oficina 702 que tiene los siguientes linderos y especificaciones generales: por el norte con el pasillo de circulación, por el este con la oficina 702, por el oeste con el lobby del auditorio, y por el sureste con la oficina 702.

b) "Una zona común ubicada en el piso siete (7), bloque 31, torre B, de cinco metros cuadrados (5 m2), aproximadamente, colindante a la oficina 725 que tiene los siguientes linderos y especificaciones generales: por el noreste con la oficina 725, por el sur con el pasillo de circulación y por el oeste con el lobby del auditorio.

Asimismo, se solicita se autorice al Gerente para realizar la venta y/o transferencia de las zonas comunes descritas anteriormente, a los copropietarios de los locales privados colindantes a las mismas.

Se solicita se autorice al Gerente para realizar la unificación de las zonas comunes anteriormente determinadas a los locales privados colindantes que adquieran el derecho de dominio sobre las mismas, y en consecuencia se proceda a la correspondiente autorización de área y linderos de éstos.

Se solicita se le otorgue poder amplio y suficiente al Representante Legal de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., para elevar a escritura pública la desafectación de las zonas comunes anteriormente descritas, venderlas a los propietarios de los locales

colindantes, adicionar las áreas desafectadas a los inmuebles colindantes, suscribir la reforma al reglamento en cuanto a áreas y linderos de estos bienes, la actualización de las áreas privadas de los inmuebles a los cuales se les adiciona las áreas comunes y la determinación de los coeficientes. Además, se le confiere poder amplio y suficiente para realizar las reformas, aclaraciones, adiciones y, complementaciones necesarias para el registro de la escritura pública. Igualmente, para adelantar todos los trámites pertinentes ante la Curaduría y demás dependencias administrativas necesarias para lograr el otorgamiento de las licencias correspondientes hasta obtener el registro de la escritura pública que legalice las autorizaciones pertinentes.

Se solicita se autorice al Consejo de Administración para fijar el precio del área común previo avalúo de la misma y a recibir el precio producto de la transacción.

Se abre el debate e intervienen las siguientes personas:

Ingeniero LUIS FERNANDO HOYOS: Pregunta si se tiene un plano o un esquema para saber de qué se está hablando; considera que se debe fijar un precio mínimo para la venta que corresponda a los precios que se maneja en la Plaza Mayorista.

SILVIA SIERRA AGUILAR: Manifiesta que otros COPROPIETARIOS ya habían solicitado lo mismo y fue negada porque la Curaduría exige una serie de obligaciones para poder tener la licencia entre las que se encuentran tener parqueaderos, según el área del local. No entiende entonces por qué procede para unos y para otro no.

Responde el Revisor Fiscal: Las decisiones de la Asamblea se deben tomar obviamente en la Asamblea y no es posible acudir a más tiempo porque los solicitantes requieren de respuesta afirmativa o negativa.

Responde la abogada de la COPROPIEDAD, ARACELLY TAMAYO RESTREPO: Informa que con los parqueaderos del Bloque 24 se han venido cumpliendo los requerimientos de Curaduría, pero que la aprobación de desafectación que se haga por la Asamblea requiere además que los interesados cumplan los requisitos que les exige la Curaduría: urbanísticos, parqueaderos, POT, etc.

Se procede con la votación de la propuesta de la siguiente forma:

Señor(a) asambleísta, ¿aprueba la desafectación del área de 5 metros, para venderla a los propietarios de las oficinas 702 y 725 y adicionarle el área desafectada a dichos inmuebles?

Los resultados fueron:

Si apruebo: 78.2898%

No apruebo: 0.4286%

Abstenciones: 7.0741%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que han sido aprobado con una votación a favor del 78.28% la desafectación del área de 5 metros, para venderla a los propietarios de las oficinas 702 y 725 y adicionarle el área desafectada a dichos inmuebles.

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.79% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

Se presenta la solicitud de desafectación de una zona común ubicada en el piso siete (7), bloque 31, torre B, de veinticinco metros cuadrados (25 m2), aproximadamente, colindante a la oficina 725 que tiene los siguientes linderos y especificaciones generales: por el noreste con la oficina 725, por el sur con el pasillo de circulación y por el oeste con el lobby del auditorio.

Se continúa con la siguiente pregunta:

Señor asambleísta, ¿aprueba la desafectación del área común de 25 metros cuadrados, para venderla al propietario de la oficina 725 del bloque 31 y adicionarle el área desafectada a dicho inmueble?

Los resultados fueron los siguientes:

Si apruebo: 22.8420%

No apruebo: 62.2679%

Abstenciones: 0.6826%

Se le concede la palabra al señor Revisor Fiscal quien da lectura a los resultados y manifiesta que no ha sido aprobado con una votación en contra del 62.26 % la desafectación del área común de 25 metros cuadrados, para venderla al propietario de la oficina 725 del bloque 31 y adicionarle el área desafectada a dicho inmueble

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.79% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

10. Aprobación del presupuesto para el año 2022.

Siendo las 7:20 pm, el presidente de la sesión pone en consideración la propuesta de presupuesto para el año 2022. Solicita adicionar que el incremento autorizado en el punto anterior se realice a partir del mes de abril 2022, incluido.

Se abre la discusión e intervienen:

ALIRIO RENDON HURTADO: pregunta cuánto tiempo se demoró el señor para que vendiera las bodegas y poderle hacer la escritura. Quiere tener claridad porque son dineros y no es de buen gusto y sonaría a testaferrato que le estemos guardando bodegas a alguien para poderlas escriturar. Lo otro, si el Revisor Fiscal dejó constancia de lo peligroso de la rampa ante la Procuraduría y Curaduría de Itagüí.

SILVIA ELENA SIERRA AGUILAR: Manifiesta que el señor HOYOS es ingeniero civil e hidráulico y que no ha podido entender las decisiones que qué será de nosotros; y que le dice al Revisor Fiscal que él ha dicho que los parqueaderos del Bloque 24 han subido mucho de precio y que ella le ha dicho que tiene 60 parqueaderos para la venta, que es más la comisión la parten.

Ingeniero LUIS FERNANDO HOYOS: Pregunta si en la Mayorista se tiene metodología para aprobación de contratos, presupuestos y cotizaciones porque el contratista Manter tenga el 40% de la contratación y Iris Creativa el 25%, si son los únicos contratistas y que se necesitan más contratistas y más propuestas y de esa forma rebajar costos a la administración.

JOSÉ GIRALDO ALZATE: Pide el derecho de verificación del quórum y si el quórum ha estado en estado en un 100%.

El Revisor Fiscal verifica el quórum y está en 85.8% con 1.555 unidades conectadas. Propiedata responde que el quórum ha estado oscilando entre 85% y 86%

Responde la abogada de la COPROPIEDAD, ARACELLY TAMAYO RESTREPO: el testaferrato se consolida como un delito cuando una persona a sabiendas que no media ningún negocio jurídico o no existe en realidad una vinculación permite que se pongan a su nombre inmuebles derivados de una actividad delictiva. En el caso del Bloque 22 lo que ocurrió fue la entrega del inmueble para efectos de consolidar una negociación de una dación en pago y el compromiso de ambas partes contratantes de que se iba a realizar el proceso de escrituración cuando el vendedor, en este caso los propietarios del bloque 24, hicieran la negociación correspondiente de venta de este inmueble, para poderse entregar el inmueble acorde con el tipo de negociación: dación en pago debidamente acordada con los propietarios. No se acordó escritura de compraventa porque era una dación en pago y así se dijo en la escritura pública que reposa en la Notaría Segunda de Itagüí.

Responde el Gerente de la COPROPIEDAD: En la administración se tiene alrededor de 160 contratistas, el servicio de mayor rubro es el asociado a seguridad, luego aseo y recolección de residuos, luego la disposición de residuos y luego el de movilidad. El tema de cómo se manejan los contratistas se tiene que abordar entendiendo que la COPROPIEDAD es una empresa certificada en normas de calidad y por ello existe un procedimiento documentado certificado por ICONTEC, en el que se consignan las formas de cómo se evalúan los proveedores, cómo se califican y cuándo se piden las cotizaciones para diferenciar los servicios que se contratan; asimismo, hay diferentes modalidades de contratación asociadas al pago de cada uno de los servicios. Esta información se consigna en un CRM, una plataforma de documentación e información denominada MANTUM y allí se realizan las solicitudes de servicios y se asignan horas y recurso y con ello se coteja la facturación para después pagar de acuerdo con el informe de gestión. Se invita al señor LUIS FERNANDO a que conozca la herramienta.

Interviene el Presidente de la Asamblea: Manifiesta que ningún contratista ha sido sancionado ni se ha decretado incumplimientos.

Intervienen el Gerente: en relación con el tema del presupuesto, el presupuesto a comienzo de año se aumentó en un 5.6% por reglamento de propiedad horizontal. El incremento es de la diferencia entre el 5.6% y el 10.07%, es decir, 4.7% adicional a partir del mes de abril de 2022 sin retroactividad.

Se procede con la votación a través de la siguiente pregunta:

Señor asambleísta, ¿aprueba el proyecto de presupuesto presentado para la vigencia 2022 con el incremento en la cuota de administración del 10.07% a partir del primero de abril?

Los resultados fueron:

Si apruebo: 71.0854%

No apruebo: 14.5602%

Abstenciones: 0.1470%

Aprobado con el 71.08% de los coeficientes a favor el proyecto de presupuesto presentado para la vigencia 2022 con el incremento en la cuota de administración del 10.07% a partir del primero de abril

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.79% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

11. Elección del Consejo de Administración.

Se procederá para la votación de las distintas planchas presentadas para consejo de administración a través de la siguiente pregunta:

Señor(a) asambleísta, elija de las siguientes opciones la plancha de su preferencia.

PRINCIPAL SUPLENTE
Opción 1 Nicolás Antonio Quintero Gómez – Pastor González López
Opción 2 José Evelio Pérez Arboleda – Guillermo Arcila Zuluaga.
Opción 3 Supermercado Dinastía DISVAL – Horacio Vargas y Cia
Opción 4 José Ignacio Duque Serna – Carlos Mario Aristizábal Gómez
Opción 5 Inversiones RAOS SAS – Luis Berlaide Gomez Duque.
Opción 6 Silvia Elena Sierra Aguilar – Hoyos Ingenieria SAS

Se dispone de 10 minutos para la votación.

Los resultados fueron:

Opcion1: 26.9161%

Opción 2: 14.6272%

Opción 3: 15.1814%

Opción 4: 14.5859%

Opción 5: 0.0%

Opción 6: 14.0430%

Abstención: 0.0617%

El Revisor Fiscal leyó los resultados y conforme a los resultados, el Consejo de Administración estará representando en 2022 por los siguientes copropietarios:

Principal	Suplente
Nicolás Quintero Gómez	Pastor Gonzalez López
Supermercado Dinastía DISVAL	Horacio Vargas y cia
Jose Evelio Perez Arboleda	Guillermo Arcila Zuluaga
Jose Ignacio Duque Serna	Carlos Mario Aristizábal Gómez
Silvia Sierra Aguilar	Hoyos Ingeniería SAS

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 realizar la votación se encontraban representado en el 85.41% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

12. Proposiciones y varios.

a. Reconocimiento a LUIS MIGUEL LOPEZ ARISTIZÁBAL

El Gerente de la Copropiedad quiso felicitar públicamente y hacer reconocimiento a LUIS MIGUEL LÓPEZ ARISTIZÁBAL, quien fuera consejero de la Copropiedad, dado que en las

pasadas elecciones a Congreso de la República salió electo como representante a la Cámara por Antioquia.

b. Consultas ALIRIO RENDON HURTADO.

El apoderado ALIRIO RENDON HURTADO realizó 2 consultas a la mesa directiva: cuánto tiempo se demoró el proceso de escrituración del local 1 del bloque 22 y si se denunció ante autoridades la obra de la rampa del bloque 24. En la primera consulta la abogada de la COPROPIEDAD respondió que el proceso de escrituración demoró aproximadamente 3 años. En el segundo caso el revisor fiscal respondió que la obra fue entregada a las entidades públicas designadas por ley para recibirla, y las mismas recibieron a satisfacción.

Siendo las 8:12 pm se da por evacuado el orden del día y se da cierre de la sesión por parte del Presidente.

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. Planos propuesta de división de inmuebles

5. Disposiciones normativas en los que se sustenta la celebración de la 36ª asamblea ordinaria de copropietarios de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH. en forma virtual

José Ignacio Duque Serna.
Presidente

Luis Carlos Salinas Nieto.
Secretario

Juan Orlando Toro Escobar
Representante legal Copropiedad

Continua acta de Asamblea General Ordinaria XXXIV.

Comisión Revisión y Aprobación
Manuel S. Aristizábal Gómez

Comisión Revisión y Aprobación
Claudia Ceballos Soto

Comisión Revisión y Aprobación
Piedad Palacio Arango

EL ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH, se permite informar:

Que se ha puesto a disposición de todos los copropietarios de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH, copia completa del texto del acta de la 36ª Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Central Mayorista de Antioquia PH, celebrada el día 24 de marzo de 2022 a las 2:00 p.m. de manera virtual.

La publicación se hace en la cartelera de la sede de la Administración y de esta publicación se informará el mismo día de la publicación a cada uno de los copropietarios mediante comunicación escrita.

Lo anterior de conformidad con el artículo 47 de la ley 671 de 2001

Fecha de publicación: 1 de abril de 2022

JUAN ORLANDO TORO ESCOBAR
Administrador
Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH

ANEXO Nro. 5

DISPOSICIONES NORMATIVAS EN LOS QUE SE SUSTENTA LA CELEBRACIÓN DE LA 36ª ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DE LA CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH. EN FORMA VIRTUAL

La celebración de la 36ª Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Central Mayorista de Antioquia PH, celebrada en forma virtual, atiende las siguientes disposiciones normativas:

Ley 675 de 2001 "*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*", artículo 42:

> **ARTÍCULO 42. Reuniones no presenciales.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Artículo 107 del reglamento de propiedad horizontal de la COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH. – escritura pública Nro. 1775 de octubre de 2006 de la Notaría Segunda del Círculo Notaría de Itagüí:

> **ARTÍCULO 107.- REUNIONES NO PRESENCIALES**: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum

requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.
(...)

Resoluciones dictadas por el Gobierno Nacional en el marco de declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional:

Resolución 385 de 2020, dictada el 12 de marzo de 2020 "*Por la cual se declara la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 y se adoptan medidas para hacer frente al virus*", con vigencia hasta el 30 de mayo de 2020.

Resolución 844 de 2020, dictada el 26 de marzo de 2020 "*Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el nuevo Coronavirus que causa la COVID - 19, se modifica la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, modificada por las Resoluciones 407 y 450 de 2020 y se dictan otras disposiciones*", con vigencia hasta el 31 de agosto de 2020.
Resolución 1462 de 2020, dictada el 25 de agosto de 2020 "*Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el nuevo Coronavirus que causa la Covid - 19, se modifican las Resoluciones 385 y 844 de 2020 y se dictan otras disposiciones*", con vigencia hasta el 30 de noviembre de 2020.
Resolución 2230 de 2020, dictada el 27 de noviembre de 2020 "*Por la cual se prorroga nuevamente la emergencia sanitaria por el nuevo Coronavirus que causa la Covid - 19, declarada mediante Resolución 385 de 2020, modificada por la Resolución 1462 de 2020*", con vigencia hasta el 28 de febrero de 2021.
Resolución 222 de 2021, dictada el 25 de febrero de 2021 "*Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el nuevo coronavirus COVID-19, declarada mediante Resolución 385 de 2020 y prorrogada a su vez por las Resoluciones 844, 1462 y 2230 de 2020*", vigente hasta el 31 de mayo de 2021.
Resolución 738 de 2021, dictada el 26 de mayo de 2021, "*Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el nuevo coronavirus COVID-19, declarada mediante Resolución 385 de 2020 y prorrogada por las Resoluciones 844, 1462 y 2230 de 2020 y 222 de 2021*", vigente hasta el 31 de agosto de 2021.
Resolución número 1315 de 2021 27 de agosto de 2021 "*Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el coronavirus COVID- 19, declarada mediante Resolución 385 de 2020, prorrogada por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020 y 222 y 738 de 2021*", vigente hasta el 30 de noviembre de 2021.
Resolución 1913 de 2021 "*Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el coronavirus COVID-19, declarada mediante Resolución 385 de 2020, prorrogada por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020 y 222, 738 y 1315 de 2021", vigente hasta el 28 de febrero de 2022.*

Resolución 000304 de 2022 *"Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el coronavirus COVID-19, declarada mediante Resolución 385 de 2020 y prorrogada por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020 y 222, 73811315 y 1913 de 2021"*, vigentes hasta el 30 de abril de 2022.

Adicionalmente, es menester señalar, tal como se dio a conocer en la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria No. 36, 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 presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 do 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 do 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 trascrito.

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 animo 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.