

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 1 de 69

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

Acta Nro. 0038

Fecha de celebración de la Asamblea: jueves, 21 de marzo de 2024
Hora de inicio: 1:15 pm del jueves, 21 de marzo de 2024.
Hora de finalización: 11.25 p.m. del jueves 21 de marzo de 2024
Lugar de celebración de la Asamblea: Auditorio principal de la Copropiedad de Central Mayorista de Antioquia PH

OBJETIVO:

Celebrar la Asamblea Ordinaria de copropietarios de la 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 Central Mayorista de Antioquia P.H., de conformidad con las previsiones establecidas en los artículos: 80, 81, 82, 86, 87, 88, 89, 90 y 91 de los estatutos de la Copropiedad, en concordancia con las disposiciones contenidas en los artículos 37 a 44 de la ley 675 de 2001.

Para lo anterior, se procedió a realizar el día 1 de marzo de 2024, la citación por la Gerencia de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., conforme lo facultan las disposiciones antes citadas, mediante comunicaciones escritas dirigidas a los copropietarios en la última dirección registrada por los mismos y que figuran en los registros internos de la Copropiedad,

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 2 de 69

así como correos electrónicos autorizados por los copropietarios, avisos publicados en carteleras físicas y electrónicas de la Copropiedad, con una antelación mayor de quince (15) días calendarios a la celebración de la Asamblea, tal como lo preceptúa el artículo 86 del reglamento de propiedad horizontal en concordancia con el artículo 39 de la ley 675 de 2001.

La Mesa Principal se conformó por las siguientes personas:

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.
José Ignacio Duque Serna, en calidad de Presidente de la Asamblea.
José Evelio Pérez Arboleda, en calidad miembro del Consejo de Administración.
Aracelly Tamayo Restrepo, abogada de la Copropiedad.

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

Luis Carlos Salinas Nieto, Director Administrativo y Financiero de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia.
Alejandra Sandoval Arango, Abogada Copropiedad Central Mayorista de Antioquia
Melissa Muñoz Tamayo, Abogada Copropiedad Central Mayorista de Antioquia
Margarita María Londoño, Contadora Copropiedad Central Mayorista de Antioquia
Alejandro Castañeda Tangarife, Auxiliar de la Revisoría Fiscal Copropiedad Central Mayorista de Antioquia.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 3 de 69

PRESENTACIÓN

El presentador de la XXXVIII Asamblea General de Copropietarios, Dany Alberto Mariaca Rivera, dio la bienvenida a todos los participantes.

Acto seguido, se brindó un homenaje al empresario y copropietario Francisco Darío Alzate Medina a través de un minuto de silencio.

Se advirtió por el Presentador de la Asamblea el registro de vídeo y audio de la Asamblea; y el tratamiento de datos personales que se hará la administración de la Copropiedad solo en lo relacionado con la Asamblea General del Copropietarios, por lo que la sola asistencia y participación es una autorización inequívoca del tratamiento de datos personales.

El Presentador de la Asamblea leyó las instrucciones de participación durante la Asamblea para que se lleve dentro de un ambiente de orden y respeto (Relación de documentos Nro. 1). Indicó que la Asamblea está siendo transmitida vía virtual Streaming y por las redes institucionales de la Copropiedad Facebook e Instagram.

Posteriormente el señor Jose Evelio Pérez Arboleda presentó un saludo a todos los asistentes como miembro del consejo saliente. Dio gracias a cada uno de los consejeros por el servicio prestado a la Copropiedad. Resaltó la labor del Gerente en este período que culmina.

Se entonaron himnos de Colombia y Antioquia.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 4 de 69

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

1. Ingreso y registro de asistentes y verificación de poderes.
2. Verificación del quórum.
3. Elección del Presidente y del Secretario de la Asamblea.
4. Instalación de la Asamblea Ordinaria por parte del Presidente de la Asamblea.
5. Aprobación del orden del día.
6. Elección de la Comisión para la Revisión y Aprobación del Acta de la Asamblea.
7. Presentación de informes:
 - 7.1 Administración
 - 7.2 Revisor Fiscal.
8. Presentación y aprobación de Estados Financieros – 2023.
9. Presentación y aprobación del Presupuesto – 2024.
10. Fijación de honorarios y nombramiento de Revisor Fiscal y su suplente 2024 - 2025.
11. Ratificación de reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal que se presentaron en las Asambleas de Copropietarios de los años 2022 y 2023, según documento: *“Ratificaciones Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal”*, para:
 - a. Desafectación de las zonas comunes.
 - b. Autorización de venta de las zonas comunes desafectadas a los copropietarios de los locales privados colindantes a las mismas.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 5 de 69

- c. Autorización para la constitución de locales y/o cuartos útiles independientes y su posterior venta.
 - d. Divisiones de los locales 1B, 1C y 4H del Bloque 19.
 - e. Reforma a los artículos 86, 95, 107 y 108; incorporación del literal G del artículo 32 y numeral 6 del artículo 38 del Reglamento de la Copropiedad.
 - f. Otorgamiento de poder amplio y suficiente al representante legal de la Copropiedad para realizar todos los trámites que solemnice las autorizaciones anteriores.
12. Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal año 2024, sobre:
- a. Capítulo XVII que dispone: *"De las sanciones, el procedimiento y los recursos"*.
 - b. Venta de zona común y aire en el Bloque 12.
 - c. División del local 7 del Bloque 8.
13. Elección del Consejo de Administración 2024 - 2025.
14. Propositiones y varios.

Desarrollo de cada punto del orden del día propuesto:

1. Ingreso y registro de asistentes y verificación de poderes.

El ingreso al auditorio de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH., piso 7 del bloque 31, lugar en el que se desarrolló la Asamblea Ordinaria tuvo apertura de puertas desde las 12 m. como antesala de la reunión; desde esta hora, se inició el registro de asistentes; así, el

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 6 de 69

ingreso estuvo disponible con apertura de puertas desde las 12 m. y durante toda la jornada en que se desarrolló la reunión hasta su culminación a las 11:25 p.m. del mismo día 21 de marzo de 2024.

La hora de inicio de la reunión fue el 1:15 pm del jueves, 21 de marzo de 2024.

2. Verificación del Quórum.

Luego de la apertura de la reunión, siendo la 1:42 p.m. el Director Administrativo y Financiero, informó que el quórum deliberatorio que registró en ese momento el sistema en el que se desarrolló la Asamblea, es de 780.055.42 votos (del 1.000.000 de votos que posee la Copropiedad), equivalente a un quórum de 78.0% del coeficiente total, por lo que de acuerdo con el Reglamento de la Copropiedad había quórum exigido para deliberar y decidir.

Por efectos metodológicos, en EL CAPÍTULO DE DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL ACTA, se hace la relación del total de asistentes a la Asamblea General Ordinaria, identificando nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, tal como lo regula el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 (Relación de documentos Nro. 2).

Los coeficientes correspondientes a las unidades privadas cuyo titular del derecho de dominio es la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H. y que equivalen a 0.034%, no fueron subidos al sistema por lo que quedan por fuera del quórum registrado.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 7 de 69

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

El Revisor Fiscal propuso a los asistentes como secretario para la reunión al señor Luis Carlos Salinas Nieto, Director Administrativo y Financiero de la Copropiedad; no hubo más postulados. Se sometió a consideración y no hubo objeción, por lo que se eligió de manera unánime.

El señor Manuel Aristizábal Gómez propuso a José Ignacio Duque Serna para presidir la sesión. No hubo más propuestas, tampoco objeciones al postulado, por lo que se eligió de manera unánime.

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

4. Instalación de la Asamblea por parte del presidente de la sesión.

El Presidente de la sesión, José Ignacio Duque, envió un mensaje a los asistentes sobre la determinación y el compromiso al crecimiento de la Central, buscando consensos en el dialogo franco y respetuoso.

5. Aprobación del Orden del Día.

El Presidente de la sesión puso en consideración el orden del día.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 8 de 69

En este momento intervino el señor Raúl Castaño Hoyos quien solicitó que dentro del orden del día se inserte la normativa establecida para llevar a cabo la asamblea, la que fue leída por el señor Danny Mariaca Rivera, y que se apruebe con el orden del día.

Se sometió a consideración la anterior propuesta junto con el orden del día y no hubo objeciones, por lo que se aprobó el orden del día de manera unánime.

6. Elección de la comisión para revisión y aprobación del Acta de Asamblea.

Se solicitó por parte del Presidente a los asambleístas proponer ternas para la comisión de revisión y aprobación del acta de la asamblea.

Raúl Castaño Hoyos propuso la terna compuesta por los señores Piedad Palacio Arango, Manuel Aristizábal Gómez y Claudia Ceballos. No hubo más postulados.

El Presidente de la Asamblea sometió a consideración de la Asamblea la plancha de la Comisión Revisora y aprobatoria del acta de la asamblea en los señores Piedad Palacio Arango, Manuel Aristizábal Gómez y Claudia Ceballos. No hubo objeciones, por lo que se aprobó de manera unánime.

7. Presentación de Informes.

El Presidente de la Asamblea dio inicio a la presentación de los siguientes informes:

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

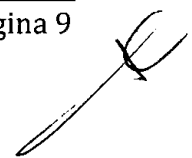
Fecha: 2017-02-03

Página 9 de 69

7.1 Informe de la Administración

Previo a la presentación de los informes, el Gerente de la Copropiedad cedió la palabra a la abogada de la Administración, Aracelly Tamayo Restrepo, quien dejó la siguiente constancia:

El día de hoy se entregó un panfleto que indicó que esta convocatoria a Asamblea es ilegal. Sin embargo, para tranquilidad de los asambleístas se explica que se elevó la correspondiente consulta con los organismos competentes, quienes informaron que los efectos de suspensión provisional del acta de la Asamblea General Ordinaria realizada en el año 2023 por parte del Juzgado donde se tramita el proceso de impugnación de acta de asamblea, en donde es demandante Silvia Sierra Aguilar, no lleva consigo la prohibición de celebrar la Asamblea General Ordinaria del año 2024, por cuanto no se suspenden los derechos de los copropietarios a reunirse cada año en la Asamblea Ordinaria consagrada en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de la copropiedad, máxime cuando este es el espacio propicio para deliberar y asumir las decisiones que le corresponde tomar a la máxima instancia de dirección de la copropiedad que la constituye la Asamblea General Ordinaria. Precisa además que el señor José Giraldo Álzate presentó una acción de tutela en la que pretendió la suspensión de la presente reunión y el Juez de tutela resolvió no suspender porque la asamblea de copropietarios es el espacio propicio para discutir los asuntos administrativos, financieros y de toda índole de la Copropiedad; y, por lo tanto, no debe suspenderse ni se puede evitar ni adelantar ningún acto de presión contra la Copropiedad. Por lo anterior, manifiesta que esta reunión se está adelantando en debida forma y se pueden tomar decisiones legítimas por la Asamblea General.



ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 10 de 69

A continuación, tomó la palabra el Gerente de la Copropiedad y explicó que se presentará un vídeo donde se resumen los aspectos más importantes de la gestión de la Administración de la Copropiedad durante el año 2023. Este vídeo y la presentación del informe, fueron incluidos en la citación a la asamblea y hacen parte integral del acta en el **CAPÍTULO DE DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL ACTA, relación de documentos Nro. 3.**

El informe de gestión del Gerente, hizo referencia en términos generales al liderazgo de la Copropiedad como centro de abastos líder; a sus instalaciones adecuadas con seguridad y con calidad; la ejecución de los recursos con transparencia, eficiencia y eficacia; el cumplimiento de la ley 675 de 2001; el cumplimiento de metas, los procedimientos administrativos y de calidad; la explicación de la inversión de la cuota extra de administración del año 2023: pavimentación y reparcho de vías, cambios de transformadores de energía; fachadas, muelles, escalas, tope muelles, traviesas, cambio de pintura, cambio de escalas, instalación de nuevos equipos de networking switches, implementación de sistemas de seguridad electrónicas en subestaciones de seguridad, instalación de 50 nuevas cámaras de seguridad; logros más relevantes: implementación horaria para el descargue de tractocamiones, horarios especial para el tránsito de tractocamiones, sistema de identificación vehicular – SIV; organización de motociclistas; centros de acopio para vehículos; estación ambiental; programa de emprendedores; gestión e intervención del Bloque 27: infraestructura, comerciantes, mejora en la seguridad, movilidad, zonas comunes; crecimiento en altura bloques 24, 7, 6 y 21; recuperación de zonas comunes; gestión de los ingresos, inversiones, de la Copropiedad en el año 2023; dirección ambiental; comunicaciones; mercadeo; gestión de seguridad; sistemas de gestión de calidad; seguridad y salud en el trabajo; gestión del

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 11 de 69

centro deportivo; Fundación Central Mayorista; programa de emprendedores; comedores comunitarios y sabatinos.

El Gerente agradeció a su equipo de trabajo y a todos aquellos que en forma directa e indirecta brindan su colaboración para la correcta operación y funcionamiento de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH.

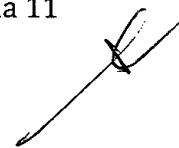
7.2 Informe del Revisor Fiscal.

Se continuó con el informe del Revisor Fiscal, Gustavo Emilio Londoño, el cual se incluyó en la citación y hace parte del acta en el CAPÍTULO DE DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL ACTA, relación de documentos Nro. 4.

Del informe del revisor fiscal este concluyó que la Copropiedad cumple con las normas y técnicas contables en la gestión administrativa, fiscal y financiera, lo que garantiza el cumplimiento de los requisitos legales y contables.

8. Presentación y aprobación de Estados Financieros – 2023.

El Presidente de la Asamblea sometió a consideración de los asambleístas el estado de la situación financiera a diciembre 31 de 2023 y Estado de Ganancias y Pérdidas del 1 de enero a 31 de diciembre de 2023 de la Copropiedad, informes que fueron incluidos en la citación a la asamblea y hacen parte del acta en el CAPÍTULO DE DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL ACTA, relación de documentos Nro. 5.



ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 12 de 69

Intervenciones:

Silvia Elena Sierra Aguilar: Indicó que para ella todos los años son lo mismo: los mismos proveedores, que ella solicitó los soportes de las compras y se le indicó que se tenían en otro lugar. Reiteró que no se buscan nuevos proveedores, sino que siempre resultan los mismos. Agregó que en las actas de los consejos se observan aprobaciones que luego no están en los libros contables; que no se respeta el presupuesto aprobado en la Asamblea, puso como ejemplo que el Consejo de Administración autorizó un viaje a Europa a una feria internacional para el señor Gerente y el consejero Pastor González López, que no estaba dentro del presupuesto. Manifestó también que la Administración pagó alrededor de 100 millones de pesos por el robo de consolas a camiones y no se le reclamó al seguro de la Copropiedad. Agregó que observó mucha irregularidad en la cartera. También se refirió a los recursos de la cuota extraordinaria a la cual manifestó que algunos valores no cuadran con la contabilidad. Cuestionó a la revisoría fiscal la razón por la que no se lleva la contabilidad por centros de costos; que las edificaciones en altura se hagan por módulos de contribución si no se sabe cuánto se gasta por cada bloque. Manifestó que no evidenció embargos a los procesos de cartera con más de 90 días a pesar de que en el Consejo manifestó que ya estaban embargados. Puso como ejemplo las deudas de La Mota, Calamonte, Food and Drinks, Taggo Company, Despensa de las Malvinas, Inversiones Pacific Foods, Javier Niño Corredor, todos, sin diligencia de embargo. Igualmente, reprochó que la abogada de la Copropiedad tiene una nómina de 19 millones y aun así no se hace gestión de cartera. Respecto a la venta de zonas comunes, indicó que no salen a ninguna subasta y que solo es decisión del Gerente, que la venta se hace a los consejeros y con acuerdos de pagos. Pidió se le informe cómo se realizan

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 13 de 69

los acuerdos de pago para cartera, dado que los solicitó y no los recibió. Denunció además que le quitan los votos a la gente ofreciendo prebendas y que no asisten a la Asamblea.

José Giraldo Álzate: Manifestó que tiene unas críticas constructivas: Primero, que hay una auto-adjudicación de contratos; en la administración no se puede cotizar porque se pierde el tiempo, dice que si se mantiene esto no seremos competitivos en el mediano plazo. Segundo, afirma que le fue violado el derecho a la inspección, pidió al revisor que tome nota. Tercero: considera que The Parking es socio de la plaza porque se lleva un 40%-50% de lo que ingresa. Cuarto: dice que el gasto de la seguridad supera los \$200 millones en almuerzos a la policía. Cuestionó: ¿Por qué se le da almuerzos a la policía? Además, manifestó que fue a realizar inspección de libros en la administración y no encontró soportes. Quinto: manifestó que la administración paga muchos millones en actualización del software, manifestó que el patrimonio de la Central vale más de un billón de pesos y que se maneja como una tienda porque la Copropiedad no requiere dar utilidad, la plata se pierde.

Jhon Frédy Giraldo: abogado de Silvia Sierra Aguilar, manifiesta que la representa en los procesos que actualmente cursan en contra la Copropiedad, explica que la señora Sierra Aguilar interpuso la nulidad del acta de la Asamblea General del año 2023, recordó que la asamblea realizada en el año 2022 también fue fallada con nulidad y actualmente se encuentra en apelación. Manifiesta que para el año 2023 interpusieron una demanda de impugnación del acta en la cual se emitió medida cautelar. Preguntó a los asistentes quién va a asumir los perjuicios por las impugnaciones presentadas donde se aprobaron unas cuotas extras de administración y otras decisiones que se tomaron en esa asamblea. Se pregunta, qué pasaría con las actuaciones de la Copropiedad y con la representación legal de la Copropiedad.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 14 de 69

Manifiesta que se tejen rumores de que ellos están en contra de la Copropiedad, pero lo único que buscan es que se cumpla con los reglamentos, requisitos y con la ley. Dice que el llamado es para que todos trabajen de una forma conjunta, que se busque que sea la mejor Copropiedad como se ha querido ver. Para terminar, reitera la pregunta sobre ¿quién van a asumir los perjuicios, cuánto son los perjuicios y quién va a responder por los mismos?

Norberto Giraldo: manifiesta que representa a Mario Castrillón; dice que le preocupa que las normas NIIF son normas internacionales para frenar evasión y para no estafar a los copropietarios. En ese orden de ideas, le preocupa que la cartera no se haya embargado, que permita la caducidad y prescripción de las obligaciones y omita su responsabilidad de avanzar en los procesos, que luego tienen que asumir todos los copropietarios. Según él, se está confabulando una coautoría impropia para defraudar para no pasar cuentas. Indica que las ventas de zonas comunes no se pueden realizar a dedo sino realizarlo de manera democrática.

Paula Quiceno Arboleda: agradeció a Silvia Sierra la demanda interpuesta que permitió no realizar más asambleas virtuales, pide a los copropietarios pronunciarse porque para ella la copropiedad está en crisis. Manifestó que el daño patrimonial es tanto que pronto no tendrán locales; que ha procurado que se tomen correctivos frente a la situación del bloque 27 y que hasta los concejales de Itagüí lo tacharon de contratación corrupta. Manifiesta que la Copropiedad solicitó a los concejales de Itagüí retractarse y estos no lo hicieron porque tenían la razón. Solicitó votar en contra de la aprobación de los estados financieros porque la plata no alcanza, porque la administración trabaja, pero para ellos.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 15 de 69

José Giraldo Álzate: nuevamente manifestó que como le fue coartado su derecho de inspección y como no tuvo oportunidad de revisar los estados financieros, pide al revisor le conteste si él revisa que se paguen los IVAS por la explotación de zonas comunes y de vías de la Copropiedad.

La abogada Aracelly Tamayo Restrepo por las distintas intervenciones realizadas por los asambleístas realizó las siguientes aclaraciones:

a. Advirtió que el pago que se realizó de las consolas de los vehículos de propiedad de Comercializadora de Frutas no es hurto desde la administración, sino que fue una transacción por reconocimiento de daños a unos camiones a quienes se les prestaba el servicio de parqueadero en los espacios dispuestos por la Copropiedad para prestar este servicio y de los que se genera cobro. Por lo anterior, el Estatuto del Consumidor obliga a la Copropiedad a responder por los daños y pérdidas ocasionados a los vehículos que se encuentran bajo la custodia de esta. La transacción y el correspondiente pago se realizó a conveniencia que no nos cobraran el lucro cesante por el tiempo en que los vehículos estuvieran inmovilizados por el hurto de partes esenciales para su funcionamiento. Informa, además que se realizó el recobro a FORTOX S.A. por haber incumplido las consignas de vigilancia y a la fecha se tiene retenida la última factura a favor de esta empresa hasta tanto no se realice el pago de la misma por parte de la empresa, quien está adelantando las reclamaciones correspondientes ante la aseguradora.

b. Aclaró que las ventas de zona común se realizan en más de un 98% a inmuebles colindantes para ampliación del mismo, por lo que no aplica ofrecerlos a terceros, en tanto, sólo pueden desafectarse para adicionarse al local colindante, y adicionarlo a este para incrementar su

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 16 de 69

área, y así es autorizado por la Curaduría Urbana que otorga las correspondientes licencias, de tal manera, que es imposible someterlos a pública subasta porque los copropietarios colindantes son los únicos interesados, no siendo posible como lo reclama la señora Silvia Sierra Aguilar y José de Jesús Giraldo Alzate.

c. Respecto a la exoneración de intereses de mora a copropietarios, la abogada aclaró que esta nace de la solicitud de la señora Silvia Sierra Aguilar cuando esta era miembro del consejo de administración de exonerar los intereses de cartera a su hermano Juan Carlos Sierra Aguilar. De ahí se tomó la decisión de extender la amnistía a todos los copropietarios, de la cual hizo uso también el señor José Giraldo Alzate y otros propietarios morosos, por lo cual no es posible pregonar que este beneficio se estableció para favorecer a los familiares o amigos de los actuales consejeros.

d. En cuanto a quiénes van a asumir los perjuicios de las demandas, manifestó la abogada Tamayo Restrepo que es preocupante el posible incumplimiento de las promesas de compraventa y que estos incumplimientos los van a asumir todos los copropietarios. Trajo a colación el argumento a partir del cual se suspendió provisionalmente el acta de la Asamblea del año 2023, considerando que se trataba solo de un requisito formal, por cuanto la Magistrada que tomó la decisión consideró que el listado de asistentes no debía ser un anexo del acta sino incluirse en el cuerpo mismo de ésta, a pesar de que en esa relación son más de 65 hojas. En cuanto al acta de la asamblea del año 2022, que tiene un fallo en primera instancia que ordena la nulidad, y se encuentra en trámite de recurso de apelación, el señor Juez consideró que en el listado de asistencia debía establecerse la calidad en que actuaban cada

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 17 de 69

uno de los asistentes y además al exigirse la inscripción previa para la participación virtual limitaba la participación a la misma, pero esta decisión no se encuentra en firme.

e. Con relación con los procesos de cartera señaló que sólo en un proceso que se seguía en contra de José Jesús Giraldo Alzate, en el que ella mismo tramitó como abogada, ella lo ganó, embargó y secuestró un bien para lograr el recaudo de la cartera, pero el abogado que le sustituyó el proceso que fue contratado de otra oficina de abogados, dejó aplicar la perención en este tiempo y precisamente la administración le encargó nuevamente el recaudo de cartera que se encuentra a cargo de la doctora Alejandra Sandoval quien posteriormente entregará el informe pormenorizado frente a este tema.

Para aclarar las dudas sobre el recaudo de cartera, la abogada Alejandra Sandoval Arango explicó que se logró una recuperación de 112 millones con el señor José Giraldo Álzate y que los demás procesos se encuentran activos y con gestión dependiendo de los términos judiciales.

El Revisor fiscal explicó a los asistentes que el señor José Giraldo Álzate intentó detener la Asamblea 2024 con una tutela, sin embargo, se leyó el auto por el cual se niega la medida cautelar solicitada de suspender la asamblea convocada para este año en el cual el Juez precisa: "...el actor no justificó ni probó el daño con la realización de la Asamblea. Por lo demás, en ella tienen interés los demás copropietarios, y una medida de esta naturaleza vulneraría los derechos de toda una colectividad. Adicional a lo anterior, una Asamblea de Copropietarios es el escenario propicio para discutir los asuntos administrativos, financieros y de toda índole de la P.H. El revisor fiscal defiende que los estados financieros están acordes

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 18 de 69

a la norma y se encuentran auditados. Manifestó en cuanto a los proveedores que estos muestran estabilidad porque han sido buenos. Respecto a la afirmación a que lo aprobado en el Consejo no concuerda con los libros, de ello manifestó que ha estado en todos los consejos y en todos los debates por lo que no lo encuentra acertado. Además, manifestó que venimos de una pandemia por lo que se debe ayudar a quienes se vieron afectados. Respecto a las cuotas extraordinarias, manifestó que se pueden revisar y coinciden al centavo. En cuanto a los centros de costos, manifestó que es un debate que se han dado desde hace tiempo, pero que la base de una Copropiedad es el presupuesto, tomando como referencia los históricos y los crecimientos esperados. Habló de lo bien que es llevada de la contabilidad con nuestras normas, auditorías y procesos de calidad. También se refirió a las condonaciones de intereses y a la gestión de cartera que considera acorde con la ley. Sobre el pago de IVAS manifestó que se han cancelado correctamente, que se han recibido auditorías de la DIAN y el Municipio de Itagüí. Hizo referencia a que las asambleas virtuales arrojaron una buena participación de los demás copropietarios; a los fundamentos de las demandas de impugnación y que él considera asuntos de forma. Manifestó que la Copropiedad es un orgullo y que la Copropiedad por ningún motivo está en crisis.

Sin más intervenciones, el Presidente de la Asamblea procedió a someter a votación la aprobación de los estados financieros con corte a diciembre 2023, con la siguiente pregunta:

Señor asambleísta ¿aprueba o no los estados financieros a corte de 2023?

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 19 de 69

Ítem	Votos	Coeficiente
Sí apruebo.	608.070.61	60.80%
No apruebo	833.99	0.08%

Fueron aprobados con 608.870.61 votos a favor, equivalentes a un coeficiente de 60.80%, los estados financieros de la Copropiedad por el periodo contable 2023.

La verificación del quórum total en este punto de la votación, según el sistema, es de 826.589.69 votos, es decir, de 82.66% de los coeficientes totales de la Copropiedad

9. Presentación y aprobación del Presupuesto – 2024.

El Presidente de la Asamblea sometió a deliberación de los asambleístas el Presupuesto de la Copropiedad para el año 2024, proyecto que fue incluido en la citación a la asamblea y que hace parte del acta en el **CAPÍTULO DE DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL ACTA, relación de documentos Nro. 6.**

El incremento de la cuota de administración fue de 12.07% (porcentaje de aumento del salario mínimo legal mensual vigente para el año 2024).

El Presidente de la Asamblea procedió a someter a votación la aprobación del Presupuesto 2024, con la siguiente pregunta:

Señor Asambleísta ¿Aprueba el proyecto de presupuesto 2024 de la Copropiedad presentado por la Administración?

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 20 de 69

Ítem	Votos	Coficiente
Sí apruebo.	610.940.65	61.09%
No apruebo	10.891.60	1.08%

Se autorizó el presupuesto de la Copropiedad para la vigencia 2024, el cual fue aprobado con un voto favorable del 61.09% de coeficientes a favor por los Asambleístas.

La verificación del quórum total en este punto de la votación, según el sistema, es de 826.589.69 votos, es decir, de 82.66% de los coeficientes totales de la Copropiedad

10. Fijación de honorarios y elección del Revisor Fiscal y su suplente.

Se informó por el Gerente de la Copropiedad a la Presidencia de la Asamblea que se recibió una solicitud por correo electrónico la hoja de vida de una firma denominada MHM CONTRALORÍAS INTERNACIONALES SAS., como interesada en la postulación a la revisoría fiscal. Se consultó si había algún representante de esta firma en el recinto, pero no lo hubo, tampoco fue referenciada por ninguno de los asistentes.

El Revisor Fiscal actual Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez y su suplente Lucía Londoño Gutiérrez están interesados en postularse para la elección de la revisoría fiscal. No hay más postulados para la elección de la revisoría fiscal.

El Presidente de la Asamblea procedió a someter a votación la elección del Revisor Fiscal y su suplente en los nombres de Gustavo Londoño Gutiérrez y Lucía Londoño como únicos

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 21 de 69

postulados; no existió objeción a la renovación del señor Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez como revisor fiscal, por lo que queda escogido este y su suplente por unanimidad. El señor Londoño y su suplente aceptan la designación.

Para la aprobación de los honorarios, el Director Administrativo y Financiero de la Copropiedad manifestó que actualmente este cargo factura mensualmente honorarios de \$5.876.322 más IVA y que la propuesta según el presupuesto es incrementarlos en un 12.07%, es decir, en SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$6.585.594) más IVA, mensuales.

Por lo anterior, se somete a consideración de la Honorable Asamblea si está de acuerdo en incrementar los honorarios del revisor fiscal en un porcentaje del 12.07% mensual para el período entre abril de 2024 y marzo de 2025, los cuales fueron aprobados por unanimidad. No hubo objeción a la votación.

11. Ratificación de reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal que se presentaron en las Asambleas de Copropietarios de los años 2022 y 2023, según documento: "Ratificaciones Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal"

El Presidente de la sesión, señor Jose Ignacio Duque leyó los diferentes puntos de la solicitud de ratificación de autorizaciones de los años 2022 y 2023, consistente en:

- a. Desafectación de las zonas comunes.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 22 de 69

- b. Autorización de venta de las zonas comunes desafectadas a los copropietarios de los locales privados colindantes a las mismas.
- c. Autorización para la constitución de locales y/o cuartos útiles independientes y su posterior venta.
- d. Divisiones de los locales 1B, 1C y 4H del Bloque 19.
- e. Reforma a los artículos 86, 95, 107 y 108; incorporación del literal G del artículo 32 y numeral 6 del artículo 38 del Reglamento de la Copropiedad.
- f. Otorgamiento de poder amplio y suficiente al representante legal de la Copropiedad para realizar todos los trámites que solemnice las autorizaciones anteriores.

La abogada Aracelly Tamayo Restrepo explicó que se hacen necesarias estas ratificaciones, dado que las mismas se encuentran incluidas en las demandas de impugnación que ha presentado la señora Silvia Elena Sierra Aguilar. Cabe anotar que este documento de ratificación se incluyó en la citación para dar tiempo a los asambleístas que se pudieran informar de fondo frente a cada una de las decisiones que ya se habían tomado en las asambleas anteriores y que se sometían nuevamente a consideración de esta asamblea general como máximo órgano decisorio de la Copropiedad. Aclaró que de no ratificarse las decisiones que fueron tomadas de desafectación y venta de zona común, la Copropiedad se vería abocada a incumplir los compromisos establecidos en promesas de compraventa ya firmadas y a pagar grandes perjuicios que solo podrían cubrirse por todos los copropietarios a través de una cuota extraordinaria, por lo cual se requiere someter nuevamente a consideración de la asamblea las decisiones de desafectación y venta de zonas comunes que fueron tomadas en las asambleas de los años 2022 y 2023. La explicación detallada de las

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 23 de 69

ratificaciones se hace en el CAPÍTULO DE DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL ACTA relación de documentos Nro. 7.

Intervenciones:

José Giraldo Álzate pidió votar negativamente la propuesta por violar leyes ambientales vigentes.

Alirio Rendón Hurtado manifestó que la posición en contra de la Administración no es solo de Silvia Sierra Aguilar sino de un grupo de copropietarios que no están de acuerdo con las decisiones que se viene tomando desde la Administración, que las demandas son impulso de un equipo de copropietarios y no solo de Silvia Sierra Aguilar. Afirma que la abogada de la Copropiedad utiliza mañas, manipula a la Junta para gastar dinero. Sugirió que no se deben vender áreas ni tomar decisiones hasta que se den fallos definitivos.

Mauricio Giraldo, manifestó que no se tiene plata con qué pagar las decisiones que está tomando la junta actual.

Héctor Andrey Roldán, abogado en representación de Inmobiliaria Sorrento, manifestó que tiene conocimiento de los procesos de impugnación del año 2022 y 2023; afirmó que las medidas cautelares que se han tomado en los procesos son de carácter provisional del acta del año 2023 y que por ello considera irregular cómo se está presentando la solicitud de esta asamblea porque según él hay una orden para suspender esta reunión.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 24 de 69

El Presidente de la Asamblea explica que las decisiones jurídicas que hasta la fecha se han tomado están siendo explicadas por la Copropiedad de manera amplia y que es un derecho de los copropietarios conocerlas.

Francisco Mantilla, abogado representante de varios locales del Lote 24, manifestó que no comparte la posición de quienes acaban de pronunciarse, puesto que las medidas cautelares que han ordenado los diferentes estrados judiciales han sido de cara a las decisiones que se han tomado en otras asambleas. Hoy estamos en una asamblea completamente diferente y nueva. También dice discrepar que haya habido errores de fondo, para él solo son de forma. Su invitación es a que se ponga a consideración del público la decisión. Que una vez haya un fallo judicial se darán las respectivas acciones.

Jhon Fredy Giraldo solicitó que se debata punto por punto la ratificación de la reforma al reglamento y cada ítem que se va a aprobar.

José Giraldo Álzate manifestó que es un derecho de los copropietarios a demandar, a impugnar las decisiones.

Nicolás Quintero Gómez solicitó que se debata y que se vote en bloque todas las propuestas de ratificación a la reforma al reglamento, que sea la Asamblea la que defina si se vota en bloque o en forma individual cada propuesta por ser una decisión democrática.

Alejandra Sandoval explicó que hay 2 propuestas: una para votar en bloque y una de manera individual las ratificaciones por lo que se sugiere someter a consideración de los asambleístas.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 25 de 69

José Giraldo Álzate manifestó que no se puede estigmatizar a un copropietario, así tenga un mínimo coeficiente se le deben respetar los derechos.

Walter Giraldo pidió que solo voten los que están en contra y se gana tiempo en la reunión.

El Presidente concertó que se realizará la votación completa, es decir, los que estén a favor o en contra y no será obstáculo el tiempo que se dedique para ello.

El revisor fiscal expuso que las decisiones que fueron tomadas en asambleas generales, o sea, las ratificaciones, ya fueron debatidas y suficientemente explicadas. Sí propone que las reformas nuevas se sometan a debate y a consideración de la Asamblea. Le preguntó al señor Jhon Fredy Giraldo si está de acuerdo con esta propuesta a lo que este contestó afirmativamente.

Se somete a consideración de la Asamblea la siguiente pregunta:

Aprueba someter a consideración y votación las decisiones tomadas en la asamblea del año 2022, las cuales fueron insertas en la convocatoria a esta asamblea, de manera individual o conjunta.

Ítem	Votos	Coeficiente
Aprobación en bloque.	752.789.43	75.27%
Aprobación individual.	3.500.41	0.35%

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 26 de 69

Se autorizó con 752.789.43 votos a favor, equivalentes al 75.27% que las propuestas de ratificación de las decisiones de Asamblea se voten en bloque.

La verificación del quórum total en este punto de la votación, según el sistema, es de 826.589.69 votos, es decir, de 82.66% de los coeficientes totales de la Copropiedad

En este estado de la reunión, se le confirió la palabra al señor delegado de la Personería de Itagüí, Rubén Ospina, quien manifiesta que está presente en la reunión por solicitud de algunos copropietarios, que sabe que es una reunión privada, del entorno privado, que solo actúan como observadores del proceso y de lo observado puede manifestar que la sesión se ha dado de conformidad con el orden del día propuesto, se le ha garantizado a cada uno de los participantes la posibilidad de manifestar las inconformidades y que están en plena autonomía de tomar las decisiones. Manifiesta que la Personería solo busca que los derechos humanos y fundamentales se estén garantizando. Agradece el espacio y pone a disposición el acompañamiento de la Personería de Itagüí.

El Presidente de la Asamblea agradeció la participación de la Personería en la reunión como una garantía de cumplimiento de la ley.

Aunque la votación se realizará en bloques, se leyó por parte de la Administración los diferentes puntos en ejes temáticos y se dará un espacio para su deliberación.

Se presentaron de la siguiente manera:

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 27 de 69

Bloque	Eje temático de ratificación de reforma:
1	Propuesta de reforma al reglamento respecto a Asambleas virtuales
2	Aspectos relacionados con crecimiento en alturas y sus respectivos cobros y módulos de contribución.
3	Refiere al crecimiento de la cuota de Administración con IPC o salario mínimo según cual sea superior.
4	Referente a las divisiones de inmuebles solicitadas.
5	Adición de zonas comunes colindantes a las oficinas 702 y 725 del bloque 31.

Primer eje temático: Propuesta de reforma al reglamento respecto a Asambleas virtuales

Se explicó y se dio lectura textual a la propuesta de modificación de los artículos 86, 87, 95, 107, 108, incluyendo los párrafos expuestos para la regulación de los encuentros presenciales y no presenciales para la reunión de asambleas ordinarias y extraordinarias requeridas conforme a la decisión asumida en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA No. 036 realizada el 24 de marzo de 2022.

Se enfatizó en que las propuestas de modificación de los artículos que fueron aprobados en dicha oportunidad fueron los siguientes:

- a. La propuesta consistió en incluir dos párrafos 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

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 28 de 69

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.

Conforme a la decisión de la Asamblea General Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2022, se dispuso que el artículo 86 del Reglamento de Propiedad horizontal quedara 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.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 29 de 69

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 consistió 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:

Conforme a la decisión de la Asamblea General Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2022, se dispuso que el artículo 87 del Reglamento de Propiedad horizontal quedara así:

ARTICULO 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

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 30 de 69

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 consistió 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%:

Conforme a la decisión de la Asamblea General Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2022, se dispuso que el artículo 95 del Reglamento de Propiedad horizontal quedara así:

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.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 31 de 69

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 consistió 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:

Conforme a la decisión de la Asamblea General Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2022, se dispuso que el artículo 107 del Reglamento de Propiedad horizontal quedara así:

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.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 32 de 69

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 consistió en modificar el **artículo 108** que dispone sobre las decisiones en reuniones no presenciales o por comunicación escrita.

Conforme a la decisión de la Asamblea General Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2022, se dispuso que el artículo 108 del Reglamento de Propiedad horizontal quedara así:

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 lectura, el Presidente de la Asamblea pone a consideración de los asistentes las dudas que se tengan sobre la ratificaciones de las modificaciones anteriores sobre el eje

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 33 de 69

temático de ratificación de reforma al reglamento respecto de realización de asambleas virtuales.

La abogada Aracelly Tamayo Restrepo explicó que las anteriores ratificaciones radican en la posibilidad de realizar la asamblea de manera virtual (las cuales tuvo como origen la emergencia de la pandemia) y las decisiones que se pueden tomar en forma virtual y la mayoría calificada que se requiere; explicó igualmente que las citaciones para la Asamblea se podrán hacer por correo electrónico registrado por el copropietario ante la Copropiedad.

Intervenciones:

Silvia Sierra Aguilar: preguntó por los módulos de contribuciones. Esta pregunta se respondió en el segundo eje temático.

José Giraldo Álzate manifestó que la mayoría calificada se requiere en la Asamblea cuando se realice en forma virtual.

John Fredy Giraldo propuso que la virtualidad sea solo excepcional, que sea la regla la presencial.

Segundo eje temático: Aspectos relacionados con crecimiento en alturas y sus respectivos cobros y módulos de contribución.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 34 de 69

Por parte de la abogada Aracelly Tamayo Restrepo se continuó con la lectura y explicación de las solicitudes de ratificación de reforma que se proponen a la Asamblea por el segundo eje temático:

En la Asamblea General Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2022, se sometió a consideración la incorporación de un literal G del artículo 32 del reglamento de propiedad horizontal, con la finalidad de que la COPROPIEDAD, pueda hacer el respectivo cobro de administración a aquellas edificaciones que tienen una sola matrícula inmobiliaria, pero han tenido crecimiento en altura.

Se aprobó entonces la incorporación de un literal g) al artículo 32 del reglamento el cual establece:

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

La abogada Aracelly Tamayo Restrepo explicó que en la Copropiedad los módulos de contribución son los índices que se utilizan para establecer la participación de los copropietarios en el uso de bienes comunes sectorizados y que normalmente son de uso habitual y de disfrute de unos copropietarios en particular y no del resto de la copropiedad, por lo que la ley permite que las expensas de estos bienes comunes recaigan en estos

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 35 de 69

copropietarios que las usan. En este sentido, los copropietarios que crezcan en altura tendrán una participación en las expensas por altura diferenciadas.

Intervenciones:

José Giraldo Álzate: Manifestó que no está claro el punto g) porque se hace referencia a una sola matrícula inmobiliaria, para él debe ir cuánto se debe pagar por metro cuadrado en cada piso; según él no debería ser de la Junta el valor del metro cuadrado, que él conoce el acta de la junta que así lo dice. No le queda claro por qué se regalaron 400 parqueaderos; por qué Porcicarnes no tiene parqueaderos; que no los traten como bobitos, no hay norte, que la contribución debería ser equitativa para todos, que no se pongan el auto-precio.

Silvia Sierra Aguilar: Preguntó cómo se le cobra al Bloque 31 que tiene escaleras y ascensores y cómo se les cobra a otros que no lo usan.

Andrés Pérez: Preguntó qué significa refacturación como concepto que aparece en la factura.

Paula Quiceno Arboleda: Afirmó que le preocupa que el sistema de votación sea manipulado, preguntó por qué la asistente de votación tiene un Excel y cuál es el papel de esta.

Manuel Aristizábal Gómez: Explicó que los bienes de dominio privado que tienen ascensores, escaleras eléctricas y demás, tienen un concepto básico de administración; los adicionales como el bloque 25, 31 y 24, se paga administración y se refactura aseo adicional y vigilancia, son los servicios adicionales que se tienen adicionales. Pide que se avance en los temas y se

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 36 de 69

agilicen los temas. Para él es correcto el cobro de la administración y de los servicios (con esta intervención se responden las inquietudes del punto).

Tercer eje temático: Refiere al crecimiento de la cuota de administración con IPC o salario mínimo según cual sea superior.

Se sometió a consideración de la Asamblea General Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2022, la reforma del numeral 6 del artículo 38 del reglamento de la Copropiedad, para que la cuota de administración se aumente de acuerdo con el salario mínimo, cuando este se incremente en un porcentaje mayor al IPC para lo cual se aprobó en dicha reunión la MODIFICACIÓN DEL ARTICULO 38 NUMERAL 6, cuyo texto fue aprobado así:

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 en que el incremento del salario mínimo legal mensual vigente sea superior al del IPC, se elegirá este como el factor del incremento de la cuota de administración.

La anterior decisión tuvo como sustento que la Copropiedad no tenga desbalance cuando el salario mínimo supera el IPC, dado que la mayoría de costos en la Copropiedad tiene relación con personal que rige sus aumentos por el aumento del salario mínimo legal mensual vigente.

Sin más intervenciones en este punto.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 37 de 69

Cuarto eje temático: Referente a las divisiones de inmuebles solicitadas.

Propuestas que fueron aprobadas en la Asamblea General Ordinaria No. 036 realizada el 24 de marzo de 2022, con respecto a división de locales y ventas de zona común.

Divisiones locales 1B y 1C del Bloque 19: Se aprobó el englobe de los locales 1B y 1C del Bloque 19 y la posterior división de estos para que se constituyan 8 locales con matrícula inmobiliaria independiente conforme a la propuesta de división que fue presentada por el propietario de dichos locales.

División del Local 4H del Bloque 19: Se aprobó dividir el local 4H del Bloque 19 para adjudicarlo a cada copropietario en común y proindiviso, de conformidad con los derechos que tienen sobre el inmueble, para lo cual se aprobó dividir el mencionado local para crear 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 otorgó 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

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 38 de 69

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.

Intervenciones:

José Giraldo Ázate: Preguntó si en el bloque 19 sí se cumplieron con los parqueaderos.

Aracelly Tamayo Restrepo explicó que según el Curador Primero de Itagüí no se requieren parqueaderos perimetrales al bloque y se pueden considerar los parqueaderos de la Copropiedad en general. Esto por norma urbanística.

El Presidente de la Asamblea para resolver la inquietud de la señora Paula Quiceno Arboleda, solicitó que se haga una prueba de la votación para ella. Se presentó Leidy Castañeda de Eventos y Sistemas, el operador de la votación que garantiza la transparencia y legalidad de las votaciones. Explicó que no hay forma de manipular el voto porque cada votación la tiene es el copropietario.

Silvia Sierra Aguilar: Afirmó que al señor Juan Diego Orozco de QAP le están haciendo exigencia de parqueaderos. Responde el Presidente de la Asamblea que no es precisa esta afirmación.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 39 de 69

Quinto eje: Adición de zonas comunes colindantes a las oficinas 702 y 725 del bloque 31.

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

Se aprobó la desafectación del área de 5 metros, para venderla a los propietarios de las oficinas 702 y 725 y adicionarles el área desafectada a dichos inmuebles. Estas áreas eran de uso privativo de estos copropietarios. Se autorizó 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.

En la prueba de Eventos y Sistemas, la señora Paula Quiceno Arboleda se acercó al sistema, con presencia del señor Personero Delegado y estos verificaron el correcto manejo del sistema y la forma en que se ejerce el derecho al voto. Sin observación a la prueba.

Intervención:

Orlando Espinal preguntó por qué separar las ratificaciones por los años 2022 y 2023.

Aracelly Tamayo Restrepo explicó que se hace de esta manera para que la Asamblea tenga la suficiente información de las ratificaciones y modificaciones por ser asambleas diferentes.

El Presidente de la Asamblea sometió a votación la siguiente consideración:

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 40 de 69

Ratifica las reformas al reglamento de propiedad horizontal presentadas en la asamblea de copropietarios 2022.

La votación es la siguiente:

Ítem	Votos	Coefficiente
Si ratifica.	792.336.59	79.23%
No ratifica.	88.41	0.008%

Se ratificaron las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria realizada en el año 2022 expuestas en el punto 11 del orden del día con 792.336.59 votos a favor, equivalentes al 79.23% .

La verificación del quórum total en este punto de la votación, según el sistema, es de 826.589.69 votos, es decir, de 82.65% de los coeficientes totales de la Copropiedad

Ratificación puntos asamblea 2023

La abogada de la Copropiedad Aracelly Tamayo Restrepo, destacó que para este período son básicamente ratificaciones de compraventa de zonas comunes que se han presentado año a año desde el año 2003, pero por inconsistencias en el área y exigencias de la Curaduría Urbana de Itagüí, se debió solicitar a la Asamblea General Ordinaria del año 2023 que ratificara las decisiones tomadas en años anteriores y poderle dar viabilidad a los trámites escriturales y exigencias de la Curaduría; aclara, además, que el documento que relaciona las compraventas a ratificar fue incluido en la citación de la Asamblea 2024 para el correspondiente estudio de cada uno de los copropietarios.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 41 de 69

Por lo anterior, la abogada explicó que cada una de las propuestas que se especifican a continuación ya había sido aprobadas en la Asamblea General del año 2023, pero es necesario nuevamente someter a consideración de los asambleístas si se confirma cada una de las decisiones tomadas así:

1. Se ratifica la aprobación de la desafectación del área de 19 metros cuadrados para ser adicionados por el cenit del local 58 del bloque 16, venderla al propietario y/o propietarios actuales de este inmueble y luego adicionarlo al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos del inmueble y la determinación de coeficientes.
2. Se ratifica la aprobación de la desafectación dada en Asamblea de Copropietarios No. XXVII realizada el 21 de marzo de 2013, de un área en primer piso de 8.50 metros cuadrados y en mezanine de 24 metros cuadrados, ubicada entre los locales 20 y 22 del bloque 16, para constituirse como local independiente con nomenclatura 1A del Bloque 16, venderla al señor Miguel Ángel Avendaño o a quien esté designe, incluir el nuevo inmueble que se genere a la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia y realizar la reforma al reglamento correspondiente.
3. Se ratifica la aprobación de la desafectación dada en asamblea de copropietarios No. XXVII realizada el 21 de marzo de 2013, del área de 9 metros cuadrados para ser adicionados por el cenit del local 30 del bloque 18, venderla al propietario y/o propietarios de este inmueble y luego adicionarlo al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos de este y la determinación de coeficientes.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 42 de 69

4. Se ratifica la aprobación de la desafectación dada en Asamblea de Copropietarios No. XXVII realizada el 21 de marzo de 2013 del área de 16.60 metros cuadrados para ser adicionados por el cenit del local 31 del bloque 18, venderla al propietario y/o propietarios de este inmueble y luego adicionarlo al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos de este y la determinación de coeficientes.
5. Se ratifica la aprobación de la desafectación dada en asamblea de Copropietarios No. XVI celebrada el día 27 de marzo de 2003 de un área de 20.30 metros cuadrados para ser adicionados al local 3G2 del Bloque 19, venderla al propietario y/o propietarios actuales de este inmueble y luego adicionarlo al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos de éste y la determinación de coeficientes
6. Se ratifica la solicitud realizada por el señor Luis Eduardo Rico para que se eleve a escritura pública el área desafectada destinada a constituirse como locales independientes del bloque 12 (locales 33, 34 y 35) y bloque 13 (locales 83, 84, 85 y 86) para que los mismos se identifiquen por el área total construida establecida en las Resoluciones 0031 y 0032 ambas del 2 de febrero de 2016, expedidas por la Curaduría Urbana Segunda de Itagüí.
7. Se ratifica la autorización de elevar a escritura pública el área desafectada destinada a constituirse como locales independientes del bloque 14: Oficinas 212A y 212B para que las mismas se identifiquen por el área total construida establecida en la resolución C-0140 del 24 de mayo de 2021 otorgada por la Curaduría Urbana Primera de Itagüí

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 43 de 69

quedando estas con las siguientes áreas: OFICINA 212A con un área total de 46 Mt2 y OFICINA 212B con un área total de 23 MT2.

8. Se ratifica la aprobación de la desafectación dada en asamblea de copropietarios No. XXXII realizada el 22 de marzo de 2018, del área de tres (3) metros cuadrados para ser adicionados al local 36 del bloque 16, venderla al propietario y/o propietarios actuales de este inmueble y luego adicionarlo al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos del inmueble y la determinación de coeficientes.
9. Se ratifica la aprobación de la desafectación dada en las asambleas de copropietarios No. XXIX, realizada el 26 de marzo de 2015 y 32 realizada el 22 de marzo de 2018, del área proyectada por 187.68 metros cuadrados, destinada a ser integrada a los locales 1A y 1B1 en la prolongación de primer piso, el área proyectada en altura sobre la huella del primer piso de los locales 1A y 1B1 del Bloque 21 y el área en voladizo desde el segundo nivel de 54.78 metros cuadrados para ser adicionados a los locales 1A y 1B-1, ubicados en el bloque 21, venderlas al propietario y/o propietarios actuales de este inmueble y luego adicionarlos al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos de los inmuebles y la determinación de coeficientes.
10. Se autoriza la autorización a la Asamblea General Ordinaria para que se desafecten las siguientes áreas comunes (i) Un área de 6 metros cuadrados colindante por el cenit al lado derecho con el depósito 2 del Bloque 11, (ii) Un área de 6.05 metros cuadrados colindantes por el cenit al lado izquierdo con el depósito 2 del Bloque 11 y (iii) el aire de las mencionadas áreas comunes que se ubican desde la altura de tres (3) metros

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 44 de 69

hasta una altura variable al paraboloide, venderla al propietario y/o propietarios actuales del depósito dos (2) del bloque 11 y luego adicionarlo al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos del inmueble y la determinación de coeficientes.

11. Se ratifica la aprobación de la desafectación del área de veinticuatro (24) metros cuadrados para ser adicionados al local 16 del bloque 9, venderla al propietario y/o propietarios actuales de este inmueble y luego adicionarlo al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos del inmueble y la determinación de coeficientes.

12. Se ratifica la autorización de la desafectación del área de 20 metros cuadrados, sobre un área COMÚN PROYECTADA SOBRE EL BLOQUE 16, BAÑOS COMUNES para ser adicionados al local 58 del bloque 16, venderla al propietario y/o propietarios actuales de este inmueble y luego adicionarlo al mismo, procediendo a actualizar el área y linderos del inmueble y la determinación de coeficientes.

13. Se ratifica la autorización de la desafectación del área de 10.50 metros cuadrados, colindante a los inmuebles local 37 y 39 del Bloque 17 para constituir la como local independiente y venderla al señor Franklin Castañeda a quien esté designe, incluir el nuevo inmueble que se genere a la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia y realizar la reforma al reglamento correspondiente.

Las ratificaciones antes mencionadas, tienen insertas la facultad dada al Gerente y/o administrador de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H. para desafectar las zonas comunes, venderlas a los copropietarios de los locales colindantes y adicionarlas a éstos,

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 45 de 69

reformando el reglamento con respecto al área y linderos de los locales luego e adicionarles la zona común, desafectar las áreas comunes destinadas a constituirse como locales, oficinas o cuartos útiles independientes conforme a las autorizaciones entregadas y venderlas a los copropietarios a quienes se les ha prometido en venta dichas áreas, reforma al reglamento en cuanto a la determinación de los coeficientes de copropiedad y otorgamiento de poder amplio y suficiente al Representante Legal de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia, para elevar a escritura pública las autorizaciones antes entregadas y elevar 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 entregadas por esta Asamblea General Ordinaria.

Se abrió un espacio para deliberar las anteriores propuestas.

Intervenciones:

José Giraldo Álzate manifestó que se están desafectando zonas comunes esenciales y que se estaban violando normas y leyes de medio ambiente por lo que no está de acuerdo con las autorizaciones.

Silvia Sierra Aguilar preguntó por qué se están vendiendo los baños si la Copropiedad se está quedando sin baños. Se le indicó por parte de la abogada de la Copropiedad que los baños

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 46 de 69

que han sido objeto de venta no son zonas comunes de esenciales, en muchos casos no eran utilizados y son baños que han sido reemplazados para el uso en otros lugares.

Jhon Alexander Vera, representante de Sebastián Quintero: consultó si los coeficientes ya fueron tenidos en cuenta o solo se tendrá en cuenta al momento de la escritura. Se le indicó por parte de la abogada de la Copropiedad que la zona común no tiene coeficiente, pero cuando se somete a registro se actualizan los coeficientes.

El Presidente de la Asamblea somete a votación la siguiente consideración:

Ratifica las reformas al reglamento de propiedad horizontal presentadas en la Asamblea de copropietarios de 2023

La votación es la siguiente:

Ítem	Votos	Coeficiente
Si ratifica.	768.195.66	76.81%
No ratifica.	0.00	0.0%

Se ratificaron las decisiones de 2023 expuestas en el punto 11 del orden del día con 768.195.66 votos a favor, equivalentes al 76.81%

La verificación del quórum total en este punto de la votación, según el sistema, es de 826.589.69 votos, es decir, de 82.66% de los coeficientes totales de la Copropiedad

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 47 de 69

12. Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal año 2024:

a. Reforma al procedimiento sancionatorio de la Copropiedad

El Gerente de la Copropiedad explicó que con esta reforma se busca ser más ágil en el proceso sancionatorio con el fin de preservar el uso no autorizado de las zonas comunes.

La abogada Alejandra Sandoval agregó que se busca modificar el capítulo 17 del reglamento de propiedad horizontal en sus artículos 142 a 154 y resumió el procedimiento de cómo se realizaría el proceso sancionatorio.

El documento de propuesta fue integrado con la citación a la presente asamblea general de copropietarios y hace parte del acta en el CAPITULO DE DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL ACTA, relación de documentos Nro. 8, y se dispone su lectura en forma textual así:

PROPUESTA DE REFORMA CAPITULO XVII DE LAS SANCIONES, EL PROCEDIMIENTO Y LOS RECURSOS.

ARTÍCULO 142.- EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO: Teniendo en cuenta la naturaleza de la Central y el objeto del presente reglamento, es obligación fundamental para los propietarios, tenedores a cualquier título de las unidades privadas y terceros, el cumplimiento oportuno e integral del régimen legal de propiedad horizontal y de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de la Central.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 48 de 69

ARTÍCULO 143.- ATRIBUCIÓN SANCIONATORIA: En su recíproco beneficio, los propietarios delegan en el Consejo de Administración la facultad para verificar y calificar sus incumplimientos y para aplicar el presente régimen sancionatorio, consultando el debido proceso y el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTÍCULO 144.- INICIO DE LA ACCIÓN SANCIONATORIA. La acción sancionatoria puede iniciarse de oficio o por petición de cualquier persona que se considere afectada con la conducta u omisión.

ARTÍCULO 145.- PROCEDIMIENTO SUMARIO. Las violaciones del presente reglamento conllevan al procedimiento sumario, según las siguientes disposiciones:

- a. La acción sancionatoria se iniciará de oficio o por petición de la persona o personas que se consideren afectadas.
- b. Será competencia exclusiva del Consejo de Administración conocer los asuntos que se tramiten por este procedimiento.
- c. Conocida la petición, el Consejo de Administración en sesión presencial o virtual para el efecto, dará apertura al proceso y notificará al presunto responsable, por un medio idóneo, y dejará constancia de ello, del hecho o la omisión en que presuntamente incurrió y que va en contra de una o varias normas contempladas en el presente reglamento.
- d. En la notificación se le indicará que cuenta con tres (3) días hábiles para presentar el escrito descargos y en caso de no hacerlo, su conducta se tendrá como indicio grave en su contra.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 49 de 69

e. Vencido el término para presentar descargos, el Consejo de Administración en sesión presencial o virtual, procederá a evaluar los descargos presentados (si los hubiere), y adoptará las decisiones correspondientes.

f. La decisión deberá ser informada por escrito inmediatamente al presunto infractor y tendrá firmeza si oportunamente no se interpone el recurso de reposición.

g. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación por escrito de la decisión, el interesado podrá interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Presentado el recurso de reposición, el Consejo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, se reunirá en sesión presencial o virtual para decidir.

h. La decisión sobre el recurso se comunicará por escrito y en caso de ser sancionatoria, tendrá que ser inscrita en la matrícula interna y quedará inmediatamente en firme.

PARAGRAFO: En caso de que el presunto infractor sea un tenedor a cualquier título de un bien inmueble, se vinculará al propietario para que, en forma conjunta con el tenedor, ejerzan el derecho de defensa que les corresponde.

ARTÍCULO 147.- NOTIFICACIONES: Las decisiones que se adopten en el procedimiento de acción sancionatoria, serán notificadas al presunto infractor a la dirección de la matrícula interna o al correo electrónico que ha sido registrado en la entidad para el bien inmueble con el que se vincula la infracción.

PARAGRAFO: En caso de que el presunto infractor sea un tenedor de un bien inmueble, con el inicio del proceso se le notificará, en virtud de la solidaridad legal, al propietario inscrito del inmueble de la apertura del proceso sancionatorio para que ejerza el derecho de defensa que le corresponde.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

La Mayorista
Logo of La Mayorista



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 50 de 69

ARTÍCULO 148. CLASES DE SANCIONES ESTATUTARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación por no más de un mes, en lugares de amplia circulación de la Central (físico o virtual), de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; salvo en los casos de reincidencia de la conducta, la publicación podrá hacerse hasta por tres meses.

2. Imposición de multas sucesivas que no podrán ser superiores, cada una, al valor en pesos equivalente a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales que tenga a su cargo el copropietario a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Suspensión de la calidad de Consejero y/o inhabilidad para ser designado Consejero.
PARAGRAFO 1: La imposición de multas sucesivas descritas en el numeral 2 del presente artículo aplicará para el tenedor que ocupa un bien inmueble y su cálculo se hará conforme al valor de las expensas mensuales que tenga a su cargo el copropietario del referido inmueble.

PARAGRAFO 2: En cualquier caso, el cálculo del valor de las expensas a cargo del copropietario se hará por la totalidad de los bienes inmuebles que posea el presunto infractor en la Central.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 51 de 69

ARTÍCULO 149.- CONDUCTAS Y SANCIONES: El incumplimiento de las obligaciones contempladas en los numerales 1, 2, 6 al 9, 11, 14, 18, 20, 21 y 22 del artículo 63; el desconocimiento de las prohibiciones contempladas en los numerales 1 al 7 y 9 al 16 del artículo 64; y el incurrir en las prácticas comerciales contempladas en el artículo 138, dará lugar a la aplicación de las multas contempladas en el numeral 2 del artículo anterior.

PARAGRAFO 1: En los eventos en que el infractor sea miembro del Consejo de Administración, habrá lugar además a la suspensión de la calidad de Consejero por todo el período para el cual fue designado y a la inhabilidad para ser designado Consejero para el período siguiente

PARAGRAFO 2: El incumplimiento de las demás obligaciones consagradas en el presente reglamento darán lugar a las sanciones contempladas en el numeral 1 del artículo anterior.

ARTÍCULO 150.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

PARAGRAFO 1: Cuando ocurran eventos que comprometan la seguridad o solidez de las edificaciones, o se produzca ruido molesto y actos que afecten la salud pública o que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o cuando a los bienes de dominio particular se les dé una destinación distinta a la contemplada en el presente reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 52 de 69

inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO 2: Cuando la sanción consista en la imposición de multas sucesivas, éstas se cobrarán en el mes siguiente de ejecución de la sanción, vía facturación a cargo del propietario o tenedor responsable del bien inmueble que generó la sanción.

PARAGRAFO 3: Cuando la sanción se imponga a un tenedor de un bien inmueble, la facturación se vinculará al propietario que aparezca como responsable del referido bien inmueble.

ARTÍCULO 151. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. El Administrador estará facultado para actuar en forma inmediata, mientras se surte el debido proceso, en los siguientes casos:

1. En todos los eventos en los que los propietarios, tenedores o terceros realicen obras de modificación de los bienes de dominio privado o particular o de las fachadas internas sin el consentimiento del Administrador o del Consejo de Administración o de la Asamblea de Propietarios, el Administrador está facultado para exigir la suspensión inmediata de los trabajos e impedir la entrada de materiales y el acceso de los ejecutantes de las obras.

2. En los casos en que el comportamiento implique la ocupación indebida y/o no autorizada de las zonas comunes y demás áreas que sirvan para la circulación, y que puedan generar obstáculo para la movilización o evacuación por emergencia, el Administrador podrá exigir el despeje inmediato de las respectivas zonas.

PARAGRAFO 1: En caso de que el presunto infractor no proceda a la orden inmediata de despeje, el Administrador en compañía del equipo de trabajo especial que se

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 53 de 69

designe para el efecto, trasladará a la bodega de la Fundación o lugar equivalente, la mercancía, muebles, escombros o similares que generan el obstáculo.

PARAGRAFO 2: Los costos de traslado (transporte y el valor del servicio del equipo de trabajo especial), así como el valor del bodegaje de la mercancía (que se calculará por el valor del metro cuadrado ocupado que se fije por el Administrador al inicio de cada año) o el valor de la disposición en caso de escombros o desechos, se cobrarán al presunto infractor en la facturación del mes siguiente conforme al procedimiento del artículo 150 de este reglamento.

PARAGRAFO 3: No se considerará ocupación de zona común cuando la mercancía o similar esté de tránsito para despacho. En todo caso, si el local al que pertenece la mercancía o similar está cerrado, se considerará que existe ocupación de zona común no autorizada y le serán aplicables las disposiciones del presente capítulo.

ARTÍCULO 152. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario y/o el tenedor de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción

ARTÍCULO 153. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS. En todo caso, el incumplimiento total o parcial de los copropietarios, tenedores o terceros, implicará, en forma adicionalmente la acción sancionatoria, la obligación de indemnizar los perjuicios causados a la Central, a los propietarios o terceros, con las consecuencias establecidas en la Ley y en el presente reglamento. Para el caso concreto, el juez natural para

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 54 de 69

resolver las controversias relacionadas con indemnización de perjuicios, será la jurisdicción arbitral, por un (1) árbitro que designe la Cámara de Comercio Aburrá Sur.

Intervenciones:

José Giraldo Álzate: manifestó que felicita a la persona que redactó la ley porque le parece excelente.

Silvia Sierra Aguilar: preguntó si esta medida aplica también para los carros bodega y si aplica para quienes no votaron para los que hoy están en la junta. El Presidente de la Asamblea y el Gerente le explicaron que se legisla para todos los copropietarios, que también aplica para carros bodega y el sentido de la nueva normativa es que la administración tenga herramientas para poder adelantar el proceso sancionatorio y recuperación de zonas comunes.

Luis Orlando Espinal: preguntó si el propietario del inmueble también es notificado de las infracciones del inquilino y cómo se va a socializar esta medida. El Gerente explicó que el nuevo procedimiento se socializará y tendrá una campaña en que en forma didáctica a todos los copropietarios y a los comerciantes que estén dentro del local; la socialización irá con la explicación de cómo se cargará la multa en la factura.

John Fredy Giraldo: preguntó de cómo se harán las notificaciones del procedimiento sancionatorio si físicas o por correo electrónico. Responde Alejandra Sandoval que las notificaciones se harán en forma física en el local comercial o en el correo electrónico que

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 55 de 69

aparezca registrado en el Copropiedad (que es el que corresponde a la facturación y a la citación para reuniones de asamblea).

Jhon Alexander Vera, representante de Sebastián Quintero: preguntó cómo se hará el cobro a la tractomulas, a quién se sancionará y cómo se hará el cobro. Responde el Gerente: La Copropiedad tiene un sistema de identificación en Portería y se hace a través de las placas, ese sistema indica a qué horas y qué día ingresa un vehículo de carga; acá en la Copropiedad se da 24 horas a un tractomula para el proceso de descargue, después de ello se le solicita que se retire; con el Grupo de Control de las Zonas Comunes, llamado CZC, compuesto por 12 personas, se hace ese control y se harán las notificaciones al comerciante dueño de la mercancía, al propietario del local y al conductor del vehículo, cuando a este corresponda.

Paula Quiceno Arboleda: consultó a Alejandra Sandoval el manejo de las invasiones del Bloque 26 en las zonas comunes y cómo aplicarían a este proceso sancionatorio. La abogada Alejandra Sandoval responde que esas zonas comunes que están siendo ocupadas hacen parte de la generalidad de las zonas comunes de la Copropiedad y será la Gerencia y el Consejo de Administración los que definan la ruta a seguir.

No hay más intervenciones. El Presidente de la Asamblea somete a votación la siguiente consideración:

Aprueba la reforma al reglamento de propiedad horizontal año 2024 en cuanto al capítulo XVII -RÉGIMEN SANCIONATORIO.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 56 de 69

Ítem	Votos	Coficiente
Si aprueba.	715.937.11	71.59%
No aprueba.	1.062.01	0.10%

Se aprobó la propuesta de modificación al reglamento en su parte de proceso sancionatorio (Capitulo 17) con 715.937.11 votos a favor, equivalentes al 71.59%.

La verificación del quórum total en este punto de la votación, según el sistema, es de 826.589.69 votos, es decir, de 82.66% de los coeficientes totales de la Copropiedad

b. Venta de zona común y aire colindante al bloque 12 local 32.

El Gerente de la Copropiedad explicó la situación actual de venta de zona común y aires de un espacio que es colindante al local 32 del Boque 12. Las condiciones de venta son:

Ítem	Área vendida	Valor metro cuadrado	Valor total
Zona común	9.21 m2	\$15.000.000	\$138.150.000
Aires	28.2 m2	\$2.000.000	\$56.400.000
Total			\$194.550.000

Pago de contado.

Intervenciones:

Silvia Sierra Aguilar solicitó que se lean los valores y metros que comprenden la presente negociación; el valor asignado en primer piso y cuándo fue la venta. Se respondió por el

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 57 de 69

Gerente y el Director Administrativo y Financiero, y se reiteró que las condiciones de la venta son:

Ítem	Área vendida	Valor metro cuadrado	Valor total
Zona común – primer piso	9.21 m2	\$15.000.000	\$138.150.000
Aires	28.2 m2	\$2.000.000	\$56.400.000
Total			\$194.550.000

El Gerente explicó que el valor del metro cuadrado obedece a un avalúo comercial que se hace y es diferente valor del metro cuadrado en primer piso y en segundo piso. La venta fue en el año 2024 y puede tener acceso al avalúo; el propietario es Martín Duque Gómez.

José Giraldo Álzate: preguntó cuál zona común fue la de la venta. Responden el Presidente y el Gerente de la Asamblea que es un cuarto útil y unos aires.

No hay más intervenciones.

El Presidente de la Asamblea somete a votación la siguiente consideración:

Aprueba la reforma al reglamento de propiedad horizontal año 2024, en cuanto a la venta de zona común y aire para adicionar al bloque 12 local 32:

Ítem	Votos	Coeficiente
Si aprueba	746.896.14	74.68%

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 58 de 69

No aprueba.	1.717.86	0.17%
-------------	----------	-------

Se aprueba la venta de zona común para adicionar al local 32 del bloque 12 con 745.896 votos a favor que representa un 74.68% del coeficiente total de la copropiedad.

La verificación del quórum total en este punto de la votación es de 826.589.69 votos, es decir, de 82.66% de los coeficientes totales de la Copropiedad

c. Solicitud de división del local 7 del Bloque 8.

El Presidente de la Asamblea requirió al interesado de esta propuesta para que la exponga a la Asamblea. Luego del llamado no se presentó el interesado por lo que no hay tema para discutir en este punto.

Se continúa con la reunión.

13. Elección del Consejo de Administración 2024 – 2025.

El Presidente de la reunión otorgó un espacio de 15 minutos para que los interesados postulen sus planchas al Consejo de Administración y posteriormente se realizará la votación.

El Presidente de la Asamblea pidió al apoyo jurídico que se valide si los nombres propuestos cumplen con los requisitos de postulación para pertenecer al Consejo de Administración. Se hace la verificación.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 59 de 69

Después de las verificaciones respectivas sobre si los nombres de los postulados son copropietarios, no tienen sanciones y no registran mora en los pagos en las expensas ordinarias, los postulados para la conformación de las planchas (en el orden, principal y suplente) son:

NÚMERO DE LA PLANCHA	PLANCHAS POSTULADAS
1	Pastor Mesías González López - Horacio Vargas y Cía. Propone José Ignacio Duque Serna.
2	Nicolás Quintero Gómez - Fernando Sierra López Propone José Ignacio Duque Serna.
3	José Evelio Pérez Arboleda - Guillermo Arcila Zuluaga Propone José Ignacio Duque Serna
4	Manuel Aristizábal Gómez - Jesús David Castaño Hoyos Propone Carlos Mario Aristizábal Gómez.
5	Andrés Felipe Urrea Parra - Sandra Verónica Ramírez Gallo Propone Maria Fernanda Ramírez
6	Supermercado Dinastía Disval SAS - Inversiones CAFIGU SAS. Propone Esteban Ramírez Ciro

Con la conformación de las planchas, entre las 8:15 y 8:59 de la grabación, es decir, en 44 minutos, se dispuso el proceso de votación.

Agotado el tiempo de votación, se obtuvieron los siguientes resultados:

NÚMERO DE LA PLANCHA	POSTULADOS	Coefficientes obtenidos
1	Pastor González López - Principal Horacio Vargas y Cía. - Suplente	138.865.60
2	Nicolas Quintero Gómez - Principal Fernando Sierra López - Suplente	189.100.74

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 60 de 69

3	José Evelio Pérez Arboleda. – Principal Guillermo Arcila Zuluaga - Suplente	145.367.48
4	Manuel Aristizábal Gómez – Principal Jesús David Castaño Hoyos - Suplente	86.581,56
5	Andrés Felipe Urrea P. – Principal Sandra Verónica Ramírez Gallo - Suplente	142.202.34
6	Supermercado Dinastía Disval SAS – Principal Inversiones CAFIGU SAS – Suplente	152.181.12

En este estado de la reunión, específicamente para la elección de los miembros del Consejo de Administración, el quórum que participó en la votación fue del 85.42% del coeficiente total que posee la Copropiedad.

Según la anterior votación, el Consejo de Administración para el periodo 2024 – 2025 quedó conformado como se registra en el cuadro a continuación.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2024 – 2025	
PRINCIPALES	SUPLENTE
Nicolas Quintero Gomez	Fernando Sierra López
Super Dinastía Disval SAS	Inversiones CAFIGU SAS
Jose Evelio Pérez A.	Guillermo Arcila Zuluaga
Andres Felipe Urrea P.	Sandra Verónica Ramirez Gallo
Pastor González López	Horacio Vargas y Cía.

Intervenciones

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 61 de 69

Cerradas las votaciones para el Consejo de Administración, el Presidente de la Asamblea manifestó que ante la inquietud de que el quórum que se registró para la votación del Consejo de Administración de 854.298,87, haya sido superior al quórum con el que inició o venía registrándose en la Asamblea de 826.589,69, razón por la que propone abrir las intervenciones para lo que sea del caso.

El señor Personero Delegado, Rubén Ospina, manifestó que lo importante es que los copropietarios tengan el derecho al voto y que se sientan representados en la Asamblea.

Aracelly Tamayo Restrepo, abogada de la Copropiedad, explicó que el quórum inicial puede tener variaciones según la etapa en la que la Asamblea esté, dado que es libre decisión del participante votar o no en cada proposición; sostiene que, si la Asamblea quiere, puede verificarse el quórum en este momento.

José Giraldo Álzate: denunció que con ocasión de esta reunión fue amenazado por el consejero Nicolás Quintero Gómez, considera que la minoría también debe escucharse.

Nuevamente el señor Personero Delegado, Rubén Ospina, manifestó que en este momento es muy posible que ya haya copropietarios que se hayan retirado del recinto, por lo que verificar un quórum de los presentes podría vulnerar el derecho de los que ya no están. Propone que la Asamblea autorice el reconocimiento del quórum participante en la votación fue de 854.298,87, el que había al momento de la votación del Consejo de Administración.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 62 de 69

Josué López Franco no ve duda en que la votación al momento de la elección del Consejo de Administración era de 854.298,87.

Felipe Urrea, preguntó si deben votar los 854.298,87. Respondió el Presidente que es una ratificación de la Asamblea a que ese era el quórum participante al momento de la elección del Consejo.

Nicolás Quintero: Manifestó estar de acuerdo con el señor Josué López Franco y que él tampoco tiene duda en que esa fue la votación que arrojó la elección del Consejo de Administración.

John Fredy Giraldo propuso verificar el quórum en este momento. Aracelly Tamayo Restrepo, abogada, no ve oposición a la solicitud del señor Giraldo.

El Presidente de la Asamblea manifestó que el Municipio de Medellín y APEV como copropietarios en una participación de casi el 8% del 100% de participación, ya se retiraron del recinto.

Aracelly Tamayo Restrepo, precisa que si ya hay copropietarios que no están presentes, no se puede hacer verificación del quórum actual para compararlo con el que había en el momento de la votación del Consejo de Administración.

Nuevamente el señor Personero Delegado, Rubén Ospina, manifestó que la sugerencia es que la Asamblea valide que el quórum participante al momento de la elección del Consejo de Administración era de 854.298,87.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 63 de 69

Silvia Elena Sierra Aguilar solicitó la verificación del quórum.

El Revisor Fiscal intervino y dejó constancia que en esta reunión se ha procurado respetar el derecho al voto y a participar en la Asamblea, que ya hay personas que ejercieron el derecho al voto para la decisión de la elección del Consejo de Administración y que ya no están en el recinto, siendo este el último punto; si los votos fueron registrados en el sistema es porque estaban en el recinto o estaban siendo representados. Propone validar – como lo dice el señor Personero – el quórum que había para la elección del Consejo de Administración era el que arrojó el sistema, máxime si no hay reparo de los elegidos y no elegidos para el Consejo de Administración.

José Giraldo Álzate: Manifestó que “acá no hay algo raro” que los votos están ahí en el sistema, que el reglamento no dijo que si un asistente no registra los votos no serán válidos, está de acuerdo en que la votación es correcta y en el listado aparecerá quién voto.

Julián Pérez Zabala propuso que la Asamblea acepte el quórum como fue registrado para el Consejo de Administración.

El Presidente de la Asamblea sometió a votación la siguiente consideración:

Se somete a consideración de la Asamblea la verificación del quórum de 854.298,87231 de coeficiente, según participación de votación para elección del Consejo de Administración 2024 – 2025. Si o No.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 64 de 69

Se preguntó a todos los asistentes si tienen dudas sobre la formulación de la pregunta y no existe observación respecto de ello.

Paras las constancias de rigor, la abogada Alejandra Sandoval preguntó al doctor John Fredy Giraldo, Silvia Sierra Aguilar, José Jesús Giraldo Álzate y Paula Quiceno Arboleda si tienen observación a la pregunta y estos manifiestan estar de acuerdo.

Previo a la votación, el señor Personero Delegado manifestó que desde la Personería de Itagüí debe dejar una observación importante para la Asamblea y es que *“la verificación del quórum lo que busca es en todo momento es velar que los topes mínimos y los porcentajes mínimos que se requieren para cada decisión, según el tipo, se conserven; es decir, que si inicialmente en el registro había una cifra inferior a los 854.298,87, fue el quórum que se tomó para poder que la Asamblea deliberara y decidiera, pero en realidad lo que marca el quórum son las decisiones que se toman cuando se ponen en consideración para poder validar que se cumpla con esos porcentajes mínimos exigidos según los estatutos de la Copropiedad.”* Considera importante que se tenga en cuenta lo anterior.

Con las anteriores intervenciones, se sometió entonces a consideración de la Asamblea la siguiente pregunta:

Se somete a consideración de la Asamblea la verificación del quórum de 854.298,87231 de coeficiente, según participación de votación para elección del Consejo de Administración 2024 – 2025. Si o No.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 65 de 69

Resultados de la votación:

Ítem	Votos	Coeficiente
Si	649.514.54	64.95%
No.	6.687.87	0.06%

Se aprueba con el 64.95% del coeficiente total de la Copropiedad, que la Asamblea tuvo un quórum de participación de votación del 854.298.87 en la elección del Consejo de Administración.

Se reitera por el Presidente de la Asamblea que el Consejo de Administración quedó conformado como a continuación se indica con las siguiente votación:

NÚMERO	ELEGIDOS	Coeficientes obtenidos
1	Pastor González López – Principal Horacio Vargas y Cía. – Suplente	138.865.60
2	Nicolas Quintero Gómez – Principal Fernando Sierra López - Suplente	189.100.74
3	José Evelio Pérez Arboleda. – Principal Guillermo Arcila Zuluaga - Suplente	145.367.48
4	Andrés Felipe Urrea P. – Principal Sandra Verónica Ramírez Gallo - Suplente	142.202.34
5	Supermercado Dinastía Disval SAS – Principal Inversiones CAFIGU SAS – Suplente	152.181.12

14. Proposiciones y varios.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 66 de 69

a. Solicitudes José Giraldo Álzate.

José Giraldo Álzate manifestó que puede aportar a la Central Mayorista contactos con la firma TESA, quienes generan energía desde un contenedor. Adicionalmente consultó en que asamblea se definió adherir las 3 bodegas detrás del bloque 11 y por último pidió una acción disciplinaria contra el señor Nicolás Quintero Gómez

b. Asambleas virtuales solo de manera excepcional.

Jhon Fredy Giraldo, apoderado, solicitó que, aunque ya se aprobaron, solo se utilice a manera excepcional las asambleas virtuales estableciendo como regla general el uso de las asambleas presenciales.

c. Agradecimientos.

Manuel Aristizábal Gómez y Evelio Pérez Arboleda, tomaron uso de la palabra para agradecer a los asambleístas su asistencia.

Siendo las 11.25 pm y evacuado el orden del día se da por terminada la sesión.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 67 de 69

A CONTINUACIÓN, SE RELACIONAN LOS DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL ACTA, VERIFICADOS Y APROBADOS POR LA COMISIÓN REVISORA DEL ACTA:

1. Instrucciones de participación de los asistentes durante la Asamblea Ordinaria XXXVIII
2. Relación del total de asistentes a la Asamblea General Ordinaria, identificando nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, tal como lo regula el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.
3. Vídeo e informe de gestión de la administración de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH., por el año 2023.
4. Informe del revisor fiscal Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez.
5. Informe de estados financieros – 2023.
6. Proyecto de presupuesto año 2024 de la Copropiedad.
7. Informe de ratificación de reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal que se presentaron en las Asambleas de Copropietarios de los años 2022 y 2023 "Ratificaciones Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal"
8. Propuesta de reforma capítulo XVII: De las sanciones, el procedimiento y los recursos.
9. Informe de cartera con corte al 31 de enero de 2024
10. Vídeo de respaldo de la Asamblea de Copropietarios
11. Convocatoria a la reunión de Asamblea de Copropietarios.

José Ignacio Duque Serna.
Presidente

Luis Carlos Salinas Nieto.
Secretario

Juan Orlando Toro Escobar
Representante legal Copropiedad

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 68 de 69

Acta verificada y revisada por la Comisión Revisora y Aprobatoria del Acta:

Comisión Revisión y Aprobación
Manuel Aristizábal

Comisión Revisión y Aprobación
Claudia Patricia Ceballos

Comisión Revisión y Aprobación
Piedad Palacio Arango.

ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 69 de 69

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 38ª Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Central Mayorista de Antioquia PH, celebrada el día 21 de marzo de 2024 a la 1:00 p.m. de manera presencial.

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.

Dada la magnitud de los documentos y del vídeo que hacen parte integral del acta, estos pueden ser consultados y copiados en las oficinas de la copropiedad en el horarios dispuestos para la atención al público.

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

Fecha de publicación: 23 de abril de 2024



JUAN ORLANDO TORO ESCOBAR

Administrador

Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH