

DOCUMENTO RATIFICACIONES REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



En atención a las demandas judiciales de impugnación que cursan en contra de la COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA P.H., por las Asambleas Ordinarias de los años 2022 y 2023, presentadas por la señora SILVIA ELENA SIERRA AGUILAR, se debe someter a RATIFICACIÓN de la Honorable Asamblea de Copropietarios las siguientes decisiones que ya fueron aprobadas por la Asamblea y que buscan guardar la fidelidad a la voluntad de las mayorías y evitar graves perjuicios a la COPROPIEDAD.

I. DECISIONES QUE FUERON TOMADAS EN LA ASAMBLEA ORDINARIA REALIZADA EL DÍA 24 DE MARZO DE 2022, ACTA Nro. 0036.

1. Propuesta de Reforma al Reglamento que se somete a consideración para el año 2024:

Señor asambleísta, conforme a la decisión tomada en la Asamblea Ordinaria Nro. 036 del 24 de marzo de 2022: **RATIFICA** la reforma que fue aprobada a los artículos 86, 87, 95, 107 y 108, incluyendo los párrafos, que se refieren a los encuentros presenciales y no presenciales de las reuniones de asambleas ordinarias y extraordinarias de la Copropiedad.

Para mayor explicación, las propuestas de modificación de los artículos del reglamento de propiedad horizontal que fueron aprobados son las siguientes:

a. Sobre el **artículo 86** se propuso incluir dos párrafos en el que reguló la convocatoria para reuniones ordinarias y extraordinarias, y la forma de citación, en el que se indicó expresamente que en las reuniones no presenciales se entienden las celebradas en forma virtual. Además, se reguló expresamente otras formas para realizar la convocatoria a la asamblea ordinaria, entre las que se encuentran citación por correo electrónico.

Sometida a votación la modificación, la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, aprobó que el artículo 86 del Reglamento de Propiedad horizontal quedara así:



38ª Asamblea
de Copropietarios
Central Mayorista de Antioquia
2023-2024

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 Mayorista y publicarse un aviso en un diario de circulación local.

La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

En la convocatoria para Asamblea Extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en las mismas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstas en éste.

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. Sobre el **artículo 87** se propuso agregar un parágrafo que hace referencia al día, hora y lugar de la asamblea, para incluir que en el lugar se entienda el sitio web o plataforma digital que se disponga para el efecto.

Sometida a votación la modificación, la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, aprobó 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 indique, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la Copropiedad de la Central Mayorista de Antioquia.

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. Sobre el **parágrafo primero del artículo 95** que regula las excepciones al quórum decisorio, se dispuso que, en reuniones no presenciales, entiéndase virtuales, se pueden tomar las decisiones que requieran mayoría calificada del 70%.

Sometida a votación la modificación, la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, aprobó 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.

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. Sobre el parágrafo segundo del **artículo 107**, que regula las reuniones no presenciales, se dispuso que las decisiones que requieren mayoría calificada podrán tomarse en reuniones no presenciales.

Sometida a votación la modificación, la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, aprobó 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 ordinaria cuando, por cualquier medio, los propietarios de bienes privados o sus representantes, o delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la Copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca a través de grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las decisiones de mayoría calificada podrán tomarse en reuniones no presenciales, incluidas las virtuales. El Consejo de Administración reglamentará la forma de la convocatoria y su realización.

PARAGRAFO TERCERO: Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó la correspondiente reunión.

e. Sobre la modificación al **artículo 108**, que dispone sobre las decisiones en reuniones no presenciales o por comunicación escrita, se dispuso que las decisiones que requieren mayoría calificada podrán tomarse en reuniones no presenciales.

Sometida a votación la modificación, la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, aprobó 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.

f. Sobre la modificación del **artículo 32** del Reglamento de Propiedad Horizontal, para la incorporación de un **literal G**, con la finalidad de que la COPROPIEDAD pueda hacer el respectivo cobro de administración a aquellas edificaciones que tienen una sola matrícula inmobiliaria, pero que han tenido crecimiento en altura, se aprobó por la Asamblea Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2022, lo siguiente:

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

g. Sobre la reforma al **numeral 6 del artículo 38**, que dispone sobre el incremento de la cuota de administración, se dispuso que el aumento se hará de acuerdo al salario mínimo, cuando éste se incremente en un porcentaje mayor al IPC.

Sometida a votación la modificación, la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, aprobó que el numeral 6 del artículo 38 del Reglamento de Propiedad Horizontal quedara 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.

2. Propuesta de reforma al reglamento que se somete a consideración para el año 2024 sobre los locales 1B y 1C del Bloque 19:

Señor asambleísta, conforme a la decisión tomada en la Asamblea Ordinaria Nro. 036 del 24 de marzo de 2022: **RATIFICA** 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.

Para mayor explicación, la propuesta que fue aprobada por la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, fue 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.

3. Propuesta de reforma al reglamento que se somete a consideración para el año 2024 sobre la división del Local 4H del Bloque 19.

Señor asambleísta, conforme a la decisión tomada en la Asamblea Ordinaria Nro. 036 del 24 de marzo de 2022: **RATIFICA** la decisión de dividir el local 4H del Bloque 19 en dos locales, uno con un área de 133 m2 y otro de 56 m2.

Para mayor explicación, la propuesta que fue aprobada por la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, fue la división del local 4H del Bloque 19 para adjudicarle 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%.

4. Propuesta de reforma al reglamento que se somete a consideración para el año 2024 sobre la autorización de desafectación venta de zona común piso 7, Bloque 31.

Señor asambleísta, conforme a la decisión tomada en la Asamblea Ordinaria Nro. 036 del 24 de marzo de 2022: **RATIFICA** la decisión de desafectación de un área de 5 metros, para venderla a los propietarios de las oficinas 702 y 725 y adicionarles el área desafectada a dichos inmuebles.

Para mayor explicación, la propuesta que fue aprobada por la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, fue la aprobación de 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.

5. Propuesta que se somete a consideración para el año 2024 sobre autorizaciones al señor Gerente de la Copropiedad:

Señor asambleísta, conforme a la decisión tomada en la Asamblea Ordinaria Nro. 036 del 24 de marzo de 2022: **RATIFICA** la autorización 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.

Para mayor explicación, la propuesta que fue aprobada por la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022, 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.

6. Propuesta que se somete a consideración para el año 2024 sobre otorgamiento de poder al señor Gerente de la Copropiedad:

Señor asambleísta, conforme a la decisión tomada en la Asamblea Ordinaria Nro. 036 del 24 de marzo de 2022: **RATIFICA** el otorgamiento de poder amplio y suficiente al Representante Legal de la Copropiedad para elevar a escritura pública la desafectación de las zonas comunes anteriormente descritas, venderlas a los propietarios de los locales colindantes, adicionar las áreas desafectadas a los inmuebles colindantes, suscribir la reforma al reglamento en cuanto a áreas y linderos de estos bienes, la actualización de las áreas privadas de los inmuebles a los cuales se les adiciona las áreas comunes y la determinación de los coeficientes. Además, se le confiere poder amplio y suficiente para realizar las reformas, aclaraciones, adiciones y complementaciones necesarias para el registro de la escritura pública. Igualmente, para adelantar todos los trámites pertinentes ante la Curaduría y demás dependencias administrativas necesarias para lograr el otorgamiento de las licencias correspondientes hasta obtener el registro de la escritura pública que legalice las autorizaciones pertinentes.

Para mayor explicación, la propuesta que fue aprobada por la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2022 fue otorgar el poder amplio y suficiente al Representante Legal de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., para elevar a escritura pública la desafectación de las zonas comunes anteriormente descritas, venderlas a los propietarios de los locales colindantes, adicionar las áreas desafectadas a los inmuebles colindantes, suscribir la reforma al reglamento en cuanto a áreas y linderos de estos bienes, la actualización de las áreas privadas de los inmuebles a los cuales se les adiciona las áreas comunes y la determinación de los coeficientes. Además, se le confiere poder amplio y suficiente para realizar las reformas, aclaraciones, adiciones y complementaciones necesarias para el registro de la escritura pública. Igualmente, para adelantar todos los trámites pertinentes ante la Curaduría y demás dependencias administrativas necesarias para lograr el otorgamiento de las licencias correspondientes hasta obtener el registro de la escritura pública que legalice las autorizaciones pertinentes.

II. DECISIONES QUE FUERON TOMADAS EN LA ASAMBLEA ORDINARIA REALIZADA EL 30 DE MARZO DE 2023, ACTA Nro. 0037.

1. Propuesta de reforma al reglamento que se somete a consideración para el año 2024:

Señor asambleísta, conforme a la decisión tomada en la Asamblea Ordinaria Nro. 037 del 24 de marzo de 2023:

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.

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 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 XXXII 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 a la Asamblea 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 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 constituirlos como local independiente y venderlos 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, reformando el reglamento con respecto al área y linderos de los locales luego de 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 P.H., para elevar a escritura pública las autorizaciones antes entregadas y 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 entregadas por esta Asamblea Ordinaria de Copropietarios.