

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO P.H

ASPECTOS LEGALES PARA LLEVAR A CABO, DE MANERA 100% VIRTUAL, LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EN MEDIO DE LA PANDEMIA DE COVID-19.

Reciban del Consejo de Administración y de la Administración, un cordial Saludo estimados Copropietarios:

El Consejo de Administración actual y la Revisoría Fiscal, teniendo claro que la Asamblea General de Copropietarios, no sólo es el órgano más alto de jerarquía, dirección y representación de la copropiedad; sino que también es el espacio ideal en que todos nos podemos reunir y exponer nuestras inquietudes, puntos de vista y proposiciones y, toda vez que, en vista a la especial situación generada por la pandemia del **COVID-19**, que conllevó a que no se pudiera llevar a cabo la Asamblea General del año inmediatamente anterior y, toda vez que se hace necesario materializar el derecho que todos los copropietarios tienen de conocer el Informe de Gestión del Consejo de Administración y de la Administradora, como de la Revisoría Fiscal, años 2019 y 2020; como también participar activamente en la postulación, elección o ratificación de los nombramientos del Presidente y del Secretario General de la Asamblea, al igual que de los integrantes del Consejo de Administración para los años 2021-2022, nos vimos en la tarea de, ceñidos estrictamente a lo que la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas vigentes complementarias y aplicables a estas permite, buscar el medio más idóneo, transparente y eficaz para garantizar la participación del 100% de los copropietarios en igualdad de condiciones, derechos y oportunidades; fue así como, basados no sólo en experiencias de otros conjuntos residenciales, sino que también desde los conceptos de los Abogados de ASURBE recibidos en la Administración, se determinó que la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial Terrazas de San Diego 2021-2022, se llevará a cabo de manera 100% virtual; garantizando a todos los copropietarios la citación vía e-mail, el registro electrónico de asistentes a la misma, la verificación de los apoderados y números de poderes, transparencia digital de las votaciones y sus resultados, mediante una transmisión en vivo por la plataforma digital ZOOM, con respaldo técnico en conexión antes-durante y después de la Asamblea, con la posibilidad de compartir pantalla de Administración, de la Revisoría Fiscal, del Consejo y del Presidente de la Asamblea; además de generarse el respaldo de la grabación de la misma, quedando un archivo digital inalterable a disposición de todos y cada uno de los asistentes, poderdantes o interesados.

Se descartó de plano el realizar la Asamblea General de manera presencial o semipresencial, pues los Decretos Presidenciales y las Resoluciones emanadas del Ministerio de Salud y Protección Social sobre la emergencia sanitaria, o no las permitían o, las permiten pero con un número de máximo de 50 personas de aforo en un ambiente totalmente regulado y bajo todos los protocolos de bioseguridad; lo que para esta Administración resultaba imposible, máxime que no se cuenta ni con el presupuesto, ni mucho menos con los espacios locativos para llevar a cabo la misma, amén de que impedía la participación de todos los copropietarios, generando esto situaciones de desigualdad, exclusión, eliminación y supresión, inadmisibles en estos ejercicios participativos y democráticos.

Lo anterior, sumado a que en un supuesto, y si se presentara algún contagio del virus COVID 19 a algunos de los asistentes a dicha Asamblea, y así sea que dicho contagio no se hubiere generado en la misma, muy posiblemente el afectado así lo señalaría y esto generaría una responsabilidad civil extracontractual para la Copropiedad, con las repercusiones legales, administrativas y pecuniarias que ello conlleva, lo que afectaría dramáticamente nuestro presupuesto, en el evento de que aquel, o aquellos, fallecieran o quedaran lisiados.

También se estudió la posibilidad de llevar a cabo la Asamblea de manera semipresencial, lo que implicaba, no sólo los inconvenientes arriba relacionados, sino que también obligaba a la Administración a utilizar recursos monetarios para acondicionar, con antenas de señal wifi, gran parte del Conjunto Residencial en aras de materializar los derechos de información, participación y elección de los asistentes virtuales, lo que en la actualidad es imposible e improcedente realizarlo.

Otro aspecto en contra de llevar a cabo la Asamblea semipresencial, radicó en el hecho de que, para permitir la participación decisoria, se debería otorgar hasta 10 poderes a una sola persona (representante), para ejercer los derechos de sus poderdantes, figura esta totalmente inadmisibles cuando de un ejercicio de participación democrática se trata; mucho más aún cuando se cuentan con medios tecnológicos tan avanzados y tan seguros.

Así las cosas, y con la plena convicción de que la decisión tomada es la más ajustada a Derecho, a nuestra realidad y a nuestras necesidades, se llevará a cabo la Asamblea General de Copropietarios de manera 100% virtual, con todas las garantías de participación, intervención, decisión y contribución que todos los propietarios se merecen.

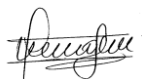
Es dable decir que esta forma de interacción determina que las intervenciones y participaciones sean más concretas, resumidas y limitadas en el tiempo.

Para terminar, y respecto a los poderes que se van a otorgar para que los representantes ejerzan los derechos de votación y elección en representación, el Consejo de Administración determinó que estos serán objeto de verificación posterior por parte del órgano competente de la copropiedad, para determinar la autenticidad del mismo, en aras de no volver a vivir situaciones ya pasadas en donde la copropiedad se vio obligada a pagar honorarios de abogados para su representación y defensa, generados por esta situación; y en el evento dado de estar en frente de una posible falsedad, ya sea material del poder como tal o ideológica, se procederá de conformidad a lo que dispone la Ley.

TODOS LOS PODERES DEBERÁN SER ACOMPAÑADOS DE COPIA O FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA DE QUIEN LO OTORGA, LA CUAL SE DEBERÁ ADJUNTAR AL PODER, SI ÉSTE SE VA A PRESENTAR FÍSICO EN LA ADMINISTRACIÓN O, FOTOGRAFÍA DIGITAL O CÉDULA SCANEADA SI EL PODER SE PRESENTA A LA ADMINISTRACIÓN DE MANERA VIRTUAL.

De antemano los invitamos a participar activamente en esta Asamblea.

Cordialmente,



MARTA LUZ OSORIO MUÑOZ

Administradora

26 de febrero de 2021

NORMAS LEGALES:

LEY 675 DE 2001 – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SU CAPITULO TERCERO Y CUARTO

DECRETOS PRESIDENCIALES NROS.: 457 del 22-03-2020, 531 del 08-04-2020, del 749 del 07-05-2020, del 878 del 25-06-2020, del 1046 del 28-07-2020, 1168 del 25-08-2020, 1297 del 29-09-2020, 1408 del 30-08-2020, 1550 del 28-11-2020 y 039 del 14-01-2021.

DECRETO 176 DEL 23 DE FEBRERO DE 2021, DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO.

RESOLUCIÓN 222 DEL 25 DE FEBRERO DE 2021.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS MIERCOLES 17 DE MARZO DE 2021

RETO



HACER DE LA ASAMBLEA

LA GRAN FIESTA

DE LOS COPROPIETARIOS

**CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO P.H
CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL ORDINARIA DE
COPROPIETARIOS**

FECHA : **MIÉRCOLES, 17 DE MARZO DE 2021**
HORA : **7:00 PM**
LUGAR : **VIRTUAL**

La siguiente es la propuesta del orden del día a seguir en la reunión.

1. VERIFICACIÓN ASISTENCIA Y QUÓRUM.
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
3. NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
4. NOMBRAMIENTO COMISIÓN TRIPARTITA.
5. INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL ADMINISTRADOR.
6. PROPOSICIONES Y VARIOS.
7. INFORMES DEL REVISOR FISCAL- 2019-2020
8. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019-2020
9. APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE PRESUPUESTO DE GASTOS AÑO 2020-2021 Y DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN PARA EL AÑO 2021.
10. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
11. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.
12. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Se agradece su puntual conexión y asistencia virtual. En caso de no poder asistir, favor delegar su representación diligenciando el desprendible adjunto, **enviándolo hasta con un día de anticipación** a la Administración del Conjunto Residencial. (Artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal). Su no asistencia implica la aceptación total de las decisiones que se tomen, así éstas tengan incidencia en la parte económica de cada uno de los copropietarios.

Teniendo en cuenta las normas legales abajo relacionadas, y lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Propiedad Horizontal, respecto de la convocatoria y citación que dice: "La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, hasta la última década del mes de marzo, día que será señalado por el administrador o por el Consejo de Administración, haciendo la citación por carta enviada a cada propietario, además de la citación pública que se hará colocando el aviso correspondiente en la portería y en lugar visible del Conjunto Residencial, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, a la fecha en que se hará la reunión. La No Asistencia conlleva también a una sanción económica según lo establecido en el **Artículo 31. INTEGRACIÓN, PARAGRAFO 4.** "Por medio del presente reglamento se establece la obligatoriedad en la asistencia a la asamblea general, ya sea personalmente o por medio de apoderado, en caso de no acatar lo presente, su ausencia dará derecho a la administración de imponer una multa equivalente al **50% de la cuota de administración** que le corresponde según su coeficiente vigente para la época de su inasistencia". Y dando cumplimiento al Artículo 50 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Consejo de Administración estará conformado por un miembro o Representante de cada bloque debidamente certificado. Tienen derecho a votar los copropietarios que se encuentren en mora del pago de cuota de administración (Ley 675 de 2001).

Los libros, estatutos, y demás documentos contables están a disposición de los copropietarios en las oficinas de la administración, quien desee solicitarlos debe apartar la cita con el contador del Conjunto, en las fechas que se publicaran en cartelera.

NORMAS LEGALES:

LEY 675 DE 2001 – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

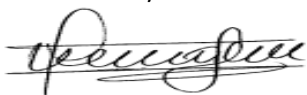
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SU CAPITULO TERCERO Y CUARTO

DECRETOS PRESIDENCIALES NROS.: 457 del 22-03-2020, 531 del 08-04-2020, del 749 del 07-05-2020, del 878 del 25-06-2020, del 1046 del 28-07-2020, 1168 del 25-08-2020, 1297 del 29-09-2020, 1408 del 30-08-2020, 1550 del 28-11-2020 y 039 del 14-01-2021.

DECRETO 176 DEL 23 DE FEBRERO DE 2021, DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO.

RESOLUCIÓN 222 DEL 25 DE FEBRERO DE 2021.

Cordialmente,



MARTA LUZ OSORIO MUÑOZ
Administradora

PODER ESPECIAL Y SUFICIENTE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

17 DE MARZO DEL 2021

El Suscrito _____ identificado con cédula Nro. _____, en calidad de Propietario del apartamento Nro. _____ del **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO P.H.**, concedo **PODER ESPECIAL Y SUFICIENTE** al señor (a) _____, identificado con Cédula Nro. _____, para que en mi nombre y representación asista a la Asamblea General de Propietarios a celebrarse el día **MIÉRCOLES, 17 de MARZO del 2021.**

Mi apoderado tiene las facultades de voz y voto; además de proponer, decidir y de aprobar. Este poder será suficiente para una eventual segunda convocatoria.

Favor recordar que las representaciones se deben enviar **hasta con un día** de anticipación a la administración del conjunto residencial.

La persona que representa los derechos de otros no podrá representar a más de 10 propietarios. (Artículo 32 Reglamento de Propiedad Horizontal).

El día de la Asamblea **NO** se recibirá representaciones.

Cordialmente,

C.C.

Acepto poder,

C.C.

SEÑOR PROPIETARIO: Éste poder debe estar **COMPLETAMENTE DILIGENCIADO POR QUIEN OTORGA Y QUIEN RECIBE**. Si no está completamente diligenciado no será recibido y por tanto será objeto de cobro de multa por inasistencia.

NOTA: TODOS LOS PODERES DEBERÁN SER ACOMPAÑADOS DE COPIA O FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA DE QUIEN LO OTORGA, LA CUAL SE DEBERÁ ADJUNTAR AL PODER, SI ÉSTE SE VA A PRESENTAR FÍSICO EN LA ADMINISTRACIÓN O, FOTOGRAFÍA DIGITAL O CÉDULA SCANEADA SI EL PODER SE PRESENTA A LA ADMINISTRACIÓN DE MANERA VIRTUAL.