

# ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Conjunto Residencial Terrazas de San Diego P.H.

NIT. 800.074.562-7

Fecha: 25 de noviembre de 2024

Hora: 7:21 p.m.

Modalidad: Presencial

Lugar: Salón social del conjunto residencial

---

## Orden del Día Citado el 19 de noviembre del 2024

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección del presidente y secretario de la asamblea extraordinaria
4. Elección de la comisión verificadora del acta de la asamblea extraordinaria
5. Reglamento de Propiedad Horizontal
6. Ventanas

## Desarrollo del Orden del Día

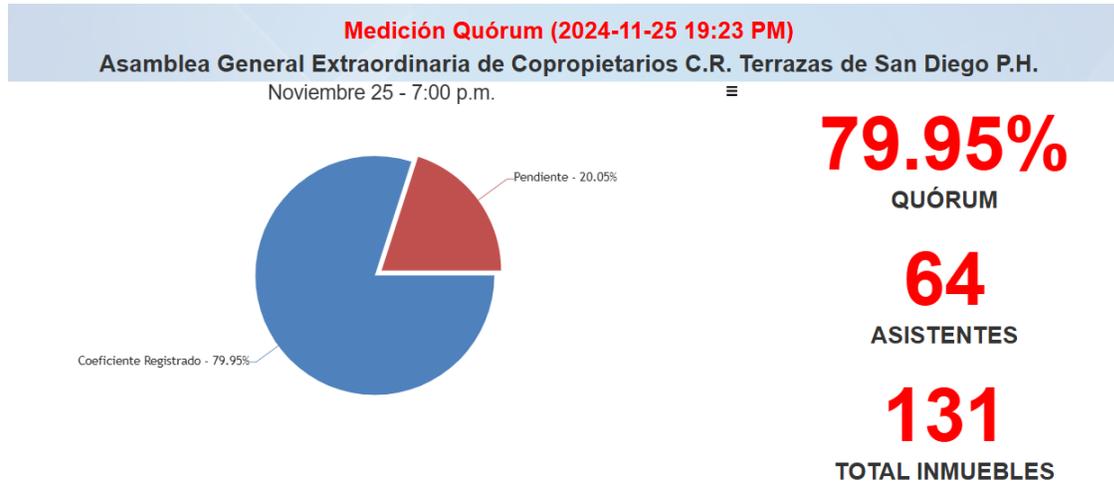
### 1. Verificación del Quórum:

La administradora, Elsa García, instala la Asamblea Extraordinaria agradeciendo a los asistentes por su puntualidad y solicitando silencio para comenzar con el orden del día. Informó a todos los copropietarios y asistentes que la convocatoria se realizó a través de varios medios: fue enviada por correo electrónico, publicada en la página web de la copropiedad, compartida por el canal de difusión en WhatsApp y entregada físicamente en los apartamentos. Además, se indicó que para esta asamblea extraordinaria se contará con el acompañamiento de la empresa Código Verde, quienes brindarán apoyo logístico y tecnológico para el desarrollo de la sesión, permitiendo realizar una votación virtual en tiempo real, así como la grabación y transcripción de la asamblea extraordinaria

**Se verificó un quórum inicial del 79,95%**, lo que permitió dar inicio a la Asamblea Extraordinaria, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001. Este artículo establece que, el quórum calificado válido para adoptar decisiones que impliquen modificaciones significativas para la copropiedad, es

necesario contar con una representación y aprobación mayor al **70% del valor total de los coeficientes de la copropiedad.**

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*

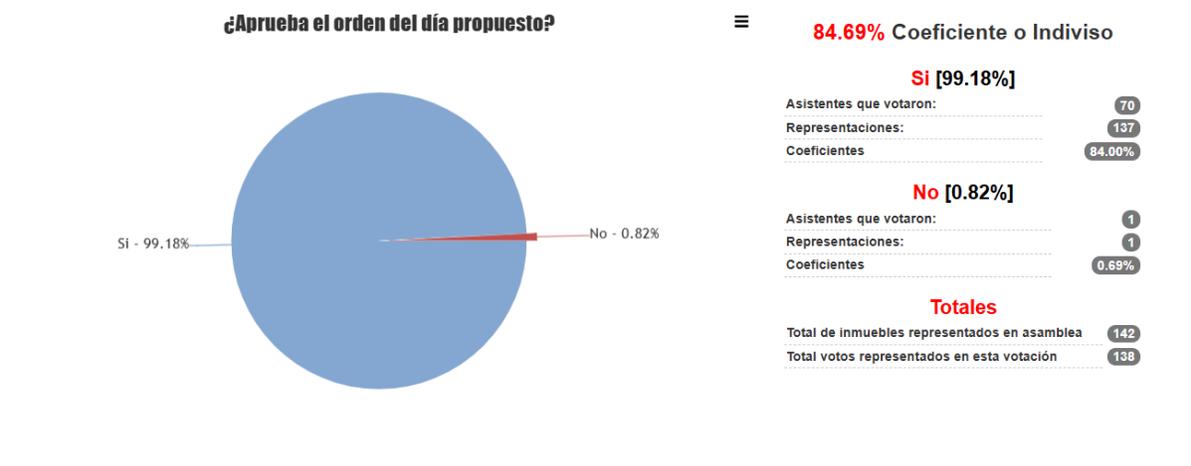


## 2. Lectura y aprobación del Orden del Día:

Se procedió a leer el orden del día por parte de la Administradora Elsa García, el señor Johann Botero, propietario del Apartamento 104, solicitó algunas aclaraciones sobre el proceso de votación con códigos QR, las cuales fueron atendidas por el representante de la empresa Código Verde.

Para la pregunta, **¿Aprueba el orden del día propuesto?** Se obtuvo la siguiente votación: El orden del día fue aprobado con el 99,18% de los votos. Asimismo, se registró un 0,82% de votos en contra.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*



### 3. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea Extraordinaria:

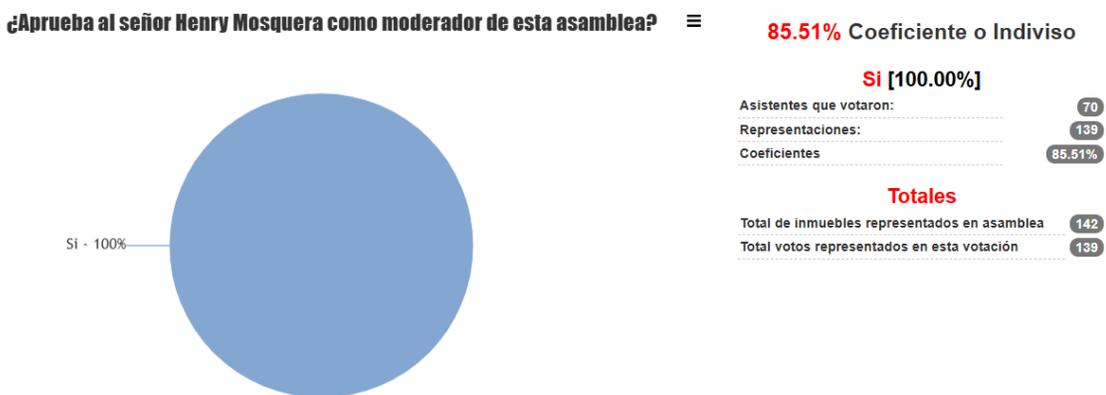
Antes de iniciar la elección del presidente y secretario de la Asamblea Extraordinaria, la administración y el Consejo de Administración informaron a los copropietarios que, con el propósito de garantizar transparencia en el desarrollo de la misma, se invitó al señor Henry Mosquera para actuar como moderador.

Se explicó que el moderador tendrá la función de facilitar el orden y el correcto desarrollo de la Asamblea Extraordinaria, asegurando imparcialidad en los procedimientos. Posteriormente, se llevará a cabo la elección del presidente y secretario de la Asamblea Extraordinaria, quienes tendrán las siguientes responsabilidades:

1. Garantizar que los temas tratados sean exclusivamente los citados en la respectiva convocatoria.
2. Velar que las votaciones se realicen conforme a lo establecido.
3. Propiciar porque todos los asistentes que deseen intervenir tengan el uso de la palabra.
4. Asegurar que la redacción del acta de la Asamblea Extraordinaria refleje de manera precisa toda la información tratada durante la sesión.

Tras la explicación, se solicitó a los copropietarios votar la siguiente pregunta: **¿Aprueba al señor Henry Mosquera como moderador de esta asamblea?**. El resultado de esta votación fue aprobado por el 100% de los coeficientes representados en la Asamblea Extraordinaria, correspondiente al 85,51% del quórum registrado al momento de someter la propuesta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*



Para continuar con el desarrollo del tercer punto se procede a preguntarle a los copropietarios quienes desean postularse como presidente de la Asamblea Extraordinaria.

- El señor **Gustavo Sepúlveda** propietario del **Apartamento 503**, y quien en su presentación manifiesta vive desde el año 1996 en el conjunto, es el único que se postula para presidente.

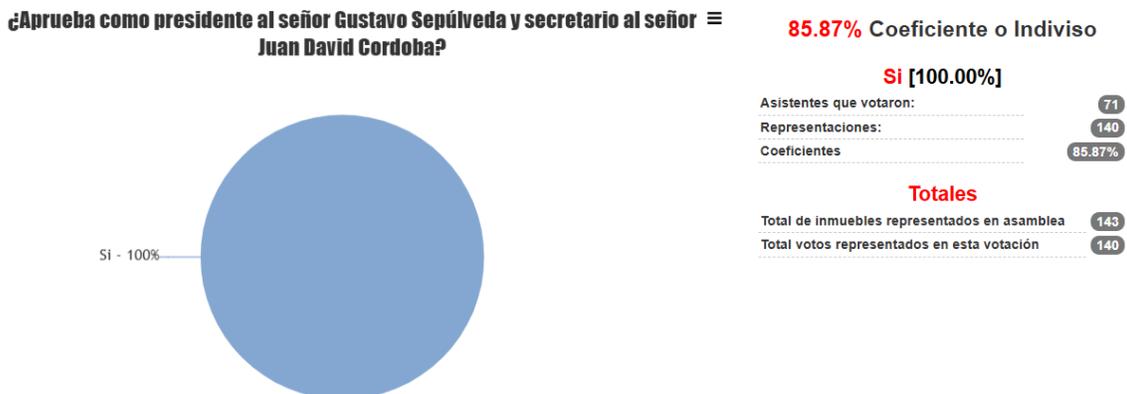
De la misma forma se procede a preguntarle a los copropietarios quién desea postularse como secretario de la Asamblea Extraordinaria.

- El señor **Juan David Córdoba** propietario del **Apartamento 116**, se presentó como único candidato para secretario, mencionando que reside en la copropiedad desde hace seis meses.

Se procede a realizar la pregunta, **¿Aprueba como presidente al señor Gustavo Sepúlveda y secretario al señor Juan David Córdoba?**

Ambos fueron elegidos por unanimidad, 100% de los votos presentes, equivalentes al 85.87% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*



#### 4. Elección de la comisión verificadora el acta de la asamblea extraordinaria:

El moderador de la Asamblea Extraordinaria explicó las funciones de la comisión verificadora, la cual debe estar integrada por un mínimo de tres integrantes. Posteriormente, invitó a los propietarios a postularse para desempeñar este rol, cuya responsabilidad principal es garantizar que el acta de la Asamblea Extraordinaria refleje de manera precisa toda la información tratada durante la sesión.

Los propietarios o representantes que manifestaron su interés en integrar dicha comisión fueron:

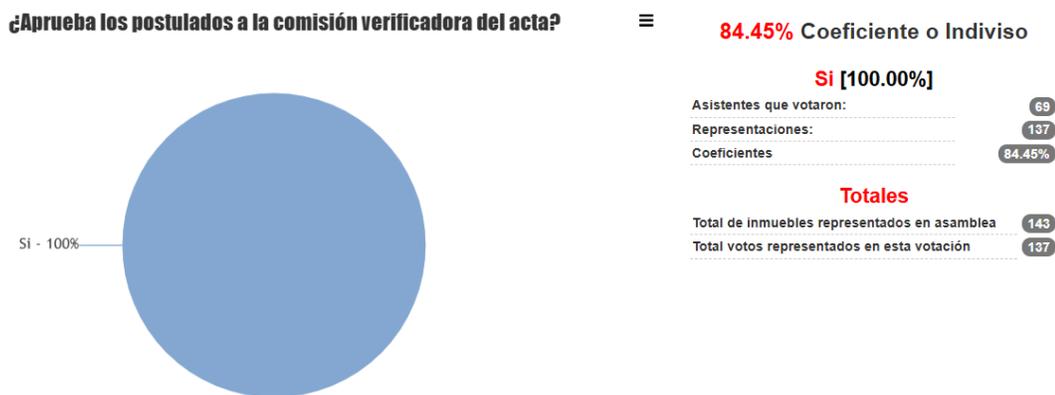
- La señora **Susana Chahin** representante del **Apartamento 203**.
- La señora **Piedad Sepúlveda** propietario del **Apartamento 424**.

- El señor **Jaime Cardona** propietario del **Apartamento 9904**.
- La señora **Lina Henao** representante del **Apartamento 412**.

Sin embargo, el señor Jaime Cardona decidió retirar su postulación, permitiendo que la votación se lleve a cabo entre las tres personas necesarias para conformar la comisión.

Por lo anterior, la pregunta se realiza para someter a votación, **¿Aprueba los postulados a la comisión verificadora del acta?**, el resultado de la votación para aprobar o desaprobar la comisión fue del 100% de los votos presentes, equivalentes al 84,45% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*



## 5. Reglamento de Propiedad Horizontal:

El moderador continuó con el desarrollo del orden del día. Sin embargo, antes de abordar los dos puntos principales citados en la convocatoria, procedió a realizar la lectura del Reglamento de Asamblea Extraordinaria, cuyo propósito es mejorar las intervenciones y garantizar el control de los temas y el orden durante la sesión.

Se solicitó a todos los copropietarios y asistentes acogerse a este reglamento, el cual fue enviado como anexo en la convocatoria, con el fin de desarrollar los puntos de manera adecuada y participativa.

A continuación, la señora Margarita Sierra propietaria del apartamento 226, quien a su vez hizo parte de la comisión designada en la asamblea del 13 de marzo del 2024 del conjunto residencial, encargada de realizar la exposición para poner en contexto a la asamblea de la propuesta de dicha comisión.

Después de dicha exposición se abre el micrófono para realizar intervenciones sobre los diferentes puntos.

---

### 5.1 Número de miembros del Consejo de Administración y forma de elección:

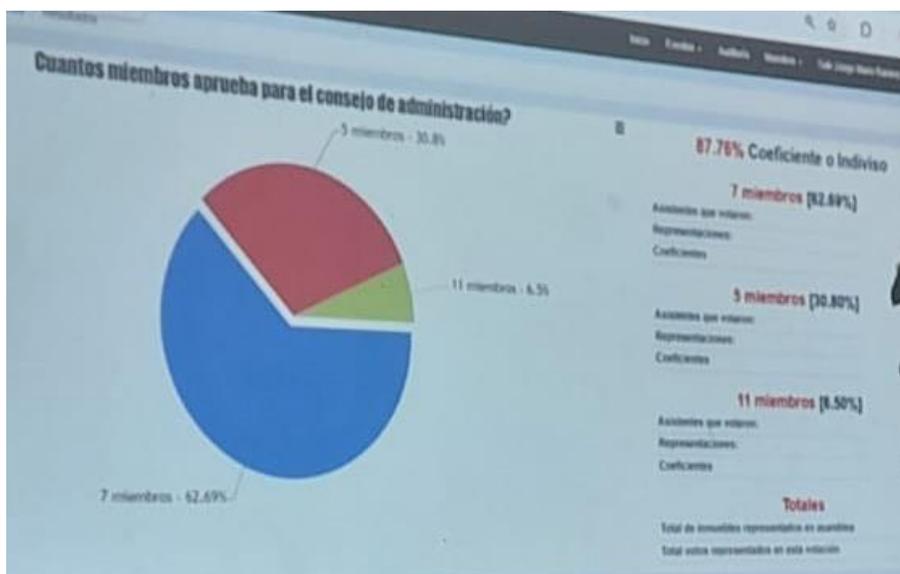
La Comisión encargada propuso mantener los 11 miembros actuales, al igual que el sistema de votación ya que no cambiaría la cantidad de consejeros.

El señor Jorge Aristizábal, miembro de la comisión argumenta las razones por las cuales se plantea la propuesta expuesta por la señora Margarita Sierra, ante la asamblea extraordinaria:

- Un mayor número de integrantes aporta diversidad de competencias y habilidades en beneficio de la copropiedad. Algunos consejeros aportan conocimientos en infraestructura, otros en finanzas, otros tienen relaciones humanas, decoración y eventos, etc.
- Otra razón es que favorece la transparencia en la toma de decisiones.

Después de las diferentes intervenciones por los propietarios, se somete a votación la siguiente pregunta: **¿Cuántos miembros aprueba para el consejo de administración?** Las opciones para votar son: **5 Miembros, 7 Miembros y 11 Miembros**, el resultado de la votación queda de la siguiente manera: Con el porcentaje superior corresponde para **7 miembros con un 62,69%**, para 5 miembros queda una votación del 30,80% y finalmente para la propuesta de 11 miembros queda una votación del 6,50%, equivalentes al 87,76% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*

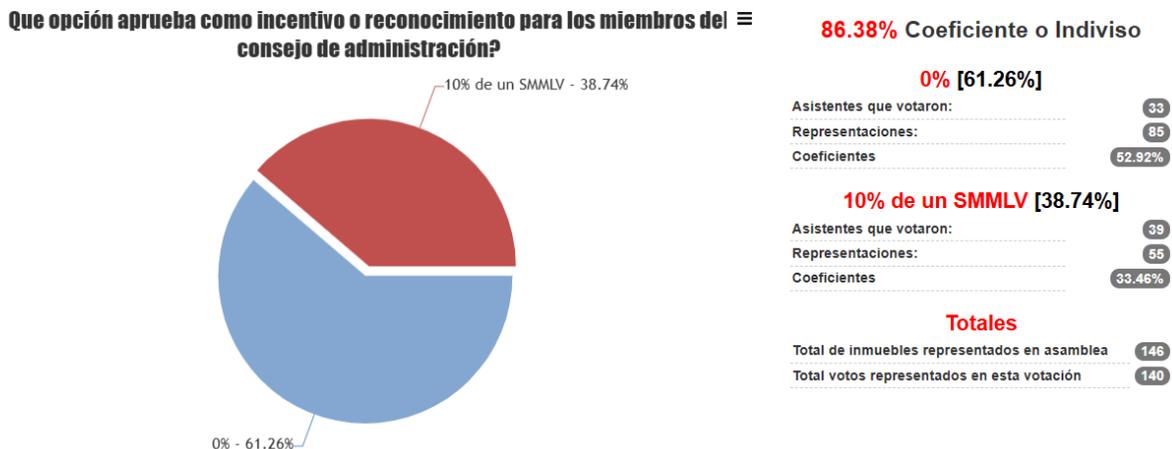


## 5.2 Descuento para Miembros de Consejo.

La Comisión encargada propuso que en lugar de dar el 50% de la cuota de administración, se acuerde un valor fijo e igual para todos los miembros del consejo el cual es un descuento del 10% del SMLV del cada año en curso.

Después de las diferentes intervenciones y propuestas se acuerda la siguiente pregunta para someter a votación, **¿Qué opción aprueba como incentivo o reconocimiento para los miembros del consejo de administración?** Las dos opciones a votar son: **0% de reconocimiento y 10% de reconocimiento de un SMLV**, el resultado de la votación queda de la siguiente manera: Se aprueba el 0% de reconocimiento con una votación del 61,26%, contra una votación del 38,74% que proponía reconocer el 10% de un SMLV, estos porcentajes son equivalentes al 86,38% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*



## 5.3 Intervenciones sobre la elección de consejeros

De acuerdo al cambio en el número de miembros del consejo se propone debatir la manera sobre cómo se deben elegir los miembros del consejo, por lo cual se continúa con las diferentes intervenciones, a la vez que se acuerda someter a votación la siguiente pregunta: **¿Cuál opción aprueba para la elección del consejo de administración?** Las opciones para votar son: **1. Nominal 2. Por Plancha y 3. Por Coeficiente**, el resultado de la votación da como opción elegida **Nominal con un 96,63%**, equivalente al 86,19% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación. Cabe recordar que la votación nominal es un procedimiento en el que se registra y publica el voto de cada persona de manera individual.

#### 5.4 Discusión sobre los poderes de representación:

La Comisión encargada propuso que se le permita a los propietarios o delegados tener cinco (5) poderes de representación por persona, además del propio para un total de seis (6) poderes.

Después de las diferentes intervenciones y propuestas se acuerda la siguiente pregunta para someter a votación, con la modificación que pluralizar la cantidad de poderes propios ya que hay propietarios que tienen más de un apartamento en el conjunto. **¿Aprueba que un copropietario o apoderado pueda representar además de los propios hasta?** Las dos opciones a votar son: **2 poderes de representación** y la otra opción es **5 poderes de representación**, el resultado de la votación queda de la siguiente manera: Se aprueba que un copropietario o apoderado tenga **2 poderes de representación adicionales a los propios** con el 77,54%, contra una votación del 22,46% para 5 poderes de representación, estos porcentajes son equivalentes al 86,16% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

---

#### 5.5 Restricciones para los miembros del consejo por familiaridad o afinidad.

La Comisión encargada propuso que: **No se podrá ser familiares en primer o segundo grado de consanguinidad, ni de afinidad, no pueden estar casados.** A la vez lleva como propuesta que: **Si se podrá ser miembro del consejo de administración así no viva en el conjunto y el titular de la propiedad puede otorgarle poder al cónyuge o hijo para que se postule y sea elegido como miembro del consejo**

Después de las diferentes intervenciones y propuestas se acuerda la siguiente pregunta para someter a votación, **¿Aprueba que se permita más de un miembro del consejo con algún parentesco de consanguinidad o afinidad por unidad de vivienda?** Las dos opciones a votar son: **Si** y **No**, el resultado de la votación queda de la siguiente manera: Se aprueba con un 82,97% el **No**, este porcentaje es equivalente al 80,97% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

---

#### 5.6 Restricciones para ser miembros del consejo por vivir o no en el conjunto.

Se somete a votación la pregunta, **¿Aprueba que un propietario o delegado por este que no resida en la copropiedad pueda postularse al consejo para ser**

**elegido?** Las dos opciones a votar son: **Si** y **No**, el resultado de la votación queda de la siguiente manera: Se aprueba con un 52,52% el **No**, contra un 47,48% por el Si, este porcentaje es equivalente al 82,37% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*



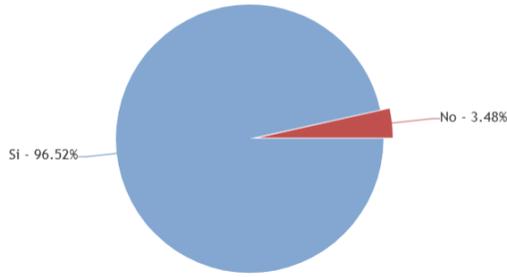
## 5.7 Uso de parqueaderos y 5.8 Tenencia responsable de mascotas, y las respectivas sanciones

De acuerdo a la propuesta de la comisión de incluir todas las sanciones y temas relacionados con el uso y manejo de los parqueaderos y la tenencia responsable de las mascotas dentro del conjunto y de acuerdo a las normatividades que estas tienen vinculantes y pueden cambiar se propone que sean aprobadas por medio del **Manual de Convivencia**, el cual puede ser vinculante al Reglamento de Propiedad Horizontal sin necesidad de actualizar el RPH cada que una norma para estos dos temas lo requiera.

Se somete a votación la pregunta, **¿Aprueba que el manual de convivencia quede vinculado al RPH de la copropiedad?** Las dos opciones a votar son: **Si** y **No**, el resultado de la votación queda de la siguiente manera: Se aprueba con un 96,52% el **Si**, contra un 4,48% por el No, este porcentaje es equivalente al 82,58% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*

**Aprueba que el manual de convivencia quede vinculado al RPH de la copropiedad?**



**82.58%** Coeficiente o Indiviso

**Si [96.52%]**

Asistentes que votaron: 61  
 Representaciones: 129  
 Coeficientes: 79.71%

**No [3.48%]**

Asistentes que votaron: 5  
 Representaciones: 5  
 Coeficientes: 2.87%

**Totales**

Total de inmuebles representados en asamblea: 146  
 Total votos representados en esta votación: 134

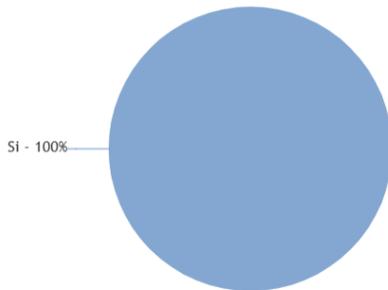
**5.9 Intervenciones sobre la sanción por inasistencia de los consejeros a las reuniones.**

El presidente de la Asamblea Extraordinaria, abre el conversatorio para debatir cómo se sancionará la inasistencia de los miembros del consejo de administración y si este debe ser remplazado.

Se somete a votación la pregunta, **¿Está de acuerdo que un consejero al retirarse sea reemplazado por el aspirante que obtuvo la siguiente votación más alta de los que se presentaron?** Las dos opciones a votar son: **Si** y **No**, el resultado de la votación queda de la siguiente manera: Se aprueba con un 100% el **Si**, este porcentaje es equivalente al 80,36% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*

**Esta de acuerdo que un consejero al retirarse sea reemplazado por el aspirante que obtuvo la siguiente votación mas alta de los que se presentaron?**



**80.36%** Coeficiente o Indiviso

**Si [100.00%]**

Asistentes que votaron: 62  
 Representaciones: 130  
 Coeficientes: 80.36%

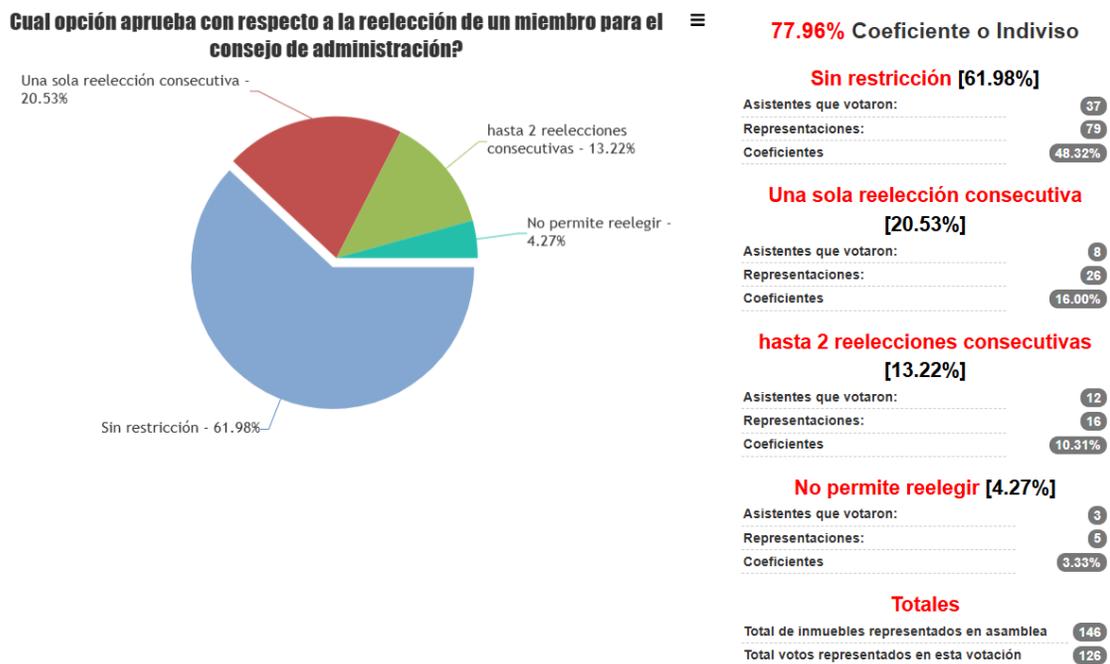
**Totales**

Total de inmuebles representados en asamblea: 146  
 Total votos representados en esta votación: 130

## 5.10 Período de reelección para los miembros del consejo de administración.

Se somete a votación la pregunta, **¿Cuál opción aprueba con respecto a la reelección de un miembro para el consejo de administración?** Las opciones a votar son: **Sin restricción**, **Una sola reelección consecutiva**, **Hasta dos reelecciones consecutivas** y **No permite reelegir**, el resultado de la votación queda de la siguiente manera: Se aprueba con un 61,98% **Sin restricción**, este porcentaje es equivalente al 77,96% del quórum registrado al momento de someter la pregunta a votación.

*(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)*



**5.11 Se agrega punto adicional, Nombramiento del administrador:** Este punto es sugerido por el señor Yojan Botero propietario del apartamento 104, el cual solicita revisar los artículos 47 y 54 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, donde los dos hablan sobre quien elige el administrador, el primer artículo No. 47 dice que: “Dentro de las funciones de la asamblea es nombrar y remover libremente el administrador, pero luego en el capítulo 6 artículo 54 dice que el administrador será nombrado por el consejo”, según su criterio estos dos artículos son contrarios, y por esta razón sugiere integrar el punto para someter a votación.

Dentro de las intervenciones y ante la propuesta de modificar el proceso de nombramiento del administrador, se llevó a cabo un análisis de los artículos de la

**Ley 675 de 2001** de Colombia, y en el **Capítulo XI Del Administrador del edificio del conjunto** establece claramente que es facultad del consejo de administración la elección del administrador. A continuación, cito textualmente la parte de la norma que menciona la facultad del **consejo de administración**: “**Artículo 50, “Naturaleza del administrador.** *La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.”*”

En vista de lo anterior, se decidió mantener los artículos del RPH tal como están y no someter a votación la propuesta. Se da claridad que esta actualización no tendrá cobro de cuota extra.

Se concluye que es el consejo de administración quien se encargará de contratar a la persona idónea para realizar la minuta y radicar el nuevo reglamento de propiedad horizontal en las entidades que sean necesarias para que este documento tenga validez.

---

## 6. Punto de Ventana

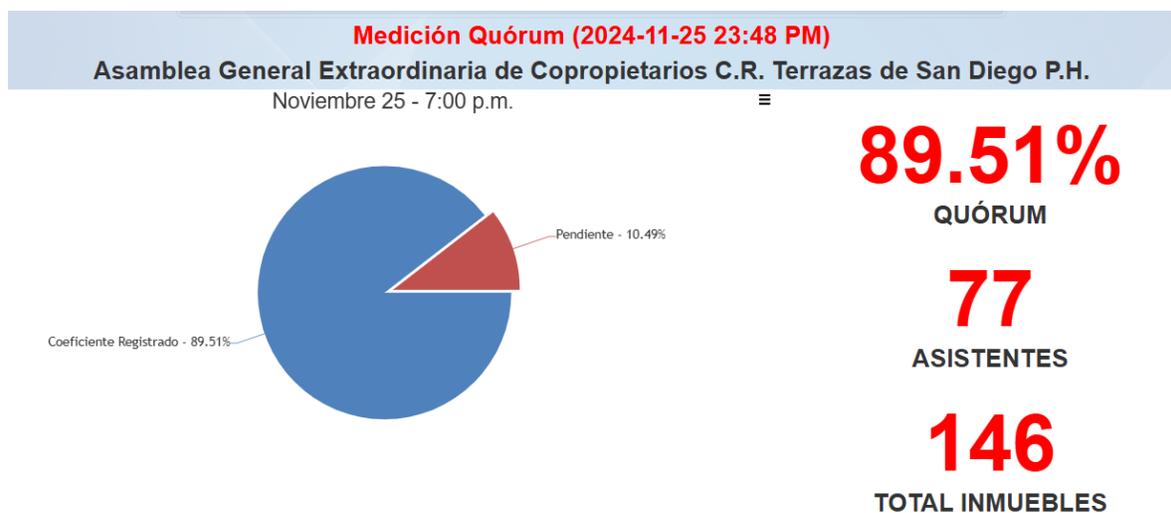
El señor Gabriel Tamayo, miembro del consejo de administración y quien pertenece al comité de infraestructura, inicia su intervención manifestando:

- Se invitaron a participar 4 empresas del medio para las cotizaciones:
- Según la circular informativa enviada junto con la encuesta, se estableció la cantidad de ventanas y el costo por apartamento, el resultado de las encuestas devueltas a la administración y tabuladas fueron: **64 personas** devolvieron la encuesta, **15** manifestaron estar de acuerdo con el valor, **44** expresaron su desacuerdo, **5** no respondieron y devolvieron la encuesta en blanco.
- Otro argumento es que la copropiedad no tiene presupuesto para financiar a los que no tuvieran el recurso para hacer el cambio.
- Se requería permiso de curaduría que también influyó en la toma de la no decisión

- Y se tenían dos proyectos fachadas o ventanas y el consejo sometió a votación y decidió darle prioridad al proyecto de las fachadas.
- Se hizo evaluación financiera del conjunto y se verificaron valores del costo de las fachadas que estaba pendiente y que por mandato de la asamblea se tenía que hacer, el costo de las fachadas sin pedir cuota extra se dio prioridad verificando el flujo de caja que era inviable para realizar los dos proyectos.
- Se propone que para la siguiente asamblea se lleve un diseño para realizar el cambio de las ventanas.

En medio de las diferentes intervenciones la consejera Susana Chahin, informa que aprobar cuotas extraordinarias para financiar el proyecto no fue una opción para el consejo y financieramente este proyecto era inviable porque no se contaba con el flujo de caja para desarrollarlo.

El quórum máximo representado durante la Asamblea Extraordinaria, validado a las 11:48 p.m. del 25 de noviembre del 2024 fue del 89,51%



Siendo las 11:48 p.m., se dio por terminada la Asamblea Extraordinaria.

Fecha de publicación de acta: 07 de febrero del 2025

Si algún miembro de la comunidad desea conocer en detalle las intervenciones realizadas durante la reunión, que llevaron a las preguntas hechas y votadas en la

Si algún miembro de la comunidad desea conocer en detalle las intervenciones realizadas durante la reunión, que llevaron a las preguntas hechas y votadas en la asamblea, puede solicitar los audios de la misma, los cuales se encuentran en custodia de la administración.



**Firma del presidente, Asamblea Extraordinaria, Gustavo Sepúlveda**



**Firma del secretario, Asamblea Extraordinaria, Juan David Córdoba**



**Firma comisión verificadora, Susana Chahin**



**Firma comisión verificadora, Piedad Sepúlveda**



**Firma comisión verificadora, Lina Henao**