



REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 2025

MARCO JURIDICO

El artículo 88 del Reglamento de propiedad horizontal, señala: “**Reuniones ordinarias:** La Asamblea General Ordinaria de copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PROPIEDAD HORIZONTAL**; “se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal.

Su objetivo, es examinar la situación general y aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal y los informes de la administración; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento”; en La fecha y lugar que señale la convocatoria que realice el administrador, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios con la antelación no menor a 15 días calendario a la fecha de la reunión.

MARCO TEÓRICO

La asamblea de propietarios está conformada por todos los propietarios de unidades privadas, sus representantes o delegados reunidos en quórum. A ella podrán asistir con voz y voto todos ellos y esta equivaldría al coeficiente de la copropiedad. Su asistencia puede o no ser presencial. La primera en forma personal o por la representación de otra persona que puede ser otro propietario, pero en todo caso esta delegación no podrá recaer en nombre del arrendatario del inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita.

La asamblea la integran todos los propietarios de la agrupación que a la fecha de su realización se hallen inscritos en el libro de propietarios. Las reuniones serán presididas por el propietario elegido como presidente de la sesión. Igualmente se designará un secretario para actuar, que podrá ser propietario o tercero, remunerado o no y quien tendrá la facultad de redactar el acta a su cargo.

Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación, magnetofónica o similar donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, contenido de esta, hora en que se hace, así como la correspondiente convocatoria efectuada a los propietarios.

Quien **No realice la inscripción**, no tendrá voto dentro de las distintas decisiones que se realicen en la asamblea, pues su voto será nulo. No podrá ejercer su derecho de pertenecer a algún organismo de la copropiedad.

Al vincularse a la reunión virtual debe colocar el nombre, apellido, y numero de casa que asiste. Los micrófonos permanecerán en silencio y solo el moderador de la reunión podrá habilitarlos, previa solicitud del presidente de la asamblea. Usted es libre de colocar video si lo desea o no. Sin embargo, cuando se otorgue la palabra en casos excepcionales e importantes obligatoriamente debe colocar el video. La aplicación permite levantar la mano para que los participantes intervengan. La comunicación



podrá darse vía chat, en cuyo caso les agradecemos ser concretos y no generar polémicas innecesarias. Este, será controlado por al presidente de la asamblea.

La asamblea será grabada en video y sonido.

Cada propietario podrá tener un máximo de **3 representaciones**. La suya propia y 2 poderes de más, con el objeto de realizar esta lo más democrática posible. Si asiste mediante poder, solo podrá tener la representación de dicho poder. En el caso de las inmobiliarias, representarán máximo 3 propietarios por cada funcionario que asista, pero no podrán ceder su representación a un tercero. En todos los casos estos poderes deben ser registrados dentro de la plataforma y en la etapa de inscripción que inicia 48 horas antes de la reunión.

a) Requisitos previos a la Asamblea.

Todo asistente deberá acreditar su presencia por medio de las siguientes opciones:

- Por ser poseedor del título de propiedad del inmueble y haber recibido la convocatoria a nombre propio.
- Por asignación de los otros propietarios del inmueble para representación única del mismo.
- Mediante poder otorgado por el propietario del título del inmueble.
- Mediante poder otorgado por la Financiera, persona jurídica o Leasing al locatario de este.
- Por presentación del nuevo certificado de libertad si su nombre no aparece en la citación.

b) Desarrollo de la Asamblea

Las intervenciones deben solicitarse previamente al presidente de la Asamblea vía chat; quien desee intervenir preferiblemente debe colocar el video. Deberán ser concretas y expeditas. Cada propietario podrá intervenir una (01) vez sobre el mismo tema. Si la intervención es verbal un lapso no mayor a 01 minuto. No se aceptarán interpelaciones de un mismo propietario o mandatario sobre el mismo tema más de una vez. Se recuerda ser concretos y ágiles en sus intervenciones. Para ello, se ha enviado el contenido de esta con la suficiente antelación para ser revisado. En la Asamblea en cada tema se resolverán las dudas o se darán las explicaciones correspondientes, mas no volverán a presentarse sus contenidos. Cabe recordar que siendo una Asamblea Ordinaria los temas a tratar son de interés general y no particular, por lo que se les agradece no tratar temas particulares o temas que deben ser atendidos por el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia, el administrador o el contador.

Para cada tema, se ha previsto un total de 5 intervenciones como máximo, Sin embargo, la asamblea está en poder de aumentar este número si lo considera pertinente de acuerdo con la importancia de este, máximo para 5 intervenciones más y no de los mismos propietarios que intervinieron en la primera parte. El tiempo de cada intervención será de 1 minuto.

La documentación del registro será debidamente salvaguardada en cumplimiento de la Ley 1581 de



Habeas Data y los protocolos de protección de datos que maneja la copropiedad.

c) Votaciones:

Siendo la utilización de medios tecnológicos, las votaciones, se hará conforme coeficientes de participación presentes en la asamblea, ya sea de manera directa o mediante poder, dada la importancia de los temas a tratar y la conservación del debido proceso.

Para aquellos propietarios que se encuentren en mora, deberán votar siempre en blanco para no afectar el quórum de las votaciones.

d) Cierre de la Asamblea

Terminada la Asamblea, y el tratamiento de los temas para lo cual fue convocada, el presidente, declarará cerrada la asamblea indicando hora y fecha de terminación. Y se procederá a realizar una última verificación del quórum, con el objeto de constatar que durante toda la reunión hubo quórum decisorio. En este momento, quien no esté presente, la asamblea definirá la sanción.

Nota: Se han destinado inicialmente 5 horas para el desarrollo, tiempo adicional tiene un costo no contemplado en la negociación inicial.

FIN DEL REGLAMENTO