

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 1 de 37

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

Acta Nro. 0039

Fecha de celebración de la Asamblea: jueves, 27 de marzo de 2025

Hora de inicio: 1:50 pm del jueves, 27 de marzo de 2025.

Hora de finalización: 10.20 p.m. del jueves 27 de marzo de 2025.

Lugar de celebración de la Asamblea: auditorio principal de la Copropiedad.

### 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 la citación por la Gerencia de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., conforme lo facultan las disposiciones antes citadas, el día 10 de marzo de 2025, 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, 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.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 2 de 37

La Mesa Principal se conformó por las siguientes personas:

- Juan Orlando Toro Escobar, Administrador de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.
- Gustavo E. Londoño Gutiérrez, Revisor Fiscal de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.
- José Ignacio Duque Serna, en calidad de presidente de la Asamblea.
- José Evelio Pérez Arboleda, en calidad de presidente del Consejo de Administración, periodo 2024 - 2025.
- Pastor González López, miembro principal del Consejo de Administración.
- Nicolas Quintero Gómez, miembro principal del Consejo de Administración.
- Mateo Peláez Quintana, miembro principal del Consejo de Administración.
- La señora Aracelly Tamayo Retrepo, 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 P.H.
- Alejandra Sandoval Arango, abogada Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.
- Maria Cristina Muñoz Tamayo, abogada Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.
- Margarita Maria Londoño, Contadora Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.
- Alejandro Castañeda Tangarife, Auxiliar de la Revisoría Fiscal Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.

## PRESENTACIÓN

Siendo la 1.50 pm y contando con el 53.1% de Quórum, el presentador de la XXXIX Asamblea General de Copropietarios, Dany Alberto Mariaca Rivera, dio la bienvenida a todos los participantes.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 3 de 37

Se advirtió por el Presentador de la Asamblea el registro de vídeo y audio que se hará de la Asamblea; y el tratamiento de datos personales que 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. Esto de conformidad con la ley 1581 de 2012.

El sacerdote Luis Norberto Castañeda se dirigió al público pidiendo que Dios nos acompañe y nos bendiga en la gran labor que realiza la Central tanto a nivel local como regional y nacional.

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 a través de Streaming y por las redes institucionales de la Copropiedad: Facebook, YouTube y X.

Agradeció la asistencia del señor Arleth Ramirez Patiño de la Personería Municipal de Itagüí.

Posteriormente el señor José Evelio Pérez Arboleda, como presidente del Consejo de Administración, presentó un saludo a los asistentes agradeciendo a las personas que trabajan por el crecimiento de la Central.

Se entonaron himnos de Colombia y Antioquia.

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. Registro de ingreso y verificación de condiciones de seguridad y 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:



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 4 de 37

- 7.1. Administración;
- 7.2. Revisor Fiscal;
- 7.3. Gestión Jurídica.
8. Presentación y aprobación de Estados Financieros – 2024.
9. Presentación y aprobación del Presupuesto – 2025.
10. Fijación de honorarios y nombramiento de Revisor Fiscal y su suplente 2025 - 2026.
11. Regulación de proyectos de crecimiento en altura (procedimiento para la aprobación de proyectos de crecimiento en altura y determinación de coeficientes o factores de contribución).
12. Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal frente criterios y determinación de coeficientes de Copropiedad, para las edificaciones existentes y futuras (artículo 32 RPH).
13. Elección del Consejo de Administración 2025 - 2026.
14. Propositiones y varios

## Desarrollo de cada punto del orden del día propuesto:

### 2. Verificación del Quórum.

Siendo la 2.24 p.m. el director Administrativo y Financiero, informó que el quórum deliberatorio que registró en este momento el sistema en el que se desarrolló la Asamblea, es del 68.3% del coeficiente total que posee la Copropiedad, por lo que de acuerdo con el Reglamento de la Copropiedad había quórum suficiente para deliberar y decidir.

Durante el desarrollo de la Asamblea se incrementó el número de coeficientes registrados hasta llegar a un máximo de coeficiente de participación del 86.9%

Los coeficientes correspondientes a las unidades privadas que posee la Copropiedad y que equivalen a 0.0003%, no fueron inscritos en la Asamblea por lo que quedaron por fuera del quorum registrado.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 5 de 37

### 3. Elección del presidente y del secretario de la Asamblea.

El señor Jose Evelio Pérez Arboleda propuso como presidente de la sesión al señor José Ignacio Duque Serna.

El revisor fiscal Gustavo Londoño pregunta a la Asamblea si hay otra propuesta para la presidencia de la Asamblea.

Se otorgó la palabra al señor José Giraldo Álzate: apoyo la propuesta del nombramiento del presidente a José Ignacio Duque Serna.

Como secretario se propuso al señor Luis Carlos Salinas Nieto

No hubo más propuestas, tampoco objeciones a los postulados, por lo que se eligieron de manera unánime.

Se designa al señor José Ignacio Duque Serna como presidente de la XXXIX Asamblea Ordinaria de Copropietarios de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia y al señor Luis Carlos Salinas Nieto como secretario.

El representante legal de la Copropiedad, Juan Orlando Toro Escobar, dejó constancia en el acta sobre la continuidad del quórum para deliberar y decidir válidamente, el cual al momento de realizar la votación se encontraban representado en el 69.7% de los coeficientes totales de la Copropiedad.

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 Serna, envió un mensaje a los asistentes para trabajar por el crecimiento de la Mayorista.

### 5. Aprobación del Orden del Día.

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



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 6 de 37

No hubo objeciones al orden del día.

Se aprobó de manera unánime el orden del día propuesto.

El quórum a este momento es del 68.3% de coeficientes totales de la Copropiedad.

Se otorgó la palabra al señor José Giraldo Álzate pidió que sea una sesión constructiva y se les escuche, dado que presentará los resultados del derecho de inspección que él practicó.

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

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

Se otorgó la palabra al señor Raúl Castaño Hoyos quien propuso una terna conformada por las señoras Piedad Palacio Arango y Claudia Patricia Ceballos Soto; así como al señor Manuel Salvador Aristizábal Gómez.

Se otorgó la palabra al señor José Giraldo Álzate quien propuso al señor Oscar Ramírez Serna. El Presidente explicó que se debía proponer una terna con lo cual el señor Giraldo retiró su propuesta.

No hubo objeciones a la terna presentada.

Se aprobó de manera unánime a terna compuesta por Piedad Palacio Arango, Claudia Ceballos Soto y Manuel Aristizábal Gómez como integrantes de la comisión para revisión del acta.

El quórum a este momento es del 73.4% de coeficientes totales de la Copropiedad.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 7 de 37

## 7. Presentación de Informes.

El Gerente expresó su agradecimiento por permitirle liderar esta organización con su grupo de trabajo. Indicó que el informe de gerencia se hará con una presentación de un vídeo para hacerlo de una manera más dinámica.

Se proyectó video el cual fue incluido en la citación en una memoria USB y hace parte integral del acta (Anexo Nro. 2 vídeo de informe de gestión)

Posterior a la presentación del vídeo de informe, la Gerencia se refirió especialmente a 3 proyectos que impactaron la Copropiedad en el 2024. El primer aspecto fue el costo de la energía y la implementación del proyecto de paneles solares en el Bloque 31 con el fin de reducir costos relacionados con este aspecto. En segundo lugar, la organización de motos y el cobro de ingreso de estas lo que generó y sigue generando ingresos a la Copropiedad. En tercer lugar, presentó la cantidad de vehículos que ingresan mensualmente la Central y su repercusión en la movilidad y la seguridad, razón por la que se adoptaron medidas de gestión al respecto. Las referidas presentaciones se adjuntan al acta (Anexo Nro. 3 presentación de informe de gestión)

Subsiguientemente, el Revisor Fiscal presentó su informe a los asambleístas, manifestando su orgullo por pertenecer a esta Copropiedad, una gran institución desde empresarios pequeños hasta muy grandes: procedió con la lectura de la certificación de estados financieros 2024 y su informe en general, el cual se encuentra incluido en la citación a la presente asamblea y hace parte integral del acta (Anexo Nro. 4 presentación informe Revisor Fiscal).

Continúo Aracelly Tamayo Restrepo, abogada de la Copropiedad, quien presentó su informe indicando los procesos que se encuentran en contra de la Copropiedad. Recordó que las asambleas de los años 2022, 2023 y 2024 han sido impugnadas por la señora Silvia Elena Sierra Aguilar, las cuales actualmente tienen un estado jurídico así:

- La Asamblea del año 2022 tiene sentencia de primera instancia en contra de la Copropiedad y se encuentra en apelación ante el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil con incidente de nulidad contra un auto que dispuso



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 8 de 37

declarar desierto el recurso de apelación que fue presentado por la Copropiedad.

- La Asamblea del año 2023 tiene sentencia de primera instancia a favor de la Copropiedad y se encuentra en apelación ante el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil pendiente de resolverse.
- La Asamblea del año 2024 fue demandada, pero la demandante – Silvia Elena Sierra Aguilar, retiró la demanda.

Otros procesos se tratan de responsabilidad civil en contra de la Copropiedad por el hurto de una motocicleta y un accidente ocurrido en el Bloque 24. Igualmente, existen las demandas de recuperación de cartera.

Adicionalmente se hizo referencia al proceso de escrituración que actualmente se lleva en la notaria Once de Medellín, con el cual se legalizarán 94 compraventas de zonas comunes y división de locales, entre otros.

Continuó el abogado Juan Camilo Bolaños quien realizó una presentación sobre las denuncias penales que adelanta la Copropiedad en contra de unas personas determinadas y las que, a la vez, soporta la Copropiedad. Hizo referencia en forma especial a una denuncia por unas conductas que adelantaron unos copropietarios y terceros en el año 2024 y que se enmarcan en toma hostil de los estamentos de la Copropiedad (Administración y Consejo de Administración) con actuaciones no ajustadas a la ley. Se anexa presentación realizada por el señor Bolaños (Anexo Nro. 5 presentación acciones penales)

Se otorgó la palabra al señor José Giraldo Álzate y manifestó que en la Asamblea 2024 se le violó el debido proceso en el punto de proposiciones y varios, ya que no fue escuchado, por lo que espera en este año no pase lo mismo.

El Presidente le recuerda al señor Giraldo que la Asamblea está debidamente grabada y se suministrarán las copias de rigor para la verificación que ha bien se tenga.

El quórum a este momento es del 79.6% de coeficientes totales de la Copropiedad.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 9 de 37

## 8. Presentación y aprobación de estados financieros de la Copropiedad para el año 2024.

El Presidente de la sesión recordó a los asambleístas que se les entregó los estados financieros a cada copropietario en la citación, así como también se publicaron en la página web de la Copropiedad para su estudio.

El Presidente agradece al delegado de la Personería Municipal la asistencia a la Asamblea.

El Revisor Fiscal hizo un resumen explicativo de la situación financiera de la Copropiedad en comparativo de los años 2023 y 2024; asimismo, hizo la presentación de Estado Integral de Ganancias y Pérdidas Comparativos (Anexo Nro. 6 Estado de la Situación Financiera Comparativo a 31 de diciembre de 2024 y Estado Integral de Ganancias y Pérdidas Comparativos).

En este estado de la Asamblea, el Presidente solicitó la verificación del quórum. El Secretario de la Asamblea manifestó que en este momento es quórum es del 84.9%.

En la deliberación de los estados financieros, intervino la señora Silvia Sierra Aguilar y solicitó a la Gerencia:

- Si en el informe aparece que se tienen activos corrientes por \$1.400 millones de pesos, cuentas por cobrar de \$1.923 millones y pasivos de \$5.000 millones; pregunta; Cómo van a cancelar esos pasivos y cuentas por pagar.
- Agregó que la cartera de propietarios es igual de un año a otra. Manifestó que cuando estuvo en el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal le manifestó que en la Copropiedad no era necesario provisionar cartera porque era muy sana. Sin embargo, ahora encuentra que sí se viene provisionando, y le provisionaban al Bloque 24. Agregó que Fernando Sierra López no pagó intereses porque se acogió a la amnistía de 2022 en el 2024, en cambio a las demás personas si le aplican la norma. Indicó que Jose Giraldo Alzate se quiere acoger a la misma norma y no se lo permiten. Pregunta entonces cómo son las amnistías que se le dan a los Copropietarios.
- Quiere saber además cuántos copropietarios están aquí presentes.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 10 de 37

Se otorgó la palabra al señor José Giraldo Álzate y preguntó si en los últimos 5 años han pagado los IVAs por explotación de zonas comunes. Dice que ve una situación grave en la explotación de zonas comunes por otro lado a los comerciantes sancionados no les han hecho el debido proceso viéndolo como una posible extorsión en el sentido de que el que no da los votos se le cobra, que esto lo va a pelear jurídicamente porque se persigue al que no piensa como ustedes [refiriéndose a la administración de la Copropiedad]. Manifestó su desacuerdo en que a The Parking para hacer un recaudo de 11.400 millones se le reconozcan 340 millones al mes, se requiere es mirar otras oportunidades, otro operador que haga la tarea; que no le da la cuenta.

Se otorgó la palabra a la señora Paula Quiceno en representación de Joaquín Arboleda quien manifiesto que lidera al grupo de personas de Las Malvinas después del incendio del Bloque 27, manifiesta que gracias por el regalo de la energía y recolección de residuos del Bloque 27 en estos 4 años porque entiende que la Copropiedad no los paga. Pregunta entonces al Revisor Fiscal que en dónde se ubican estos dos rubros en la contabilidad de la Copropiedad y esa refacturación a Arrendamientos La Mota dónde se ubica en el Balance de Prueba; la otra pregunta es que estos dos rubros que suman más o menos 1.000 millones de pesos dónde se ubican y a quién se le refacturan las zonas comunes.

Sin más participaciones, el Gerente de la Copropiedad explicó a la señora Silvia Sierra Aguilar que el disponible que hay en el balance, las cuentas por cobrar y pasivos que tenemos es un análisis permanente que se hace en el Consejo de Administración. Manifestó que los ingresos de motos nos han permitido tener un superávit en el ejercicio de la operación mensual, con una meta de que a julio y agosto se esté al día con el pago de los proveedores, es decir, pagar en el mes en que se genera la factura; explica que para la Copropiedad los gastos mayores se concentran en 6 empresas: seguridad, residuos, servicios públicos, manejo de operación, entre otros, a los que se le vienen generando pagos con reducción de tiempos. Manifestó que en el Consejo no se ha hablado de subir la cuota de administración, sino que se busca optimizar los ingresos para mejorar la contratación y especialmente en mejoras de la zona común.

En cuanto a la condonación de los intereses indicó que la Administración no tiene atribuciones para ello. Cada caso es particular y autorizado por el Consejo de Administración. Agregó que el señor José Giraldo Álzate tiene todo el derecho a



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 11 de 37

solicitar al Consejo la condonación y el Consejo estudiará cada caso. Explica que el proceso de recuperación de cartera es muy particular y se analiza según cada caso preciso.

Continúo el Revisor Fiscal e indicó que respecto a la provisión de cartera se hace con base en las normas técnicas según la edad de mora de las obligaciones. Precisa que en el año 2023 sí se hizo provisión de cartera, así como en el año 2024 tal y como lo exige la norma.

Interviene Silvia Elena Sierra Aguilar y dice que la condonación de cartera debe ser igual para todos los copropietarios y no con preferencias.

El Revisor Fiscal indicó que no comparte el concepto de Silvia Sierra Aguilar ya que él asiste a cada Consejo de Administración y observa cómo se discute cada caso. Es partidario que cuando una persona está en dificultades, pero tiene voluntad de pago, se deben presentar alternativas de pago y más cuando existen mecanismos que se generan después del Covid-19.

Interviene Alejandro Castañeda, auxiliar de la revisoría fiscal, aclaró que las provisiones de cartera de la CMA se realizan a partir de la norma técnica donde cada año se ha aplicado. No es cierto que se haga con uno u otro copropietario, se hace a los que cumplan la edad de mora y el requisito.

Interviene Silvia Elena Sierra Aguilar y expuso por qué a Masfinca no le autorizaron condonación y a Fernando Sierra sí.

El Gerente le explicó que cada caso es diferente, y en el de Masfinca, ellos hablaron directamente con la Administración y se revisaron 2 alternativas y ellos prefirieron la forma de pago a cuotas. Con el señor Fernando Sierra se pactó un acuerdo diferente al de Masfinca dado que aquel pagó en un solo contado.

En cuanto a la explotación de zonas comunes el Revisor Fiscal explicó en qué casos aplica el IVA y en cuáles no, y en el de zonas comunes no es compraventa ni es un servicio. Se precisa que no es arrendamiento y por ello opera el recobro de gastos sin cobro de IVA.



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 12 de 37

Respecto al rubro de ingresos versus lo que se paga a The Parking, el Revisor Fiscal manifestó que es más eficiente la gestión que hace The Parking en comparación de lo que costaría para la Copropiedad.

En cuanto a La Mota, el Revisor Fiscal manifestó que el contrato se hizo pensando más en dar orden que recibir dinero. Quien acogió que interviniera en ese local fue el mismo municipio. Y algo había que cobrar porque implica una gestión.

El Gerente complementó que las personas sí pagan servicios y residuos a través de la cuota de arriendo. Otro tema es lo que se le cobra al operador que son una serie de conceptos que no han tenido problema durante 5 años. Se denunció que Paula Quiceno ha estado incitando a los comerciantes para que no paguen el arriendo y hagan un depósito judicial a ordenes de la Copropiedad en el Banco Agrario, siendo un concepto errado porque la Copropiedad no tiene relación contractual con los inquilinos de La Mota. Reiteró que no es un tema de rentabilidad sino de la capacidad operativa que el Municipio no tiene en beneficio de los comerciantes.

Interviene Paula Quiceno Arboleda para indicar que lo que afirma tiene fundamento en una supuesta respuesta que dio Arrendamientos La Mota sobre no cobro de residuos ni energía; que solicitó visita al Bloque 27 para verificar por qué los contadores de energía no cambian las cifras mes y a mes y que supuestamente no se le atendió.

Interviene José Jesús Giraldo Álzate y pregunta al Revisor Fiscal qué son zonas comunes y por qué no se pagan IVAs.

El Presidente de la Asamblea le indicó a la señora Paula Quiceno Arboleda que la relación entre comerciante y la Agencia de Arrendamientos La Mota es propia de estos dos y no tiene que ver con la Copropiedad.

El Revisor Fiscal interviene y explica que las zonas comunes que estén invadidas son las que no generan IVA (son los módulos); diferente a las zonas comunes que están arrendadas y sí generan IVA. Precisa que la meta es reducción los módulos a cero.

Interviene José Jesús Giraldo Álzate y dice que las zonas comunes sí generan IVA y que no conoce un debido proceso en sanciones a ocupación de zonas comunes.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 13 de 37

Interviene Silvia Elena Sierra Aguilar e indicó que en la administración hay un cartel de la contratación donde siempre son los mismos proveedores, mencionando a Soluciones Manter y Procomercio SAS. Pregunta cuánto vale tener los mismos proveedores y por qué se les paga por el uso de cada herramienta.

Se procede con la votación para la aprobación de los estados financieros con corte a diciembre 2024 a través de la siguiente pregunta:

**Señor asambleísta ¿Aprueba usted los estados financieros de la Copropiedad para el año 2024 presentados por la Administración? Si o no.**

## Resultado de la votación:

Si apruebo	82.6%
Abstención	2.6%
No apruebo	0.0%

El Revisor Fiscal procede a leer la votación e indica que fueron aprobados por los Asambleístas con un 82.6% de coeficientes los estados financieros de la Copropiedad por el período contable 2024.

El quórum a este momento es del 85.2% de coeficientes totales de la Copropiedad.

El Presidente agradece al señor Personero Delegado la supervisión que hace de la Asamblea.

## 9. Presentación y aprobación del presupuesto 2025.

El Revisor Fiscal explicó que el presupuesto se hace teniendo como soporte la ejecución del año 2024. Leyó los aspectos más representativos de la construcción del presupuesto 2025 (Anexo Nro. 6 Proyecto Presupuesto 2025)

Interviene Silvia Elena Sierra Aguilar y preguntó qué contiene el rubro de servicios a la comunidad.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 14 de 37

Responde el Director Administrativo y explicó cuáles conceptos contiene este rubro: son los servicios que se dirigen al público, a la Fundación, servicios sacerdotales, centro deportivo, asamblea, etc.

Interviene Silvia Elena Sierra Aguilar y preguntó por el rubro de servicio social y su crecimiento.

Responde el Director administrativo y le informó que es el número 2203 denominado servicio social y cafetería y dotación de baños. En el 2024 se proyectó en 84 millones, pero en su ejecución alcanzó 180 millones por lo que se corrigió y para el 2025 se proyectó en 173 millones, se incluyen todo el mantenimiento de baños de la Copropiedad, cafetería de la Administración y gastos de reuniones y eventos. El Presidente precisa que se incluyen los almuerzos a la policía.

El Presidente de la Asamblea sometió a votación de los Asambleístas el presupuesto 2025 a través de la siguiente pregunta:

**Señor Asambleísta: ¿Aprueba usted la propuesta de presupuesto presentada por la Administración para el periodo 2025? Sí o no.**

## Resultado de la votación:

Si apruebo	59.2%
Abstención	27.2
No apruebo:	0%

El quórum a este momento es del 86.4% de coeficientes totales de la Copropiedad.

El Secretario de la Asamblea comunicó a los asistentes que durante los tiempos de votación se cierran los registros de nuevos votos para que no haya interferencias al quórum.

El Revisor Fiscal procede a leer los resultados de la votación e indicó que se autorizó el presupuesto de la Copropiedad para la vigencia 2025, el cual fue aprobado con un voto favorable del 59.2% de coeficientes a favor por los Asambleístas.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 15 de 37

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

Se consultó sobre si había solicitudes para ocupar la revisoría fiscal de la Copropiedad. El secretario manifestó que solo se recibió correo del señor Gustavo Londoño sobre su intención de continuar siendo revisor de la Copropiedad. No llegaron a la administración ninguna otra solicitud al respecto.

Luego de un concepto de la abogada Aracelly Tamayo Restrepo y de un copropietario, se debe someter a consideración la votación de elección del señor Gustavo Londoño Gutiérrez como Revisor Fiscal.

Se votó la elección del Revisor Fiscal a través de la siguiente pregunta:

**Señor asambleísta:**

**Por favor votar respecto de la elección del señor Gustavo Londoño Gutiérrez y su suplente como Revisor Fiscal de la Copropiedad para el período 2025 - 2026. Votar a si o no.**

Sí	56.6%
No.	0.6%
Abstención	29.7%

El Revisor Fiscal procede a leer los resultados de la votación e indicó que aprobó la elección del señor Gustavo Londoño y del suplente como Revisor Fiscal para el período 2025 – 2026, el cual fue aprobado con un voto favorable del 56.6% de coeficientes a favor por los Asambleístas.

El Presidente de la Asamblea, indica que se procederá con la votación para la fijación de honorarios del Revisor Fiscal.

Para la aprobación de los honorarios, el Director Administrativo y Financiero de la Copropiedad manifestó que actualmente este cargo factura mensualmente unos honorarios de \$5.876.322 pesos más IVA y que la propuesta según el presupuesto es incrementarlos en un 9.5% por lo que se le consulta a la Honorable Asamblea si está de acuerdo en incrementar los honorarios en este porcentaje.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 16 de 37

El Presidente de la Asamblea sometió a votación de los Asambleístas la siguiente pregunta:

**Señor Asambleísta:**

**Por favor votar respecto al incremento de los honorarios de la Revisoría Fiscal para el periodo 2025 -2026 en un porcentaje del 9.5%. Votar sí o no.**

**Resultado de la votación:**

Sí.	77.3%
Abstención	9.6%
No.	0%

El Revisor Fiscal procede a leer los resultados de la votación e indicó que la Asamblea de Copropietarios aprobó el aumento de honorarios de la revisoría fiscal para la vigencia abril 2025 a marzo 2026 del 9.5% respecto al periodo anterior, es decir, serán de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS más IVA (\$6.434.572) mensuales.

El quórum a este momento es del 86.9% de coeficientes totales de la Copropiedad.

## **11.Regulación de proyectos de crecimiento en altura (procedimiento para la aprobación de proyectos de crecimiento en altura y determinación de coeficientes o factores de contribución).**

La abogada de la copropiedad, Aracelly Tamayo Restrepo, procede a dar la siguiente explicación:

Esta propuesta se viene formulando desde el año 2016 frente a la posibilidad de presentar el crecimiento de la altura de los locales que actualmente la Copropiedad tiene y busca incentivar el desarrollo, crecimiento y permanencia de los copropietarios para desarrollar proyectos de crecimiento en altura que lleven a la creación de nuevos inmuebles, sino que permitan solo el crecimiento en la altura con destinación para bodega y para áreas de administración.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 17 de 37

Para la estructuración de la propuesta, se ha unificado los criterios de desafectación y se han tenido mesas de trabajo constantes con la Curaduría Urbana, con el Alcalde y con los integrantes de la Mesa Técnica de Desarrollo del Municipio De Itagüí, por lo que a la Asamblea se trae la propuesta:

La Asamblea General aprobará la desafectación del área común que exceda la cubierta de los bloques de la Copropiedad Central Mayorista para crecimiento en altura sin exceder la altura máxima permitida del Plan de Ordenamiento Territorial – POT de Itagüí que esté vigente.

Los propietarios de cada inmueble interesado presentarán los proyectos de construcción y ampliación al Consejo de Administración quien tendrá facultades para revisarlo y aprobarlo, para la cual se conservarán las siguientes reglas:

1. La zona común desafectada en altura se adicionará al inmueble del primer piso conservando la misma matrícula inmobiliaria, es decir, no se van a establecer matrículas inmobiliarias independientes para los pisos subsiguientes al primer piso; se establece la misma matrícula inmobiliaria y el área desafectada en altura área del primer piso aumentando su área obviamente y determinando los nuevos linderos.
2. Se autorizará la construcción de máximo cinco pesos totales de altura correspondientes a 18 metros medidos desde la cubierta del inmueble que se pretende desarrollar en altura; este crecimiento altura se propone para los locales con una misma matrícula no para los proyectos constructivos que se desarrollen en un lote de terreno como es el del bloque 31 o es el bloque 24, o futuro bloques, los cuales se deben de traer a la Asamblea porque hay creación de locales independientes con inmobiliaria independiente; esto es la diferencia con el crecimiento en altura, no se modifica ni se incluyen nuevos locales solo se modifica el área del local al cual se le va adicionar el crecimiento en altura.
3. Se podrá autorizar estructuras de voladizo apoyadas en columnas verticales en inmuebles esquineros que posibiliten la optimización del espacio, siempre que a juicio del Consejo de Administración estas sean recomendables técnicamente. Esta propuesta fue presentada por la Curaduría Urbana para posibilitar el desarrollo en los esquineros con



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 18 de 37

- apoyos y esta recomendación fue discutida en el Comité Técnico del Municipio de Itagüí.
4. Se podrá autorizar la construcción de sótanos que vayan integrados al proyecto que presente el propietario para crecimiento en altura.
  5. Para la determinación de los coeficientes se ceñirá a las regulaciones del reglamento de propiedad horizontal y las que adicionen o modifiquen las mismas.
  6. Las áreas destinadas para el crecimiento en altura del inmueble tendrán destinación para bodegaje y administración del inmueble que se proyecte en altura.

Una vez verificadas las condiciones anteriores y aprobado el proyecto por el Consejo de Administración, el propietario procederá a tramitar las aprobaciones respectivas ante las autoridades municipales para lo cual bastará la presentación del acta del Consejo respectivo que apruebe el proyecto; posteriormente, se procederá al otorgamiento de la escritura pública con el señalamiento del área y linderos del inmueble al cual se le unificará la zona común desafectada en altura, así como la determinación de los coeficientes que regularán en lo sucesivo al inmueble, en la cual concurrirá conjuntamente con el administrador de la propiedad quien tendrá plenas facultades para suscribir la escritura pública y hacer las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal así como también certificará sobre el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias aquí establecidas.

Con esta regulación se entiende incorporadas de manera integral las disposiciones que hasta el momento haya realizado la Asamblea de Copropietarios con respecto del crecimiento en altura.

Interviene el señor José Jesús Giraldo Álzate preguntó, ¿la Copropiedad queda obligada a mantener esas nuevas zonas comunes? ¿Qué compromiso tiene la Copropiedad con esas nuevas zonas comunes? Manifestó que el proyecto de modificación debió ser socializado antes de la Asamblea.

Interviene la señora Silvia Elena Sierra Aguilar manifestó que esa propuesta no quedó incluida en los informes.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 19 de 37

Responde la abogada Aracelly Tamayo Restrepo e indicó que esta propuesta fue estructura con diferentes actores y que no se tenía una respuesta definitiva, que solo hasta hoy se tiene y que por lo que no alcanzó a incluirse en la citación. Esta propuesta busca dar solución a comerciantes que quieren crecer en altura y darles claridad en su proyecto constructivo sobre su propio establecimiento.

Explica que se necesita incentivar a otros copropietarios que ya se han acercado solicitando que ellos quieren crecer en altura precisamente para optimizar el área en altura que va desde el paraboloide o la cubierta del edificio con un área que sería destinada para bodega y/o administración de su propio establecimiento y que por eso se hizo el trabajo todo el año de hacer las respectivas consultas con el Curador Urbano, con Dirección de Planeación Municipal, etc. Sobre la medición de coeficientes sugiere que se establezca un coeficiente ponderado con base en ese crecimiento en altura muy similar al que tenemos para el crecimiento en altura de los inmuebles que sí tienen matrícula inmobiliaria independiente y que ya está regulado en el literal g) del artículo 32 de Reglamento de Propiedad Horizontal, pero que permita hacer un cobro de Administración que sea equitativo, aunque ese punto corresponde a la determinación de los coeficientes que lo vamos a revisar a continuación.

Por eso dentro de la propuesta de crecimiento de la altura se establece que se someterán a la regulación los coeficientes que para el efecto establezca reglamento y las adiciones o modificaciones en el primer piso se establezca obviamente el 100% que ya está regulado y por los pisos subsiguiente aplicar el artículo 32 en el literal g) del Reglamento de Propiedad Horizontal que establece que porcentualmente de segundo piso en adelante cuando son matrículas inmobiliarias independientes será un coeficiente del 25%. La propuesta es otro punto del orden del día y es que la ponderación cuando se trate de la misma matrícula inmobiliaria sea del 10% por piso, esto es, si se tiene cinco pisos en altura (incluyes sótanos), el inmueble pasaría de un coeficiente ponderado del 100% al 150%. En otros eventos, ya se había autorizado la desafectación de la zona común con base en unos avalúos realizados por peritos expertos que indicaron cuánto es el metro cuadrado de esa zona común y ese metro cuadrado de zona común se ha venido actualizada cada año y con base en esos avalúos se ha hecho la negociación correspondiente; esto permite dos cosas: permite inyectar recursos a la Copropiedad y fuera de eso generar el crecimiento en altura de los locales para un mayor desarrollo y aprovechamiento



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 20 de 37

que no tendrían que pagar bodega en otras áreas, inclusive nuestros costos son muy altos para bodegas en otras partes fuera de la ciudad ya que los costos de desplazamiento de la mercancía son muy altos, entonces hacer un proyecto de crecimiento de altura genera las posibilidades para estos comerciantes poder utilizar los cinco pisos; digamos utilizar el primer piso como atención y punto comercial, en el segundo, tercero, cuarto y el quinto piso como son zona de bodega y/o administración de los diferentes locales, es decir, como una zona administrativa en donde esté la secretaria, el contador, etc.

El Presidente precisa que el crecimiento en altura es un tema que se viene tratando desde el año 2017, dado que a la Copropiedad le toca responder por techos, fachadas y pavimentos, lo que permitirían hacer es un cobro de administración.

Interviene el señor José Jesús Giraldo Álzate: manifestó que la propuesta es desventajosa porque las ponderaciones de pisos superiores al 10% no es muy comercial, por lo que pregunta con qué base se sacó esa ponderación; le parece desventajosa la propuesta.

Interviene el señor Juan Felipe Arias (abogado del señor Giraldo Álzate) dice que si bien estamos hablando de un bien que se va a crecer en altura cómo se va a hacer la partición de coeficientes en cada piso y más en un 10% y cuál sería la cuota de administración para cada uno que cobraría la Copropiedad.

Interviene el señor Salomón Arboleda y manifestó que todas las problemáticas de circulación de motos y vehículos en la Plaza y cómo esta afectaría esto el crecimiento en altura. Interviene el señor Luis Orlando Espinal y pregunta si el crecimiento permitirá subarriendo o es obligatorio que lo ocupe el dueño del primer piso.

Interviene el señor Juan Ochoa y pregunta si alguien desea crecer en altura, se reglamentarán los diseños o el copropietario puede hacer con su propio estilo.

El Gerente de la Copropiedad indicó que en la Asamblea del año 2018 se aprobó el crecimiento en altura y con base en esa aprobación se iniciaron algunos proyectos. Estos comerciantes pagaron la compensación por el uso de la altura y cumplieron algunas premisas como no generación de nuevas matrículas inmobiliarias, que la altura máxima fuera hasta 18 metros, o sean 5 pisos máximo sin impedir que sea



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 21 de 37

menos altura. Además, en cuanto a los diseños se aprobó que el primer local que inicie en altura establece los diseños en altura para los demás locales, esto en cuanto a fachada. Manifestó que no se le ha podido cobrar a los pisos superiores por lo que es importante que se apruebe independiente de cuál será el coeficiente de los pisos superiores para poderlas cobrar administración. En este momento todos los proyectos son del propietario y no se ha regulado respecto a subarriendos.

Interviene el señor Ignacio Duque Serna y aclaró que es favorable mantener una sola matrícula en el inmueble porque de lo contrario no tendríamos espacio para crear los nuevos estacionamientos que exige la norma si se generaran varias matrículas.

Interviene la abogada Aracelly Tamayo Restrepo y manifestó que, aunque los coeficientes son del siguiente punto, explicó que el artículo 32 de nuestro reglamento indica que los segundos pisos en adelante es el 25%, pero esto si generan nuevas matrículas inmobiliarias independientes (caso de Porcicarnes). Sobre la ponderación del 10% esta se extrajo de las recomendaciones de la Oficina de Registro y de otros actores que indicaron que según los costos de mantenimiento esta podría tener una equivalencia alrededor del 10%, siendo esta una ponderación estándar que permite el cobro de administración.

Interviene el señor Ignacio Duque Serna y explicó que además que cada crecimiento en altura nos genera alivio en techos de la Copropiedad que tienen más de 50 años y generan grandes costos de mantenimiento.

Interviene el señor Néstor Castaño Gómez invitó a todos los copropietarios a buscar mejoras en la salida a la Autopista dado que las vías están obsoletas y que genera lentitud en la salida.

Interviene la señora Silvia Elena Sierra Aguilar y pidió aclarar respecto a que los proyectos en altura recientes no están pagando administración adicional.

Interviene el señor José Jesús Giraldo Álzate y manifiesta que no ve un problema a mayores edificaciones altura, pero sí con menor contribución de gastos, es decir, más gastos.



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 22 de 37

Interviene el señor Juan Felipe Arias (abogado del señor Giraldo Álzate) dice que la ve con dificultad la asignación de los coeficientes en el crecimiento de altura.

Interviene el señor Ignacio Duque Serna para dar respuesta a la señora Silvia Elena Sierra Aguilar, y dice que esta propuesta se trajo a una Asamblea anterior, pero fue negada y por eso no se ha podido hacer el cobro en altura.

Interviene Aracelly Tamayo Restrepo y explica que la asignación del coeficiente está regulada hoy en el reglamento de propiedad horizontal para el crecimiento en altura en matrículas independientes, pero no para cuando no se crean, pero este será el punto que sigue en el orden del día. Procedió a dar lectura al artículo 32 del RPH. Afirma que el mantenimiento en altura se reduce a fachada y a techos, y la propuesta del 10% sería coincidente con los gastos aproximados que tendría el inmueble y más cuando este tiene destinación precisa de bodega y/o administración.

Interviene el señor Orlando Espinal, y preguntó cuando el mantenimiento de la fachada es por deficiencia constructiva quién responde.

Responde el Gerente: En los proyectos ya construidos el mantenimiento correctivo se ha hecho por el copropietario constructor.

Interviene el señor Ignacio Duque Serna y manifiesta que en la construcción que él adelantó con la póliza de cumplimiento al constructor se ha logrado los mantenimientos correctivos sin gastos a la administración y por eso es por lo que se trae la propuesta a la Asamblea.

Interviene la señora Silvia Elena Sierra Aguilar y manifiesta que la aprobación del crecimiento en altura no se ha hecho es por ellos mismos dado que manejan los votos. Insiste en la pregunta en cuántos copropietarios están presente.

Interviene el señor José Jesús Giraldo Álzate e insiste que el cobro sería mínimo y no coincidente con los gastos de mantenimiento.

El Presidente de la Asamblea, solicita el inicio de la formulación de la pregunta.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 23 de 37

Señor Asambleísta, la Asamblea General aprueba la desafectación del área que exceda la cubierta de los bloques de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H., para el crecimiento en altura sin exceder la altura máxima permitida del Plan de Ordenamiento Territorial de Itagüí POT- de Itagüí que esté vigente.

Los propietarios de cada inmueble interesado presentarán los proyectos de construcción y de ampliación al Consejo de Administración, quien tendrá facultades para revisarlo y aprobarlo, para lo cual se conservarán las siguientes reglas:

1. La zona común desafectada en altura se adicionará al inmueble del primer piso, conservando la misma matrícula inmobiliaria.
2. Se autorizará la construcción de máximo cinco (5) pisos totales de altura correspondiente a 18 metros medidos desde la cubierta del inmueble que se pretende desarrollar en altura.
3. Se podrá autorizar estructuras de voladizo apoyadas en columnas verticales en inmuebles esquineros, que posibiliten la optimización del espacio, siempre que a juicio del Consejo de Administración estas sean recomendables técnicamente.
4. Se podrá autorizar la construcción en sótanos que vayan integrados en el proyecto que presente el copropietario para el crecimiento en altura.
5. Para la determinación de los coeficientes se ceñirá a las regulaciones del reglamento de propiedad horizontal y las que adicionen o modifiquen las mismas.
6. Las áreas destinadas para el crecimiento en altura del inmueble tendrán destinación de bodegaje y administración del inmueble que se proyecte en altura.

Una vez verificadas las condiciones anteriores y aprobado el proyecto por el Consejo de Administración, el propietario procederá a tramitar las aprobaciones respectivas ante las autoridades municipales para lo cual bastará la presentación del acta del consejo respectivo que aprueba el proyecto. Posteriormente, se procederá al otorgamiento la escritura pública con el señalamiento del área y linderos del inmueble al cual se le unificará la zona común desafectada en altura, así como la determinación de los coeficientes que regularán en lo sucesivo al inmueble, en la cual concurrirá



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 24 de 37

conjuntamente con el administrador de la Copropiedad, quien tendrá plenas facultades para suscribir la escritura pública y hacer las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal, así como también certificará sobre el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias aquí establecidas.

Con esta regulación se entienden incorporadas de manera integral las disposiciones que hasta ese momento haya realizado la Asamblea de Copropietarios.

Se procedió con la pregunta:

**Señor asambleísta**

**¿aprueba Usted la propuesta de desafectación de áreas comunes en altura y la autorización al Consejo de Administración para la revisión y aprobación de los proyectos de crecimiento en altura con base en los parámetros señalados en la propuesta? Sí o no.**

Resultado de la votación:

Sí	80.3%
Abstención	1.6%
No.	5%

El Revisor Fiscal procede a leer los resultados de la votación e indicó que la Asamblea de Copropietarios aprobó la desafectación de áreas comunes en altura y la autorización al Consejo de Administración para la revisión y aprobación de los proyectos de crecimiento en altura con base en los parámetros señalados en la propuesta. Preciso que se cumplió con la votación requerida que fuera superior al 70%

El quórum a este momento es del 86.9% de coeficientes totales de la Copropiedad.

**7. Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal frente criterios y determinación de coeficientes de Copropiedad, para las edificaciones existentes y futuras (artículo 32 RPH).**



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 25 de 37

Interviene la abogada Aracelly Tamayo Restrepo para explicar la propuesta.

Afirma que tenemos dos propuesta para modificar coeficientes, la primera es traerla propuesta de modificación del artículo 32 letra g) del reglamento de propiedad horizontal; explica que actualmente la Copropiedad tiene varios parqueaderos privados en el que cada parqueadero se pondera por una centésima un parqueadero que tiene 10 metros cuadrados paga por ejemplo \$1.000 de cuota de administración; esa es esa situación de desequilibrio presupuestal tratamos de superarla en la construcción de los bloques con el 31 y el 24, pero estableciendo un coeficiente mayor para que los gastos de administración no estuvieran por debajo de lo que pagan los locales y no generar un desequilibrio, pero como lo regulamos con un coeficiente mayor esto llevó a un desequilibrio en el cobro del impuesto predial porque se aumentó.

Entonces tenemos unos parqueaderos que pagan \$40.000 pesos de administración, que también es insuficiente, pero también pagan altas sumas de impuesto predial; también tenemos pagos de \$1.000 en administración y un pago menor de impuesto predial.

La propuesta es que se fije un criterio de igualdad se unifique el criterio de ponderación para todos los parqueaderos de la Copropiedad, y se permita incluir un párrafo que permita el cobro por módulos de contribución, es decir, que se consideren los gastos asociados al mantenimiento del bien. Se lee la letra d) del artículo 32 del RPH.

Con la propuesta se garantiza la igualdad de trato en los parqueaderos para equilibrar el gasto con el pago.

Reitera, además, la propuesta del cobro del 10% para los pisos subsiguientes al primero en los proyectos de crecimiento en altura cuando no existe nuevas matrículas inmobiliarias. El cobro sería para los proyectos que en adelante se presenten.

Interviene la señora Silvia Elena Sierra Aguilar y manifestó que no es posible determinar costos de contribución dado que en la Central no hay costos por bloque.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 26 de 37

Interviene la señora Liliana Aristizábal consultó cómo quedará el cobro del parqueadero del bloque 31 con esta reforma. Precisa que los costos del bloque Naranja son diferentes al Bloque 31 que tienen diferentes costos.

El Revisor Fiscal le explicó a la señora Silvia Sierra Aguilar que una cosa es determinar centros de costo en la Copropiedad y otra es establecer determinados costos a una zona. Le responde igualmente, a Liliana Aristizábal y le manifiesta que no serán mil pesos, pero tampoco 100 mil. Se buscan conceptos de equidad y justicia de los costos que generen un parqueadero.

Juan Toro Escobar indica que hay diferentes medidas para los parqueaderos del 24 del 25 y del 31 y se pretenden unificar dado que los pagos hoy son diferentes y estos impactan el avalúo catastral generando en muchos casos un sobre valor.

Interviene la señora Liliana Aristizábal y manifestó que la propuesta debió haber llegado con los costos de contribución porque son parqueaderos diferentes y se van a diluir los costos del bloque naranja entre los demás.

El Gerente le explicó que para el Naranja el cobro se mantiene, pero se pasa de cuota de administración a módulos de contribución.

El Presidente solicita se formule la pregunta:

Se propone modificar el literal d) para incorporar un párrafo que permita unificar el coeficiente de todos los inmuebles con destinación de parqueaderos de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH. Se unifica para todos los parqueaderos de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia PH. la determinación prevista en el literal d) del artículo 32:

d) Se considera que los parqueaderos participan todos los todos con un área promedio igual ponderada por una centésima parte, es decir que cada metro cuadrado del bien privado se tendrá para efectos del cálculo de coeficientes como (1) centésima de metro cuadrado.

**PARAGRAFO:** Para efectos de establecer el cobro de la cuota de administración se establecerán los gastos asociados a los parqueaderos a través de módulos de contribución.

# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 27 de 37

Interviene el señor Manuel Aristizábal: solicita que en esta proposición se debe agregar que debe haber un cobro del 10% cuando exista sótano.

Interviene el señor José Jesús Giraldo Álzate e indicó que se abstendrá de votar porque no hubo suficiente ilustración y no se le dio la información cuando la solicitó.

Interviene el señor John Fredy Giraldo (abogado del señor Alirio Rendón y Silvia Elena Sierra Aguilar) se presentó como quien ha demandado las asambleas 2022 y 2023. Manifiesta que no es una propuesta concreta y deja muchos vacíos, afirma que la propuesta debió mandarse antes de la Asamblea y requiere mayor estudio.

Interviene la abogada Aracelly Tamayo Restrepo y le dijo al abogado que debía conocer el reglamento de cómo se regulan los coeficientes, que la propuesta es beneficiosa para los copropietarios que pagan sumas altísimas en Catastro por impuesto predial, pero que no afectan el cobro de la administración. Afirma que el cobro en altura beneficiará a la copropiedad dado que hay casos en que no se ha podido proceder al cobro.

Interviene el señor Ignacio Duque Serna y le respondió a Silvia Sierra que en la copropiedad son más de 700 copropietarios, que no sabemos cuántos hay en el recinto, pero que representan el 86% del total del coeficiente.

Interviene el señor John Alexander Vera en representación al señor Sebastián Quintero, preguntó si se realizaran 2 preguntas o una. Aracelly dice que en una porque es el mismo artículo para reformar.

El señor Orlando Espinal sugiere que se parta en dos porque, aunque un mismo artículo, son dos temas muy distintos.

El abogado Francisco Mantilla en representación de Delio Ospina, interviene y afirma que el reglamento de propiedad horizontal debe ser conocido por todos los copropietarios y que en la citación sí se hizo alusión al artículo que se modificaría. Sugiere que sí se divida en dos preguntas la proposición.

Interviene la señora Silvia Elena Sierra Aguilar y pregunta cómo se cobra la administración a los parqueaderos del Bloque 31 y que los empleados no saben cómo explicar cómo se cobra la administración.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 28 de 37

Responde el Gerente, afirma que los servicios adicionales del Bloque 31 se le refacturan a cada bien inmueble del Bloque 31; que el Bloque 31 no tiene Centro de Costos.

Se solicitó aprobar la propuesta a través de la siguiente pregunta:

Se propone incorporar al artículo 32 un literal g) del siguiente tenor:

g) El área privada construida de bienes de dominio privado particular con la misma matrícula inmobiliaria, que estén ubicados en sótano y a partir del segundo nivel se ponderarán por un diez por ciento (10%), es decir que cada metro cuadrado del bien privado se tendrá para efectos del cálculo de coeficientes como 10/100 de metro cuadrado.

**¿Señor ASAMBLEISTA, aprueba Usted la propuesta de modificación del literal d) del artículo 32 y la incorporación del literal g) del mismo artículo conforme a la redacción propuesta a esta asamblea? Opción sí – opción no.**

## Resultados de la votación:

Si	79.4%
Abstención	2.4%
No	5.0%

El quórum a este momento es del 86.9% de coeficientes totales de la Copropiedad.

El Revisor Fiscal procede a leer los resultados de la votación e indicó que la Asamblea de Copropietarios aprobó la propuesta de modificación del literal d) del artículo 32 y la incorporación del literal g) del mismo artículo conforme a la redacción propuesta a esta asamblea. Preciso que se cumplió con la votación requerida que fuera superior al 70%

Interviene la señora Silvia Elena Sierra Aguilar: Dice que la citación sí se dijo la modificación del artículo pero que no en el alcance.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 29 de 37

Se procede con la formulación de la segunda pregunta:

d) Se considera que los parqueaderos participan todos con un área promedio igual ponderada por una centésima parte, es decir que cada metro cuadrado del bien privado se tendrá para efectos del cálculo de coeficientes, como (1) centésima de metro cuadrado.

PARAGRAFO: Para efectos de establecer el cobro de la cuota de administración se establecerán los gastos asociados a los parqueaderos a través de módulos de contribución.

**Señor ASAMBLEISTA:**

**¿Aprueba usted la propuesta de modificación del literal d) del artículo 32 conforme a la redacción propuesta a esta asamblea? Opción si – opción no.**

*El quórum a este momento es del 86.9% de coeficientes totales de la Copropiedad.*

Interviene la señora Paula Quiceno y solicita que las votaciones se muestren en pantalla.

Se proyecta en pantalla los **Resultados de la votación:**

Si	79.7%
No	0.0%

El Revisor Fiscal procede a leer los resultados de la votación e indicó que la Asamblea de Copropietarios aprobó la propuesta de modificación del literal d) del artículo 32 conforme a la redacción propuesta a esta asamblea. Preciso que se cumplió con la votación requerida que fuera superior al 70%

## **8. Elección del Consejo de Administración 2025 – 2026.**

Se otorga un espacio de 15 minutos para la postulación de planchas y luego se procederá con la votación.



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 30 de 37

En este espacio intervinieron Josué López y Sebastián Arboleda como postulados en una plancha al Consejo de Administración.

Asimismo, hizo intervención el abogado John Fredy Giraldo y explicó sobre el estado de los procesos de impugnación de las actas de asamblea de los años 2022 y 2023. Afirma que el acta del año 2022 ya se declaró nula y pide a la administración que explique cómo van a afrontarse los efectos de la decisión nula.

Se postularon las siguientes planchas:

1. Nicolas Quintero Gómez y Guillermo Arcila Zuluaga, propone Ignacio Duque
2. Pastor González López y Horacio Vargas y Cía., propone Ignacio Duque
3. Evelio Pérez Arboleda y Fernando Sierra López, propone Ignacio Duque
4. Verónica Ramírez Gallo y Andres Felipe Urrea Parra propone Thomas Peláez
5. Manuel S. Aristizábal Gómez y Supermercado Dinastía Disval, propone Ignacio Duque
6. Josué López Franco – Sebastian Arboleda Pineda, propone Josué López.

Los postulados cumplen con los requisitos para la postulación como consejeros.

El quórum a este momento es del 86.9% de coeficientes totales de la Copropiedad.

Luego de un período de verificaciones en las votaciones, se evidencia que el sistema está arrojando los resultados solo en porcentaje y no en votación por lo que se solicita al operador hacer el ajuste respectivo.

Ante la situación anterior y para dar parte de tranquilidad a la Asamblea del proceso de votación, el Presidente de la Asamblea invita a las personas que quieran participar como veedores del proceso de votación para que se postulen en este momento: Se postulan los señores José Giraldo Álzate, Paula Quiceno Arboleda, Arleth Ramírez (Personería de Itagüí), Orlando Espinal y Mateo Zuleta Vallejo (este como delegado del señor Josué López Franco. Asimismo, acompaña el proceso la abogada de la Copropiedad Alejandra Sandoval. El proceso de votación está siendo grabado tanto por la Administración como por los mismos veedores.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 31 de 37

Antes de proceder a lectura de resultados por parte del Revisor Fiscal, se le otorga la palabra a los veedores participantes en el proceso de votación:

Señor Orlando Espinal: Afirma que la votación es del 86.9% que es consistente con el quórum total que se ha medido en la Asamblea; precisa que hay una abstención del 1.4%; asimismo, indica que todo está bien, que el portátil desde que se lanzó la pregunta no fue tocado ni manipulación de ninguna índole.

Señor Mateo Zuleta Vallejo, delegado del señor Josué López Franco: afirma que "todo se llevó con normalidad".

Señor José Jesús Giraldo Álzate: afirma que "coinciden los números con el quórum, fue correcto con el coeficiente, no se dieron anomalías"

Señor Delegado del Personero: Manifiesta que la función del ministerio público es simplemente de veedor, de velar porque las garantías se cumplan y el ministerio observa que se han dado todas las garantías procesales que acá han manifestado y la misión es velar porque las condiciones se cumplan.

El Revisor Fiscal procede a leer los resultados de la votación e indicó:

	Postulado	Coeficientes
1	Nicolas Quintero Gómez y Guillermo Arcila Z.	15.3%
2	Pastor Gonzalez L. y Horacio Vargas y Cía.	14.8%
3	Evelio Perez A. y Fernando Sierra López	15.1%
4	Verónica Ramirez G. y Andres Felipe Urrea Parra	15.4%
5	Manuel S. Aristizábal y Supermercado Dinastia	15.5%
6	Josué López Franco – Sebastian Arboleda Pineda	9.2%

Para la votación hubo una abstención del 1.4%

El Consejo de Administración para el periodo 2025 – 2026 quedó conformado como se registra en el cuadro a continuación.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 32 de 37

Consejo de Administración 2025 – 2026	
Principales	Suplentes
Verónica Ramírez G.	Andrés Felipe Urrea Parra
Nicolas Quintero Gómez	Guillermo Arcila Zuluaga
Pastor Gonzalez López	Horacio Vargas y Cía.
J. Evelio Perez Arboleda	Fernando Sierra López
Manuel S. Aristizábal	Supermercado Dinastía Disval

El quórum a este momento es del 86.9% de coeficientes totales de la Copropiedad.

## 9. Proposiciones y varios.

### a. Palabra solicitada por Aracelly Tamayo Restrepo.

La abogada Aracelly Tamayo Restrepo solicitó la palabra para responder al señor Jhon Fredy Giraldo e informó que el proceso de impugnación del acta del año 2022 no se ha definido en su totalidad, que hoy se encuentra el proceso en el trámite de un incidente de nulidad que propuso la Copropiedad porque la notificación del auto que dio traslado para sustentar el recurso de apelación a la Copropiedad se hizo con un radicado diferente, razón por la que el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil debe decidir la nulidad. Precisa que la impugnación no lleva a condenas indemnizatorias. Asimismo, explica que en el proceso de impugnación del año 2023 hubo fallo a favor de la Copropiedad y que en la etapa conciliatoria la señora Sierra Aguilar solicitó un reconocimiento de un perjuicio de alrededor 500 millones.

Silvia Elena Sierra Aguilar interviene y precisa que la pretensión en la conciliación fue porque el juez le insistió en proponer una fórmula.

### b. Solicitud de endeudamiento para la Copropiedad.

El Gerente de la Copropiedad recordó a los assembleístas que ya terminamos el pago de crédito bancario por \$3 mil millones, el cual fue utilizado en adquirir parqueaderos en el bloque 24. Sin embargo, tenemos la necesidad de seguir construyendo parqueaderos dentro de la Copropiedad los cuales se necesitan desde ya pensando en los crecimientos en alturas.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 33 de 37

Por lo anterior, solicitó facultades para que el Consejo de Administración realice crédito bancario hasta por \$5 mil millones con el fin de generar desarrollo de nuevos parqueaderos. El proyecto respectivo se presentará al Consejo de Administración.

Interviene el señor José Jesús Giraldo Álzate y preguntó dónde se desarrollará este proyecto. Se le indica que ya no hay primer piso para generarlo, por lo que se estudiarán varias posibilidades en alturas.

Se presenta la siguiente propuesta a los assembleístas.

**¿Aprueba usted la propuesta de autorizar un endeudamiento de la Copropiedad hasta por \$5 mil millones de pesos para el desarrollo de un proyecto de nuevos parqueaderos para motos y otro para carros? Opción sí o no.**

## Resultados de la votación:

Si	32.3%
No	44.5%
Abstención	10.1%

El Revisor Fiscal procede a leer los resultados de la votación e indicó que la propuesta ha sido negada con 44.5%.

El quórum a este momento es del 86.9% de coeficientes totales de la Copropiedad.

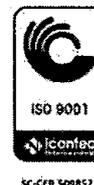
c. Aspectos varios a cargo del señor José Giraldo Álzate

El señor José Jesús Giraldo Álzate expresó varios temas de diversa índole:

- Expresó que el piso noveno del bloque 24 es un peligro al cambiar la destinación para lo que fue creado. Considera que está en riesgo la Copropiedad porque con una póliza de \$130 millones de pesos de cobertura y que excluye licor, no puede respaldar eventos que no está dentro de las normas. Por lo que advierte esta irregularidad.



## ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 34 de 37

- Preguntó en qué asamblea se autorizó a la Gerencia tumbar el muro para una bodega que se maneja el reciclaje. Porque si no hay un permiso luego cualquiera lo puede volver a hacer. Agregó que en la bodega donde funciona el reciclaje hay un pedazo de bodega arrendado hacia la calle y no se sabe si es la misma área que se tomó en arrendamiento.
- Manifestó también que hay unas sanciones por ocupación de zonas comunes que ha realizado la Administración sin cumplir el debido proceso.
- Agregó que en lavadero del bloque 31 piso tercero, se toman unas celdas de parqueadero, pero no hay una autorización al respecto por el área adicional.
- Igualmente, manifiesta que en los contratos realizados por la Administración con el señor Fernando Sierra se observa que inicialmente comenzó con un canon de 695 mil pesos mensuales y ahora solo le facturan \$300 mil pesos por lo que pide claridad. Hace observación a que los contratos se celebran por 20 años.

Intervino el abogado Juan Felipe Arias y propone que en los eventos en cambios de reglamento de la Copropiedad deben mandarse la propuesta con la citación de la Asamblea.

Juan Toro Escobar explicó que se autorizó por el Consejo de Administración alquilar bodegas en la parte posterior de la Central porque no tenemos espacios para el manejo de residuos. Recordó que antes se hacía a cielo abierto y tampoco había espacio para la Fundación. Le corrigió indicándole que también hay una tercera bodega para las carretas de la plaza. Afirmó que la Administración no tiene interés personal en el arrendamiento.

En cuanto a las sanciones de ocupación de zona común recordó que en la asamblea 2024 se aprobó un proceso sancionatorio en el cual se han generado procesos alrededor de 65. Es todo un proceso en el cual va desde el aviso a quien tiene la ocupación. Invita al señor Giraldo a que adelante las peticiones que considere pertinente.



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 35 de 37

Respecto al lavadero de carros indicó que se paga arriendo por una zona común y también se paga administración y así como los demás locales tienen derecho a un cargue y descargue, a este se le permitió ubicar los carros que lava en esta zona.

Sobre los contratos de zona común del señor Fernando Sierra hay uno en el piso 4 para un arriendo de cascos y en el 9 para su centro de eventos. Además, todos los contratos están debidamente justificados.

Interviene el señor José Giraldo pidió le expliquen el proceso sancionatorio y agregó que el contrato del piso 4 no tiene nada que ver con el del piso 9. Manifestó su desacuerdo que hayan hecho este contrato a 20 años.

Paula Quiceno denunció que con los comerciantes del bloque 27 existe una situación que no están dejando entrar vehículos de los comerciantes que están consignando en el Banco Agrario.

José Giraldo Álzate pidió que no quede en el aire la actividad del piso 9 del bloque 24 no sea que vaya a pasar algo.

Dado que se encuentra en curso un derecho de petición del señor José Giraldo álzate donde realiza consultas similares, estas se incluirán en la respuesta general que se le dará por escrito.

Siendo las 10.20 pm se da por terminada la sesión.

## HACEN PARTE INTEGRAL DE LA MISMA:

1. Instrucciones de participación durante la Asamblea para que se lleve dentro de un ambiente de orden y respeto.
2. Vídeo de presentación de informe de la Gerencia
3. Presentación del Gerente en informe de gestión
4. Presentación de informe del Revisor Fiscal
5. Presentación de procesos penales del abogado Juan Camilo Bolaños
6. Presentación del presupuesto 2025
7. Relación de propietarios que se encuentran en mora
8. Vídeo de respaldo de la Asamblea de Copropietarios



# ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS



Código: F01-P-GGA-01

Versión: 02

Fecha: 2017-02-03

Página 36 de 37

9. Lista de asistentes con la indicación del carácter personal o de mandatario en que actuaron cada uno de ellos, la unidad privada y su respectivo coeficiente.

José Ignacio Duque Serna  
Presidente

Luis Carlos Salinas Nieto.  
Secretario

Juan Orlando Toro Escobar  
Representante legal Copropiedad

Comisión Revisión y Aprobación  
Manuel Aristizábal

Comisión Revisión y Aprobación  
Claudia Ceballos

Comisión Revisión y Aprobación  
Piedad Palacio Arango.

