



## REGLAMENTO INTERNO PARA LA REALIZACIÓN DE ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE COPROPIETARIOS EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA

La Asamblea General de Copropietarios en uso de sus atribuciones legales, estatutarias y

### **CONSIDERANDO:**

Que en el Artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal "Funcionamiento de la Asamblea", cita que "El trámite de las decisiones y el desarrollo de la Asamblea, será el acostumbrado para las reuniones de socios de sociedades de responsabilidad limitada" y que es función de la Asamblea General Aprobar su propio reglamento de funcionamiento.

### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1o.** Definir mediante el presente Reglamento la forma en que se conducirá la sesión de la Asamblea General de Copropietarios.

**ARTICULO 2o.** Una vez verificado el quórum, de acuerdo a las mayorías simples o calificadas aplicables a la reunión, de un examen de validez de poderes, de la verificación de la no representación de más de un copropietario por cada derecho de participación y de la no representación de copropietarios por parte de miembros del Consejos de Administración, el Presidente del Consejo de Administración procederá a instalar la Asamblea. Dos horas después de instalarla, el revisor fiscal cerrará el quórum, lo que implica que cualquier residente que llegue después de esta hora será multado.

**ARTICULO 3o.** La Asamblea se desarrollará con un mínimo de asistencia del cincuenta por ciento (50%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto, de acuerdo al artículo 46 de la Ley 675 de 3 de agosto de 2001.

En caso de no concretarse el quórum exigido en ésta oportunidad, de conformidad con lo previsto en el Artículo 41 de la ley 675 de 2001, la Asamblea se reunirá y decidirá válidamente con un

número plural de Copropietarios que asistan el tercer día hábil siguiente.

**PARÁGRAFO 1:** Una vez constituido el quórum, éste no se entenderá desintegrado por el retiro de alguno o algunos de los asistentes, siempre que se mantenga el quórum mínimo a que se refiere el presente artículo.

**ARTICULO 4o.** Por regla general, las decisiones de la Asamblea (salvo en aquellos casos en que la ley, el régimen de propiedad horizontal o el Reglamento de Propiedad horizontal exija una mayoría especial) se tomarán por la mayoría simple de los derechos representados en la reunión. Se exceptúan las decisiones relacionadas con reformas al reglamento de propiedad horizontal, tales como: fijación de expensas extraordinarias, afectación a la destinación de bienes comunes, adquisición de inmuebles, disolución y liquidación, que requerirán mayoría calificada, la cual corresponde a decisiones tomadas por lo menos con el setenta por ciento (70%) de los coeficientes que representan el conjunto.

**ARTICULO 5o.** Se elegirá del seno de la Asamblea, el presidente, vicepresidente y secretario mediante postulación directa de los Copropietarios.

**ARTICULO 6o.** El presidente será el director de la reunión de Asamblea, hará cumplir el orden del día, concederá el uso de la palabra en el orden que sea solicitada, someterá a decisión de la Asamblea los temas que lo requieran y las proposiciones presentadas.

El vicepresidente reemplazara al presidente en sus ausencias transitorias o permanentes o cuando éste lo solicite.

Es función del secretario dar lectura al orden del día, al reglamento y a los diversos documentos que solicite la presidencia, tomar nota y grabar el desarrollo de la sesión y elaborar el acta de la Asamblea.

**ARTICULO 7o.** Cada Copropietario podrá intervenir en la Asamblea hasta dos (2) veces sobre un mismo asunto y durante un lapso no mayor de tres (3) minutos. Si hubiere lugar a una interpelación, el Copropietario en uso de la palabra la concederá a su discreción.

La Asamblea nombrará como Comité de Proposiciones a tres (3) copropietarios presentes, desde el inicio de la sesión y los asistentes expresarán, además de su propuesta, en hoja preestablecida, nombre completo y unidad privada representada. El comité se encargará de tabular y consolidar las propuestas y las presentará a la Asamblea una vez sea formulado por el presidente el punto en el orden del día.

No obstante, lo anterior, si dentro de las deliberaciones se requiere la formulación de propuestas corresponderá al presidente orientarlas; Las propuestas presentadas serán claras, con un objetivo específico, que permitan el debate y trámite de votación.

Siendo la Asamblea General de copropietarios el órgano máximo de decisión del conjunto, las intervenciones de los asistentes estarán enmarcadas dentro de los siguientes parámetros:

1. Una vez el presidente de la Asamblea determine la apertura del debate sobre el tema a tratar o la propuesta presentada, la intervención de los asistentes estará limitada por el tema específico a desarrollar y dirigida al aporte de nuevas ideas que permitan la suficiente ilustración del tema, sin incurrir en la repetición de aspectos mencionados en previas intervenciones.

2. Una vez el presidente de la asamblea anuncie la finalización del debate sobre el tema tratado y determine la suspensión de las intervenciones, leerá ante la asamblea, por su cuenta o a través del secretario, de manera clara y concisa, el texto de la propuesta para ser sometida a votación.

Los miembros del Consejo de Administración participarán en las deliberaciones con derecho a voz y voto. El Revisor Fiscal y los demás invitados por el Consejo de Administración y/o la Asamblea tendrán derecho a participar en las deliberaciones a potestad del presidente de la Asamblea.

**PARÁGRAFO 1:** El Presidente, cuando lo considere necesario, someterá a votación la moción de suficiente ilustración sobre un tema y en caso de ser aprobada se procederá a la votación. Las decisiones no serán objeto de discusión posterior.

**ARTICULO 8o.** No podrá designarse más de un (1) representante con derecho a voto por cada apartamento. De otra parte, si un bien privado es propiedad de varias personas los interesados deberán nombrar su representante.

Se permite la representación por poder de terceros; una persona sólo podrá tener hasta dos (2) poderes máximos, siempre y cuando medie la radicación de los mismos por parte del poderdante en la oficina de administración o hasta la hora de inicio de la Asamblea.

Los miembros de los órganos de administración: administrador, revisor fiscal y empleados de la copropiedad no podrán representar en la Asamblea derechos distintos a los propios, mientras estén en ejercicio de sus cargos. (Parágrafo tercero artículo 44).

**ARTICULO 9Ao.** Postulación de los miembros del consejo.

Durante el desarrollo de la Asamblea se presentarán a la secretaría las postulaciones de candidatos, entre la instalación y el momento en que se pretenda evacuar el punto de elecciones. Dicha etapa se denominará de postulaciones, sin perjuicio de que se presenten nuevas o haya retiro de postulaciones dentro del término que fije la mesa directiva, previniendo que exista suficiente número de Copropietarios que permitan elegir para Consejo de Administración 5 miembros principales y 5 miembros suplentes.

Cerrada la inscripción de postulantes se verificará si estos aceptan las postulaciones y si reúnen los requisitos estatutarios.

**ARTICULO 9Bo.** Postulación del Revisor Fiscal.

El Consejo de Administración presentará a la Asamblea General un cuadro detalle del resultado del proceso adelantado en la etapa previa de selección y la mesa directiva direccionará el proceso de presentación de los postulantes y posterior elección.

**ARTICULO 10°.** Sistemas electorales.

Para la elección de miembros del Consejo de Administración se tendrá como elegidos para los cargos los candidatos que obtengan la mayoría de votos en orden descendentes, hasta copar el número de personas a elegir proveyendo primero los cargos principales y luego los suplentes.

En caso de empate, cualquiera podrá declinar su postulación o, en su defecto, se procederá nuevamente a votación.

Será elegido revisor fiscal el candidato que haya obtenido la mayoría absoluta de votos.



Si durante la etapa de postulaciones no hubiere suficientes candidatos para el Consejo de Administración, la mesa directiva definirá el procedimiento a seguir en el nombramiento.

**ARTICULO 11°.** La Mesa Directiva de la Asamblea designará a dos (2) copropietarios para que levanten un acta con el resumen del proceso electoral. Una vez cumplido este requerimiento la remitirá de inmediato a la Mesa Directiva de la Asamblea, junto con la totalidad de los votos emitidos, para dejar constancia en el acta.

**ARTICULO 12°.** En el acta de Asamblea se dejará constancia del lugar, fecha y hora de la reunión, forma y antelación de la convocatoria y Órgano o persona que convocó, número de Copropietarios convocados y el de los asistentes, los asuntos tratados, las proposiciones, recomendaciones y acuerdos aprobados negados o aplazados, las decisiones adoptadas y el número de votos emitidos a favor, en contra o en blanco, las constancias presentadas por los asistentes a la reunión, los nombramientos efectuados, la fecha y hora de la clausura y las demás circunstancias que permitan una información clara y completa del desarrollo de la reunión.

Esta acta debe ser revisada y aprobada en un plazo no mayor a 30 días, para la firma del secretario y del presidente.

**ARTICULO 13°.** La Asamblea nombrará como Comité Verificador del Acta a tres (3) copropietarios presentes, quienes a nombre de la Asamblea estudiarán su contenido y si la encuentran ajustada a la realidad de lo ocurrido y acordado en la reunión, la aprobarán firmándola de conformidad, junto con el presidente y secretario de la Asamblea.

**ARTICULO 14°.** Teniendo en cuenta que el consejo de administración y la administración presentan a consideración de los copropietarios los informes financieros con 8 días de anticipación a la asamblea y que se deben otorgar 5 días para ejercer el derecho de réplica y hacer las aclaraciones correspondientes, el presidente de la asamblea solicitará al consejo y al administrador dar respuesta a las inquietudes presentadas por escrito durante el período de aclaraciones.

**ARTICULO 15o.** El Presidente de la Asamblea podrá ordenar el descanso o la suspensión temporal de las deliberaciones de acuerdo al desarrollo del orden del día y la conveniencia de permitir un espacio de diálogo cerrado en el seno de la Asamblea.

**ARTICULO 16°.** Si en el desarrollo de un tema particular la discusión se prolonga, el Presidente podrá convocar una Junta de delegados en número de cinco (5) para la deliberación. Estos delegados serán elegidos por postulación individual y voto mayoritario y deberán retirarse del seno de la Asamblea para la discusión en área independiente.

En principio, se determina que la discusión de una Junta no se prolongue por más de 30 minutos, al cabo de los cuales informará a la Asamblea en pleno sus conclusiones.

**ARTICULO 17°.** La Asamblea se da por terminada por la expresa manifestación del Presidente, una vez concluido el orden del día, o por decisión de la mayoría que aplaza la discusión de algún tema para una Asamblea Extraordinaria o prolongación de la misma.