

ACTA No. 014
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ALMENDROS — PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 900.000.000-0 · Cali, Valle del Cauca

1. Tipo de reunión, fecha, hora y lugar

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, celebrada de manera mixta (presencial en el salón social del conjunto y virtual mediante la plataforma Zoom, conforme al Decreto 176 de 2021) el día sábado catorce (14) de marzo de 2026, iniciando a las 9:12 a.m.

2. Forma y antelación de la convocatoria

Convocatoria realizada por el administrador, señor Jorge Salazar, mediante comunicación escrita fijada en carteleras, entregada en cada unidad privada y enviada por correo electrónico el día 26 de febrero de 2026, con una antelación de dieciséis (16) días calendario, cumpliendo el término no inferior a quince (15) días previsto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001. Se anexó el orden del día y los estados financieros de la vigencia 2025.

3. Verificación del quórum

Efectuado el registro de asistencia con corte a las 9:10 a.m., se verificó la presencia (presencial y virtual) de propietarios y apoderados que representan unidades privadas equivalentes al **68,42% de los coeficientes de copropiedad** del edificio, según el listado de asistencia con coeficientes que se anexa y hace parte integral de la presente acta (Anexo 1).

✓ Verificación ActaPH: quórum deliberatorio superior a la mitad de los coeficientes (Art. 45, Ley 675). La asamblea puede deliberar y decidir válidamente.

4. Orden del día aprobado

1) Verificación del quórum. 2) Elección de presidente y secretario de la asamblea. 3) Informe de administración y estados financieros 2025. 4) Dictamen del revisor fiscal. 5) Aprobación del presupuesto 2026. 6) Proposición de reforma del reglamento en materia de parqueaderos. 7) Elección del consejo de administración. 8) Proposiciones y varios. Aprobado con el 68,42% de los coeficientes presentes (unanimidad).

5. Decisiones y resultado de las votaciones

Decisión No. 1 — Elección de dignatarios de la asamblea. Se designó como presidente de la asamblea a la señora Marcela Rentería (Apto. 402, coeficiente 1,18%) y como secretaria a la señora Diana Caicedo (Apto. 703, coeficiente 1,02%). Votación: aprobada con el 68,42% de los coeficientes presentes; sin votos en contra ni abstenciones. [Audio: 00:09:12]

Decisión No. 2 — Aprobación de estados financieros 2025. Presentado el informe por el administrador y leído el dictamen del revisor fiscal, se sometieron a votación los estados financieros de la vigencia 2025. Votación por coeficientes: a favor 61,90%; en contra 4,30% (Aptos. 201 y 506); abstenciones 2,22%. **Aprobada** con mayoría de los coeficientes presentes (Art. 46, Ley 675). [Audio: 00:41:37]

Decisión No. 3 — Presupuesto de la vigencia 2026. Se presentó el proyecto de presupuesto por \$412.560.000, con incremento del 7,1% en la cuota de administración. Votación por coeficientes: a favor 58,71%; en contra 7,49%; abstenciones 2,22%. **Aprobada.** [Audio: 01:18:05]

Decisión No. 4 — Reforma del reglamento (uso y asignación de parqueaderos comunes). Votación por coeficientes: a favor 48,03%; en contra 17,15%; abstenciones 3,24%. [Audio: 02:05:48]

✗ Verificación ActaPH: la reforma del reglamento de propiedad horizontal exige mayoría calificada del 70% de los coeficientes que integran el edificio (Art. 46, Ley 675). El resultado (48,03%) no alcanza dicha mayoría: la proposición **NO fue aprobada** y así se deja constancia. Redactarla como aprobada habría expuesto la decisión a impugnación (Art. 49, Ley 675).

Decisión No. 5 — Elección del consejo de administración 2026. Se eligió el consejo por el sistema de plancha única, quedando integrado por los propietarios de los apartamentos 101, 402, 608, 703 y la casa 12. Votación: a favor 65,18%; abstenciones 3,24%. **Aprobada.** [Audio: 02:31:20]

6. Constancias y proposiciones

El propietario del Apto. 506 dejó constancia textual: *"Que quede en el acta que no estoy de acuerdo con el aumento del rubro de vigilancia sin haber visto tres cotizaciones"* [Audio: 01:22:41]. La administración informó que el acta será publicada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, por tratarse de reunión mixta (Decreto 176 de 2021).

7. Cierre

Agotado el orden del día, se levantó la sesión a las 12:47 p.m. En constancia firman,

Marcela Rentería
Presidenta de la Asamblea

Diana Caicedo
Secretaria de la Asamblea

ANEXO 2 — NOTAS DE BLINDAJE (cruce con el reglamento de la copropiedad)

Alertas de forma generadas al cruzar el acta contra el reglamento de propiedad horizontal suministrado (Escritura Pública No. 2.114 de 2009, Notaría 3ª de Cali) y la Ley 675 de 2001. Requieren revisión de presidente y secretario antes de firmar.

[!] **NOTA 1 — Decisión No. 4 (reforma del reglamento).** Qué pasó: obtuvo 48,03% de coeficientes. Qué exige tu reglamento: el Art. 62 exige el 70% de los coeficientes que integran el edificio para cualquier reforma (concordante con el Art. 46, Ley 675). Riesgo: si se registrara como aprobada, sería impugnante ante juez civil (Art. 49). Qué hacer: queda registrada como NO aprobada; puede volver a presentarse en asamblea extraordinaria con convocatoria expresa.

[!] **NOTA 2 — Decisión No. 3 (presupuesto).** Qué pasó: el incremento de cuota fue del 7,1%. Qué exige tu reglamento: el Art. 48 dispone que incrementos superiores al IPC + 3 puntos deben presentarse con el soporte de cotizaciones de los rubros que los motivan. Riesgo: un propietario dejó constancia sobre la ausencia de cotizaciones de vigilancia [Audio: 01:22:41]. Qué hacer: anexar al acta las cotizaciones o dejar constancia del compromiso del administrador de presentarlas al consejo en plazo definido.

[!] NOTA 3 — Poderes. Qué pasó: 4 apoderados votaron (Apts. 105, 208, 411 y 607). Qué exige tu reglamento: el Art. 37 exige poder escrito con identificación del poderdante y del apoderado. Riesgo: un poder sin firma invalida la representación y altera el quórum. Qué hacer: verificar que los 4 poderes reposan firmados en el Anexo 1 antes de firmar el acta.

ANEXO 3 — CHECKLIST DE BLINDAJE ActaPH

- ✓ Convocatoria con antelación legal (16 días $\geq$ 15 exigidos, Art. 39)
- ✓ Quórum deliberatorio verificado por coeficientes (68,42% > 50%, Art. 45)
- ✓ Todas las decisiones registradas con votación por coeficientes (a favor / en contra / abstenciones)
- ✓ Mayoría calificada del 70% verificada en la proposición de reforma — resultado negativo registrado correctamente (Art. 46)
- ✓ Listado de asistentes con unidad, calidad y coeficiente anexo (Art. 47)
- ✓ Plazo de publicación identificado: 10 días hábiles — reunión mixta (Decreto 176 de 2021)
- ! Recordatorio: el acta debe firmarse por presidente y secretario y asentarse en el libro de actas para su valor probatorio (Art. 47)

Documento de ejemplo con datos ficticios, generado por ActaPH (actaph.com) para ilustrar la estructura de un acta conforme al artículo 47 de la Ley 675 de 2001. No constituye asesoría jurídica ni tiene validez legal. Las notas de blindaje son alertas de forma para revisión humana; las marcas [Audio] indican el minuto de la grabación donde consta cada decisión.