

Instructivo realización Asambleas PH no presenciales.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Equipo de Propiedad
Horizontal
IDPAC
2020


BOGOTÁ

**DIRECTOR
ALEXANDER REINA OTERO**

**SUBDIRECCION DE ASUNTOS COMUNALES
ALEJANDRO RIVERA CAMERO**

Equipo de Propiedad Horizontal del IDPAC.

**ALEJANDRO ALVARADO VALENCIA
Coordinador**

**EDUARDO NARANJO MUÑOZ
DIANA C. RUIZ MUÑOZ
RICHARD RAMIREZ PULIDO
OSCAR ARANGUREN PIRAJAN
MARCELA MORENO FANDIÑO
LUISA FERNANDA ROMERO
SARA LEON
GIZETH DEVIS**

ASAMBLEAS NO PRESENCIALES

- **LEY 675 DE 2001** Artículos 39, 42 43 44, 45 y 46
- **DECRETO 398 de 13 de Marzo de 2020** Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. - *“Por el cual se adiciona el Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, para reglamentar parcialmente el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, en lo referente al desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas, y se dictan otras disposiciones” - Es una reforma a la ley*
- **DECRETO 176 del 23 de Febrero de 2021** Ministerio de Comercio Industria y Turismo *“Por el cual se determinan las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano social de personas jurídicas que, en virtud de lo señalado en el párrafo transitorio del artículo 6 de la Ley 2069 de 2020, se reúnan durante el año 2021*
- **RESOLUCION 222 del 25 de Febrero de 2021** del Ministerio de Salud y Protección Social. *Por medio del cual se prorroga la Emergencia Sanitaria*



@ParticipaciónBogotá



@BogotáParticipa



Instituto Distrital de la
Participación y Acción
Comunal -IDPAC.

Que es la asamblea de copropietarios?

- ❑ La Asamblea General de Propietarios es el máximo órgano de administración en la copropiedad, se encuentra constituida por los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, que se reúnen con el quorum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de la propiedad horizontal, tenga en cuenta que por mandato legal todos los propietarios de las unidades privadas que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.

Formas de reunión para la asamblea

Teniendo en cuenta su modalidad, podrán haber 4 formas de reunión de asamblea de copropietarios:

1- Presencial



2- No presencial



3- Por Comunicación escrita



4- Mixta



A continuación veremos brevemente en que consiste cada una:

Formas de reunión para la asamblea

- **Presencial:** Es cuando no reunimos todos físicamente en el salón comunal o en lugar que indique la convocatoria, sesionamos y deliberamos conforme a lo indicado en el artículo 39 de la ley 675 de 2001.
- **No presencial:** Es aquella en la cual usamos medios técnicos y tecnológicos en los cuales no se requiere la presencia física de los propietarios, se encuentra regulado en el artículo 42 de la ley 675 de 2001
- **Comunicación Escrita:** Se realiza mediante participación a través de documentos escritos de manera asincrónica y se encuentran reguladas en el artículo 43 de la ley 675 de 2001
- **Mixta:** es una reunión que se encuentra regulada en el Decreto 398 de 2020 y que permite que se realice usando la presencia física de los propietarios y a su vez otros propietarios que pueden conectarse a través de medios técnicos y/o tecnológicos.

De las asambleas no presenciales

- La ley 675 de 2001 contempla la posibilidad de realizar asambleas no presenciales y tomar decisiones por comunicación escrita, con ocasión del COVID -19 el gobierno nacional mediante decreto reglamento este tipo de reuniones, situación que también cobijo a la propiedad horizontal.
- A continuación, brindaremos pautas para realizar cada una de estas reuniones.

Asambleas no presenciales



- ❑ Las asambleas no presenciales se encuentran reguladas en el artículo 42 de la ley 675 de 2001, el cual fue reglamentado por el Decreto 398 del 13 de marzo de 2020 y el Decreto 176 de 2021, para su realización se deben seguir las siguientes recomendaciones:

Requisitos



□ Convocatoria:

- Debe ser enviada a todos los copropietarios a la última dirección registrada (física o electrónica).
- En ella se deberá indicar si la asamblea es ordinaria o extraordinaria.
- Se deberá indicar que la reunión es de tipo no presencial.
- Se debe indicar que plataforma se utilizará, la forma de ingreso, y el protocolo que seguirá el administrador para verificar que la participación que se realice en la asamblea no presencial sea del propietario, delegado o su apoderado.



Tenga en cuenta: que deberá garantizar que **todos los propietarios cuenten con las herramientas técnicas o tecnologías** para ingresar a la plataforma o medio técnico seleccionado, **así como los conocimientos y experticia** necesarios para operar las plataformas elegidas, **so pena, de violentar el derecho a la igualdad** de los propietarios y verse inmerso en posteriores impugnaciones de decisiones.



@ParticipaciónBogotá



@BogotáParticipa



Instituto Distrital de la
Participación y Acción
Comunal -IDPAC.

Asambleas no presenciales



□ Acerca del Quorum:

La asamblea general en reunión no presencial sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, **más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad presentes.** (si la copropiedad es residencial deberá aplicar la siguiente regla jurisprudencial: un voto por unidad privada cuando las decisiones no son económicas).

Asambleas no presenciales



□ Desarrollo de la reunión:

En este tipo de REUNION la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera **INMEDIATA** de acuerdo con el medio empleado. (el administrador y el revisor fiscal deberán dar fe.)

Asambleas no presenciales



□ Acerca de los medios a utilizar.

Se podrán utilizar medios tecnológicos tales como fax, teléfono, teleconferencia, video conferencia, internet, conferencia virtual o vía “chat” entre otros, siempre que el medio técnico o tecnológico utilizado permita probar que los miembros que conforman la asamblea general de propietarios participaron en las deliberaciones o decisiones objeto de la reunión, formalidad sin la cual son ineficaces las decisiones adoptadas.



Tenga en cuenta: 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, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.



@ParticipaciónBogotá



@BogotáParticipa



Instituto Distrital de la
Participación y Acción
Comunal -IDPAC.

Asambleas no presenciales



❑ En las reuniones no presenciales NO se pueden tomar las siguientes decisiones:

- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
- Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
- Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
- Reforma a los estatutos y reglamento.
- Desafectación de un bien común no esencial.
- Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
- Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
- Liquidación y disolución.



@ParticipaciónBogotá



@BogotáParticipa



Instituto Distrital de la
Participación y Acción
Comunal -IDPAC.

RECUERDE

Tanto en las reuniones no presenciales y por comunicación escrita las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez 10 días siguientes a aquel en que se concluyo el acuerdo.

Recuerde el Decreto 398 de 2020

- Para los efectos de las reuniones no presenciales:
- **Cuando** hace referencia a «**todos los socios o miembros**» se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para **deliberar y decidir** art. 45 Ley 675 de 2001
- **El** representante legal deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión.
- **Asimismo**, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los copropietarios apoderados o delegados.
- **Las** disposiciones legales y estatutarias **sobre convocatoria, quorum y mayor[as]** de las reuniones presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones no presenciales
- Las reglas relativas a las reuniones **no presenciales** serán igualmente aplicables a las reuniones **mixtas**, entendiéndose por ellas las que permiten la presencia física y virtual de copropietarios, apoderados o delegados.



@ParticipaciónBogotá



@BogotáParticipa



Instituto Distrital de la
Participación y Acción
Comunal -IDPAC.

Recuerde el Decreto 176 de 2021

- **Artículo 1.** Plazo para realizar las reuniones ordinarias del máximo órgano social correspondientes al ejercicio 2019.
- Las asambleas correspondientes al cierre del ejercicio contable del año 2019 que aún se encuentren pendientes de realizar, se deberán llevar a cabo a más tardar el 31 de marzo de 2021. Si llegada tal fecha la reunión no fuere convocada, los propietarios se podrán reunir por **derecho propio** el primer día hábil del mes de abril de 2021, a las 8 p.m. en las instalaciones de la copropiedad
- **Artículo 2.** Las asambleas **ordinarias** de la Asamblea General de Copropietarios correspondientes al ejercicio de 2020, incluidas las reuniones por **derecho propio**, se deberán llevar a cabo dentro de las fechas y conforme a las reglas previstas en el artículo 39 y 40 de la Ley 675 de 2001.
- Cada copropiedad podrá escoger si la reunión ordinaria será **presencial no presencial o mixta** teniendo en cuenta las disposiciones legales y estatutarias tales como la convocatoria, quórum y mayorías establecidas en el decreto 398 de 2020.

Recuerde la Resolución 222 de 2021

- **No limite** el numero de personas que se pueden reunir presencialmente pero prohibió los eventos públicos y privados que se constituyan en aglomeración de personas.
- **AGLOMERACION:** Aquella reunión de personas donde no se cumplan los protocolos de bioseguridad, en especial el distanciamiento social.

Equipo de Propiedad Horizontal del IDPAC.

Avenida calle 22 N° 68C-51

PBX: (57) (1) 2417900 Ext:1116/2540/2901

