

# **CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO BALCONES DE RUITOQUE AÑO 2024**

Fecha convocatoria: 24 de febrero de 2024

Anexos:

1. Convocatoria Asamblea.
2. Reglamento de la Asamblea.
3. Poder.
4. Estados Financieros a 31 de diciembre de 2023 y ejecución presupuestal.
5. Cartera a 31 de diciembre de 2023.
6. Proyecto de presupuesto para el año 2024.
7. Informe de Consejo de Administración

## CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS AÑO 2024

El suscrito administrador del Conjunto Balcones de Ruitoque, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el art. 39 de la Ley 675 de 2001, se permite convocar a todos los propietarios a participar en la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO BALCONES DE RUITOQUE** que se efectuará de manera PRESENCIAL.

<p><b>PRIMERA CONVOCATORIA</b> <b>Fecha:</b> martes 12 de marzo de 2024 <b>Hora:</b> 7:00 p.m. <b>Registro</b> a partir de las 5:30 pm hasta las 7:00 pm <b>Lugar:</b> SALON SOCIAL No. 1</p>	<p><b>SEGUNDA CONVOCATORIA</b> <b>Fecha:</b> viernes 15 de marzo de 2024 <b>Hora:</b> 8:00 p.m. <b>Registro</b> a partir de las 6:30 pm hasta las 8:00 pm <b>Lugar:</b> SALON SOCIAL No. 1</p>
---	--

Con el fin de dar cumplimiento y desarrollar el siguiente orden del día:

### ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del Quórum.
2. Postulación y elección del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura del Reglamento de la Asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Lectura de la certificación de la Comisión verificadora del Acta de la Asamblea anterior.
6. Elección de la comisión verificadora de la presente Acta de Asamblea.
7. Informe del Administrador y del Consejo de administración.
8. Presentación y aprobación de los Estados financieros a 31 de diciembre de 2023.
9. Informe del Revisor Fiscal.
10. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia año 2024 y asignación de la expensa común de administración.
11. Informe del Comité de convivencia.
12. Postulación y elección del:

- a) Consejo de Administración
  - b) Comité de Convivencia
  - c) Revisor Fiscal
13. Aprobación al Representante Legal para realizar los trámites ante el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga para que el consumo de agua de las áreas comunes se facture a nombre del CONJUNTO BALCONES DE RUITOQUE o se cobre por prorratio a todas las unidades privadas de las etapas existentes y que llegaren a existir.
  14. Aprobación al Representante Legal para realizar los trámites ante la ESSA para que se exceptúe al Conjunto Balcones de Ruitoque del cobro de contribución activa que lo recaudan a través de la factura de energía eléctrica.
  15. Aprobación para disponer de los recursos del Fondo de imprevistos según el Artículo 35, de la Ley 675 de 2001, para atender:
    - a) Funcionamiento automático del equipo de la red contraincendios.
    - b) Mejoramiento del sistema de iluminación de algunas áreas comunes.
    - c) Mantenimiento de las placas de las terrazas.
    - d) Ajuste real del seguro de las áreas comunes.
  16. Aprobación para cobro por el uso de los parqueaderos de visitantes
  17. Aprobación para recibir los salones que debe entregar la constructora Parque Central al conjunto para su adecuación
  18. Aprobación de cambio del uso de los parqueaderos de visitantes que se destinaron para construir la central de monitoreo
  19. Aprobación de adecuación de la piscina de los niños, según la reglamentación de la alcaldía sobre piscinas
  20. Propositiones y varios
  21. Clausura de la asamblea

**NOTA 1.** Las decisiones tomadas válidamente en esta Asamblea, obliga a presentes, ausentes y residentes, y en general para todos los usuarios, tenedores, ocupantes o moradores del conjunto.

**NOTA 2.** Si la unidad privada se encuentra arrendada es deber del residente hacer llegar los documentos al propietario. Si el propietario no puede asistir podrá delegar a un tercero, mediante **poder escrito**.

**NOTA 3.** El registro de asistencia se iniciará con hora y media de antelación a la hora convocada.

**NOTA 4.** Si el inmueble es adquirido por **Leasing habitacional** deberá solicitar y presentar poder otorgado por la entidad financiera.

**NOTA 5.** ENTREGA DE PODERES HASTA EL 08 DE MARZO DE 2024.

1-Los poderes pueden ser enviados al siguiente correo

[asambleabalconesderuitoque@gmail.com](mailto:asambleabalconesderuitoque@gmail.com).

2-Los poderes deben estar firmados por las partes y anexar copia de la cedula del propietario.

3-Solo tendrá ingreso a la Asamblea quien sea propietario o presente poder

**NOTA 6.** POSTULACION PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION O COMITÉ DE CONVIVENCIA Los propietarios que deseen postularse al Consejo de administración o al Comité de convivencia, deberán enviar su postulación al correo [asambleabalconesderuitoque@gmail.com](mailto:asambleabalconesderuitoque@gmail.com), anexando certificado de tradición y libertad de su inmueble.

**NOTA 7.** PROPOSICIONES Y VARIOS Éstas serán recibidas en el correo [asambleabalconesderuitoque@gmail.com](mailto:asambleabalconesderuitoque@gmail.com) hasta el día 08 de marzo de 2024.

**NOTA 8.** Para la postulación del Revisor fiscal deberán enviar la hoja de vida con sus respectivas acreditaciones al correo [consejo.balconesruitoquegmail.com](mailto:consejo.balconesruitoquegmail.com) y/o [asambleabalconesderuitoque@gmail.com](mailto:asambleabalconesderuitoque@gmail.com)

**NOTA 9.** De conformidad con el reglamento de propiedad horizontal de Balcones de Ruitoque, en el artículo 85, sanciones y facultades de imponerlas, numeral 21, literal B “Cometer los actos o infracciones enunciados a continuación, obligara al infractor al pago de una multa equivalente a media (1/2) cuota de administración:

- 1- Inasistencia injustificada por parte del propietario o sus delegados a la asamblea general cuando la decisión a tomar requiera de mayoría calificada, es decir, el voto favorable de un numero de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad”.

Agradecemos su puntual asistencia.

Cordialmente,



WILSON RODRIGUEZ AMADO  
Administrador - Representante Legal  
Conjunto Balcones de Ruitoque

## PODER

Floridablanca \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Señores:

### **Asamblea General Ordinaria de Propietarios**

Atte.: Administrador

Conjunto Balcones de Ruitoque

Yo, \_\_\_\_\_, identificado(a) con C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en calidad de propietario(a) del apto \_\_\_torre\_\_\_\_\_. Por medio del presente escrito, confiero poder amplio y suficiente al señor(a) \_\_\_\_\_ identificado(a) con C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ para que me represente con voz y voto, en mi nombre y representación de acuerdo con la Ley 675 de 2001, en la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Conjunto Balcones de Ruitoque a realizarse el día 12 de marzo de 2024, a las 7:00 p.m. de manera presencial en el salón social No. 1 del conjunto.

Si no puede sesionarse para la fecha citada por falta de Quórum, la Asamblea se realizará en segunda y única convocatoria el día 15 de marzo de 2024, a las 8:00 p.m., la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente de copropiedad representados.

Sólo podrán participar en esta Asamblea general ordinaria los propietarios que figuran como tal y los que ejerzan representación mediante poder. Cada propietario tiene derecho a participar con voz y voto, de acuerdo con sus coeficientes. Si un propietario que haya otorgado poder asiste a la asamblea invalida el poder otorgado y el apoderado deberá retirarse de la Asamblea.

**PODERDANTE**

**FIRMA** \_\_\_\_\_

**CEDULA** \_\_\_\_\_

**APODERADO**

**FIRMA** \_\_\_\_\_

**CEDULA** \_\_\_\_\_

## **REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO BALCONES DE RUITOQUE AÑO 2024**

Este reglamento es de estricto cumplimiento ya que garantiza la transparencia de la Asamblea y su dinamismo. Con el fin de que la Asamblea se desarrolle con respeto, orden y agilidad se rigen las siguientes normas:

**Art 1.** Los poderes serán revisados según lo registrado en la **NOTA 5** de la convocatoria de la Asamblea, los poderes deben ser delegados a personas mayores de edad.

**Art 2.** Para postularse al Consejo de administración o al Comité de convivencia deberá cumplir lo señalado en la **NOTA 6** de la convocatoria de la Asamblea.

**Art. 3.** Las proposiciones y varios deberán ser enviadas al correo y tiempos asignados según la **NOTA 7** de la convocatoria de la Asamblea.

**Art. 4.** Sólo se permite el ingreso al recinto de la Asamblea la persona que venga en representación de la unidad privada, no se permite el ingreso de niños, ni mascotas al recinto.

**Art. 5.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, antes de entrar a considerar cualquier tema, se establecerá la existencia del quórum por parte de la Revisora Fiscal, quien actuará en dicho punto como presidente provisional de la Asamblea. Verificado el quórum, quedará instalada la Asamblea y se procederá a designar al presidente y secretario de la misma.

**Art. 6.** Elección del presidente y secretario de la Asamblea. La Asamblea General será presidida por cualquiera de los propietarios por postulación nominal y la elección se hará por mayoría de votos. El secretario también podrá ser cualquiera de los propietarios, por postulación nominal y la elección se hará por mayoría de votos.

**Art. 7.** Para las intervenciones tenga en cuenta.

- α) Cada propietario, representante o asistente podrá intervenir una (1) vez sobre un asunto y su intervención estará limitada a tres (3) minutos. La presidencia de la Asamblea será autónoma para ampliar un máximo de un (1) minuto o dar por terminadas las intervenciones.

- b) Las intervenciones deberán ceñirse en todos los casos al tema que se discute. La exposición de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa, evitando las discusiones inútiles y el lenguaje ofensivo y violento.
- c) Si el orador se desvía del tema, el presidente le hará el llamado correspondiente y, en caso de no ser atendido, perderá el uso de la palabra.
- d) Todos los oradores deberán mencionar su nombre y número de inmueble al iniciar su exposición.
- e) No se permiten los diálogos en los debates, es decir, la interpelación entre dos o más oradores o asistentes al mismo tiempo.
- f) Solamente el presidente de la Asamblea podrá conceder el derecho al uso de la palabra, lo cual hará de acuerdo con el orden en que los asistentes lo vayan solicitando.

**ART. 8.** Las votaciones se realizarán mediante un control electrónico, que se entregará a cada representante del inmueble en el momento que se registre, si dado el caso algún propietario o apoderado se retira de la Asamblea deberá entregar el control al secretario para invalidarlo, al igual que estos controles no podrán ser entregados a ningún otro asambleísta.

**ART. 9.** Si la Asamblea no alcanza a desarrollar en una sola sesión la totalidad del orden del día, la misma por decisión propia puede continuar con sesiones posteriores durante los tres (3) días inmediatamente siguientes, hasta agotar el orden del día.

**ART. 10.** En caso de empate en el número de votos, obligatoriamente se tiene que reconsiderar el correspondiente asunto y se efectuará una segunda votación. Si persiste el empate, se dará como no aprobado. En el evento que el voto en blanco sea mayor el asunto será negado y se seguirá el orden del día.

**ART. 11.** A los asambleístas les está prohibido traer armas a la Asamblea, entrar al recinto con licor o en estado de alicoramiento o estar bajo los efectos de sustancias alucinógenas.

**ART. 12.** El presidente de la Asamblea está facultado para aplicar las siguientes sanciones a los asambleístas:

12.1 Llamado de atención formal.

12.2 Retiro del recinto.

**Procedimiento para aplicar sanciones:**

12.3 Hacer el llamado de atención al asambleísta por su mal comportamiento,

12.4 Notificarle a la Asamblea la reincidencia de su mal comportamiento,

12.5 Solicitarle a la Asamblea el retiro del recinto del asambleísta.

**Art. 13.** El Acta de la Asamblea será realizada por el secretario nombrado en esta Asamblea y deberá ser enviada a la comisión verificadora para su respectiva certificación en un tiempo no mayor a 15 días calendario. El Acta de la Asamblea será publicará según el articulado de la Ley 675 de 2001.