

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
MODALIDAD PRESENCIAL**

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II

En la ciudad de Bogotá, a las 8:00 a.m. del día 26 de marzo de 2023, se dio inicio a la **Asamblea General Ordinaria** del **Conjunto Residencial Torres de la Colina II**, convocada previamente por el Representante Legal del conjunto, quien hizo uso de las facultades otorgadas por la Ley 675 del 2001, Capítulo décimo, artículos 38 y 39, así como el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

La citación para la asamblea incluyó un orden del día con los temas a tratar, que se presentan a continuación:

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Aprobación del Reglamento de Asamblea.
5. Nombramiento de la Comisión verificadora de la redacción del acta.
6. Informe del Consejo y Administración.
7. Presentación dictamen de revisoría fiscal.
8. Presentación y aprobación estados financieros a diciembre 31 de 2022.
9. Presentación y aprobación de los proyectos (Tarifa multiusuario; cambio de flautas)
10. Presentación y aprobación de Presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023.
11. Elección del Consejo de Administración.
12. Elección del Comité de Convivencia.
13. Elección de Revisor Fiscal.
14. Proposiciones y varios.
15. Cierre

La presente convocatoria se realizó en cumplimiento de los artículos 39 y 41 de la Ley 675 de 2001, los cuales establecen los procedimientos para la convocatoria y realización de asambleas en propiedades horizontales. En caso de que no se alcance el quórum deliberatorio en la primera convocatoria, se realizará una segunda convocatoria para el tercer día hábil siguiente, que corresponderá al miércoles 29 de marzo de 2023 a las 8:00 P.M. Esta asamblea se llevará a cabo en el mismo lugar de la primera convocatoria y se sesionará y decidirá válidamente con el número plural de propietarios, sin importar el porcentaje de coeficientes representado, tal y como lo establece el artículo 41 de la Ley 675 de 2001. Las decisiones tomadas tendrán carácter obligatorio para todos los propietarios, incluyendo a los ausentes o disidentes, al administrador y demás órganos de la propiedad horizontal, así como para los usuarios y ocupantes de la copropiedad, de acuerdo con el artículo 37 de la misma ley. Por último, se informa que los libros oficiales se encuentran a disposición de los propietarios en la oficina de administración.

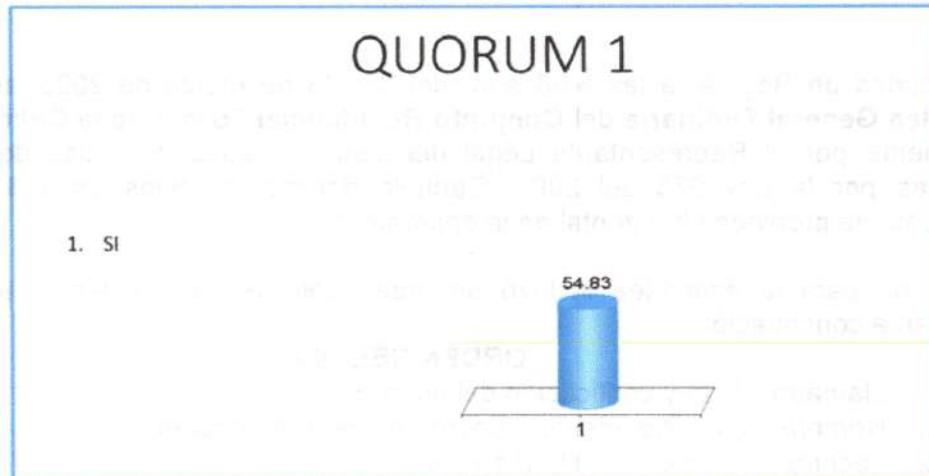
Se informó a los presentes que aquellos que no pudieron asistir podían hacerse representar a través de un poder especial adjunto a la presente convocatoria. Además, se recordó que la inasistencia a la asamblea acarrea una sanción en cualquiera de las dos convocatorias equivalente al 100% de la cuota actual de Administración, de acuerdo con lo establecido en el Manual de convivencia Capítulo 2 Artículo 11 y Capítulo 8 Artículo 2.

APERTURA DE LA ASAMBLEA

El señor administrador Luis Alejandro Reyes Congote se presentó ante la asamblea como el representante legal de AYR Copropiedades S.A.S. para el conjunto. Agradeció al consejo y a la administración por su presencia y procedió a realizar una prueba de coeficiente. En su

discurso, mencionó que todos los presentes en la asamblea debían tener su control remoto en la mano.

Después de su intervención, se llevó a cabo la prueba del quórum.

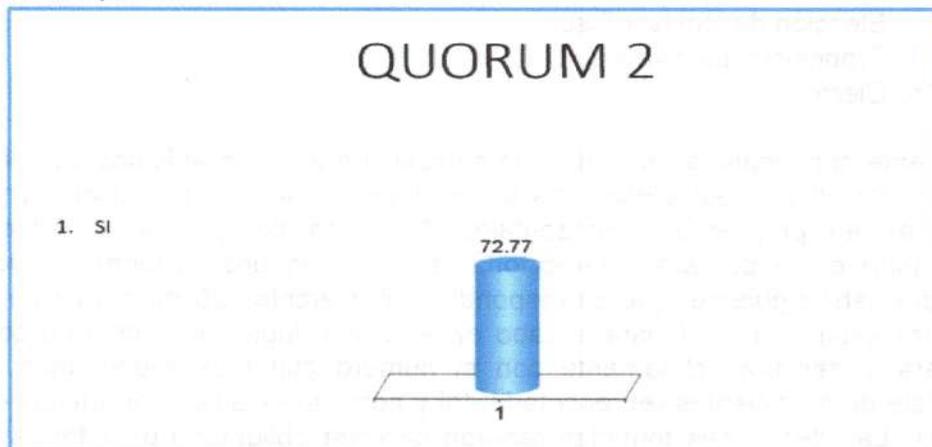


- Asistentes: (color azul) coeficiente del 54.83% - presentes.

El Sr. Presidente del Consejo Hector Pinzon afirmó que este era un quórum válido para el inicio de la asamblea. Posteriormente, el Sr. Luis Alejandro Reyes procedió a leer la convocatoria junto con el orden del día, el cual ya fue redactado en la primera parte del acta.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El Sr. Administrador indicó que se iniciaría la asamblea y procedió a realizar el llamado a lista y verificación del quórum.



Asistentes: (color azul) coeficiente del 72.77% - presentes.

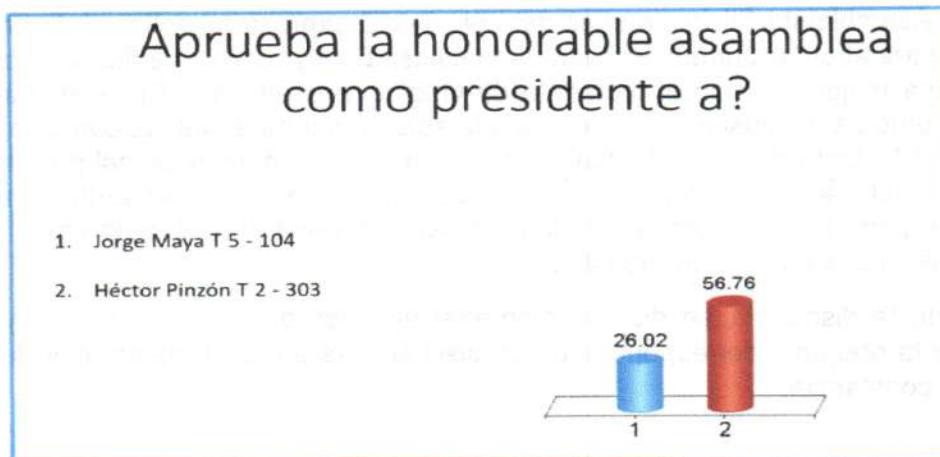
El Sr. Presidente del Consejo Hector Pinzon informó que el quórum presente era más que válido y suficiente para dar inicio a la asamblea del día de hoy, con un porcentaje del 72.77%.

2. NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

El Sr. Administrador solicitó la nominación de un presidente o presidenta para la asamblea y manifestó que estarían atentos para tomar nota en caso de que hubiera varios candidatos. Seguidamente, se procedió a abrir las nominaciones y se presentaron dos postulados:

- Jorge Maya, del apartamento 5-104
- Héctor Pinzón, del apartamento 2-303.

Se procedió a realizar una votación para elegir al presidente de la asamblea. Se informó a los asistentes que para votar por el Sr. Jorge Maya deberían oprimir la tecla 1, mientras que para votar por el Sr. Héctor Pinzón deberían oprimir la tecla 2.



Los resultados de la votación son los siguientes:

- **Por el Sr. Jorge Maya 5-104 (color azul):** con un coeficiente de 26.02% - votos
- **Por el Sr. Héctor Pinzón 2-303 (color naranja):** con un coeficiente de 56.76% - votos

El Sr. Revisor Fiscal Efrén Muñoz corroboró la votación presente.

El Sr. Héctor Pinzón, quien fue elegido como presidente de la asamblea, agradeció y dio inicio formalmente a la asamblea. Informó a los asistentes que en la parte de adelante se encontraban presentes el Sr. Revisor Fiscal Efrén Muñoz, el Sr. Administrador Luis Alejandro Reyes, la Sra. Marlen Gomez encargada de la contabilidad, Yeisson Delgado administrador delegado, la asistente María Lopez, el Sr. Luis Sanabria quien forma parte del Consejo de Administración, y las Sras. Diana Perez y Marcela Jaime, quienes han estado acompañando al consejo. A continuación, se continuó con el orden del día.

Un miembro de la Asamblea interviene y sugiere que para efectos de registro en el acta, el administrador funja como secretario en la asamblea. Luego, el Sr. Presidente de la asamblea procedió a preguntar a los asistentes si estaban de acuerdo con que el administrador sea el secretario en la asamblea. La asamblea se manifestó de acuerdo.

El Sr. Presidente de la asamblea informó que, en consecuencia de la decisión tomada por la asamblea, Yeisson Delgado, de la administración, quedará como secretario de la asamblea.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El Sr. Presidente de la asamblea procede a leer nuevamente el orden del día correspondiente al punto número 3.

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Aprobación del Reglamento de Asamblea.
5. Nombramiento de la Comisión verificadora de la redacción del acta.
6. Informe del Consejo y Administración.
7. Presentación dictamen de revisoría fiscal.
8. Presentación y aprobación estados financieros a diciembre 31 de 2022.
9. Presentación y aprobación de los proyectos (Tarifa multiusuario; cambio de flautas)
10. Presentación y aprobación de Presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023.
11. Elección del Consejo de Administración.
12. Elección del Comité de Convivencia.
13. Elección de Revisor Fiscal.
14. Propositiones y varios.
15. Cierre

El presidente de la asamblea solicitó a los asambleístas si había alguna inquietud o comentario en relación a la lectura del orden del día, a lo cual se procedió a escuchar y atender las diferentes intervenciones de los presentes.

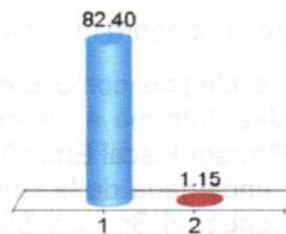
La Sra. Asambleísta Silvia Jimenez del apto 2-102 expresa su solicitud de cambiar el orden del día para abordar primero el punto de multiusuarios y cambio de flautas, con el objetivo de tomar una mejor decisión al momento de votar el presupuesto. El Sr. Administrador aclaró que el punto de multiusuarios se refiere a la aprobación para que los conjuntos obtengan una rebaja en la tarifa de aseo, la cual no conlleva ningún costo adicional para los propietarios. Con respecto a las flautas, se explicó que su cambio es necesario para evitar daños, pérdidas y otros problemas, y que los propietarios deberán costearlo en su momento, pero no requerirá una cuota extraordinaria.

Luego de la discusión, se decidió mantener el orden del día sin cambios y se procedió a elaborar la pregunta correspondiente. La discusión será registrada en el acta de la asamblea para su constancia.

Aprueba la honorable asamblea el orden del día?

1. SI

2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- **Por el Sí (color azul):** con un coeficiente de 82.40% - votos
- **Por el No (color naranja):** con un coeficiente de 1.15% - votos

El propietario del apartamento 5-1104, Sr. Iván Narváez, solicita una aclaración del porcentaje correspondiente a la votación, pregunta si el 82% aprobado corresponde a los presentes en la asamblea o a la totalidad de la copropiedad.

El Sr. Revisor Fiscal Efrén Muñoz responde que la votación se realizó considerando el 100% de la copropiedad, y que esa información está registrada en la base de datos, señala que, si se tratara de una gráfica de las personas presentes en la asamblea, el resultado seguiría siendo de aprobación.

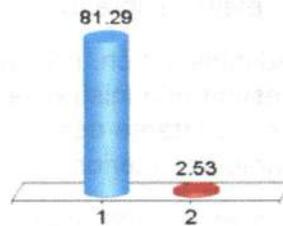
4. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE ASAMBLEA.

El Sr. Presidente de la asamblea anuncia la continuación del cuarto punto, que corresponde a la aprobación del reglamento de la asamblea. El Sr. Administrador informa que el reglamento ha sido enviado previamente y pregunta si desean que lo lean nuevamente, a lo que la asamblea responde negativamente. El Sr. Presidente de la asamblea procede a someter el reglamento a votación.

Aprueba la honorable asamblea el
reglamento presentado?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 81.29% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 2.53 % - votos

5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA.

El señor Presidente de la Asamblea menciona que se está llevando a cabo el punto del nombramiento de la comisión verificadora de la redacción del acta. El administrador solicita la colaboración de tres personas para la revisión y verificación del acta que será redactada por la administración y se les enviará un documento tanto digital como físico para que puedan realizar sus aportes en un plazo de cuatro días. Luego de que la comisión realice su revisión y se hagan los cambios necesarios, el acta quedará en firme y será firmada por el presidente, secretario y la comisión verificadora. El tiempo estimado para este proceso es de aproximadamente 20 días. Es importante resaltar que la redacción del acta está a cargo de la administración y que la comisión verificadora sólo colaborará en su revisión y verificación.

Postulados para el comité verificador del acta:

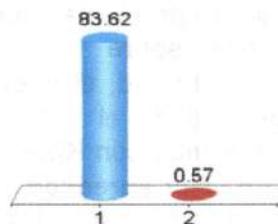
1. Luis Losada Apto. 2-1203
2. Iván Donado Apto. 4-604

El Sr. Presidente de la asamblea preguntó si había alguien más que deseaba postularse para formar parte de la terna para la comisión verificadora de la redacción del acta. Al no haber más postulantes, se procedió a votar por las dos personas que habían sido propuestas.

Aprueba la honorable asamblea para la
conformación de la comisión
verificadora del acta a los postulados?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 83.62% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 0.57 % - votos

6. INFORME DEL CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN.

El Sr. Presidente de la asamblea continúa con el informe del consejo de administración, el Sr. Presidente ofreció una explicación sobre el informe del consejo. No se extendió demasiado en su exposición para ser eficientes y se centró en los temas más relevantes. Destacó el trabajo armonioso con el consejo, logrando avances en proyectos relevantes gracias a la agilidad y entendimiento en su trabajo conjunto.

La administración presentó más detalles sobre los proyectos en su explicación.

El Sr. Yeisson Delgado, de la Administración, presentó el informe de gestión resaltando los avances más relevantes en la gestión administrativa que tuvo lugar desde el 1 de julio al 31 de diciembre del año pasado. Es importante destacar que la actual administración recibió el mando el 1 de julio de la administración anterior.

Durante este periodo, se tuvieron en cuenta unos pilares fundamentales que incluyeron la seguridad, infraestructura, mantenimiento, temas financieros, servicios, convivencia, relaciones con la comunidad y participación ciudadana. Todos estos pilares fueron esenciales para mejorar la calidad de vida tanto de los residentes como de la administración y los órganos administrativos, como el consejo o el comité de convivencia.

En cuanto al pilar de seguridad, se implementó un contrato de vigilancia que inició el 15 de mayo de 2022 y estará vigente hasta el 15 de mayo de 2024. Dentro de este contrato, se recibió una bolsa de inversión que se utilizó para mejorar el control de acceso vehicular a los parqueaderos privados, el control de acceso para mascotas y las barreras perimetrales.

Además, en esta administración se decidió que la empresa de seguridad se encargará de todo el sistema tecnológico de la copropiedad, lo que permitió ser mucho más ágiles a la hora de responder a cualquier novedad. Anteriormente, los mantenimientos correctivos eran manejados por empresas independientes, pero ahora se centralizó todo en una sola empresa, lo que facilitó la gestión de la seguridad en la copropiedad.

Se implementaron tres filtros de seguridad en el acceso al sótano del conjunto: lector de placas, lectores de tarjetas actualizados y validación por huella digital. La doble validación de placa y chip se realizó para asegurarse de que los vehículos salgan sólo con la autorización correspondiente. Esta doble validación se implementó para evitar problemas similares a los que se presentan en centros comerciales, donde los conductores a veces salen sin realizar la validación correspondiente.

El Sr. Yeisson Delgado destaca que para acceder al sótano se necesitan tres elementos: la validación de la placa del vehículo, el chip del vehículo para abrir la talanquera, y el lector de huellas para la salida. Estos sistemas permiten un mayor control de entrada y salida y garantizan seguridad. La actualización de datos de los vehículos es importante y se debe realizar antes del 20 de mayo de 2023 para evitar problemas de acceso. El control de acceso para mascotas también se implementará con dos filtros de seguridad. Se están parametrizando los sistemas y se espera que la actualización de datos se complete alrededor del 13 de abril de 2023. El Sr. Administrador destaca la importancia de colaborar para evitar robos de vehículos y mascotas.

El Sr. Yeisson Delgado señala que es importante que se cumplan las mismas condiciones de registro para todos y, en caso de problemas con la huella, se asignará un token a través de un acta. También se informa sobre la instalación de nuevas barreras perimetrales electrónicas para mejorar la seguridad, el nuevo contrato con la empresa Andiaso para el mantenimiento de la copropiedad, el mantenimiento de puertas y ascensores, y el mantenimiento de la planta eléctrica con Kitek. Se destaca la importancia del mantenimiento del sistema hidráulico, con un valor agregado que dura hasta mayo de 2023, y se menciona la realización del lavado de tanques y las pruebas fisicoquímicas y microbiológicas correspondientes. También se aborda el tema de las filtraciones en las tuberías debido a la oxidación y la presión generada por el sistema de motobombas anterior, lo que ha ocasionado trabajos correctivos en varios puntos de la torre.

El informe detalla el mantenimiento realizado en diferentes áreas de la propiedad. En cuanto al mantenimiento de cubiertas, se llevó a cabo un mantenimiento que generó gasto presupuestal debido a una garantía de contrato. Se identificaron puntos donde se estaban produciendo filtraciones en algunos apartamentos, lo que se cubrió con la garantía del mantenimiento. En cuanto a garantías de fachadas, se identificaron varias filtraciones que se están tratando con el contratista.

En cuanto a las puertas automáticas de acceso vehicular, se realizó un cambio de brazo que se cubrió con la póliza. Se realizaron mantenimientos mensuales y se identificó la necesidad de un mantenimiento preventivo y correctivo cada 3 meses. Se han identificado algunos puntos críticos en áreas comunes que se están tratando.

En cuanto a la ornamentación de paisajismo, se están haciendo trabajos para embellecer las entradas de cada torre de una manera uniforme. También se han realizado gestiones de reclamación frente a la póliza por vidrios dañados, y se obtuvo el recurso necesario para realizar el cambio.

Se realizaron mantenimientos de recarga de extintores de acuerdo con su vigencia y se está trabajando en la mejora de los galvanizados. Se aclara que la responsabilidad de los medidores y la tubería desde el medidor hasta el apartamento es de cada unidad privada.

Se reportaron varias actividades realizadas por la administración, incluyendo trabajos de impermeabilización de las torres, renovación de señalizaciones, adquisición e instalación de un calentador de piscina con tecnología avanzada y la dotación del mobiliario del gimnasio y los baños de caballeros. También se mencionó el cambio del sentido de la puerta y la proyección para el cambio de apertura de todas las torres debido al plan de emergencias de la copropiedad. La administración informó sobre la reclamación realizada a la póliza para la compra de un nuevo equipo principal para la oficina de administración y el cambio de toda la tubería del sistema de la piscina. Se destacó que se seguirá trabajando en la dotación de elementos para las zonas comunes y se proyectó continuar con la dotación del gimnasio, ya que algunos elementos necesitan reemplazo.

La siguiente tabla muestra el alcance de los proyectos ejecutados y su nivel de apalancamiento, según lo informado por la administración:

PROYECTOS APROBADOS EN ASAMBLEA					
PROYECTO	ALCANCE	VALOR APROBADO	VALOR EJECUTADO	VARIACIÓN	ALCANCE EJECUTADO
MOTOBOMBAS	Reparación de 3 de motobombas y reposición de una de las motobombas de 7.5 hp; reubicación y mantenimiento del tablero.	\$34.000.000	\$60.025.980	\$26.025.980	PROYECTO EJECUTADO: Compra de 3 bombas de 7.5 HP. Instalación de tablero de variación de frecuencia incluye contactores. Instalación de sistema Bypass del acueducto. Instalación de sistema extractor de cloro con temporizador. Kit reparación y puesta en marcha de bomba de la red contra incendios. Arrancadores estrella triangulo del RCI. Reparación de eyectora, puesta en marcha de todo el sistema.
RAMPA MOVILIDAD REDUCIDA/MASCOTAS	Reconstrucción de rampa vehicular. Construcción de rampa para personas con movilidad reducida.	\$11.744.188	\$126.569.031	\$32.782.065	PROYECTO EN EJECUCIÓN: Reconstrucción de rampa vehicular (reforzamiento de la placa zona entradas visitante y sotano) Construcción de rampa para personal con movilidad reducida.
RECONSTRUCCION ACCESO VEHICULAR	Adecuación de acceso para mascotas.	\$82.042.778			Construcción y adecuación de acceso para mascotas en piso deck.
ASCENSORES	Torre 4: Cable de tracción 11mm pavo f2 alma en acero con fibra gustav wolf—cable de tracción 11mm pavo f3 alma en yute gustav wolf.	\$10.000.000	\$4.843.181	-\$5.156.819	PROYECTO EN EJECUCIÓN: Torre 4: cambio de cable de tracción 11mm pavo f3 alma en acero con fibra gustav wolf e insumos.
IMPERMEABILIZACIÓN TANQUE RESERVA	Impermeabilización con pintura epóxica con garantía de 4 años	\$11.000.000	\$31.339.669	\$20.339.669	PROYECTO EN EJECUCIÓN: Instalación de sistema de membrana PVC, incluye membrana 1.2" 1.6, geotextil, perfiles, poliuretano, sikadur 32, silicoprimer 215 y chazos. Garantía de la membrana 10 años.
ILUMINACION	Mejoramiento de la luminosidad de las áreas comunes del conjunto.	\$8.000.000	\$8.000.000	\$0	PROYECTO EN EJECUCIÓN: Mantenimiento de los tabacos, cambio de luminarias de 6W a 15W Cambio de acrílico protector. Reforzamiento del pedestal de los postes de las luminarias. Reemplazo de lámparas y fotoceldas.
(=) TOTAL PROYECTOS		\$156.786.966	\$230.777.861	\$73.990.895	
(-) APALANCAMIENTO FONDO DE IMPREVISTOS		\$25.000.000			
(=) CUOTA EXTRAORDINARIA		\$131.786.966			
(-) EXTRAORDINARIA PENDIENTE DE RECAUDAR		-\$5.541.300			
(+) APALANCAMIENTO BOLSA DE REINVERSIÓN		\$32.600.000			
(+) APALANCAMIENTO RECLAMACIÓN A LA POLIZA SINISESTRO MOTOBOMBAS		\$46.428.505			
(=) TOTAL		\$230.274.171	\$230.777.861	-\$503.690	

La administración destaca que el alcance inicial aprobado por la asamblea incluía la reparación de tres motobombas, la sustitución de una motobomba de 7,5 caballos, la reubicación del tablero y el mantenimiento, con un valor de \$34.000.000. Sin embargo, se ejecutó un alcance más amplio con un valor de \$60.025.980, el cual incluyó la sustitución de las bombas, la instalación de un tablero nuevo y la implementación de variadores que reemplazan los presostatos. El ingeniero del Selta es la persona que representa la empresa y explicará cómo la nueva tecnología implementada en las bombas mejora su funcionamiento.

El ingeniero de Selta, Sr. Enrique Diaz, informa que la copropiedad ha dado un gran salto en términos de tecnología, lo que ha permitido un suministro de agua más constante y eficiente, eliminando por completo las interrupciones y mejorando la presión del agua. Se han reemplazado todos los elementos del sistema, incluyendo las bombas y los tableros eléctricos, y se han corregido las fallas de mantenimiento tanto en la red de agua potable como en la red contra incendios. El nuevo tablero cuenta con variadores, una tecnología que no estaba presente en el anterior, lo que mejora la seguridad y protección contra incendios en la copropiedad. El sistema anterior se deterioró debido a la volatilización del cloro presente en el agua, lo que causó un alto nivel de oxidación y corrosión en los tableros. El ingeniero recomienda la implementación de una extracción mecánica del cuarto para evitar el deterioro futuro del sistema.

El Sr. Luis Losada mostró su preocupación por el funcionamiento del sistema contra incendios en malas condiciones por 8 años. Preguntó quién operaría las bombas y si había brigadas de emergencia en caso de incendio. El Sr. Administrador explicó que el sistema es automático y que las bombas se encenderían solas en caso de una emergencia. El Ing. de Selta Enrique Diaz resaltó la importancia del trabajo realizado para controlar el flujo de gases en el cuarto de bombas y habilitar la red contra incendios y las bombas de aguas lluvias en los sótanos. También mencionó la durabilidad del nuevo sistema y la importancia de la tubería de acero inoxidable para la llegada de agua potable. El Sr. Administrador hizo un llamado para crear una brigada de emergencia y explicó el proceso de operación de las bombas. Se destacó que se hizo una gran inversión para modernizar los equipos.

En la reunión, la Sra. Asambleísta de la torre 1-702 preguntó sobre el presupuesto de 30 millones de pesos que se había asignado y por qué se gastaron 60 millones. El Sr. Administrador explicó que se buscaron fuentes de financiación para resolver los problemas del conjunto y que se recuperaría parte del dinero a través de una póliza. Además, se destacó la ayuda valiosa del consejo y se mencionó la compra de tres bombas con doble impulsor, instalación de tablero de variación de frecuencia con los contactores, y un sistema bypass del acueducto. El Sr. Ing. De Selta Enrique Diaz se despidió y agradeció por haber confiado en su trabajo, mientras que el Sr. Administrador explicó el bypass instalado en la bomba principal para evitar la interrupción del suministro de agua durante el mantenimiento del tanque.

El Sr. Yeisson Delgado, de Administración, presentó además que el proyecto incluyó la instalación de un sistema extractor de cloro con temporizador, un kit de reparación y puesta en marcha de la bomba de red contra incendios, arrancadores de estrellas de triángulos del sistema RCI, reparación eyectoras, y la puesta en marcha de todo el sistema.

Se resalta que, se llevó a cabo la reconstrucción de acceso vehicular y la rampa de movilidad reducida y de mascotas.

La impermeabilización del tanque se encuentra en fase de ejecución y se espera que dure entre 10 a 20 años, lo que proporcionará ahorros significativos en el presupuesto a largo plazo. Se ha llevado a cabo una mejora en la iluminación de las áreas comunes de los primeros pisos.

El total de los proyectos aprobados fue de \$156.786.966, y se ejecutó \$230.777.000, lo que generó una variación de \$73.990.890. Se utilizó el fondo de imprevistos y la cuota extraordinaria para apalancar este gasto. Se realizó una reclamación a la póliza para obtener \$46.428.505, lo que permitió amortiguar la variación negativa de \$503.609 pesos.

La gestión administrativa se enfocó en el bienestar del presupuesto de la copropiedad y en evitar sobrecostos. Se ha logrado una gestión efectiva de los recursos y se ha buscado una integralidad en los proyectos ejecutados.

La Sra. Ing. Paola Gil interventora de obra, presenta un informe sobre el avance del proyecto de infraestructura. El objeto del contrato era realizar tres actividades: la reconstrucción de la estructura de la rampa de acceso vehicular mediante pavimentación, la construcción de una rampa para personas con movilidad reducida y la adecuación del circuito de acceso para mascotas. Actualmente se está ejecutando la actividad número 1 y la actividad número 3, pero la actividad de la rampa para personas con movilidad reducida requiere de una licencia de construcción, por lo que está en espera hasta que se apruebe la licencia correspondiente.

El valor total del contrato de las tres actividades fue de 116 millones de pesos y comenzó el 31 de enero del 2023, con una fecha de modificación para el 30 de marzo del 2023. La obra ha sido supervisada por la interventoría, la cual ha realizado un control de procesos, control de calidad, control de especificaciones, control de presupuesto y control del avance de la obra.

La obra se encuentra ejecutada en un 92% en cuanto a tiempos, y el 75.21% en cuanto a avance contable. Hasta el momento, únicamente se ha pagado el anticipo del 35% y no se ha pagado al contratista nada más, ya que el contrato está en la fase final.

En cuanto a las actividades ejecutadas, se realizó el retiró del adoquín, las excavaciones, la impermeabilización de la placa, en concreto el suministro, instalación de la geomalla, el suministro e instalación de la compactación del deseo, el suministro e instalación de la carpeta asfáltica y el piso dec. Quedan pendientes la demarcación y la señalización, así como la rampa peatonal para personas con movilidad reducida.

El asambleísta 1-702 pregunta si ejecutar la obra del acceso para personas con discapacidad va a crear algún problema frente a lo ya ejecutado. La Sra. Ing. Paola Gil responde que no, ya que se sabía desde el inicio que esa actividad requería una licencia de construcción y que se ejecutará cuando se tenga la licencia correspondiente.

La Sra. Sandra González 5-903 pregunta sobre el pedazo faltante a la entrada y a la salida de la rampa. La Sra. Ing. Paola Gil responde que ese concreto se va a ejecutar, y que las partes del espacio público no se hacen porque no se pueden modificar.

El Sr. Consejero pide que se reitere sobre el espacio público y las condiciones por las cuales algunos espacios pueden modificarse.

La Sra. Ing. Paola Gil concluye que, para llegar al 100% del proyecto, hacen falta alrededor de 20-25 días después de que se apruebe la licencia de construcción, la cual puede tardar entre 3-4 meses.

El sr. Yeisson Delgado continúa con su presentación del informe menciona y detallada sobre los avances en el mantenimiento y mejoras del conjunto residencial. En el primer piso, se están realizando mantenimientos en todas las áreas, se han instalado nuevas lámparas LED y se está pintando todas las zonas de tacos. El proyecto de ascensores está en marcha y se iniciará el cambio del cable de tracción del ascensor de la torre 4. En cuanto al paisajismo, se llevará a cabo un concepto uniforme en las entradas de cada torre y se repoblarán ciertas zonas afectadas. En cuanto al pilar de servicios, se cuenta con un contrato de administración del club house y se están realizando mantenimientos permanentes en la página web. También se puede hacer el pago virtual a través de la página web, lo que evita errores en la digitación de las referencias y los reintegros de recursos. En general, se están realizando mejoras importantes para mantener y mejorar la calidad de vida en el conjunto residencial.

La administración hace mención del Plan Maestro, una iniciativa que ha sido aceptada por el Consejo de Administración y que tiene como objetivo controlar todos los procesos administrativos y operativos de la copropiedad, así como las novedades del día a día. El Plan Maestro incluye una herramienta para llevar un seguimiento de la gestión de contratos y pólizas, así como una gestión operativa y de proyectos. Además, el Consejo de Administración y los copropietarios tendrán acceso en línea a los análisis y resultados

mensuales para garantizar que la administración está comprometida con todos los procesos administrativos.

Por otra parte, se está llevando a cabo un inventario virtual de la copropiedad, ya que la información anterior entregada por la anterior administración estaba desactualizada. Este inventario se está alimentando constantemente a través de una identificación con una placa que se le va a colocar a cada elemento de la copropiedad, con su fecha de compra, costo y mantenimiento.

En cuanto al tema de convivencia, se resaltaron los aspectos relevantes llevados a cabo con el Comité de Convivencia, como las campañas de socialización al manual de convivencia, temas de decoración, eventos que promueven la convivencia entre vecinos y la atención de temas reportados por los residentes. La colaboración participativa en eventos de la copropiedad fue fundamental, como las novenas navideñas, el día de los niños y otros eventos que se realizaron a lo largo del año 2022.

La administración menciona que se propuso socializar mensualmente el manual de convivencia y resaltar campañas que son el día a día de la copropiedad, como las necesidades de las mascotas, el humo del cigarrillo y la cultura en parqueaderos, utilizando medios pedagógicos para comunicar al residente sobre las infracciones.

En cuanto a la decoración navideña, se hizo un cambio extremo en el árbol de Navidad y se jugó con la decoración en las zonas de recepción y en el pesebre, así como la proyección del cambio de muchos elementos que ya se han deteriorado.

La administración menciona que el financiamiento a partir de la fecha, se adelantará una gestión administrativa para que la copropiedad ahorre en el tema presupuestal. Esta política para el año 2023 tiene como objetivo maximizar los recursos y por esa razón, el presupuesto que se recibió en los correos es bastante amigable con el bolsillo de todos los propietarios. Se enfocará en una metodología de ahorro y en apalancar proyectos con la recuperación de cartera.

Asimismo, se informó que actualmente se cuenta con el Sr. Efrén Muñoz López como Revisor Fiscal y con la Sra. Marleny Gómez Cadena como contratista de contabilidad hasta el 31 de marzo. Los contratos de asesorías y mantenimiento del software contable están hasta el 19 de diciembre con la empresa ADMISIS, con el sistema contable Sisco.

Se destacó la gestión de ahorro y apalancamiento para la copropiedad, así como las reclamaciones de la póliza 2021-2022 de la vigencia anterior, donde se reclamó el siniestro del equipo de generación de vapor por valor de \$7.391.000. Se ejecutaron \$7600.000 y también se reclamó el siniestro del calentador de la oficina donde se logró recuperar \$10.625.000 y se ejecutaron \$20.965.000. Se resaltó que estas variaciones tuvieron mucho que ver con el incremento anual IPC con la volatilización de la moneda, por lo que se corre contrarreloj para poder cumplir con lo que se ha presupuestado.

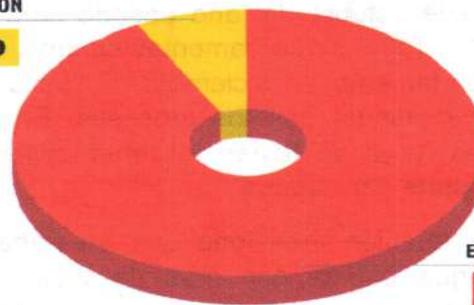
También se mencionaron las reclamaciones presentadas con el tema de los vidrios en los claraboyas, cuyo valor fue de \$18.903.000 y se ejecutaron \$16.500.000. Además, se informó sobre la reclamación del siniestro de la inundación del depósito 136, donde se logró recibir de la póliza \$3.578.611 y se ejecutó \$4.278.000. Se mencionó la reclamación para esta póliza que está vigente a partir del mes de agosto, así como la reclamación del siniestro del brazo hidráulico que se mencionó en su momento. Se recibieron \$1.951.000 y se ejecutaron \$1.761.200. Finalmente, se informó sobre la reclamación del siniestro del equipo de cómputo principal de la oficina, cuyo valor fue de \$1.599.000 y se ejecutaron \$2.999.000.

En cuanto al ahorro, se informó que anteriormente se estaba pagando en la cuenta de luz el 20% por un aporte que los conjuntos no debían pagar. Se presentó la documentación correspondiente para solicitar la exoneración del 20% a la empresa Enel Codensa debido a que la copropiedad es sin ánimo de lucro. Se logró una respuesta favorable que permitirá ahorrar mensual

En relación al tema financiero de la copropiedad, la administración presenta la situación de la cartera correspondiente al año 2022. Lamentablemente, se observó una tendencia al alza a lo largo del año, a pesar de todos los esfuerzos de recuperación y gestión realizados por la administración. En enero, la cartera era de 141 millones de pesos, mientras que en diciembre de ese mismo año alcanzó la cifra de \$215.895.000 pesos. Para una mejor comprensión de esta situación, se presenta una gráfica que ilustra la evolución de la cartera a lo largo del año. Es importante mencionar que la administración seguirá trabajando en la gestión de la cartera para tratar de reducir esta tendencia al alza y mejorar la situación financiera de la copropiedad.

7,7%
CARTERA GESTIONADA
POR ADMINISTRACIÓN

\$ 16.580.300



92,3%
7 APARTAMENTOS
EN PROCESO JURIDICO

\$199.314.800

La administración presenta un cuadro detallado de estos apartamentos sobre la cartera:

T.	APTO	PROPIETARIO	Saldo a DIC 21	Saldo a DIC 22	VARIACIÓN (AUMENTO)	100%	ABOGADO ASIGNADO
5	102	JUAN MANUEL HENAO CANAS	\$0	\$6.275.600	\$6.275.600	3,15%	BCOM ABOGADOS
4	101	PARIS RODRIGUEZ MARIA ANDREA	\$874.900	\$7.631.800	\$6.756.900	3,83%	BCOM ABOGADOS
3	1201	RAMIREZ OMAR RENE/CAROLINA BARRERA	\$4.248.500	\$16.309.400	\$12.060.900	8,18%	BCOM ABOGADOS
4	404	PADILLA GUILLERMO	\$8.168.500	\$16.728.500	\$8.560.000	8,39%	DIANA ZAPATA
4	601	IVAN DONADO	\$30.980.900	\$38.282.700	\$7.301.800	19,21%	DIANA EMILSE SIERRA
3	1203	MORENO RINCON MONICA MARIA	\$28.837.600	\$52.652.100	\$23.814.500	26,42%	DIANA ZAPATA
1	1204	QUIJANO HERNANDEZ LUIS ENRIQUE	\$41.999.100	\$61.434.700	\$19.435.600	30,82%	DIANA EMILSE SIERRA
TOTAL			\$115.109.500	\$199.314.800	\$84.205.300		

Se le dio la palabra a la abogada Diana Emilse Sierra, quien se presentó y explicó su trayectoria profesional en el campo legal. Luego, informó que había asumido la representación de los casos mencionados tras la renuncia del anterior abogado que los llevaba. Señaló que tuvieron que hacer un proceso de reconstrucción de los expedientes, ya que la información no estaba en su lugar correspondiente.

En cuanto al caso del apartamento 1-1204, la abogada informó que el proceso cursaba en el juzgado de pequeñas causas. Después de un proceso de búsqueda, se ubicó en el quinto juzgado de pequeñas causas, tratándose de un proceso digital. Asimismo, se comentó que se había manejado un acercamiento con el interesado que inicialmente había presentado una propuesta de pago. La propuesta no se había consolidado, y se estaba llevando a cabo un proceso ante el juzgado Quinto de pequeñas causas para efectuar la actualización del estado de cuenta y la liquidación del crédito.

En relación con el apartamento 4-601, se informó que existen medidas en curso que aún no han sido finiquitadas, y se está llevando a cabo un proceso de acercamiento con el deudor. También se mencionó que se está a la espera de respuesta en el proceso que se lleva ante el juzgado correspondiente.

Se abre espacio para preguntas, donde el Sr. Luis Losada 2-1203 consulta sobre el desalojo de un apartamento y la situación de la deuda del propietario en cuestión. El Sr. Administrador informa que el propietario en cuestión, Sr. Rene, ya ha pagado. La Sra. Abogada Diana Emilse Sierra destaca que existe la posibilidad de que vuelva a incurrir en mora. Se pregunta

si hay alguna pregunta en relación al tema de la doctora encargada de la gestión de la deuda, a lo que la Sra. Abogada Diana Emilse Sierra responde que se está llevando a cabo un embargo y que se continúa manejando el proceso para evitar situaciones que puedan poner en riesgo el capital.

El Sr. Asambleísta 4-601 informa que ha pagado una parte de la deuda, y se compromete a pagar el resto en un plazo de 15 meses. El Sr. Presidente de la Asamblea sugiere abordar el tema en proposiciones y varios o internamente.

El Sr. Yeisson Delgado Administración propone la intervención del doctor Ricardo Ordóñez de la firma Bcom para explicar los ítems que faltan en el proceso con los abogados.

Intervino el Sr. Abogado Ricardo Ordóñez, quien explicó que su firma había sido contratada por la administración desde octubre del año pasado para tres casos de cartera en cobro prejurídico (3-1201/4-101/5-102), y que, lamentablemente, solo se logró recaudar un millón de pesos de un solo apartamento en diciembre. En vista de ello, se les otorgó un plazo adicional en enero para continuar con los procesos. En febrero, iniciaron las demandas contra los tres inmuebles, y ya se tienen los mandamientos de pago y las medidas de embargo decretadas por parte del juzgado.

El Dr. Ricardo Ordóñez también mencionó que su firma se especializa en el tema de propiedad horizontal y que cuenta con más de 2.000 procesos. Hacen la revisión y verificación de los procesos al menos dos o tres veces por semana para actuar con diligencia. En cuanto a los procesos a cargo de la abogada Diana Zapata, se hizo una verificación de los mismos, y se concluyó que no han avanzado y que hay una falta de seguimiento de los procesos. Por lo tanto, se recomendó asumir dos de los cuatro casos, mientras que los otros dos procesos seguirán bajo el cuidado de la abogada actual.

Después de una intervención detallada sobre el estado de los procesos legales, se acordó por unanimidad que la administración y el consejo de administración seguirían de cerca el avance de los procesos a cargo de la firma BCOM abogados, y se tomarían las medidas necesarias para agilizar y resolver los casos pendientes.

Sr. Yeisson Delgado de Administración menciona que en la presentación del Abogado Ricardo Ordóñez se está presentando los 7 apartamentos que actualmente están en proceso jurídico, ya el consejo de administración tomará las determinaciones, siempre velando por el bienestar del conjunto sobre los temas que actualmente adelanta la abogada Diana Zapata.

La administración explicó que en julio de 2022 la cartera que podía gestionar la administración era de 22 millones y en agosto de 2022 se entregaron tres casos al abogado, lo que provocó una variación en la cartera. En septiembre la cartera volvió a ser de 22 millones, pero la gestión que actualmente adelanta la administración ha tenido una tendencia bajista del 7,7%.

En cuanto a la relación con la comunidad de participación ciudadana, se adelantaron gestiones con entidades públicas, como el simulacro de evacuación del plan de emergencia del año pasado, frentes de seguridad del plan colina, evidencias de reuniones con la alcaldía local de Suba y actualmente reuniones que se adelantan con el IDU frente al proyecto de villas. La administración dejó evidencia de todas las reuniones que se realizan con el personal que labora en el conjunto, proveedores, representantes legales, etc.

Se llevó a cabo el plan de emergencia en septiembre mediante el simulacro convocado por el distrito, y se contó con la participación del personal que labora. Se mencionó la importancia de conformar un comité de emergencia por parte de los residentes para activar un protocolo en caso de alguna situación o una emergencia que se presente en el conjunto. Este año se tiene proyectado abrir una convocatoria para que los residentes formen parte de este comité y se realice una retroalimentación del plan de emergencia para que cada uno tenga claro cómo actuar en caso de una emergencia.

En cuanto al frente de seguridad, se adelantaron reuniones administrativas y se planea abrir una postulación al frente de seguridad para involucrarse más en lo que compete a la

seguridad del conjunto. El presidente de la asamblea invitó a los propietarios a formar parte del comité y a postularse para el frente de seguridad.

Durante el espacio de preguntas, se plantearon varias inquietudes. Respecto al fondo de inversión, se explicó que el dinero que negocian las copropiedades con las empresas de vigilancia se invierte en proyectos, para evitar recurrir a cuotas. En cuanto al incumplimiento de los pagos de la seguridad social a la empresa de aseo, la administración evaluó la situación y no hay riesgo para la copropiedad. También se aclaró que los registros tardíos de los libros no implican riesgo. Por último, se mencionó que la reclamación ante la póliza por el reemplazo del equipo de la administración se debe hacer por la vida útil del equipo y no por un siniestro.

El Sr. Administrador expuso que, con respecto al tema de la seguridad social de las personas de la empresa de aseo anterior, se tomó la decisión de cambiarla debido a varios factores, entre los que se incluyen la falta de reclamaciones de los empleados. También se mencionó que se está trabajando en un proyecto de paisajismo y que se evaluará la mejor manera técnica de reparar las rampas, ya que agregar más concreto no es una solución viable.

El Sr. Efraín Tovar 4-903 hizo referencia al informe de cartera, donde se planteó la pregunta de si la figura de la perención y el levantamiento de las medidas cautelares aplican en casos donde los actores del proceso no han tenido actividad por más de dos años. El Sr. Administrador informó que los casos en cuestión no están archivados y que se evaluará la posibilidad de cambiar el profesional encargado de la cartera en un futuro.

La Sra. Asambleísta 5-903 expresó su preocupación por la falta de comunicación con los adultos mayores de la copropiedad que no manejan bien los correos o aplicaciones digitales. El Sr. Administrador explicó que se están sumando herramientas de comunicación y que las carteleras seguirán funcionando de la misma manera para garantizar que todos estén informados.

El Sr. Iván Narvárez 5-1204 manifestó su descontento con el informe presentado por la administración, ya que no se incluyó la información correspondiente al primer semestre de 2022. También expresó su preocupación por las sobre ejecuciones de proyectos aprobados en la asamblea y las garantías de fachadas. El Sr. Administrador se comprometió a revisar el caso de la garantía de fachadas del Sr. Narvárez y a tomar las medidas necesarias para solucionar el problema.

El Sr. Hernando Triviño del apartamento 4-702 manifestó su preocupación por la calidad de la obra de la rampa, ya que en su opinión, el material utilizado es de mala calidad y no durará más de dos años. Sugiere al Sr. Administrador que verifique los términos del contrato y exija un mayor acabado para evitar costos por reparaciones futuras.

La Sra. María Ligia Delgado del apartamento 5-701 solicitó más información sobre las reuniones que han tenido con el IDU y la Alcaldía, ya que considera que los temas tratados son de interés para todos los propietarios. Además, pide al Sr. Administrador que sea más exigente en el momento de cancelar los honorarios para evitar que las cosas queden inconclusas.

El Sr. Administrador aseguró que se seguirán las especificaciones del contrato para exigir la calidad de la obra de la rampa, ya que si no cumplen con dichas especificaciones, no se pagará el contrato. También explicó que el asfalto se puso de noche para minimizar el impacto sobre los propietarios y que la empresa encargada de la obra es muy especializada en asfaltos, pisos y vías.

El Sr. Administrador informó que se está trabajando con la firma Hidrocol para solucionar los problemas de las fachadas, aunque reconoce que no ha sido fácil. Asegura que están velando por las garantías y que la idea no es tener un problema ni una confrontación, sino obtener una solución.

El Sr. Luis, uno de los propietarios afectados por las cuotas de las fachadas, manifestó su descontento por la calidad del trabajo y por el hecho de que las garantías se hayan vencido sin que se haya hecho nada al respecto. Pide al Sr. Administrador que tome medidas al

respecto y que se solucione el problema. Se acuerda enviar una copia de las quejas al revisor fiscal.

7. PRESENTACIÓN DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL.

Se hizo presente el Sr. Efrén Muñoz, quien se presentó como el revisor fiscal designado para la vigencia 2022. Se informó que los estados financieros correspondientes al periodo presentado están debidamente certificados y han sido impresos en los libros oficiales, debidamente foliados, y que el Sr. Muñoz presentó el cumplimiento del artículo 209, el cual establece los pilares del control interno.

El Sr. Muñoz explicó que los pilares de control interno son las variaciones financieras de la vigencia 2022 versus 2021, el cumplimiento de orden administrativo, el cumplimiento de orden de control interno financiero, el cumplimiento de orden normativo, los encargos que se dejaron de la asamblea anterior y un registro fotográfico.

Posteriormente, se analizó la parte de los estados financieros del activo, y se explicó que en el efectivo y caliente del efectivo se tuvo una variación con un incremento del 115% con respecto al año pasado. El Sr. Muñoz explicó que este incremento se debió a las dos cuentas de ahorro que tienen, la 9713 con \$59.154.556 y la cuenta de ahorros 0691 con \$57.453.822, así como al incremento en la cuenta corriente de \$7.217.050.

El Sr. Muñoz comentó que en la cuenta 60691, está contenido el fondo de imprevistos que a la fecha tiene \$38.388.274, vienen unos recursos que se tenían apartados de la vigencia anterior de \$14.683.772, qué fue lo que retornó la póliza de zonas comunes para el arreglo de este piso del salón social, y \$122.790.000 que corresponde a la cuota extraordinaria que se dio en la vigencia del 2022. A esta cuenta se le tiene pendiente de reembolsarles \$10.038.691, que vienen de la cuenta, pero es un traslado ya interno.

En la parte de cuentas por cobrar se tuvo un incremento del 61%, el cual se debió al incremento de cuotas de administración en \$40.642.740, los intereses de mora en \$22.692.000, el proyecto extraordinario en \$5.541.300, los intereses de mora de la extraordinaria en \$1.350.700, la sanción de parqueaderos en \$988.000 y las cuotas de procesos jurídicos en \$144.000. Asimismo, se comentó que hubo una disminución en las cuotas extraordinarias de fachada de \$590.000.

Se presentaron gráficas que mostraban la cartera de 1 a 30 días, de 30 a 60 días y de 60 a 90 días, así como la cartera mayor a 90 días:

T.	APTO	PROPIETARIO	Saldo a DIC 21	Saldo a DIC 22	VARIACIÓN (AUMENTO)	100%	ABOGADO ASIGNADO
5	102	JUAN MANUEL HENAO CAÑAS	\$0	\$6.275.600	\$6.275.600	3,15%	BCOM ABOGADOS
4	101	PARIS RODRIGUEZ MARIA ANDREA	\$874.900	\$7.631.800	\$6.756.900	3,83%	BCOM ABOGADOS
3	1201	RAMIREZ OMAR RENE/CAROLINA BARRERA	\$4.248.500	\$16.309.400	\$12.060.900	8,18%	BCOM ABOGADOS
4	404	PADILLA GUILLERMO	\$8.168.500	\$16.728.500	\$8.560.000	8,39%	DIANA ZAPATA
4	601	IVAN DONADO	\$30.980.900	\$38.282.700	\$7.301.800	19,21%	DIANA EMILSE SIERRA
3	1203	MORENO RINCON MONICA MARIA	\$28.837.600	\$52.652.100	\$23.814.500	26,42%	DIANA ZAPATA
1	1204	QUIJANO HERNANDEZ LUIS ENRIQUE	\$41.999.100	\$61.434.700	\$19.435.600	30,82%	DIANA EMILSE SIERRA
TOTAL			\$115.109.500	\$199.314.800	\$84.205.300		

Esta es una explicación detallada sobre el estado financiero de una copropiedad. En resumen, se informa que la cartera de la copropiedad ha aumentado en \$81,609,040 pesos, de los cuales el 94% corresponde a cartera mayor a 90 días, lo que significa que la mayoría de los propietarios están en mora con sus pagos. La administración ha estado revisando mes a mes la cartera para ver cómo se comporta y qué se puede hacer al respecto.

En cuanto a los pasivos, se informa que hay cuentas por pagar que presentan un incremento del 319% con respecto al año anterior, y que corresponden a obligaciones pendientes de pago hasta el 31 de diciembre de 2022. Además, hay otros pasivos, como los honorarios de

abogados, que han aumentado significativamente. Sin embargo, la copropiedad está solventando sus obligaciones.

En cuanto al patrimonio, se informa que el patrimonio neto ha aumentado en un 6%. También se menciona que el fondo imprevisto ha disminuido en un 26% debido a que se utilizaron 25 millones de pesos para arreglos en zonas comunes. Por otro lado, los excedentes de ejercicios anteriores han aumentado en un 120%, lo que corresponde al resultado del giro normal de negocio.

En cuanto al cumplimiento de orden administrativo, se informa que la administración cambió en mayo de 2022 y que ahora está siendo dirigida por el señor Luis Alejandro Reyes.

El Sr. Revisor Fiscal Efren Muñoz ha informado que se cumplieron los protocolos para nombrar al administrador actual y se llevaron a cabo reuniones mensuales del consejo de administración. Los libros oficiales, actas de asambleas y debates del consejo, así como todos los soportes de la gestión, están disponibles en la administración para que los propietarios los inspeccionen. En cuanto al control interno financiero, se realizaron los arqueos necesarios y se dieron las directrices para la legalización del reembolso de la caja menor. Además, se verificaron mes a mes los ingresos y gastos de la copropiedad, y se dieron las instrucciones necesarias para que los soportes de los comprobantes de egreso se cumplieran.

En la parte bancaria, se verificaron mensualmente las conciliaciones bancarias, se constataron las firmas autorizadas en el banco y se anularon los cheques que no se utilizaron en más de un año. Se cumplieron los debidos procesos para la selección de proveedores, análisis de las propuestas y pólizas de seguros. La copropiedad no presenta seguridad social debido a que no tiene nómina alguna.

En cuanto a la póliza de zonas comunes, se informó que está vigente hasta el 5 de agosto de 2023, y que la propiedad ha logrado reclamos por \$90.477.500. También se informó sobre el avalúo realizado en noviembre del 2022. Los sistemas de seguridad social se cumplen y se han certificado el transporte vertical y las puertas.

El Sr. Revisor Fiscal también destacó la importancia de considerar el desgaste de los torrones de los alambres del kit de tradición para el transporte vertical, ya que esto puede tener un efecto multiplicador en los otros asesores. Se aseguró el cumplimiento de la seguridad de riesgo en el trabajo, la cual se volvió vitalicio de la norma. Todos los años se actualizan los protocolos de seguridad en el trabajo y se hacen las respectivas capacitaciones.

Se anunció que no se dejó firmada el acta de entrega de cargo, así como tampoco se entregaron las actas debidamente impresas y con las firmas del consejo correspondientes al periodo de enero a mayo de 2022.

Durante la entrega de cargo se identificaron dos depósitos que quedaron en la custodia de la copropiedad, pero no se logró identificar esos dineros. Por lo tanto, se autoriza a la administración a hacer el descuento correspondiente del último pago que se adeuda.

No se radicaron los libros oficiales correspondientes al periodo de enero a mayo de 2022 por parte de la anterior administración, lo cual tuvo que hacer la nueva administración ante la DIAN.

No se logró tener una representación jurídica durante el mismo periodo debido a una demora en la inscripción por una situación particular, aunque sí se hizo la relación correspondiente entre la alcaldía y la autorización de trabajos en el caso de Spider (impermeabilización). El Consejo autorizó el gasto para la obra, pero no se cumplió en cuanto a la firma del contrato.

Hubo un proveedor que presentó una cuenta de cobro pendiente y después de verificar los trabajos realizados, la administración contrató y se efectuó el pago correspondiente a Spider.

Se mencionó que se cumplieron los compromisos de la asamblea anterior, que incluían la adquisición de 1 motobomba, 3 ascensores y 4 tanques de agua potable. Además, recibió la retribución correspondiente de la aseguradora.

Aún está vigente un tema tributario del año 2019 relacionado con presentaciones ineficaces ante la DIAN.

En cuanto a la vigencia del año 2022, se dio cumplimiento a los requerimientos tributarios, se presentaron mes a mes las retenciones en la fuente y los medios magnéticos ante la DIAN. Se solicitará a los propietarios que aporten el certificado de tradición y libertad en el marco del nuevo requerimiento del Registro Único de Beneficiarios Finales de la DIAN.

La revisoría fiscal realizó su prueba visual de las zonas comunes y del equipo de la propiedad.

Se agradece al Consejo por el apoyo en la implementación de controles y se reconoce la posibilidad de haber sido elegido como revisor fiscal para la vigencia 2022.

El Sr. Presidente de la Asamblea indicó que se reservarán tres preguntas para el turno de intervenciones.

El Sr. Néstor Triana 4-1004 expresó que el mensaje presentado por el revisor fiscal no es consistente con algunos incumplimientos en las actas, aunque en su informe se hace referencia al cumplimiento de los estatutos y la ley. El revisor fiscal aclaró que no está contradiciendo su propio informe, sino que se refiere a que falta la firma de la parte administrativa. El Sr. Néstor Triana 4-1004 solicitó aclarar las discrepancias en el informe.

El Sr. Revisor fiscal Efren Muñoz explicó que su informe cumple con los artículos 208 y 209 del Código de Comercio. El artículo 209 se refiere a la presentación y manifestación de la razonabilidad de las cifras que como revisor fiscal debe mantener e informar a los asambleístas, mientras que el artículo 208 se refiere al cumplimiento del control interno. Aclaró que no hay dos informes y que se cumple con la norma de los artículos 208 y 209.

El Sr. Asambleísta solicitó medidas para mejorar la seguridad vial en el condominio, en particular la instalación de reductores de velocidad para evitar que los vehículos circulen a alta velocidad. El Sr. Administrador estuvo de acuerdo y mencionó que ya se habían instalado algunos reductores, pero que se pondrían más para asegurarse de que se respeten las zonas peatonales.

El Sr. Iván Narváez 5-1204 expresó su preocupación por los aportes de seguridad social del Sr. Administrador y su personal, mencionando que la empresa que había contratado no estaba cumpliendo con sus obligaciones. El Sr. Administrador aclaró que AYR, su empresa, contrata a todo el personal y que los aportes de seguridad social se pagan correctamente. Explicó que algunos de los contratos son de persona natural debido a que los trabajadores no pueden pagar el 19% de aportes y que ha tenido una reclamación laboral en el pasado, la cual ha sido resuelta a su favor en varias instancias.

El Sr. Revisor Fiscal informó que el consejo ha revisado los aportes de seguridad social de la empresa de aseo y que se han fortalecido los controles internos para garantizar que se cumplan las normas.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2022.

Interviene el Sr. Presidente de la asamblea y da por iniciada la sesión. Continúa con el octavo punto, presentación y aprobación de estados financieros al 31 de diciembre del 2022. A continuación, se presentan los estados financieros por parte de la Sra. Contadora Marleny Gomez.

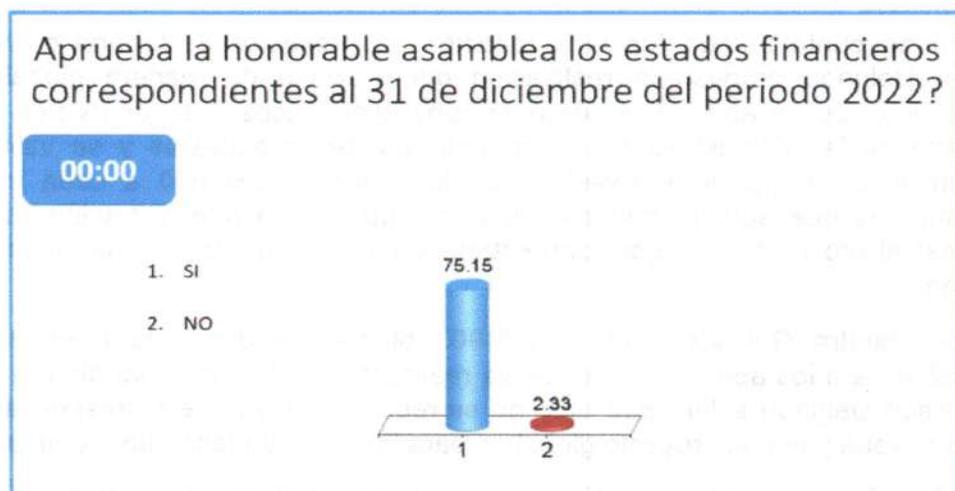
La Sr. Contadora Marleny Gomez presenta los estados financieros al 31 de diciembre del 2022, y comenta que se tuvo la oportunidad de hacer preguntas en un espacio abierto, en el cual solo estuvo presente la sra. Sandra. Se detalla la situación financiera al 31 de diciembre con un total de activos de \$445.479.000, un pasivo por \$204.311.000 y un patrimonio por \$251.167.000. Se menciona que está representado el efectivo equivalente al efectivo, teniendo en cuenta los fondos fijos 878 banco av. villas en la cuenta corriente \$7.711.000, la cuenta de ahorro \$63.046.000 y una cuenta de ahorros dónde están llevando todo lo que fondos restringidos por \$160.282.000.

Además, se menciona que los fondos restringidos están detallados de la siguiente manera: cuotas extraordinarias para los nuevos proyectos \$122.790.000, reserva al salón social \$14.683.000 y fondo de imprevistos \$38.384.000. Se enfatiza que la cartera es el punto más álgido de la copropiedad, y se presenta un saldo a 31 de diciembre del 2021 por 234 millones, pasando a 31 diciembre del 2022 por \$215.895.000, lo que representa un aumento de \$81.609.000.

La cartera en mora está representada en los apartamentos que están aquí relacionados en la parte inferior y que en todos los informes se les ha dicho, tanto administración como revisor, que representa el 94%. Se detallan los apartamentos que han generado la cartera morosa. Se menciona que los abogados hicieron su respectiva explicación.

En el Pasivo se tiene un total de cuentas por pagar \$61.938.000 en la nota número 7 pasivos diferidos \$17.607.000 y otros pasivos \$224.766.000. Los fondos de extraordinaria de proyectos que fue el saldo en el cual se proyectaron por un total según lo aprobado por la asamblea anterior por un valor de \$256.790.000. Se tiene la ejecución de las motobombas por 34 millones, la cuota extraordinaria cobra es de \$131.790.000 y se usó el fondo de imprevistos, el traslado por 25 millones y completamos los \$156.790.000 y solamente en el año 2022

Después de la presentación realizada por la contadora Marleny Gomez, se somete a votación la aprobación de los estados financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2022:



Los resultados de la votación son los siguientes:

Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 75.15% - votos

Por el No (color naranja): con un coeficiente de 2.33% - votos

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS (TARIFA MULTIUSUARIO; CAMBIO DE FLAUTAS)

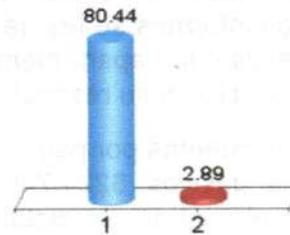
El Sr. Presidente de la asamblea, dio la palabra al Sr. Yeisson Delgado de la Administración, quien explicó que este proyecto no involucra una cuota extraordinaria y que beneficiaría a los residentes en relación a todos los servicios. Además, señaló que para poder aplicar la tarifa multiusuario se necesita la aprobación de la asamblea, ya que no puede actuar frente a las entidades que le competen sin ella.

Luego de no haber preguntas al respecto, el Sr. Presidente sometió a votación la aprobación del proyecto:

Aprueba la honorable asamblea que el conjunto sea incluido en la tarifa multiusuario?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- **Por el Sí (color azul):** con un coeficiente de 80.44% - votos
- **Por el No (color naranja):** con un coeficiente de 2.99% - votos

El Sr. Yeisson Delgado de la Administración informó que en el mes de abril se iniciará con la ejecución del proyecto y que cuentan con experiencia en el tema lo que les permitiría concluir en los próximos 3 meses.

El segundo punto tratado fue la aprobación de proyectos de tubería galvanizada. El Sr. Yeisson Delgado propuso la realización del proyecto de manera global para que los propietarios puedan aprovechar los beneficios económicos y la supervisión de los trabajos por parte de la administración. Se presentaron tres propuestas y se validó que la más económica es la de un proveedor que les cobraría \$85.000 a cada uno de los 156 apartamentos que aún no han cambiado su tubería. La administración se encargaría de gestionar el proyecto y su ejecución estaría sujeta a la aprobación de los propietarios en la votación.

La Sra. Sandra Gonzalez del apto 5-903 planteó la duda sobre el reconocimiento o reembolso para los apartamentos que ya realizaron el cambio de su tubería galvanizada. El Sr. Yeisson Delgado aclaró que esto no se reconocería ya que es responsabilidad de cada unidad privada y que el proyecto global es para las que aún faltan por cambiar.

El Sr. Tulio Torres 5-602 preguntó sobre la calidad y garantía de los trabajos y el Sr. Yeisson Delgado explicó que el proyecto cuenta con garantía por un año en la mano de obra y que la tubería a utilizar es PVC certificado.

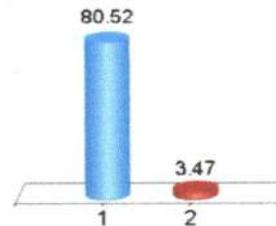
Por último, la Sra. Sandra Gonzales 5-901 preguntó sobre el tipo de tubería que se encuentra después del medidor. El administrador explicó que la normativa obliga a que sea PVC, aunque en el pasado se permitió el uso de tubería galvanizada en las flautas.

El Sr. Presidente de la asamblea abrió la votación para aprobar el proyecto del cambio de la tubería galvanizada que correspondía a la zona privada:

Aprueba la honorable asamblea que el cobro del cambio de tubería galvanizada a PVC de la flauta del medidor, se incluya en el estado de cuenta de cada apartamento que no ha realizado la reparación y aprueba el menor valor cotizado (\$85,000)?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 80.52% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 3.47% - votos

El Sr. Yeisson Delgado de la Administración mencionó que el proyecto se ejecutará antes de finalizar el mes de junio y se comunicará por todos los medios en la fecha exacta.

El Sr. Asambleísta planteó la importancia de definir la fecha de ejecución del proyecto, para evitar que la fecha quede incierta. Además, destacó que cualquier atraso en la ejecución podría ocasionar pérdidas de descuento por pronto pago.

El Sr. Yeisson Delgado de la Administración explicó que el proyecto es importante debido a que, según la revisión detallada, los cables de tracción ya están cumpliendo su vida útil en cada torre del edificio. Por lo tanto, propuso que se apruebe el uso del fondo de imprevistos en caso de emergencia para poder realizar los cambios prioritarios y urgentes de los cables de tracción.

El Sr. Néstor Triana 4-1004 propuso que se defina un valor específico en lugar de dejar una carta abierta en el fondo de imprevistos. El Sr. Yeisson Delgado de la Administración aclaró que se está dejando como una condición para el caso de que se presente una emergencia y se requiera tocar ese rubro.

El Sr. Administrador explicó que este tipo de mantenimiento se llama correctivo predictivo y que es complejo establecer una fecha exacta para realizar el cambio de los cables de tracción. Agregó que se pretende que el consejo tenga la posibilidad de usar los ahorros para realizar cambios tan claros y puntuales como este, y así evitar convocar una asamblea extraordinaria en caso de emergencia.

La decisión se toma como una reserva disponible en caso de requerir el cambio de cables de tracción para evitar tener que convocar una asamblea extraordinaria en caso de que se presente una emergencia en los ascensores.

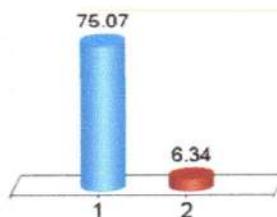
Sr. Presidente de la asamblea: Por favor, formulamos la pregunta para la votación.

El Sr. Yeisson Delgado de Administración menciona la pregunta: ¿Autoriza la honorable asamblea al consejo de administración a ejecutar recursos con previo reporte técnico del fondo de imprevistos para el cambio de cables de tracción cuando fue requerido? Sí o no.

Autoriza la honorable asamblea al consejo de administración ejecutar recursos con previo reporte técnico del fondo de imprevistos para el cambio de cables de tracción (cuando sea requerido)?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 75.07% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 6.34% - votos

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL AÑO 2023.

El Sr. Hector Pinzon presidente de la asamblea, mencionó el siguiente punto de la agenda: presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023.

La administración presentó la propuesta del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023, la cual fue enviada previamente a todos los miembros de la asamblea. La propuesta incluye un incremento del 10,9%, menor al incremento provisional del 13,12%. El Sr. Administrador explicó que el ahorro en rubros como la energía y la tecnología permite un menor aumento del presupuesto.

El Sr. Yeisson Delgado de la administración dio un ejemplo de un apartamento que tenía una deficiencia del 0,41% y pagaba \$494.000 en los primeros tres meses del año, pero con la nueva propuesta, la cuota de administración a partir del mes de abril sería de \$484.000, lo que representa un ahorro de \$10.000 pesos. Los \$10.000 pesos se aplicarán a las tres cuotas iniciales que ya se pagaron con el incremento provisional del 13,12%, por lo que se cruzarán en la cuota del mes de abril.

Uno de los asambleístas preguntó si la propuesta del presupuesto de ingresos y gastos afectaría la cuota de enero, que se ajustó según lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal del IPC. El Sr. Yeisson Delgado explicó que el único efecto sería un ahorro para los miembros de la propiedad horizontal, ya que la norma provisional establece que se aplicará el valor o el incremento del IPC hasta que la asamblea apruebe o ratifique un nuevo presupuesto.

Después de una discusión detallada y un análisis minucioso, se puso a votación la propuesta del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023. La propuesta fue aprobada por unanimidad de los asambleístas presentes en la reunión.

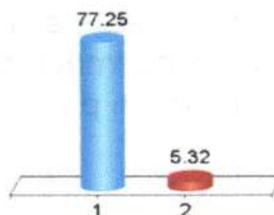
El Sr. Presidente de la asamblea somete a votación el punto en mención.

El Sr. Yeisson Delgado de la Administración menciona la pregunta: señores asambleístas, la pregunta sería la siguiente, ¿aprueba la asamblea general de copropietarios el presupuesto presentado por la administración para la vigencia 2023, con un incremento del 10,9%?

Aprueba la asamblea general de copropietarios el presupuesto presentado por la administración para la vigencia 2023 con un incremento del 10,9%?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 75.25% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 5.33% - votos

11. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El Sr. Presidente de la Asamblea, Héctor Pinzón, menciona que el siguiente punto corresponde a la elección del consejo de administración, invita a los copropietarios a postularse.

El Sr. 5-604 propuso que se postule el mismo consejo que viene administrando. El Sr. Yeisson Delgado Administración solicitó al Presidente que consulte al consejo anterior y a los demás copropietarios que deseen postular.

El Sr. Presidente de la Asamblea indicó que se tendrán en cuenta a las personas que se postulen y, en caso de haber un número mayor, se deberá reevaluar con respecto a la solicitud. Se seleccionarán 5 principales y 5 suplentes.

El Sr. Julio Cesar Merchan 3-202 se postuló vía correo electrónico.

La Sra. Silvia Jiménez 2-102 también se postuló.

El Sr. 2-901 informó que no se postulará, afirmando que el consejo anterior ha hecho un buen trabajo, que ha estado siguiendo su trabajo y siempre le han contestado al respecto, y espera que siga el consejo anterior.

Marcela Jaime 3-1202 se postuló, al igual que la Sra. Diana Pérez 2-1202, quien reafirmó la buena gestión en la elección de la administración y mencionó que tiene una persona natural que presta servicios y que cuenta con un apoyo que es su asistente, el cual está permitido por contrato y no se incurre en ninguna irregularidad. Reiteró el buen trabajo realizado de acuerdo con las normas y la ley en la elección de la administración.

El Sr. Daniel Suesca 4-302 también se postuló e informó que es ingeniero civil y se unió al consejo para ayudar en las obras. Afirmó el buen trabajo del administrador Alejandro Reyes.

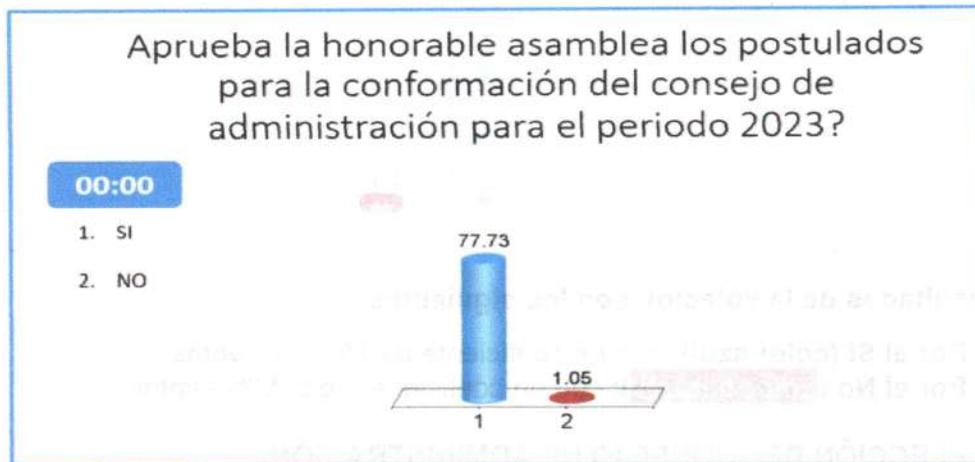
El Sr. Luis Sanabria 1-12012 se postuló y reiteró la devoción que tiene el consejo y cómo ayuda al conjunto a progresar. Citó la diferencia entre injuria y calumnia, mencionando que un asambleísta Jorge se refirió al revisor fiscal como un títere, lo cual es una expresión injuriosa. Los abogados corrigieron esta situación y Jorge tuvo la oportunidad en esta asamblea y en público de corregirse y presentar disculpas. Si alguien considera que Efraín no debe estar en la próxima votación, debe votar por otra persona, pero no se trata de maltratar a la gente.

La asamblea está de acuerdo que el señor German Corredor sea postulado para continuar en el consejo de administración, pese a que no se encuentra en el recinto

El señor Hector Pinzon acepta la postulación de continuar en el consejo de administración.

El señor Carlos Heras del apto 1-1104 se postula para ser miembro del consejo de administración y se compromete a entregar en la primera sesión del consejo, el poder otorgado por su esposa quien figura como titular del inmueble.

El señor presidente de la asamblea somete a votación la elección de los postulados a conformar el consejo de administración:



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 77.73% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 1.05% - votos

Por una mayoría del 77,73% se aprueba la elección del consejo quedando conformado así:

1. 2-303 Hector Pinzon
2. 1-1201 Luis Alberto Sanabria
3. 1-1104 Carlos Heras
4. 2-102 Silvia Jimenez
5. 3-1202 Marcela Jaime
6. 3-302 Julio Cesar Merchan
7. 2-1202 Diana Perez
8. 2-504 German Corredor
9. 4-302 Daniel Suesca

12. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El Sr. Presidente de la asamblea, da inicio al punto número doce del orden del día: elección del comité de convivencia.

La Sra. Adriana Avila del apto 2-801 hizo una intervención manifestando su deseo de continuar en el comité de convivencia y mencionando que la Sra. Amparo Contreras, torre 1 101, también quiere continuar en el comité.

Posteriormente, la Sra. Laura Niño, residente del 5-401, expresó su preocupación por la posible inclusión de la Sra. Sandra Gonzalez en el comité de convivencia debido a un problema que tuvo con su esposo en el ascensor. La Sra. Laura Niño pidió que se tomarán en cuenta los antecedentes y se eligiera a personas que garantizaran la seguridad y el bienestar de los residentes.

El Sr. Presidente de la asamblea aclaró que la votación sería independiente para cada una de las personas propuestas y se procedió a colocar los nombres a consideración de la asamblea.

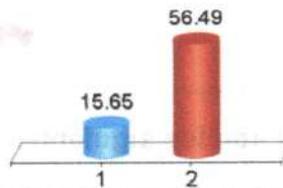
La Sra. Sandra Gonzalez, del 5-903, intervino para aclarar que la situación no fue como se presentó y que no eran cuestiones de falta de educación, sino diferencias en las formas de ser.

El Sr. Presidente de la asamblea menciona que para tratar de dar orden, se van a dar los nombres y va a votar independientemente por cada persona, menciona que no vamos a entrar en polémica y seguiremos adelante para continuar con el orden del día.

Aprueba la honorable asamblea a Sandra González 5-903 para la conformación del comité de convivencia para el periodo 2023?

00:00

1. SI
2. NO



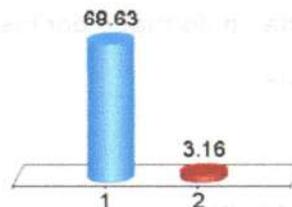
Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 15.65% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 56.49% - votos

Aprueba la honorable asamblea a Laura Ramírez 1-201 para la conformación del comité de convivencia para el periodo 2023?

00:00

1. SI
2. NO



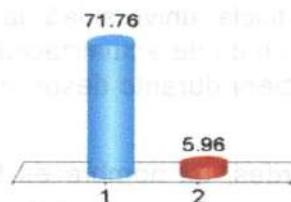
Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 68.63% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 3.16% - votos

Aprueba la honorable asamblea a Adriana Ávila 2-801 para la conformación del comité de convivencia para el periodo 2023?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

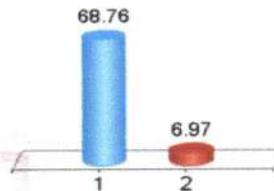
- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 71.76% - votos

- **Por el No (color naranja):** con un coeficiente de 5.96% - votos

Aprueba la honorable asamblea a Amparo Contreras 1-101 para la conformación del comité de convivencia para el periodo 2023?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- **Por el Sí (color azul):** con un coeficiente de 68.76% - votos
- **Por el No (color naranja):** con un coeficiente de 6.97% - votos

El Sr. Presidente de la asamblea, agradeció la presencia de todos los postulados y solicitó que se presentarán brevemente.

La Sra. Laura Ramírez se presentó como residente del apartamento 1-201 y estudiante de medicina, manifestando su disposición para colaborar en la organización de la comunidad y proponer nuevas ideas.

Posteriormente, el Sr. Presidente de la asamblea informó que Laura era la única persona desconocida en la reunión, por lo que se procedió a continuar con los temas de la asamblea.

El comité de convivencia queda conformado por las siguientes propietarias:

1. 1-101 Amparo Contreras
2. 2-801 Adriana Ávila
3. 1-201 Laura Ramirez

13. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL.

Interviene el Sr. Presidente de la asamblea: El siguiente punto es la elección del revisor fiscal, cada uno va a tener su momento de presentación, su tiempo, por favor, no nos acompañan aquí adelante. las personas que se van a postular.

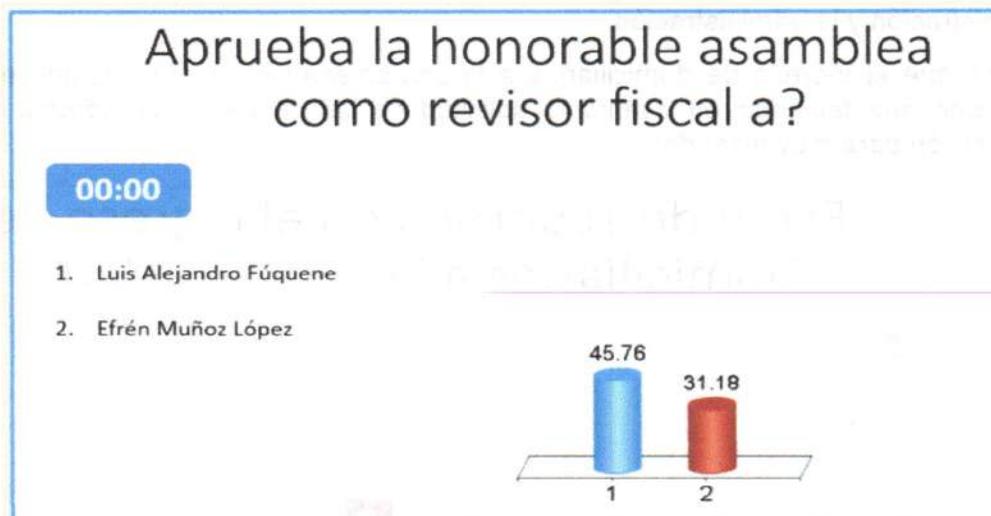
Sr. Yeisson Delgado Administración: Para tratar este punto, la administración, como es de conocimiento de todos, realizó una convocatoria abierta, se publicó en los ascensores, en las carteleras, correo electrónico, por LinkedIn por la página de la copropiedad, fue una convocatoria abierta para que cualquiera se pudiera presentar, si hay algún otro revisor fiscal que se quiere postular al cargo que haya venido ante la asamblea para presentarse, por favor pasar adelante.

Sr. Luis Alejandro Fúquene postulado a Revisor Fiscal: Mi nombre es Alejandro Fúquene contador público de la pontificia universidad javeriana, especialista en finanzas de la universidad EAFIT, con seminarios de actualización anualmente en la parte tributaria, propio horizontal y en la parte financiera durante desde hace ya 9 años, donde estoy enfocado a la independencia.

Sr. Efrén Muñoz: Buenas tardes, mi nombre es Efraín Muñoz, soy contador público de la Universidad Nacional, con experiencia en el campo financiero y contable de más de 10 años. Me he desempeñado como revisor fiscal en diversas empresas, y en la actualidad tengo a mi cargo la revisión fiscal de varias propiedades horizontales en la ciudad. Mi enfoque como revisor fiscal se basa en la transparencia y la rendición de cuentas, para lo cual me aseguro de llevar a cabo una revisión rigurosa y exhaustiva de los estados financieros y de la gestión

administrativa. Además, considero importante trabajar en conjunto con la administración y la asamblea de propietarios, para lograr una gestión eficiente y efectiva de los recursos de la propiedad horizontal.

El Sr. Presidente agradece a los dos postulantes y da paso a la elección del nuevo revisor fiscal:



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sr. Alejandro (color azul): con un coeficiente de 45.76% - votos
- Por el Sr. Efraín (color naranja): con un coeficiente de 31.18% - votos

El Sr. Luis Alejandro Fúquene, postulado a Fiscal, agradeció a los presentes por el voto de confianza, incluyendo a aquellos que no votaron por él. Reconoció a su oponente, el Sr. Efrén Muñoz López, por su experiencia y por haber estado en situaciones similares en el pasado. Expresó su compromiso de trabajar arduamente y de crecer sobre los hombros de los presentes.

Por su parte, el Sr. Efrén Muñoz López agradeció a la Asamblea por el tiempo que le permitió estar con ellos, en calidad de miembro. Agradeció también en nombre de su familia y expresó su deseo de que Dios les bendiga.

14. PROPOSICIONES Y VARIOS.

La Sra. Consejera informó que se aprobó un Manual de Convivencia en la asamblea para garantizar una mejor convivencia entre los residentes y copropietarios del conjunto. Invitó a los asistentes a tener el manual siempre a la disposición para argumentar las faltas y recordó que el derecho de cada residente y copropietario empieza cuando termina el de su vecino.

Proposiciones y varios recepcionadas en la administración: El Sr. Yeisson Delgado, representante de la Administración, presentó las proposiciones recibidas:

Cambio de la empresa de administración del Club House debido a su desempeño y falta de comunicación.

Mejora del estado de las zonas húmedas del conjunto, especialmente la piscina y el turco, debido a su deterioro.

Tratamiento de la membrana de la piscina para recuperar su color.

Cambio de los muebles de recepción del primer y segundo piso.

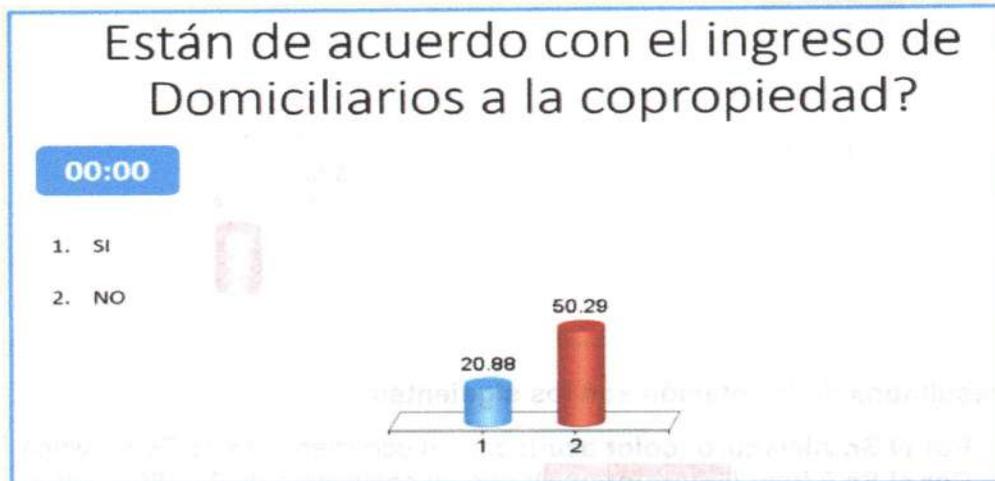
Mejoras en el área del gimnasio.

Estado del manto de la piscina: Un copropietario manifestó su preocupación por el estado del manto de la piscina, que se manchó debido a un cambio de sulfato de aluminio por uno de

menor calidad. El Sr. Yeisson Delgado explicó que la administración solicitará un informe técnico de la situación y supervisará el proceso de recuperación del manto, además de que la empresa responsable deberá responder por los daños y perjuicios.

Cambios en horarios de la piscina: Este tema será competencia del consejo de administración y la administración.

Se propone el ingreso de domiciliarios a la copropiedad el Sr. Presidente de la asamblea menciona que teniendo en cuenta la solicitud de las personas, se somete a votación la proposición para ir avanzando:



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 20.88% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 50.29% - votos

El Sr. Yeisson Delgado de la Administración menciona que se seguirá dando el manejo que se ha hecho hasta la fecha para cerrar este tema. Se recogieron las inquietudes de los residentes aquí en la oficina de administración y se han identificado una serie de proyectos importantes para ejecutar. Les proponemos ejecutarlos de acuerdo con la recuperación de cartera.

Durante la reunión se mencionaron los siguientes proyectos prioritarios propuestos por la administración:

- La instalación de válvulas para independizar las tuberías principales de las torres.
- La construcción de la garita vehicular.
- La instalación del piso de recepción.
- El estudio de vulnerabilidad según el reglamento colombiano de construcción sismo resistente.
- La reposición de la manta térmica de la piscina.
- El mantenimiento y pintura de los puntos fijos de todas las torres.
- La dotación y mantenimiento del club house, piscina, turco, jacuzzi, gimnasio, cancha de squash, jaula de golf, zona BBQ y salón social.
- La adecuación del mobiliario y decoración de la recepción principal y recepción del club house.

Estos proyectos se proponen que se ejecuten de acuerdo con la recuperación de cartera. La administración no quiere pedir cuotas extraordinarias, sino que en la medida en que volvamos un recaudo de cartera eficiente, podamos acopiar estos procesos. Se da la palabra al Sr. Ricardo Lemus 3-301, quien solicita que se tenga en cuenta la reparación del piso de las escaleras y el piso de la torre donde vive, ya que algunas de las tabletas se están levantando, otras están vencidas y otras están rotas.

El presidente de la asamblea menciona que la administración está tomando nota para adelantar las labores correspondientes. Se procede a la votación para la aprobación de los proyectos con prioridad de inversión, dándole al consejo la facultad de priorizar los proyectos y ejecutarlos según lo considere necesario.

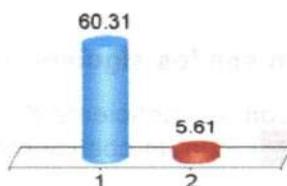
Se menciona que la intención es no generar un discurso de cuota extraordinaria, sino trabajar, priorizar y ejecutar. Similar al concepto que manejamos para los proyectos que se llevaron a cabo por lo mismo. La intención es que la misma circunstancia y el billete nos hablen de ello.

El señor Presidente de la Asamblea somete a votación la proposición de la administración:

Autoriza la honorable asamblea al consejo de administración ejecutar los proyectos prioritarios con recuperación de cartera?

1. SI
2. NO

00:00



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 60.31% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 5.61% - votos

El Sr. Presidente de la asamblea manifestó: "Antes de finalizar la reunión, vamos a tratar un tema que es una propuesta personal. Me preocupa que el valor del alquiler del salón sea bastante elevado, ya que en este momento es de \$350.000. Propongo que se establezca un valor de alrededor de \$200.000, lo cual podría incentivar a que más personas utilicen nuestras instalaciones. Quisiera poner esta propuesta a consideración".

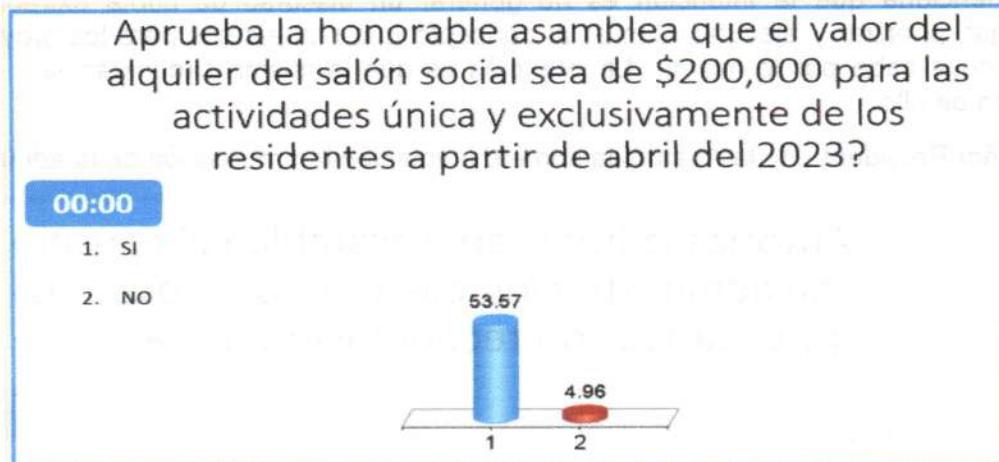
A continuación, el Sr. Marín Costa del apartamento 5-902 expresó: "Esta propuesta es muy importante para nosotros. Si bien tenemos acceso a las instalaciones, el valor del alquiler se ha vuelto imposible para algunos de nosotros. Lo mismo ocurre con el BBQ. Propongo que se baje el valor a la mitad de lo que está actualmente, que se suspenda el incremento por un mínimo de cinco años y que el producto de estos arriendos se utilice para comprar las mesas que se usan en los banquetes. Creo que esto vale la pena, ya que nosotros mismos utilizamos las instalaciones y hemos visto un incremento en los ingresos del 300%".

El Sr. Oscar Marín del apartamento 5-902 coincidió con la propuesta de su vecino: "Estoy de acuerdo con lo que se ha propuesto. El valor del alquiler y el incremento que se ha venido realizando se han vuelto demasiado altos. Si bajamos el valor, las personas podrán utilizar más las instalaciones y, por ende, podríamos generar más ingresos. Además, creo que sería muy beneficioso que se compren las mesas que se usan en los banquetes, ya que nosotros mismos las necesitamos".

El Sr. Presidente de la asamblea señaló que el Consejo está muy pendiente de las actividades que realiza la administración y que es importante tener claridad respecto al valor del depósito que se debe incluir en el alquiler del salón. El Sr. Jairo Martínez del apartamento 3-304 preguntó si el uso del salón y el BBQ será únicamente para los residentes de la comunidad, a lo que el Sr. Presidente de la asamblea respondió que sí.

La Sra. Consejera Marcela Jaime destacó la importancia de los depósitos de garantía (aseo), que se realicen de manera justa para el personal que los lleva a cabo. Finalmente, el Sr. Presidente de la asamblea procedió a la votación de la propuesta.

Se somete a votación la proposición de reducir el costo de alquiler del salón social:



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 53.57% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 4.96% - votos

El Sr. Asambleísta Sr. Iván expresó que no hizo la proposición por escrito porque pensó que la doctora abogada ya lo había discutido, y que su solicitud es la exoneración de los intereses en una deuda que mantiene con el conjunto residencial, ya que ha pagado \$6 millones y desea pagar \$15 millones en los próximos días para completar la cantidad adeudada de \$38 millones. Afirmó que ha sido responsable en sus pagos y que desea cumplir con su obligación.

El Sr. Presidente de la Asamblea explicó que en este momento los intereses ascienden a alrededor de \$12 o \$13 millones y que el proceso del Sr. Iván ya está en curso. Sugirió que el acuerdo se realizará directamente en el juzgado y que se considerara la credibilidad para realizar el pago de la obligación.

El Sr. Asambleísta explicó que el Sr. Iván ya se encuentra en proceso jurídico y que debería asumir los honorarios del abogado y los gastos procesales. Afirmó que la plata de la propiedad es sagrada y que si se exoneran los intereses, muchos otros propietarios podrían solicitar lo mismo, por lo que debería esperarse el proceso ejecutivo en el juzgado.

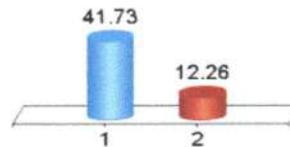
El Sr. Cesar Pradilla 4-301 expresó que se debería considerar la solicitud del Sr. Iván, ya que en el pasado se ha tenido la experiencia de vecinos que han tenido el mismo problema. Afirmó que todos han tenido problemas económicos y que se debería tener en cuenta el esfuerzo del Sr. Iván Donado por pagar su deuda.

El Sr. Asambleísta propuso que se votara la exoneración de los intereses, teniendo en cuenta que cada uno en su conciencia decidiría si se debía aprobar o no. Se acordó que la asamblea debería revisar la propuesta del Sr. Iván y se somete a votación la condonación de intereses:

Aprueba la honorable asamblea que se le condone en un porcentaje los intereses al señor Iván Donado 4-601 con las condiciones que menciona la administración?

00:00

1. SI
2. NO



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el Sí (color azul): con un coeficiente de 41.73% - votos
- Por el No (color naranja): con un coeficiente de 12.26% - votos

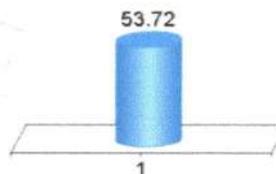
El Sr. Presidente de la Asamblea, [nombre del presidente], tomó la palabra y propuso lo siguiente: "Les propongo algo para que ya podamos ir avanzando, como ya ustedes están autorizando que se haga una disminución de los intereses, permítanos que nos presente a nosotros la propuesta formal durante esta semana y así mismo vamos a mirar qué se evalúa para tratar de colaborar y al vecino ¿les parece? Coloca los porcentajes 0, 25 y 50".

Después de discutir el tema, se procede a validar quórum:

QUORUM 3

00:00

1. SI



- Asistentes: (color azul) coeficiente del 53.72% - presentes.

El Sr. Revisor Fiscal hizo la aclaración de que la verificación del quórum se realizó a solicitud del propietario, no porque el Sr. Presidente no estuviera seguro de que se había alcanzado el quórum.

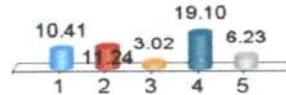
El Sr. Presidente de la Asamblea, manifestó que era importante continuar con la reunión ya que de lo contrario no se podrían abordar los temas importantes a tratar, como el asunto relacionado con el vecino del conjunto residencial.

Se discutió el porcentaje a aprobar y se acordó hablar de 3 opciones: 0%, 25%, 50% y 100%.

Que porcentaje aprueba la asamblea para la condonación de intereses del apartamento 4-601?

00:00

1. 25%
2. 50%
3. 75%
4. 100%
5. Voto en blanco



15. CIERRE

El Sr. Presidente de la Asamblea informó que las entregas de los controles de asistencia se estaban llevando a cabo sin finalizar la asamblea y que había un 53% de quórum. Sin embargo, señaló que, en ese momento, la comunidad se había retirado y, por lo tanto, creía que no había quórum para continuar la asamblea. Para verificar el porcentaje de quórum presente, se procedió a realizar una votación y el resultado fue un coeficiente del 49,99% de los asistentes.

El Sr. Revisor Fiscal Efrén Muñoz advirtió que no había quórum suficiente para aprobar cualquier votación y solicitó que se considerara en una mesa de trabajo. El Sr. Presidente de la Asamblea recibió la información de que el quórum presente era del 49,99% y, por lo tanto, declaró que la votación no era válida. Se informó a los residentes presentes que la asamblea había terminado y que no se tendría en cuenta la petición del residente.

En constancia firman,


HECTOR PINZON
Presidente


YEISSON DELGADO
Secretario

TORRES DE LA COLINA II
NIT 900.188.530-4
ADMINISTRACION

Comisión de Verificación
de la Asamblea
de Copropietarios
Catalina Tron. Comacho

**CONSTANCIA DE LA COMISIÓN VERIFICADORA
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO 2023**

Por medio de la presente, la comisión designada por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, llevada a cabo el día veintiséis (26) de marzo de 2023, declara de manera formal que el presente documento contiene una relación completa y precisa de todos los temas que fueron tratados, debatidos y aprobados durante la reunión en cuestión.

Como prueba de su verificación, los miembros de la comisión firman el presente acta original suscrita.



LUIS LOSADA
Apto 2-1203



IVÁN DONADO
Apto 4-604