

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS GERONA EL PORVENIR I
10 DE MARZO DEL 2024

Administradora: Siendo las 8:25 am del 10 de marzo de 2024. Se pasa a verificar, instaurar y aprobar el inicio de la Asamblea General del año 2024 informe 2023.

En mi calidad de Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Gerona del Porvenir 1, en uso de mis facultades legales contempladas en los términos del artículo 39 de la Ley 675 del 2001, me permito convocar a ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS, la cual se llevará a cabo el día domingo 10 de marzo de 2024 a partir de las 7:00 a.m. en el sótano de parqueaderos. En esta Asamblea se sesiona y se decide si está representada por el 51% de los coeficientes de la copropiedad.

Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no sesionara por falta de quórum, se convoca desde ya, a una nueva reunión el día miércoles 13 de marzo de 2024 a las 8:00 p.m., en la cual se deliberará y decidirá válidamente con cualquier número plural de Copropietarios, según lo contempla el Art. 41 Ley 675/2001.

ORDEN DEL DIA

1. Registro de asistencia y verificación de quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Elección Comisión verificadora de esta Asamblea y del acta
4. Aprobación del orden del día.
5. Aprobación del reglamento interno de la Asamblea
6. Informe Administración y Consejo de Administración
7. informe y Dictamen del revisor Fiscal
8. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre 2023
9. Presentación propuestas Consideración y aprobación Cuota extraordinaria Mantenimiento de fachadas 2024.
10. Presentación Consideración y aprobación proyecto de presupuesto para el año 2024.
11. Elección Consejo de Administración
12. Elección y/o ratificación del revisor Fiscal Período 2024
13. Elección Comité de Convivencia 2024.
14. Propositiones y varios.
15. Cierre y clausura.

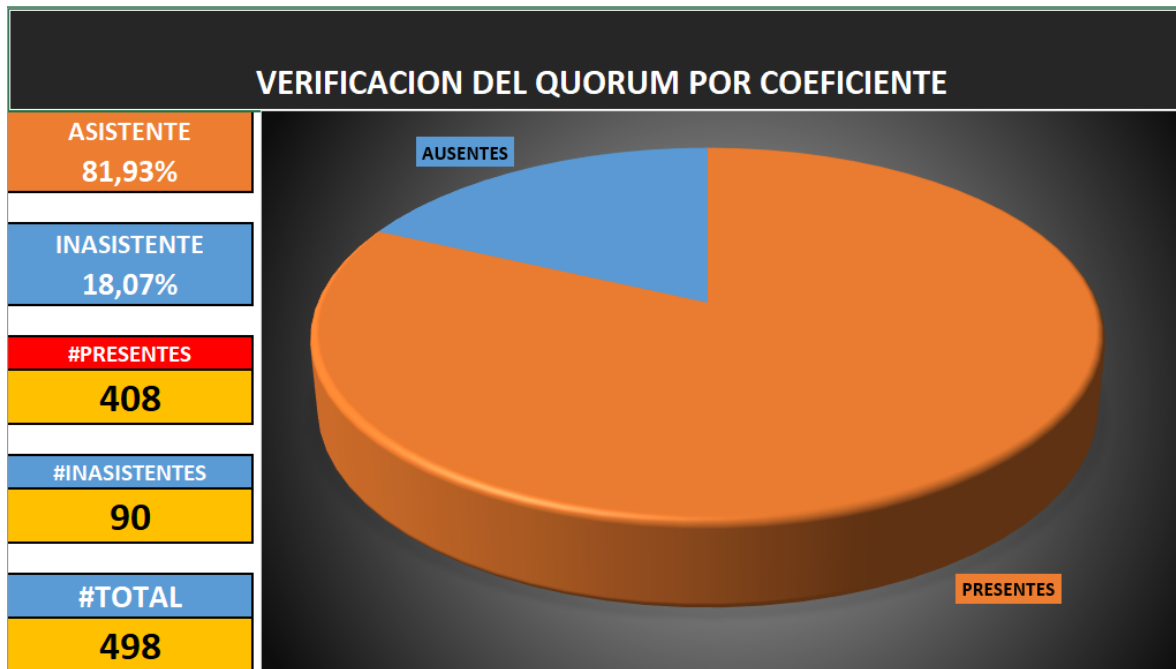
Nota: 1) La inasistencia a la Asamblea tendrá una multa equivalente al valor de una cuota de administración. 2) Los propietarios que no puedan asistir podrán hacerse representar ante la Asamblea por medio de poder escrito. Recuerde que un residente sólo puede representar un poder. Este poder debe ser acompañado por la fotocopia de la cédula del apoderado y del poder, con el fin de dar legalidad al poder. Por favor, tener en cuenta que se considera la aprobación de una cuota extraordinaria. Por tal motivo, es urgente y necesaria la asistencia del 70% del quorum. 3) Asistir puntualmente No llevar niños ni mascotas a esta reunión y un solo representante por apartamento uno.

4) Procurar ser conciso en sus intervenciones con el objeto de no alargar innecesariamente esta asamblea. 5) Las decisiones tomadas obligarán a los ausentes, a los disidentes y a los órganos de administración del conjunto. 6) Las personas que presenten algunas dudas sobre los informes pueden acercarse a la oficina de administración el día lunes 4 de marzo, entre las 4:00 y 8:00 pm.

Agradecemos de antemano su puntual asistencia y activa, Participación. en este momento, Cedo la palabra al Señor revisor Fiscal: registro de asistencia y verificación del quórum

1. REGISTRO DE ASISTENCIA Y VERIFICACION DEL QUÓRUM

Revisor fiscal: Buenos días, Señores Asambleaístas. Fuimos convocados el día de hoy para celebrar nuestra asamblea general ordinaria a partir de las 7 am, siendo las 8:27am, tenemos un quórum del 67.87% del quorum. Éste es un quorum válido para sancionar y para decidir, pues declaramos oficialmente abierta nuestra asamblea.



El gráfico anterior corresponde al quórum final de la asamblea con el cual ya se cierran las inscripciones.
Quórum inicial: 81.93% - 408 apartamentos.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Para Presidente de la Asamblea se postula el señor **Manuel Ignacio Ávila Torres torre 2-1405**

Para Secretario de la Asamblea al no haber postulantes se postula la señora **Ruth Ospina B. Administradora**

Se pone a consideración de la Asamblea y son aprobados por unanimidad

3. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DE ESTA ASAMBLEA Y DEL ACTA

Se postulan las siguientes personas:

Diana Marcela Tafur torre 1-706

Nati Galvis Jiménez. Torre 1-803

Miguel Ballen Bustos torre 4-906.

Se somete a votación y las tres personas son aprobadas por unanimidad.

4. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El señor Revisor fiscal pregunta a la Asamblea: Si se aprueba el orden del día o si hay algún propietario que manifieste que se cambie el orden o haya algún cambio en el orden del día.

Angela Romero de la Torre 4-305: En lo personal si considera que las proposiciones sí debieran ir antes de elegir el consejo, y el revisor fiscal ya que es una parte en la que más se demora la Asamblea.

Sr Presidente Asamblea: Es cierto que proposiciones y varios es un tema que requiere mucho tiempo y se requiere que sean para mejoras del conjunto y el orden del día siempre lleva un orden lógico, sin embargo se recibe la observación.

César Perdomo Torre 4-502: Recordar un poquito que en la asamblea anterior se perdió el quorum para hacer la votación de la cuota extraordinaria. Propone entonces los temas de plata y aprobación de gastos se lleva a cabo primero.

Revisor fiscal: Propone primero hacer presentación de Año 2023 para saber como terminó el conjunto financieramente a 2023 y proceder a aprobación de cuota extra y presupuesto.

Se someta a votación visible el orden del día y cinco(5) propietarios no están de acuerdo con el orden del día. Verificando esto se aprueba el orden del día como fue presentado.

5. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA ASAMBLEA

Una vez leído a los asambleístas el Reglamento Interno de la Asamblea, el presidente de la misma pregunta si hay algún propietario que no apruebe el reglamento y éste es aprobado por unanimidad

6. INFORME DE ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La señora Administradora informa a la Asamblea, que los informes fueron enviados a los correos de todos los propietarios y hará mención de cuatro puntos relevantes.

El primer tema es el compromiso presentado por algunos propietarios y arrendatarios en las reuniones por torres realizadas en los meses de agosto y septiembre para conformar los grupos de brigadistas y el compromiso adquirido. Se conformó un grupo de 22 personas muy interesadas en trabajar por el conjunto en primeros auxilios y lo más importante es que los hacen con mucha entrega.

El segundo tema tratado es el inicio del programa de Sistema de Gestión y Salud del Trabajo y la participación activa en el simulacro de evacuación del mes de octubre, en el cual el conjunto residencial está comprometido.

El tercer tema de resaltar es el interés en algunos propietarios en poner sus predios al día.

El cuarto tema es aquel que el Conjunto tiene pendiente con una demanda que, interpusieron en el 2022 unos propietarios del conjunto. En el 2023 los abogados que habían contratado los residentes y el administrador que en su momento contrataron, habían dado poder a abogado para que los representara en el proceso. Al estar la demanda a nombre del Conjunto supuestamente, y al no haber recibido el pago de sus honorarios, estos abogados solicitaron el pago de sus honorarios por valor de \$2.500.000 más los intereses por todo el tiempo que les dejaron de cancelar sus honorarios. Esta operación al final resultaba para el conjunto por un valor cerca a los 7 millones de pesos. Con el fin de terminar con ese tema y que el Conjunto no se viera inmerso en otra demanda tanto la Administración como el Consejo de Administración tomaron la decisión de conciliar en el proceso y se terminó el proceso con \$1.500.000.

El catorce de marzo se tiene una última audiencia con respecto a la demanda que pusieron el señor Jalil Vargas, Alberto Villalobos, la señora Esmeralda Panche con respecto a la impugnación de decisiones de asamblea, ya presentamos todos los datos, toda la información, documentación requerida por el juzgado. La diligencia debía resolverse en dos audiencias pero a la Señora Juez, los señores anteriormente mencionados también le interpusieron una tutela, razón por la cual la diligencia dio la fecha del 14 de marzo. Una vez salga el fallo de sentencia se informará a la comunidad.

Con relación a la piscina, ya se encuentra el equipo de calefacción, únicamente se espera que gas natural haga la instalación del medidor y pueda ya estar en servicio con la calefacción.

Se reitera sobre el informe enviado y que allí están evidenciando los trabajos realizados un trabajo con compromiso.

Jalil Vargas torre 4-1204: El señor hace su intervención solicitando a la Administración presentar el informe, indicándole que no ha realizado nada con respecto al tema de la cartera que cumpla con sus funciones ya que no las realiza. Que es inadmisibles esa cartera tan alta que la Administración le debe al conjunto

Administradora: Se le hace claridad al señor Jalil, que no es la administración la que le debe al conjunto son los deudores morosos. Se han realizado jornadas de cartera y los deudores no responden, se le informa que la Administración por ley ejecuta lo que corresponde, pero es responsabilidad del moroso. También se le aclara que el informe se hizo llegar a todos los propietarios y se da una fecha para resolver dudas en administración y para mover la dinámica de la Asamblea lo ideal no es repetir lo mismo que ya se informó.

Ferney Arias torre 6-103: Solicita que para que no se alargue tanto la reunión de la asamblea. Está de acuerdo con el informe presentado y fue enviado a todos los correos. Ya cada uno debería haberlo revisado y si se tenían dudas había un día para haber hecho las preguntas.

Pero si quiere pronto recomendarle a los Asambleístas ser muy concisos y concretos tanto con las preguntas como con las respuestas.

Nuri Caicedo torre 1-802: Le pide a la Asamblea que como copropietarios, no permitan la falta de respeto a la administradora o a las otras personas que están en la vocería.

No se debe permitir que una persona que ya estuvo dentro de las funciones de la administración atropelle en este momento la reunión. Se leyó un reglamento para el desarrollo de la Asamblea y debe cumplirse.

Mauricio Walteros torre 3-103: Le indica al señor Jalil que en el informe que hay de administración él está reportado como moroso a Diciembre, entonces que deje de hablar y decir que es un tema de la administradora, porque este es un tema de responsabilidades compartidas.

Natalie Romero torre 2-102: Es importante mantener la cordura, como todos lo han dicho en este momento. Pero es preciso también señalar el reglamento que manifestó la administradora al inicio de la reunión. Sí, y que mencionaba entre ellos no dirigirse a personas en específico.

La señora Natalie entiende el reglamento pero que es bueno también escuchar la versión de las personas involucradas y además escuchar a los deudores morosos porque nadie sabe la situación por la cual no pueden pagar.

La Asamblea no aprueba estas opiniones ya que se ha venido presentando todos los años el mismo irrespeto.

Cabe resaltar la intervención que realizó el Representante de la torre 2 apto. 805:

“La primera solicitud respetuosa y puntual que voy a realizar en esta asamblea es la siguiente, Debemos respetar los unos a los otros. El uso de la palabra en segunda instancia. Debemos mirar con retrospectiva que las personas tuvieron la oportunidad de manifestar sus objeciones antes de llegar a esta asamblea. Tercer punto que me parece muy significativo es no convirtamos esta asamblea en un monólogo. El país y el mundo está cansado de polarizaciones. En ese orden de ideas, yo invito a las personas que tienen alguna objeción contra la labor dispuesta por la señora Ruth Ospina que hagan conocer de manera puntual sus inconformidades. Y como cuarto, como cuerpo yo eso invito a que no es posible que estemos desafiando a personas copropietarias para irnos a los golpes.

Con el debido respeto, acá no es el juego de la violencia. Acá lo que nosotros debemos entender es que cada persona tiene derechos, pero también deberes. Y uno de esos deberes es respetar la dinámica de la Asamblea. Muchas gracias”

Hace su intervención el señor Manuel Avila Torre 2 1405 quien hizo parte del Consejo de Administración para el año 2023 y nombra algunos otros aspectos que ayudaron en las labores del año 2023 y en las

mejoras del conjunto. Agradeciendo a la Administración su compromiso y esperando que cada día el conjunto mejore un poco más.

7. INFORME Y DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Revisor fiscal: Adán Rivera Cotrino. Hace algunas aclaraciones previamente, El revisor fiscal tiene, dentro de sus funciones, ejercer el control total y absoluto sobre los actos de la Administración, entendiendo por Administración El Administrador propiamente dicho y el Consejo de Administración. Asimismo, las facultades del revisor fiscal le permiten intervenir en estas asambleas, como lo hace especialmente para procurar que los asambleístas tomen las decisiones basadas en la ley y que no se vaya a cometer ningún tipo de error. Uno de los informes que se le presenta a la Asamblea tiene que ver con el dictamen sobre los estados financieros. Los estados financieros del conjunto se están presentando periódicamente ante el Consejo de Administración. En esas reuniones se analizan, se miran y se aprueban o no se aprueban por parte del Consejo de Administración. Al final del año, el revisor fiscal toma los estados financieros, hace su auditoría y emite un concepto que se llama dictamen. Ese dictamen. ¿En qué consiste? Los estados financieros reflejan fielmente la situación económica y financiera del conjunto. El dictamen de los estados financieros que se presentan en esta Asamblea es un dictamen limpio. ¿Eso qué significa? Que no hay observaciones, que no hay salvedades y que ciertamente lo que dice allí es el reflejo fiel de la situación financiera del conjunto. De manera que, en el siguiente punto, que es la aprobación de los estados financieros, tengan todos los asambleístas la seguridad y la tranquilidad para aprobarlo, ya que es un dictamen limpio o sin salvedades. La segunda parte de este informe voy a hacer un resumen.

Se le recuerda a la Asamblea que el año aprobaron el pago de una cuota extraordinaria. \$400,000 por apartamento. El total causado de esa cuota fue de \$199,201,000 con corte a treinta y uno de diciembre del año pasado, Se había recaudado la suma de \$123,492,495.

Sin embargo, hasta el treinta y uno de diciembre todavía estaba pendiente por recaudar. \$82,347,000. Para el manejo de ese dinero se abrió una cuenta específica en el banco AV Villas. El Revisor fiscal. Estuve muy pendiente para que, ese dinero no fuese utilizado dentro de los gastos del presupuesto ordinario. Ese dinero no se ha tocado para absolutamente nada, porque esa es una decisión que sólo la Asamblea puede tomar.

La realidad es que las afirmaciones del revisor fiscal están sustentadas y respaldadas por lo que técnicamente se conoce como los papeles de trabajo los cuales están en Administración y también el Revisor Fiscal los puede facilitar.

Informa también que dentro de la cartera hay cuotas ordinarias, intereses, sanciones; cuota extraordinaria.

La cartera sólo por cuotas de administración presenta un aumento de \$2,540,000 equivale 0.79% al pasar a \$323,000,000 al 31 de diciembre de 2022 y \$325,000,000 diciembre 2023.

La cartera se creció porque hay veintidós apartamentos con deudas superiores a diez millones de pesos. Ahí están relacionados uno por uno. Esos veintidós apartamentos representan solamente el 4.42% de todo el conjunto pero, el 58.61%. de la cartera está concentrada en veintidós apartamentos solamente.

En términos generales, no se evidencian malos manejos de los recursos, ni del dinero en efectivo, ni el dinero que está en los bancos. El Revisor Fiscal da fe de que la administración, tanto la señora Ruth como el Consejo de Administración acogieron las sugerencias del revisor fiscal, entendieron la importancia de invitar al revisor a las reuniones, de escucharlo y de acatar las recomendaciones que siempre se impartieron. Se termina la presentación y se pregunta por parte del señor Presidente si hay alguna pregunta.

Jalil Vargas Torre 4-1204: Nuevamente hace su intervención indicándole al Revisor Fiscal que si su informe es tan serio por que en el 2022 permitió que se generaran tantas irregularidades en una Asamblea Extraordinaria y ellos no fueran escuchados.

El Señor Revisor le responde al Señor Vargas diciéndole que no va a polemizar pero que está presentando un Dictamen de Estados Financieros del año 2023 e informando sobre el proceso de demanda no está tocando el año 2022 ya que ese fue informe del año anterior.

El señor presidente de la Asamblea pregunta si hay alguna otra pregunta sobre el informe del Revisor Fiscal.

Mariluz Brito torre 6-301: Pregunta sobre la póliza de las zonas comunes y si está al cien por ciento por alguna eventualidad, ya que no se tocó ese tema.

Revisor Fiscal: Frente a la adquisición de la póliza de áreas comunes, siempre ha sugerido precisamente que la misma sea tomada con base en un avalúo actualizado, se deben hacer por lo menos cada dos años. Lo ideal sería cada año. Se le informa a la señora Mariluz que la póliza vigente fue tomada precisamente con un avalúo actualizado.

Es decir, que el Conjunto está asegurado en un cien por ciento.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contadora: Angie Delgado. Contador público. Trabajando con el Conjunto Residencial desde diciembre del 2017. Contadora de la Universidad Santo Tomás. .

Informa a la Asamblea que se enviaron con anterioridad los Estados Financieros y cada uno tuvo la oportunidad de revisar toda la información. Hubo un apartamento que envió unas preguntas al correo. Se agradece por estar interesados en todos los procesos de la contabilidad del conjunto.

Al no haber más consultas con respecto a los estados financieros, se da por entendido que la información presentada esta clara. Sin embargo, realiza unas aclaraciones para tener pendientes. En cuanto al desarrollo que tiene el conjunto Gerona en primera instancia, el año dos mil veintitrés se cerró con un efectivo de \$236,606,679 un buen recaudo. El Conjunto no tiene absolutamente ninguna deuda. El conjunto está totalmente al día en todo. Y tercero, en cuanto a la cartera, hay dos ítems que son los que nos suben esta cartera, que es la extraordinaria y los intereses. Con respecto a este tema se informa que se presentará con la Administración una propuesta para todos los deudores. Estos intereses en este momento están en \$ 202,612,893. Se solicita escuchar a la Administración para la propuesta que se trae.

Administradora:

Teniendo en cuenta la cartera que se presenta, la Administración hace la presentación de la propuesta a la Asamblea haciendo la Aclaración que para aquellas personas que están con abogados únicamente el descuento propuesto es sobre los intereses de mora, ya que los honorarios deben ser cancelados en su totalidad ya que los honorarios causados son sobre el total de la deuda y el Conjunto no debe asumir ningún honorario del deudor.

La propuesta es:

Quien cancele al 31 de marzo, el descuento de intereses sea del 100%

Quien cancele al 30 de abril, el descuento de intereses sea del 60%

Quien cancele al 31 de mayo, el descuento de intereses sea del 50%

Quien cancele al 30 de junio, el descuento de intereses sea del 30%

Diana Tafur torre 1-706: Informa que se ha hablado solamente de las personas que deben, pero que tiene una propuesta, dentro de lo que sea posible para las personas que pagan al día con pronto pago se pueda tener un descuento del 15% para quienes paguen del 1 al 5 y hasta el día 10 que continúe con el 10%.

Gilmar García Torre 3-105: Respondiendo a la Propietaria Sra. Diana, solicita que por temas de presupuesto de las inversiones que manda el conjunto, se tenga en cuenta que los estados financieros se aprobaron con base a los descuentos de máximo un diez por ciento y cree que la administración ha sido muy generosa o el mismo conjunto al aprobar un diez por ciento de descuento por pagar del primero al diez Entonces cree que ampliar descuentos a la Administración es generar un hueco fiscal para las inversiones y las necesidades que tiene el conjunto. Entonces hay que tener en cuenta que lo primordial es recuperar la cartera.

Revisor fiscal: Hace aclaración que solamente es condonación de intereses de mora. Es decir, ni cuotas de administración, ni sanciones, ni extraordinarias, ni honorarios de abogado. Listo. Primer requisito. Sólo se le van a condonar los intereses de Mora. Segundo requisito, sólo se le hará esa condonación en esos porcentajes. Para quienes paguen todo, toda la deuda.

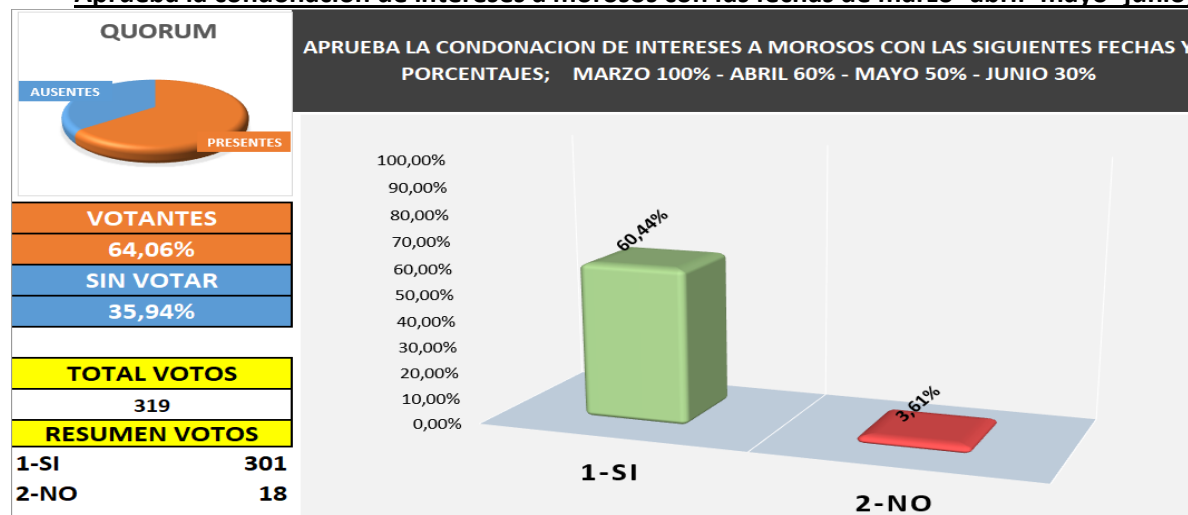
Hay que tener en cuenta que las personas que ya hayan pasado a abogado deberán cancelar sus honorarios de abogado porque de hecho se está haciendo ya un esfuerzo muy grande con esta condonación.

Interviene también el Revisor Fiscal indicándole a los Asambleistas que primero antes de llevar a cabo la votación por el tema de Cartera, debe llevarse a cabo la Aprobación de los Estados Financieros. Las personas que no estén de acuerdo con la aprobación de los estados financieros, por favor, levantan la mano, segundo las personas que están de acuerdo con la aprobación de estados financieros levantar la mano.

Se aprueban los Estados Financieros por Unanimidad.

Se continúa con la votación del descuento de intereses y para la votación se tiene la siguiente pregunta:

Aprueba la condonación de intereses a morosos con las fechas de marzo- abril- mayo- junio



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el (Si - color verde): 60.44% - 301 votos.
- Por el (No - color rojo): 3.61% - 18 votos.

Se aprueba la condonación de intereses a morosos en las fechas establecidas.

(Se procede a continuar con el orden del día)

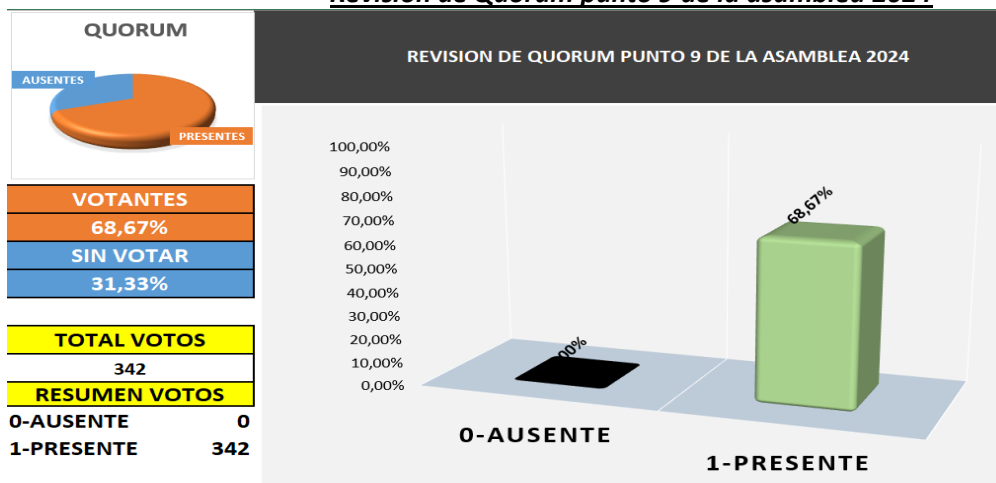
9. PRESENTACION PROPUESTA, CONSIDERACIÓN, APROBACIÓN CUOTA EXTRAORDINARIA FACHADAS 2024

Se hace una verificación del quórum para determinar si hay el quorum requerido para realizar la aprobación de la cuota extraordinaria.

Intervención Revisor fiscal: Indica que De acuerdo con la ley 675, hay unas decisiones que exigen mayoría calificada. En qué consiste la mayoría calificada? Dice la ley, en casos de la extinción de la propiedad horizontal, cuando se va a desafectar una zona común, cuando se va a cobrar una cuota extraordinaria que supere cuatro veces el valor de una cuota normal, y se requiera que esa decisión sea válida se debe contar con el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de todo el conjunto.

De ahí en adelante, las necesidades y las consecuencias de la no aprobación ya dependen de la copropiedad pero no se puede ir en contra de la Ley. Si se logra la mayoría calificada (70%) se podrá votar por el cobro de dicha cuota, en caso contrario es imposible. Entonces, se proceda a tomar la lectura del quórum

Revisión de Quorum punto 9 de la asamblea 2024



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el (Si - color verde): 68.67% - 342 votos.
- Por el (No - color rojo): 0.00% - 0 votos.

Revisión del quorum. No se cuenta con la mayoría calificada.

Presidente: El presidente de la Asamblea hace su intervención informando a la Asamblea que no puede llevarse a cabo la aprobación de la cuota extraordinaria debido a que no se cuenta con la asistencia de mayoría calificada. Presentándose molestia por parte de los asambleístas, ya que manifiestan su interés en que los trabajos se lleven a cabo.

Administradora:

(Se anexa informe sobre propuesta de impermeabilización)

La administración hace la presentación de los estudios y las propuestas recibidas a finales del 2023 y principios del año 2024. Se observa que cada apartamento debe dar como valor de cuota extraordinaria \$1.800.000 teniendo claridad que ese valor es por el año 2024. Que de no poderse concretar trabajo alguno para el año 2024, los valores ya subirían a precios del 2025. El ideal fuera poder contar con el 85 o 90% del total del contrato a principios de diciembre llegar a negociación para que el contratista que se

selecciones pudiera comprar materiales en el 2024 y conservar los precios en contrato para empezar obras en enero del 2025. La Administración es consciente de la dificultad en estos tiempos del dinero, pero es un trabajo que el conjunto tiene pendiente de realizar y la Administración lleva 4 años informando esta necesidad.

A pesar que hay propietarios insistiendo en aprobar este valor de la cuota extraordinaria con el quórum presente tanto la Administración como el Revisor Fiscal hacen claridad que con ese porcentaje es imposible e improcedente el cobro de la cuota.

Hay residentes presentes que solicitan a los Asambleístas en vista de no poder autorizar el total de la cuota se pueda con el quórum volver a aprobar otra cuota de \$400.000 igual a la anteriormente cobrada para así ir recogiendo el dinero necesario.

Presidente: Propone poner a consideración y votación el cobro de esta segunda parte de dinero (cuatrocientos mil pesos)

También propone el presidente de la Asamblea una reunión extraordinaria, única y exclusivamente para tomar ese punto. Y de una vez, en este momento fijarla fecha para el mes de julio o el mes de agosto. Estos cuatrocientos se van adelantando y ya quien esté al día no tendría que pagar la totalidad sino el excedente.

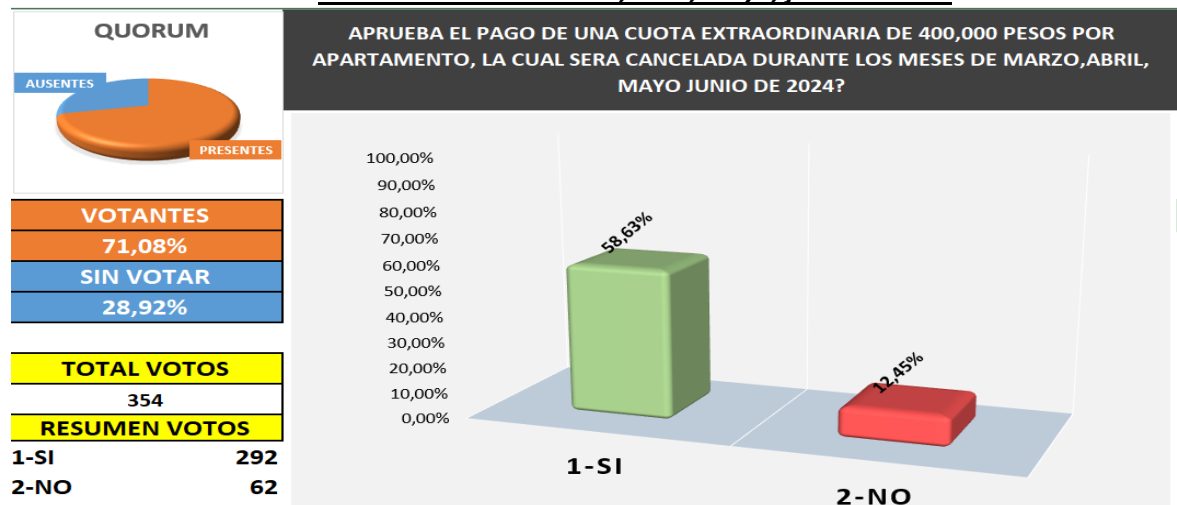
Administración: La Administración le propone a la Asamblea que el dinero que se pueda recoger de cartera según los pagos de los acuerdos fuese a dar a la cuenta de la cuota extraordinaria. Todo con la finalidad que esos dineros recibidos puedan reducir el valor a pagar de cuota extraordinaria por cada propietario.

Teniendo en cuenta la solicitud de los residentes de cobrar otros \$400.000 se hará la votación al respecto.

Administradora: Propone hacer la votación y como los plazos de pagos de cartera a morosos están dados con beneficios hasta el mes de junio, hacer la Asamblea Extraordinaria el mes de julio.

La pregunta queda: Está usted de acuerdo con la cuota extraordinaria de los cuatrocientos mil pesos cancelados en marzo, abril, mayo y junio.? Fecha de realización de Asamblea extraordinaria Julio 14 de 2024.

Aprueba el pago de la cuota extraordinaria de \$400,000 por apartamento, lo cual será cancelada durante los meses marzo, abril, mayo, junio de 2024



Los resultados de la votación son los siguientes:

- **Por el (Si - color verde):** 58.63% - 292 votos.
- **Por el (No - color rojo):** 12.45% - 62 votos.

Se aprueba el pago de la cuota extraordinaria de \$400,000 por apartamento, la cual será cancelada durante los meses marzo, abril, mayo, junio de 2024.

La Administración le hace una invitación a los Asambleístas en mirar la votación. Debido a que para votar por la totalidad de la cuota había un quorum del 68% y para esta votación los presentes suman el 71% de los Asambleístas. Con esto se está perjudicando todo el conjunto.

Presidente: Ahora vamos con el otro punto diez, que es la presentación, consideración y aprobación del proyecto de presupuesto para 2024

10. PRESENTACIÓN, CONSIDERACION Y APROBACION DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2024

La Contadora hace la presentación del presupuesto que hace parte del presente informe donde se le indica a la Asamblea que se contemplaron 3 propuestas una con el Aumento del 12% , valor del salario mínimo, otra propuesta con el 15% y otra propuesta con el 17%

Se hace una aclaración con respecto al mayor valor ejecutado el año anterior con el rubro de mantenimiento de zonas comunes y la mayor cantidad de problemas por lo que se disparó este mantenimiento de zonas comunes fueron las cubiertas y las tuberías.

Se presentan tres propuestas en la primera propuesta, 12% aumento del salario mínimo se tiene una pérdida de \$62,731,165.

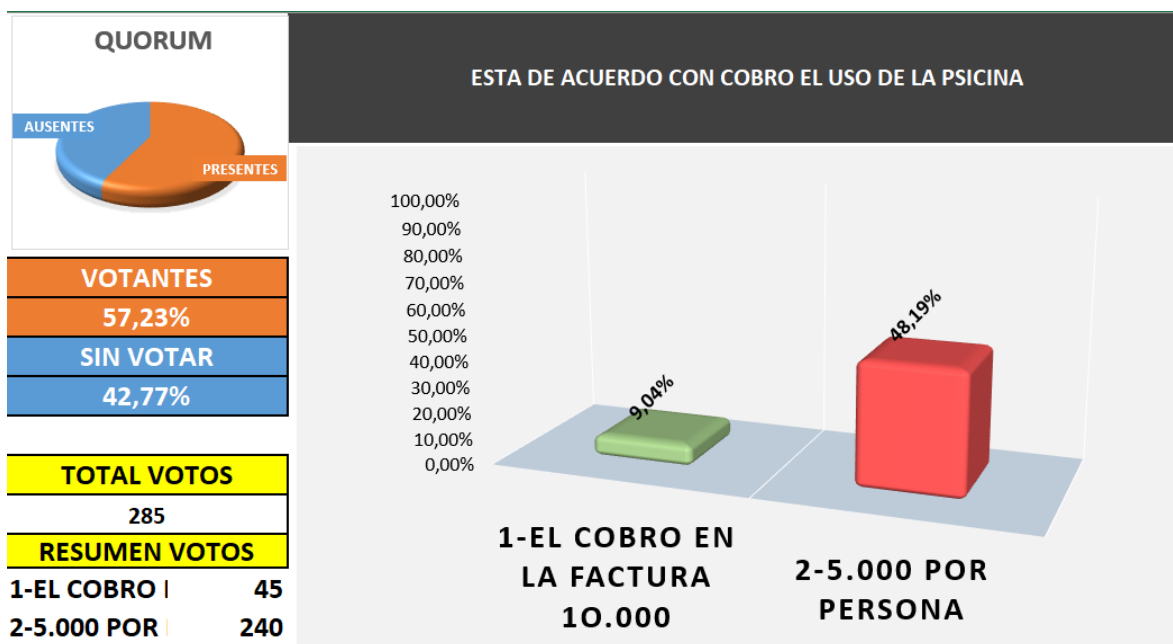
Con el aumento del 15%, a los parqueaderos propios, a la administración, al sostenimiento de vehículo, moto y bicicletas. A todo con el quince por ciento nos da un punto de equilibrio dejando los parqueaderos de visitantes a \$10.000 subiendo a \$60.000 uso de zona común de moto, y \$100.000 uso de zona común de carro.

Al tomar en cuenta la otra propuesta con aumento del 17% sin aumento de uso de zona común carros y motos ni visitantes hay una perdida mensual de \$16,035,000

Administradora: La administración informa que a partir del mes de abril, si todo sale como está presupuestado, la piscina ya va a tener su calefacción y pueda empezarse a dar el uso que se espera después de tanto esfuerzo. Sin embargo se informa que debe haber un ingreso por su uso para su sostenibilidad también ya que se van a generar unos gastos por servicio de gas que hay que cubrir, no teniéndola todos los días, como ustedes saben. Hay dos propuestas a tener en cuenta con los aumentos del 15 o 12% y son: La primera que se cobre el ingreso a la piscina adulto o niño \$5,000. La otra propuesta y tiene que ver mucho con la cartera: Cargar en la factura mensual, se use o no la piscina un valor mensual de \$10.000 por Apartamento.

Presidente: Para poder definir el presupuesto se llevará a cabo la votación con respecto al cobro de la piscina tanto por los \$10.000 o los \$5.000

¿Está de acuerdo con el cobro del uso de la piscina?



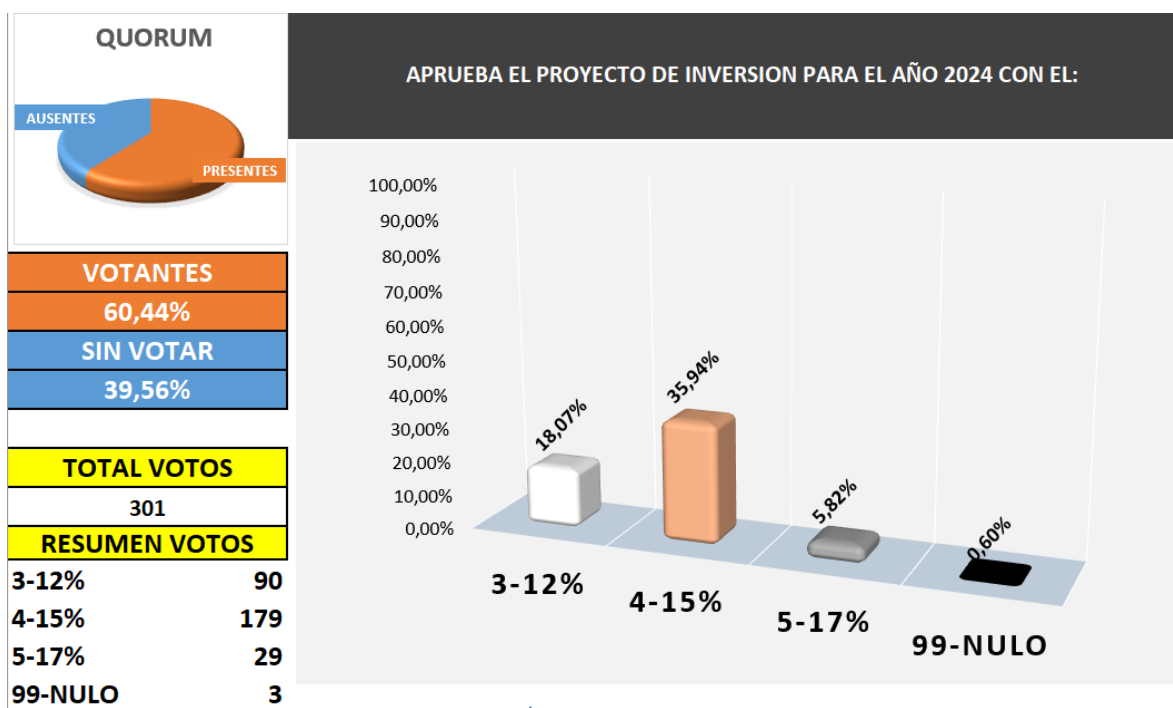
Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el (el cobro mensual - **color verde**): 9.04% - 45 votos.
- Por el (5,000 - **color rojo**): 48.19% - 240 votos.

Se aprueba el cobro de \$5,000 por persona para el uso de la piscina.

Presidente: Aclara que es importante tener en cuenta que el valor que se va a cobrar por persona, no disminuye el valor que se tiene de mantenimiento de piscinas. Se procede a poner en consideración lo que es el presupuesto a aprobar.

Aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2024



Los resultados de la votación son los siguientes:

- **Por el (12% - color blanco):** 18.07% - 90 votos.
- **Por el (15% - color naranja):** 35.94% - 179 votos.
- **Por el (17% - color gris):** 5.82% - 29 votos
- **Por el (nulo- color negro):** 0.60% - 3 votos

Se aprueba el proyecto de presupuesto con el 15% para el año 2024.

Presidente: Entonces el valor que queda definido es el quince por ciento (15%) que es retroactivo desde el mes de enero. Se publicará en cartelera los valores correspondientes al incremento aprobado.

11. ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Administradora aclara que: Quienes se postulan al consejo deben ser propietarios y querer trabajar por la comunidad, tener en cuenta que el representante del consejo es una persona que trabaja por voluntad, sin ánimo de lucro.

Presidente: Informa el presidente que los postulados deben acercarse e identificarse.

Intervención del señor José Ariza torre 2-403: quien pide que su intervención quede clara en la presente Acta - “En alguna ocasión yo me acerqué en una reunión que tenía la señora Ruth con todos los señores consejeros. Qué bueno o qué sería bueno, como se hacía anteriormente, las reuniones con todos los señores consejeros, que estuvieran todos presencialmente, verlos a todos sentados y no ver de pronto a la señora Administradora en la oficina y ningún consejero presente sino solamente en los recuadros hablando por sencillamente por computador.

Eso lo uno lo otro. Sería muy bueno que todos los señores consejeros que se vayan a lanzar en el momento que vivan acá, que estén aquí, sería bueno que de pronto gente nueva ingrese.”

Las personas que se postulan son:

-Diana tafur torre 1-706

¿Por unanimidad están de acuerdo que la señora Diana haga parte del consejo?, Todos dicen que sí.

-Andrés Lombana Torre 5-305

¿Por unanimidad están de acuerdo que Andrés haga parte del consejo?, Todos dicen que sí.

-Braulio Dimas Torre 1-1101

¿Por unanimidad están de acuerdo que el señor Braulio haga parte del consejo?, Todos dicen que sí.

-Manuel Ávila torre2-1405

¿Por unanimidad están de acuerdo que el señor Manuel haga parte del consejo?, Tres personas no están de acuerdo.

-Deibi Vergara torre 1-303

¿Por unanimidad están de acuerdo que el señor David haga parte del consejo?, Todos dicen que sí.

-Paola Vega torre 1-604

¿Por unanimidad están de acuerdo que la señora Paola haga parte del consejo?, Todos dicen que sí.

-Miriam Martínez torre 4-103

¿Por unanimidad están de acuerdo que la señora Miriam haga parte del consejo?, Todos dicen que sí.

En este momento queda conformado el consejo de administración por 7 personas a la fecha las 7 personas están al día en pago de administración.

12 ELECCIÓN Y/O RATIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL

Administradora: Interviene la señora Administradora informando que se realizó la convocatoria para el cargo de Revisoría Fiscal y solamente se había recibido una propuesta de la firma de consultoría P. C. Interventores . Se pregunta si las señoras Paola Castillo o Angela Robles se encuentran presentes. No se encuentran presentes en la reunión.

Intervención Sr .Revisor Fiscal: Informa que una persona de logística le acaba de indicar que hay evidencia que en este recinto hay personas que están grabando esta parte de la asamblea con su teléfono celular. Les recuerda a los Asambleístas que eso es ilegal. Está por fuera de la norma. Que él personalmente no autorizo absolutamente a nadie distinto de logística para que tome registros de su voz y muchísimo menos de su imagen.

La Administración informa que: En el Conjunto se cuenta con la política de Habeas Data y desde el principio, siempre se han grabado las Asambleas con autorización de los propietarios. También manifiesta que en días anteriores encontrándose ella en la oficina de Administración con el señor Braulio Dimas, se acercó a la oficina de Administración la señora Esmeralda Panche y solicitó que le recibieran unas hojas de vida para revisor que a ella le había entregado una señora . Estas hojas de vida estaban en sobres abiertos, no estaban marcadas y se le indicó que las tenían que dejar era en la urna dispuesta para ello en la Recepción. Estas hojas de vida al otro día estaban en la urna y se procedió a llamar a uno de estos proponentes manifestando que para el sector él no había pasado hoja de vida y que no estaba interesado. En este orden de ideas, estas hojas de vida igual marcadas en sobres parecidos, no son del todo tan transparentes.

Al momento de disponerse a presentarse el señor Revisor Fiscal la señora Esmeralda Panche hace una intervención indicando que dentro de los Asambleístas hay un revisor Fiscal. Esta hoja de vida no se recibió en la urna y el señor manifiesta haberla enviado por correo cuando en la convocatoria no se habla del correo del conjunto- Sin embargo y después de una discusión de la señora Esmeralda no se tuvo inconveniente en dejar presentar al Señor Wilson Moreno, haciendo aclaración que su hoja de vida no había llegado por ningún medio al conjunto.

En este momento y por transparencia tres propietarios están verificando las hojas de vida presentadas por la señora Esmeralda y luego en las urnas y notan que todas tienen las mismas características y no son hojas de vida claras y confiables. Por eso solicitan no tenerlas en cuenta. A pesar que la señora Esmeralda Panche acusa a la Administradora de haber adulterado las hojas de vida y haber escondido la del señor Wilson Moreno quien en principio dijo no conocer a nadie del Conjunto pero que contradice a la Señora Esmeralda cuando informa que ella misma entregó esa Hoja de vida.

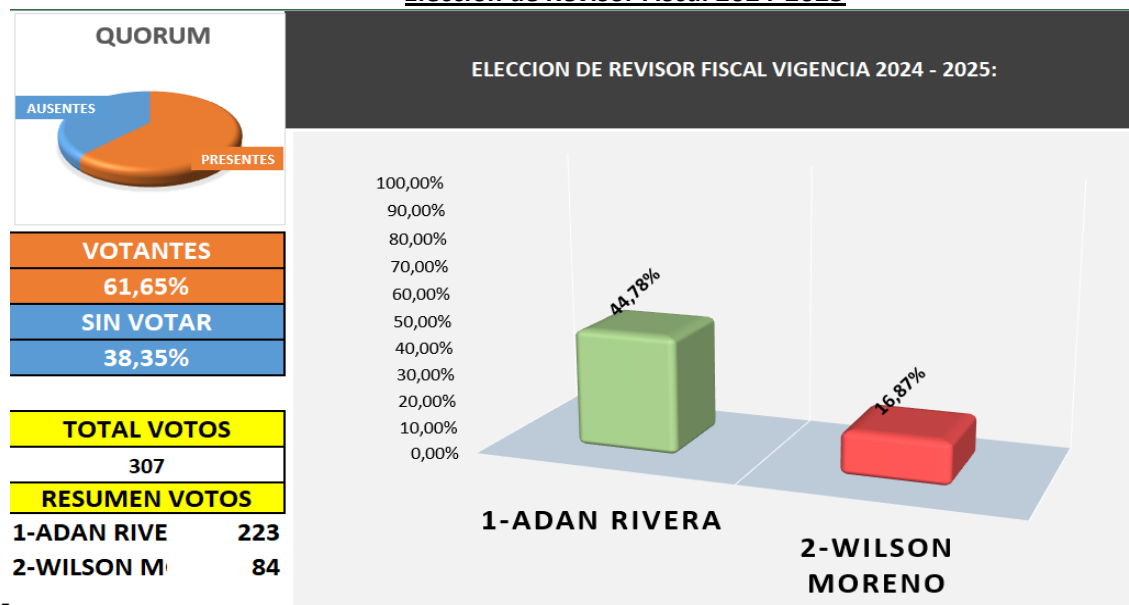
Diana Duran torre 5-303: La señora Diana hace lectura de la convocatoria e indica que en ninguna parte indicaba correo electrónico. Así que si no conocía a nadie del Conjunto cómo la envió y en ese caso hay una contradicción y es que la señora Esmeralda indica que ella la entregó y el señor que la envió por correo.

Presidente:

Propone a la Asamblea que se presenten en ese orden de ideas los dos señores para Revisoría Fiscal y se decida por votación.

Una vez escuchados los dos postulantes se va a llevar a cabo la votación. Por el número uno el señor Adan Rivera y por el número dos el señor Wilson Moreno.

Elección de Revisor Fiscal 2024-2025



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el (Si - color verde): 44.78% - 223 votos.
- Por el (No - color rojo): 16.87% - 84 votos.

Se aprueba el revisor fiscal año 2024 al señor Adán Rivera.

(Se procede a continuar con el orden del día)

El señor Adán Rivera hace una intervención que pide quede sentada en el acta tal cual como el interviene:

“ Bueno, primero, señores asambleístas, muchas gracias por la ratificación en el cargo. Y segundo, siguiendo la línea de lo que acaba de expresar la señora Ruth, yo pido, por favor, que quede sentado en el acta lo que voy a decir a continuación : Yo le exijo a esa persona que sé que me está escuchando y me está viendo en este momento. Le exijo que ejecute las acciones civiles, penales o disciplinarias en contra mía, aportando, obviamente, las pruebas que la condujeron a expresar lo que la señora Ruth escuchó que estaba expresando. Y como sé que no las tiene. Entonces les pido a ustedes, señores, asambleístas, que como lo acabo de hacer yo, la inviten y le exijan que como no puede hacerlo delante de un juez que lo haga delante de ustedes. Y mañana si es que esa persona es capaz, que no lo es, de demostrar lo que con palabras acaba de decir, Entonces, inmediatamente, ustedes, a través de la administradora, convoquen una asamblea y mándenme a mí para el carajo, Por ladrón y por ser cómplice supuestamente de la administradora. Muchas gracias.”

13. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se postulan para el comité de convivencia las siguientes personas:

-Mi nombre es Alejandra Rosso torre 5-1406

Por unanimidad toda la asamblea acepta que ella participe.

-Diana Durán torre 5-303

Por unanimidad toda la asamblea acepta que ella participe.

-Diana Ramos torre5-201

Por unanimidad toda la asamblea acepta que ella participe

14. PROPOSICIONES Y VARIOS

- La Administración informa a los Asambleístas sobre la obligatoriedad por parte de cada propietario de presentar actualizado el Certificado de Tradición y libertad del Apartamento.
- Se realizarán reuniones por torres ya que es la manera más práctica de hablar los temas de cada uno y dar entre todos soluciones.
- Se adquirieron unas canecas de color naranja, las cuales van a empezar a ser utilizadas para el reciclaje, por tal motivo la administración informa a los asistentes, que se empezarán a hacer campañas de reciclaje para que se empiece a cumplir con las normas y no se llegue a sanciones. Hacer campañas de reciclaje empezando con las bolsas plásticas blancas .
- Se solicita a los residentes hacer buen uso de la puerta de acceso en la portería vehicular. Esta puerta en principio se instaló para que por allí ingresaran o salieran dueños de mascotas (perros principalmente) pero una sola persona con el animalito y para el ingreso y salida de bicicletas. Hay casos especiales con las personas con discapacidad o enfermedad especial a las cuales se les dificulta el uso escaleras o caminar largos trayectos, pero absolutamente todo residente debe salir por la puerta peatonal.
- Otro tema y no menos importante es el uso que se le está dando a los parqueaderos privados. Desde el año anterior se habló de la obligatoriedad de dar el uso adecuado a los parqueaderos privados, ya que por escritura estos parqueaderos son para un solo vehículo en el caso de que no haya carro pueden colocarse hasta 3 motos. No como en este momento que los propietarios tienen un carro y hasta 3 motos. Esto ha generado problemas y daños en los vehículos sin que alguien responda. También se debe tener en cuenta la seguridad del Conjunto, mucho propietario de parqueadero no se preocupa en verificar a quien le arrienda el parqueadero y si es de fuera del conjunto menos. Este tema aumenta la inseguridad. Una propuesta es mirar si los parqueaderos que se usan para ubicar las 3 motos se pueden poner en consideración para ser arrendados a personas dentro del Conjunto, así se estaría dando un mejor uso a los parqueaderos y por seguridad se estaría sirviendo a personas dentro del conjunto. Se evaluará en los meses de abril y mayo este punto para organizar y dar claridad al uso de los parqueaderos privados.

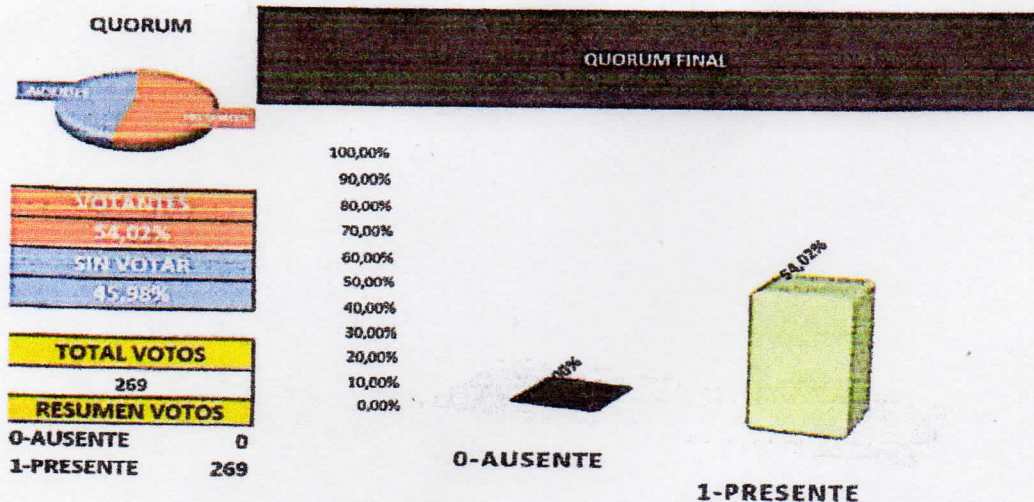
Alejandra Morales torre 6-1305: Solicita hacer una rampla de ser posible a la salida del Conjunto por la Cra. 95A. El andén es muy angosto y las personas con discapacidad deben bajar el andén pero no hay un rampla que facilite esta actividad. Es por seguridad.

Natalie Romero torre 2-102:

Solicita tener en cuenta que para las personas que viven en la torre 2 como ella tienen un inconveniente relacionado con los propietarios de vehículos en el sótano, ya que cada vez que van a salir bien sea en carro o moto se pegan al pito del vehículo especialmente desde las 4 de la mañana y no dejan descansar o en el peor de los casos asustando a los residentes. Hacer cumplir el reglamento o las normas del conjunto para que respeten la tranquilidad de todos.

Presidente: Informa a la Asamblea que el tema de las puertas de ingreso a las Torres es un tema que se va a mirar y si se recauda dinero de morosos para que se coloquen las puertas en las torres, porque eso forma parte de la seguridad que se necesita.

15. CIERRE Y CLAUSURA



El gráfico anterior corresponde al quórum final de la asamblea
Quórum final: 54.02% - 269 apartamentos.

Siendo las 3:30pm. Se da por terminada y clausurada la Asamblea General Ordinaria 2024 gracias.

MANUEL IGNACIO AVILA-PRESIDENTE

RUTH OSPINA BARRIOS-SECRETARIA

COMISIÓN VERIFICADORA

DIANA TAFUR TORRE 1 706

NATY GALVIS TORRE 1-803

MIGUEL BUSTOS BALLEN TORRE 4-906

LA PRESENTE ACTA SE PUBLICA EL DÍA 23 DE ABRIL DEL 2024