

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 15 de abril de 2023
ACTA No. 4

En la ciudad de Bogotá D.C., el día 15 de abril de 2023, siendo las 8:00 a.m. se da inicio a la Asamblea General ordinaria del Conjunto Residencial Altos de Granada, con el fin de evacuar el orden del día que relacionamos a continuación, el cual se había dado a conocer mediante la convocatoria escrita y enviada a cada uno de los correos de los copropietarios el día 30 de marzo de 2023, cumpliendo así con los requisitos estipulados en la ley 675 de agosto 03 de 2001.

Orden del día

1. Verificación quorum
2. Elección presidente y secretario de la asamblea
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea
4. Lectura y aprobación del orden del día
5. Elección de la comisión verificadora del acta de la presente asamblea
6. Informe del consejo de administración
7. Informe y dictamen del revisor fiscal
8. Presentación y aprobación de estados financiero a 31 de diciembre del 2022
9. Presentación y aprobación proyecto presupuesto vigencia 1 de enero a 31 de diciembre del 2023
10. Presentación proyectos de inversión aprobación de cuota extraordinaria
11. Presentación y aprobación manual de convivencia
12. Elección del consejo de administración
13. Elección de comité de convivencia
14. Elección de revisor fiscal y suplente
15. Propositiones y varios

1. **VERIFICACION DEL QUORUM**

Se da inicio a la asamblea con un quorum del 51.2%

2. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Administración: Pregunta que personas desean postularse.

- German García

Administración: Solicita que se someta a probación la postulación del señor German García.

1ª VOTACION

Por la opción Si: 143 votos

Por la opción No: 2 votos

Se aprueba como presidente para la asamblea al señor German García

Administración: Explica que para el secretario la administración se hace cargo del acta por lo general.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Presidente: Aclara que todos los documentos relacionados a la presentación que se ara se habían enviado junto con la convocatoria por lo que no se leerán en la presente asamblea.

Recuerda que el reglamento tiene 14 puntos y solicita someterlo a votación.

2ª VOTACION

Por la opción Si: 175 votos

Por la opción No: 5 votos

Queda aprobado el reglamento para la asamblea con 175 votos

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Se somete a votación el orden del día propuesto para la asamblea general ordinaria

4ª VOTACION

Por la opción Si: 168 votos

Por la opción No: 2 votos

Queda aprobado el orden del día con 168 votos

5. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA

Presidente: Explica lo que hacen los verificadores del acta: son 3 o más personas que hacen lectura del acta y un recuento de lo que sucedió para que coincidan dando fe que el documento es el resumen de lo que sucede en la asamblea.

- Edwin romero torreo 2 apartamento 401
- Yolima palma torre 5 apartamento 602
- Carlos lucero torre 4 apartamento 104
- Diana Maciado torre 5 apartamento 902

5ª VOTACION

Por la opción Si: 172 votos

Por la opción No: 2 votos

Queda aprobada la comisión verificadora para la presente acta con 172 votos

6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACION

El señor Néstor Castañeda en nombre del Consejo de administración da lectura a resumen de las actividades realizadas durante el año 2022

Empieza mencionando que se crearon comités de trabajo, infraestructura, en vigilancia, en convivencia, en comunicaciones, en el tema financiero lo que permitió avanzar de manera eficiente en el año 2022 coordinados con el comité de administración y revisoría fiscal, convocar la asamblea extraordinaria en un mes con aprobación de presupuesto y ejecución del mismo durante el 2022 cuidando las finanzas y ejecución del presupuesto asignado por los propietarios, manteniendo a los copropietarios informados de las acciones pertinentes por medio del sitio web, carteleras en asesores, cartelera general, correo electrónico y chat por torres.

Integrar y apoyar la creación el manual de convivencia con el comité de convivencia en distintas reuniones de trabajo intensivo donde se crearon desde cero las normas que se regirán en el conjunto basados en la normatividad vigente, teniendo en cuenta las solicitudes manifestadas por toso los copropietarios en las sesiones realizadas por torres y con diferentes enfoques.

Menciona que se revisaron los temas especiales con mascotas, vigilancia, manejo de residuos, revisión domésticos y contratistas de la copropiedad.

Se monitoreo el trabajo de administración y servicios contratados para avances en temas de infraestructura con Servilonjas que es la compañía que realiza el acompañamiento para el recibo de zonas comunes

Acompañar el trabajo de administración en los procesos acontecidos durante el año 2022 tales como hurtos, temas de convivencia de los copropietarios y entes relacionados con el conjunto como proveedores y contratistas de la copropiedad.

Explica que realizaron jornadas de integración para mejorar la relación y la comunicación entre los vecinos.

Novena de aguinaldos: Explica que no se utilizó presupuesto del conjunto

Finaliza mencionando que confirmaron que el trabajo que se hizo con la convicción de trabajar bien si interés propio sin esperar beneficios a cambio y de amera trasparente y honesta, en pro de una mejor convivencia para el conjunto.

Presidente: Explica que la administradora será la que ara la presentación del informe de la administración, que a la primera parte es de las acciones concretas que es un informe de lo que se realizó mes por mes y recuerda que el informe ya se envió dentro de los documentos de la convocatoria por lo que se hará un resumen.

La administradora señora Consuelo Pinzón, hace una presentación donde se relaciona mes a mes un resumen de las actividades más relevantes realizadas durante el año (hace parte integral de la presente acta)

Pregunta si hay dudas

Clemencia Salinas Torre 5 Apartamento 1102: pregunta si Amarilo acepto arreglar las fachadas porque no han arreglado todavía, ya que ella paso unos correos porque tiene problemas y sabe que también, menciona que en la torre hay una fisura en la torre 5, menciona que le causa mucha intriga ya que ella hablo con un ingeniero y él le dijo que eso no se iba arreglar.

Administración: Responde que todavía hay temas que faltan por arreglar en las torres 1, 4 y 5 que si deben arreglar Amarilo ya que supo son fallas por humedad sí o por estabilidad, explica que es un arreglo que no han definido como lo van a arreglar, pero aclara que si se va a arreglar.

El presidente de la asamblea menciona que está previsto que haya una presentación por parte de Servilonjas peor que no pueden estar antes de las 10 de la mañana, entonces menciona que se va a omitir todo el tema de Servilonjas para que cuando ellos lleguen se puedan aclarar las dudas directamente con él.

Sin identificar: Pregunta que hay unos ductos que votan aguas cafés por lo que piensa que son aguas negras, menciona que eso lo arreglo Amarilo y pregunta si el seguro que tiene les va a cubrir ese daño ya que menciona que eso es muy costoso.

Administración: responde que las cajas de tuberías negras no se había agregado en el informe porque no tenían conocimiento hasta que los menciono Servilonjas pero explica que en el momento en que ellos terminen de evaluar los puntos que rechazo Amarilo nuevamente se va enviar a reclamación e incluyen el tema de las aguas negras ya que la inclinación que tienen no da el suficiente ángulo para evacuar correctamente, por lo que eso lo determinan como Visio oculto, explica que eso significa que más adelante se pueden hacer reclamos que antes no se podían determinar porque no se veían a simple vista pero recalca que si se les puede hacer reclamo y que tiene 10 años para hacer las reclamaciones correspondientes, también les recalca que es importante que estén pendientes que sucede en los alrededores para poder reportarlo.

María Del Pilar Cruz Torre 5 Apartamento 304: menciona que le ha reiterado varias veces el tema de las bicicletas.

Administración: Responde que Amarillo dejó solo 2 puntos de biclitero uno de 24 y otro de 22 pero no da a la capacidad que requiere el conjunto por lo que el consejo tiene una propuesta para poder ampliar la capacidad, pero explica que se dará información en el presupuesto.

Yolima Palma Torre 5 Apartamento 602: Menciona que en él informa de administración compartido en la convocatoria se hizo alusión al tema de la carta con fecha de corte del 31 diciembre del 2022 pero después se reconfirmo que había un error con el planteamiento del informe en ese punto en particular que es la cartera, menciona que en ese punto la administración está informando que son 30 millones de pesos 31 diciembre del 2022, dice que echa de menos el informe en el que se informa el proceso que se ha tenido frente a ese cobro.

Menciona que les han dicho que hay un abogado contratado hace varios meses habiendo la labor de cobranza y exige que les den una información clara y detallada respecto a ese punto, porque si hay un proceso pre jurídico es porque se ha obviado la presentación en demandas y que toda la cartera está contenida en una cobranza pre jurídica que no ha sido informada en la asamblea, menciona que existe también en el informe donde hay apartamento que los mostos ascienden entre 6 cuotas a 10 cuotas que el copropiedad no debería tener ya que es relativamente joven y menciona que no se ha realizado una cobranza activa en pro de la recuperación de la misma.

Pregunta porque no se encuentra un informe incluido prejuicio y cual es a la política de cartera que se está manejando para recuperar esa suma y en esa media cuando se va a realizar la cobranza judicial de esos casos.

Administración: Responde que la aclaración era respecto a la administración pro que el informe contable estaba correcto en balance como en la relación que presentación por lo que el error que se mencionó anteriormente recalca que fue únicamente de ella al momento de copiar y pegar.

Con respecto al abogado menciona que se contrató como asesor, por tal motivo revisó el manual de convivencia a finales de octubre y a finales de diciembre le envió la respectiva relación de las personas morosas.

La administración inicio el proceso de cobro directo mediante correos electrónicos y pasa a invitar a que se pongan al día para evitar cobros más adelante y aunque la indicar un proceso jurídico se sube la deuda y que asume directamente el propietario.

Les explica que la política que cartera que fijo la copropiedad es que se harán cobros disuasivos del tercero y que en 5 cuotas se iniciara el jurídico y el pre jurídico, les menciona que cuando la administración firma poder al abogado ya no podrán negociar con la administración. Pasa a recomendar a los ocho apartamentos que realicen los pagos antes de tener gatos innecesarios.

Yolima Palma Torre 5 Apartamento 602: Recalca que lo mínimo que se solicita a un prestador de servicio es que presente un informe más cuando se les tan pagando 400 mil pesos mensuales y teniendo en cuenta que hay una gestión de por medio, porque la cartera temprana que no se trata a tiempo tiende a deteriorarse.

Administración. Responde que el señor Alejandro pensaba presentarse en la asamblea que se programó para el 26 de marzo, pero como se cambió de fecha el no logro asistir porque ya tenía programada su agenda.

Claudia Moreno Torre 3 Apartamento 2001: Menciona que no solo para el contratista del apoyo jurídico sino de todos los contratos es importante que se tenga en cuenta los entregables por el momento que están pagando en la copropiedad, si no se tiene claro pide que se solicite a las personas que se están encargando de los contractuales que se garanticen los entregables antes del proceso precontractual lo contractual y los pagos que se están generando lo pagos.

Presidente: Repite que el tema relacionado con Servilonjas se va a tocar más adelante.

7. INFORME Y DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Presidente: Explica que la revisora discal no pudo asistir ya que tuvo que salir del país y no hay ninguna persona que hiciera la exposición del informe, el cual fue enviado con la ctiación, también informa que la revisora fiscal renuncio.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIERO A 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Contador: señor José Gustavo Jiménez menciona que los Estados Financieros fueron remitidos junto con la convocatoria, hacer una breve explicación sobre los rubros más relevantes del balance y estado de resultados.

Finaliza el informe preguntando si hay dudas a la asamblea.

Presidente: se confirma el coeficiente al momento es de: 85.23%

El presidente de la asamblea somete a votación la aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022

Por la opción Si: 192 votos con un coeficiente de 81.36%

Por la opción No: 1 votos con un coeficiente de 0.43%.}

Quedan aprobados los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre del 2022, con el 81.36%

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PROYECTO PRESUPUESTO VIGENCIA 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

Presidente: explica que al realizar el presupuesto se tuvieron en cuenta 2 cosas una de ellas fue el funcionamiento básico de la copropiedad que es lo que va a exponer la señora Consuelo aclara el presidente y explica que más adelante se van a proponer proyectos de inversión que son las mejoras, arreglos o reparaciones que creen que van a repercutir en el incremento del valor de los apartamentos y así se benefician todos.

Aclara que eso está por fuera del presupuesto básico ya que son proyectos de inversión que se presentaran y que si se define en la asamblea se pasaran a la cuota extraordinaria.

la administradora comenta que en los informes se hicieron llegar dos propuestas de presupuestos para el año 2023. Uno con un incremento del 25.64% sin descuento y otro para tener un descuento del 5% por pronto pago.

Se hace una presentación de los presupuestos comparativos años 2022 vs la proyección del presupuesto año 2023 y las variaciones que se presentan en los presupuestos, además informa que en el presupuesto presentado cada item tiene la base de incremento y la respectiva explicación, todos los gastos que están en la lista son los que hacen que la cuota de administración del presente año sea del 25.64% menciona que ese porcentaje corresponde al ajuste que se tiene que hacer a los gastos y les recuerda que la copropiedad al estar en un proceso de transición que venía de constructora al pasar a los propietarios quienes deben asumir todos los costos de mantenimiento, que venía realizando directamente Amarilo.

Les informa que el consejo propone que con el fin de incentivar el pronto pago manejar los descuentos del 5% del primero al diez de cada mes, pero aclara que se necesita que la cuota de administración se incrementé en ese porcentaje par, aunque al momento de

aplicar el descuento quede el mismo porcentaje del 25.64% por lo que de esa forma tendrían que colocar que el incremento fuera del 32.25%.

Explica que de acuerdo a los coeficientes que se maneja así mismo sube y da los ejemplos de las cuotas de administración en los dos presupuestos cada uno:

Cuota de administración 2023

OPCION 1: CONDICIONES ACTUALES. INCREMENTO DE LA CUOTA ACTUAL DE: 25.64%

coeficiente	vrcuota 2022	incremento	vr cuota 2023
25,64%			
0,4292	205.000	53.000	258.000
0,4306	206.000	53.000	259.000
0,4502	215.000	55.000	270.000
0,4516	216.000	55.000	271.000

OPCION 2. OTORGAR DESCUENTO DEL 5% POR PRONTO PAGO DEL 1 AL 10 DE CADA MES. INCREMENTO DE LA CUOTA ACTUAL DE: 32.25%

coeficient	vrcuota 2022	incremento	vr cuota 2023	desc 5%	vr cta neta 2023
32,25%					
0,4292	205.000	66.000	271.000	14.000	258.000
0,4306	206.000	66.000	272.000	14.000	259.000
0,4502	215.000	69.000	284.000	14.000	270.000
0,4516	216.000	70.000	286.000	14.000	271.000

- Retroactiva a partir del 1 de enero de 2023.
- A partir del 1 de junio los saldos en mora se cobrarán intereses.
- Pago de retroactivo en tres cuotas mayo, junio y julio

Dice que el presupuesto es de enero al 31 de diciembre por lo que se genera un retroactivo por los primeros meses febrero, marzo y abril y partir del 1 de junio se propone que los saldos en mora por retroactivo generan intereses de mora y se propone que el pago de retroactivo se genere en 3 cuotas desde mayo hasta julio.

El señor German García menciona que el punto que más se examinó fueron los incrementos y que al ser todos del consejo están velando por la estabilidad de todos, menciona que esos valores iniciales son los básicos para que la copropiedad funcione.

Resalta la propuesta del pronto pago indicando que las personas que se tardan en pagar por diferentes circunstancias ese dinero se van a poder invertir más adelante en algo que necesite la copropiedad.

Torre 2 Apartamento 1204: Propone que el pronto pago que sea del 1 al 5 y también propone que el incremento no sea después de la asamblea sino con el IPC o con el salario mínimo desde el primero de enero de cada año para evitar que se acumule lo de 4 meses en uno o dos meses y recalca que también se deberá pagar una cuota extraordinaria pro lo que los pagos de los demás meses se incrementarían.

Ángela Guevara Torre 12 Apartamento 10: menciona que la seguridad y el aseo son muy importantes y que el incremento del salario mínimo le parece lo más prudente que corresponde al 16% por la diferencia que hay del 25% y el 16%. Añade que la copropiedad ha generado utilidades de 20 millones acumuladas en el 2021 y en el 2022 hay un acumulado y que no le parece que se estén acomunalando utilidades por lo que propone ser más previsivos ya que no manejan una empresa con ánimo de lucro por lo que propone que se maneje el aumento del 16% para así utilizar los excedentes que se van generando y para finalizar menciona que le parece importante hacer un proceso efectivo de cartera.

Néstor Castañeda: Dice que los excedentes que se presentan en los estados financieros son excedentes contables no de dinero, explica que esos excedentes salen de la comparación de los ingresos y gastos.

Le menciona que los ingresos se deben generar al 100% sin importar si el copropietario pagara o no, por lo que aclara que los excedentes son contables no que se tenga el dinero para gastar sino que hay una cartera que está pendiente por pagar y le explica que la cartera que está pendiente no tiene nada que ver con el presupuesto que se presentó porque el presupuesto es para el periodo de enero a diciembre del 2023 y los gastos que se generen en ese año deben ser asumidos por la cuota de administración de ese mismo año no por las cuotas de años anteriores, les explicó que el dinero que se recupere en su debido momento la asamblea decidirá en que obra o que utilidad se puedan desarrollar pero aclara que el presupuesto habla de un periodo de inicio y finalización.

Explico que la ley 675 es muy clara diciendo que las expensas comunes se deben calcular en las necesidades que tiene la copropiedad, les recuerda que el conjunto es nuevo y que anteriormente los gastos los asumía la constructora como parte de las garantías de mantenimiento y esa responsabilidad ya recae a los propietarios de la copropiedad.

Les informa que los servicios públicos en el año anterior estaban subsidiados en servicios públicos y en el momento que ese instalarnos los contadores ya debían pagar las facturas.

Presidente: Retoma resumiendo que el 16% es para el aumento de salarios a la empresa de vigilancia, aseo y contratistas.

El 4% a los servicios, 20% el 45 aproximadamente en costos de mantenimiento 25% Aclara que ese porcentaje no es para que la propiedad genere ingreso si no por lo contrario se administre bien y tenga lo mínimo para desarrollar su gestión normal

Torre 5 Apartamento 602: pide que le aclaren lo que dice en el manual de convivencia ya que él entiende que en los manuales de convivencia no se puede negociar los puntos de aumento ya que los aumentos se negocian es en la asamblea

Néstor Castañeda: Menciona que en el manual de convivencia se puede fijar el descuento por pronto pago se debe fijar por el manual de convivencia

Torre 5 Apartamento 602: Menciona que no le parece que no se debe hacer en lo que dice el manual de convivencia porque es el que rige la convivencia como su nombre lo dice y que debe ir reglamentado

Néstor Castañeda: Le explica que de acuerdo a la ley 6 – 75 se reglamenta dentro del manual de convivencia.

Torre 5 Apartamento 602: Dice que no puede ir ese punto en el manual de convivencia y que el único que puede aumentar o disminuir los valores es el manual de convivencia así estén reglamentados.

Presidente: Les aclara que el consejo también hace parte de los copropietarios por lo que la idea no es que la asamblea este contra los del consejo si no por el contrario que las decisiones que se toman son para beneficiarlos a todos.

Diana: Saluda a los copropietarios, dice que lo que menciono anteriormente el vecino fue un error de interpretación y explica que en el manual de convivencia se va fijar en el incremento año tras año la cuota de administración, les dice que en el momento en el que se diseñó el manual están colocando que año tras año una vez se apruebe el manual se va realizar de acuerdo al incremento del salario mínimo que es lo que se hace en todas las copropietarios de manera legal, dice que si se aprueba la opción numero dos las personas que hagan el pronto pago independientemente del aumento de ley se les realice el descuento para que si el día de mañana una persona que llegue nueva y no asistió a la presente asamblea entienda que año tras año va haber un aumento y que si hace el pronto pago va tener derecho a un descuento.

Les explico también que en todos los manuales de los conjuntos se debe colocar porque el manual es el que rige todos los aspectos de las copropiedades.

Gregorio Pinzón Torre 5 Apartamento 1103. Dice que la presentación del descuento por pronto pago ya sea con la opción uno o la dos a la larga van a hacer los mismos valores y los que realmente va a impactar es a las personas que les pagan en otros días del mes pagando valores más altos.

Dice que el rublo más alto es el de energía que sube un 600% que se pasaron a 6 millones de pesos en el presupuesto en ese punto desea saber sobre las iluminarias solares pregunta cómo se sacó esos 6 millones pagando energía durante 4 meses cuando en el 2022 se pagaron 10 millones lo que quiere decir que se pagaban dos millones y medio y ahora 6 millones mensuales.

Que alternativas se tiene en el manejo de las áreas comunes ya que en la torre las luces se encienden y que estadísticamente el 70% del consumo de luz en las torres con esa

infraestructura se hace en el horario diurno por lo que después de medianoche ya no se hace usos continuos de esas ares.

Les informa que los sensores no están bien ajustados ya que se enciende toda la fila de luces independientemente a que parte valla y les explicó que lo mismo sucede con las luminarias de los sótanos por lo que pide que le expliquen qué alternativas tiene porque esos cambios son los que los están afectando.

Contador: Dice que los 6 millones de diferencia es el recibo de Codensa que es lo que está llegando de consumo en la facturación, les explicó que el año anterior se presupuestó muy bajo y que se empezó a cobrar la factura fue en el mes de agosto o septiembre y que por eso se ve el impacto en las comparaciones del presupuesto y ejecución del año anterior, pero repite que la base del consumo de los 6 millones es por el recibo de Codensa

Administración. Dice que no solamente los bombillos son los que general el consumo y les recuerda que hay 6 ascensores con 12 y 13 paradas, también el sistema de bombeos que funciona 24 horas dice que se ha venido cotizando el sistema de paneles solares pero que salen muy costosas por ese motivo no se trajo la propuesta a la asamblea.

Explica que la empresa Amarilo les dijo que les mueven los temporizadores a los sensores por lo que están esperando a que la empresa arregle todos los temas que les corresponden y después de eso se encargaran en amnistiaron de gestionarlo.

Dice que tiene un problema con las iluminarias en las escaleras, pero las dejaron para prender y pagar y no las van a cambiar según lo que les dijeron dice que la idea es que se cambien para que queden automáticas.

Presidente: Dice que el consejo esta consiente del consumo y que están validando como mejorarlo, explica que son ocho bombillos los que se prenden cuando alguna persona sale del apartamento por eso están validando cómo hacer para que eso mejore ya sea dejando dos o más en el momento que les entregue Amarilo.

Valery torre 2 apartamento 201: Dice que si considera que no es gratis que la luz de todo el conjunto haya subido tanto y que en diciembre se decoró en navidad pero que eso aumenta el recibo de todos los hogares y administración. Die que le parece que es un gasto que no debería tener la administración ya que es innecesario les propone si celebrar la navidad, pero no gastando luz.

Presidente: dice que la única iluminación en navidad era la del pesebre y que solo se dejaba dos horas por ocho días, por lo que explica que no fue lo que genero la distorsión en el pago de energía. Dice que el consumo si está en las escaleras de emergencia corredores y en otras cosas que se están intentando mejorar.

Gloria laguna Torre 3 Apartamento 203: dice que es del miembro del consejo pero que no ha podido asistir porque tuvo un accidente el año anterior, añade que en cuanto al presupuesto aclara que en los gastos operacionales no se colocó nada cuando el año anterior se recibió por parqueaderos salón social y están los intereses por lo que falta que coloquen esa información en el presupuesto que se presentó.

Dice que en cuanto a los honorarios de los abogados explica que ellos tienen un contrato y que por lo general cuando se hace el contrato para el cobro de cartera ellos prestan un beneficio a la comunidad que es gratis cuando hacen revisión de derechos de petición se puede hablar con el asesor de la aseguradora ya que ellos dan ese beneficio y que se podrían ahorrar un dinero con los honorarios de los abogados.

Presidente: dice que el contrato que se realizó con el abogado es de asesoría por ese motivo son tan bajos los honorarios, dice que en principio cuando se busco era para la asesoría del manual de convivencia pero que si se ha utilizados en más situaciones como en los que los copropietarios no pagan la administración. Les aclara nuevamente que el abogado no es propiamente del conjunto si no por el contrario les está prestando una asesoría, dice que si se busca un abogado permanente incrementaría el valor.

Sin Identificar: dice que es importante tener en cuenta que es lo que se está pagando y que es lo que se está recibiendo, se dirige a los abogados que están en la asamblea diciendo que ellos saben que al hacer procesos como asesoría, revisión u otros cuesta y que ellos están manejando una asesoría por 400 mil pesos para que se pueda presentar un manual de convivencia dentro de la normas ya que no todos en el consejo son abogados y tiene que ir dentro de la estructura que hay de políticas ya que así se inventan algo distinto y no sería lo adecuado.

Juan Carlos López Torre 4 Apartamento 903: dice que desea generar la duda en el momento en que presentaron la suma de porcentajes, dice que cuando él pide un presupuesto no lo suma los porcentajes de esa manera, y dice que de la manera en que lo están haciendo no está bien y pide revisarlo y aun que los porcentajes no se suman.

Pide que sean responsables con el país ya que están en inflación y que a los que tiene el apartamento arrendado les autorizan arrendarlo en el 13% y que no cabe en la cabeza que se suba un 25%.

Pregunta que si el porcentaje se someterá a votación y dice que si se va a hacer pide que se realice de una vez ya que ya tuvieron tiempo para convencerlos de los aumentos y que están aprovechando cualquier intervención para apelar 4 o 5 veces.

Explica que si se contrató un abogado para una asesoría para un tema puntual del manual no se debe utilizar para nada más porque no está autorizado, pide ligereza en los procesos y austeridad ya que no la está viendo

Presidente: le dice que no están actuando en ningún momento con ligereza y que son conscientes de que se debe pagar y le menciona que no admiten palabras desobligantes con respecto a ninguno de los copropietarios porque no le parece que ninguno del consejo se deban aguantar esas palabras desobligantes que se escuchan a diario en el chat, les dice que no se están enriqueciendo de ninguna manera acosta del edificio por lo que pide respeto.

Administración: menciona que se enviaron los cuadros con los valores totales del presupuesto del año por lo que cada uno de los ítems están con el porcentaje especificando de donde salieron, de los contratos que se tienen unos con IPC y otros con salario mínimo recalca que los de salarios mínimo no están en discusión a excepción de qué la asamblea autorice que se trabaje con empresas de vigilancia que no paguen la tarifa de súper intendencia de vigilancia.

Les recuerda que son estrato 4 y al estar en ese estrato están obligados se debe pagar la tarifa que establece la superintendencia de vigilancia y eso no es negociable y de esa manera están cada uno de los ítems.

Les informa que en el presupuesto no se incluyeron repuestos para el equipo de bombeo y que confían con que no se necesite ya que están con lo básico, les informa que se pidió a la empresa IHM que pasara el listado peor no lo hizo llegar y que no están exentos a los picos de voltaje y eventos imprevistos.

Dice que todo fue hecho a conciencia y que pasaron a preguntar y al revisar y solo asistieron 2 personas a la oficina de administración, no solo para presupuesto sino también para estados financieros.

José Ignacio Torre 3 - 203: Dice que seguramente es un trabajo efectuado con unos puntos de vista y con muchos respetos los invita a tener en cuenta 3 puntos importantes.

1. Les recuerda cómo se está comportando el factor inflacionario del año 2023 y que cualquier incremento adicional para poder aplicar un descuento por pronto pago va a afectar la cuota a futuro.
2. Dice que seguramente el 25% va por el tema de Codensa y pasó a invitar a la administración que mirar la copropiedad ejecutivamente para que los copropietarios se vean favorecidos para minimizar los gastos.

Presidente: Dice que ya hay bastante ilustración por lo que pide pasar a votación.

VOTACION

opción Si: 113 votos con un coeficiente de 48.22%

Por la opción No: 82 votos con un coeficiente de 34.43%.

Queda aprobado el presupuesto con el 48.22%

Presidente: dice que van a pasar a la siguiente votación y les aclara que deben tener en cuenta que depende de la votación del punto de pronto pago introduce automáticamente el tema de pronto pago de ahí en adelante hasta que se proponga quitarlo más adelante

Administración: Explica que el 25.64% del incremento de la cuota de administración se pagaría en las mismas condiciones del 1 al 30, y los intereses en mora se cobrarían a partir del siguiente mes por lo tanto los apartamentos que están pagando

- 205.000 quedarían pagando 258.000
- 206.000 quedarían pagando 259.000
- 215.000 quedarían pagando. 270.000
- 216.000 quedarían pagando 271.000

Del 1 al 30 de cada mes o 31 según corresponda tarifa plena sin descuento

En la tarifa plena sin descuento la segunda opción es con el fin de aplicar el descuento de pronto pago del 5% el cual se tendría que realizar del 1 a 10 de cada mes

- 205.000 tarifa plena 271 con pago del 1 al 30 de cada mes
- sí pagan del 1 al 10 258.000
- 206.000 tarifa plena 272 con pago del 1 al 30 de cada mes
- sí pagan del 1 al 10 259.000
- 215.000 tarifa plena 284 con pago del 1 al 30 de cada mes
- sí pagan del 1 al 10 270.000
- 216.000 tarifa plena 286 con pago del 1 al 30 de cada mes
- sí pagan del 1 al 10 271.000

VOTACION

Se somete a votación el descuento pronto pago

Vote opción 1: sin descuento pronto pago: 129 votos

Vote opción 2: con descuento pronto pago: 60 votos

Por lo cual NO se aprueba el descuento por pronto pago con 129 votos

10. PRESENTACIÓN PROYECTOS DE INVERSIÓN APROBACIÓN DE CUOTA EXTRAORDINARIA

Presidente: Explica que ahora se van a mostrar los proyectos de inversión que salieron durante el año tuvieron unas reuniones con los temas relacionados con el manual de convivencia, con el distrito también se hicieron reuniones para concientizar del manejo de bicicletas, mascotas entre otros y parte de eso a varias personas les surgieron dudas con

respecto a cosas que desean ver en la copropiedad para mejorarla, a partir de eso se realizó la propuesta de proyecto inversión que son proyectos relacionados a mejorar las condiciones de vida y mejoras de la copropiedad y que en la implementación será de acuerdo a lo que decida la asamblea. También explicó que se podrán modificar en los tiempos de proyectos e implementación.

Proyectos de implementación se cortó plazo.

1. Proyectos de inversión con reinversión de la empresa de vigilancia

Les explica que se proyecto va auto financiado, explica que al firmar el contrato con las empresas de vigilancia ellos ofrecen un rubro que se llama reinversión, esa reinversión es un dinero que la empresa de vigilancia devuelve a la copropiedad a manera de contraprestación con respecto alargar el contrato con ellos.

Esa reinversión aumenta con respecto al tiempo que se tenga contratada la empresa de vigilancia si es por un año dan una reinversión de 29 millones, pero a dos años ofrecen 58 millones.

Los proyectos que se tenían para invertir en la copropiedad hay uno que se llama seguridad, les recuerda que en la asamblea de año anterior se aprobó que se empezara a trabajar en el rema de seguridad eso llevo a que implementaran 3 cosas y o una que fue lo que la asamblea propuso el año anterior del dinero que se aprobó el año anterior se hizo rendir y se lograron 3 cosas

- Cercado perimetral eléctrico que se colocó con 7 hilos en el cercado perimetral.
- Aumento en 16 cámaras digitales que reforzaron las 6 análogas que tenían par a mejorar el sistema del circuito cerrado de televisión.
- Acceso de los ingresos con tacs electrónicos para los vehículos que están puesto en el vehículo y los azules que todos tiene para entrar en los peatonales.

10. Presentación proyectos de inversión, con reinversion empresa de vigilancia

- Los proyectos de inversión a financiarse a costa del valor de reinversión de la empresa de vigilancia son:

VALOR DE REINVERSIÓN EMPRESA DE VIGILANCIA		
DESCRIPCIÓN	A UN AÑO	A DOS AÑOS
CCTV: 34 CÁMARAS: ascensores, sótano, ingreso a torres, plazoleta y salones sociales	36.853.092	36.853.092
ILUMINACIÓN: 16 luminarias solares área perimetral	9.990.883	9.990.883
PUERTAS DE VIDRIO EN SÓTANO	27.950.000	27.950.000
TOTAL	74.793.975	74.793.975
VALOR REINVERSIÓN A UN AÑO	29.000.000	58.000.000
VALOR POR CUOTA EXTRAORDINARIA CORTO PLAZO	-45.793.975	- 16.793.975

- La propuesta sobre la que requerimos que se pronuncie la asamblea, es llevar la contratación de la empresa de vigilancia a dos años y tomar del recaudo de la cartera acumulada a dic 31 de 2022 los \$16.000.000 que faltarían para la ejecución total del proyecto de seguridad.



Aun año la reinversión es de 29 millones que les daría la empresa de vigilancia, pero si se van a 2 años seria de 58 millones de pesos aun así en un año les aria falta para completar

el valor del proyecto 45 millones, pero si se van dos años les harían fatal solo 16 millones de pesos y la propuesta es de donde va a salir ese dinero.

Dice que es autofinanciado porque si se van a dos años de vigilancia hay una reinversión de 58 millones que van dirigidos ahí y solo tendrían que solventar 16 millones que harían falta y propone que esos 16 millones salgan de tomar el recaudo de cartera acumulada al 31 de diciembre del 2022 para compensar esos 16 millones.

La recuperación de cartera del 2022 saldría los 16 millones para completar el valor total del proyecto, dice que si la asamblea decide que contraten se renueve el contrato con la empresa de vigilancia por dos años y que autoricen el tomar el recaudo de cartera los 16 millones para completar la financiación solo de esa manera sería un proyecto autofinanciado.

Viviana león Torre 2 Apartamento 1104: Pregunta que vigencia tiene el contrato actual de vigilancia

Presidente: Responde que tiene un año de vigencia y empezó el primero de marzo del 2023 iniciaría y el primero del marzo terminaría.

Viviana león Torre 2 Apartamento 1104: Es decir que ya se tiene el contrato hasta el 2024 y la ampliación sería si se toma al 2026.

Presidente: Responde que lo que se busca es aprobar que finalice en el 2025.

Sin Identificar: Aclara que la compañía de vigilancia ya está contratada por un año pero que si modifican la duración por dos años se tendrá mayor presupuesto.

Viviana león Torre 2 Apartamento 1104: Dice que entonces ya no se tiene opción de otras reinversiones porque el contrato no se le dio una prórroga por un mes que piensa hubiera sido lo mejor para que la asamblea ayudara a tomar la decisión.

Contador: Recalca que después de realizar el contrato les ofrecieron extender el tiempo y de esa manera les darían más reinversiones.

Andrés Otero Torre 3 Apartamento 702: pregunta respecto los ingresos vehiculares de que paso con el acceso para las motos.

Administración: Responde que no se les puede colocar el sticker porque se despegaba, pero que si se les está entregando una tarjeta vehicular que tiene el mismo costo pero que si se debe llevar en la mano para colocarla en la antena.

Sin Identificar: explica que cuando el contrato se hace por dos años se le llama comprometer vigencias futuras porque si hay otro consejo no se puede remover la empresa de vigilancia.

Dice que el contrato como ya se realizó por un año y que le parece bien ejecutado pero que la pregunta que se está realizando debe estar validado por el revisor fiscal y no hay una persona que valide si es legal o no pero que de igual forma la mayoría puede votar si desean que se alargue o no.

Contador: Responde que si es cierto lo que menciona el copropietario pero que por ese motivo se hace la propuesta a los asambleístas para que autoricen que se alargue la vigencia de la empresa de vigilancia y de esa manera quede una constancia legal de la decisión.

Sin Identificar: Aclara que si se realiza por dos años se debe dejar claro cómo se gastara el dinero porque si se hace el proyecto y se pide una cuota pequeña y si la empresa por algún motivo rompe el contrato como van a pagar una plata que ya se han gastado.

Contador: Responde que si la compañía de vigilancia no respondió por una u otra cosa normalmente la compañía de vigilancia se le devuelve la parte proporcional a lo no ejecutado del contrato, dice que si terminan con una empresa de vigilancia la siguiente compañía de vigilancia también les darían valor agregado y que de esa manera suplirían ese valor.

Sergio Ariza Torre 4 Apartamento 204: Dice que es valioso el proyecto pero que le queda una inquietud por el ingreso de las escaleras que permite inseguridad, por lo que le gustaría que se lograra solucionar ese ingreso para evitar inseguridades a futuro.

Presidente: Responde que las escaleras contra incendios requieren dos cosas la primera presurización el área y que las personas que están ingresando por esas partes hacen que se despresurice inmediatamente toda la Columna hasta el piso 12 y que la segunda es que solo tiene control de acceso desde afuera por lo que solo quedan funcionando para salir en alguna emergencia, por lo que se clausuraría para entrada y se deje solo para salir como debe ser.

Diana Clavijo Apartamento 702 Torre 4: Pregunta que lógica tiene las puertas vidrio del sótano si las de emergencia siempre están abiertas y que no sabía si hay que había una manera de bloquear el ingreso por las escaleras.

Natalia Galvis Torre 3 Apartamento 1004: pregunta que su hay personas que prefieren subir por las escaleras ya no lo podrían hacer y si se está pensando en colocar cámaras en las escaleras.

Presidente: Responde que se van a bloquear el acceso de las escaleras.

José ignición Torre 3 Apartamento 203: Pregunta que por un año 29 millones para reinvertir en seguridad, pero si se firma a dos años sería 58 e invita que se deje por un año y se realice con esa reinversión el proyecto de cámaras e iluminación y el de las puertas de vidrio se analice en la próxima asamblea porque se puede analizar un mejor valor con las siguientes compañías de vigilancia porque todo sube.

Dice que si se va a mejorar la seguridad de los sótanos mejora el ingreso por las escaleras.

Presidente: Explica que no siempre manejan en ese aumento de los dos años y que, si negociaron la tarifa, dice que con todas las compañías de seguridad se manejan los valores agregados y que lo era significativo mayo de unos y otros, pero eligieron esa empresa por el tema de plataforma tecnológica porque los puede solucionar algunos problemas que se tiene.

Les recuerda que el proyecto solo se podrá hacer si se aprueba alargar el tiempo de contrato de la empresa de vigilancia y si aprueban tomar los 16 millones de cartera.

Torre 1 Apartamento 703: pregunta que si el proyecto que les mostraron son los únicos a corto plazo o hay más.

Presidente: responde que hay más

Torre 1 Apartamento 703: Dice que si votan en ese momento y que se gasten el presupuesto de la reinversión de la empresa de vigilancia y si se gastan de la cartera y no han visto los otros proyectos a corto plazo y así pueden votar como manejar como invertir el dinero.

Presidente: Explica que la propuesta que se mostró se tiene que reinvertir en seguridad que son las falencias que más se ven en la copropiedad los otros proyectos hay otras formas de financiarlos que les explican más adelante.

VOTACION

Vote opción 1: dos años 119 votos

Vote opción 2: un año 74 votos

Se aprueba el contrato de vigilancia por dos (2) años, con 119 votos

Presidente: Explica que el proyecto de seguridad iba aparte porque iba autofinanciado pero que falta la segunda votación con tema de seguridad es que si autorizan sacar los 16 millones de la recuperación de cartera del 2022.

Sergio Martin Torre 1 Apartamento 101: Dice que el valor de la cartera es importante que antes de aprobarla o no hay otros proyectos y que el reinvertirle de seguridad es para seguridad, pero si le parece prudente revisar que esos 16 millones se puedan evaluar en que proyecto invertirlo.

Presidente: Responde que está de acuerdo por lo que van a proceder a presentar el siguiente proyecto y validar cómo se financia.

Consejo: Dice que el votaba porque el contrato fuera a solo de un año pero que la democracia demostró que les parece mejor dos años.

Dentro de la presentación de proyectos que se analizaron para corto mediano y logro plazo lo que ven que es necesario dentro del conjunto se debe hacer una inversión en los aspectos como recreación.

En el corto plazo se tiene el tema del sistema de gestión y seguridad en el trabajo que es los extintores en el sótano, los botiquines, plano, etc.... que no se han implementado y son necesarios tenerlos el rublo esta cuantificados en 4.447.000

El cambio de brazo hidráulico tanto en plataforma como en sótano ya el conjunto cumplió 3 años por lo que se pasaron de la garantía 16 millones de pesos para realizar el cambio

Pérgolas de acceso en las torres, cuando se debe digitalizar el código de acceso y cuando está lloviendo se terminan mojados porque no reconocen los códigos por seguridad.

Administración: Retoma explicando que el tema de las pérgolas es importante instalarlas porque los gatos hidráulicos de que están en el piso que los acaban de cambiar en la torre 2 y 3 que se llevaron de agua y se oxidaron.

Normalmente esos gatos pueden costar entre \$1.500.000 y \$2.000.000 de pesos dependiendo la marca por lo que si les recuerda que es importante cuidarlos para no tener que estar los cambiando.

Consejo: Retoma diciendo que se tiene planteado una remodelación en la zona de casilleros ya que ese espacio donde están ubicados se está desaprovechando y con los guardias cuando llegan paquetes no se tiene en donde guardarlos por eso se platea poder crear esa área de los casilleros y se abran por donde están los guardas de vigilancia, reubicar los casilleros y si cada copropietario pide su recibo en la entrada.

10. Presentación proyectos de inversión, aprobación cuota extraordinaria corto plazo

CORTO PLAZO	
SGSST: Extintores sótano, plataforma, camillas, botiquines, planos	\$ 4.447.000
Cambio brazos hidráulicos puertas vehiculares: plataforma y sótano	\$ 16.000.000
PERGOLAS EN PUERTAS DE ACCESO A TORRES	\$ 10.200.000
REMODELACION ZONA DE CASILLEROS	\$ 3.946.824
ADECUACION DE BICICLETEROS; cerramiento y creación de 43 nuevos espacios	\$ 14.100.000
MESA DE JUEGO MULTIPLE: 4 juegos	\$ 4.820.000
TOTAL	\$ 53.513.824

- La propuesta de cuota extraordinaria es que paguemos por apartamento el valor de una mensualidad para 2023, es decir **\$258.000**



En el tema de los bicicleteros la educación que tiene que ver con cerramientos en las partes posteriores en donde están los bicicleteros ya que eso puede causar que al bajar una bicicleta ralle algún carro por lo que piensa hacer una adecuación para tener un mejor acceso a los bicicleteros.

Se plantea colocar una mesa múltiple para una mesa de hockey o una de pimpón otra para billar múltiple que sea multifuncional para que sirva de mesa para jugar cartas o algún otro juego de mesa.

Explica que esas son las propuestas que se traen a corto plazo y que todo tiene un costo de \$53.513.824 que para colocarlo de cuota extraordinaria para ese mismo año del valor inicial de 258 mil pesos que se manejen como el año anterior de 3 cuotas que se puedan pagar para mayo, junio y julio si se llega a pagar ese proyecto.

Pasa a presentar a las propuestas de mediano y largo plazo:

10. Presentación proyectos de inversión, mediano y largo plazo

MEDIANO PLAZO
Dotación salón comunal; 25 sillas y 5 mesas
DOTACION SALON LUDICO: muro escalador, mesas, sillas
MULTIFUERZA 4 ESTACIONES
BOLIRANA ELECTRONICA
INSTALACION DE 20 MARQUESINAS TORRES INTERNAS
REDUCTORES DE VELOCIDAD SOTANO
CARROS DE MERCADO (5)
ESQUINEROS METALICOS AREAS COMUNES
LARGO PLAZO
Paneles solares
dos puntos en sotano para recarga de carros electricos
(b) juegos infantiles: malla de escalar
DEMARCAION PARQUEADERO EN SOTANO
CUBIERTA PLANA POLICARBONATO BBQ



Que puede haber más propuestas de los propietarios por lo que en la página web puedan colocar los proyectos que no han identificado en el consejo

Presidente: Recuerda que solo se está discutiendo los de corto plazo que son los 53 millones que se propine financiar con una cuota extraordinaria de 258 mil pesos.

Marta Lozano Torre 1 Apartamento 1103: dice que deben refeccionar el proyecto de la cuota extraordinaria ateniendo en que la administración se aumentó y que ese tendrá que pagar un retroactivo y que el costo es bastante elevado.

Camilo Saavedra Torre 4 Apartamento 301: Dice que tomar el valor de la cartera no se ha recuperado y puede que tarden más en recuperarla por lo que no se puede contar con esa plata hasta que verdaderamente se haya recuperado.

Dice que en el proyecto a corto plazo hay algunas propuestas que parecen as lujos que están subiendo la administración y un valor de 258 mil pesos por 3 cuotas que serían casi 500 mil pesos

Presidente: Aclara que son 258 mil pesos financiados en 3 cuotas, dice que realmente no sean planteados cosas para con el fin de que sean lujos si no por el contrario se han planteados para aspectos que benefician a todas las edades como por ejemplo las canchas que al momento en que los niños o adolescentes están jugando se encienden las alarmas.

Camilo Saavedra Torre 4 Apartamento 301: Menciona que con la cancha del conjunto es mejor que una mesa o un billar, por lo que no le parece que son cosas necesarias por ese motivo los cataloga como un lujo.

Presidente: Responde que la prioridad se realizó revisando que personas y porcentaje usan esas cosas, como por ejemplo cuando se active el área lúdica del segundo piso van a empezar a ir los niños más pequeños a ese lugar y los grandes no tiene en donde hacerlos por eso explica que las mesas están pensadas para el grupo de adolescentes y mayores para no dejar a ninguna persona por fuera, menciona que el consejo pensó en los diferentes gustos que tiene todos los copropietarios.

Administración: Menciona que hay un saldo en cartera de 30 millones de pesos al momento de autorizar que se tengan que tomar 16 millones de pesos es obligación de administración provisionar todo el dinero por lo que afirma que si se pueden realizar la recuperación del dinero de la cartera

VOTACION

Por la opción Si: 167 votos con un coeficiente de 71.87%

Por la opción No: 28 votos con un coeficiente de 12.06%. Total, votos 195

Se *aprueba* el recurso de la cartera de \$16.000.000, para los proyectos de seguridad con un coeficiente del 71.87%

Presidente: Explica que van a pasar a la financiación del proyecto de corto plazo, dice que el paquete del proyecto cuenta 53 millones y la propuesta es tener una cuota de 258 mil pesos por apartamento en el 2023.

Explica que los proyectos de inversión se pueden hacer en uno o dos años y que si no se aprueba de inmediato se puede proponer próximamente, explica que los proyectos de inversión siempre se van a hacer con cuota extraordinaria porque no se pueden hacer proyectos de inversión sin cuota extraordinaria.

Sin Identificar: Propone que se someta a votación si están de acuerdo con los proyectos y que la siguiente votación sea si están de acuerdo con la cuota extraordinaria

Presidente: Explica que la pregunta si están de acuerdo o no con el proyecto y si la cuota extraordinaria por lo que es vigente la pregunta.

Torre 1 Apartamento 703: Dice que en su punto de vista le gustaron los proyectos de mediano plazo por lo que propone que se realiza una encuesta con los proyectos que se tiene y de esa manera escoger cual se va a ejecutar y así mismo el presupuesto.

Presidente: Dice que la Pregunta es válida en el contexto de aprobar la cuota extraordinaria de 258 mil pesos pero que se van a tomar los otros proyectos y así someterlos a votación y los de mayo votaron desacuerdo a la votación entrarían hasta los que den 58 millones de pesos

Sin identificar: Menciona que se debe hacer nuevamente la votación porque los proyectos se debían hacer bajo ese presupuesto.

VOTACION

¿Aprueba la cuota extraordinaria de \$258.000 para el año 2023?

Por la opción Si: 116 votos con un coeficiente de 49.52%

Por la opción No: 77 votos con un coeficiente de 33.13%.

Se aprueba la cuota extraordinaria por un valor de \$258.000, con un coeficiente del 49.52%

Sin Identificar: Dice que está de acuerdo con valorizar la copropiedad pero que Considera que es una suma importante y que cree que un formulario es muy básico considerando el costo, también menciona que le parece que debería haber una asamblea extraordinaria para validar y escoger el proyecto que se ejecutara.

Presidente: Propone que se haga una votación virtual pero que considera que es desproporcional hacer una asamblea cuenta 4 millones de pesos aproximadamente y virtual cuesta algo similar.

Diana Maciado Torre 5 Apartamento 902: Considera que todos están de acuerdo en que hacer obras y que hay que tener una cuota extraordinaria pide que se tenga en cuenta que en el momento de hacer un proyecto se debe hacer presupuesto por lo que sí está de acuerdo que un formulario se aia muy ligero porque al escoger una cancha o una mesa los valores van a variar bastante, propone que haya un comité que apoye esos temas del presupuesto que se presente y cotizaciones que haya para que haya objetividad para la dentición de esta cuota extraordinaria.

Daniela Torre 5 Apartamento 101: Dice que todos reciben el tema de inversión al correo y siente que ninguno se acercó a la administración a decir que prioridades a corto plazo que no les gustaba, recalca que todos ya tenían la información y aun así no validaron por ese motivo la asamblea se alarga y además otra asamblea les traería muchos costos.

Presidente: Propone que se realiza la división de los 258 mil pesos en tres cuotas julio agosto y septiembre

VOTACION

¿Aprueba el pago que la cuota extraordinaria se difiera en 3 cuotas en los meses de julio, agosto y septiembre?

Por la opción Si: 165 votos

Por la opción No: 23 votos

Por lo cual aprueba que la cuota extraordinaria se en 3 pague en tres cuotas a partir del mes de julio, agosto y septiembre, con 165 votos

11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN MANUAL DE CONVIVENCIA

Presidente: Explica que el manual de convivencia se envió a todos los propietarios solo se van a mencionar 9 puntos y la votación será absoluta, y les explica que no se va votar como debe quedar redactado el párrafo por el contrario va ser si se aprueba el párrafo, explica que las cifras y porcentajes que están reflejados en esos punto son están tomado al lazar por el contrario fueron analizados por el comité de convivencia en las reuniones con el consejo de administración y el abogado versus toda la normativa.

Torre 5 Apartamento 602: dice que los miembros del comité de convivencia y administración han hecho un trabajo arduo para que se vote en pro de votar el manual de convivencia, dice que ella no tuvo la oportunidad de tener acceso directo del escrito y articulado de composición del manual de convivencia hasta el día anterior, entiende que

hay algunos propietarios que sí lograron verificar el manual de convivencia porque va ser el que los va regir hacia futuro por lo que será importante que se haga la votación.

Recalca que no es posible que solo se le realice la votación de si se aprueba o no la normativa del manual de convivencia y que no se pueda discutir, por lo que pide a los asambleístas a improbar el manual de convivencia porque se ha mencionado que en la asamblea existe la colaboración de un abogado realizando aportes lectura y conceptos jurídicos frente al mismo y es un abogado que no asistió a la presente asamblea para poder aclarar las inquietudes por parte de los asambleas, entiende que no le corresponde al abogado responderlo porque para eso está designado el comité de convivencia del año anterior pero recalca que era importante tenerlo porque es la visión jurídica que dispuso en el acompañamiento del proceso.

En razón a ello existen 8 capítulos que componen el manual de convivencia donde están integrando 2 que son referentes a los pagos de administración propiamente y a las recesiones que se adoptan en la asamblea, dice que eso no debería estar dentro del manual de convivencia por ningún momento y dice que el consejo Néstor erro disiento que estaba en la ley 6 - 75, dice que la haberse integrando los pagos de administración donde ya de manera anticipada se está predeterminando a un aumento y ese aumento lo debe aprobar la asamblea no en el manual de convivencia porque las condiciones financiera y el mercado cambian cada año.

Por ese motivo no se puede someter dependiente del porcentaje que dice el manual de convivencia ya que este es para reglar comportamientos contrarios a la convivencia en pro de lograr la convivencia de la comunidad y no para regular aspectos económicos que son propios de la asamblea y del reglamento horizontal.

Daniela García: le responde que es importante que los pueda escuchar para que se dé cuenta como se hicieron las regulaciones ya que está hablando de acuerdo a lectura que ese le hizo al manual, pero cree que los constructores del manual deben escucharlos porque hay cosas que esta mencionando y no los ha dejado presentar

Torre 5 Apartamento 602: Dice que solo menciona 2 capítulos que tiene que ver con estados económicos no deberían estar dentro del manual.

Daniela García: Pide que se escuche lo que deben decir antes de mencionar los juicios que esta mencionando.

Torre 5 Apartamento 602: Dice que los juicios que está lanzando son fundamentados en que es abogada experta en propiedad horizontal desde hace más de 20 años, y menciona que respeta y reconoce el trabajo que el equipo realizo, pero dice que fueron asaltados en su buena fe por un abogado falto de idoneidad en el momento de regular y hacer lectura del reglamento para darles un concepto jurídico.

Daniela García: Menciona que el consejo que creo el manual de convivencia se creó de manera interdisciplinar, menciona que es abogada y que realizo el aporte al manual desde su conocimiento sin recibir un pago y adicional se contrató otro abogado que también tiene un concepto muy válido para poder decir lo que se está expresando en la asamblea y pide que les permitan explicar cómo se realizó.

Presidente: Menciona que ya cumplió los 3 minutos desde la intervención la señora Yolima por lo que pide continuar con la exposición del manual.

Carolina Caldas: Dice que hay 3 personas que hacen parte del comité la señora Daniela, el señor Carlos y ella. Les informa que efectivamente todo su trabajo es sin recibir un pago y lo hacen en pro de los copropietarios, por lo que trataron de hacer es revisar los incidentes que se tuvieron en todo el año con el tema de convivencia que es bastante crítico y lo que contemplaron plasmarlo en el manual de convivencia y que al menos se pueda llegar a un acuerdo en que algunos queden satisfechos.

Explica que manera en que abordaron fue revisando el manual que entrego el consejo anterior luego estudiaron las leyes que acobijan los manuales de convivencia de propiedad horizontal como la ley 675, junto con el código de convivencia, Informa que muchas de las cosas que se plasmaron no son por capricho ni intenciones de beneficiarse si no porque están regidos por la Ley 675 y el nuevo Código de convivencia

Dice que también hicieron una revisión y apoyo de varios manuales de las zonas aledañas para saber cómo tenían sus manuales vigentes y de esa manera hacer comparación en lo que estaban bien y en lo que no.

Adicionalmente expresa que se realizaron varias reuniones y socializaciones a los que algunos asistieron y mucho no por lo que pide tener en cuenta a los ya que varias personas si tuvieron la voluntad y espacio de ir a esas reuniones para aportar y dar sugerencias.

Informa que en esas reuniones se leyeron varios capítulos y se enviaron socializaciones para que asistieran y en estas se expresaron muchas ideas y sugerencias llegaron a varios acuerdos que se plasmaron dentro del manual.

Después de hacer las socializaciones se realizaron revisiones con el abogado para que él les dijera en que se podía mejorar y que no podían hacer algo que el abogado les informo que podían y que no podían hacer entonces de esa manera esas opciones se revisaron nuevamente de acuerdo a lo que el abogado menciono.

Por último, se hizo la última socialización hace 20 días y no fue solo por la plataforma si no mediante el correo se envió junto con el informe de la asamblea para que por varios medios se pudiera acceder al manual y poder tener también sus sugerencias.

En esa socialización se recibieron varias sugerencias las cuales se revisaron una a una y se les dio lugar de acuerdo a la ley que ese maneja y el código de convivencia que es lo que los cobija y de esa manera se deben regir.

Explico que desde el 31 de mayo se empezaron a reunir par a validar que se podría plasmar en el manual de convivencia el 6 de junio tuvieron una atención del conflicto que hubo en la entrada del conjunto que se revisó internamente junto con el comité de convivencia para llegar a un acuerdo y conciliar positivamente

El 7 de junio se revisó el límite de velocidad en el conjunto porque había varios copropietarios que al ingresar iban a velocidades no permitidas y eso se agregó al manual, el resto de las reuniones que se tuvieron fueron para construir el presente manual.

Se tuvieron una reuniones con el consejo de administración para que les dieran apoyo para la realización del manual, menciona que en el año se tuvieron varios casos de convivencia a las que se tuvieron casi 4 reuniones presenciales en los que resolvieron problemas con vecinos, como ruido, animales, etc. por lo que se realizaron reuniones con las personas afectadas y las denunciantes y se trataron de llegar a conciliaciones y considera que tuvieron buenos resultados, expresa que si hubieron algunos problemas que no se lograron subsanar precisamente porque no había un manual aprobado.

Daniela: Dice teniendo en cuenta la opinión de la anterior vecina es que en el manual las faltas se empezaron a clasificar y de acuerdo a esa clasificación se tendrá un porcentaje para hacer el cobro en caso de que alguno cometa las faltas.

Explica que la clasificación se determinó por los problemas que se veían en el conjunto y algunas opiniones que les dieron los propietarios.

Añade que leer el manual de convivencia es dispendioso por lo robusto ya que se quiere blindar la copropiedad y recalca que no hacerlo no lo exime de que se tenga que acatar añade, que no es el momento para presentar propuestas fuera de termino, se dio plazo para hacer llegar las observaciones que se había dicho que eran hasta el 10 de abril.

Carolina: Menciona que el señor German al principio la idea de que los puntos que se dejaron para votar son los puntos críticos por lo que en la asamblea necesitan que sean aprobados, el resto de los puntos realmente están cobijado por una ley por lo que esos puntos no se someterán a votación.

Carlos Gómez Torre 1 Apartamento 501: dice que la forma en la que se han hecho las tres faltas que se están evaluando.

- La falta leve corresponde a al 20% de la cuota de administración
- Falta moderada corresponde al 60% de la cuota de administración

- Falta grave corresponde al 100% de una cuota de administración

Explica que la idea es realizar el ejercicio para votar punto por punto y de esa manera poder avanzar y de esa manera invita que si no tuvieron el momento de revisar el manual pide que lo hagan porque es importante tomar el tiempo para poderlo hacer repite que el manual no va en contra de la ley y lo que hace es soportar con el código de policía.

Presidente: Recuerda que es el valor absoluto por tal motivo se indica que si está de acuerdo o no.

Informa que el capítulo uno se habla de que si se incumple de una norma establecida en el reglamento del conjunto reincidencia

Para la imposición de la sanción o multas se categorizaron 3 niveles de gravedad en la falta leve, moderada y grave y repite el porcentaje:

La falta leve corresponde a al 20% de la cuota de administración

Falta moderada corresponde al 60% de la cuota de administración

Falta grave corresponde al 100% de una cuota de administración

Pregunta si se está de acuerdo con la presentación.

VOTACION

Logística: ¿Aprueba la redacción de lo presentado?

Por la opción Si: 165 votos

Por la opción No: 25 votos

Por lo cual aprueba la redacción presentada en el manual de convivencia con 165 votos

Presidente: Informa que se leerá la siguiente:

Dice que en el capítulo 2 hay medidas de seguridad del conjunto y portería, el ingreso de domiciliarios no está permitidos salvo los que estén autorizados por administración y explica que lo que se va otra es que si están o no de acuerdo en que ingresen domiciliarios.

VOTACION

¿Aprueba el no ingreso de los domiciliarios salvo casos excepcionales?

Por la opción Si: 137 votos

Por la opción No: 51 votos

Por lo cual NO se permite el ingreso de los domiciliarios salvo casos excepcionales

Presidente: Menciona que en el sexto capítulo dice que en los parqueaderos de los residentes o visitantes.

Los visitantes pueden hacer uso máximo de 6 horas sin costo después de ese tiempo se generará un cobro por exceder el tiempo autorizado en el día o la noche, esos cobros se verán reflejados en la cuenta mensual de administración por un valor de 10 mil pesos.

Leonardo Torre 5 Apartamento 503: Preguntan los diez mil pesos a que obedecen si es por hora o hasta el otro día.

Presidente: Le responde que es por día.

Carlos: Explica que en el manual dice que en el manual de convivencia dice que después de 6 horas se cobran el uso del parqueadero 10 mil pesos y que máximo se podrá utilizar por 12 horas.

VOTACION

¿Aprueba el cobro después de 6 horas de los parqueaderos de visitantes?

Por la opción Si: 137 votos

Por la opción No: 61 votos

Por lo cual aprueba el cobro después de 6 horas de los parqueaderos de visitantes

Presidente: menciona que está relacionado con motos y bicicletas eléctricas, se destinaran áreas para motos y bicicletas electricas esto tendrá un cobro y se sortearan cuatrimestralmente el valor será de dos salarios mínimos legales vigentes aproximados de múltiplos de diez mil pesos.

VOTACION

¿Aprueba destinar espacios específicos para motos y bicicletas eléctricas con cobro?

Por la opción Si: 124 votos

Por la opción No: 63 votos

Por lo cual se aprueba destinar espacios específicos para motos y bicicletas eléctricas con cobro

Presidente: Está usted de acuerdo a definir un espacio definido para las necesidades fisiológicas de los animales de compañía al interior de la copropiedad.

Recuerda que a partir la aprobación de ese ítem que las mascotas hagan en un lugar diferente al que se asignó tendrá penalización.

Daniela: Desea realizar una salvedad diciendo que el espacio será reducido prevalente de 2 por 2 o 3 por 3 que lo primordial en el conjunto es que las mascotas salgan hacer sus necesidades fuera del conjunto.

Dice que en el conjunto hay un problema grave porque el espacio que estar al lado y al frente de la portería debajo están los tanques de agua potable de la copropiedad y los orines de los perros se están filtrando y eso va a ser un daño que se va a tener que asumir después.

Explica que el espacio de 2 por 2 va a ser en casos de urgencia como operaciones o personas que lleguen a la madrugada y que no pueda salir por temas de seguridad invita hacer conciencia de que más adelante tendrán que asumir esos costos.

Carolina: Añade que era que se va a limitar solo es para hacer sus necesidades no para evitar la recreación de los animales. Resuena que en el manual dice que siempre se va a decir que el animal se debe sacar del conjunto.

Recuerda que en el conjunto no hay zonas verdes grandes todas son alrededor de los apartamentos y esos olores están afectando a los primeros 4 pisos de salubridad de los vecinos por tal motivo explica que ese espacio se limitaría al lado de la puesta de la entrada vehicular de la planta vehicular y solo sería en ese espacio en una esquina que no alcanza a llegar a los vecinos.

Sin Identificar: Dice que los más importante es que están dando alusión que los orines se están filtrando en lo están que es de agua y pregunta bajo que concepto técnico lo definen de esa manera, dice que un espacio de 2 por 2 no tiene sentido porque el primer perro orina o hace popo y queda no utilizable el espacio.

Recuerda que todos los que no tiene hijos tiene mascotas y que pelea porque hay problemas de seguridad en los alrededores del conjunto y hay personas que no pueden sacar los perros del conjunto por lo horarios que manejan.

Torre 1 Apartamento 101: Dice que él se verá muy afectado porque no recogen el popo que hacen al lado de su apartamento, pero que si le preocupa que el espacio es muy reducido y pregunta en qué lugar estaría ubicado la caneca de esos desechos ya que ese olor es insoportable y pregunta cual ve hacer la disposición para limpiarlo porque él ha visto un caneca en la parte superior que siempre está llena y que le parece muy importante revisar esos espacios, recalca que él no permitiría que la basura este cerca de su apartamento, pide que se revise bien el lugar específico donde se dejara el límite para los animales y sus desechos.

Administración: Dice que en el momento que ese autorice el área se tendrá que cambiar las canecas de lugar, y se le pedirá al todero que se realice el cambio de las bolsas y se dejara un lugar lejos de las torres para que no afecte.

Yesid Castro Apartamento 604 Torre 3: Aclara que el tema de las mascotas es cultural, y que si una persona tiene un certificado que demuestre que se necesita una mascota de compañía es la persona que podrá utilizar esa opción de lo contrario todos están obligados a sacar la mascota.

Sin Identificar: Pregunta que parte técnica o certificado que demuestra que se está cayendo orina par ano separar eso.

Carlos: responde que les acaba de compartir en el grupo científico y académico de la universidad nacional de unos estudios que se realizaron en la localidad de suba sobre los efectos de los excrementos de los animales en los parques y sus consecuencias, explica que la tierra que hay antes de llegar a los tanques del conjunto no es tan grande para poder garantizar que más adelante hallan daños y que tengan que esperar.

Sin Identificar: Dice que los tanques están impermeabilizados y no permiten pasar agua

Carlos: Responde que no les parece lógico que se deba hacer unos laboratorios microbiológicos para poder tomar una decisión del comportamiento ni adecuado de las personas que tiene mascotas de no recoger excremento ya que no tendrían que hacerse responsable por la irresponsabilidad de los demás. Sin embargo, se compromete hacer los exámenes de laboratorio y estudios de suelos si es necesario porque si le preocupa el bienestar de la comunidad.

VOTACION

Logística: ¿Aprueba definir una zona exclusiva para las necesidades fisiológicas de animales de compañía?

Por la opción Si: 122 votos

Por la opción No: 66 votos

Por lo cual aprueba definir una zona exclusiva para las necesidades fisiológicas de animales de compañía

Sin Identificar: Dice que la pregunta cuando hasta hora se está hablando del tema menciona que si tiene una propiedad es para vivir bien, entonces dice que la pregunta debe ser reversada.

Torre 1 Apartamento 101: Dice que si están afectando a varios propietarios y residentes por lo que se debe evaluar si es posible o no tener un lugar donde las mascotas hagan sus necesidades sin afectar algún residente

Carlos: Dice que como comité no se tomó la decisión, pero que si es importante exponer su punto de vista disiento que el espacio del conjunto no es muy grande por esa razón en las reuniones que se realizaron se trajo esa opción a votación y que no fuera algo que ellos hubieran implantado

Torre 1 Apartamento 101: Dice que no es el lugar apropiado y hay que buscar el lugar indicado

Presidente: aprueba realizar la votación nuevamente

Consejo: Explica que si no se acepta un espacio específico para las mascotas quiere decir que las mascotas no podrán hacer sus necesidades en ningún lado y deben sacarlo afuera

Presidente: Dice que, si es claro que no van a estar todos de acuerdo, pero por eso tiene la opción de realizar la votación

VOTACION

¿Aprueba definir una zona exclusiva para las necesidades fisiológicas de las mascotas?

Por la opción Si: 77 votos

Por la opción No: 102 votos

Por lo cual NO se aprueba definir una zona exclusiva para las necesidades fisiológicas de las mascotas.

Carolina: Dice que haciendo efectivo el manual de convivencia desde el día siguiente los animales no podrán estar dentro del conjunto paseando ni nada si no sacarlo fuera y en su defecto si llega a pasar se podrá una multa sancionable.

Leonardo Tolosa Torre 5 Apartamento 503: Pregunta si al finalizar se tendrá una votación general del manual de convivencia.

Presidente: Responde que sí, y persigue con los capítulos del manual de convivencia:

En el capítulo 18 habla de las inasistencias a las asambleas y el propietario que no asista será sancionado por la administración del 100% del valor mensual de su cuota de administración vigente, en caso fortuito de la inasistencia se deberá presentar la excusa y documento de la misma y será evaluados por administración y consejo de administración.

VOTACION

¿Aprueba que la inasistencia a la asamblea sea sancionada con un 100% del valor de una cuota de administración vigente?

Por la opción Si: 159 votos

Por la opción No: 21 votos

Por lo cual se aprueba que la inasistencia a la asamblea sea sancionada con un 100% del valor vigente de una cuota de administración

Presidente: la pregunta tiene que ver con las tarifas salones sociales y espacios comunales.

Dice que el alquiler del salón social del segundo piso será de 4 salarios mínimos legales vigentes y el alquiler del salón social del tercer piso 4 salarios mínimos legales vigentes aseo corriente por salón un salario mínimo diario legal vigente, el depósito para alquiler de los salones será 5 salarios mínimos legales vigentes, aseo corriente estos salarios se aproximarán al múltiplo de 10 superior y la tarifa se revisará anualmente y esa tarifa se revisará anualmente e informará a la asamblea ordinaria de cada año.

VOTACION

¿Aprueba las tarifas de salones sociales y espacios comunales?

Por la opción Si: 153 votos

Por la opción No: 26 votos

Por lo cual aprueban las tarifas de salones sociales y espacios comunales

Presidente: Explica que la siguiente pregunta a votación es sobre el bloque de los puntos que no se sometieron a votación del manual de convivencia.

Carolina: Explica que cuando se envió el manual de convivencia había unos puntos que decían que se someterían a votación que es lo que acabaron de hacer, los demás puntos son los que cubre la ley 6 - 75 y código de policía por es emotivo no se sometieron a votación porque por ley deben estar plasmados a votación, por lo que esos puntos serán los que se aprobarán en bloque y repite que por ese motivo se envió el manual de convivencia para que pudieran revisar punto a punto con calma.

Informa que si esa votación queda aprobada el manual quedaría aprobado por la asamblea 100%.

Yolima: Dice que muchos de los copropietarios están mencionando que sus aportes no están siendo tenidos en cuenta porque quien que se apruebe el manual de convivencia en bloque, pregunta a todos si están siendo conscientes de que se está aceptando un manual

de convivencia con solo 8 capítulos que no vienen al caso en el manual como que hallan copropietarios que estén en mora no tendrán voz ni voto recalca que es ilegal, menciona que las normas no se están cumpliendo y que están citando jurisprudencia del año 97 y ya hay jurisprudencia posterior que dice que los copropietarios si tiene voz y voto.

Presidente: Dice que eso que está diciendo cosas que no son así

Daniela: Dice que al principio de la intervención el manual de convivencia diciendo que hasta el día anterior había leído el manual, que no la exime de la responsabilidad de que no se halla hecho la lectura del manual, y dice que respeta y escucha su opinión pero que se realizaron 4 reuniones donde se escucharon todas las personas y le pregunta a cuantas asistió y en cuantas opino para decir lo que está diciendo ahora.

Le menciona que le parece muy irrespetuoso que utilice ese vocabulario cuando el consejo y su equipo estuvieron hasta pasadas la 1 de la mañana y más personas en otras ocasiones desde las once o doce aportando sus ideas, y le recalca que todas las observaciones del manual de convivencia hasta el 10 de abril y no recibieron nunca un correo por parte de la señora Yolima, también dice que a todos se les da la oportunidad de participar de manera democrática y consiente por toda la copropiedad.

Añade que no le parece que se levante a gritar y juzgar el trabajo de los demás no es correcto por lo que la invita al respeto como profesionales, le menciona que lo que plantaron en el manual no va contrario a la ley. Le dice que si necesita que se le presente su tarjeta legal ella lo ara

Presidente: Invita a la señora Yolima que se postule al consejo porque le parece muy importante una persona con esas cualidades.

VOTACION

¿Aprueba los demás puntos del manual de convivencia?

Por la opción Si: 136 votos

Por la opción No: 28 votos

Por lo cual aprueba los demás puntos del manual de convivencia

Contador: Explica que para que exista más del 70% para que exista mayoría calificada y están 70.58% y que de ese 70.58% casi el 59 % está aprobando a la pregunta.

12. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Presidente: Pregunta que personas desea postularse al consejo de administración.

Sin Identificar: dice que desea postular a varias personas que han estado en el 2022 en cuanto a seguimientos de cartera en cuanto a la información que se plasma y propone a la señora Yolima, a la señora Paola interior 4 Apartamento 404 les pide que colaboren y que realicen ese trabajo y pide que la asamblea que las aprueba y que propongan nuevos consejeros que vayan a participar.

Sin Identificar: les informa que en su consejo había representantes por torre y que es muy importante tener integrantes de cada torre y agradece a la torre 2 que tuvieron vecinos muy cordiales y muy decentes en su torre y pide que las personas que participen proactivamente y propositivamente no a criticar y cuestionar desde el público cuando no están viendo lo que se hace desde el consejo.

Nicolás: propone que no se estigmatice a la señora Yolima ya que ella estaba solo abriendo un panorama y que él hizo anteriormente parte del consejo y saben lo difícil que estar en el consejo y pide que las personas que siempre están peleando y criticando por el chat es hora de participar, dice que la señora Yolima trabajo en pro a que se dieran cuenta de varios temas y dice que no acepta la invitación que le hacen por varias razones.

Presidente: Dice que deben ser 7 principales y 7 suplentes.

Sin identificar: Dice que ve que no hay personas que quieran postularse al consejo y propone que por temas de tiempo de las personas del consejo que personas desean volverse a postular

Presidente: Pregunta a los anteriores integrantes del consejo y los que aceptan son:

- Carolina Caldas, Magda Gutierrez, Cesar Argel, Daniel Mancera

Sin Identificar: Dice que las personas que se postules que participen porque muchas veces se postulan 14 y solo participan 6

Presidente: Retoma con los postulantes y menciona a la señora Yolima

Yolima: Dice que por temas de tiempo no puede asistir pero que puede conferir poder a su esposo para que la represente en el consejo

Presidente: Pregunta si el esposo es copropietario.

Yolima: Responde que no es copropiedad pero que por delegación se podría.

Contador: Dice que es necesario que el poder se puede pasar por escrito a la administración en el que el copropietario da a la autorización en ese caso al esposo de que pueda pertenecer al consejo y aclara que no debe ir notariado.

Presidente: Retoma con los postulantes, les recuerda que al momento en que se toma la decisión de compra en un conjunto se vuelven automáticamente socios de los demás copropietarios y no quiere decir que tengan las mismas costumbres ni las mismas prácticas pero que si es importante que entre todos los copropietarios participen en los consejos.

Yolanda Torre 3 Apartamento 503: Menciona que le da mucho pesar con el señor German y el señor Néstor porque no valoran su trabajo, dice que la señora consuelo esta también está siempre dispuesta hasta las 10de la noche que le han escrito, y pide que analicen si es posible que se queden.

Sin Identificar. Dice que muy pocas personas tienen la vocación para continuar y pide que apoyen al señor German par que participe nuevamente.

Señor German García, dice que si continúa participando.
Andrés Otero Torre 3 Apartamento 702 se postula también.

Consejo: Menciona que es importante que las personas que se están postulando es que se encuentren al día con la cuota de administración para poder participar por cuestiones de ética.

- Carolina caldas: T 5 apto 1102, Principal
- Daniel mancera: T 1 apto 903, Principal
- José Luis Rangel 5 apto 602, Principal
- Sara Contreras: T 1 apto 702: Suplente
- German García: T 2 apto 1102, Principal
- Andrés Otero T3 apto 702, Principal
- Cesar argel: T 4 apto 102 Suplente
- Magda Gutiérrez T2 apto 1201: Principal
- Fidel Prieto T 5 apto 603: Principal

VOTACION

¿Aprueba el consejo de administración postulado?

Por la opción Si: 166 votos

Por la opción No: 3 votos

Queda aprobado el consejo de administración postulado

13. ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA

Presidente: Pregunta que personas desea postularse al comité de convivencia y les recuerda que va a ser la primera vez que van a tener un manual de convivencia.

- Ademar Montaña
- Carlos Gómez
- Viviana León Torre 2 apartamento 1104: Les da las gracias a los comités de administración y convivencia saliente por la labor social no remunerada y que lamentablemente si deja malas relaciones entre vecinos por lo que lamenta las personas que se salieron del consejo y que esperan que no se vayan con un sin sabor por las personas que están juzgando su labor, invita a los asambleístas que sean más propositivos y eviten llevar problemas.

Presidente: Solicita someter a votación al comité de convivencia

24ª VOTACION

¿Aprueba usted el comité de convivencia?

Por la opción Si: 160 votos

Por la opción No: 2 votos

Queda aprobado el comité de convivencia postulado

14. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL Y SUPLENTE

Presidente: Recuerda que en la noche anterior la revisora fiscal renunció por lo que deben elegir uno de tres candidatos,

- Yamile Silva
- Jaime Alberto Moreno
- Luz Parrado Casas

De las tres hojas de vida, hacen su presentación la señora Luz Myrian Parrado y el señor Jaime Moreno

Presidente: solicita someter a votación a los postulantes para revisoría fiscal.

VOTACION

Aprueba como revisoría fiscal a:

Por la opción Luz Parrado: 84 votos

Por la opción Jaime Alberto Moreno: 54 votos.

Por lo cual se aprueba a la señora Luz Parrado como revisora fiscal.

En representación de la empresa Servilonjas encargada del recibo de zonas comunes, asiste el señor Emanuel Colmenares, ingeniero civil experto en la parte de patología.

Menciona que tiene 5 ítems de la auditoria que se está realizando, informa que fue un proceso lento pero que ya casi está en la totalidad e manos de la copropiedad donde están los documentos de los cálculos estructurales, diseño que den estar desde el principio en manos de todos que hay recopilación de la información casi de un 95% y que todavía hay información que está recogiendo.

La auditoría física se trata de ver las cosas que están ahí como calidades materiales en la parte de construcción, dice que el informe que se tiene es bastante extenso y bastante lento, menciona que el cronograma que se les dio se ha extendido y que cada vez hay que hacer una reparación nueva hay otros nuevos síntomas que se deben reportar para que lo ejecuten.

Les recomienda que si ven síntomas o en sus edificaciones las puedan mencionar en ese momento.

Menciona también que el parque infantil se le hizo una intervención, pintando colocando una alfombra que ya se levantó, entonces explica que así están interviniendo pero que aparecen otros síntomas nuevos.

En la presentación de informes de auditoría por parte de ellos al reportarla a la constructora la respuesta ha sido muy tasita, menciona que la auditoria de aguas de drenaje o cumple lo que dice la norma y respondieron que el calculista debe asumir la responsabilidad pero por el diámetro de tubería ay el cabal la pendiente era mayo y ellos dijeron que son responsables de eso, menciona que cuando uno se sale fuera de normas esas no deberías ser las respuestas.

Dice que hay un estudio de verticalidad y otras cosas más, pero que después de que llegara el ingeniero Jarol la actitud de ellos ha sido más dispuesta a resolver, y a querer atacar los puntos más importantes, como los parqueaderos.

También indica a que con el problema de la impermeabilización de la terraza, el calculista o le coloco pendientes al cálculo y si no se tiene un mortero de nivelación para hacer pavimentado, Jarol no podrá ponerle pendiente, ya que esa sobre cálculo adicional no fue contemplada en el edificio.

Dice que la constructora debe varias entregas de las actas y siempre quedan puntos dependientes.

Explica que ellos construyeron una media caña alrededor de todo el muro, esa construcción es pensando que si algún momento se satura por el agua se puede facturar el muro y hacer unos lloradores colocando unos tubos para que lagrimee y en esos tubos saldría agua, dice

que algunos ya están funcionando pero es porque no hicieron un sistema de subdrenaje del muro para el agua no llegara hasta ahí, dice que el color naranja que se ve no es oxido ni peligroso que es arcilla que son proceso de cubicación del suelo que se está lavando los coloides y están saliendo y esa será la solución de la constructora y será un caso permanente porque ya no se podrá hacer un sistema de subdrenaje.

Por ultimo menciona el sistema de los adoquines que se han presentado y les menciona que no cree que eso tenga solución que les dieron una opción pero no la aceptaron por lo que ellos son libres de actuar y de hacer en consecuencia porque son la constructora responsable.

Torre 3 Apartamento 404 Fabián Bohórquez: Pregunta al ingeniero y a la administradora ya que ha sido muy desgastante que teniendo cuotas y siente que se paga estrato 4 y que realmente no siente que lo son.

Pregunta que es lo que sucede con Amarilo ya que nunca le responden, las zonas comunes estan muy deterioradas se puede apreciar al ingresar a cualquiera de las torres, si hacen algo son solo remiendos.

Pregunta que se va a hacer con los síntomas y patología, porque se paga estrato 4 pero no lo están viviendo.

Servilonjas: Le responde que junto con la administración se ha tratado peor la constructora se niega a cualquier punto, entonces tendrían que entrar con demandas y no saben que si su forma de actuar es para dilatar porque han visto la constancia de que no se han abandonado alguna cosas que se les han dicho, pero como son tantas patologías han realizado muy pocas.

Les cuenta que hay constructoras que dicen que no se va hacer nada pero que con Amarilo es diferente porque hacen algunos trabajos dejan y luego vuelven.

Les aclara nuevamente que muchas cosas no tendrán solución porque en el caso de los elementos no estructurales hay un problema de durabilidad, dice que no habla en concreto de ninguno porque son demasiados casos que se evidencia que Amarilo tuvo varias falencias.

Administración: Dice que todavía estaban en el proceso de recibir las respectivas entregas por parte de Amarilo y que también está pendiente un informe por parte de Servilonjas para radicar un derecho de petición Amarilo en las que dijeron que no por temas de diseño y cuando ellos contesten se buscarán otro tipo de acciones, con lo que ve más que cualquier cosa es la mala calidad e los materiales que se escogieron, como el techo que se está cayendo un mortero y que no debería ser así porque eso está diseñado para que pasen carros constantemente, les dice que si es un peligro porque les puede caer encima a

alguien, les recalca que van a esperar la respuesta de Amarilo para así poder tomar medidas.

Ángel Iagos Torre 5 Apartamento 1104: Pregunta por una reclamación que se realizó Amarilo por un problema que tiene en el baño principal y no le han dado respuesta. Menciona que ella realizó los PQR pero no le han dado respuesta añade que es un tema de humedad

Presidente: Explica que la interventoría de Servilonjas es sobre áreas comunes y que ese caso es de áreas privadas y le informa que en diciembre se reunieron varias personas para revisar que podían hacer en contra de Amarilo en cuanto a los daños de zonas privadas, por lo que indica que si se tendrá que volver a revisar.

Wilmer Alarcón Torre 2 Apartamento 901: Pregunta si en la auditoria se encontró algo que pueda afectar el valor patrimonial del conjunto

Servilonjas: Responde que no todas compromete la estabilidad global del conjunto, y que no hay daños graves si no que hay mucho pequeños, dice que desde los puntos de vista de ley los elementos no estructurales son igual de importantes que los estructurales. Dice que mientras Amarilo no debe de trabajar no se podrán tomar decisiones.

Presidente: Explica que siempre ha seguido el debido proceso porque puede que termine en un proceso jurídico y por ese motivo están intentando agotar todas las opciones que tienen hasta el final. Recalca que hay cosas que se reciben pero otras que no por el estado en que Amarilo lo están entregando.

Presidente: siendo las 2.38 p.m. se da cierre a la asamblea

En constancia firman:

GERMAN GARCIA
Presidente Asamblea

CONSUELO PINZON PAEZ
secretaria

COMITÉ VERIFICADOR DE LA PRESENTE ACTA

- Edwin romero: 2-401: _____
- Yolima Palma: 5- 602: _____
- Carlos Lucero: 4-104: _____
- Diana Maciado: 5- 902: _____