

ACTA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA I ETAPA

En Bogotá, D.C., siendo las 5:42 PM del día jueves 25 de marzo del 2021 y por convocatoria enviada a través de correo electrónico, página web del conjunto y publicada en las 13 carteleras del conjunto, firmada por el Administrador Adolfo Castillo Bertrand, se reunieron de manera no presencial virtual a través de la plataforma del Grupo Empresarial Nexos conforme al Art.42 de la Ley 675, los propietarios del Conjunto Residencial Nogales de la Colina I Etapa, Propiedad Horizontal, para dar inicio a la Asamblea General Ordinaria de Propietarios.

Administrador, Señor Adolfo Castillo:

Como Administrador y representante legal del Conjunto, da la bienvenida a la asamblea virtual general ordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Nogales de la Colina I Etapa e informó que esta asamblea virtual será grabada por video grabación la cual será únicamente para fines de la redacción del acta y de los registros de las decisiones que tomen los copropietarios, esta video grabación será destruida en seis (6) meses. Igualmente es informado a los propietarios que con el Grupo Nexos (empresa de apoyo logístico para realizar la asamblea virtual) fue firmado previo a la asamblea un acuerdo de confidencialidad para fines del control de coeficiente y acceso a conexión remota de cada propietario y redacción del acta.

El señor Administrador hace lectura del orden del día.

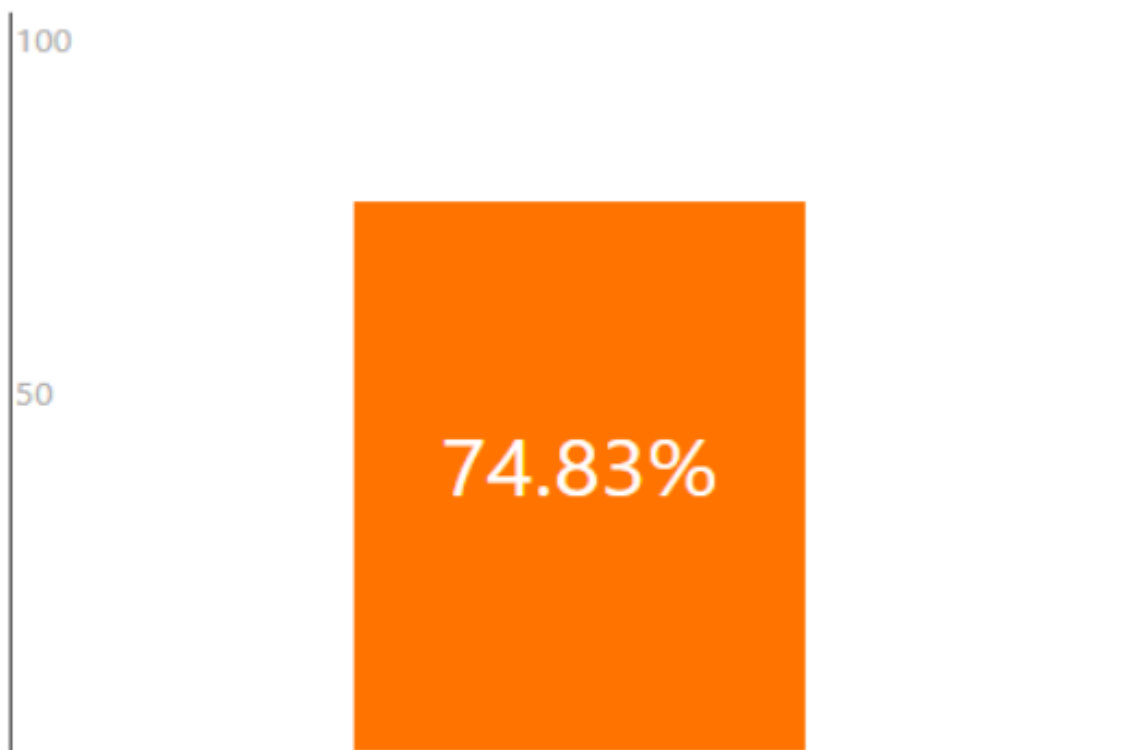
ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
4. Elección del comité verificador redacción del acta.
5. Informe del Consejo administración y de la Administración año 2020
6. Informe Revisor Fiscal año 2020.
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020.
8. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2021.
9. Elecciones Consejo administración período 2021-2022.
10. Elección del Comité de convivencia periodo 2021-2022.
11. Elección del Revisor Fiscal período 2021-2022
12. Proposiciones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Asistencia



Unidades asistentes 200

Se contó con un quorum del 74.83%, y se dio inicio a la Asamblea.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se dio lectura y aprobación al orden del día. el cual fue aprobado por la asamblea por unanimidad.

3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Postulantes presidente de la asamblea:

- **Sergio Polania.**

Postulantes secretario de la asamblea:

- **Administrador Adolfo Castillo.**

Votación: Aprueba al presidente y secretario de la Asamblea anteriormente mencionados.

**APROBACION PARA QUE EL SEÑOR SERGIO
POLANIA SEA PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA
Y LA ADMINISTRACION SECRETARIO**

SI



NO



No han votado



- **Por el Sí: 78.019%**
- **Por el No: 5.351%**
- **Pendientes por votar: 16.63%**

4. ELECCIÓN DEL COMITÉ VERIFICADOR DE LA REDACCIÓN DEL ACTA.

Postulantes:

- Rodrigo Kurmen 4-801
- Martha Cruz García 2-104
- Gustavo Martínez 4-202
- María del Pilar Suárez 5-402.

5. INFORME EL CONSEJO ADMINISTRACIÓN Y DE LA ADMINISTRACIÓN.

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Doy mis agradecimientos al Consejo de administración, a la Administración, a la vigilancia y a los servicios generales.

Ustedes recibieron el informe así que voy a realizar una síntesis del mismo.
Se da lectura al informe del Consejo de administración, se adjunta fiel copia del mismo.

Uno de los puntos en la Asamblea del mes de junio fue el no incrementar la cuota de administración del año 2021 y cumpliendo con ese mandato de la Asamblea de copropietarios, efectivamente no se aprobó y eso representó que el conjunto va a dejar de recibir \$40.000.000. Sin embargo, se continúan haciendo obras de presupuesto por los mismos \$14.000.000 apropiados en el año 2019.

Durante el tiempo de la pandemia nos dimos el lujo de mantener los descuentos del 10% durante seis o siete meses aproximadamente, el primer mes de pandemia que para el mes de abril se disminuyeron los recaudos. Sin embargo, en el mes de mayo se estabilizó hasta el sexto mes.

La cartera, como observaron en el informe disminuyó un 4%, sin embargo, se incrementó en pesos ya que en el año 2020 se presentó el incremento de la cuota de administración.

La mayoría de las obras que estaban dentro del presupuesto se ejecutaron, la impermeabilización de los tanques de agua potable, cerca eléctrica, reforzamiento de la seguridad, se cambiaron algunos monitores, se realizó el enchape del shut basuras; se construyó una eyectora en la torre 4; cambio de piso con porosidad sótano 2; limpieza de tuberías de aguas lluvias y demás. Hay unas obras que definitivamente no se pudieron hacer en razón del confinamiento y la pandemia.
Ejecución del presupuesto 2020.

En el informe enviado hay unos ítems que no se ejecutaron al 100% por lo mencionado anteriormente, de unas obras que se pospusieron presentando así una economía muy representativa, como fue el costo de la energía la cual en el 2019 se presupuestó con el costo histórico y se incrementó un porcentaje muy pequeño del 2%. Sin embargo, en este ítem se dio un ahorro de \$16.000.000.

Con esos excedentes que quedaron nosotros constituimos unos fondos para ejecutar en este año:

Ahorro en honorarios de asesoría jurídica.

Ahorro energía eléctrica \$16.000.000

Ahorro mantenimiento parque infantil y salón comunal \$1.780.000.

Ahorro en Asamblea \$2.500.000.

Ahorro implementos Covid \$4.400.000.

Ahorro enchapes jardinera se tenía presupuestado \$12.000.000, pero esto no se ejecutó.

En los marcos de basura se presentó una ejecución de \$6.439.000, estos marcos de los ductos de basura de la torre 2 se cambiaron todos, están por cambiar unos en la torre 4 creo que son dos pisos o tres pisos.

En papelería hubo un ahorro de \$733.000 y con eso se creó un fondo para comprar una impresora.

Implementos de gimnasio se habían presupuestado \$20.000.000, se ejecutó hacia los meses de noviembre y diciembre, aparece una no ejecución de \$12.047.000, pero en los tres meses se ha comprado los elementos prometidos en la Asamblea.

En acueducto y alcantarillado se presentó un ahorro de \$3.400.000.

Certificación de ascensores representa un ahorro de \$1.000.000.

Arreglo hidrosanitario en la torre 1 apartamento 104, se realizaron los estudios y estos arrojaron que no era un problema comunal, se ejecutó \$1.500.000 correspondiente al estudio realizado por el ingeniero.

Se pasó a la segunda etapa de la página web, hay un enlace con el sistema contable y otra serie de beneficios que se incluyeron dentro de la página web.

Se implementó todo el sistema de gestión de calidad, es una herramienta que permite al conjunto planear, ejecutar y controlar las actividades necesarias para el desarrollo de la misión a través de la prestación de servicios.

Se afectó el fondo de imprevistos a raíz de la emergencia de una tubería en la torre 6.

Existe un proyecto para el cambio de pinos de la avenida Las Villas realizar el cambio por eugenias, los Pinos han crecido demasiado y están generando inseguridad, tanto en el exterior como en el interior de los apartamentos y esto está presentando daños en el andén.

Seguimos ocupando el fondo de otros ingresos, en los años anteriores nosotros hemos solicitado que nos habiliten este fondo y en el año entraron \$57.000.000.

Todo esto se ejecutó en diferentes obras.

El fondo de presupuestos del año 2019 que se crearon se utilizó para canalizar el cableado de televisión del piso 6 torre 6, en la impermeabilización de los tanques de agua del gimnasio y el saldo restante se va amortizar para concluir la impermeabilización de los tanques 1 y 2, ya que los recursos no alcanzaron.

Recibimos los bonos que nos da la compañía del año 2019-2020, los cuales suman \$168.000.000.

En el fondo remodelación recepción del conjunto, les quiero informar que ya se seleccionó la compañía que va a realizar la obra. Esperamos iniciar después de semana santa.

La idea de las zonas húmedas es pasar la recepción para allá, donde están los jacuzzis dividir esa área para convertirla en un área de servicios para el personal de vigilancia y de administración.

Adicionalmente trasladar el cuarto de CCTV y asignarle un cuarto de esos, lo que está en ese cuarto adecuar esa área con casilleros. Por ende, donde están los casilleros, realizar un cuarto de primeros auxilios. Donde va a quedar la administración queda la oficina del auxiliar administrativo y algo para el archivo, en esta área también va a quedar la sala de juntas, el monitor de la oficina y un recibidor en la entrada.

Si ustedes nos permiten seguir en el Consejo de administración, la idea es ir ejecutando esas obras, para iniciar esta obra tenemos \$60.000.000 y es un bono que se da por cualquier compañía de vigilancia. Sin embargo, el resto lo debemos sacar de ahorros del presupuesto, para esto no va a haber cuota extraordinaria ni tendrán que sacar ningún recurso adicional.

La obra de la portería tiene un valor de \$91.000.000 de los cuales a los propietarios no les costó nada adicional, es importante realizar una intervención representativa, porque en realidad esa área está totalmente acabada. Inversiones en infraestructura.

Quería resaltar que nosotros llevamos 23 meses coadministrando prácticamente el conjunto como un Consejo de administración, durante este tiempo hemos realizado inversiones en infraestructura equivalente a \$394.000.000, incluido el proyecto de la portería que se va a iniciar después de Semana Santa; estos \$394.000.000 no los hemos colocado por cuotas extraordinarias ha sido por recursos que el Consejo y la Administración han conseguido.

Ese valor está representado en bonos de proveedores por \$168.000.000, en negociación de proveedores por \$19.000.000, un recaudo por otros ingresos equivalentes a \$73.000.000; unos excedentes de ejercicios anteriores al año 2018 que venían en los Estados Financieros por \$53.000.000, ahorros en el presupuesto 2019-2020 equivalentes a \$64.000.000 y una recuperación de cartera por \$17.000.000; es decir, se han conseguido recursos para que la copropiedad mejore.

Donde queda el gimnasio adecuar los dos salones única y exclusivamente para el área de gimnasio.

Sr. Presidente Asamblea: Ha sido muy clara la explicación de nuestro presidente, asimismo ha sido importante la gestión que se ha realizado y conseguido económicamente, es atípica encontrar una Administración que realice este tipo de gestiones.

Sr. Mario Ramírez: Quiero aclarar, los recursos de la remodelación de la portería fue una gestión realizada durante más de un año y vamos a seguir con el cambio de las zonas húmedas siempre y cuando ustedes lo aprueben. Se contrató una Arquitecta la cual va a realizar los diseños.

Sr. Presidente Asamblea: La copropiedad presenta un recaudó alrededor de mil millones de pesos al año, es una empresa de un gran ingreso y requiere una gran

Administración; siempre hemos tratado de realizar la unión de un grupo de profesionales, pensando en el bien de la copropiedad. Agradecemos el apoyo brindado por parte de ustedes.

Sr. Mario Ramírez: En el chat dicen que vamos a acabar con las zonas húmedas, pero los invito a que bajen y conozcan las zonas húmedas, lamentablemente esa área nunca funcionó y el grado de deterioro es bárbaro, reconstruir eso es demasiado costoso.

Sr. Presidente Asamblea: En este momento le propongo a la Asamblea realizar cuatro votaciones, recuerden que estas propuestas no afectan el presupuesto y no se está pidiendo cuota extraordinaria. Las propuestas son:

1. La Asamblea apruebe liberar los fondos que se reciben por otros ingresos en el año 2021 hasta marzo del 2022 y esto nos va a servir para los proyectos presentados anteriormente.
2. Cambiar el destino y uso de las zonas húmedas para realizar los proyectos explicados anteriormente.
3. Autorizar arrendar parqueaderos de visitantes de la plataforma, ubicados en el costado sur del conjunto.
4. No incrementar nuevamente la cuota de administración para el año 2022 desde enero del mismo año previa evaluación del Consejo de administración evalúe el comportamiento económico del país a raíz de la crisis económica que se vive en la actualidad. De tal manera que se lleve una propuesta para la Asamblea a celebrar a más tardar el 31 de marzo del 2022.

Sr. Mario Ramírez: En el chat preguntan: ¿Los otros ingresos a qué corresponden? Estos son multas, sanciones, arrendamiento de parqueaderos, intereses por rendimiento de la fiducia e intereses por mora

Sr. Presidente Asamblea: En este momento tenemos un quórum del 86.32%, daremos inicio a la votación.

Votación: Se somete a votación que la Asamblea apruebe al Consejo y a la Administración a liberar los fondos que se reciben por otros ingresos en el año 2021 hasta marzo del 2022 y que estos sean ejecutados para proyectos presentados.

APROBACION LIBERAR LOS FONDOS QUE SE
RECIBEN POR OTROS INGRESOS EN EL AÑO
2021 HASTA MARZO DE 2022

SI



NO



No han votado



- **Por el Sí: 78.654%**
- **Por el No: 5.414%**
- **Pendientes por votar: 15.932%**

Aprobado con un quórum del 87.05% con 235 unidades asistentes.

Sr. Presidente Asamblea: Para la votación sobre la propuesta número 2 necesitamos tener una aprobación del 70%, porque estamos hablando del cambio fundamental de destino y uso de las zonas húmedas que actualmente tiene el conjunto.

Se somete a aprobación la modificación del área uso comunal correspondiente a zonas húmedas localizadas en el primer piso de la torre 5 del Conjunto, para reubicar allí los espacios de oficina de administración, sala de juntas, cuarto de monitoreo CCTV, y cafetería, lockers y baños destinados al personal de servicio. Las obras requeridas y aceptadas para esta reubicación corresponden a la modificación de muros interiores no estructurales, ampliación de puertas y ventanas y cambios en fachada y materiales de acabado. (se adjunta a la presente acta gráficas y diseño de la propuesta que se presentó en esta asamblea).

Votación: Aprobación cambiar el destino y uso de las zonas húmedas para realizar los proyectos explicados anteriormente.

APROBACION CAMBIAR EL DESTINO Y USO
DE LAS ZONAS HUMEDAS PARA TRASLADAR
ALLI LA ADMINISTRACION

SI



NO



No han votado



- **Por el Sí: 73.746%**
- **Por el No: 7.9%**
- **Pendientes por votar: 18.354%**

Aprobado con un quórum de 87.34%.

Sr. Presidente Asamblea: Aclaro. No estamos pretendiendo acabar con los parqueaderos de los visitantes, es solamente utilizar tres y la renta es para uso de los mismos copropietarios del conjunto y en los proyectos que se han planteado y de los que se están ejecutando.

Votación: Aprobación autorizar arrendar parqueaderos de visitantes de la plataforma, ubicados en el costado sur del conjunto, parqueaderos dobles 41-42, 50-51 y 55-56.

APROBACION AUTORIZAR ARRENDAR PARQUEADEROS DE VISITANTES DE LA PLAFORMA DEL COSTADO SUR

SI



NO



No han votado



- **Por el Sí: 51,077%**
- **Por el No: 34.375%**
- **Pendientes por votar: 14.548%**

Aprobado con un quórum del 87.71%.

Sr. Presidente Asamblea: Hizo mención a que la cuarta votación es para no incrementar la cuota de administración para el año 2022, sin embargo, dijo que estarán haciendo unos monitoreo, durante el año 2021, dada la situación del país y la economía, esta decisión va fundamentada en que, si durante el transcurso del año tenemos un momento crítico, se presenten ingresos caídos de un porcentaje por encima del 30% o 40%, daríamos marcha atrás y tendríamos que citar a una Asamblea extraordinaria para realizar el ajuste.

Sra. Martha Cruz García (Apto. 2-104): Deseo dar las gracias por un excelente trabajo, las personas que formaron parte de la Administración anterior dicen que todos sus recursos fueron gracias a lo que ellos dejaron y esto es supremamente falso. Solicito realizar una auditoría a ese Consejo administrativo, donde nos

muestren los documentos, las actas y los comprobantes de todo lo que hicieron con la cuota extraordinaria.

Sr. Gildardo Bravo (Apto.4-1001): Me gustaría solicitarle al Consejo de Administración y a la Administración mostrar las actas de recibido de las obras contratadas por terceros, ya que varias obras no son entregadas a satisfacción, por ejemplo, las obras de las jardineras donde no se les vio la efectividad.

Presidente: Tomaré nota para tener en cuenta sus observaciones y los contratos se han realizado bajo el esquema junto con los parámetros de ley, todo ha sido publicado en la página.

Sr. Gildardo Bravo (Apto.4-1001): Me refiero a las garantías de la obra, la calidad de la obra es la que nos dice si se realizó adecuadamente o no.

Omar Sáenz (Apto. 6-701): Este aumento que eventualmente se realizaría del costo de la administración ¿no sería para los proyectos manifestados anteriormente? Es decir, se quedaron cortos en presupuesto en la realización de algún proyecto, por cierto, motivo eso afectaría la cuota de administración en este momento; si llegase a ser así tendría que ser re evaluado el tema del aumento de cuota de la administración ya que los proyectos como ustedes manifiestan están totalmente cubiertos.

Como manifestaron el chat y el aumento de la vigencia de esta administración.

Sr. Mario Ramírez: Hace varios años atrás se aprobó por parte de la Asamblea copropietarios, el incremento de la cuota de administración anualmente sin necesidad de realizar la Asamblea ordinaria, el porcentaje de incremento realizado en esa Asamblea corresponde al salario mínimo legal vigente. Por ende, la cuota de administración se incrementa bajo el salario mínimo legal vigente.

Para la cuota del año 2021 se decidió no realizar incremento a pesar de que nos dejó de ingresar \$40.000.000 por cuotas de administración, a pesar de que no se incrementó la cuota dentro del presupuesto ustedes encontrarán que existe un proyecto de obras de \$14.000.000, el cual es el mismo presupuesto con el que trabajamos el año pasado.

La propuesta refiere a la economía del país que está acabada, lo que se propuso y se aprobó es que para el año 2022 se incrementaría si el Consejo en su evaluación ve el comportamiento de la economía este año, si este es satisfactorio o no, el Consejo en su sabiduría realizara el incremento si lo ve necesario.

Sr. Presidente Asamblea: Vamos a realizar la votación de la propuesta número 4.

Votación: No incrementar nuevamente la cuota de administración para el año 2022 desde enero del mismo año, previa evaluación del Consejo de administración al comportamiento económico del país a raíz de la crisis económica que se vive en la actualidad; por ende, si llega a ser necesario un

incremento se realizará bajo el porcentaje del salario mínimo legal vigente aprobado previamente en Asamblea.

APROBACION NO INCREMENTAR LA CUOTA

DE ADMINISTRACION PARA EL AÑO 2022

DESDE ENERO DEL MISMO AÑO

SI



NO



No han votado



- **Por el Sí: 77.074%**
- **Por el No: 7.604%**
- **Pendientes por votar: 15.322%**

Aprobado con un quórum del 88.37%, 238 unidades asistentes.

6. INFORME REVISOR FISCAL AÑO 2020.

Sr. Presidente Asamblea: Este informe fue enviado a todos sus correos y está subido en la plataforma, vamos a dar unas intervenciones para aclarar dudas o inquietudes.

Sr. Gildardo Bravo (Apto. 4-1001): Revisando el informe del Revisor Fiscal me gustaría una aclaración, sobre si él tenía injerencia en la revisión del presupuesto ejecutado y las variaciones respecto a lo aprobado en la Asamblea anterior; realizando su respectiva justificación del por qué no se ejecutó en algunos casos.

Sr. Carlos Convers Revisor Fiscal: Nosotros nos fijamos más en los puntos donde el presupuesto no se viene ejecutando, recuerden ustedes que varios de estos

puntos donde no se cumplió satisfactoriamente fueron determinados por el comportamiento de la pandemia y los impedimentos puestos por la Alcaldía para realizar ciertas actividades económicas.

Sr. Omar Sáenz (Apto. 6-701): Para poner a manifiesto de la Asamblea y del Consejo que el día 12 de marzo, radiqué una carta donde manifesté que no estaba el informe del Revisor Fiscal en la documentación que se me fue enviada.

El señor Omar Sáenz mencionó. Nosotros como Comité de convivencia lo citamos varias veces, donde no asistió en su momento y esas reuniones se vieron frustradas, el señor Convers ha brillado por su ausencia; razón por la cual si el señor Convers se quiere lanzar nuevamente como Revisor Fiscal se abstenga a esa postulación, ya que no he visto ninguna gestión por parte de él y su informe es desastroso.

Sr. Presidente Asamblea: Señor Omar, gracias por sus comentarios y este tema se tratará en el punto que corresponde más adelante.

Sra. Aura de Páez (Apto. 4-303): Deseo felicitar la junta por todo su trabajo ya que no es fácil en medio de una pandemia realizar todo lo que han podido hacer, la otra administración tenía todo en ruina.

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE 2020.

Sr. Presidente Asamblea: Este tema es muy similar al punto anterior donde se envió con antelación a todos los correos y se subió a la plataforma el informe completo; vamos a abrir unas intervenciones para resolver dudas o inquietudes. Comentarle al señor Luis Leyva del (5-401), donde nos manifiesta que no aprueba el uso de las zonas húmedas y nos informa que compró una propiedad donde el uso de estas zonas es un beneficio. Lamentablemente hace 17 años era lo mejor, pero en este momento hay amenaza de ruina y volverla a restaurar es muy complicado y costoso.

Votación: Aprueban los Estados Financieros a 31 de diciembre 2020.

**APROBACION DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO
2020**

SI



NO



No han votado



- **Por el Sí: 73.916%**
- **Por el No: 4.674%**
- **Pendientes por votar: 21.41%**

Aprobado con un quórum del 88.37%.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021.

Sr. Presidente Asamblea: Este punto tiene la misma temática de los dos anteriores, donde se les envió con anterioridad a los correos y se subió a la plataforma un archivo con los datos exactos de que se piensa invertir y lo que se piensa realizar para el conjunto con el presupuesto de este año 2021.

Sr. Campos Rodríguez (Apto. 6-501): Mi observación va dirigida al estado de resultados donde aparecen \$191.000.000 en gastos de mantenimiento y la nota al estado financiero número 18 solamente hay aproximadamente \$80.000.000 referidos. Haría falta el resto dinero, y en qué fueron los gastos.

Sr. Presidente Asamblea: Lamentamos informarle que esa pregunta tenía cabida en el punto anterior, en este momento estamos revisando y vamos a aprobar el

presupuesto para el año 2021. Sin embargo, le daremos respuesta directa a su inquietud por correo electrónico.

Votación: Aprobación proyecto de presupuesto para el año 2021.

APROBACION DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021

SI



NO



No han votado



- **Por el Sí: 67.41%**
- **Por el No: 5.522%**
- **Pendientes por votar: 27.068%**

Aprobado con un quórum del 88.37%.

9. ELECCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN PERIODO 2021-2022.

Sr. Mario Ramírez: Como lo mencioné anteriormente, la idea del Consejo es que la Asamblea nos permita continuar un período más, para poder terminar todos los proyectos que tenemos proyectados.

Sr. Presidente Asamblea: Vamos a realizar la votación para la propuesta del señor Mario Ramírez, con la salvedad de que tuvimos un retiro muy importante en nuestro equipo de trabajo y fue el retiro voluntario de nuestro ingeniero José Elías Moreno.

Votación: Aprobación reelección para el actual Consejo de administración.

APROBACION REELECCION PARA EL ACTUAL CONSEJO DE ADMINISTRACION

SI



NO



No han votado



- ***Por el Sí: 71.928%***
- ***Por el No: 6.324%***
- ***Pendientes por votar: 21.748%***

Aprobado con un quórum del 88.73%.

Sr. Presidente Asamblea: Necesitamos el nombramiento de una persona más para integrar el Consejo de administración ya que debe ser número impar.

Postulantes:

- Paola Rosero (1-701).

Votación: Aprobación para que la señora Paola Rosero (Apto. 1-701) pertenezca al Consejo de Administración.

APROBACION PARA QUE LA SEÑORA PAOLA ROSERO PERTENEZCA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

SI



NO



No han votado



- **Por el Sí: 66.888%**
- **Por el No: 5.68%**
- **Pendientes por votar: 27.432%**

Aprobado con un quórum del 88.73%, 240 unidades asistentes.

10. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Comité de convivencia actual.

- Omar Sáenz. No desea continuar.
- Martha Muñoz. Vendió el apartamento.
- Lucy Pastrana. No desea continuar.
- Sandra Mogollón. No desea continuar.
- Alba Mery Céspedes No desea continuar.

Postulantes:

- Martha Cruz (Apto. 2-104).
- Administrador Adolfo Castillo el cual de acuerdo con la Ley 675 debe colaborar con el comité de convivencia cuando por alguna razón no existe o no hay personas suficientes para ejercer esta función.

Votación: Aprobación para que la señora Martha Cruz (Apto. 2-104) pertenezca al Comité de convivencia.

**APROBACION PARA QUE LA SENORA
MARTHA CRUZ PERTENEZCA AL COMITE DE
CONVIVENCIA**

SI



NO



No han votado



- ***Por el Sí: 62.132%***
- ***Por el No: 4.181%***
- ***Pendientes por votar: 33.686%***

Aprobada con un quórum del 88.73%

11. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.

Sr. Mario Ramírez: Deseo realizar una reflexión sobre la Revisoría Fiscal, este tema está reglamentado en el artículo 207 del Código de Comercio en la ley 43 de 1990, en sí la figura de la Revisoría Fiscal es un órgano de control, independiente que no debe participar con su opinión dentro del Consejo de administración y su principal trabajo es dar dictamen y veracidad sobre los Estados Financieros.

Postulantes:

- Esperanza Burgos Carrero.
- Zoraida Galindo Rodríguez.
- William Armando Espitia.

Votación: Aprobación elección Revisor Fiscal.

ELECCION REVISOR FISCAL

Esperanza Burgos Carrero



Zoraida Galindo Rodriguez



William Armando Espitia



No han votado



1. Esperanza Burgos Carrero. 25.73%
2. Zoraida Galindo Rodríguez. 18.528%
3. William Armando Espitia. 20.275%
4. No han votado: 35.467%

De acuerdo con la votación queda elegida la señora Esperanza Burgos Carrero como Revisora Fiscal periodo Marzo 2021 - Marzo -2022.

Esperanza Burgos Carrero: Acepto el nombramiento y manifestó su agradecimiento, por la confianza.

12. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Sr. Secretario Asamblea - Administrador: Se recibieron algunas proposiciones las cuales han sido previamente validadas y filtradas, se realizó una convocatoria para toda la Asamblea.

Se da lectura al boletín que contiene las proposiciones previamente enviadas, que pueden ser adjuntadas a dicha acta para que sea fiel copia de la misma.

Decidimos traer la propuesta del señor Juan Manuel Posada Pinzón, para ser presentada a la Asamblea y ponerla en consideración (se transcribe literal la propuesta del señor Posada).

“Buenas noches. Les pido por favor poner en consideración en el punto **VARIOS** de la próxima asamblea, la siguiente propuesta:

Establecer la posibilidad de pago **para quien quiera hacerlo**, de la cuota de administración anticipada de varios meses, con un descuento adicional al pago normal de los primeros 10 días del mes.

En ese orden de ideas la sugerencia se podría aplicar así:

#	DE MESES	PAGADOS	POR	EJEMPLO	DESCUENTO
	SUGERIDOS			ADICIONAL SUGERIDO	
	(pueden ser más o menos lapsos)			(los porcentajes pueden variar)	
3	MESES			5%	
6	MESES			7.5%	
9	MESES			10%	
12	MESES			12.5%	

La asamblea autorizaría para que el reglamento de la propuesta, los porcentajes de descuento y los lapsos definitivos sean definidos por el consejo y la administración, una vez se calcule el impacto y el balance costo / beneficio de la medida. Pero en todo caso deberán ser llamativos para que valga la pena el esfuerzo financiero de quien realiza los pagos por adelantado.

Las ventajas de esta sugerencia radican entre otras en:

- La posibilidad de que el Conjunto amplíe su flujo de caja, con lo que puede negociar a la baja los costos de algunos insumos o servicios
- Disminuir la cantidad de revisiones y transacciones contables y bancarias que debe realizar la administración y la revisoría fiscal entre otros, optimizando tiempos y movimientos de los responsables
- Disminuye el riesgo de posibles no pagos futuros de los propietarios o residentes que aprovechen la medida, más aún si se tienen en cuenta los tiempos inciertos que estamos viviendo
- Disminuye la cantidad de tramites de pago que debemos realizar los propietarios o residentes al año

Por supuesto esta opción solo aplica para quienes estén interesados en tomarla, los demás propietarios o residentes podrá seguir pagando las cuotas de administración según su conveniencia”.

Sr. Presidente Asamblea: Son temas económicos delicados que impactan nuestros ingresos como copropiedad, es una propuesta donde se reciben unos ingresos anticipadamente y esto es beneficio para el propietario como para el conjunto; sería realizar una contrapropuesta y no es fácil plantearlo de un momento a otro. Sin embargo, daremos unas intervenciones para poder aclarar un poco más el tema.

Sr. Mario Ramírez: Leí la propuesta y me pareció bastante interesante, veo un problema y es que el presupuesto de nosotros fue aprobado con un descuento del 10%, para aquellas personas que paguen la cuota de administración dentro de los 10 primeros días del mes. Si llegáramos a tener el 12% de descuento no lo estaría cubriendo prácticamente el 10%.

Si nosotros miramos el resultado el presupuesto del año pasado cuestión de los descuentos de pronto pago son equidistantes entre lo presupuestado y lo ejecutado, veo un valor agregado muy importante y es que esto da caja, sabiendo que con esto se pueden realizar algunas cosas más.

Sr. Omar Sáenz (Apto.6-701): Es respecto a una situación que había enviado al consejo de administración y hoy me respondieron que le iban a tramitar internamente en el consejo, es un tema de seguridad donde en el apartamento 404 de la torre 3 aparece en la página de Booking y puede ser arrendado en cualquier momento por cualquier persona que venga. Sin embargo, esto conlleva a que la administración ni la vigilancia tendrán conocimiento de las personas que están ingresando en ese momento.

Este es un tema de arrendamiento comercial, deseo que la Asamblea tenga conocimiento de este tema y vote si es viable o no que se tengan apartamentos en esta plataforma para hacer arrendados.

Sr. Presidente Asamblea: Fue un tema que se estuvo revisando y por eso realizaremos las investigaciones del caso, el apartamento se está arrendando para vivienda, hasta el momento no ha tenido un uso indebido. Asimismo, en el reglamento nuestro no hay nada legislado al respecto ni en la ley 675 y usted Sr Omar como abogado lo sabe.

Sr. Omar Sáenz (Apto. 6-701): Una cuestión es arriendo para destinación de vivienda y otro arriendo para destinación comercial de hospedaje, realmente lo hago más como cuestión de seguridad para nosotros.

Sr. Presidente Asamblea: Lo tenemos identificado y estamos buscando los medios para poder tener justificación clara, ya que el dueño del apartamento puede refutar el tema. Sin embargo, hemos tomado acciones con la empresa de vigilancia y el Administrador tuvo un acercamiento con el coordinador de vigilancia, enfatizaremos en ese apartamento: ¿Quién entra? ¿Quién sale? ¿Cómo entra? En fin y realizar un seguimiento que nos puede servir como sustento y soporte para una futura reclamación.

Pienso que no se justifica en este momento llevar a votación este tipo de casos, vamos avanzando y estoy seguro que con el tema jurídico realizaremos una buena labor, para cerrar este capítulo.

Sr. Omar Sáenz (Apto. 6-701): Realicé el ejercicio y es muy fácil de arrendar.

Sr. Presidente Asamblea: Estamos tomando nota y se enviará un comunicado, donde nosotros como Consejo vamos a pronunciarnos y exigimos a la seguridad mayor vigilancia en ese apartamento específicamente. Les agradecemos a todos los asambleístas aportar cualquier información que tengan al respecto.

Agotamos todos los temas de la Asamblea y agradezco a todos por su participación.

Vamos a dar claridad respecto a la propuesta económica del pago anticipado, no realizaremos votación ya que no estamos preparados en este momento porque nos afecta el presupuesto. Sin embargo, vamos a mirar nuevas propuestas a futuro y a realizar unas contrapropuestas.

Respecto al tema del apartamento que está en la plataforma tampoco lo vamos a votar y se realizará su respectiva investigación.

Siendo las **9:30 PM** se da por terminada la asamblea general de copropietarios de manera no presencial virtual, agradeciendo la asistencia de todos.

En constancia se firma por las siguientes personas;

(ORIGINAL FIRMADA)

Sergio Polania
Presidente de la Asamblea

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario de la Asamblea

Comité Verificador del Acta

**Ma. Del Pilar Suárez
Apto.5-402**

**Martha Cruz García
Apto.2-104**

**Rodrigo Kurmen
Apto.4-801**

**Gustavo Martínez Anaya
Apto.4-202**