

ACTA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA I ETAPA

En Bogotá, D.C., siendo las 3:11 PM, del día 27 de febrero de 2022 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 de acuerdo con el artículo 71 del reglamento de la copropiedad y los artículos 39, 41,42,45 y 51 numeral 1 de la ley 675 de 2001, y desarrollar el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección de presidente y secretario de la asamblea
4. Elección del comité verificador de redacción del acta
5. Informe del consejo de administración y de la administración año 2021
6. Informe del revisor fiscal año 2021
7. Presentación y aprobación de estados financieros a diciembre 31 de 2021
8. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2022
9. Elección del consejo de administración para el periodo 2022-2023
10. Elección del comité de convivencia 2022-2023
11. Elección del revisor fiscal periodo 2022-2023
12. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Administrador, Señor Adolfo Castillo: Tomó la palabra y dijo. Buenas tardes a todos los copropietarios y al personal del grupo empresarial Nexos. Siendo las 3:11 PM, del día 27 de febrero de 2022 damos la bienvenida a los asistentes a la asamblea general ordinaria de propietarios no presencial de manera virtual año 2022, informó que ya se contaba con el 57,71% del quórum, por lo que podemos dar inicio a nuestra asamblea.

Asistencia



Unidades asistentes 154

Se contó con un quorum del 57.71%, y se dio inicio a la Asamblea.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

Sr. Administrador: Sometió a votación el orden del día.

Resultados de la votación: Aprobación del orden del día.



APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

SI



NO



No han votado



- **Por el Si: el 81.033%**

- **Por el No: 0%**
- **No votaron: 18.967%**
- **Porcentajes calculados con base en total de asistentes.**

Sr. Administrador: Manifestó que, por el sí votaron el **81.033%**, quedó aprobado el orden del día.

3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Sr. Administrador: Manifestó. Como de costumbre, me ofrezco como secretario de la asamblea, a su vez que se facilita por la logística y para todo lo que tiene que ver con el acta, y demás documentos que hay que tramitar. Y para presidente quedan abiertas las postulaciones.

Grupo Empresarial Nexos: Informaron que. Por medio del chat, el señor Sergio Polania del 3-701 realiza su postulación para el cargo de presidente de la asamblea. Ya tenemos un candidato en este momento. Al igual, el señor Emiro Benjamín postuló al señor Luis Miguel; quisiéramos saber señor Luis Miguel, si usted está interesado en confirmar esta postulación para que procedamos con el proceso de votación.

En el chat también postularon al señor Gustavo Higuera, preguntaron ¿el señor Gustavo se encuentra interesado en presidir la reunión del día de hoy? Confirmarlo a través del chat, hasta el momento contamos con la única candidatura confirmada del señor Sergio Polania.

Se confirmo que el señor Luis Miguel no aceptó la postulación para el cargo de presidente, estuvieron atentos a la confirmación de la postulación del señor Gustavo Higuera y preguntan ¿o procedemos directamente a la votación con el señor Sergio Polania como único candidato?.

Sr. Administrador: Dijo. El señor Gustavo Higuera nos dice por el chat que no acepta la postulación, entonces procedamos a la votación para don Sergio Polania por favor.

Resultados de la votación: Elección del presidente Sergio Polania y secretario de la asamblea Adolfo Castillo.



ELECCIÓN DEL PRESIDENTE SERGIO POLANIA Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA ADOLFO CASTILLO

SI



NO



No han votado



- **Por el Si: 68.84%**
- **Por el No: 9.792%**
- **No votaron: 21.368%**
- **Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.**

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Buenas tardes señores asambleístas, mucho gusto mi nombre es Sergio Polania. Para quienes no me conocen, soy propietario del apartamento 3-701 y actualmente soy miembro del consejo de administración. Damos continuidad al orden del día, pero sin antes, dar respuesta a algunos de los comentarios que hay en el chat donde preguntan ¿por qué yo estoy participando como presidente de la asamblea siendo juez y parte? Digamos que ser presidente de la asamblea no me incluye ni puede parcializar en ningún momento; simplemente administramos la secuencia de las intervenciones y de los puntos a tratar durante la asamblea. De hecho, también todos habían podido postularse sin ningún problema, esto no se trata de quitarle la posibilidad a ninguno. Como lo apreciaron en el chat, los que se postularon participamos de la votación y no hubo nadie más para postularse. Esa sería mi aclaración y agradezco a la asamblea nuevamente por darme la oportunidad de dirigir la reunión, la cual realizaré de una manera correcta, honesta y sin sesgos a ninguno de los temas que se traten a continuación.

Continuamos con el orden del día.

4. ELECCIÓN DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Mínimo tenemos 3 personas, número impar para que por favor por el chat se postulen las personas que quieran hacer parte del comité verificador de la redacción del acta de la asamblea. Por favor colocar su nombre e intención de participación en el chat.

Postulados:

- Martha Cruz, Apto.2-104
- Emiro Benjamín Humanez, Apto.2-504
- Rodrigo Kurmen, Apto.4-801
- Ma. Del Pilar Suárez, Apto.5-402
- Aura De Paz, Apto.4-303

Resultados de la votación: Aprobación del comité verificador del acta.



APROBACIÓN DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE ASAMBLEA

SI



NO



No han votado



- **Por el Si: 70.524%**
- **Por el No: 0.587%**
- **No votaron: 28.889%**
- **Porcentajes calculados con base en total de asistentes**

Sr. Presidente Asamblea: Menciono. Esas son las personas que quedaron seleccionadas y elegidas por la asamblea, para el comité verificador del acta de esta asamblea.

5. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA ADMINISTRACIÓN AÑO 2021

Se dio la palabra al presidente del consejo señor Mario Ramírez.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Cedo la palabra al presidente del consejo, el señor Mario Ramírez.

Sr. Secretario Asamblea - Administrador: Dijo. Es importante recordarles a ustedes que vía correo electrónico les fue enviado a todos con la debida antelación un informe de gestión administrativa. Sin embargo, recuerden que tenían tiempo de 10 días para leerlo y formular algunas preguntas; pero adicional hay algunas propuestas dentro del informe y el informe que va a dar don Mario Ramírez.

Sr. Presidente Asamblea: Menciono. Señores asambleístas, sin embargo, mientras da inicio el señor Mario Ramírez a su exposición, les informamos que estamos con el quórum del **76.35% con 204 asambleístas presentes**, y agradecemos permanecer allí hasta la terminación de la asamblea. La asamblea la tenemos proyectada para un tiempo máximo de 4 horas, esperamos hacerlo en menos tiempo y agradecemos también de la participación hasta el final. Al final se tomará nuevamente quórum y las personas que hayan salido obviamente tendrán la sanción que es pertinente por la no asistencia a la asamblea, entonces agradecemos la participación de todos hasta el final.

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo Presidente del Consejo: Dijo. Buenas tardes a todos, agradecer a los señores asambleístas, agradecer a mis compañeros del consejo y agradecer al resto de colaboradores en general. Como el presidente de la asamblea bien lo manifestó se envió la información hace 10 días, sin embargo, yo voy a dar alguna información al respecto con el fin de profundizar un poco más en los puntos que se enviaron en ese informe.

El marco general sobre el cual se va a basar mi presentación va a ser algunos temas sobre:

- El presupuesto 2021, su ejecución y el presupuesto 2022, que se les envió a cada uno de ustedes.
- Obras 2021 y 2022. Hablamos de obras 2021, las que se ejecutaron, por lo menos las más relevantes; y 2022, las que esperamos ejecutar en el presente año.
- Un resumen pequeño de los fondos de destinación específica.
- Un informe del cobro de la cartera jurídica, tal vez la más antigua que existía.
- Un informe del cerramiento costado sur y norte.
- Obras al interior de los apartamentos: remodelaciones, muros estructurales. Este punto lo incluimos a última hora, dado algo que sucedió la semana pasada en uno de los apartamentos.

-Propuestas, que constan de cinco puntos que son particularmente del consejo de administración.

-Presupuesto 2021-2022:

El presupuesto 2021 se ejecutó, por lo menos en un 90% cada uno de los rubros, quedando unos excedentes en algunos conceptos, como:

- Impermeabilización de zonas húmedas
- Mantenimiento planta eléctrica
- Mantenimiento tubería red de gas
- Mantenimiento tuberías aguas potables y negras
- Mantenimiento cerca eléctrica, repuesto cerca eléctrica
- Repuesto sensitivo de cámara
- Adecuación y dotación gimnasio

Y con estos excedentes que quedaron de algunos ítems, como lo dije, que no se ejecutaron al 100%, constituimos unos fondos con el presupuesto de una destinación, con el fin de apalancar algunas obras que vamos a presentar más adelante.

Para el fondo de administración y áreas de servicios generales, que la asamblea el año pasado, por iniciativa del consejo y de la administración, solicitó el cambio de uso de las zonas húmedas, dado su estado lamentable de deterioro. Ese cambio fue autorizado y en este momento nosotros estamos haciendo las apropiaciones de los recursos para poder llevar a cabo la obra, para ese fondo se apropiaron \$14'819.400.

Para el gimnasio, en realidad el año pasado tuvo una apropiación por fondos en presupuesto de años anteriores, y una apropiación por el presupuesto del año 2021. Se ejecutó todo lo que corresponde al fondo, quedando pendiente lo del rubro de elementos del gimnasio, ese valor es \$6'300.000. Más adelante les voy a informar en qué estatus se encuentra la parte del gimnasio, \$600.000 al fondo de servicio de correo corporativo.

Hemos tenido algunos problemas con la implementación del correo corporativo. Este ítem estaba presupuestado en el año anterior y, lo que se espera en el año 2022, es que se pueda ejecutar y hacer los correctivos a los correos corporativos.

Hay una asamblea que está pendiente desde hace 2 años, y consiste básicamente en la aprobación del sistema de gestión de calidad, la matriz de infraestructura y otros sistemas que están incluidos dentro del sistema de gestión de calidad. No se ha terminado el proceso de culminar con los ítems del sistema de gestión de calidad y una vez se culminen hay que hacer una asamblea extraordinaria, dentro de esos el sistema de reciclado de basuras. Esto nos da un valor de \$21'719.400 que corresponden al fondo de presupuesto 2021 para ser ejecutados en el año 2022.

Presupuesto del año 2022:

Ingresos: El presupuesto está soportado con unos ingresos y con un incremento de un porcentaje de 10,07% esto para dar cumplimiento a una asamblea de años atrás, en la

que se determinó que el porcentaje de incremento de la cuota de administración anualmente tendría que ser el incremento del salario mínimo anual. En la última asamblea que se hizo presencialmente, yo les hice una diapositiva en la que estaba comparando el IPC con respecto al incremento del salario mínimo. Anteriormente el incremento del salario mínimo, estaba por debajo con respecto al incremento del salario mínimo.

Hace unos años atrás, desde el gobierno Santos, cuando era vicepresidente quien era ministro de trabajo, se comenzó a hacer un incremento del salario mínimo superior al IPC. De acuerdo a eso, fue que la asamblea en años atrás aprobó el incremento del salario mínimo para las cuotas de administración. Esto qué impacto ha tenido dentro de la cuota de administración, o en la economía en general; es que cada vez se está alejando más el incremento del salario mínimo con respecto al incremento al IPC, y esto genera lo que hoy estamos viviendo: la inflación. El año pasado la inflación como ustedes muy bien lo saben, fue del 5.62%. En el mes de enero ya salieron los resultados, fue 1,62%, y se espera según comentarios de analistas económicos expertos que vayamos a tener otra vez problemas en la inflación. Y muy seguramente vamos a tener problemas en incremento del salario mínimo, entonces por esa razón la cuota de administración se incrementó en el 10,07%.

¿Por qué se está haciendo sobre el 10,07%? Si ustedes miran la diapositiva de ejecución del presupuesto 2022, van a darse cuenta que los gastos fijos y variables que son un 94% del presupuesto de ingresos y gastos tiene que estar equilibrado, equivalen a \$1.070.649.996. Los gastos del conjunto en general valen \$1.138.247.996, de esos gastos fijos y variables de ese 94%, un 73% corresponden a servicios; estos comprenden:

- Vigilancia
- Aseo
- Servicios públicos.

Lo que más duro le puede pegar a este presupuesto en este momento son los servicios de vigilancia y los servicios de aseo, que automáticamente, y así está estipulado dentro de los contratos, no de ahora si no de muchos años atrás, los servicios de vigilancia y aseo se incrementan en el porcentaje en el que se incrementó el salario mínimo. Eso quiere decir que el 73% de ese 94%, que ustedes están viendo en la filmina corresponde a los servicios de aseo, vigilancia y servicios públicos. Los proyectos apenas ocupan un porcentaje dentro del 100%, del 5% que son \$56 '330.000. Y el fondo de imprevistos, que por ley es el 1% del total de los gastos, suma \$11'268.000.

Estamos haciendo un resumen de cuál es el impacto que tiene el incremento del salario mínimo dentro de los gastos que tiene el conjunto.

En alguno de los boletines que nosotros presentamos días o semanas antes, justificamos ese incremento. Pero a la vez, le adicionamos el tema de las materias primas, por ejemplo: materiales de construcción, que han tenido unos incrementos importantísimos. Algunos proveedores, que no son los constantes sino proveedores variables,

incrementan entre el 10.07% y el 5.62%, entonces nosotros no podemos estar lógicamente por debajo.

La cuota de administración del conjunto hace 2 años que no se incrementa. En el primer año de pandemia nos dimos el lujo, y eso le pega directamente a las finanzas de la copropiedad. Durante 6 meses en el transcurso de los 30 días se respetó el 10% de descuento por norma, o por asamblea está dentro de los 10 primeros días. Durante 6 meses mantuvimos, debido que se preveía que al inicio de la pandemia y prácticamente el estancamiento de la economía, iba a generar que hubiera personas que no pudieran pagar su cuota de administración oportunamente; de ahí se dijo que durante los 30 días podían pagar su cuota de administración, que correspondiera al mes manteniendo el 10%. El año pasado el salario mínimo se incrementó en un 6%, no se incrementó la cuota de administración, lo que le representó a las finanzas del conjunto \$40'000.000 que se dejaron de percibir; sin embargo, el conjunto sigue funcionando, sigue en nuestro concepto dándose los mejores resultados. Esa es la justificación del incremento de la cuota de administración.

Aquí aparece un cuadro que son los proyectos a desarrollar en el año 2022 con su fuente de financiación. Yo simplemente me voy a detener en algunos, pero queríamos hacerles esta presentación para que ustedes se dieran cuenta, de la plata que se está destinando de fondos de años anteriores, la plata que se está destinando de esta cuota de administración del 2022, el bono de la compañía de vigilancia y dónde se va a utilizar. Hay un proyecto, que es quizás uno de los más importantes que más adelante lo vamos a comentar, es el de adecuación de la administración y servicios generales. Ese proyecto va a ser apalancado por fondos, por bono de vigilancia y por algo del presupuesto. También tenemos que trabajar muchísimo en el cambio y el traslado del sistema de CCTV, una vez se adecue la administración y el área de servicios generales, dentro de esa área de lo que llamamos zonas húmedas; ahí va a quedar una parte del sistema de CCTV que se va a trasladar de la recepción nueva a la parte de administración. Con este tema de CCTV, cuando nos entregaron el conjunto no tenía este sistema, este se ha venido creando a través del tiempo y se ha venido creando en una forma un poco desordenada, sin los requerimientos técnicos, simplemente cada consejo, cada administración, en lo que han surgido estos 20 años del conjunto, pues ha adecuado una cantidad de cámaras. Pero muchas veces se nota que no existen los lineamientos técnicos de adecuación, hay cámaras bastante desactualizadas. Hay un problema con lo que es el sistema de seguridad de lo que es el costado oriental y el costado occidental. Los apartamentos que están frente a la avenida Las Villas, que son torre 6 y 1, son los apartamentos que están más desprotegidos; y los apartamentos que están en la zona de sesión de atrás del consejo: las torres 3 y 4. El año antepasado se implementó un sistema de seguridad que desafortunadamente no dio los beneficios que se esperaban y hay que reforzar eso. Dentro de lo que hemos cotizado en el tema de CCTV, existen unas cámaras y un sistema que simplemente, con el solo acercarse las personas dentro de un perímetro determinado, hay una alarma que va a enviar directamente al operador del sistema de CCTV, eso es parte de lo que se esperaría montar.

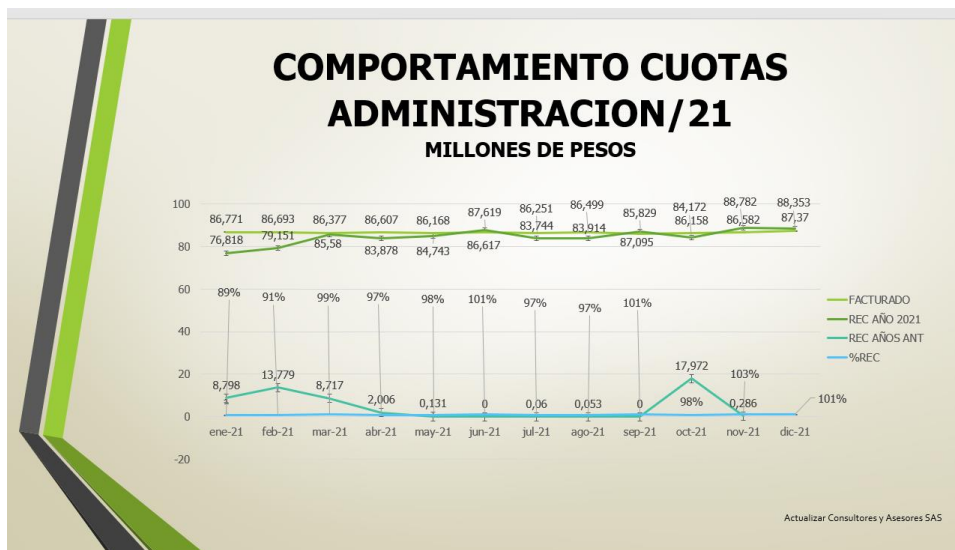
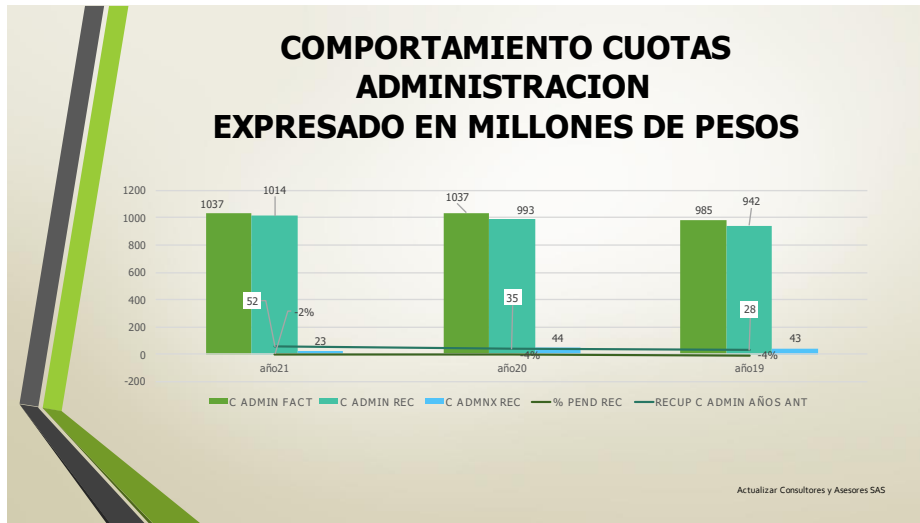
La actualización del sistema de citofonía, que está totalmente desactualizado, ya es muy obsoleta, toca trabajar muchísimo en eso. En la parte de abajo donde está la recepción

nueva, en el sótano hay unos cables que están colgando, esos cables son desafortunadamente intocables, porque cualquier movimiento que se les haga corremos el riesgo de que el sistema en algunos de los apartamentos se vaya a perder.

Ustedes ya tuvieron la oportunidad de leer cada uno de los 24 ítems que aparecen ahí y cuál va a ser la fuente de financiación. Gran parte tiene que ser del presupuesto; otra parte del fondo de otros ingresos, que ha sido de muchísima utilidad liberar ese fondo, porque nos ha permitido llegar a otras obras que son importantes; los otros fondos, los bonos de vigilancia, que nos ha dado durante los 3 últimos años, ha refrescado muchísimo las finanzas de este conjunto y nos han servido, pues parte de eso lo podemos ver reflejado en la recepción nueva que se hizo.

Vamos a mirar lo que ha sido el comportamiento de las cuotas de administración expresado en millones de pesos durante los últimos 3 años. El color verde nos dice las cuotas de administración facturadas; el color azul nos dice las cuotas de administración recaudadas; las barras oscuras, el porcentaje pendiente de recaudo; y seguidamente está la recuperación de cuotas de administración de años. En el año 2021, las cuotas de administración efectuadas fueron \$1,037 millones y se recaudaron \$1,014 millones. En el año 2020 \$1,037, estos dos indicativos son iguales porque la cuota de administración en el año 2020 y 2021 fue la misma; sin embargo, el recaudo de la cuota de administración del año 2020 fue \$993'000.000. En el año 2019 fueron \$985'000.000 facturados, y recaudados \$942'000.000, lo que quiere decir que el recaudo de las cuotas de administración ha sido bastante bueno. Éxito por ejemplo en el año 2021, que se recaudaron \$1,014 millones de los cuales venían algo así como \$35'000.000 un poco menos en cuotas de administración, que estaban en cabeza de uno de los apartamentos, que fue el que se recuperó el dinero.

En el comportamiento de cuotas de administración del año 2021: la línea verde clara, nos indica lo facturado; la línea verde oscura, nos indica lo recaudado a través del año 2021; y las líneas azules, el recaudo de años anteriores y el porcentaje de recaudo. El valor facturado está por encima del valor recaudado, pero ustedes pueden mirar el comportamiento del año en el mes de junio, prácticamente hubo un punto de equilibrio, en el mes de julio se cayó un poquito, pero en el mes de noviembre se incrementó, y en el mes de diciembre volvió nuevamente y se estabilizó. (ver gráficas abajo).



Obras del año 2021, que se llevaron a cabo, dentro de muchas obras que se hicieron:

- Remodelación de la recepción:

Yo simplemente voy a nombrar muy tangencialmente las cosas, creo que los resultados están a la vista. Espero que haya sido del agrado de toda la gestión desarrollada por el consejo de administración durante el año 2021, y algunos propietarios nos han manifestado que están muy a gusto con el trabajo que se hizo. Inicialmente el contrato se hizo por \$91'000.000, se invitaron varias compañías, dentro de esas finalmente quedaron 3 y de esa depuración finalmente quedó una, que era la que daba los mejores precios y los mejores resultados. Esa remodelación se llevó a cabo, el costo inicialmente del contrato fue \$91'250.423, lo estoy leyendo con fracciones, porque ese fue el valor del contrato. En la medida que nos centramos en el tema de la remodelación, surgieron temas que no estaban contemplados dentro del proyecto, mejoras que se hicieron, y eso implicó que el proyecto se le tuviera que adicionar \$25'000.000. Estos se tomaron para

inyectarle al proyecto de unos fondos, aprobado por el consejo para poder culminar con la obra. ¿Qué adicionales se incluyeron dentro de esa obra?

- **Lavada de la fachada.** No estaba incluido, ni siquiera en los términos de referencia inicial. Cuando se quitaron las pérgolas, quedaron los parches del lugar donde estaban las pérgolas, y por consiguiente, tocó demoler absolutamente la sección donde estaba el graniplast y volverlo a echar.

-**Los quiebrasoles.** Estaban en muy mal estado, tocó mandarlos reparar. Eso no estaba dentro del proyecto, se repararon, se pintaron.

-**Algunos temas eléctricos, sobre todo tubería.** Se podía ver perfectamente cuando uno salía en el carro por la portería, por el lado izquierdo, era cantidad de los cables que no tienen ningún sentido, se veían expuestos al aire totalmente y lo que se hizo fue corregir, tratar de llevarlos por tubería para corregir eso.

-**La citofonía.** Para los que alguna vez entraron al mostrador por la parte donde está la recepcionista o el portero, pudieron haber apreciado el reguero de cables, era impresionante. Hoy en día quien quiera puede ver ese tema como está, tocó arreglar totalmente.

-**El cuarto de paquetes.** que anteriormente era una cocina que estaba sin uso, se pensó es adecuar eso en un cuarto de paquetes. Abrir una puerta, porque ahí hay un patio muy pequeño, que es la parte interior de los apartamentos de la torre 6, y tenía una ventana donde la persona que fuera a hacerle aseo a esa área, tenía que ser equilibrista para pasar y retornar al otro lado. ¿Por qué se adaptó el cuarto de los paquetes? Debido a que hoy en día, y a través de la pandemia, las compras por internet se incrementaron muchísimo, entonces ese cuarto se utiliza demasiado e inclusive ya es corto para la cantidad de paquetes que se tiene.

-**Cambio de piezas de mampostería.** Algunas estaban en pésimas condiciones. Un muro adicional que se hizo, eso no estaba dentro del proyecto inicial, pero llegamos a la conclusión que eso le daba una mejor presentación a la recepción. El logo corporativo que ustedes pueden ver.

Eso en sí fue el proyecto que se hizo, nosotros quedamos demasiado satisfechos por la obra. Algo adicional que se hizo, fue la impermeabilización de la parte de encima de la recepción, eso no estaba y los recursos de eso salieron de un fondo que se tiene para el enchape de jardinería. Pero era la única manera de donde podíamos tomar esos recursos porque ya no teníamos de donde más.

En nuestra opinión la remodelación de la recepción le ha dado mucha presentación al conjunto, yo pienso que eso ha sido un valor agregado para las personas que arrendamos inmuebles; yo me incluyo porque tengo dos inmuebles en arriendo. Las personas que quieren vender sus inmuebles, el año pasado se pudo apreciar en la torre 5, entre 3 y 4 apartamentos, los pusieron en venta después de haber hecho esta

remodelación y efectivamente se vendieron. En la torre 4, creo que también se han vendido dos apartamentos, se vendieron muy rápido y uno de los ganchos fue primero el estado en el que se encuentra el conjunto, los jardines y la recepción. Los muebles ¿de dónde se financiaron? En el año 2020, por equivocación presupuestamos un ítem 2 veces, ese valor fue \$5'000.000 y de ahí se tomaron recursos para los muebles y para las lámparas.

- **Parque infantil**

También fue una obra bastante buena, se actualizó el piso de colores. El material es llanta reciclable, una compañía experta en ese tema.

- **El cambio de pinos por eugenias.**

Creo que quien llegue al conjunto se da cuenta el cambio tan impresionante que ha tenido al haber quitado los pinos, y haberlos cambiado por setos arbóreos "Eugenias". Se espera que hacia el futuro la altura de esos eugenios no sea superior a 70, 80 cm para que no vaya a existir el mismo problema que se generó con los pinos.

Los jardines zen, a la entrada ustedes encuentran en la torre 6 un jardín zen bonito que se hizo al costado izquierdo de la misma torre, por la salida vehicular se hizo un jardín zen muy bonito.

- **Pruebas de localización, fugas agua torre 4 sótano 2.**

Problema que creo, viene de muchos años atrás, cuando llegamos al consejo la hipótesis de eso era que eso no tenía solución porque la solución era demasiado costosa frente a lo que tocaba hacer. Se hablaba de romper los apartamentos y del alto costo de romper esos apartamentos, los pisos, en especial, los de un apartamento. Así pues que nos dimos a la tarea de buscar una persona especializada en el tema de fluidos y encontramos un muy buen proveedor, un excelente ingeniero a nuestro juicio; hizo las pruebas y determinó que definitivamente eran dos tubos que estaban rotos, uno de los tubos provenía de lo que eran los baños de la parte izquierda, si me paro mirando hacia la avenida Las villas, que bajan por toda la torre, era un tubo de aguas negras que estaba dentro de la placa de la jardinera de la torre 4, y el otro tubo estaba sobre la viga en el sótano 2 de la misma torre. Uno de los tubos se reparó completamente, tanto así que el olor era tan fuerte que tocó dejar el área descubierta, primero para verificar que el daño se hubiera arreglado 100% y segundo para que el olor saliera porque estaba concentrado en la parte de abajo del sótano. Se observaba también la continua entrada de esas aguas y los olores fétidos que se podían o que las personas de esa torre tenían que soportar. Hoy en día los invito a que bajen y se den cuenta que ya el área quedó totalmente recuperada por fortuna, de algo que se preveía, y que los residentes de esa torre pensaban que tenían que convivir todo el tiempo con eso.

- **Implementación bomba eyectora.**

Esa bomba eyectora número 6, se creó con la finalidad de solucionar el problema de la torre 4, pero hoy en día prácticamente no es mucho lo que se utilice. Se utiliza esa bomba

y la caja, porque una de las finalidades era recoger todas esas aguas y conducir las ahí para sacarlas.

- **Adecuación y dotación del gimnasio**

Se compraron las máquinas, como les decía está a la espera de que traslademos la administración. Está dentro de nuestro presupuesto trasladar la administración temporalmente para el salón comunal piso 2 y poder adecuar el piso 1 y el piso 2 de este salón comunal, donde nos encontramos, como los gimnasios.

- **Mantenimiento con equipo de presión**

Se invirtieron \$21'000.000. Se puso en funcionamiento la red contra incendio que a nuestro ingreso al consejo, por un concepto de una persona experta, dijeron que estaba desactualizado. Si la red contra incendios estaba desactualizada para hoy, pero no para cuando se construyó, siendo así que se hizo una evaluación y hoy en día la red contra incendios está operando al 100%. No estaba operando.

- **Otras obras que se hicieron: impermeabilización tanques de agua, mantenimientos preventivos, ciclistas visitantes.**

En la torre 5, en la parte de abajo, dado el boom de la bicicleta por personas, empleados y contratistas que llegan a los apartamentos. Dado esto, consideramos necesario y oportuno habilitar unas áreas que estaban prácticamente subutilizadas. Mantenimiento recepción costado norte, se arreglaron los muebles, en fin. El baño se mandó a arreglar absolutamente todo.

OBRAS AÑO 2022.

- **Adecuación administración y servicios generales**

En este momento existen recursos por valor de \$168'000.000. A eso hay que sumarle \$18'000.000 que se dejaron dentro del presupuesto; bonos de compañía de vigilancia 2021: \$60'000.000; un bono bróker \$1'750.000; recuperación de deuda cuotas de administración \$29'000.000; traslado de presupuesto \$14'000.000; y el bono compañía de vigilancia 2022 \$62'000.000. Eso nos da un total de \$168'000.000, más \$18'000.000 que vienen del presupuesto, llegaríamos casi a los \$180'000.000. Eso básicamente para que vayan a apalancar la adecuación de la administración y servicios generales, todo lo que es el sistema de CCTV y citofonía dentro de lo que hemos cotizado de CCTV, está por el orden de \$70'000.000. Hay que bajar un poco esa cotización, pero eso es un poco costoso.

- **Cerramiento costado norte y sur**

Eso es una de las cosas, sobre todo el norte. Más adelante explicaré este tema.

- **Gimnasio, piso y máquinas.**
- **Sistema de gestión documental**

Este proyecto, se basa básicamente en eliminar definitivamente, el papel y todos los archivos que sean electrónicos; bien sea a través de un servidor, o un computador donde quede el archivo, o bien sea en la nube.

- **Concepto estructural y recomendaciones tramo muro de contención torre 4 y sótano 2.**



Enseñó fotografías aquí adjuntas

Dijo. Ahí podemos ver los diseños de lo que es la adecuación de la administración y servicios generales, los diseños ya se contrataron ya los aprobó el consejo, en este momento estamos en la etapa de la licencia. En la fotografía del lado izquierdo, podrán ver, esta es la parte donde aparece la puerta grande y la pérgola, esa es la parte que da enfrente de la torre 4. La idea es abrir, eso no es un muro estructural, es seguir la uniformidad de los apartamentos que vienen de arriba, abrir las ventanas, no son muros estructurales.

En la parte de abajo se puede observar la estructura como va a quedar, eso va a estar dividido en 2 zonas; una zona que es el área de administración donde podrán ver a la entrada prácticamente la sala de juntas, un baño dotado de ducha. El tema de la ducha se dejó simplemente por si había problemas en alguno de los apartamentos, problemas de agua, y las personas pudieran utilizar esa ducha. Seguidamente están los dos puestos de trabajo de la administración, frente del primer puesto de la administración va a quedar un archivo, lo que son las rayas negras son los muros estructurales que esos muros estructurales no se pueden tocar, los muro que se van a tocar son los muros que no son estructurales pero hay que complementarlos o unirlos con los muros estructurales, seguidamente al lado izquierdo van a encontrar la puerta de acceso que hoy en día es la

puerta que existe, un comedor para 6 personas. Va a quedar también una cocina con su nevera, con un horno microondas en donde las personas puedan guardar sus alimentos, 2 baños: uno para hombres y otro para mujeres con sus duchas, unos locker enfrente, es la parte que aparece casi en medio que está más marcada, en donde se pueden meter más o menos 10 lockers, y 2 vestidores. Ese es el proyecto como está concebido en este momento.

Fondos de destinación específica, ¿qué ha pasado con esos fondos? Pues estos fondos de imprevistos, se han apropiado lo correspondiente al año 2021. Fondos para la remodelación de la recepción y otros fondos se trasladaron.

Hoy en día eso fue ejecutado al 100%. El fondo de otros ingresos a 31 de diciembre mantenía un saldo de \$1'500.000. El fondo de recuperación de cartera que se creó hace dos años, que estaba compuesto por los apartamentos que estaban en mora mucho más, estos con la recuperación de la cartera del apartamento 1-1204, ya se comenzó a utilizar y aquí parte de lo que se utilizó, se trasladó para el fondo de aseo y servicios generales. Con presupuesto de 2019 hay un saldo para un tema de vigilancia electrónica, con presupuesto 2020 hay \$5'000.000 para: energía eléctrica, enchape de jardineras, sistema de reciclado de basuras, repuestos, ascensores, computador.

Con presupuesto 2021 esta lo del gimnasio para obra, administración y servicios generales.

- **Cartera en cobro jurídico:**

Al primero de enero del año 2021 eran 4 los apartamentos que tenían la cartera más antigua del conjunto. Se recuperó todo lo correspondiente al apartamento 1-1204, ese apartamento ya tenía un carro con medidas cautelares al igual que el depósito, se logró recuperar eso mediante un acuerdo.

Hoy en día se mantienen los apartamentos 6-102, 5-403, 3-903 lo que suma \$68'000.000. El 3-903, tiene un problema de embargos que es bastante complicado, nosotros nos reunimos con el secuestre de ese apartamento, la idea es arrendar el apartamento, pero hoy en día este apartamento está bastante deteriorado.

- **Cerramiento costado sur**

Enseñó fotografías aquí adjuntas.

CERRAMIENTO COSTADO SUR Y NORTE

Imágenes



Actualizar Consultores
y Asesores SAS

Esta es una parte de los proyectos que hay que trabajar bastante en el año 2022. Nosotros nos dimos a la tarea de contratar un ingeniero experto e hizo una evaluación detallada de todo el cerramiento costado norte y costado sur. Las imágenes que vamos a ver, corresponden a las que están bastante complicadas, esas imágenes son del muro que está al costado de la cancha de tenis a la salida del conjunto por la parte de atrás. Existe el problema de que esa viga hoy en día está en el aire y esa es una de las zonas que hay que intervenir más rápido. El único problema es que requiere que se quiten los pinos, porque la intervención que se haga en cuanto a lo que hay que hacer en esas reparaciones. Vamos a tener el problema que mientras que persistan los pinos van a seguir haciendo el mismo daño, ya se hizo la reclamación a la secretaria del hábitat distrital, al jardín botánico, a la unidad administrativa especial de servicios públicos y al instituto de recreación y deportes; ya en esta semana nos dieron números de radicados y contratamos un abogado, quien regateó todo lo que fue la reclamación, y es quien nos está asesorando con miras a que tumben los pinos. Con el agravante, que algunas personas pudieron observar, que durante esta semana tuvimos que llamar a los bomberos porque uno de los pinos ya estaba recostado sobre el muro que queda contiguo al salón comunal, el pino lo quitaron. Los dos pinos.

Esto es alguno de los apartes del informe que dio el ingeniero experto en el tema, voy a leer rápidamente lo subrayado, dice: "Aquí nos encontramos con un problema generado principalmente por los pinos que se sembraron aproximadamente, a una distancia de un metro del muro de cerramiento, y con la circunstancia de que la cimentación del muro en este tramo quedó muy superficial y no estaba soportada sobre un muro de contención".

Los pinos son árboles que son capaces de succionar cantidades muy grandes de agua generando en los lugares colindantes secamiento del terreno y como efecto directo al suelo, asentamiento de este. La cimentación queda arriba y el suelo abajo, quedó una separación en medio de ellos, circunstancia que hace que la carga muerta de los muros

no se transfiera al suelo directamente y la viga de cimentación reoriente sus esfuerzos para soportar esta nueva situación de carga para lo que no fue diseñada.

Aquí hay otro concepto. Esto es otro problema relacionado con el asentamiento, al asentarse el piso de fundación de la viga de amarre se observa que el suelo que estaba confinado contra el muro se ha ido deslizando hacia afuera quedando un hueco, debajo de la placa de aproximadamente 50 cm hacia adentro del predio de Nogales de la Colina. Este efecto genera riesgo de falla del piso de concreto que está pegado al muro en los 6 parqueos de visitantes al fondo del muro del costado norte.

¿Qué tocaría hacer en esa área? les leo el concepto de lo que dice el ingeniero: "Realizar una excavación para confirmar una nueva cimentación en ciclópeo y concreto reforzado con unas columnatas que irán ancladas a la viga de amarre del muro existente, de esta forma no se perderá el muro existente."

¿En cuánto están estimados los trabajos? Única y exclusivamente sobre esa área: \$35'000.000, de acuerdo al presupuesto que nos pasó el ingeniero.

¿Cómo lo vamos a apalancar? Solicitando a la asamblea que libere el fondo de imprevistos del año 2021, que está en el orden de \$26'596.000 y el fondo de imprevistos del año 2022, que más o menos se estarían apropiando \$11'268.000. Tendríamos \$37'864.000.

- **Obras al interior de los apartamentos**

Ya para terminar, y les digo que esto lo decidimos a última hora, dado un suceso que pasó con uno de los apartamentos. Desafortunadamente por una pésima asesoría, me imagino que, del maestro, o las personas que contrataron, uno de los muros estructurales del apartamento lo estaban derrumbando para ampliar parte de la cocina. Por fortuna nos dimos cuenta, subimos al apartamento y efectivamente se estaba haciendo esa obra, los propietarios atendieron las razones que expusimos, muy decentemente pararon la obra, en esta semana se espera que eso quede arreglado. Nosotros llamamos a uno de los ingenieros que nos asesoran aquí, vino y con la colaboración de él se va a reconstruir el muro. Recordándoles que los muros son zonas comunes y son de todos y por lo tanto los muros que son estructurales no se pueden tocar. Esto sencillamente para llamar la atención de aquellas personas que de pronto quieran hacer trabajos al interior de sus apartamentos, recordarles que los muros no se pueden tocar y a partir de la fecha, todo lo que sean remodelaciones y mantenimientos, tienen que estar canalizadas a través de la administración y la administración debe pedir todos los sistemas de riesgos legales en cuanto a ARL y a salud.

- **Propuestas**

Con esto ya termino mi presentación, hay 5 propuestas que se van a hacer por parte del consejo y de la administración. Le pido al señor presidente de la asamblea que las ponga a consideración, yo simplemente daré lectura si el señor presidente así lo dice y la justificaré en la medida en que el señor presidente de la asamblea así lo considere.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Bueno señores asambleístas, como bien han escuchado, esta es una exposición bastante amplia y detallada que ustedes también pudieron revisar en el envío de la información, y al ingreso de la plataforma de la página

web de nuestro conjunto donde también encontrarán más detalles al respecto. Vamos a hacer la exposición de estos 5 puntos que se proponen por parte del consejo de administración para ser votados por la asamblea y tomar decisiones para estos proyectos que están aquí a consideración. Entonces, le pedimos el favor nuevamente señor Mario Ramírez que de manera rápida leamos uno por uno, y Nexos de igual forma va a colocar a votación estos mismos para que la asamblea, uno por uno los vayamos a votar en este momento.

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo Presidente del Consejo: Dijo.

- **Punto uno:** Liberar los **otros ingresos** recibidos por el conjunto desde abril del 2022 hasta marzo del 2023. Recursos que serán utilizados en ejecución de obras y otros requerimientos. Lo que les decía en mi exposición de la liberación de estos otros ingresos ha sido muy sana en el sentido de que ha servido para mejorar algunas áreas del conjunto.
- **Punto dos:** liberar el **fondo de imprevistos** con saldo al 31-12-2021 \$26'596.000, más el que se apropie en el año 2022 que el valor aproximado son \$11'268.000, para ser utilizado en los trabajos de cerramiento del conjunto costado sur y norte según los estudios técnicos presentados por el ingeniero estructural.
- Punto tres:** otorgar **atribuciones amplias y suficientes al consejo de administración para gestionar, contratar los trabajos necesarios**, diseños arquitectónicos, estructurales, suelos y la obra civil para la recuperación del cerramiento del conjunto y las modificaciones al área común de zonas húmedas del conjunto, con el fin de que estas sean transformadas en el área de administración y de servicios generales.

En lo que se refiere al cerramiento, entre otros, tramitar la licencia de construcción en la modalidad que se requiera de acuerdo con lo que exija una curaduría urbana en la ciudad de Bogotá D.C.; los trabajos en el muro de cerramiento incluyen demolición total o parcial y/o reforzamiento estructural de los muros existentes juntamente con su cimentación, retiro de escombros.

En lo que se refiere a las modificaciones de las zonas húmedas, entre otros tramitar una licencia de construcción en la modalidad requerida por una curaduría urbana en la ciudad de Bogotá D.C.; los trabajos en las zonas húmedas incluye desmonte de equipos y acabados de sauna, jacuzzi y turco, cambios en la distribución interna, sin afectación estructural, apertura de vanos en fachada para ingreso secundario y ventanas, actualización de redes e iluminación a la nueva distribución y cambio de acabado de pisos, muros y cielo rasos.

¿Por qué estamos pidiendo atribuciones amplias y suficientes al consejo? Porque en ese momento lo que se refiere a modificaciones a las zonas húmedas, ya la asamblea hace un año aprobó el cambio de uso. Estamos pidiendo atribuciones amplias y suficientes al consejo, porque resulta que, en algunos eventos, y nos sucedió con la valla que ustedes se encuentran al costado izquierdo a la entrada vehicular, la curaduría nos está pidiendo que debe decir el acta tal con pelos y señales, y en ese momento nosotros no lo

teníamos. Por eso estamos pidiendo las atribuciones, para que sea el consejo el que simplemente coloque el texto de acuerdo a los expertos y de acuerdo a los mismos jurídicos de la curaduría, para que esto se pueda llevar a cabo. Hoy en día tenemos allí un trámite prácticamente estancado por este tema

- **Punto Cuatro: Otorgar atribuciones al Consejo de Administración, para que modifique el reglamento de convivencia del conjunto en lo siguiente:** Establecer sanciones no pecuniarias a propietarios morosos de cuotas de administración; esto se refiere específicamente a correspondencia y otros servicios que le pueden ser negados dentro de la jurisprudencia a los morosos. Sanciones pecuniarias por el uso indebido de las zonas comunes, en especial para los responsables de mascotas; tenemos un problema serio, no con las mascotas, sino con sus tenedores, porque donde está el parque, todo lo que es esa plazoleta, sacan a sus mascotas y estas hacen sus necesidades en el prado, y esa es una zona utilizada por los niños para jugar. Hemos tenido problemas con eso, no ha sido posible educar a las personas para que cuiden estas áreas, y lleven a sus mascotas a hacer sus necesidades en los extremos del conjunto, entonces es importantísimo regular esto. Y revisar las sanciones pecuniarias por el uso indebido del parqueadero de visitantes incluyendo en esto lo que es el bicicletero, porque ya tenemos el problema de que algunos residentes y propietarios están dejando sus bicicletas dentro de ese parqueadero de visitantes, y se está perdiendo un poco lo que es la destinación que nosotros quisimos darle al bicicletero de visitantes.

- **Punto Cinco: Debido a que el árbol de la familia Pino Romeron,** y estoy hablando de los dos árboles que están en la plazoleta, ubicado en jardinería interior frente a la torre 3; tiene unas raíces muy extensas, que han deteriorado la estructura a tal punto de facilitar la filtración de agua a través de los muros de la jardinera y de la escalera de la torre 3, el consejo de administración solicita que esta asamblea le otorgue la atribución para que adelante todos los trámites necesarios a fin de talar dicho árbol, y posteriormente realizar una impermeabilización o mantenimientos a dicha jardinera. Lo mismo ocurre con el pino sembrado frente a la torre 2, por qué estamos pidiendo la autorización, para tumbar el pino; pero nosotros tenemos que seguir unos conductos, y el primer conducto es solicitar a la unidad administrativa especial de servicios públicos o al jardín botánico, o a la secretaría de ambiente, la aprobación para que nos dejen quitar el pino y posteriormente reemplazarlo por otra especie.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Vamos a dar la palabra a los asambleístas que han solicitado en el orden que están.

Sr. Gildardo Bravo, 4-1001: Dijo. Buenas tardes, atendiendo la exposición del presidente de la asamblea y el informe que enviaron previamente, no se informó acerca de las situaciones que sucedieron a raíz de los daños de los ascensores y de las gestiones al respecto. Es preocupante cómo se gestionan los mantenimientos mensuales y hay casos en los que a los 2 días se dañan los ascensores, entonces no se está validando y no se está verificando la idoneidad de estos procedimientos, porque efectivamente hay daños.

Con respecto a lo que se informó respecto a los pinos de la parte de afuera de la unidad, fue algo que se aprobó por asamblea, entonces a eso no voy a afectar. Sin embargo, no sé si en temporada de lluvias los residentes se dan cuenta del problema que hay cuando la tierra cae al andén porque eso quedó como tierra expuesta y así mismo los jardines dentro de la unidad, sin contar el caso de las filtraciones de la torre 4, estamos viendo tierra y no un jardín.

El proyecto que se está proponiendo para la implementación de un nuevo CCTV fue a raíz de los problemas suscitados por la inseguridad y los robos que se presentaron en los apartamentos, y eso tampoco se informó en esta gestión de este año. Únicamente dijeron cuál fue el pago de la indemnización y ya, pero esa es una situación muy problemática.

Y por último, en diciembre yo envié un correo a la administración solicitando la revisión, o que se revisara la señalización al ingresar al conjunto, porque eso nos perjudicaba; y con respecto a esa señal veníamos accediendo desde la avenida Villas, ya no podemos hacerlo, sino que tenemos que hacer una oreja en el centro comercial, o ir hasta la glorieta de la 134, y eso está afectando al ingreso de todos los residentes. Esos puntos no se informaron, no voy a hablar del proyecto del 2022, porque para mí esto no debería estar en este punto, porque en este momento solo se está tocando el informe de la administración y el consejo; agradecería que eso fuera tocado en otro punto diferente.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Gracias Gildardo, hemos tomado nota. La administración va a ampliar la información, va a dar respectiva respuesta a sus puntos. Hay unos puntos que yo creo que se han podido ampliar cuando envían los boletines mensuales, la administración con respecto a los temas de los robos, los temas de que se ha hecho o que hace la administración; estos son informes que se han dado ampliamente y que se presentan de manera, digamos justa, tan pronto se presentan los eventos. Entonces por favor revisar, todas las actas también están disponibles en la página web de nuestro conjunto.

Sr. Gildardo Bravo 4-1001: Manifestó. No es cuestión de revisar los boletines sino que son aspectos muy importantes que atañen a la unidad residencial, porque no todas las personas pueden tener acceso a estos correos y no están informados, entonces estas son situaciones que son de cuidado, que se tienen que socializar en estos espacios porque como bien decía alguien en el chat, son situaciones que nos afectan a todos y esto solamente lo tenemos una vez al año, y de pronto es la única situación en la cual la gente se entera de esto. Entonces verificar que lo que se contrata, efectivamente se haga, se han dado reclamos por correo electrónico siguiendo los procesos que establece la administración de que las obras que se están haciendo no cumplen 100% los estándares de calidad, y no se hace nada al respecto. Y la administración y el presidente al consejo de administración han estado enterados de la situación, y eso tampoco se dijo en este informe.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Ya tiene claro señor Gildardo lo que vamos a hacer, ya hemos tomado nota y le vamos a ampliar y le enviaremos por parte de la administración y del consejo las inquietudes que usted tenga a lugar. Hay un correo donde usted puede

también dirigirse que se llama auxiliaradministrativa@nogalesdelacolina.com y al correo de la administración, donde con gusto se le ampliara y se le darán las explicaciones del caso.

Sr. Emiro Benjamín Humanez, 2-504: Dijo. Buenas tardes a todos, lo primero que tengo que manifestar es que nosotros tenemos que medir los tiempos así sea para los informes, no es admisible que se tome la palabra para repetir un informe que está escrito desde hace rato, siguiendo la importancia de resaltar los puntos importantes, es imposible que nos demoramos una hora para presentar un informe. Yo le solicité a la asamblea que en el punto de proposiciones votemos las propuestas, este no es el momento, por lo que propongo moción de orden para efectos de tratar los temas de acuerdo con el orden del día. Eso es todo, porque este tema del informe de administración yo creo que ha sido muy claro y creo que hay que ahondar sobre todo en resolver la solicitud de facultades para ciertos temas que solicita el Consejo de Administración, porque están dentro de las propuestas y es un tema que debe abordarse en proposiciones y varios.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Ok, valido el tema, ya tomamos nota, vamos a hacer las proposiciones y varios como lo solicitan, no hay ningún problema.

Sra. Emilia Sánchez 4-504: Dijo. Buenas tardes a todos, con relación al informe de Mario tengo 3 observaciones. Primero, dicen que la cuota de administración subió el 10.07% y resulta que como le están haciendo aproximaciones, por lo menos en mi caso no fue del 10.07% fue del 10.02%, me imagino que en otros casos habrá sido menos del 10.07% primero debo pedir que se tenga en cuanto que las normas son claras, si se dice que el aumento es el total del IPC, es el IPC, no es ni más ni menos que el IPC. Así que yo pienso que deben revisar las cuotas de administración, para que queden con el incremento real que debió haber quedado según lo que está establecido que es el 10.07%.

Con respecto a las atribuciones que están solicitando los miembros del consejo, a mí me parece que en el caso de los proyectos específicos debe haber una presentación de un proyecto claro, concreto donde se establecen las actividades, los materiales, el tipo de obra que se va a desarrollar con sus características teniendo unas cotizaciones previas; que se presenten a la asamblea y que la asamblea pueda saber cuál va a ser ese costo y esa intervención que se va a hacer con total conocimiento de causa y las atribuciones, pienso que deben solicitarse de acuerdo a la presentación de esos proyectos. Y la tercera observación va sobre las sanciones pecuniarias de las que están solicitando aprobación del consejo, las sanciones pecuniarias están establecidas en el manual de convivencia que fue aprobado por la asamblea de copropietarios, si no estoy mal en el 2017 o 2018, entonces no veo porqué se están pidiendo ese tipo de atribuciones si ya están establecidas en un manual aprobado por la comunidad. Eso es todo, espero que por favor me den respuesta.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Por supuesto señora Emilia, ya Adolfo ha tomado nota para darle un informe mucho más claro sobre el tema del incremento que tuvo la cuota de administración en su caso en particular, y vamos a verificar también lo que nos

menciona con respecto a las atribuciones del consejo para tomar ciertas medidas que se hicieron en el punto número 4 de las propuestas.

Sra. Pilar Suárez, 5-402: Dijo. Buenas tardes señores asambleístas tengo 5 puntos para hacer aclaración.

Señor presidente, usted como presidente y miembro del consejo se está tomando atribuciones que no le corresponden; en el momento en que el señor Mario estaba exponiendo su informe, era solo un punto de informe, no debió permitir la presentación de propuestas porque eso debieron llevarlo en un punto totalmente aparte, y eso lo sabe usted.

Mi segundo punto es exactamente sobre el informe del presidente de consejo y administración, pero no propuestas económicas, y mucho menos atribuciones en esas propuestas de aprobación de manual de convivencia, donde deben llevarse a un punto totalmente aparte. Presentar la minuta de lo que quieren que se apruebe para que los asambleístas conozcan exactamente cuál es la propuesta de su cambio, cuando existe un manual de convivencia donde ya estaban aprobadas unas sanciones; por lo tanto, ambiguamente, no pueden decir que necesitamos aprobar el manual de convivencia porque tiene que ser específico el punto que van a redactar.

Cuando hablan de apropiar recursos del fondo de imprevistos esto le corresponde a la asamblea y son los recursos del fondo de imprevistos que no deben ser tocados a más por una emergencia. Cuando veo el caso de los árboles, y esto amerita un punto específico, de ahí podrían salir recursos para una situación de emergencia, como es este caso. Entonces yo le agradezco que por escrito me contesten a mí los 5 puntos que acabo de hacerles. Por eso apoyo al asambleísta que dijo que no debía ser juez y parte señor Polania, porque usted no está permitiendo ni que hablemos, ni que opinemos y solamente da la palabra a quien usted considera.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Muchas gracias señora Maria del Pilar, agradecemos sus comentarios. Cuando se inició el punto de selección por la presidencia de la asamblea, como lo pudo ver nadie se postuló, me hubiera gustado que usted se hubiera postulado, usted fue administradora del conjunto por un tiempo y que bueno que hubiera podido dirigir la asamblea. Desafortunadamente nadie se presentó y por eso estamos interviniendo en la asamblea, legalmente es posible ser miembro del consejo y participar como presidente de la asamblea, también le recuerdo ese punto.

En este momento, siendo las 5:08 pm tenemos el 79,16% del quórum y vamos a dar inicio a otra tanda de personas que realicen su intervención.

Sra. Lilia de Hernández, 5-503: Dijo. Buenas tardes, hay muchas cosas en las cuales estoy de acuerdo con la gente que ha participado anteriormente, pero hay puntos que me preocupan mucho: que estén pidiendo plata para otras cosas y no hayan tenido en cuenta todo el tema relacionado con los ascensores; este tema ya se ha tocado muchas veces, se supone que el fondo de imprevistos es para eso y para muchas cosas más que salgan de urgencia, no para estarlo usando en cosas como lo de los árboles y eso. Ese tema me tiene muy preocupada, los ascensores de todas las torres están presentando muchísimos problemas y no son problemas bobos de que el botoncito se dañó, son

problemas graves; y esa propuesta de hacerle overhaul a los ascensores de las torres de nosotros, no sé si es que están esperando a que se presente un incidente grave donde pueda morir gente, porque sinceramente los mantenimientos que les están haciendo a estos ascensores no está funcionando.

No estoy de acuerdo tampoco en que hayan cogido parqueaderos de visitantes para volverlos ciclistas, y de paso, el año pasado en el momento en que hicieron la asamblea, yo trate de pedir la palabra para hablar en relación a los 4 parqueaderos que tenemos acá en la torre 5, en los dos extremos que se arrendaron, porque nunca tuvieron en cuenta las personas que teníamos depósitos en esas zonas. Sinceramente yo no pude hacer ningún movimiento de mi depósito porque la persona que tenía arrendado esos dos parqueaderos de acá, primero, no vive aquí en el conjunto, si es dueño de un apartamento, pero no vive aquí en el conjunto, y nunca movía los carros entre semana; si acaso los movía sábado y domingo, y los traía y los ponía ahí otra vez y no había posibilidad humana de que moviera esos vehículos; entonces no puedo sacar nada de mi depósito. Ahora se les pide el favor de que arreglen ese tema y no lo arreglan, entonces no entiendo por qué pasa eso.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Muy bien señora Lilia, estos son temas que puntualmente ya tenemos abordados en la asamblea pero que realmente no es momento de dar respuesta a temas puntuales de particularidades de los residentes. Con gusto también se toma nota, y Adolfo como administrador del conjunto le responderá las inquietudes que acaba de exponer.

Sr. Jorge Pardo, 5-301: Dijo. Buenas tardes a todos, presento a ustedes un inconveniente que se presentó en mi apartamento hace ya varios meses. En uno de los baños se presentó una humedad que estaba afectando el cielo raso, se llamó a la administración, la persona de servicios generales fue e hizo la revisión; efectivamente era por una filtración que bajaba por un ducto, hicieron las verificaciones y se concluyó que no era de ninguna tubería, sino una filtración que se genera en el baño del apartamento 5-401. Ya hemos enviado varios correos, pero el propietario de ese apartamento no ha hecho las reparaciones pertinentes, y ya desde octubre no estamos habitando el apartamento porque mi mamá tiene problemas pulmonares y pues esta humedad le hace daño a ella. Actualmente el cieloraso está totalmente deteriorado, entonces presento esta circunstancia para que sea solucionada en el menor tiempo posible.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Bien don Jorge, esos son temas que desafortunadamente no son competencia de la administración porque la persona que le debe reparar a usted el daño es la persona del piso superior, la que obviamente está generando este daño. Sin embargo, volveremos a insistir para hacer un contacto con el propietario de este apartamento y que le respondan en el menor tiempo posible este inconveniente.

Sra. Marta Ramírez, 4-702 Dijo. (Habla Jerson Rodríguez, esposo): Siguiendo el punto de idea de algunas personas, yo no estoy de acuerdo con que arrienden los parqueaderos de los visitantes, porque si son para visitantes deberían ser para visitantes.

Yo sé que hay una necesidad de parqueaderos, las personas tienen 2, 3, hasta 4 carros, hay personas que, si les pueden arrendar, pero que estén dentro de sus apartamentos, que tengan la posibilidad de arrendar un parqueadero. Con la parte de propuestas y varios, la propuesta económica deberían haberla planteado de otra manera, para que las personas pudieran haber hecho algo diferente para llevarlo a votación y decir si se puede o no se puede.

Con la parte del fondo de imprevistos como estaba diciendo la señora en el tema de los ascensores que es muy importante, no sé si se pueden cambiar las empresas que están haciendo el mantenimiento porque si no están dando resultados, yo creo que es conveniente que por favor los cambien.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Sí señor, con respecto al tema de los ascensores se tiene una compañía que tiene un nivel de respaldo y de prestigio bastante grande, son de hecho los distribuidores de esos ascensores y se han estado validando con ellos las fallas que han venido reiteradas en algunos de los ascensores; porque también, igual no son en todos, estos mantenimientos se vienen haciendo meticulosos. No hay riesgo para la integridad de nadie, no vamos a tener un elevador cayéndose, pero obviamente las fallas que se han presentado se están tratando de revisar y de validar con este proveedor, para que se mitiguen y no se sigan realizando ni presentando.

Iliana Fonque, 3-303, apoderada: Dijo. Buenas tardes, acerca de los pinos que están retirados, muy bien porque es por la seguridad de nosotros, pero no escuché nada de con qué van a reemplazar esos pinos si ya la parte del jardín botánico o si ya han dicho los vamos a reemplazar por algún otro árbol que no genere tanta raíz, y no vaya a generar todo lo que lleva hasta este momento. Lo digo porque bien sabe de todo lo que es el calentamiento global y todo esto, y como conjunto ayudar para preservar los árboles. Lo otro es muy puntual con mi apartamento que es el 301, yo soy apoderada del 303. Tengo una problemática, ya van a ser 2 años, donde don Adolfo lamentablemente ha estado presente-ausente, porque cuando llueve las aguas lluvias están ingresando al apartamento 301, donde ya el año pasado me dañó el mueble de la cocina, el mueble del lavadero, la pared del lavadero, la bajante que queda al lado del calentador; fue con un ingeniero y así como llegaron en octubre, se volvieron a ir. Hace 2 semanas fueron y esta es la hora el arrendatario que tengo ahí, le ha mandado videos. El señor Mario también está enterado de mi problemática, pero no intervienen, y no sé por dónde se está entrando el agua que está deteriorando mi apartamento, lo digo en público porque ya estoy cansada, le he hecho una inversión de más de \$1'000.000 a ese apartamento y esta es la hora que mi apartamento está deteriorado, el inquilino se quiere ir, estamos en unos aguaceros terribles y no ha hecho nada. El señor Adolfo con el famoso ingeniero que salvo la torre 4, ahora necesito que me ayude con el apartamento 301.

Sr. Secretario Asamblea - Administrador: Dijo. Doña Liliana, mire, así como usted bien lo citó, salvamos de una problemática de hace muchos años: filtraciones de agua en el sótano 2 de la torre 4, salvamos a la copropiedad de una filtración grave que había en el sótano 1 de la torre 6, y por supuesto que estamos trabajando en esto. Recientemente usted sabe estuvo en su apartamento con un ingeniero hidráulico, seguramente vamos a realizar las pruebas que él le comento a usted, unas pruebas de una tubería suya,

porque la asamblea también debe saber que usted tiene una tubería que es galvanizada, que no es la galvanizada antigua, sino es una galvanizada de hace unos años que se perfora con gran facilidad. Vamos a descartar que haya filtración de eso y obviamente que si es de aguas lluvias, también vamos a seguir trabajando en eso y por supuesto que con la ayuda suya, la del ingeniero y la de la administración, vamos a sacar eso adelante con todo gusto.

Sr. José Elías Moreno, 4-301: Dijo. Buenas tardes, hemos tenido problemas de internet en los apartamentos 301 y 303. Yo no pude escuchar, por temas del internet, la presentación completa de Mario, me hubiera gustado escuchar lo del reforzamiento de los muros porque hay una intención de una licencia de reforzamiento, porque yo fui a la curaduría, hice unos escritos y está pendiente el tema, pero me pareció escuchar que necesitaban un acta. Estoy perdido con el tema, sin embargo, le envié un correo esta semana a la auxiliar de administración donde preguntaba qué pasaba con los ganchos de fijación de la cubierta para hacerle futuros mantenimientos, y me uno a las reclamaciones que hace la mayoría de la gente con las constantes varadas de los ascensores que ya son unos equipos de hace 20 años. Entonces yo estoy de acuerdo que los fondos de imprevistos se usen para solucionar estos problemas de inseguridad de la gente con el uso de los ascensores; yo sé que OTIS es una buena compañía, pero sin embargo hay muchas varadas constantes de los ascensores.

En el tema del styledeck por las humedades, el styledeck es la lámina colaborante de las plataformas de los temas de los sótanos, presentan oxidaciones y como todos sabemos el óxido corroe el hierro; esa lámina de styledeck hace parte integral del refuerzo y en algún momento va a haber inseguridad, entonces la recomendación que yo vengo haciendo hace 3 años es que se le eche una pintura estilo spray, pero tampoco ha sido atendida la petición.

Y por último yo no estaba de acuerdo con el alza de la cuota de administración en el 10.07%, en razón a que las cuotas de administración ya son bastante altas y esto dificulta el posible arrendamiento o venta de los inmuebles. Lo que decía es que a pesar de que no han incrementado la cuota en los dos últimos años de administración, yo estaba de acuerdo en que debido a la pandemia y debido a la situación económica y debida que también hay mucho jubilado en este conjunto, se hiciera tener en cuenta el reajuste del IPC. Sin embargo, tomaron la decisión, una decisión que es del 2016, una decisión bastante obsoleta y eso se debería tomar mediante una asamblea vigente de propietarios.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Muchas gracias José Elías, enterado y tomadas sus observaciones para dar respuesta.

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Dijo. Muchas gracias señor presidente, simplemente para aclarar el tema que decía la señora Emilia con respecto a la cuota de administración y la señora Pilar, yo estoy sorprendido porque una fue administradora, y la otra fue miembro del consejo, y el incremento lo hacían con aproximaciones. Esa misma política se ha seguido, pero se puede revisar y al que le dé fracción de pesos se

deja fracción de pesos, por eso no hay ningún inconveniente, es una política que aquí ha existido desde hace 20 años.

Con respecto a los ascensores si hay que revisar, yo la verdad no estaba enterado y creo que a nivel del consejo estamos sorprendidos las 4 personas que estamos aquí en esta mesa porque pensábamos que esos ascensores estaban funcionando perfectamente, a las reuniones del consejo no se han llevado este tipo de cosas.

En cuanto a las propuestas, créanme que las propuestas de los muros del cerramiento son bastante delicado, hay muros que amenazan a caerse, tenemos que ponerle cuidado a este tipo de situaciones, nosotros trajimos el problema y estamos dando la solución, pero esto tenemos que intervenirlo. No hablé de los muros que colindan aquí con puerta de hierro que, para cerrar el tema de los muros, el muro de puerta de hierro está inclinado sobre el muro del conjunto, esos dos muros que son las secciones que quedan al pie de donde está la administración y parte de donde están los parqueaderos amenazan con caerse, es decir lo que se está pidiendo es porque se necesita urgentemente. Por favor póngale cuidado a este tipo de situaciones, a cualquiera se le puede venir un muro de esos, al carro o pasar una persona y ¿quiénes tenemos que pagar? Todos los propietarios, así la póliza de seguro no alcance a cubrir la eventualidad, por favor no piensen que lo que se está proponiendo dentro de las 5 propuestas que se hicieron el tema es porque no lo necesitamos, el tema es delicado, el muro contiguo del costado norte es un muro que el conjunto siempre ha tenido problemas, desde que la constructora lo entregó.

Para aquellas personas que somos fundadores de este conjunto, la constructora en alguna oportunidad lo intervino, reforzó ese muro porque ese muro de pronto se puede caer.

6. INFORME DE REVISOR FISCAL AÑO 2021

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Me comenta Mario que el informe de la revisoría también fue enviado desde el 8 de marzo y también está en la página web, escuchamos si hay algún comentario y abramos el uso de la palabra a 5 asambleístas que tengan algún comentario sobre el informe de la revisoría fiscal.

El informe se incluye como parte integral de la presente acta.

Sr. Secretario Asamblea - Administrador: Dijo. De verdad me sorprende que algunos asambleístas afirman de manera categórica que los ascensores del conjunto Nogales de la Colina funcionan muy mal y con demasiada frecuencia, se han presentado casos puntuales en los cuales el ascensor de la torre 4 ha fallado en algunos elementos electrónicos que han sufrido humedad, ha sido necesario reemplazarlos; conseguir esos elementos electrónicos que no es en una hora si no se demora un día, y si coge un fin de semana, se demora 2 días y reemplazarlos por las filtraciones de agua que se explicaron en los boletines. Recientemente en los últimos dos o tres meses también se informó en unos boletines de daños puntuales que hubo, en el ascensor de la torre 2 que un cable tocó cambiarlo y unas tarjetas electrónicas para la torre 6 también hubo

necesidad recientemente hace tal vez unos 8 meses de cambiarle una tarjeta electrónica importante, pero estas son cosas normales del funcionamiento de las máquinas, no podemos esperar que estas máquinas estén permanentemente y su sistema integrado no se dañe, son cosas normales y se han informado.

Ahora yo invito a todos estos asambleístas, a que sean conscientes de que cuando vean el ascensor que está parado, que nosotros avisamos previamente mediante boletín que le están haciendo un mantenimiento, precisamente es un mantenimiento preventivo de todos los meses, pero no quiere decir que es que el ascensor ya está otra vez fallando o no sirve. La empresa, como bien lo citó el ingeniero José Emiro, don Mario y varios de acá, está haciendo ese mantenimiento; es una empresa certificada para hacer el mantenimiento, que es la empresa OTIS.

Yo me comprometo a enviarles a ustedes otro boletín contándoles las asistencias y el motivo por el cual, de cada uno de los ascensores a partir de la fecha mensual, para que ustedes puedan ver que no hay tal criticidad en los ascensores, nuestros ascensores están certificados y están seguros para la comunidad, tienen su doble freno de seguridad y si alguna vez falla el ascenso precisamente es un mecanismo de seguridad para que la persona no tenga ninguna calamidad mayor. Pero con todo gusto les voy a enviar mensualmente diciéndoles si se han parado y si es por mantenimiento preventivo o alguna falla específica para que todos estén más tranquilos, gracias.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Muy bien señores, ya queda ampliado el tema de los ascensores. Ya estamos en el tema del informe de revisoría fiscal que les fue enviado a ustedes con antelación.

Sr. Emiro Humanez, 2-504: Manifestó. Sobre el tema de la revisoría fiscal, yo sé que en el informe del revisor fiscal se certifica el registro de las operaciones de los estados financieros, pero sí ha habido inconsistencia en el registro, no solamente de cuota de administración sino también de unos digamos conceptos, que inclusive le envíe un correo al señor Adolfo relacionado con eso y nunca tuve respuesta, y de hecho cuando pago la cuota de administración, como se puede observar en mi correo, le he solicitado el pronunciamiento del revisor fiscal y nunca se ha pronunciado sobre estos temas, pero tampoco se ha pronunciado el señor revisor fiscal sobre el tema de un punto muy básico, que tiene que ver con el uso del fondo de imprevistos para los gastos que dijo el señor presidente que fue por autorización del consejo de administración y yo creo que en la intervención de uno de los copropietarios dijo, esos fondos de imprevistos solo se autorizan en asamblea. Entonces yo no sé si el señor revisor fiscal está haciendo su labor de la manera adecuada como debe hacerse pero yo sí creo que debe ahondar de que nos presente un informe razonado de lo que tiene que ver con los ingresos y gastos de la administración y señor Adolfo en el tema de los ascensores yo quiero regresar a ese punto porque resulta que los que han dado fe de que los ascensores han estado dañados no solamente... en la torre 2 hace unos días se hizo un mantenimiento y al día siguiente estuvieron dañados casi por 2 días, entonces el señor hace un momento dijo aquí hay muchas personas pensionadas y de la tercera edad, y les tocó subirse o bajarse a pie a los 5, 7, 9 u 11 pisos, entonces señor Adolfo, si es cierto que se han presentado fallas en los ascensores.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Al respecto de la solicitud que expone con mucho gusto se le informará al revisor para que les dé respuesta a sus inquietudes

Sra. Adriana Páez, 5-1101: Dijo. Buenas tardes, me disculpo de antemano porque esta intervención no tiene que ver con la revisoría, pero si es un tema que considero que aunque fue general para mí atañe a todo el mundo y tiene que ver con que la base de datos de los contactos de todas las personas que residen acá y de los propietarios, tienen que estar actualizada y vigente y tiene que ser efectiva. El día de ayer a las 4 de la tarde me empezó a perforar aguas del apartamento 5-1201, a través de todos los techos, del techo del estudio, del techo de la otra habitación, de las rosetas. Inmediatamente me comuniqué con celaduría, no sabían qué pasaba, subimos al 12 y verificamos que había una inundación en el piso no había nadie, trataron de comunicarse, yo sequé todo lo que pude, a las 5 tenía una diligencia y salí, pero ellos quedaron de comunicarse con el propietario y llegó a las 12 de la noche y me comentan que no se pudieron comunicar. Entonces de manera que no se comunicaron y el curso del agua siguió la gravedad normal y siguió, aunque no había más fuente de agua porque se cerró el registro pues toda el agua siguió cayendo a mi apartamento, entonces si fuera un problema como una fuga de gas u otra cosa cómo es posible que no podemos contactar al propietario o al residente, llegó hasta las 10 de la noche a intentar secar. Si los problemas se quedaran solamente en el originador vaya y venga, pero el problema es que el problema se traslada a los siguientes apartamentos y aquí no hay conciencia.

Segundo punto rápidamente, el tema del ruido, básicamente he puesto muchas quejas y el comité me ha ayudado, pero ¿por qué tenemos que llegar a ese punto? si la gente fuera un poco más consciente podríamos limitar el tema del ruido y el problema es que como no hay conciencia, yo ya le he sugerido varias veces al consejo que impongan una multa porque la gente que no tiene educación, si le duele el bolsillo; entonces tal vez eso ayudaría a que viviéramos en un ambiente más tranquilo, más calmado y podamos vivir mejor. Pero en cuanto eso, sí hay varios puntos en los que se podría trabajar.

Presidente: Muchas gracias, si tomamos nota de sus inquietudes señora, revisará la administración y le informará al respecto.

Sra. Adriana Páez, 5-1101: Manifestó. Sobre todo, en el punto que usted dice que esto es particular, si me gustaría que me ayudaran a solucionar con ese residente porque curiosamente no es la primera vez que me inundan el apartamento, ya son 3 veces.

Sr. Presidente Asamblea: Mencionó. En el chat hay un comentario de alguien de revisoría fiscal.

Sra. Revisora Fiscal: Dijo. Buenas tardes a todos, estaba escuchando la inquietud del señor del 2-504, donde él hacía énfasis en los temas de las cuotas de administración que quería que fueran revisadas por mí, específicamente su cartera y sobre el tema del fondo de imprevistos, entonces quiero hacerle la aclaración a esa parte. El fondo de imprevistos, como bien lo dice la palabra, es para un imprevisto, pero en la copropiedad no podemos esperar a que el muro se caiga para poder usar el fondo de imprevistos, el administrador con autorización del consejo de administración puede hacer uso del fondo de imprevistos. Básicamente quiero hacer la aclaración, no estamos cometiendo ninguna

irregularidad de hecho se dan las opiniones, todas las decisiones son tomadas en consejo todo para beneficio de la copropiedad y del buen funcionamiento de esta de hecho pues indiscutible de toda la problemática que se esté comunicando el día de hoy en general los mantenimientos se han hecho, se ha verificado que hayan los mantenimientos como lo explicaba don Adolfo, OTIS una empresa con experiencia, certificada en el tema de ascensores es quien hace los mantenimientos en el conjunto y hay bitácora de los mantenimientos que se hacen mensualmente, entonces digamos que no hay algo relevante que nosotros tengamos que contar a ese respecto.

Presidente: Gracias señora Esperanza, vamos a ampliar las preguntas e inquietudes que tengan al respecto del informe de revisoría fiscal las recibiremos en la administración en los correos seleccionados para ello y se les dará respuesta oportunamente.

Sra. Aura de Paz, 4-303: Dijo. Buenas tardes, yo quiero felicitar a la junta por los cambios que se han hecho aquí en Nogales de la Colina que sí es muy bien visto, los jardines, el aseo, el tema de la vigilancia, son muchas cosas muy buenas, positivas por lo cual los felicito y nos ayuda a vivir tranquilamente en este sitio. Pero hay una cosa que me llama la atención, y es que muchas veces hay gente muy preparada como en el caso del ingeniero José Elías que siempre ha estado, sin ánimo de lucro, sin intereses de ninguna clase, porque vive aquí y no solo en beneficio para él sino para todos los demás de dar ideas. Fuera de eso que él tiene una gran experiencia en el aspecto de la ingeniería y muchas veces hay cosas que las toman personales, yo creo que una cosas es algo personal de cada quien hacía cada quien y otra cosa es que esa persona tenga conocimientos y quiera aportar al beneficio de todos; eso sí, un detalle que no me parece como en muchos otros casos, por ejemplo hay personas que tienen conocimientos en muchas cosas, está muy bien es una junta muy activa, ha hecho muchas cosas pero una sugerencia, una ayuda, el decir este tubo está en peligro para esto o este muro, eso no quiere decir que no se tome en cuenta y lo digo también porque en la asamblea pasada el tomo la palabra y no sé la dieron, está vez como cosa se la dieron.

Bueno eso es lo que yo quiero decir, porque, por ejemplo, hay gente que le gusta el asunto de la armonía, por ejemplo, con un jardín, muchas otras ideas, pero si no se toman en cuenta, si no son como una ayuda o una idea eso está grave porque entonces no tenemos derecho a y yo creo que todos tenemos derecho a aportar algo más cuando no hay ningún interés de ninguna clase si no es una cosa voluntaria y que queremos lo mejor para nosotros mismos y para la comunidad. Les agradezco mucho y ojalá tomen en cuenta esta situación.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Por supuesto, el ingeniero José Elías obviamente participó y fue miembro de nuestro consejo, y por motivos personales renunció pero pues nuevamente reiteramos que él no se ha excluido y con mucho gusto bienvenidas las inquietudes y los aportes que quiera hacer a la copropiedad y al desarrollo de nuestras obras. Muchas gracias señora Aura, este punto queda terminado y cerrado.

7. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Manifestó. Los estados financieros se enviaron y lo que queda es someterlos a aprobación, a no ser que alguien pida la palabra para hacer una aclaración.

Presidente: Si hay personas que quieran intervenir, habilitemos la palabra pero que sea puntualmente del tema que estamos tratando en el orden del día para no alterar el orden.

Emiro Benjamín: Yo envié en el chat una solicitud, Mario para ver si me la podría resolver y tiene conocimiento en el tema con la contadora, sobre el registro de los fondos de imprevistos, hay una consideración hay que no quisiera reiterar ahorita teniendo en cuenta el último concepto de consejo técnico de la contadora en el tema de cuentas separadas.

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Manifestó. Sí, Benjamín yo leí tu correo y leí el concepto del consejo técnico de la contaduría pública, nosotros estamos apropiando y estamos contabilizando de acuerdo a la técnica contable, es lo único que te puedo decir. Estamos apropiando el 1% que es lo que está establecido en la ley 675 y se está contabilizando mes a mes este dinero y pues va a una cuenta donde se tenga disponible para el caso de alguna eventualidad, pero como se está haciendo está bien. No sé si satisface la duda que tienes.

Sr. Emiro Benjamín Humanez, 2-504: Manifestó. De hecho, si, dile pongo a consideración y sobre el tema del registro yo creo que sí, es importante que se tenga en cuenta esa última anotación que hizo el consejo.

Sra. Pilar Suárez, 5-402: Dijo. Señor Polania, ahora sí corremos y no permitimos las intervenciones de los asambleístas. Señora revisora fiscal sobre el alquiler de los parqueaderos ¿qué concepto tiene? cuando eso lo habíamos analizado mucho tiempo atrás. Me gustaría por escrito, igual que mi cuota de administración, porque yo le envié una carta a la administración y nunca me contestaron. Y sobre el fondo de imprevistos ¿qué porcentaje están permitiendo de apropiación cuando debemos tener una reserva? Lo quisiera por escrito, les agradezco.

Sra. Marta Ramírez, 4-702: Dijo. Buenas tardes, quería recalcar que sea muy importante dar contestaciones a los comunicados de los propietarios acerca de los parqueaderos y queremos tener esa comunicación directa con todos los propietarios. Se hace una comunicación para todos los propietarios, se hace un comunicado para todos informando de la situación de los parqueaderos de visitantes porque esos se hicieron para habilitarlos para las personas que viven ahí, pero si eso está perjudicando a los visitantes no tiene ningún sentido estar cobrando algo que la gente por lo general como dije anteriormente, tiene hasta 3, 4 vehículos, que se escapa de las manos de los propietarios por el tema de la vialidad en Bogotá. Entonces me gustaría que tomaran en cuenta eso y lo que están hablando acerca del fondo de imprevistos por favor que eso sea aprobado por asamblea y lo tomen en acta.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Se someten a votación los estados financieros.

Tenemos un quórum de 80.44%, hay 216 asambleístas presentes.

Resultado de votación: Aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre del 2021.



**APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DIC DE
2021**

SI



NO



No han votado



- Por el Si: 73.434%
- Por el No: 6.154%
- No votaron: 20.413%
- Porcentajes calculados con base en total de asistentes.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2022

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Recordamos que este presupuesto, ustedes lo tienen en su correo desde el 8 de marzo y en la página web de la copropiedad, vamos a dar 5 intervenciones para los asambleístas que tengan alguna inquietud o pregunta sobre el tema puntual de presupuesto para el año 2022.

Sr. Gildardo Bravo, 4-1001: Dijo. Buenas tardes, una cosa Sergio, tú estás diciendo que el quórum es de 80%, la aprobación de los estados financieros dio al 73% pero faltante el 22% es completando al 100% o es al 80%?

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Es al 80.44% del quórum

Sr. Gildardo Bravo, 4-1001: Manifestó. Si es al 80,44%, eso no cuadra

Sr. Presidente Asamblea: Aclaro. No, 80.44% es el 100%, en este momento y sobre eso se votó

Sr. Gildardo Bravo, 4-1001: Preguntó. ¿Sobre eso es que se está haciendo el porcentaje total?

Sr. Presidente Asamblea: Respondió. Correcto, sobre ese fue el porcentaje que se votó

Sr Gildardo Bravo, 4-1001: Dijo. Listo, estamos ahora en el punto de estados de presupuesto al 2022, yo tengo unas observaciones respecto a estas proyecciones, con respecto a lo que se está solicitando para esto. Ustedes están hablando que con respecto a los gastos de oficina y estamos hablando de un sistema de gestión y seguridad en el trabajo se está hablando de la reducción del uso de papel como una medida de sostenibilidad, y estamos hablando ya de economía en circulares, proyectos sostenibles pero se mantiene el mismo rubro en gastos de papelería, ¿qué está planteando la administración al plantear el mismo rubro en gastos de papelería y estar ya en el proyecto de implementar un sistema de gestión integral con ese mismo gasto?

Otra observación que tengo es lo proyectado de gastos de materas, definitivamente estos proyectos dejan.

Otra de las cosas es que creo que se le está invirtiendo mucho. en gastos de acueducto como en gastos de reposiciones de matas y estoy coincidiendo con la intervención anterior en que los gastos no sean a la vista, si se dejan tantas piedras encima lo que están haciendo los niños es jugar con ellas y tirarlas al piso, entonces eso funcional no es y pues ya empieza es a verse feo por las piedras, entonces esos rubros y la observación también de que cuando llueve y al otro día el equipo de servicios generales está echándole agua a las matas pues estamos gastando agua inoficiosamente. Eso con respecto a lo que es el mantenimiento de jardines, la cuestión de que tanta plata se está usando y si eso es solo por gastarla que se están quitando matas y volverlas a poner en vez de solamente hacerle eso me parecería que puede ser un ahorro y respecto a lo que se habla de repuestos de ascensores, pero igual estamos teniendo el problema de que hay días de diferido por así llamarlo. Entonces yo creería que debe tenerse un rubro más alto en repuestos de ascensores. Con respecto a la consulta que se le haga a OTIS de un estante de repuestos disponibles para la evaluación que dicen que están haciendo para que las diferidas por algún daño de ascensores sean menores a las que se han tenido que padecer, no sé si la torre 2 ha sido la que más problemas ha tenido, pero igual es inaceptable que se tiren más de 3 días por diferidas de ascensores. Eso es lo que yo diría que se tiene que revisar en este presupuesto.

Sr. Presidente Asamblea: Manifestó. Con mucho gusto, ya tomamos nota, Adolfo le dará respuestas a sus comentarios para que le queden claras sus inquietudes.

Sra. Iliana Fonque, 3-303: Dijo. Buenas tardes, quería saber si analizaron el tema del incremento de la administración también con base al IPC, nos lo trajeron con el salario mínimo legal vigente ¿pero el IPC lo tuvieron en cuenta?

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. También le daremos respuesta a su pregunta, de pronto en un comentario al respecto le podemos ampliar rápidamente.

Sr. Secretario Asamblea - Administrador: Aclaró. No se hizo sobre IPC, porque volviendo al tema anterior hay una asamblea anterior donde se estableció que anualmente se estableciera el incremento del salario mínimo, por eso no hay un presupuesto sobre IPC.

Sra. Iliana Fonque 3-303: Dijo. Si, claro está, pero es que el incremento fue demasiado alto, lo que digamos nos ahorramos los dos años anteriores fueron prácticamente nivelados este año y no crea de todas maneras hay vamos. Estamos tratando nuevamente de solventarlos, pero lo que no se hizo el año pasado, prácticamente se triplicaron este año, entonces era de que el consejo y la administración hubieran evaluado ese punto, por eso la pregunta de que si lo tuvieron en cuenta.

Sr. Secretario Asamblea - Administrador: Manifestó. No, no se tuvo en cuenta por la sencilla razón de cómo le explicaba al principio, un porcentaje alto del presupuesto hacen incrementos sobre el salario mínimo, es vigilancia y zonas de servicios generales.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Si, eso fue explicado al principio de la asamblea y en teoría si tiene alguna inquietud adicional con gusto puede remitirse a la administración para que le amplíen la información y le muestren el documento donde esto quedó establecido en la asamblea de ese entonces.

Sra. Iliana Fonque 3-303: Dijo. Si señor, lo tengo claro que está desde hace rato, muchas gracias.

Sra. Pilar Suarez, 5-402: Dijo. Es sobre el mismo punto que acaba de hacer Iliana, al revisor fiscal le hacen un incremento del 5% del IPC, porque administrador y contador si el 10% cuando esto no son contratos laborales como lo contempla la ley que es vigilancia y aseo y hasta la niña de asesoría que ganan más del salario mínimo, ¿porque a ellos se les aplica el 10%? Es muy cierto que tengamos establecido que los incrementos eran de acuerdo al salario mínimo, pero en este momento estamos en austeridad para que veamos los contratos que tiene administración, los contratos que tiene el contador y como la revisoría fiscal solo le incrementa el IPC. Por más de que lo hayan explicado creo que es una cosa que amerita estudio y no, teniendo gastos que solamente estamos haciendo por maquillaje, decoración, no suntuosos y de problemas como lo que explican de ascensor, lo que explican ustedes mismos de los muros y todo, nos estemos gastando la plata en ítems que no deben ser.

Correcto, creo que es más que justo un incremento del IPC para estos contratos de honorarios. Pero espero respuesta porque para eso necesitamos respuesta, no es que simplemente porque lo tenemos establecido así, no, es estudiar porque esa es la tarea

que tiene el consejo, pensar en el presupuesto, pensar en las cuotas de administración que pagamos los propietarios y como lo dijo un propietario hace rato por su chat, la cuota de administración de Nogales de la Colina no es una cuota normal, es una cuota alta, sustanciosa, buena, en el promedio del sector, nadie dice que este ni por muy encima ni por muy abajo pero si amerita un estudio, que el consejo evalúe bajar los honorarios de esos contratos.

Sr. Presidente Asamblea: Manifestó. Con mucho gusto se va a revisar y se le dará respuesta sobre el respecto

Sra. Pilar Suarez, 5-402: Dijo. Veo que tienen varias respuestas conmigo, le agradezco de verdad se cumplan señor Polania, porque el año pasado...

Sr. Presidente Asamblea: Manifestó. Entendido señora Maria del Pilar, está clara su solicitud, ya la administración tome nota al respecto.

Sr. José Elías, 4-301: Preguntó. Sergio es que tengo una inquietud, la queja más común aquí son los ascensores y ustedes le incrementan el 10.4%, según la explicación que escuche así por partecitas de Mario era solamente el 10% para celaduría y aseo; sin embargo el contrato a todo costo como ascensores que es la queja generalizada le suben el 10.04% Ahora entiendo hay un gasto de \$15'000.000 de reparaciones locativas ¿eso qué es? Muchas gracias.

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo Presidente del Consejo: Respondió. José Elías le explico el tema de los ascensores se incrementó el porcentaje que tus estas diciendo en razón a que con OTIS hemos llegado a varias negociaciones, y en este momento el incremento que ellos van a hacer es hasta septiembre de este año. Con respecto a los repuestos efectivamente es un rubro que más se incrementó y se incrementó más dado que los repuestos de los ascensores son demasidamente costosos, un botón que en enero se cambiaron alrededor de 4-5 botones, cada botón vale \$250.000, están hablando del tema de los ascensores torre 2, a principio de año enero tuvimos un daño un fin de semana y de hecho yo creo que esa es una de las quejas, el servicio se restableció hasta el lunes porque los señores de OTIS vinieron y atendieron la solicitud pero determinaron que era tema de un repuesto, la sola tarjeta que se compró costo \$2'500.000, el tema de los ascensores es que los ascensores son demasiado costosos.

Sra. Emilia Sánchez, 4-504: Mencionó. En cuanto al tema del presupuesto, no podemos esperar respuestas dentro de una semana o no porque hoy hay que botarlo, a mí me parece muy importante que esas respuestas las de hoy para que podamos tomar decisiones concretas sobre si se aprueba el presupuesto como esta. *La continuidad de la intervención es inaudible por fallas de internet*

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. No le alcanzamos a captar la idea, miramos si se vuelve a conectar para resolverle los tres puntos concretamente, puede plasmar sus preguntas en el chat y con mucho gusto les daremos respuesta ya que no logramos escucharla.

Tenemos en este momento un quórum de 81.67% con 219 personas en sala, vamos a esperar un momento mientras se logran responder las preguntas en el chat para irles dando respuesta y en máximo 5 minutos tenemos que ya estar votando.

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Aclaró. Hago la aclaración con respecto a lo que es contador y administrador, el contrato con la contadora está establecido sobre salarios mínimos, casi todos los contadores, yo soy contador y trabajo con copropiedades, pero pues se está cobrando sobre el salario mínimo. Desafortunadamente, el salario mínimo se incrementó, pero el contrato con el contador es ese, bajar el contador, no sé, la asamblea lo decida, pero yo no lo recomiendo, cuando llegamos existía una contadora que no era muy funcional. ¿Qué pasa con los honorarios del administrador? El administrador hace 2 años que no se le incrementa, es más el año pasado no se le incrementó por solicitud de él mismo, entonces esta es la respuesta, tenemos el mismo administrador trabajando con los mismos honorarios hace 2 años. Había una pregunta que hacía José Elías con respecto a un rubro del presupuesto que se llama reparaciones locativas, ese rubro es uno de los más sensibles del presupuesto, porque es muy difícil de establecer su valor exacto, todas las reparaciones del conjunto se cargan a ese rubro, tal vez es de los rubros más altos que se pueden manejar, entonces es muy difícil y aquí se están dañando continuamente muchas cosas, es más hasta en los mismos apartamentos, que se les dañó una tubería o que las grietas de los apartamentos que hay por las fachadas, es un rubro bastante complejo de determinar, el año pasado en octubre lo teníamos casi totalmente agotado, de hecho nos tocó parar 3 o 4 reclamaciones de apartamentos que tienen problemas de fachadas ¿Cuánto vale eso? Están cobrando \$3'000.000 y no teníamos el rubro para hacer estos arreglos, entonces es muy difícil llegar a darle con exactitud a ese rubro.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Muy bien, las inquietudes que quedan pendientes son las de la señora Emilia que dice nos dice que incremento en los honorarios del IPC ya quedó explicada, Luego pregunta que eliminar proyectos como el de adecuación de las zonas húmedas y demás proyectos de ornato para el año 2022 para otro año, pero esos son temas que ya no vamos a ampliar. La última intervención está sobre la explicación de eliminar los proyectos de las zonas húmedas

Sr. Secretario Asamblea - Administrador: Manifestó. El tema de adecuación de las zonas húmedas no sale del presupuesto, a nosotros prácticamente no nos está costando absolutamente nada porque el presupuesto que se va a utilizar para ese proyecto básicamente está en los bonos que ha dado la compañía de vigilancia, entonces no afecta para nada el presupuesto. El presupuesto solo tiene \$18'000.000 para lo que es CCTV y citofonía que es lo único y es complejo en el conjunto, porque ya es un sistema muy obsoleto y hay que arreglarlo.

Presidente: Bueno ya con estas intervenciones quedan claras las inquietudes de la última asambleísta que realizó y vamos a someter a votación la aprobación de presupuesto para el año 2022.

Resultado de votación: aprobación del proyecto de presupuesto 2022.



APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO 2022

SI



NO



No han votado



- Por el Si: 62.63%
- Por el No: 21.024%
- No votaron: 16.364%
- Porcentajes calculados con base en total de asistentes.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. En este orden de ideas queda aprobado el punto número 8, presentación y aprobación del presupuesto para el año 2022.

9. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PERIODO 2022-2023

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Dijo. Si así lo considera la asamblea es nuestro propósito de todo el consejo de administración continuar colaborando al conjunto, esa es la propuesta.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Señores asambleístas, para este punto si ustedes están de acuerdo con que el consejo actual de administración continúe lo podemos votar y con ese resultado tendríamos que paso seguido, si no quieren que continuemos se votaría por las personas que se propongan y tendríamos que votar de manera inmediata.

Vamos a colocar en el chat los nombres de las personas que pertenecemos al consejo actual.

En este momento siendo las 6:33 de la tarde, tenemos 81,67% de quórum con 219 participantes, por favor señores asambleístas realizar su votación.

Resultado de votación: Aprueba la continuidad del presente consejo de administración periodo 2022-2023.



APRUEBA LA CONTINUIDAD DEL PRESENTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PERIODO 2022-2023

SI



NO



No han votado



- Por el Si: 62.509%
- Por el No: 18.241%
- No votaron: 19.249%
- Porcentajes calculados con base en total de asistentes .

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Señores asambleístas, de parte propia y del consejo de administración ,damos muchas gracias por el respaldo que nos han brindado y podrán tener la certeza de que seguiremos construyendo y seguiremos haciendo el mejor esfuerzo y el mejor trabajo de manera honesta que es lo más importante en esto, porque si no se tienen un tema muy claro y un horizonte y unas metas muy claras como las que se han propuesto año tras año, que ustedes han visto los avances y han visto las mejoras

y la plata se ve invertida eso es lo importante. Entonces muchas gracias y continuamos con nuestra asamblea.

10. ELECCION DEL COMITE DE CONVIVENCIA PERIODO 2022-2023

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. En este punto hay un tema atípico, el año pasado solamente se postuló una persona e hizo parte con el administrador de digamos el quórum del comité de convivencia, quisiéramos que en este momento realizar una nueva convocatoria para las personas que quieran participar de este importante comité, sería bueno que los asambleístas que participaron y que escuché con algunas intenciones de participar, de querer pedir una ayuda y una propuesta distinta para ciertas anomalías que han encontrado en sus propiedades. Esta sería una buena oportunidad para que nos apoyen, porque este es un tema bastante complicado y que se puede seguir mejorando pero con la ayuda de todos igualmente. En el chat manifestar su nombre completo, torre y apartamento para ser tenidos en cuenta en el nombramiento del comité de convivencia para este periodo. Voy a responder a una pregunta del señor Omar Sáenz, dice que usted quería postularse al consejo de administración, esta opción se le planteó a la asamblea una vez se hubiera votado por el no en la continuidad o no del presente consejo por ende queda descartada una posible postulación de otra persona adicional.

¿Quién más se postula al comité de convivencia? Señores asambleístas, no es solamente dar quejas y no es solamente sentarse a exigir y pedir, sino que también hay que apoyar y hay que participar en todos los temas críticos también de nuestra copropiedad. Bienvenidas las personas que quieran presentarse para hacer parte del comité de convivencia.

Cerramos ya la participación, tenemos en este momento solo dos personas que se postularon de un quórum que tenemos en este momento de 81.95% con 219 participantes y queda de la siguiente manera.

Postuladas:

- Sra. Carmen Monsalvo, 5-1003
- Sra. Martha Cruz, 2-104

Sra. Revisora Fiscal: Manifestó. Señor presidente, en el chat está muy insistente el señor Omar Sáenz que está pidiendo la palabra, sería importante escuchar lo que él quiere decir.

Sr. Omar Sáenz, 6-701: Dijo. Buenas tardes, es para lo siguiente es que vi que varias personas pedimos formar parte del consejo de administración y no nos tuvieron en cuenta, yo quiero apoyar en esta vigencia 2022-2023 al consejo de administración para formar parte del mismo, me postulé y no me tuvieron en cuenta.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Si, para darle nuevamente respuesta y transparencia al tema señor Omar, a la asamblea se le pidió que votara por la continuidad o no de la

plancha que hay en este momento de consejo de administración; la asamblea se pronunció por un sí con más del 62%.

Sr. Omar Sáenz, 6-701: Dijo. No, pero es que no dieron la posibilidad de postularse a los demás, ustedes mostraron una plancha.

Sr. Presidente Asamblea: Manifestó. Si, de acuerdo Omar, entiendo su inquietud, pero digamos que la asamblea en este momento es el ente que autoriza, avala o no la continuidad del presente consejo, al autorizar y avalar obviamente quedan las 7 personas que estamos en el consejo y obviamente quedará ya sin piso una nueva postulación.

Sr. Omar Sáenz, 6-701: Dijo. No, pero en el momento de la votación señor presidente, en el momento en que se postularon yo escribí en el chat más de una vez. Por favor pido a la revisora fiscal que revise el chat.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Si, pero lo primero que se hace es preguntarle a la asamblea si quieren continuar o no con el presente consejo, a partir de ahí ya se toman las decisiones siguientes. Ya en este momento damos por cerrado este tema. Ratificamos que en el comité de convivencia quedan las dos personas que se inscribieron y vamos a realizar la votación porque el comité de convivencia debe quedar bajo una votación de la asamblea.

Resultado de votación: Aprueba el comité de convivencia 2022-2023 conformado por: la señora Carmen Monsalvo 5-1003 y la señora Marta Cruz del 2-104



APRUEBA EL COMITE DE CONVIVENCIA 2022-2023

SI



NO



No han votado



- *Por el Si: 79.142%*
- *Por el No: 3.456%*
- *No votaron: 17.402%*
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Sr. Presidente Asamblea: Dijo, En este momento se cierran las votaciones, se aprueba el comité de convivencia 2022-2023. Muchas gracias a las participantes y bienvenidas a este nuevo año de trabajo.

11. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL PERIODO 2022-2023

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Dijo. Con respecto a la convocatoria para revisor fiscal a la cual dieron apertura el 25 de enero del 2022 y se cerró el 16 de febrero de 2022, se presentaron 3 participantes:

- Esperanza Burgos Carrero
- Zoraida Galindo Rodríguez
- Ana Hermencia Castillo Sánchez

Realiza lectura en detalle de cada hoja de vida.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Se pone a consideración de la asamblea la elección de la revisoría fiscal. Tenemos en este momento un 82.75% de quórum con 221 asistentes en sala.

Resultados de votación: Elección revisor fiscal



ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL

ESPERANZA BURGOS



ZORAIDA GALINDO RODRÍGUEZ



ANA HERMENCIA CASTILLO SÁNCHEZ



No han votado



- *Esperanza Burgos 41.15%*
- *Zoraida Galindo 19.45%*
- *Ana Castillo 20.81%*
- *No han votado 18.57%*
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Sr. Presidente Asamblea: Entonces continúa la señora Esperanza Burgos con nosotros, bienvenida nuevamente, gracias por todo su apoyo y sus aportes para la mejora continua de nuestro conjunto.

12. PROPOSICIONES Y VARIOS

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. En este punto vamos a colocar en pantalla los 5 puntos que se trajeron por parte del presidente del consejo y los proponemos para que la honorable asamblea realice su votación y se pronuncie para cada uno de estos temas. Vamos a dar 5 intervenciones de asambleístas para que den sus opiniones al respecto de estas propuestas, o si tienen propuestas adicionales las cuales, en teoría, tenían que haber llegado unos días antes a la administración para haber sido tratadas acá y expuestas acá. Sin embargo, llegaron 3 propuestas que tenemos acá, de la señora

Sra. Mariana Herrera del 1-403: Dijo-. Otra propuesta del señor Rafael Adames 4-803 y del señor

Sr. José Elías Morenos 4-301. Dijo. Todas ya las hemos tratado, son mas inquietudes que propuestas para tipo asamblea y se las estaremos ampliando y dando más respuesta por parte de la administración. Siendo en este momento las 7:11pm el presupuesto de tiempo, estamos dentro del periodo que pactamos inicialmente, y ya leímos las propuestas, no sé si tengan alguna inquietud.

Sra. Pilar Suárez, 5- 402: Dijo. Buenas noches, quiero quedar constancia y que quede en acta las irregularidades que manejó el presidente de la asamblea y el consejo de administración en esta asamblea para el nombramiento del consejo de administración. Que quede constancia en acta.

Sra. Isabel Cristina, 4-203: Dijo. Buenas noches, para votar las propuestas se solicitó que se voten por separado, no en bloque para que la votación corresponda a lo que se está votando, no a un bloque.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Perfecto, así se va a hacer.

Sr. Juan Manuel Posada, 4-201: Dijo. Buenas noches, muchas gracias por el espacio, solamente para una pregunta para el consejo, el año pasado hice una propuesta para que se pudiera adelantar los pagos de administración, es decir que uno pudiera pagar un año por adelantado o 6 meses, de pronto con un posible descuento; en la asamblea anterior se dijo que nos iban a dar respuesta de eso, nunca se supo, nunca hubo una respuesta alrededor de eso. Les agradecería si nos pueden comentar algo acerca de ese compromiso que había quedado pactado el año pasado. Gracias.

Sra. César Sastre, 5-1002, apoderado: Dijo. Buenas tardes para todos, estoy en calidad de apoderado del propietario del apartamento mencionado y soy actualmente arrendatario. Son 3 temas en varios. La primera es, si por medio de la administración y ustedes también los compañeros del consejo nos pueden colaborar con el tema de McDonald's sobre todo a las torres que nos están dando ahí la cercanía al establecimiento McDonald's, que una vez ya desarrollado el tema de la pandemia, cómo se han levantado algunas cosas, volvieron a hacer ruidos, los problemas los fines de semana. Las peleas los fines de semana volvieron, los ruidos de los aparatos que ellos

manejan no dan mayor tranquilidad en la noche, yo no sé si de alguna forma ustedes puedan elevar un oficio formal a la cadena de restaurantes de McDonald's para que puedan solucionar tanto el tema de ruidos como el tema de las rencillas los fines de semana que se presentan bastante.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Muy bien, Adolfo ha tomado nota para que hagamos un documento hacia esa compañía y hacer ese requerimiento.

Sr. César Sastre, 5-1002: Dijo. También con el tema de ruidos con las cajas que instalaron en la avenida Villas, con esto de la pavimentación de las calles y durante todo el día pero en especial en la noche cuando pasan los vehículos esas tapas están sonando demasiado, era para ver también si ustedes comedidamente podrían hacer el alcance no sé a qué entidad para que revisen esas cajas porque están sonando demasiado.

Por último yo ya tengo varios años de vivir en el conjunto, he vivido dos administraciones y dos consejos diferentes, yo quiero darles las gracias al administrador y al consejo porque me parece una buena gestión, está administración y este consejo les agradezco porque se ha visto bastante gestión, muchas gracias.

Sr. Presidente Asamblea: Muchas gracias a usted por sus comentarios y sí, elevaremos las quejas a las entidades que están a cargo de este par de aspectos que comenta con mucho gusto.

Sr. Luis Miguel Carvajal, 2-704, apoderado: Dijo. Buenas noches rectifico 706, tengo poder del 704. Para ser específico sobre el punto en discusión que es sobre las propuestas un punto de vista sobre el numeral 2 sobre la apropiación de recursos del fondo de imprevistos, ya lo habían comentado en el primer escenario cuando empezó la reunión, no sé si es muy ambicioso apropiarse de ese tema, si bien hay una necesidad que apenas se va a cuantificar muy seguramente podría darse que se requieran recursos adicionales pero yo consideraría que como fondo de imprevistos debemos dejarlo quieto o no hacer una apropiación tan digamos tan ambiciosa por lo que van a ser recursos de dos años.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Vale, por eso se va a votar y ya la asamblea se pronunciará sobre cada uno de los puntos.

Sra. Clara Inés Sandoval, 3-804: Dijo. Buenas noches: Mi solicitud es sobre el cuarto de las basuras, solicito el favor organizar las canecas con los colores y los letreros correspondientes al tipo de residuos para poder hacer así un reciclaje adecuado, esa es mi solución.

Sra. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Con respecto a lo que la señora acaba de mencionar, ya hay una primera etapa que se surtió que es el diagnóstico de un sistema para el reciclado de basuras, en este momento estamos en la segunda etapa, es que se está elaborando el sistema de gestión para reciclado de la basura, en el

presupuesto y en el fondo hay algo de \$4'000.000 a \$5'000.000 que se están apropiando; ese valor es para lo que se está solicitando que es la compra de las canecas, todos los elementos, avisos y demás que se requieran para que el conjunto pueda hacer un sistema de reciclaje de basura de acuerdo a la normatividad existente.

Sr. Gildardo Bravo, 4-1001: Dijo. Buenas noches, dentro de los puntos a tratar en este ítem de la asamblea hay varias cositas por solicitar y aclarar. La primera, lo mismo de McDonald's, se ha identificado que la gente cogió la bahía de ingreso y salida del conjunto como sitio de comida, eso es algo que se le debería añadir al punto anterior de ruidos y quejas. Segundo, un problema muy dado a lo que es la accesibilidad del conjunto, tanto peatonal como vehicular y es solicitarle a la administración que se postule ante la secretaría de movilidad las políticas correctas de actualización de semáforos peatonales para el cruce de la avenida Villas en el costado norte porque hay no hay semáforo peatonal ni cebra y es algo también asociado a lo que dijeron ahorita de la intervención de las bombas que generan ruido con la placa que quedó mal puesta.

Otra de las cosas es que para la vigencia 2022, se suscitó un contrato de alquiler y renta de los cilindros para la apertura y cierre de las puertas vehiculares pero tengo entendido que entre el 2020 y 2021 se compraron y no fueron buenos, entonces que la administración y el consejo de administración nos den un reporte de eso.

Se invirtió una infraestructura para la lectura RFID tanto para la puerta como para las porterías y está en desuso en este momento, entonces si eso no se utiliza estaríamos haciendo un detrimento de algo que se aprobó anteriormente, entonces sería bueno que se tuviera en cuenta eso. Por último, desearle lo mejor al nuevo consejo de administración en su gestión y que hagan las cosas ordenadamente y que se verifique efectivamente que lo que se contrata se haga y no hayan cosas que queden mal hechas.
Presidente: Entendido Gildardo muy amable

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Con respecto a los brazos de entrada y salida vehicular, efectivamente esos brazos molestan demasiado, durante el consejo de nosotros que llevamos 3 años acá se han cambiado varias veces esos brazos, esos brazos tienen la característica de que son hidráulicos. Nos conseguimos un proveedor que trabaja con brazos electromecánicos, por eso es que ustedes me imagino que han notado la diferencia de apertura y cerramiento entre un brazo y el otro, estos brazos que se tienen en la actualidad son mucho más ágiles por su connotación que son electromecánicos, se firmó un contrato con esta compañía, simplemente es un contrato que así se dijo en el consejo, probemos a ver cuáles son los resultados de eso, es un contrato de arrendamiento de los brazos ¿por qué de arrendamiento? comprar cada uno de los brazos valen alrededor de \$4'000.00, es decir que en el tiempo que nosotros llevamos en el consejo se han gastado \$8'000.000 porque los brazos de las 4 puertas se han cambiado y por eso fue que tomamos la decisión de arrendar los brazos, el costo de alquiler de los 4 brazos es de \$280.000 mensuales y eso cubre naturalmente el suministro de los brazos y el mantenimiento de los mismos, creo que en lo que llevamos de que se colocaron esos brazos, llevamos un mes, los resultados han sido muy buenos. Los brazos que se quitaron que son de propiedad del conjunto son 3 brazos porque el

de el costado izquierdo de la salida vehicular fue el primero que se dañó este año están guardados simplemente para evaluar si nos funciona o no nos funciona el sistema, pero creo que por \$280.000 alquilar 4 brazos es un costo demasiado bueno y el servicio que están prestando los brazos es hasta ahora óptimo.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Muchas gracias Mario, vamos entonces a votar por las 5 propuestas que hay en este momento sobre la mesa. Tenemos un quórum al momento de 83.07% con 222 asistentes en sala, excelente participación y esperamos que así terminemos hasta las 8:00pm. Vamos con la votación de la propuesta número 1.

Propuesta #1: Liberar los fondos de ingresos recibidos por el conjunto desde abril 2022 hasta marzo 2023, recursos que serán utilizados en ejecución de obras y otros requerimientos.

Resultados de votación: Aprueba la propuesta #1



¿APRUEBA LA PROPUESTA 1?

SI



NO



No han votado



- Por el Si: 58.938%
- Por el No: 18.791%
- No votaron: 22.27%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Vamos ahora a leer el enunciado de la propuesta número 2.

Propuesta #2: Liberar el fondo de imprevistos con saldo a 31 de diciembre del 2021 por valor de \$26'596.000 más el que se apropie en el año 2022 por valor de \$11'268.000, para ser utilizados en los trabajos de cerramiento del conjunto costado sur y norte según los estudios técnicos presentados por el ingeniero estructural y que fueron expuestos al inicio de la asamblea.

Resultados de votación: Aprueba la propuesta #2



¿APRUEBA LA PROPUESTA 2?

SI



NO



No han votado



- Por el Si: 57.096%
- Por el No: 19.213%
- No votaron: 23.691%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Vamos ahora a leer el enunciado de la propuesta 3

Propuesta #3: Otorgar atribuciones amplias y suficientes al consejo de administración para gestionar, contratar los trabajos necesarios, diseños arquitectónicos, estructurales, suelos y la obra civil para la recuperación del cerramiento del conjunto y las

modificaciones al área común de zonas húmedas del conjunto con el fin de que estas sean transformadas en el área de administración y de servicios generales.

En lo que se refiere al cerramiento, entre otros tramitar la licencia de construcción en la modalidad que se requiera de acuerdo con lo que exija una curaduría urbana en la ciudad de Bogotá D.C.; los trabajos en el muro de cerramiento incluyen demolición total o parcial y/o reforzamiento estructural de los muros existentes juntamente con su cimentación, retiro de escombros.

En lo que se refiere a las modificaciones húmedas, entre otros tramitar una licencia de construcción en la modalidad requerida por una curaduría urbana en la ciudad de Bogotá D.C.; los trabajos en las zonas húmedas incluye desmonte de equipos y acabados de sauna, jacuzzi y turco, cambios en la distribución interna, sin afectación estructural, apertura de vanos en fachada para ingreso secundario y ventanas, actualización de redes e iluminación a la nueva distribución y cambio de acabado de pisos, muros y cielo rasos.

Resultados de votación: Aprueba la propuesta #3



¿APRUEBA LA PROPUESTA 3?

SI



NO



No han votado



- **Por el Si: 58.469%**
- **Por el No: 19.502%**
- **No votaron: 22.03%**

- **Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.**

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Vamos con el enunciado 4

Propuesta #4: Otorgar atribuciones al consejo de administración para que modifique el reglamento de convivencia del conjunto en lo siguiente: Establecer sanciones no pecuniarias a propietarios morosos de cuotas de administración, sanciones pecuniarias por el uso indebido de las zonas comunes, en especial para los responsables de mascotas, y revisar las sanciones pecuniarias por el uso indebido del parqueadero de visitantes.

Pecuniarias llámese a temas de dinero, esto son sanciones económicas. Entonces señores asambleístas vamos a votar por la propuesta número 4. Tenemos un quórum de 83.07% 222 asistentes en sala.

Resultados de votación: Aprueba la propuesta #4.



¿APRUEBA LA PROPUESTA 4?

SI



NO



No han votado



- **Por el Si: 52.065%**
- **Por el No: 24.726%**
- **No votaron: 23.209%**
- **Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.**

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Vamos con la última propuesta, número 5

Propuesta #5: Debido a que el árbol de la familia Pino Romeron ubicado en jardinería interior frente a la torre 3, tiene unas raíces muy extensas que han deteriorado la estructura a tal punto de facilitar la filtración de agua a través de los muros de la jardinera y de la escalera de la torre 3, el consejo de administración solicita que esta asamblea le otorgue la atribución para que adelante todos los trámites necesarios a fin de talar dicho árbol y posteriormente realizar una impermeabilización o mantenimientos a dicha jardinera. Lo mismo ocurre con el pino sembrado frente a la torre 2.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Vamos a votar, tenemos 83.07% de quórum y 222 asambleístas en sala para la votación de la propuesta número 5

Resultados de votación: Aprueba la propuesta #5



¿APRUEBA LA PROPUESTA 5?

SI



NO



No han votado



- **Por el Si: 69.869%**
- **Por el No: 6.669%**
- **No votaron: 23.462%**
- **Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.**

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. A la asamblea muchísimas gracias por el apoyo incondicional que siempre nos han brindado, agradecemos, esta asamblea ha sido

digamos planeada para bien y para todos los proyectos que tenemos en pro de la mejora de la copropiedad vamos a cerrar la asamblea con unas participaciones que tenemos en el chat. Vamos a dar 5 participaciones Termino diciendo que tenemos en este momento un quórum de 83.37% con 223 participantes a la fecha, en este momento es la máxima participación que hemos tenido durante todo el día. Entonces habilitamos la participación de los asambleístas.

Sra. Lilia de Hernández, 5-503: Dijo. Buenas noches, quería que tuvieran en cuenta unos puntitos que me he fijado en esta época de pandemia, entonces.

En la torre 5 hay un problema y es que no sabemos o no se ha podido detectar quien es el fumador tanto de cigarrillo como de marihuana, entonces no sé si de pronto le pueden poner atención a eso.

No estoy de acuerdo con tanto cambio del personal de vigilancia, están cambiando mucho a la gente, sacaron a Danielita y no supimos porque la sacaron. Solo tenemos 2 niñas del aseo para cubrir las 6 torres y el resto del conjunto, a las pobres señoras les toca de a 3 torres cada una y la verdad me parece muy poco personal para niñas de aseo en el conjunto.

Ya es hora, ya la pandemia está pasando, todo se está normalizando, entonces creería que ya es hora de que la gente que tiene mascotas no deje hacer a los perros sus necesidades en los balcones, en los ascensores y que de paso también estamos viendo que la gente saca los perros a la zona de los niños, hacen sus necesidades y no recogen. Los garajes últimamente o no parquean bien los carros o tenemos el problema de que los están cogiendo como depósitos, entonces hay muchos parqueaderos, sobre todo, pues yo tengo mi parqueadero en el sótano 1 y cuando yo voy ingresando veo muchos parqueaderos, que guardan bicicletas, cajas, escombros, de todo menos lo que debería ser que es un uso de parqueadero, es para parquear el vehículo no para guardar cosas de desechos ni de nada de eso.

Sr. Presidente Asamblea: Manifestó. Sí muy bien, parte de todos estos temas son las aprobaciones que ustedes nos dieron para poder ajustar todo este tipo de inconvenientes. Muchas gracias.

Sra. Isabel Garnica, 4-203: Mencionó. Mi tema es el siguiente, es importante que se revise el tema de ingreso del personal por ejemplo de claro que viene a arreglar un daño en el internet, la semana pasada durante toda la semana hubo servicio intermitente, yo sé que varias personas tuvimos ese problema, varias personas trabajamos desde la casa y resulta que los señores de Claro hacia 3 días habían mandado la carta, por casualidad yo ese día había llamado en la mañana porque el viernes se fue definitivamente el servicio de internet y me dijeron los señores de claro hace 3 días se mandó la carta pero en la administración no nos dejaron entrar, entro y le pregunto a la niña de recepción y me dice, de administración no han dado la autorización. Voy hasta la administración y la respuesta es ya le digo a la auxiliar para que autorice y sigue hablando con el todero pero no le da trámite inmediato y nosotros en varios apartamentos, porque yo llame a

claro y el problema no era solo de nuestro apartamento si no de varias personas que tenemos el servicio de claro, entonces me contesta el señor administrador que cuando se nos dañe el internet tenemos que avisarle a la administración, eso es algo nuevo, digamos que cada vez se inventan cosas y no tienen en cuenta la necesidad de nosotros para el internet y los señores dizque llevaban media hora en la puerta. Tuvimos que hacer un plantón frente a la administración y hasta que no autorizaron la entrada de los señores no nos retiramos de ahí, cosas como esas no deben suceder en el conjunto porque nos está afectando a muchas personas que trabajamos con internet desde la casa. Esa es mi solicitud para que el consejo de administración regule ese tema por favor.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Con mucho gusto, ya hemos tomado nota y Adolfo tramitará su solicitud y agilizará mejor la atención.

Sr. Álvaro Cardona, 2-702: Dijo. Buenas noches, lamentablemente estuve toda la asamblea pidiendo la palabra y nunca me la dieron y quería hacer este comentario antes de las votaciones, ya no hay nada que hacer. En palabras del señor administrador en reciente boletín habló de la vetustez de las tuberías por no decir el mal estado por vejez de las tuberías, mi pregunta es muy sencilla ¿no se ha pensado en un proyecto de mejora de tuberías del conjunto antes de pensar en cambiar la administración de sitio? la administración está muy bien montada en donde está, tienen un espacio muy agradable y todo y el problema de tuberías nos concierne finalmente a todos porque a mí ya el apartamento se me inundo por problemas del apartamento de arriba que nunca me respondieron absolutamente nada, pero no veo ningún proyecto relacionado con el problema de tuberías del conjunto y estoy refiriéndome a las palabras del señor administrador. Muchas gracias.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Válido don Álvaro, vamos a revisar ese tema y al interior del consejo verificaremos que proyecto o qué situaciones podemos implementar para mejorar ese tipo de eventos.

Sra. Rosa López, 3-102: Dijo. Buenas noches, Si creo que tampoco se tuvo en consideración la situación de la seguridad del conjunto, desafortunadamente todos. La empresa de seguridad que está prestando el servicio ha hecho observaciones a la administración y al consejo desde que ellos recibieron la seguridad, no se ha hecho ninguna acción en aspectos muy esenciales como las cámaras, no todos los edificios tienen cámara, no sirven, las barreras de sensibilidad de la parte hacia el parque tampoco sirven, hay muchas cosas de seguridad que no sirven y aunque hacen creer que los afectados somos las personas del primer piso, desde que se vulnere la seguridad de cualquiera de los apartamentos se va a ver afectada la seguridad de todos los residentes, entonces también creo que se deben tener en cuenta todas estas falencias en el aspecto de seguridad para mejorar y más con la situación como se encuentra y cada vez deteriorándose más, creo que es un aspecto importante a tener en cuenta, gracias.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Con mucho gusto señora Rosa eso también está dentro del proyecto de trabajo de este próximo año.

Sr. Presidente Asamblea: Manifestó. Bueno señores asambleístas siendo las 8:02 pm de hoy 27 de febrero de 2022, damos por terminada la asamblea, agradecemos el quórum que al momento está en 83.37% con 223 participantes y no resta más que agradecerles y darles la tranquilidad de que con nosotros en el consejo van a tener un nuevo año con muchos proyectos y con muchas cosas de mejora para nuestro conjunto.

Sr. Mario Ramírez Presidente del Consejo: Dijo. Simplemente para agradecer a todas aquellas personas que nos están apoyando en nuestro propósito de mejorar cada día más el conjunto, y agradecerles a todos por la asistencia a esta asamblea, mil gracias a todos.

Sr. Presidente Asamblea: Dijo. Muy bien entonces damos por terminada la asamblea del día de hoy siendo las 8:03 pm con el 83,7% de quórum 223 asistentes, excelente muchas gracias a todos.



Siendo las **8:03 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

Aura De Paz
Apto.4-303

Rodrigo Kurmen
Apto.4-801

Emiro Benjamín Humanéz
Apto.2-504