

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2025
UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI P.H.
BOGOTÁ, 27 ABRIL 2025

NIT: 860526852-7
Cámara de Comercio de Bogotá
NIT: 860526852-7
246

El día 27 d abril de 2025, Siendo las 7:30 am. En la sede del COLEGIO DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, se instalaron las mesas de recepción y registro de Copropietarios convocados a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA de la UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI, Propiedad Horizontal.

Para el desarrollo de este evento, de acuerdo con la convocatoria se incluyó la agenda u orden del día que guiara el orden informativo, deliberativo y decisorio de la Asamblea.

PUNTO. 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

El Administrador, Diego Cortés: Presenta el saludo de bienvenida y manifiesta que se da inicio a la asamblea General de la Copropiedad con el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum
2. Elección mesa directiva de la Asamblea.
3. Aprobación del Reglamento de la Asamblea
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Elección de la comisión verificadora del acta de la presente Asamblea.
6. Información de los ajustes al Manual de Convivencia
7. Propositiones y varios
8. Informes:
 - Informe Consejo e Informe Administrador
 - Informe del Comité de Convivencia
 - Informe y Dictamen de Revisoría Fiscal
9. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre del año 2024
10. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2025.
11. Elección del presidente y miembros del Consejo de Administración para el período 2025- 2026.
12. Elección del Comité de convivencia (mínimo cinco personas).
13. Elección del Revisor Fiscal y su suplente. (Fijación de Honorarios).
14. Cierre de la asamblea.

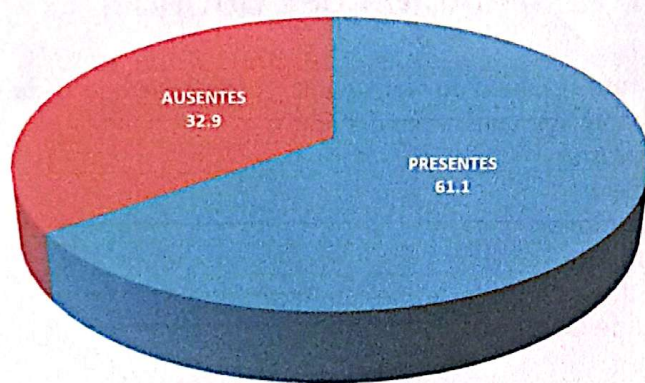
CONSTATACIÓN DEL QUORUM.

El Revisor Fiscal, Gerardo Medina: Siendo las 8:53 am. informa que en este momento tenemos un quorum con un coeficiente de 60.9 y representamos 499 inmuebles. Asimismo, Informa que todavía se están registrando personas, pero ya podemos dar inicio a la asamblea. Gracias.

Esto es que, a las 8.53 am. Horas. se ha verificado el Quorum reglamentario para iniciar legalmente las deliberaciones de la Asamblea General de copropietarios de la Unidad residencial el Gualí. P.H.

Verifico: Revisor Fiscal.

El Registro de asistencia de copropietarios de la Unidad Residencial El Gualí. Cuando se cierra la inscripción. Se constata la presencia del 61.1% y una ausencia del 32.9% de 756 propietarios de la Unidad. Esto es que se ha conformado el Quorum reglamentario para instalar formalmente el desarrollo de la Asamblea, esta verificación electrónica es corroborada por el Revisor fiscal de la copropiedad. Estadísticamente este gráfico nos muestra los resultados del registro de asistentes a la asamblea.



	# INMUEBLES	COEF.	%
PRESENTES	490	61.1	64.8%
AUSENTES	266	32.9	35.2%
TOTAL	756	94.0	100.0%

PUNTO 2. ELECCIÓN MESA DIRECTIVA DE LA ASAMBLEA

Administrador, Diego Cortés:

Una vez se constata la integración del Quorum reglamentario se procede a la instalación formal de la Asamblea General de copropietarios, por el Sr. Administrador y explica algunas formalidades a tener en cuenta para el desarrollo exitoso de este evento. Luego, el Administrador solicita a los asambleístas presentes, la colaboración de cada uno de los residentes si alguien se quiere postular o si lo desean postular para que nos ayuden a dirigir la asamblea. Es decir, que se procede a la elección de la Mesa directiva de la Asamblea. Postulaciones para presidente de la Asamblea. Estamos atentos.

Asambleísta - Teresa Labrador 94102:

- Quiero postular a una persona, al señor Oscar Martínez

Administrador, Diego Cortés:

¿Don Oscar Martínez? Sí, puede pasar aquí al frente. Don Oscar

¿Alguien más desea postularse o postular a otra persona, por favor? Lo sometemos a votación para poder dar la habilidad. Si alguien quiere postularse. **247**

Al no haber más postulaciones, el Administrador pregunta:

¿La asamblea está de acuerdo que el doctor Oscar Martínez nos colabore? Todos manifiestan: **Sí.**

El Doctor Martínez, gracias.

¿Quién no está de acuerdo Con esta elección? Nadie. Se aprueba por unanimidad que el Doctor Oscar Martínez presida la Asamblea.

Le cedo la palabra, don Oscar. Sí, gracias, aunque, aquí nos falta elegir al secretario de la asamblea.

Entonces, como está previsto en el reglamento de la copropiedad actuará como secretario el Administrador de la Unidad Residencial. La administración lo puede asumir. ¿Hay alguna objeción? Nadie se pronuncia, se aprueba por unanimidad.

De esta forma se elige la **MESA DIRECTIVA DE LA ASAMBLEA:**

Presidente: OSCAR MARTÍNEZ VANEGAS (Apto: 8.2.201 etapa sexta de la Unidad)

Secretario: DIEGO CORTES CASTRO (administrador)

Asume el presidente de la asamblea, Oscar Martínez:

Presentamos saludo fraternal a todos los integrantes de la comunidad residencial El Gualí. Me han encomendado esta tarea de contribuir y de colaborar en el desarrollo de esta asamblea.

Esperamos entonces, con el apoyo y la colaboración de todas y todos, poder desarrollar el orden del día que está previsto y que queremos que se haga en orden, con disciplina, como lo establece el reglamento de la comunidad, que vamos a leer inmediatamente. Agradecido con su elección haremos el esfuerzo de poner toda nuestra colaboración para que esto salga bien y rápido. Muchas gracias.

En posesión del cargo, entonces, saludamos muy cordialmente al consejo saliente y a quienes les agradecemos infinitamente su colaboración y contribución al desarrollo de las actividades de la copropiedad por el período que está concluyendo con esta asamblea.

Asimismo, saludamos al señor revisor fiscal y también saludamos al equipo técnico que nos va a colaborar en el día de hoy en la proyección y en el ejercicio de grabación de la asamblea. Vamos a permitir entonces que todo lo que estamos tratando de hacer en el día de hoy quede debidamente grabado, que quede debidamente en actas para que la asamblea tenga así su reporte histórico y legal de todas sus actuaciones.

Entonces procedemos como lo ordena la ley, a que aprobemos el orden del día, Pregunto a la asamblea si aprueban el orden del día que fue leído por el señor administrador al momento de iniciar esta actividad. Las personas que van a aprobar el orden del día lo van a hacer rápidamente.

Los que estén de acuerdo dicen que sí y los que no, entonces así mismo lo registran. Vamos entonces a utilizar los medios electrónicos que nos han puesto a nuestro servicio. Ya le van a dar la instrucción correspondiente para el manejo de esos elementos de apoyo que tienen en la mano y además cómo lo vamos a usar en este primer ejercicio.

El técnico tiene la palabra.

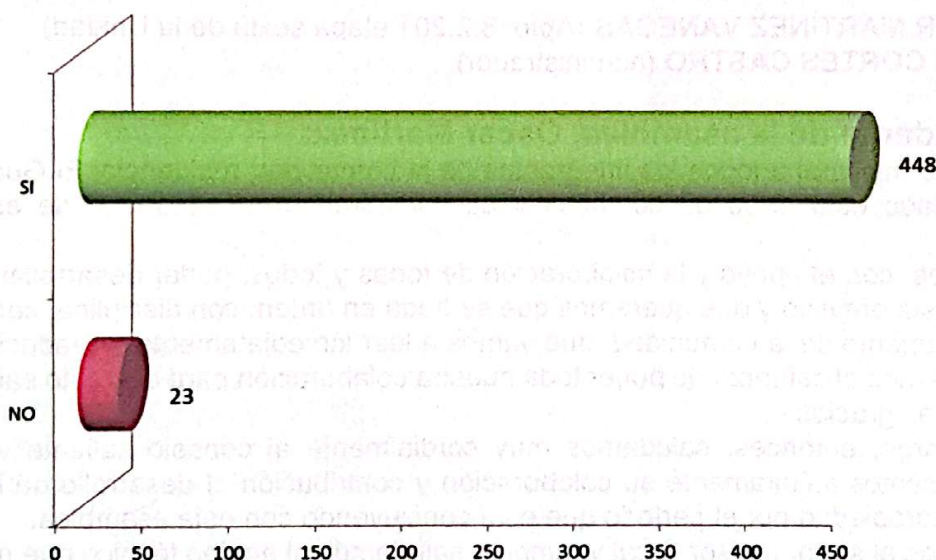
Proveedor del servicio de votación, "e Opinión":

- Brinda la explicación del funcionamiento de los dispositivos entregados.

Es importante, tener en cuenta y bueno lo que también mencionó el Revisor Fiscal, las votaciones serán nominales. Es decir, por número de votos, no va a ser por coeficiente, salvo que sea una decisión de orden económico. Las previstas en el R.P.H.

Con estas observaciones, se abre la votación para aprobar el orden del día.

Resultados: Con un número de inmuebles total botando de 471, se aprueba con 448 por el SI, y 23 por el NO.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	448	56.4	95.1%
NO	23	2.9	4.9%
TOTAL	471	59.4	100.0%

El presidente de la mesa, señala que se aprueba entonces el orden del día que estuvo en consideración de ustedes y que además fue sujeto al análisis y a la revisión que cada uno hizo de ese orden del día en su respectiva convocatoria. Una observación de por medio.

Seguidamente el secretario informa que ha llegado a la mesa el caso de la señora Jenny Paola Carreño quien nos dirigió una carta a la administración sin la representación del apartamento 41402. Creo que ella se equivocó y está representando el apartamento equivocado. Entonces si ella se encuentra presente para que pase a la mesa para realizar la corrección.

El presidente dice: con la observación que acabamos de escuchar vamos a pedirles a las personas que están atrás de pie que se pueden venir hacia la parte de adelante que aquí hay puestos suficientes para todos. Los que tengan un puesto al lado desocupado levanten la mano para que el otro se ubique.

Continuamos con el siguiente punto del orden del día.

PUNTO 3. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

El presidente de la mesa Directiva de la asamblea, Oscar Martínez:

Entonces los lineamientos son los siguientes en forma extra rápida. Cada persona que vaya a pedir el uso de la palabra por favor enuncie su nombre y el apartamento que representa.

Y pasa aquí al frente o si es necesario, haremos circular el micrófono para que la gente pueda intervenir tranquilamente, pero va a tener tiempo limitado el previsto en el reglamento es de dos minutos por intervención para ser breves, rápidos y precisos.

Óigase bien, sin dejarse de entender que esto tiene dos etapas muy importantes y son las siguientes. Que vamos a entrar en una etapa informativa y cuando entramos a información es para que todos nosotros nos enteremos de las ejecuciones, de las realizaciones, de todo lo que se hizo.

Por eso esas intervenciones tienen que ser muy precisas y en el momento que lo indique la presidencia, la mesa dirá en qué momento abrimos cualquier debate para preguntas y aclaraciones a las dudas que se puedan presentar en las informaciones que nos van a extender a todos y cada uno de nosotros.

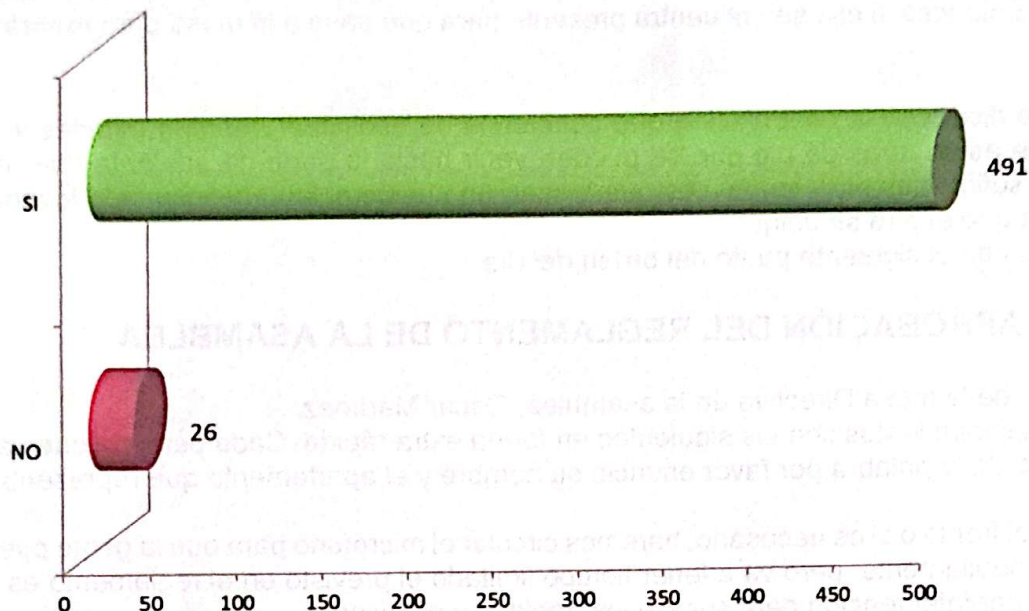
Por eso, con esas aclaraciones y observaciones previas les decimos también que no habrá en esta asamblea motivo para diálogos, interrupciones, peleas y demás. No habrá eso. Vamos a ser precisos en los aportes que vamos a dar.

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión": Reglamento.

Con estas aclaraciones, se abre la votación para aprobar el reglamento de la asamblea.

Resultados: Se cierra la votación de la siguiente manera, con 517 votos, 491 a favor y 26 en contra.

Quedaría aprobado por mayoría.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	491	62.0	95.0%
NO	26	3.2	5.0%
TOTAL	517	65.1	100.0%

Presidente de la asamblea, Oscar Martínez:

Muchas gracias. Entonces, nos acogemos al reglamento que está en la convocatoria. Ese reglamento es necesario que lo apliquemos de la mejor manera para que esta asamblea marche con el orden y la disciplina que debe ser.

Siguiente punto del orden del día, señor secretario.

PUNTO 4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Administrador, Diego Cortés: este punto ya fue evacuado.

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

La presidencia, solicita a la honorable asamblea, postular o postularse voluntariamente para conformar la comisión Verificadora del Acta de esta asamblea y de inmediato se escuchan los nombres de:

Asambleísta, Pedro López, 95401: Acepto la postulación. Muchas gracias, don Pedro.

Asambleísta, Ariel Gamboa, 202501: Gracias, muy amable.

Asambleísta, María Eugenia Alvira, 44101: Se postula.

Los postulados aceptan esta postulación y la comisión verificadora queda conformado así:

Comisión Verificadora del Acta

1. **Pedro López, 95401**
2. **Ariel Gamboa, 202501**
3. **María Eugenia Alvira, 44101**

El presidente, se continua con el Siguiente punto del Orden del día.

PUNTO 6. INFORMACIÓN DE LOS AJUSTES AL MANUAL DE CONVIVENCIA.

Presidente de la asamblea, señala que con estos ajustes tenemos un manual de convivencia completo, integral y sobre todo un manual de convivencia que veo que le incorporaron todo el marco jurídico que está previsto en el reglamento de propiedad horizontal para que sepamos realmente que se hizo ajustado a la norma, es decir, que no inventaron nada contrario de lo que ya está previsto.

Este es un manual global, general, para que así todos tengamos la oportunidad de ponerlo en práctica y de ponerlo en práctica en el marco del reglamento de propiedad horizontal.

Muy bien, entonces este manual, será entregado después de esta asamblea, yo creo que en la semana siguiente estará socializado para que todos lo tengan con los ajustes que se hicieron. Ese manual tenía una falencia y era que habían incorporado toda la parte financiera y sancionatoria del Código de Policía.

Pues nosotros lamentablemente no podemos incorporar todo eso a nuestro reglamento interno, porque no estamos autorizados para fijar las multas en nombre de la Policía Nacional, porque nos volvemos recaudadores de recursos para esta institución.

Muy bien, entonces por esa razón todo eso se lo quitaron y quedó únicamente lo que está normado en el reglamento de propiedad horizontal.

Tiene la palabra el compañero. Yo hago una pregunta, ¿cómo vamos a aprobar una cosa que no está aprobada?

Está aprobado, Es que no se va a someter a la aprobación de nuevo, porque lo que hicimos fue corregirlo y lo corregimos de la siguiente manera. A ver, el manual, que no es ningún reglamento de ley, es manual que nos está indicando un procedimiento, que nos está

indicando cómo se interpreta o cómo se hace para que los conflictos internos nuestros sean debidamente tratados.

Lo que ocurre es que la asamblea anterior hizo observaciones y esas observaciones dijeron que había que incorporarlas para que quedara debidamente ajustado a la ley y eso es lo que estamos diciendo que ya se hicieron, que se cumplió el mandato de la asamblea. Todas las personas que hicieron sugerencias se les tuvo en cuenta para que el manual se incorporara y quedara de acuerdo para todos nosotros. Como esos ajustes que habían pedido los compañeros, inclusive muchos abogados que hay aquí, pidieron eso, todas las cosas que fueron positivas y que ayudaban al mejor entendimiento y comprensión del manual fueron incorporadas para beneficio de la comunidad.

Ninguna de ellas es contraria al interés comunitario, ninguna. Todas son por el bien de la comunidad. Muy bien.

Asambleísta, Sandra Rodríguez, 51502: Buenos días, yo soy propietaria del apartamento, ante la intervención sobre el manual de convivencia, solicito la revisión del acta de la asamblea de hace un año. Lo que se habló, es que nos hicieron aprobar un manual de convivencia condicionado a que se respondieran las observaciones que teníamos algunos propietarios en contra de lo que estaba allí consignado, cosas que estaban haciendo falta y cosas que se debían corregir. Yo hice las observaciones y nunca recibí ninguna respuesta del consejo. Y por lo menos hace unas cinco comunicaciones respecto a mis observaciones y ninguna fue la respuesta.

El presidente de la asamblea: muy bien, señora Sandra, estoy tomando atenta nota de eso para que ese punto que acaba de señalar lo revisen ya en los ajustes que se hicieron para enterarnos si quedó consignado o no quedó consignado lo que ustedes dijeron en la pasada asamblea. En la pasada asamblea había 16 anotaciones muy serias, además, muchas que son correctivas, otras que son para adicionar y todo eso se hizo.

Entonces ahora que salga este manual, que lo van a tener en sus manos, que va a ser socializado, vuelve a ser objeto de revisión y se incorporarán los conceptos, los criterios que hagan falta para completar el buen sentido y el procedimiento de cada uno de esos escritos que están allí en relación con las formas de convivir y de hacer posible que nosotros estemos viviendo en comunidad.

Asambleísta, 41302: Les quiero preguntar, si ustedes hicieron el año pasado un cambio de manual de convivencia, ¿por qué no lo enviaron cuando hicieron el correo a cada apartamento? Si se aprobó el año pasado, pero los nuevos ajustes, ¿por qué no lo enviaron por todo el apartamento? Esa es mi pregunta, cuando hicieron la convocatoria de la asamblea y proyectos.

El presidente de la asamblea, Le informa este es un tema largo de debatir, pero no hay problema, ya lo van a recibir y van a tener todo resumido. No hay problema, quedan abiertas las posibilidades para que ustedes, si encuentran que el manual, como quedó debidamente ajustado, no se acomoda, cada uno puede volver a enviar sus observaciones.

Lo importante es que tengan un instrumento que sea funcional, que sea manejable, es decir, que sea entendible y trabajable. No hay problema por eso.

Asambleísta sin identificar: El manual sí fue compartido, oficialmente publicado el 24 de febrero y aprobado en la Asamblea General de Copropietarios realizada el 21 de abril, y que entra en vigencia a partir del 1 de mayo.

El presidente de la asamblea, informa que como lo dijo el asambleísta Quiere decir que el manual sí se socializó, estuvo en manos de todos y que la información que nos ha llegado o que llegó a la administración fue tratada y trabajada para que el nuevo manual tenga por lo menos incorporados esos elementos.

Si no quedaron, hay algunos compañeros que dicen que no, para los que pronto no quedaron, entonces lo harán llegar, porque lo que se busca es que la administración tenga un manual útil, manejable, interpretable y que lo pueda aplicar en forma inmediata en coordinación con las personas que tengan dificultades o conflictos en el desarrollo comunitario.

Muy bien, entonces confirmamos con esas observaciones que ha cerrado este capítulo del manual y con seguridad que le va a ser llegado a todos y cada uno de ustedes. Muy bien. Esta semana les va a llegar ese manual.

PUNTO 7. PROPOSICIONES Y VARIOS

El presidente de la asamblea, manifiesta que ustedes dejan en medio del orden del día un punto que nos gusta más al final de la reunión, pero el punto está aprobado para ser tratado aquí y es el de proposiciones y varios.

En consecuencia, iniciamos con el punto de proposiciones y varios. Le doy a la palabra al señor administrador secretario de esta asamblea para que él nos explique cuáles son las proposiciones que fueron radicadas en la administración y que deben ser tratadas en el día de hoy.

El señor Administrador, Diego Cortés secretario de la asamblea informa que fueron radicados doce puntos de proposiciones y varios. Dos de ellos, estaban repetidos y quedaron compilados en diez puntos. De estos diez puntos que les vamos a presentar, tal cual, el encabezado es la proposición que se presentó.

Nosotros simplemente realizamos ese pequeño análisis en la administración para el debate de ustedes y para la interpretación.

- **Primera número uno.** Se nombre Representante por torre para futuras asambleas sujeto a la reforma del Reglamento de propiedad horizontal.

La propuesta tiene como objetivo disminuir los costos logísticos asociados a la realización de las asambleas y optimizar la organización, representación y toma de decisiones dentro

del conjunto residencial. Esto permitiría una mayor eficiencia y representatividad en los procesos de asamblea.

No obstante, es importante señalar que esta reforma conlleva otros costos significativos relacionados con la implementación de la nueva estructura, por lo que su ejecución acarrearía una cuota extraordinaria para cubrir los gastos asociados al proceso. Por lo tanto, sometemos a votación la siguiente propuesta. Primero, vote por Sí.

Si está de acuerdo con la implementación de la reforma a fin de establecer representantes por torre en futuras asambleas. Vote por NO, si no está de acuerdo con la propuesta de reforma. Hablamos de la reforma del reglamento de propiedad horizontal de la Unidad para que sea válido.

Antes de votar se pone en consideración de los asambleístas esta propuesta:

Tiene la palabra el compañero. El Asambleísta sin identificar:

Plantea. Aquí hay una cuota extraordinaria para cubrir los gastos asociados al proceso. ¿Y cuánto es la cuota?

El presidente de la asamblea, señala no vamos a votar sí, o votar no. si no sabemos cómo se va a implementar cada caso

Antes de votar se hacen algunas explicaciones de lo que se entiende de esta propuesta. En la administración, cada una de ellas debe ser debidamente sustentada. Y hay que sustentarlas porque todas las propuestas normalmente implican un costo.

Un costo para la comunidad. Aquí el problema no es solamente proponer. Es valorar si la propuesta es sostenible, si es viable, si es verificable, si es medible y si se puede costear. Entonces, a ver qué pasa. La propuesta que nos están haciendo aquí es la modificación que se debe hacer al reglamento de propiedad horizontal. ¿Con qué fin?

Con el fin de cambiar la representación en las asambleas. Es decir, que no es bueno, oiga bien, que vengamos todos a una asamblea porque son muy grandes. Entonces se debe hacer con delegados.

A ver, lo importante aquí es también analizar este tipo de casos. Así como hay casos que son viables y posibles, hay casos que son inviables e imposibles. Pero para el caso nuestro, entonces lo que nos están diciendo en esta proposición es que para que haya mayor eficiencia, participación, debate, diálogo y todo este tipo de cosas que nosotros busquemos la forma de hacer las asambleas con delegados.

La elección de esos delegados, habría la necesidad de reglamentarla, en efecto, para poder nombrar un delegado que venga a asamblea. ¿Cómo se haría esa delegación? Esa delegación hay que hacerla por entradas.

Por entradas, cada entrada nombra por lo menos un delegado. ¿Para qué representan los intereses de ese bloque, si es entrada?

Ese bloque tiene 10 apartamentos. Como tiene 10 apartamentos, podemos nombrar uno o dos delegados. Depende de cómo esté reglamentado.

Para que ese delegado venga, presente y represente las necesidades de ese bloque o de esa entrada y nos ayude con la suma de los demás a entender una representación comunitaria de toda la propiedad.

Eso es más o menos lo que nos están diciendo. ¿Cómo? Reformar el reglamento, voy a decirlo bien, no reformar sólo un reglamento, sino que nos toca reformar todos los reglamentos de la copropiedad.

¿Cuáles son todos los reglamentos? Pues todas las escrituras que tenemos nosotros, para que a cada uno le llegue su escritura con esa modificación. Entonces, atención, ya vamos a votar.

Entonces, ¿qué significa? Que ese tipo de situaciones son las que tenemos necesidad de poder reglamentar. También lo podemos hacer reglamentando las áreas, con el fin de bajar el número de asistencia que se está dando.

Pero bueno, eso es parte de lo que nos están diciendo en esa propuesta. Por eso tenemos que realizarla. Sin embargo, si no hay consenso, pues no hay problema.

Se le concede el uso de la palabra al **Asambleísta, Manuel Zabala**: Veo dos inconvenientes acá. Uno, una contradicción entre la parte superior del documento que veíamos. Dice, para reducir costos y más abajo, aumentar cuotas.

Diez entradas con un representante y de ahí cinco que quieren sí, cinco que quieren no, otros que tienen otras propuestas, va a ser peor la cosa. Se nos va a caer la organización acá para mantener los demandantes para gobernar el sistema actual. Gracias.

Presidente de la asamblea, les solicitamos concreción y claridad en lo que decimos. Vamos a dar la palabra a dos o tres personas y cerramos la discusión de este tema.

Se concede el uso de la palabra a **Asambleísta sin identificar**: Yo quiero que se plante esto de la mejor manera.

Me parece que es buena idea la pregunta para el revisor fiscal, porque creo que es la persona que debe conocer perfectamente la ley 675, la cual permite la toma de decisiones por delegados. Yo creo que no debemos eliminar la asamblea general, como lo estamos haciendo, más sí debemos purificar y democratizar las decisiones que se toman dentro de la organización durante todo el año, es decir, y voy a hacer un ejemplo, que por medio de los delegados se tomen decisiones, por ejemplo, con respecto a las cuotas, con respecto a las obras técnicas, con respecto a (...) porque estamos en este momento tomando decisiones las siete personas o las cinco personas que quedan de Consejo Administrativo.

Por todo, nosotros estamos tomando decisiones por cinco personas. Por delegados se pueden priorizar y democratizar más las decisiones, pero la pregunta finalmente es para el **Revisor Fiscal**, porque en lo que yo entiendo de la ley 675, no necesitamos reformar el reglamento y no se requeriría una mayor consulta de todos los propietarios para que por delegados se puedan tomar decisiones.

La presidencia de la Asamblea le solicita al **Revisor Fiscal, Gerardo Medina**, que oriente según su criterio sobre esta duda del asambleísta, quien toma la palabra y dice:

Si ustedes determinan que sea por delegados todas las decisiones que se tomen dentro de la copropiedad deben ser por delegados. Entonces, digamos, no podemos tener delegados para unas cosas y delegados para otras cosas.

Los delegados tomarán todas las decisiones, podrá haber asambleas, más cortas, extraordinarias, por decir algo, para que los delegados tomen decisiones, pero se suprime la asamblea general de copropietarios, porque eso es lo que se está proponiendo. Entonces, no hay la posibilidad de que haya delegados y haya asamblea general.

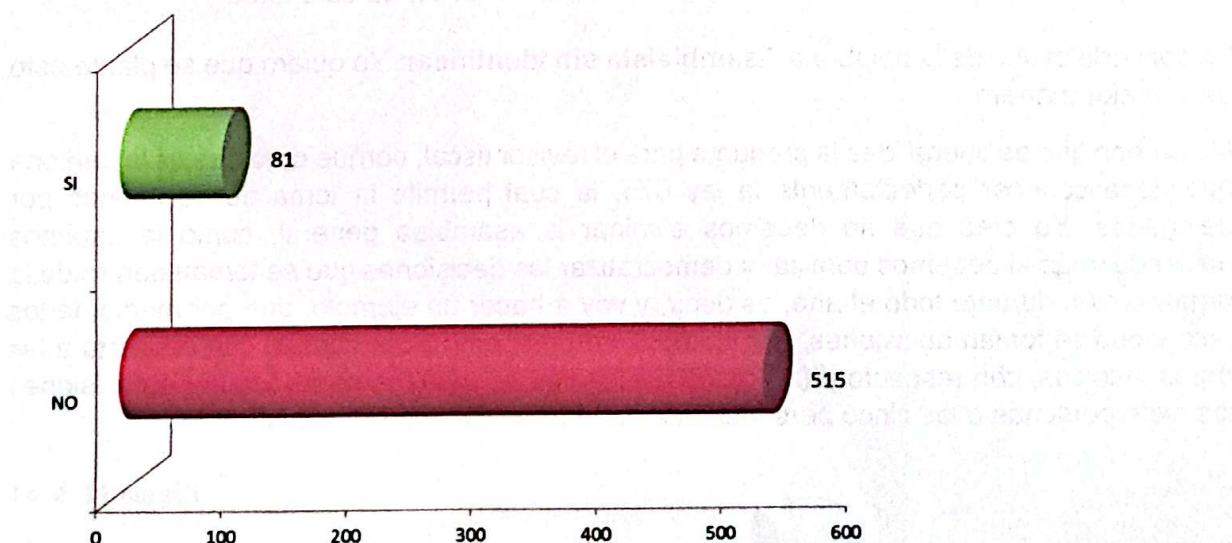
El presidente de la asamblea, aclara de acuerdo con la Ley 675/01, lo que se establece, es que se pueden tomar decisiones en asamblea general, tanto de delegados como de copropietarios. Pero, ¿qué ocurre? Que eso implica modificar sus reglamentos internos, porque el estatuto establece que se hace por propietarios, no por delegados.

Con esa aclaración, se vota entonces la propuesta. Los que estén con el sí, con el número uno, y los que estén con el no, con el número dos. El técnico les indica cuándo empezar.

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión":

Se abre la votación para aprobar esta propuesta. Se cierra la votación con los siguientes:

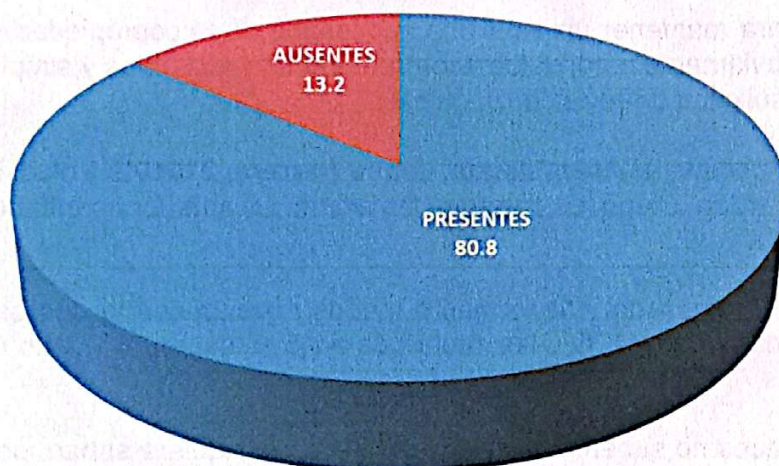
Resultados: de 596 votantes; Por **SI**: 81 votos a favor, y por el **NO**: 515 en contra. En consecuencia, se niega la propuesta.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	81	10.4	13.6%
NO	515	64.2	86.4%
TOTAL	596	74.6	100.0%

El presidente de la asamblea, informa que esta propuesta fue negada. Se hace aquí un paréntesis para manifestar que siendo 9:47 a.m., se cierra el registro de inscripción de asistentes a la Asamblea. Le pedimos ayuda a los compañeros que están en la puerta, para que se ubiquen por acá adelante, todavía hay uno o dos puestos que pueden ser usados. Ahora, se concede el uso de la palabra, al revisor fiscal para que verifique el quórum en este momento, con el cual continúa el desarrollo de la Asamblea.

De inmediato el **Revisor Fiscal, Gerardo Medina**, verifica en el sistema de registro el Quorum e informa que cuando son las 9:48 am., tenemos un coeficiente de asistencia del 80.8, o sea, el equivalente a 648 inmuebles que figuran como asistentes en la Asamblea. El Sr. Revisor Fiscal, informa que, el Quorum ha sido verificado.



	# INMUEBLES	COEF.	%
PRESENTES	648	80.8	85.7%
AUSENTES	108	13.2	14.3%
TOTAL	756	94.0	100.0%

El presidente de la asamblea, informa que de acuerdo con el grafico, aparece el registro de los asistentes a la Asamblea al momento del cierre del registro de inscripciones para acceso a la Asamblea.

Tenemos quórum calificado, no sé si lo ven. Aquí hay en este momento quórum calificado, esto es el 80.8%.

Continuamos con la siguiente proposición.

El presidente solicita al **señor Administrador, secretario de la Asamblea**, dar lectura a la siguiente proposición:

- **Propuesta número dos:** Solicitud de adición de la política de incremento de cuotas de administración y vehículo adicional de salario mínimo mensual a índice de precios del consumidor, IPC. El método de incremento por el salario mínimo mensual fue acordado por la asamblea de propietarios en años anteriores y responde a la necesidad de cubrir gastos crecientes, principalmente en lo relacionado con la contratación de personal y el mantenimiento general de la copropiedad.

Este método se aprobó para mantener un equilibrio económico de la copropiedad y poder cubrir sus obligaciones. Obviamente esto ya fue acordado por una asamblea y simplemente se estaba haciendo en la solicitud de revisión. Seguimos.

Se le concede el uso de la palabra al **Asambleísta, Jaime Herrera, 216102**, y dice: Buenos días, señoras y señores. Perdón, Diego, es para que les aclare. La anterior no entendí si fue aprobada o no fue aprobada.

Esa propuesta la pasé el año pasado y tiene más o menos relación con lo que pasa con todos. Y es que los salarios sube, el IPC y las cuotas de aquí no suben el salario mínimo. Bueno, son los de nosotros.

De algunas personas, a veces no suben. Eso, incluso a veces ni siquiera suben, pero aquí siempre suben el salario mínimo, que siempre está casi al doble del IPC. La propuesta es que se suba uno de los dos, el que sea más bajo.

Esa propuesta la pasé la vez pasada. Pero a mí me gustaría que esa propuesta la evaluáramos y la votáramos aquí y no allá, porque ya dos veces me han dicho, vamos a revisar y se queda en que ya no.

El presidente, solicita al **Administrador secretario de la Asamblea, Diego Cortés** para que se explique lo pertinente.

La mayoría de costos o gastos que tienen la copropiedad son determinados por contratación de personal. El 70% de nuestros gastos, los cuales representan personal de aseo, personal de mantenimiento y vigilancia, si nosotros hacemos el incremento por el IPC, generaríamos una descompensación en el presupuesto.

Entonces, por eso funciona de esa manera y no es exclusivamente acá o para nosotros. Hay que evaluar los gastos que tienen la copropiedad.

Se concede el uso de la palabra al **Asambleísta, Ramon Delgado, 26502**: Yo creo que no me conoce, tengo más de 40 años viviendo en El Gualí. Con respecto a esa propuesta de los parqueaderos, para que tengan claro, los parqueaderos son, esos son otros ingresos, no debería de aplicarse el salario mínimo, porque eso no tiene razón de ser un salario mínimo.

Es más, yo diría que se puede complementar esa propuesta indicando que esos ingresos sean exclusivamente para el manejo de la malla vial, porque por ser conjunto privado, el IDU no nos va a repavimentar las calles y las calles se están dañando. ¿Qué está pasando? Que le echan cemento, que ese cemento por el peso de los carros no dura.

Todos lo tenemos, hemos visto, llevamos 10 años en ese cuento, entonces la propuesta es que se deje el incremento del IPC, porque son otros gastos, no son los gastos ordinarios del conjunto, y dos, que se dediquen para sanear la malla vial del mismo conjunto, que eso sería Muchas gracias.

Se concede el uso de la palabra al **Asambleísta, Juan Carlos Roza, 62501**: Creo que ya he hablado también al respecto de eso. Las costas de administración, al tener un gran componente personal, deben aplicar los incrementos de salario mínimo de acuerdo a los criterios del mercado. Tienen un componente fuerte.

Salario mínimo, porque tienen altos componentes de personal, estamos hablando de los componentes de vigilancia y de aseo. Tal vez ustedes no lo sepan, pero en la superintendencia de vigilancia no hay que pagar un salario mínimo a una persona que presta servicio de seguridad, sino que hay un factor multiplicador que sea al mismo 9.14% y 9.2% a partir del julio, y es un componente muy fuerte. Ese es el tema de la administración.

Otra cosa es el tema del parqueadero. El parqueadero no tiene nada que ver con el salario mínimo, porque no tiene un componente de personal.

Es completamente un servicio que se presta sin algún componente de personal, entonces el prorrato debe ser a partir del IPC. Entiendo que Diego demostró que a partir del 2011 en una asamblea les dieron que el incremento era por salario mínimo, y eso es lo que hay por aquí para esta opción. Muy bien, muchas gracias.

Se concede el uso de la palabra al **Asambleísta Jaime González, 21502**: Yo propongo que el día de hoy le bajaran los costos, porque a ver, si son bienvenidos a ver lo mismo y a nosotros hoy es el IPC, es muy duro porque nos está absorbiendo prácticamente el sueldo, para pagar el IPC.

Se le concede el uso de la palabra al **Asambleísta, Manuel Zabala 94302**: El señor ha hablado del sueldo, pero yo creo que en el caso de él y de otros muchos residentes, así como acá, es la pensión, que no nos sube con el salario mínimo.

Pero, he escuchado, no sé hasta dónde sea posible analizarlo, que hay descuentos diferenciales en la administración, en algunos casos del 9 y pico, y en otros casos mucho más alto. ¿Qué tan viable sería que pronto revisaran esos descuentos mayores para compensar ese incremento tan alto que nos están haciendo en la total administración alquiler? No nos suben por el salario mínimo, sino por el IPC.

Se concede el uso de la palabra al **Asambleísta, Marco Villamil, 184102**: Buenos días. Yo los invito a hacer el análisis, porque el tema es que en la reforma laboral que se hizo hace unos años, ustedes saben que las horas cada año de trabajo han ido disminuyendo, que van a quedar en 40 horas.

Entonces, en vigilancia y en el aseo, o los celadores tienen que trabajar menos, o tenemos que pagar más. Ese es uno de los componentes por los cuales se sube el salario mínimo. Si votamos por el IPC, yo los invito a hacer el análisis, porque el año entrante o los siguientes años vamos a tener que aprobar cuotas extraordinarias si los presupuestos no alcanzan.

Entonces, hay que tener conciencia en cómo se va a votar, porque si hoy bajamos y el presupuesto no alcanza, nos toca hacer una cuota extraordinaria. Tenemos que tener conciencia de eso.

El presidente de la Asamblea manifiesta que es necesario hacer varias precisiones aquí antes de ir a la votación. Pero vamos a escuchar muy bien los criterios que tuvo en cuenta la Administración para hacer estos incrementos. Los incrementos tienen que estar sujetos al análisis y a los criterios presupuestales de la propiedad.

No se les olvide eso, en segundo lugar, es necesario tener en cuenta también de que estas realmente no son propuestas, estas son sugerencias, recomendaciones para que las personas que elaboran los presupuestos incorporen políticas que están hoy vigentes y que son aplicables a nuestra realidad social y económica de igualdad.

El presidente solicita al Administrador secretario de la Asamblea, Diego Cortés que nos precise algunos criterios para formular los incrementos presupuestales de la Copropiedad. Primero, estamos hablando de la mayoría; pero yo les quiero comentar qué pasa con el cobro del vehículo. El cobro del vehículo tiene IVA, ¿cierto?

Estamos pagando el I.V.A. por la prestación de un servicio. Y realmente, si ustedes evalúan y miran lo que estamos cobrando por estacionamiento, son dos mil pesos por día. Cuatro mil pesos en 24 horas.

Segundo, si yo voy a contratar el arreglo de la malla vial, eso no son máquinas en las que voy a contratar cobran por personal para ejecutar esa obra.

La malla vial es costosa. La última cotización que hicimos nosotros con la empresa que estaba haciendo la obra frente al conjunto costaban cincuenta millones de pesos para hacer la estructura completa de cuatrocientos metros. No hacer el pavimento, sino recabar y volver a cimentar.

Es para tener en cuenta que los recursos que necesitamos se evalúen bien de dónde y cómo viene porque no nos va a alcanzar y vamos a tener que llegar a una cuota extraordinaria. Siempre va pasar eso. Segundo, si nosotros tomamos por el salario mínimo legal vigente, es porque ya está claro que es la forma como se incrementa.

El servicio de la empresa de seguridad se factura de enero a julio con una tarifa una vez se reduce el tiempo laboral tiene otra tarifa, se incrementa el valor de ese servicio.

Entonces, de julio a diciembre tenemos un incremento con la reducción del horario. Hay que tener en cuenta que no son tarifas normales sino reguladas por la superintendencia de vigilancia.

Acto seguido el presidente de la asamblea, manifiesta que entonces, queda claro que los incrementos que hay que hacer no son caprichosos, no se pueden hacer por capricho. El presupuesto de la unidad en el 70% es de incremento salarial, infortunadamente. El 70% más o menos del presupuesto tiene que incrementarse con el índice de aumento del salario mínimo.

El otro porcentaje, ¿cierto? Como es minoritario, es relativamente pequeño. Entonces, no es tan representativo.

Entonces, los pensionados tenemos el problema de que, para algunos, de pronto, la pensión no es suficiente. Porque se nos incrementa el aumento con el IPC. Esta es una pena.

Es decir, no tenemos un rubro que nos permita equilibrar esa falta de ingreso con el valor del presupuesto. No lo hay. No lo tenemos ahora mismo.

Entonces, por esa razón no vamos a votar en forma inmediata esa proposición. Y la vamos a dejar como una sugerencia presupuestaria. Sin embargo, yo voy a parar ahora, para pedirle al Señor Revisor Fiscal, para que nos ayude a hacer una precisión en relación con esto, porque la verdad, que votar esa propuesta es un negativo para la copropiedad.

Se le concede el uso de la palabra al Revisor Fiscal, Gerardo Medina: Yo quiero hacerles una precisión básicamente con respecto a la propuesta y es que, por criterios financieros, por criterios financieros, no es viable hacer aprobar posiblemente esa propuesta. ¿Por qué? ¿Cómo se determina un presupuesto? Se suman todos los gastos y el total de los gastos se divide entre el número de coeficientes y ahí se determina la cuota. La cuota no se determina ni por incremento de salario mínimo ni por incremento de IPC, o sea, realmente es sumar todos los gastos de la propiedad y sobre esos gastos se determina la cuota.

Lo que pasa es que ya se ha establecido que la cuota se incrementa en un porcentaje y lo que trata la administración y lo que trata en ese momento el costo del Gualí es de no subir por encima de ese porcentaje, ¿verdad? Pero los costos del Gualí son superiores inclusive al 9.5 de este año. En mi informe les voy a presentar y les voy a traer una gráfica donde mostramos desde el año, bien en años anteriores, quiero mostrar los últimos tres años y

traemos un déficit de recursos importantes y si ustedes toman la decisión realmente se van a ver abocados a tener que pagar cuotas extraordinarias para suplir esas diferencias.

El presidente de la asamblea, señala que con las precisiones hechas por el Sr. Revisor Fiscal, vamos a continuar, pero vamos a votarla, definitivamente, pero vamos a votarla para que dejemos una constancia de que esta asamblea estudió, analizó el caso. ¿Ok? Entonces, y de ser aprobada, la modificación que vaya como una sugerencia para la elaboración presupuestal de la copropiedad.

En este momento vamos a formular la pregunta, la pregunta que me están haciendo es simplemente que se revisen.

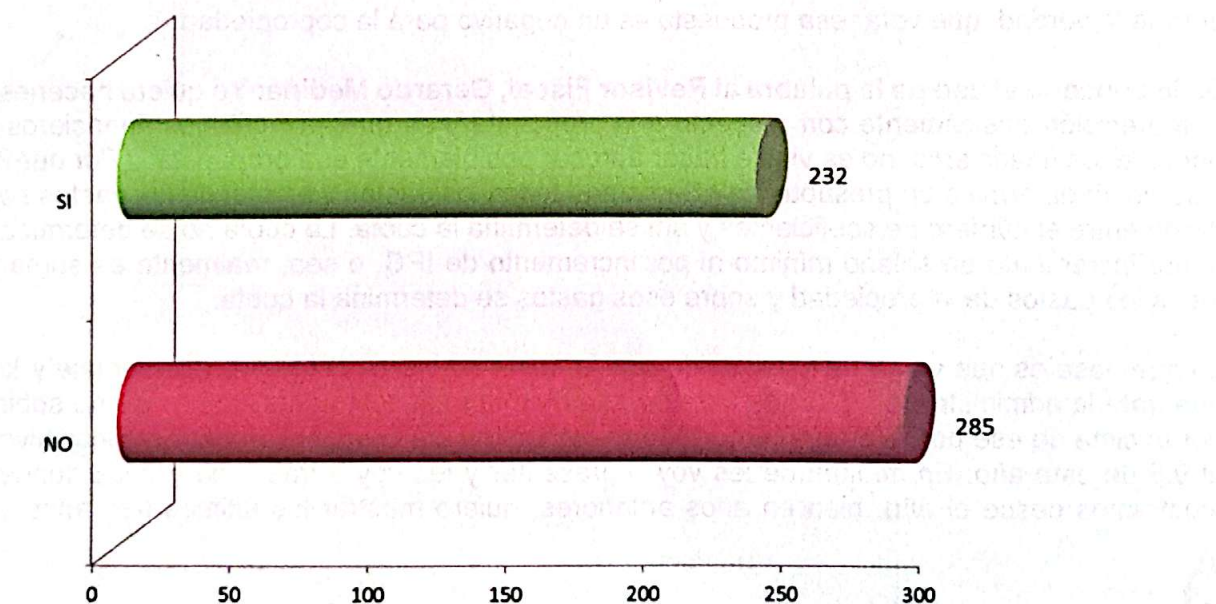
Se modifica la propuesta. **solicitud de revisión de la política de incremento de cuotas de administración y vehículo adicional**, es la revisión entonces votemos la revisión ya. los que estén por el **SI** y los que estén por el **NO** de revisar lo que se va a votar es la revisión. Muy bien, vamos a revisar ese incremento. Se le solicita al técnico del sistema iniciar la votación.

Proveedor del servicio de votación, “e-Opinión”:

Se abre la votación. Se cierra la votación con el siguiente:

Resultado: Con un total de inmuebles votando de 517, no se aprueba la revisión con 285 por el **NO**. y con 232 por el **SI**.

En consecuencia, los incrementos siguen como se viene haciendo en la copropiedad.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	232	29.2	44.9%
NO	285	35.9	55.1%
TOTAL	517	65.1	100.0%

[Firma] 255

El presidente de la asamblea. Al observar los resultados informa que se mantiene como está.

Se le concede el uso de la palabra al **Asambleísta, Jaime Herrera, 216102**: Yo no sé, ustedes tienen razón en todo lo que están diciendo, pero lo que acabaron de hacer es un atropello contra muchos de nosotros yo pido el favor, me voy a retirar de la reunión.

Yo estoy enfermo y vengo aquí con todo el derecho, es lo que están diciendo ustedes me parece muy mal hecho lo que acaban de hacer y por eso no quiero ser parte de esta revisión y eso no quiere decir que estoy incumpliendo con la asistencia es que no me parece justo lo que están diciendo acá, que no es una revisión es una propuesta de un incremento yo me retiro de la asamblea.

Seguidamente se le da el uso de la palabra al **Administrador - secretario de la Asamblea, Diego Cortés**. Quien procede a leer la Proposición No. tres:

- **Propuesta número tres.** Cancelación del contrato de arrendamiento con la liga de patinaje de Bogotá, D.C.

Este contrato, explica la administración, representa un ingreso anual de \$36.000.000, oo., un monto que actualmente hace parte del presupuesto, ese valor contribuye significativamente a cubrir las obligaciones operativas y de mantenimiento, por lo tanto, su eliminación requeriría compensar el déficit mediante el incremento proporcional en las cuotas de administración para todos los propietarios, en consecuencia, esta decisión debe ser evaluada cuidadosamente teniendo en cuenta el impacto económico que representa.

El presidente de la asamblea, pone en consideración y se pide hacer una evaluación cuidadosa, para la toma de esta decisión.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, 32401: Yo realicé mucha tarea para investigar las condiciones contractuales de este asunto del arrendamiento del área y se encuentra que este cánon el día de hoy no tiene nada bueno, primero que todo este es un salón comunal que no hubo un canal no hubo un cambio de uso de suelo no se hizo una aprobación legal de ese cambio de uso, dos, la idea de ese que saca los \$36.000.000 es un poquito mentirosa porque ese arriendo de \$3.000.000 porque el canon de arrendamiento incluye servicios públicos no paga administración, entonces uno le hace los descuentos ¿y qué pasa? resulta que la unidad viene a recibir \$1.000.000 de pesos, entonces es una mentira decir que son \$36.000.000 que se reciben son \$10.000.000 millones que se reciben y \$26.000.000 que estamos subsidiando es así que hay que mirarlo.

No mirarlo como el final de la cuenta de \$36.000.000 ahora, la segunda razón es que la comunidad del barrio es una comunidad única y que requiere espacios para gustos que nunca se ha tenido en este sector ahora el deceso hay dos razones básicas para cancelar ese sector yo les pido a asamblea una propuesta social también porque no tenemos que ver que el personal de la tercera, que haga un esfuerzo eso no es eso es irrespeto ahora el hecho de no pagarle la administración a un local de esos es un irrespeto con nosotros.

Se le concede el uso de la palabra a la **Asambleísta, Claudia, 27102**: Buenos días, mi comentario iba a la propuesta del señor que la aclaró, donde me llamaba la atención, Diego, yo a usted lo quiero mucho, pero es esos \$36.000.000, si el man no paga administración, si el man no paga agua, si no paga luz, cada piso de nosotros pagamos todos los servicios, ¿Cómo es que él no tiene? ¿Cómo?

¿Cómo opina? ¿Cómo decirle al señor que aquí está esta agua, acá está tanta luz? Entonces creo que el señor tiene razón porque si de \$36.000.000 eso se devuelve digamos no, no está como el señor dice, sino la mitad.

Entonces, eso es lo que tenemos que analizar.

Se le concede el uso de la palabra a la **Asambleísta**: Me parece que para poner un presupuesto ahí, se deben también tener que, ¿Cuál es el ingreso? ¿Y cuál el déficit que tiene? O sea, ¿Qué es de alta en agua?

¿Qué se gasta en esto? Porque si a nosotros no tenemos y tenemos solo una cuenta y pues no, que para todos es treinta y seis millones de pesos. Pero si pagamos agua, si no pagamos administración, yo la verdad, yo busco con el conjunto, pero si se debe que yo creo que no es fácil, o sea, no es fácil arreglar un sitio así para digamos que ya la antigüedad que sea para la personalidad común, yo siento que con la nueva que soy, yo siento que cae poco amor, amor por el conjunto, ¿Ves?

A veces amor por el conjunto, ¿Por qué? Porque las personas digamos que no son propietarias o que son las arrendatarias o que ya la gente no quiere las cosas, entonces de pronto hay que dejar de adquirir y no sé, por la misma había muchas cosas que el conjunto tiene ahorita, pero se deja de dibujar pequeño porcentaje que no va a estar representando otra cosa. Digamos si se baja la administración cada ocho días, no estoy, no estoy al contrario de las mismas, pero se puede usar, yo no creo que, con el compromiso a decir, ya no hay renta y vamos a poner como un supermercado vaya a dar.

El presidente de la asamblea, considerando que el tiempo es breve, debemos agilizar, con eso terminamos, vamos a hacer una pausa administrativa y seguimos porque el tiempo se nos acaba. No tenemos plazos sin más, hasta la una de la tarde y no más. Pues, por lo tanto, necesitamos evacuar.

Se le concede el uso de la palabra al **Asambleísta, 1202**: La propuesta mía sería reformular la del tema y revisar el contrato, si es cierto que no están pagando servicios, sino pagando otros adicionales, hacer el estudio. Entonces, habría que evaluar el precio del programa de la administración, de cobrarles, y con lo cual el responsable de esta parte, cobrarle unos

servicios, y obviamente eso generaría un reajuste. Y ellos deberían pagar ajuste, o sea, ellos pagarán los ajustes y lo importante sería cuidar el ingreso y renegociar el contrato. Código: URG-A8

El presidente de la asamblea, Muy bien, muchachos, es muy importante, se va a hacer la creación de una gran iniciativa, pero antes de decirles que la administración no tiene ningún otro ingreso, no vive de nada más que de nuestras cuotas. Cada vez, que incorporemos algún ingreso adicional, eso hará que la cuota administrativa suba. Cada vez, que le quitemos un ingreso a la administración, ese ingreso saldrá de nuestro bolsillo. 256

Y si además somos pensionados, y si además no nos alcanza para esos incrementos de que hablamos anteriormente, mucho menos quitando los pequeños ingresos que ya tenemos para fortalecer el ingreso y asumir el presupuesto de gastos.

Se le concede el uso de la palabra a la Asambleísta, Sofia Rojas, 183201: Nosotros no estamos diciendo que eliminen el contrato, sino que es un contrato leonino, ¿sí? Entonces el contrato se debe modificar, hay que decir que tomen el cuarto piso, a mí se me parece que puede funcionar, ¿sí? Y que nos dejen a nosotros el primero.

El presidente le concede la palabra Administrador Secretario de la asamblea, Diego Cortés:

Hicimos la tarea de presentar el local a varios almacenes de cadena, no con tiendas normales si no a grandes superficies; esas grandes superficies, obviamente el terreno del salón comunal no les da porque necesitan mínimo trescientos cincuenta metros cuadrados y nosotros no los tenemos. Primero y Segundo, el estudio del mercado de la zona no les da. No hay parqueaderos, ni zona de desplazamiento.

Si hay un nuevo proponente, bienvenido sea, La liga de patinaje es la que funciona en este momento, como contraprestación de los servicios ellos nos prestan dos veces al mes las carpas para los eventos, que ustedes los han visto y esas carpas tienen costo de alquiler de \$500.000 pesos por día.

Adicional al tema, también nos toman en alquiler el auditorio para sus reuniones

En la liga de patinaje, solo funciona la parte administrativa ya que su operación la realiza en el centro de alto rendimiento. No eran lo mismo costos que teníamos cuando anteriormente funcionaba un jardín infantil y ya se había autorizado por asamblea el cambio de uso de suelo.

Y hoy en día, con la liga, seguimos con el propósito de recaudar recursos, arañar recursos poder compensar el poco recaudo de cartera y las obligaciones que tenemos como por ejemplo el costo del consumo de luz pública que incluye las catorce motobombas que funcionan 24 horas y su costo mensual es de \$8.000.000 de pesos.

Esa es la verdad, pero también hay que evaluar que esos pocos recursos que llegan a la propiedad ayudan de manera significativa al conjunto que tiene 48 años de edad y muchas necesidades para su mantenimiento.

El presidente de la asamblea manifiesta que todo está listo para votar esta proposición. Y recuerda a la Asamblea que debemos acelerar un poco porque el tiempo que tenemos es limitado.

Se concede el uso de la palabra a **la Asambleaísta sin identificar**: Quien dice; Sí quedó una duda de lo que el primer señor dijo, el siguiente señor, proponente de esto, que quedaba un poquito de dinero. Si quisiera yo preguntarle a Diego. ¿Cuánto queda realmente para que todos nos hagamos una idea de que sí funciona o no?

El presidente de la asamblea, le dice al asambleaísta que esta respuesta está contenida en contabilidad. Para mayor seguridad, En contabilidad, perdón. En contabilidad está el análisis de costos, que es el contrato.

Entonces, ese análisis de costos, nos dice ¿cuánto tienes? \$29.500.000 deducido los costos administrativos, que es el contrato. Quedan \$29.000.000. Millones de pesos.

Se concede el uso de la palabra a **la Asambleaísta sin identificar**: quien manifiesta: Buen día para todos. Por favor, para minimizar. Yo voy a hacer una propuesta para que ingrese dinero a la Unidad.

Hay que hacer eso. Por lo menos dicen del alumbrado del conjunto. Existen los paneles solares que se pueden ubicar sobre los postes.

Entonces, seamos un poquito lógicos y propongamos también los ingresos y no interrumpamos los ingresos que ya tenemos.

El presidente de la asamblea, señala: Muy bien, muchas gracias. ¿Tienen un minuto para repensar? ¿Tienen un minuto, dos minutos para repensar?

Se concede el uso de la palabra a **la Asambleaísta Blanca Macías, 62101**: La expectativa que se está tocando, yo no estoy de acuerdo que se cancele el contrato que está generando. Eso es cierto.

Pero hay que mirar que si, por ejemplo, un ARA o un D1 exige una liga gigante, entonces. he visto que, en ese local, como son de una cuestión deportiva, ellos utilizan áreas comunes, parques y hasta otros lugares.

A mí me da con que esos no son los mismos. Entonces, eso hay que tenerlo en cuenta a estas personas para colaborar. Porque no es justo que, si tenemos todas esas áreas comunes, también hay que cobrárselas.

Entonces, se están generando ingresos que no los han reportado.

Se concede el uso de la palabra al **Asambleaísta, John Cifuentes, 24502**. Quien nos dice: Esa pregunta no la votemos. Eso puede ser un perjudicial para nosotros. ¿Se me dijo por qué? Porque cuando usted piensa en la cancelación de un contrato, ¿sólo puede cancelar? Sí. Lo que yo les digo es lo siguiente, es más sencillo. Busquen la manera no de eliminar esos ingresos, sino conseguir esos ingresos con otra actividad comercial. Por ejemplo, ¿me acuerdan alguna vez que hemos propuesto el Café de la Diversidad?

El Gualí si necesita ingresos, pero lo que yo creo que dice el vecino que hizo la propuesta es oiga, ¿por qué no colocamos ahí algo que les retribuya más a las comunidades? Les pido el favor, no voten eso, porque eso nos da el perjuicio tan cómo está colocado.

El presidente de la asamblea dice: El propietario tiene razón. Y tiene razón en lo siguiente. Esa propuesta, pues no se puede votar porque es inconveniente legalmente para la

propiedad. Entonces, ¿qué es lo que queremos hacer? Recoger las observaciones que ya se hicieron para revisar y modificar el contrato y ajustarlo a los valores reales.

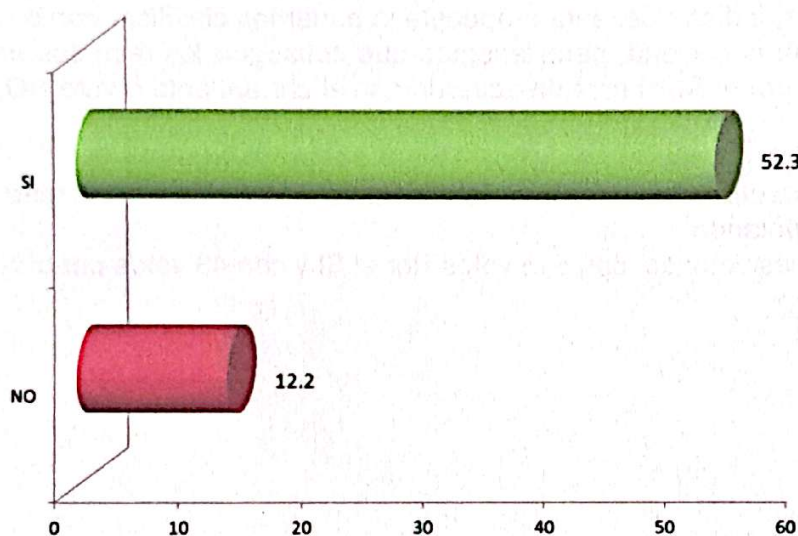
Después del debate. La propuesta No. tres se modifica y lo que se va a votar, es: la revisión y ajuste de ese contrato con la Liga de patinaje.

Se solicita al técnico que de las instrucciones e inicie la votación.

Proveedor del servicio de votación, "Opinión":

Se Abre la votación. Todos los equipos debidamente habilitados.

Resultados: Con 520 inmuebles total votando, se aprueba con 419 por el SI y con 101 por el NO



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	419	52.3	80.6%
NO	101	12.2	19.4%
TOTAL	520	64.5	100.0%

Se informa que es proposición se aprueba con la revisión del contrato de arrendamiento y ajustes de ese contrato a la realidad.

Con este resultado se continua con el punto del orden del día, referido a las Proposiciones

El presidente de la Asamblea, le solicita al Administrador, secretario de la Asamblea, Diego Cortés, la lectura de la siguiente proposición.

Propuesta número cuatro: El cerramiento de los parques infantiles de la Unidad.

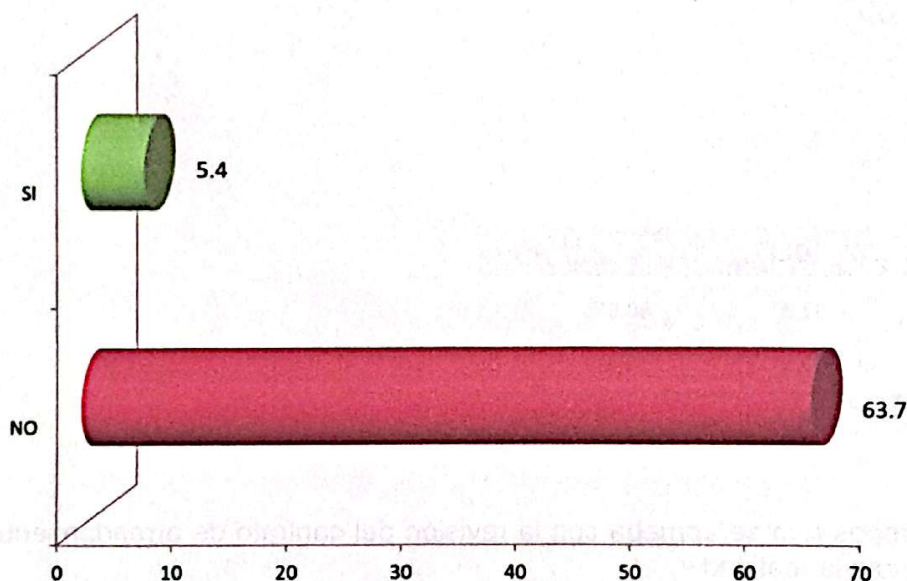
Comenta la Administración que, aunque se reconoce que el cerramiento de los parques infantiles es una necesidad, especialmente por razones de salud y la protección de la salud de nuestros menores, es importante informar a la comunidad que la implementación de esta medida implica costos elevados.

Actualmente, la administración no cuenta con los recursos suficientes en el presupuesto ordinario para cubrir estos trabajos. Por lo tanto, su ejecución solo sería posible mediante el recaudo de cuotas extraordinaria para obtener los recursos necesarios para el cerramiento de los parques infantiles de la unidad.

El presidente de la asamblea, indica que, esta propuesta la podemos clasificar como una sugerencia, puesto que es una necesidad, pero tenemos que conseguir los recursos para hacer ese cerramiento. ¿Voté por el **SÍ**, si está de acuerdo con el cerramiento o voté **NO**, si está en desacuerdo?

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión": Se abre la votación. Habilitar los medios o equipos electrónicos, todos votando.

Resultados: Con 558 inmuebles votando, con 515 votos Por el **SI** y con 43 votos por el **NO**. se aprueba la proposición.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	43	5.4	7.7%
NO	515	63.7	92.3%
OTAL	558	69.1	100.0%

El presidente de la asamblea, solicita al Administrador secretario de la Asamblea, Diego Cortés, dar lectura a la Siguiente proposición.

Propuesta número cinco: retirar las bicicletas de los ciclistas.

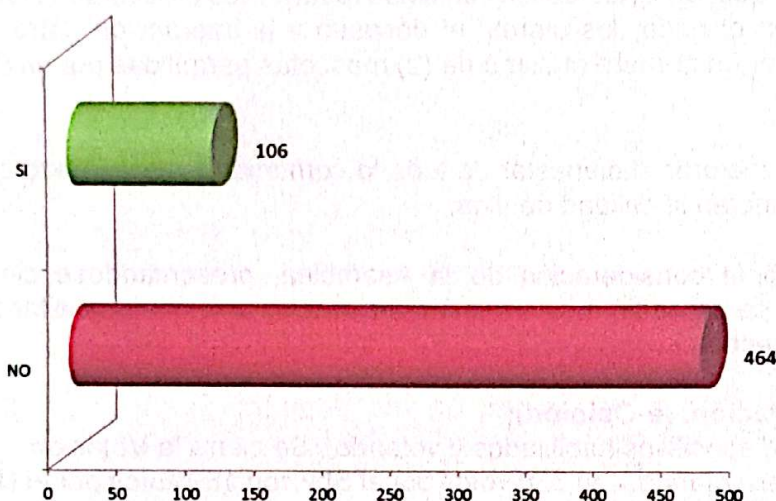
Esta proposición, se somete a la consideración de los asambleístas, quienes guardaron silencio, por ello, se procedió a la votación de esta iniciativa.

Se solicita al técnico de medios, habilitar los equipos para iniciar la Votación.

Proveedor del servicio de votación, e Opinión:

Se abre la votación. Habilitados todos los dispositivos. Se cierra la votación.

Resultados: Con un total de inmuebles votando 570, con 464 votos por el NO y con 106 votos por el SI. se niega la proposición.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	106	13.2	18.6%
NO	464	58.0	81.4%
TOTAL	570	71.2	100.0%

El presidente le concede el uso de la palabra al señor Administrador, secretario de la asamblea Diego Cortés quien hace una salvedad ante los resultados de esta votación a los efectos de salvar la responsabilidad de la Administración ante terceros. Así lo señala el señor. Administrador.

Antes, de parte de la administración hago una salvedad sobre la realidad de esos bienes que son las bicicletas, que son bienes privados, están en las zonas comunes, esos ciclistas, se pusieron allí, hace algún tiempo para darle una comodidad al residente, pero no están inventariados, no se entregaron a la administración. Entonces, en ese término la

administración no puede regularlos ni puede pagar por la pérdida de un bien privado que está a cargo de una persona particular.

El presidente de la asamblea, solicita al Administrador secretario de la Asamblea, Diego Cortes, dar lectura a la Siguiende proposición.

Propuesta Número Seis: limitar el Número de mascotas a máximo dos (2) que debe tener un residente.

El señor. Administrador informa que, en virtud de los conflictos recurrentes presentados entre los residentes relacionados con el ruido, los olores, el desaseo y la interacción entre las mascotas, se propone establecer un número máximo de (2) mascotas permitidas por unidad de vivienda.

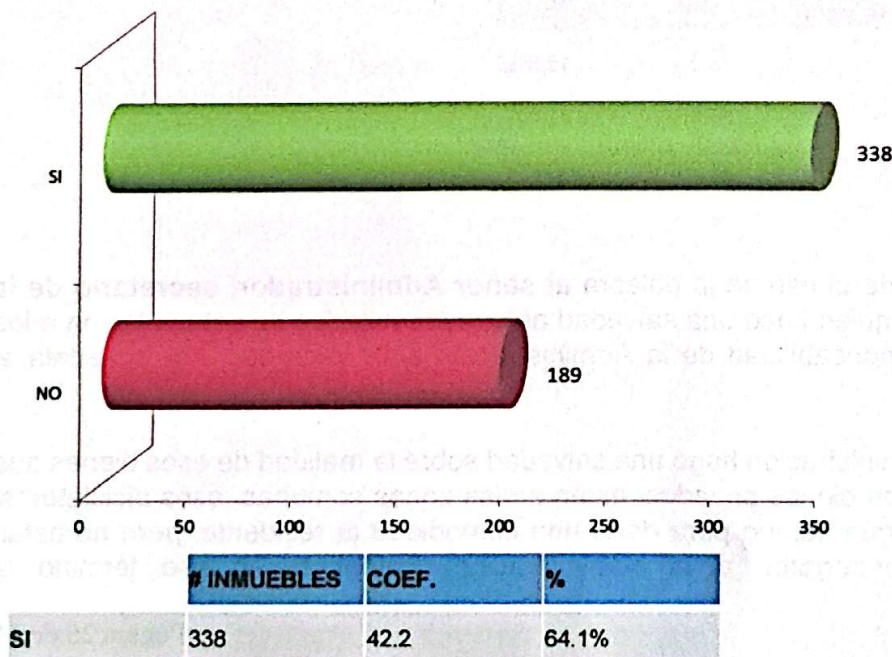
Este límite tiene como objetivo mejorar el bienestar de toda la comunidad, asegurando que no se generen molestias que afecten la calidad de vida.

Esta proposición se somete a la consideración de la Asamblea, presentándose cierta aceptación, de tal manera que se procedió a su votación. Se solicita al técnico habilitar los dispositivos para ejercer su derecho al voto.

Proveedor del servicio de votación, (e-Opinión):

Se, abre la votación, todos los dispositivos habilitados y votando. Se cierra la Votación.

Resultados: Con 527 inmuebles votando, con 338 votos por el SI y con 189 votos por el NO. se aprueba la proposición.



NO	189	23.8	35.9%
TOTAL	527	66.0	100.0%

El Sr. Administrador, Diego Cortés, advierte que, ya en el manual de convivencia aparecen alternativas para manejar este tipo de temas, que se deben manejar con mucho cuidado buscando la buena convivencia entre nosotros, es decir, adaptándonos a la comodidad de unos y otros.

Con estos resultados, se continua con el punto de las proposiciones.

El presidente de la asamblea, solicita al Administrador secretario de la Asamblea, Diego Cortes, dar lectura a la siguiente proposición.

Propuesta número Siete, El incentivo de pronto pago sea del 50% del aumento anual del salario mínimo sin excepción.

El Señor. Administrador explica que, lo que permitiría que el beneficio sea proporcional y justo sin comprometer de manera significativa el presupuesto de la propiedad ¿Por qué se habla de esto? Porque hay una variedad de descuentos, por ejemplo, hay que realizar el descuento del 9% y está el descuento del 20%. Ahora bien, los incrementos del salario un ejemplo, el incremento del salario mínimo fue sobre el 9.53% ¿Correcto?

Y vamos a hacer un descuento del 9% y a algunos apartamentos se les hace el descuento del 20% entonces es precisamente para equilibrar esto y que todo sea uniforme para toda la propiedad ¿Por qué el 20%? El 20% fue aprobado por allá en alguna asamblea para 16 apartamentos que son dúplex.

Ellos, tienen el 20% eso se lo digo en cifras porque ustedes quieren saber cifras, si en las cuotas de administración cuenta el 20% de descuento, son \$16.000.000 anuales que deja de percibir la unidad para auto sostenimiento.

El presidente de la asamblea, orienta sobre el espíritu de la Proposición, La propuesta es que todos tengamos el mismo descuento vamos todos porque este es un incentivo que se les está entregando a las personas que pagamos oportunamente por parte de la administración. Ese incentivo debe ser igual para todos y debe ser igual al 50% del porcentaje de incremento del salario mínimo. Si el gobierno determina que el incremento es del 8% significa que por pronto pago nos dan el 4% y eso beneficia a todos.

No hay problema, ese incentivo resulta beneficioso para todos en proporción igualitaria.

El presidente le concede el uso de la palabra al Asambleísta sin identificar quien toma la palabra y señala: señor presidente de la asamblea, la verdad le voy a pedir que guarde la compostura y no sugiera propuestas porque usted tiene que ser imparcial así va a venir muchas gracias.

El presidente le concede el uso de la palabra al Asambleísta, Fabio Ruiz: La propuesta es la siguiente que todos se dejen el 9% y el 9% que haya una propuesta diferente ahora

hay que mirar si ese cambio tiene influencia en los gastos de la administración porque hay que mirar que todo está amarrado en la administración lo importante es que la propuesta no perjudique los costos de la administración que todo está amarrado en los costos que se han tratado.

El presidente le concede el uso de la palabra al Asambleísta, Víctor Sánchez: Este se refiere: Yo creo que con el ánimo de agilizar esto, hemos hecho una discusión toda la mañana como va a ser el incremento de la cuota de administración, que si con el salario mínimo o con el IPC. Yo propongo esto, que la cuota de administración se incremente en el salario mínimo y aquellas personas que tengan pronto pago, sea el pago del IPC, es decir, que van a tener un descuento del 4.2% sobre el pago.

El presidente de la asamblea, invita a los asambleístas a votar, por ello, les avisa que, con las observaciones hechas, con lo que se ha dicho, de esta proposición, vamos hacer la votación.

El presidente le concede el uso de la palabra al Asambleísta, Fabio Gutiérrez, 81102: Antes de hablar sobre esto en particular, tengamos cuidado con el tema de cómo estamos vendiendo las propuestas. Porque pareciera ser, en mi opinión, si se la comparto o no, pero tengo la sensación de que se está manipulando.

Por favor, tomen distancia de la administración y un poquito como que hagámoslo más objetivamente porque se siente un poco manipulado el asunto. En la primera pregunta, se dijo una mentira diciendo que hay que cambiar las escrituras de los apartamentos para poder cambiar el tema a la carrera. ¿Eso no es cierto?

Eso no es cierto. Y no manipulan hay que votar. Y ya votó, ya votó manipulado. Ahora, respecto a esto, uno es del 9% y el otro del 20% y de repente no está bien, es injusto. Pero decir que entonces ya el 50% no está arraigado, sino que tiene que ir más de 4.5%. ¿Cierto? Es decir, para todos vamos a tener menos descuentos que tenemos ahora. De hecho, tenemos que tener en consideración.

Entonces, por favor, tratemos eso para que votemos con la información precisa y que se ha manipulado gracias a votar. Muchas gracias. ¡Vamos allá!

El presidente le concede el uso de la palabra al Administrador, secretario de la Asamblea, Diego Cortés, quien manifiesta: El incremento es del 9% y el descuento es del 9%, ¿Qué queda?

Yo personalmente voy a tomar el tema. Lejos de la administración y como propietario, porque la propuesta me parece la más acertada, pero tengo que también ponerme en los pies de la administración

Por favor se pide cumplir con nuestra cuota de administración, porque si no cumplimos, siempre vamos a tener problemas económicos

El presidente le concede el uso de la palabra al Asambleísta sin identificar: quien manifiesta: No se puede obtener los recursos a través de que la gente morosa si todos son

puntuales, mil y pico de propietarios hombre, pues toca mirar el principio de obtener recursos, no es dejando que la gente se vuelva morosa para ver que van hacer.

260

El presidente le concede el uso de la palabra al Asambleísta, 173501 y dice: Yo considero que lo que se está revisando, por favor nos permita que cada propuesta tenga la pregunta porque está siendo sesgada, no estamos entendiendo en este caso, miren, está usted de acuerdo en mantener. Y lo segundo es que, si ya el presupuesto se está tomando con el 9% del descuento por pronto pago, o sea, incremento el salario mínimo está cuadrado el presupuesto, pues dejémoslo como está.

El presidente le concede el uso de la palabra al Asambleísta, 94302: quien manifiesta: propongo que el anunciado que va dando lo que va a decir que es diferente, se unifiquen el 9% del descuento para todos. Cuando lo abrimos la consultoría y nos llegó una observación, dicen que si aumentan el 9% y descuentan el 9% ¿qué pasó? Todos los años han hecho aumentos y ha habido descuentos, y sin embargo la cuenta se ha ido más alta. No hay que pensar que, si aumentamos tanto y descontamos tanto, simplemente para todos el 9% se cumple. Muy bien, muy bien.

El presidente de la asamblea, Entonces, se van a hacer las preguntas, como lo indicaba el propietario. Pues aquí habrá dos preguntas.

Vamos a hacer dos preguntas en relación con esta propuesta.

Se le concede la palabra al Revisor Fiscal, Ricardo Medina: para referirse a las preguntas.

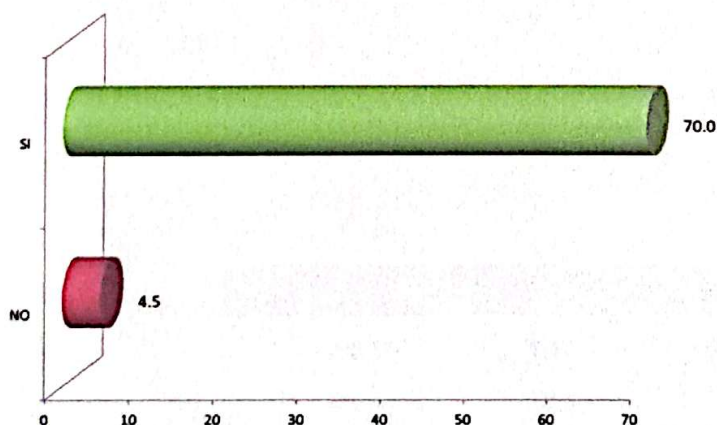
La primera pregunta es sobre el descuento, en este momento hay un diferencial de descuentos. Lo que se va a votar es que el descuento sea igual para todos.

El presidente de la asamblea, somete a votación la pregunta sobre este tema.

Primera pregunta. Que el descuento por pronto pago sea igual para todos.

Solicita la Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión":

Se abre la votación. Todos los equipos habilitados. Se cierra la votación



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	568	70.0	94.8%
NO	31	4.5	5.2%
TOTAL	599	74.5	100.0%

Resultados: Con 599 inmuebles votando, con 568 votos por el SI y con 31Votos por el NO. Con este resultado se aprueba que el descuento por pronto pago sea igual para todos.

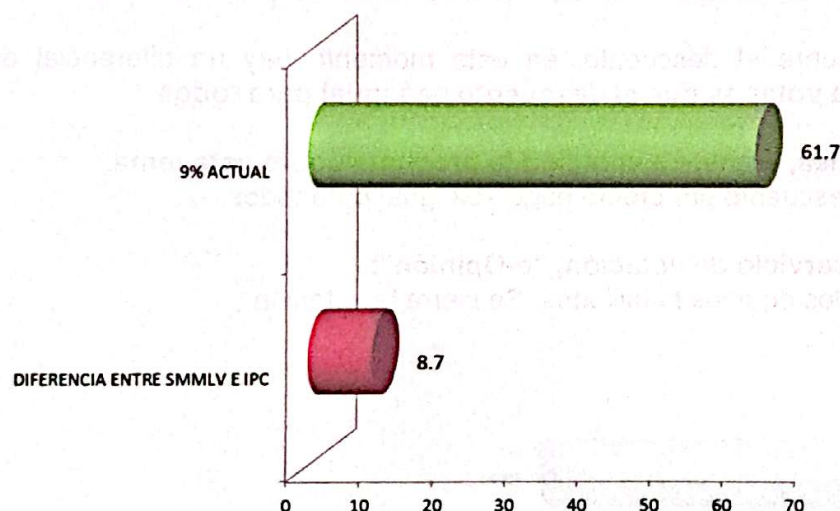
Acto seguido, el presidente, pide redactar la segunda pregunta.

Segunda pregunta. Que el descuento por pronto pago sea del 9% o la diferencia entre el SMMLV y el IPC.

Esta pregunta se somete a votación, buscando igualdad para todos.

Proveedor del servicio de votación, "e Opinión":

Se, abre la votación. Todos votando para aprobar que el descuento de pronto pago sea del 9% o la diferencia entre SMMLV e IPC. Se cierra la votación.



	# INMUEBLES	COEF.	%
9% ACTUAL	497	61.7	87.8%
DIFERENCIA ENTRE SMMLV E IPC	69	8.7	12.2%
TOTAL	566	70.4	100.0%

Resultados: Con un total de 566 inmuebles votando, con 497 votos por el SI y con 69 votos por el NO. se aprueba que el descuento por pronto pago sea del 9%. Estos resultados de la votación, determinaron la acogida mayoritaria de esta mediada por la Asamblea 261

El presidente de la asamblea, informa que todos quedan con descuento por pronto pago en el equivalente al 9%.

Seguidamente, el presidente manifiesta que vamos a desarrollar el siguiente punto del orden del día, referido a Informes de la gestión administrativa.

Se le concede el uso de la palabra al Asambleísta José Sixto Mojica, 121301, quien señaló: Señor presidente, muy buenos días para todos.

Como una moción de procedimiento para el manejo de las proposiciones, antes de que cierre en este punto, con mucho respeto, quiero sugerir, es una sugerencia, que cada vez que se hagan proposiciones, así como hay fecha para recibir las proposiciones, haya también un momento para que se aclaren esas proposiciones. Dice que se aclaren por medio de la misma administración. Diga, mire, tenemos dos días para aclarar la proposición.

Y que cuando lleguemos acá, vengamos ya con algo completamente específico. Señores, eso es la administración, eso es gestión. Entonces, una cortina de invitación para que, por favor, hagamos eso.

Es una sugerencia, entonces, que sea tenida en cuenta para próximos eventos.

Estamos divagado mucho. Y por favor, los invito a todos para que seamos muy consecuentes con las votaciones que vamos a hacer. Muchas gracias.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, sin identificar. Y dice:

Sí, perdón, solamente que tomen la palabra. Hay un par de cosas raras que supongo que a todos nos pasó. Me gustaría dejarlo acá antes de ir a esta parte.

Yo recibí un correo masivo. Un correo en el que una persona, que no sé quién sea, no sé si es de parte de la administración o no, no sé, diciéndome que me proponía que, si yo no podía venir, que me cobraba \$50.000 pesos. Y me representaba. Y me preguntaba, ¿sí?

La pregunta es, no por el correo mismo, no por la propuesta. La pregunta es, ¿no se supone que nosotros tenemos un manejo de información privada de nuestros correos y que ahí se llama tratamiento de datos? ¿Cualquiera de nosotros puede coger un correo de todo el mundo y enviar un correo masivo?

¿Dónde está el resguardo de esa información? Yo no me acuerdo de haber autorizado a una persona a financiar un correo masivo y para todos los detalles. Entonces lo que es importante es que lo revisemos porque hay una fuga de información o alguien dentro de la administración toma a título propio la fuga de información de todos y lo tiene que poner eso.

Se concede el uso de la palabra al Administrador, secretario de la Asamblea, Diego Cortés: informa que también nosotros estuvimos revisando el tema, porque incluso a mí me llegó y estuvimos revisando qué pasó. No se determina por qué, la administración, no ha compartido los correos y tampoco ha autorizado el uso de los correos de los copropietarios de la unidad.

Hay mucho movimiento masivo en redes, en WhatsApp, en información que también desvirtúa las cosas que se salen desde la administración y desde ahí se comparten muchos

números, muchas cosas personales que después les llegan a ustedes y que uno dice ¿cómo llegamos?

Pues realmente cuando uno contesta un WhatsApp, eso se filtra, la información se va filtrando y hay que tener mucho cuidado con la información que compartamos nosotros en este tipo de medios, así como también les pido con mucha prudencia que las observaciones, la información que deseen que sea aclarada se haga directamente en la fuente y no generar ni pánico, ni generar información falsa para mover masas y afectar a la tercera persona.

El presidente de la asamblea, dice que se debe investigar a esa persona, eso es algo que debe quedar aquí en Actas, que se investiguen las personas que están haciendo mal uso de la información que reposan los archivos de la administración. Cerramos el punto, cerramos el punto. Cerramos el punto, cerramos el punto.

Seguimos con el siguiente punto del orden sobre información de gestión Administrativa de la Unidad residencial el Guali.

El presidente concede el uso de la palabra a la Asambleísta, Diana Mayor, 42402:

Quisiera saber en qué punto de lo que siguen, Vamos a hablar de las bajantes y de los temas del techo. Porque pensé que era en proposiciones y varios.

El presidente concede el uso de la palabra al Administrador, secretario de la Asamblea, Diego Cortés. Quien manifiesta:

Muchas gracias, muchas gracias. Sí, ese es un tema que va enseguida, pero como es una propuesta que se va a pasar, la vamos a tratar ahorita en el informe de la administración.

El presidente de la Asamblea le concede el uso de la palabra a la Asambleísta, Luz Fonseca, 62301:

Como estamos en proposiciones, yo necesito que me ayuden con un punto. He mandado muchísimos correos a la administración, y al consejo de administración, con un tema que tengo que es, inclusive que estas en la Constitución de Colombia, en el artículo 71, el buen descanso en la noche, llega el carro de la basura, que está llegando a la una, dos y tres de la mañana, llega el carro de la basura a esa hora, y no me parece, no me parece, porque no me dejan descansar. Suena muchísimo el motor, nos están perjudicando, no puedo volver a dormir.

El presidente de la asamblea. Muchas gracias. Esos temas, por ejemplo, el que acaba de anunciar, es un tema que queda como un mandato de la Asamblea, en el sentido de que hay que respetar la tranquilidad de los copropietarios. Y vamos a estudiar, porque eso es, evidentemente, policivo.

Yo pienso que la administración tiene que diseñar unos horarios adecuados para la recolección de los desechos. Muy bien. Vamos a entrar al punto de informes de la Unidad. Vamos a escuchar, entonces, el informe del Consejo de Administración. Y el informe del administrador. Entonces, en ese informe van los dos informes.

PUNTO 8. INFORMES

INFORME CONSEJO E INFORME ADMINISTRADOR

 CODIGO: URG-A8

262

El presidente de la Asamblea le concede el uso de la palabra al presidente Consejo de Administración, para que este informe de su gestión a la Asamblea. El Dr. Carlos Hernando Cárdenas, presenta el saludo a la Asamblea diciendo: Buenos días. Quiero agradecerles por la confianza de haberme elegido el año pasado como presidente del Consejo de Administración. En segundo lugar, vamos a hacer breves por el tiempo.

Yo creo que no hay que hablar tanto, porque ya lo que se hizo, la gente lo sabe que fue la labor que se desarrolló en el Consejo. Qué obras se hicieron, qué parte se atacó, la recogida de escombros, sacar las llantas que presentaban mal aspecto, piedras, troncos que había, lo de la caseta, lo del diálogo con el bienestar familiar, donde logramos que nos hicieran esa mallita porque no teníamos presupuesto y ese tipo de cosas.

Entonces, agradecerles a los compañeros del Consejo, que se esforzaron con este ideal y pues nos sentimos satisfechos de lo que se pudo hacer hasta este momento.

Y agradecerles por el orden que se está llevando la Asamblea y se va a hablar del tema más importante que es el de canales y bajantes que es lo importante en este momento para el gobierno. Muchas gracias.

El presidente de la Asamblea le concede el uso de la palabra al Administrador, Diego Cortés para la presentación del Informe de Gestión. quien hace uso de la palabra y manifiesta: El informe de la Administración y el Consejo que compartió ustedes en la cartilla, ya ustedes tienen conocimiento de eso, pero dentro de la Administración uno de los temas que más nos afecta es el tema de bajantes y canales que es lo que más ha tenido reclamación entre otras y es lo más preocupante para nosotros. Como Administración y Consejo de la Administración, el trabajo que se hizo es un trabajo netamente informativo.

Yo lo hice en el deber de presentarles a ustedes una propuesta o darles a conocer esa información de primera mano. Advierto, esto no es una camisa de fuerza, yo presento un proyecto para que ustedes lo analicen y el Consejo de la Administración que ingrese, podrá revisar, evaluar, crear un comité veedor para que revise las propuestas, o solicite más.

Es algo que se tiene que hacer. Pero sí necesitamos con urgencia que esto se termine porque es lo que nos está afectando en nuestros hogares, canales desprendidas, canales que se han desprendido por asentamiento de los mismos edificios.

Allí hemos encontrado botellas, CDS, una serie de cosas que no sabemos el contexto.

Nuevamente como lo dije y lo hice en anteriores asambleas, nosotros no tenemos puntos de anclaje y estamos asumiendo el riesgo de enviar una persona de mantenimiento a las cubiertas.

¿Qué hicimos nosotros? Ahí podemos volver a ver el video. Esto es lo que nos está sucediendo se está desbordando el agua. ¿Por qué las canales no tienen la capacidad están deterioradas, perdieron su equilibrio? Algunas como las de los bloques más recientes, que son muy pequeñas para caudal.

¿qué se propone? La renovación total o parcial del sistema de drenaje pluvial.

Intervención planificada para minimizar molestias a los residentes, diseño actualizado conforme a las normas técnicas vigentes, es precisamente lo que les hablaba. Hay que evaluar esto, que sea conveniente para todos, y que lo que nosotros aportemos realmente nos dé una solución en materiales y en eficiencia.

¿Qué hicimos? Yo consulté con una persona. Una persona que tiene conocimiento del tema, de pronto habrá otras que tendrán más pero me ayudó a presentar una ficha técnica para poder tratar de solicitar las cotizaciones, se presentaron tres personas jurídicas: Construcciones DJ, ARCONNS y TRIDECA.

Dos personas naturales: Personas naturales Jorge Hernández y Luis Alfonso Sánchez.

Aquí recibimos todas las propuestas. Esto también nos permitió evaluar, aquí se le hizo un trabajo con la persona que me colaboró. No es camisa de fuerza, simplemente es para traerles como una ampliación del tema.

De cada uno se le hizo una evaluación. Se tomaron costos, si cumplían o no cumplían. Dentro de esa evaluación nosotros tomamos como referencia a una.

¿Por qué tomamos como referencia a esta? al evaluar la documentación, la propuesta que más requisitos cumplió, simplemente tomamos como referencia. ¿Encontramos qué?

Encontramos que las personas naturales nos ponen unos valores muy errados a la realidad en comparación con la persona jurídica.

Segundo, encontramos que las personas naturales no nos entregan la información completa, o que por consiguiente también esa información viene con unos parámetros muy diferentes. Algunos dicen que utilizan andamio certificado, y otros dicen, no, otros utilizan equipos como un elevador, lo cual hace que el tiempo de ejecución dure menos, pero cuesta más. Como, por ejemplo, ARCONNS esta empresa que, al sumar esta propuesta, obviamente se desfasa mucho su costo es de \$11.000.000 por torre, a raíz de que utiliza unos equipos diferentes para poder minimizar el tiempo, pero se nos incrementan los costos. De esta evaluación sacamos muchas conclusiones.

Primero. Que los materiales son los que sí se están pidiendo y son de alta calidad.

Segundo, sí se necesitaría hacer un estudio para evaluar los caudales de agua que tenemos en ese momento.

Tercero, hacer un mantenimiento, pero hay canales que no dan para eso. Para mi concepto de cambio total, tendríamos que también revisar el pie del desagüe que es el que va a la caja o el que sale a la zona común.

Entonces, esta es una presentación que yo traigo dentro de mi competencia para informarles a ustedes, para llegar a determinar qué vamos a hacer. Es un problema grave que tenemos que solucionar.

El promedio que tengo del costo está más o menos entre \$800.000 a \$900.000 por apartamento.

Hay que reevaluar, ustedes están en toda su capacidad y condiciones, por eso les digo que esto tendría que revisarse muy bien.

Presidente de la asamblea, indica a los **Asambleísta** que estén interesados en hacer preguntas o plantear alguna inquietud respecto del informe, que pueden hacer uso de la palabra, pero deben ser breves. Que sean preguntas precisas para que se vayan evacuando rápidamente.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, Víctor Sánchez, 142401:

Usted creo que ya me conoce demasiado, Pero bueno. Para seguir con el tema mío, yo quiero que en el trámite de esta decisión le prestemos mucha atención. Esto es un problema que se está tratando desde el año pasado, y el año pasado no fue aprobado por diferencias en la formulación de la plenaria. Cuando llegó, empezó a hablar de ese tema, dice que solución total o parcial. Entonces, en los presupuestos que presentó, privilegiando la cadena adelantada por ellos, no se habla si es una solución total o parcial.

Entonces, sí se requería eso. Determinar la totalidad cuánto vale, lo parcial cuánto vale, si la totalidad al mejor proveedor que se asigne, se le va a exigir unos términos y que ese contrato que se decida en la asamblea venga acompañado de las respectivas pólizas de cumplimiento para que nosotros no vayamos a tener problemas en la ejecución del contrato

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, Héctor 31302, quien nos dice:

Buenos días, señor presidente. Y aquí hay una información que me gustaría que todos supiéramos, de la renuncia de don Eduardo y precisamente habla de este tema de las bajantes "la presente tiene como finalidad ratificar mi retiro del consejo de administración tal y como lo manifesté en reunión de consejo el pasado 02 de abril del presente año y en la que expresé los motivos que me llevaron a tomar la decisión y bajo ningún punto de vista por irresponsabilidad.

Noté con gran preocupación que el orden de la asamblea fue cambiado, eso es uno.

Por otra parte, para el cambio y arreglo de cubiertas y canaletas, las cotizaciones no se socializaron al interior del consejo, considero que se decidió contar con un equipo profesional y con pleno conocimiento del tema, para así garantizar los trabajos. Se debería estar a la altura de la dimensión de la obra, y no sólo que una referencia fue de una forma extraordinaria. El control e ingreso viene fallando, y no solamente por el sistema de placas, exigir un producto que se compró y es por falta de gestión

En cuanto a las famosas tarjetas siguen funcionando, y más grave aún, no pagan. No tienen control de horario y quitan espacio a los residentes, creo que no es buena idea tener dentro de la unidad un parqueadero público.

Por motivo de la asamblea, se había aprobado que los informes administrativos y financieros fueran suministrados a una parte de los residentes de manera impresa, teniendo en cuenta a las personas de la tercera edad. Sin embargo, no se elaboraron, aludiendo a que muchos

residentes no la leían. El tema es que los residentes tienen derecho a ser informados teniendo en cuenta las circunstancias.

Se concede el uso de la palabra a la Asambleísta, Rosalba Manzana, 27202, quien manifiesta:

La pregunta es directamente para el presidente del consejo y el señor administrador. Quisiera saber qué pasó con la cuota extraordinaria que se pidió para el shut de basura.

Y a ver más otro dinero que después pidiera. Y quisiera saber cómo se podría utilizar ese dinero para bienes de las comunidades ya fuera para las bajantes o el drenaje. Incluso, ya que se está hablando de bajantes y drenajes, yo siempre he tenido la idea de que se hiciera, ahí si no sé cómo, un tratamiento de las aguas lluvias que beneficiará al conjunto.

Incluso, creo que desde la presidencia de la República se están apoyando a los conjuntos que tengan esa idea. Es como reconectar en aguas lluvias no sé en otros programas, no sé qué, para reutilizar, por ejemplo, para el baño. Muy bien.

Se concede el uso de la palabra a la Asambleísta, Gloria Amparo 81301. Quien nos dice: Buenos días. Yo estoy de acuerdo con la señora.

Yo sugiero que prioricemos el dinero que se recogió para el shut, que lo prioricemos para eso.

Eso es un daño estructural. Y lo otro que estaba diciendo una señora al lado mío que no sé si alguna vez habló de eso, que se mire la posibilidad de los paneles solares para reducir los gastos de energía que tiene el conjunto. Muchas gracias.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, Álvaro Ariza, 32301, quien nos dice:

La propuesta es la siguiente. Resulta que los que estamos en la parte de atrás no escuchamos y no nos dan la palabra. La idea es que para las próximas reuniones ojalá cambiemos la forma del atril, que lo colocan en un lado.

Los que estamos atrás nunca podemos acceder a un micrófono a una alternativa para hablar. En relación a la segunda propuesta que se hace, yo quisiera saber qué se ha hecho en parte la administración, porque es que lo único que uno ve es que hacen casetas para los celadores. Y a los celadores lo único que hacen es estar encerramos ahí. Uno va a buscar a un celador y hay que ir hasta la portería o a cualquier otro porque nunca puede encontrar un celador en ninguna parte.

Aparte de eso, los encerramos allá y les hacemos casetas bonitas y qué chévere, pero ellos están disponibles para estar atentos a lo que pueda ocurrir ahí. Esas propuestas, por ejemplo, a nosotros igualmente en la presentación que vamos a ver posiblemente en el informe financiero que nos van a mostrar, nos hablan que en la parte de la contratación de personas nos pasan un presupuesto o no, un presupuesto sino un gasto de \$148.000.000. De una u otra manera, uno no sabe exactamente porque no lo desglosan, no hacen un informe como claro que uno vaya a saber exactamente qué es lo que están utilizando y qué están gastando.

Entonces la propuesta es eso. Porque acá venimos únicamente a mirar exactamente cómo generamos cuotas extraordinarias a mirar exactamente cómo nos suben las cuotas pero no miramos exactamente qué esencia sabemos que la propiedad está recibiendo más o menos un promedio de presupuesto de más de los \$2.000.000 y el 51% se lo están comiendo la

vigilancia sin embargo, los vigilantes tenemos vuelto reitero ahí encerrados, tenemos un vigilante exclusivo para los visitantes y no los sacamos ni ahí, visitantes únicamente para eso, visitante si le pido un favor, no lo hace porque no se puede retirar de la caseta. Entonces hay que mirar también exactamente que antes de venir aquí a hacer propuestas que como bien lo hemos planteado, únicamente es como votar a la brava porque lo que se está haciendo es votar a la brava no sabemos exactamente de lo que votan o cómo votan muchas de las personas que estaban a mi lado que voto, que voto.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, Teresa Labrador, 94102. Quien nos dice:

Ya que estamos acá quiero denunciar a un señor llamado Álvaro Cuervo que no tiene por qué estar colocando manipulando la mente de las personas, Nosotros tenemos el libre albedrío de votar sí o votar no. Puso unas carteleras en la entrada principal de allá de Guali grande y sí, usó las carteleras. Vota no a las canales de no sé qué, vota sí a las canales que dicen más.

Eso no se debe hacer porque eso es tratarnos a todos de brutos y que no tenemos cabeza para pensar. Cada cual es libre de votar o no votar. Pero sí, el señor tiene que respetarnos.

Si el señor no le gusta, está el administrador, vaya allá y diga las cosas, pero no manipule a las personas colocando unas carteleras de un metro de cartulina ahí a la entrada.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, Ramón Delgado, 26502. Quien nos dice:

Con relación a la bajante, yo quiero dar una recomendación aquí a la asamblea, y es que vino una compañía a prestar los servicios a los copropietarios y presentó la oferta. Mucha gente conoció la oferta que presentaron en la administración y fue mucha gente a mirar la propuesta, para que se pudiera hacer lo de fachadas y lo de bajantes y canales.

¿Qué pasó? Que empezaron a trabajar, lo empezaron a contratar en el bloque 6 y le pusieron muchos problemas al ingeniero. El ingeniero que no resolvió terminar la obra y decir que no continuaba. Yo era uno de las personas que lo había contratado y no me quiso hacer trabajo. Entonces también es que tiene que la comunidad entender que estas obras van a afectarnos a todos en el momento en que las tienen ejecutando. Porque si yo voy a hacer una obra y voy a esperar que no me caiga agua o no me caiga lo que sea, pues es un imposible.

Y segundo, que la persona que lo demandó en un quinto piso allá, esos señores, ¿cómo van a pedir que en un cuarto piso vaya a saltar el agua hacia el quinto? Es un absurdo. Pero bueno, lo hicieron.

El señor resolvió no seguir con los contratos de hacerle la reparación. Yo era uno de los que lo había contratado. Muchas gracias.

El presidente concede la palabra al Administrador, secretario de la Asamblea, Diego Cortés. Quien nos dice:

Bueno, en ese tema del shut, claro, desde el consejo anterior tratamos de realizar ese traslado. Obviamente, las consultas que se hacen son demoradas como nos pasó con el

acueducto, nosotros llevábamos ese proyecto y quisimos avanzar, para tener todo listo una vez recibiéramos la información.

La verdad es que estábamos tratando con empresas del estado, que nos tocó ir hasta allá. Conseguir un ingeniero, para tener una respuesta y nunca nos llegó a tiempo. Elevamos muchas veces esas peticiones, como la petición que hemos elevado a CODENSA por el pino que primero se había incendiado, que en la actualidad no se ha podado.

Todos lo sabemos que esta zona en un parque veredal aquí todo el mundo lo sabe.

Sabemos que este es un conjunto abierto todos lo saben, sabemos que nos consideran abierto o cerrado para conveniencia como lo hacen algunos residentes.

El acueducto nos contestó que se tiene que conservar un perímetro de once metros que incluso invade hasta la zona del Gualí y no podíamos generarle peso extra para esa tubería que por allí pasa. Entonces no se pudo. Ese era el sector que se había estudiado y se había revisado porque era el más apto para poder trasladar el shut.

Segundo paso, tuvimos reuniones con la Junta de Acción Comunal de Ciudad de Honda y la Estradita. Pero nuestros vecinos, pasa como nos pasa a todos, obran por la conveniencia si ustedes abren una puerta ahí nosotros tenemos derecho a ingresar, estacionar, pasar, porque es abierto. Y tenemos problemas con la alcaldía, con la UAESP, con ESPACIO PÚBLICO, con todas las entidades. Entonces no podríamos nosotros entrar arbitrariamente a tomar una decisión de tumbar una pared y poner una puerta, entraríamos en conflicto con nuestros vecinos. Y eso también genera para la comunidad inseguridad y una serie de condiciones. Esa es la explicación del traslado del shut.

Ahora, estudiamos la posibilidad de hacer por medio de un container que los hay en muchos conjuntos residenciales. ¿Ustedes saben de la problemática que hay con los recicladores?

¿Estamos dispuestos a asumir eso?

¿Estamos dispuestos a asumir o saber quién va a trasladar la basura a ese container fuera del conjunto y en qué momento?

¿O cómo vamos a pagar esos costos? Porque no es ir a botar la basura afuera del conjunto en el container las 24 horas como pasa en el shut. actualmente.

Es que allá va a venir el reciclador. Va a venir la delincuencia, esas vías se van a volver un problema y un foco de contaminación, de inseguridad y demás.

Precisamente por eso no hemos podido tomar la decisión de traslado del shut Tuvimos la mejor voluntad.

Hemos atendido el tema de la señora Luz Fonseca, pero ya llevamos varios derechos de protección a la empresa prestadora del servicio que hace recorrido para recoger nuestros desechos orgánicos.

El tema es que está atado a muchas cosas. Por ejemplo, nosotros somos el último punto de recolección, pero estamos luchando para que no sea así, que nos envíen un carro de menor tonelaje, que pase en unas horas que no sean de descanso, es la solicitud en los derechos de petición. Ellos se demoran en dar esas respuestas, pero ya lo hicimos, ya lo gestionamos. Segundo, los recursos de este fondo de inversión aquí esta los saldos. Si alguien lo quiere constatar, bien sea hoy, aquí está, o mañana, lo consultamos en la página del banco.

Los recursos que hay en este momento en la propiedad, en la cuenta de ahorros, son los recaudados de esa cuota extraordinaria, que corresponden a \$67.593.575,79 al 31 de diciembre, y a la fecha están en \$69.842.395,79, de los cuales hay algunos que no se han recaudado, falta el pago de esas personas, que equivale a \$6.879.220.

Están en nuestras cuentas, no se han utilizado, no se los han robado, como dicen, por ahí los pueden constatar.

En cuanto al punto, vamos a pedir al señor Héctor que nos haga el favor y traiga la carta que le dio el señor Eduardo Solorzano. 265

El señor Eduardo, es quien debería presentar, no sé si está, para que venga y exponga, sus diferencias, porque hasta el día de ayer me enteré de un comunicado que pasó su carta de renuncia formal al consejo.

Sé que él renunció, en una reunión de consejo, porque yo asistía a las reuniones de consejo, no le gustó alguna decisión, salió y tiró la puerta.

Don Eduardo Solorzano pertenecía al Consejo de Administración. Era un consejero con su rol de tesorero, fue nombrado como tesorero dentro del Consejo de Administración.

De acuerdo con este comunicado me permito aclarar:

En cuanto al punto número siete del orden del día relacionado con el tema del punto de varios, hemos cambiado el punto de varios siempre en las asambleas, por lo menos en las que he estado, por solicitud de la misma asamblea, porque es un punto que queda en el olvido y que sus inquietudes tienen que ser escuchadas. Lo cambiamos, a él no le gustó, que quería que aquí lo hicieran, pero bueno, nosotros previendo ya lo que nos ha sucedido y el tiempo perdido siempre para cambiar el punto en las asambleas decidimos hacerlo de una vez, ahora aquí la asamblea también es libre de cambiar o no cambiar. Y entonces no entendí cuál fue el discurso.

El arreglo de cubiertas, canales y bajantes, claro que se socializó, se tenía en la mesa de la administración donde se hacían las reuniones, siempre la información ahí se tuvo. Las que fueron llegando, se informó que la administración estábamos haciendo esas solicitudes, tuvimos visitas y fuimos y visitamos los edificios, revisamos ese tema. No entiendo por qué él toma esa posición.

Tercero, control vehicular viene fallando claro que sí, primero, teníamos un sistema de token, donde la octava con diecinueve iba y falsificaban los token y nos metían, todos los carros. Segundo, pusimos un sistema de sticker, y vivimos varias personas con el sticker pegado en una tarjeta, entrando cualquier carro haciendo trampa.

Tercero, nos tocó volver a cambiar y volver a decirle a la empresa de vigilancia que nos apoyara para cambiar el sistema. ¿Qué no hacen? No pueden quitar la placa, porque si no la pueden quitar será la única solución, pero mandemos una doble validación, tendríamos el sticker y la placa.

Obviamente, eso requiere mucho músculo financiero que nos apoye como la empresa de vigilancia. Y segundo, también coger dos programas, verificarlos para que lea aquí y lea acá.

Tercero, se nos presentó el problema con la moto, la moto tiene la placa atrás.

¿Qué hacíamos? Inicialmente, pide a la persona, salga por la puerta de visitantes, se logró adaptar y ahora ya se solucionó.

Tercero, otro tema, que expone el señor Eduardo es de unas tarjetas especiales, que desde que yo estoy y desde antes venía funcionando. Y se los voy a explicar, con nombre propio, ejemplo la señora Leonor del bloque 17, entrada 3, si alguien quiere, con mucho gusto los llevo, es una persona con Alzheimer, persona que quiere que sea atendida, que su hijo que no vive en la ciudad; la administración, humanamente, le da una tarjeta a esa persona, al hijo para que pueda entrar a visitar a su mamá en cualquier momento. ¿Usted considera que eso es un uso indiscriminado o mal utilizado? Si esta persona por problemas de salud necesita ser atendida como ingresa un familiar:

No, eso no es así. La administración también tiene ese tipo de potestades y ese tipo de situaciones que evaluamos nosotros que vivimos en el día a día, ahí en la administración y conocemos personas. Tenemos un grupo de personas de edad adulta. y en el último censo que hicimos encontramos personas mayores con discapacidad, que necesitan ese tipo de permisos. ¿Ustedes dirán si las quitamos? O asumimos la responsabilidad el control está bajo la administración.

La puerta para las mascotas porque no se ha finalizado, la administración tiene prioridades, tenemos cuatro muchachos de mantenimiento y tengo que distribuirlos en 72,234 m² y tienen que atender a toda la comunidad. De hecho, tengo mis prioridades, tengo mis procesos, tengo mis trabajos y esos trabajos implican que todo se haga, se cumpla, pero en su debido momento.

Yo no puedo arriesgar abriendo una puerta para mascotas a la carrera para que entre una persona con un perrito que no sea de la unidad, para generar pánico, generar problemas, nosotros tenemos que ser responsables con eso. Y en ese sentido, pues no le gustó al señor Eduardo que nosotros tuviéramos que hacer un proceso. Ahorita tenemos que socializar para tener una identificación para lo cual ya estamos solicitando unos carnés para que ellos tengan una identificación. Ya estamos preparándonos con el equipo de seguridad. Entonces, todo tiene un proceso.

Miren, yo les pido un favor personal, para los consejeros, la persona que está como administrador asume la representación legal y es la que firma. Los que tomen las decisiones por él, también deben asumir esa responsabilidad.

Pero tenemos que ser responsables con esos temas, tenemos que ser cuidadosos. Y estos puntos que el señor Don Eduardo, que tristeza, que no venga y lo diga a él y lo exponga, porque así no debe ser, no son verdades, son una excusa para poder decir, no voy a la asamblea.

El Administrador, Diego Cortés, quien retoma el uso de la palabra y continúa informando:

¿Veíamos en el tema del señor Álvaro Ariza que nos indicaba que nosotros sólo hacíamos casetas para los vigilantes, para su comunidad? Algo así, ¿cierto? Bueno, el tema es el siguiente.

No, nosotros no hemos invertido un peso en eso. Lo que fue la portería, lo que fue esa caseta, fue una reinversión o como se quiera determinar, que la empresa de vigilancia realizó

¿Por qué lo realizó?

Porque nosotros teníamos una caseta de dos metros por uno, y el sistema de gestión no cumplía. Ni para ellos, ni para nosotros Y nos parece humano y también es viable que podamos solicitarlo con los recursos que ellos nos dan, y quedan ahí para la copropiedad, se hacen bien hechos, bonitos y valorizan nuestro conjunto. No sólo es para que ellos duerman.

Ahora, el tema de don Álvaro Ariza como les comenté tenemos seis vigilancias por día. Por eso nosotros creamos el Frente de Seguridad, por eso hemos trabajado en ese tema, porque nosotros somos vigías también.

Si yo veo que algo está pasando, tengo que alertar. Si yo veo que hay una persona en el conjunto que no conozco, pues hagámoslo. Somos más de tres mil residentes

¿Por qué no estamos atentos? Si conocemos a nuestros vecinos, si ya sabemos quién está con nosotros, ¿por qué no nos ayudamos? ¿Qué está pasando? Pero no podemos caer en ese tema de que sólo la responsabilidad la llevamos a unos pocos, y nosotros ignoramos lo que pueda pasar en el conjunto.

La plata para estas obras no salió del presupuesto de la Administración, las cercas eléctricas, las puertas y otras cosas que nos han realizado nos la han brindado la empresa de seguridad que durante la gestión de estos años hemos podido recuperar para la copropiedad.

Si nosotros evaluamos esos costos que hemos podido recoger, ya vamos a ver que por lo menos hemos recuperado en más de media factura anual. Eso es bastante, entonces, es por eso que se hizo.

¿Qué se hizo con el Consejo de la Administración?

Con lo que recuperamos de la cartera. Pensar en la tercera edad para las máquinas biosaludables, pensar en arreglar la zona verde el parque los asadores, le pusimos más luces allá, es para todos nosotros el beneficio.

Acto seguido, el presidente de la asamblea, señala que:

A ver, entonces, agotado el punto sobre el informe que hemos recibido de la Parte Administrativa, continuamos entonces con el informe del Comité de Convivencia.

El presidente de la Asamblea le concede el uso de la palabra al Administrador, Diego Cortés. Quien informa que:

Con el tema de las bajantes y canales ya se presentaron las observaciones, en fin.

¿Qué es lo que se propone la Administración? Obviamente, los costos que yo presento deben ser evaluados, las propuestas deben ser evaluadas, y eso debe ser con el Consejo de Administración que venga para que haga ese ejercicio. Pero sí es importante que debemos por lo menos dejar aprobado que dentro de un rango de los costos que se presenta en las propuestas se pueda fijar una cuota ordinaria para empezar a dar solución.

Yo entiendo que hay apartamentos que no sufren, pero hay otros que sí y la Administración no puede seguir en este tema porque yo no sé qué seguir diciendo a la gente que se le dañó su televisor, se le dañaron sus muebles, y no sólo pasan en los quintos, pasan cuartos, terceros.

Entonces, ustedes son los que toman la decisión. Pero ojo, tomen una decisión, pero si toman una decisión, por favor, tengan en cuenta que la Administración no tiene las capacidades presupuestales para solucionar, el problema, es un problema de vejez de los apartamentos.

El presidente de la asamblea, Muy bien. Con estas observaciones, cerramos ahí la parte informativa y nos vamos a dedicar a algo de conveniencia. ¿Terminó?

Entonces, vamos a hacer lo siguiente.

Muy bien. Vamos a pedirle a la Asamblea que autorice que el programa que se puede realizar en techos bajantes y de canaletas, y demás, sea una tarea que la estudie prioritariamente el nuevo Consejo de Administración. ¿Por qué razón?

Porque la Asamblea no tiene la facultad hoy de ponerse a estudiar aquí metro a metro el presupuesto que implica esa obra. Entonces, el Consejo de Administración es el encargado

de ayudarnos a que se nombre un comité técnico que nos haga un estudio de fondo y nos diga cuánto vale esa obra y por dónde vamos a comenzar, porque hay zonas que hay que priorizar.

¿Para qué? Para dar la respuesta oportuna a los vecinos que están sufriendo hoy este problema. Entonces dijimos, esa tarea se la traslademos al Consejo de Administración.

El nuevo Consejo de Administración hará el estudio y con fundamento en su análisis científico, técnico y económico nos llamará y nos dirá ¿Eso nos vale tanto? ¿Aprueban o no aprueban esa obra? Y ya.

Así se va a proceder. Entonces le vamos a pedir a nuestros técnicos que nos hagan el favor y la elaboren. Entonces la pregunta será ¿La asamblea autoriza o no el estudio y diseño de esa obra que se va a implementar?

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, sin identificar y nos dice:

Nos habíamos quedado antes de este evento, en que íbamos a hacer con la cuota extraordinaria anterior. Pero sí íbamos a votar que no la devolvían o la íbamos a reinvertir que porque legalmente tocaba devolverla porque estaba para inversión de tal cosa. Entonces, quedamos pues en la pregunta ¿Se va a devolver esa cuota? ¿Se va a retirar?

El presidente de la asamblea, señala que:

Es que esa cuota fue un mandato de la Asamblea. Para un propósito único. Ya tiene un destino, pero no lo hemos podido llevar a cabo. Entonces, en este momento no vamos a votar ese punto por una sola razón, hay que recaudar todavía parte de esa cuota que no se ha recaudado, una vez recaudado porque hay gente que no la ha pagado. Entonces, si esa plata recaudada sirve de apoyo para una obra que sea similar o parecida será la Asamblea la única llamada a decirnos si se hace o no se hace.

Esperemos la Asamblea. Y esperemos que el Consejo entrante haga el estudio correspondiente de hechos, canales y bajantes para saber nosotros cómo nos restringimos la responsabilidad.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, 204501 quien nos dice:

La primera precisión es que la Asamblea es la máxima autoridad del conjunto y por lo tanto puede decidir respecto del presupuesto y el uso de este presupuesto. Sí que lo sabemos, pero el tema es decidir respecto de este que es el tercer recaudo que lo pagamos en el pasado.

Los techos sí están presentando inconvenientes. Yo vivo en un quinto piso y sé que todos los que viven aquí en el quinto piso tienen el problema de que salen chorros de agua dentro del apartamento. Entonces sí, por favor.

Además de que hagan el estudio hay que aprobar que se abran las obras. ¿Por qué? Porque es más económico para todos que se le cobre que es unos \$800.000 a que yo en el apartamento tengo que invertir \$30.000.000 y que demande a la Administración. Es lo mismo porque el tema es que hay que aprobar una cuota para hacer esa obra.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, Ramón Delgado, 26502 y señala:
Es que miren, por favor, esto yo sé que de pronto todos lo manejan, pero los que manejamos, **267**
En la ley 675 está estipulada las cuotas extraordinarias. Eso es claro.

Pero también es cierto que ya llevamos dos períodos que no se cumplieron con base en la ley. Entonces, aquí los dos períodos de haberse aprobado la cuota extraordinaria para restarla. Entonces es necesario que se tomen decisiones sobre esos recursos.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta sin identificar y señala:

Una primera pregunta. Lo que se aprobó de la cuota para el shut, ¿por qué no se puede hacer? Es porque no está, lo que estoy pidiendo es que, por favor, el revisor fiscal nos ilustre un poco ¿Tiene la asamblea en este momento aprobar que otro destino le da a ese dinero?

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta. sin identificar y nos dice:

Hay que hacer una aclaración. Y es que esa cuota extraordinaria que aprobamos todos y que todos pagamos, esa tenía un fin del shut de la basura, ¿verdad? Pero ese proyecto no es sólo el shut.

Ese proyecto tenía los baños y una bodega, porque la han dejado, todo el conjunto había aprobado. Hay que tener en cuenta que cuando todos pagamos todas las personas y para un evento tenemos que trastear de un lado para el otro.

Y siempre estamos en eso, entonces hay que considerar que por lo menos de ese presupuesto que ya aprobamos todos, que ya está abierto, que hubiera algo para alguna bodega que tenga sillas allá.

Se concede el uso de la palabra a la Asambleísta, Claudia Garzón, 133402 quien dice:

La pregunta está mal formulada porque nosotros no tenemos que facultar eso está dentro de las funciones del nuevo consejo, primero. Segundo, nosotros estamos dando el poder para que faculthen.

Resulta que lo del shut de basuras no se puede hacer, ya eso está decidido ahí Diego nos presentó claramente varios proyectos para el estudio de la obra de Canales por qué no, más bien preguntamos si estamos de acuerdo que ese dinero que ya está ahí consignado se coja para eso y si se necesita aparte pues se hace una cuota extraordinaria, muchísimas gracias.

Se concede el uso de la palabra a la Asambleísta, Lidia Pedraza, 151502 y dice:

Mire, el problema de las bajantes es un problema gravísimo y desafortunadamente, sólo las personas que tenemos los quintos pisos somos conscientes de que el techo es área común, la gente aquí cree que no les toca lo del techo. Siempre se oponen, ni siquiera quieren tocar el tema. Yo estoy totalmente de acuerdo con la señora anterior.

¿Cómo se va a hacer una pregunta para facultar al Consejo? Si es que el Consejo tiene que hacerlo porque es que es un problema prioritario. El Consejo lo tiene que hacer.

Si no lo hace, pues entonces nosotros sí tendremos todo el derecho de ir a quejarnos a donde corresponda porque es que el Consejo le corresponde eso. Y tiene que presentarnos unas propuestas y ahora sí ejecutar. Llevamos cantidad de tiempo pidiendo que hagan algo con lo de las bajantes, las canales y los techos, no nos han puesto nunca cuidado y sí tenemos que soportar los quintos es el colmo que de verdad no se pueda tocar ese tema.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, 4302 quien nos dice:

Yo digo una cosa, si se recolectó ese dinero hace dos años para una cosa que en ese momento es la prioridad, pero más importante es las canales y las bajantes.

El revisor fiscal sabe que hay unas prioridades y tienen que haber fondo que la administración reserva para eso, para prioridades de emergencia. Que es a cada uno de ustedes se van a afectar en los apartamentos no solamente los quintos pisos sino hacia abajo va a bajar la humedad entonces por eso yo digo que ese dinero se debe utilizar para emergencias

El presidente de la asamblea, dice:

Ahora si vamos a permitir que el señor Revisor Fiscal nos dé una aclaración fundamentalmente teniendo en cuenta las atribuciones y facultades de la asamblea y decirles que en efecto los órganos de administración están condicionados para realizar estas obras.

Se concede el uso de la palabra al Revisor Fiscal, Gerardo Medina, quien manifiesta:

Con respecto al tema de la cuota extraordinaria con el objeto para el que se solicitó la cuota no se puede llevar a cabo por los inconvenientes que ya conocen.

La asamblea tiene la potestad de poderle cancelar la destinación, Diego trajo unos estudios para el tema de canales y bajantes y dentro de esos estudios lo que más o menos determinó de acuerdo a las condiciones la cuota extraordinaria sería aproximadamente entre \$800.000 y \$900.000.

Entonces lo que están diciendo es nombrar una comisión para que estudie esas propuestas y posteriormente habrá que citar a otra asamblea para aprobar una cuota extraordinaria porque en este momento no está estructurada ¿qué se podría hacer?

Ejemplo, la cuota extraordinaria vale, por decir algo, \$500.000.000 ya se recogieron \$100.000.000 de la cuota anterior y la diferencia sería la que tendrían que financiar.

El presidente de la asamblea, Vamos a volver a la pregunta que la asamblea debe asumir en el día de hoy entonces en relación con esto, ¿lo que realmente queremos?

Con todas esas observaciones que han hecho, con todo lo que han dicho ya, vamos a continuar de la siguiente etapa, entonces la asamblea autorizará que se hagan todos los estudios respectivos, pero fundamentalmente que la asamblea autoriza que se destinen estos recursos para la obra que se va a hacer en el área común de techos y bajantes porque esa es un área común.

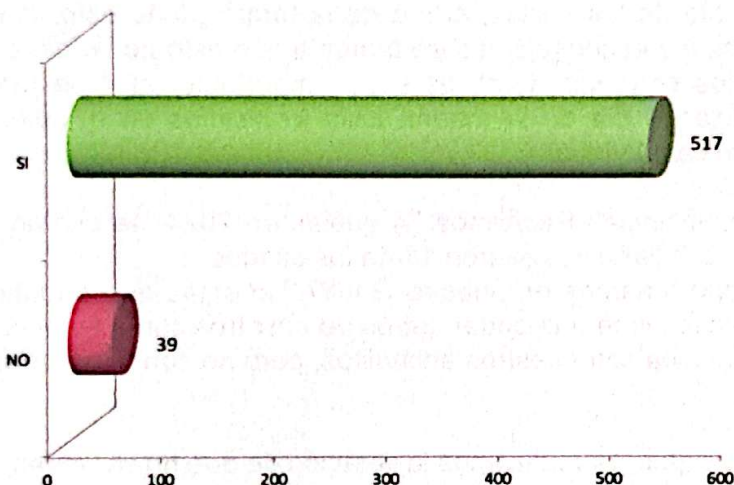
Que se destinen esos recursos para realizar esa obra y lo que haga falta, entonces, que sea una asamblea general extraordinaria la que fije esa cuota.

Es que es una propuesta solamente estamos dando una responsabilidad al consejo diciendo que ellos hagan el estudio, no hay problema que se cambie la destinación de la cuota extraordinaria recaudada para la obra de canales y bajantes.

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión":

Se, abre la votación para aprobar el cambio de destinación de la cuota Extraordinaria que se fijó y recaudo para la construcción del Shut, para destinarla para el arreglo de techos y bajantes.

¿Aprueba que se cambie la destinación de la cuota extraordinaria recaudada para el shut, para la obra de canales y bajantes y para el faltante se aprobará en una próxima Asamblea?



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	517	64.1	93.0%
NO	39	4.8	7.0%
TOTAL	556	68.9	100.0%

Resultados: de 556 inmuebles total votando, con 517 votos por el SI y con 39 votos por el NO.

Se aprueba, el cambio de destinación de la cuota extraordinaria, la cual, se debe destinar previo estudio del Consejo para arreglar la canaletas y bajantes y techos de la Unidad Residencial el Gualí.

Con esta determinación, seguimos con el siguiente punto del orden del día.

INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

El presidente de la asamblea le concede uso de la palabra a la Asambleísta Ángela Salazar, 52402. Quien nos informa:

El objetivo del comité de convivencia es unirnos por el bien de nuestra comunidad. El Gualí, que no es ajeno, es de nosotros y debemos cuidarlo.

Entonces acá un pequeño informe, este año tratamos un avanzar, hicimos varias actividades, la idea es unirnos, cuando estamos unidos pues nos conocemos y nos podemos ayudar, entonces hicimos varios eventos, día de las velitas, el día de la familia, todo esto con el acompañamiento de la administración y el consejo; los invitamos a que esto no se pierda y sigamos trabajando. El apoyo a los emprendedores es super importante, el 4 de mayo tenemos una reunión para organizar el día de la madre. Esto lo hicimos en el quiosco pequeño, en el polideportivo y en el canal virtual.

¿Qué hicimos como comité de convivencia? Recibimos 74 quejas en 2024, se citaron 63 personas, quienes asistieron para conciliar no asistieron 11 de los citados.

¿Cuál es la mayor problemática que tenemos en nuestro Gualí? Tenemos que trabajarla todos, esto no es que la administración tiene que andar detrás de nosotros como un policía, esto es de todos. La mayor problemática son nuestros animalitos, pero no son ellos, somos nosotros como tenedores.

Tenemos la problemática de las bicicletas, ya realizamos la votación de que no se retiren los bicicleteros, pero nosotros sí hemos estado haciendo un inventario y queremos que el nuevo consejo y el comité de convivencia sigan trabajando en este tema, porque mire, esto no es por molestar, miren las entradas llenas de bicicletas.

Esta es una residente nuestra, una señora mayor que puso la manito y no alcanzó a colocarla en la baranda y se fue contra las bicicletas.

La idea es que sigamos trabajando las bicicletas, realizar un inventario y mirar cuáles son las que realmente sirven, pero dentro de nuestros bloques estas nos deberían estar obstaculizando nada.

Tenemos mal estacionados, por favor, todos llegamos cansados en la noche, queremos estacionar y cuando hay alguien mal estacionado el siguiente también lo hace y entonces ninguno tiene la culpa porque es que el vecino se estacionó mal.

Por favor colaboren, parqueaderos sí hay, lo que pasa es que a veces no encontramos parqueadero al frente de nuestro apartamento, quisiéramos hacerlo, pero es imposible, pero buscamos en el área del shut y la parte de atrás y siempre encontramos parqueadero.

Se trabajó en el servicio espiritual con la iglesia. La iglesia ha estado presentando varias actividades con nuestros adultos mayores.

Se trabajó con la seguridad.

Los canales de comunicación nos han funcionado muchísimo, los invitamos a que, si no hacen parte de ninguno, lo hagamos se vinculen.

Amemos nuestro Guali, hagamos parte de él, no es necesario que andemos como un policía encima.

Seguidamente, el presidente de la asamblea, informa que vamos a dar la palabra al revisor fiscal.

INFOME Y DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL

El presidente de la Asamblea, le concede el uso de la palabra al Revisor Fiscal, Gerardo Medina:

Buenas tardes a todos, se les envió el informe de revisoría, dividido en diferentes auditorías y estas auditorías lo que buscan es minimizar los riesgos de la copropiedad.

Uno de los aspectos que se miran son la parte legal, otro de los aspectos que continúan es la parte financiera, los aspectos de control interno y los aspectos de información.

Entonces tenemos que se realiza el sistema de gestión, el habeas data, la información exógena que se presenta a la Secretaría de Hacienda, el tema de la facturación electrónica que era lo que les hablaban el tema de los del IVA en los parqueaderos y en los arriendos, soporte de documento equivalente a las personas que no facturan electrónicamente, tenemos que hacerle un documento equivalente para que la DIAN sepa que no se están vendiendo y la legalidad del Software que usamos en la administración.

Se hizo la validación mensualmente de la información contable se realizan egresos, conciliaciones, cartera, toda la documentación se revisa que se estén aplicando las normas y las políticas contables establecidas por la unidad residencial.

Se revisó la impresión de los libros oficiales, la razonabilidad de los estados financieros, que se haga la monetización y la apropiación del recurso de fondos imprevistos, que se tomen pólizas de áreas comunes que es una obligación legal, que se trabaje en el sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo, el tema de habeas data, ya lo habíamos mencionado.

Hay un tema con la administración de los recursos y le puedo presentar una diapositiva que es bastante disiente.

Se revisa el tema de los contratos, no soy abogado, trato de dar algunas recomendaciones sobre el tema de contratación, pero de pronto hay necesidad de que legalmente se contrate una persona, si se quiere que tenga una mayor agilidad o precisión en la parte contractual. Entonces es importante creo que hay una inquietud de un copropietario que los contratos

deberían tener esta o aquella situación particular entonces sería que la administración revisara esa parte.

La aplicación de políticas y procedimientos que están establecidos tanto en el reglamento como los que determina el consejo y la asamblea.

Se hace un control a los temas de administración, se revisa el tema de las actas y las decisiones que toma el consejo de administración y el tema de la correspondencia.

Este es, digamos un poquito de lo que le hablaba con respecto al mapa de riesgo que tenemos, yo creo que dentro de las situaciones que tiene la copropiedad.

Aparte de que tienen muchas necesidades pero las necesidades desafortunadamente se cubren con recursos, tenemos el inconveniente yo les decía que no sólo les iba a traer 2024, sino que miramos acá en esa parte de 2022 nosotros teníamos en caja al cierre de 2022 o disponible en recursos \$3.560.817, pero teníamos deudas o cuentas por pagar por \$195.224.955, eso nos estaba generando un déficit de \$192.000.000, nuestra cartera en ese año \$217.311.190 en el 2023 teníamos disponible \$15.746.526, cuentas por pagar por \$195.224.955, un déficit de \$179.478.429.

Nuestra cartera al cierre del año 2023, es de \$310.220.459.

Año 2024 teníamos disponible \$15.044.492, cuentas por pagar por \$151.939.865, un déficit, aquí miramos que bajó el déficit a \$136.895.373, pero ojo porque bajó el déficit, porque la empresa de vigilancia compensó una factura para que no se pagara por una gestión que hizo el consejo de la administración y que hizo la administración entonces no se pagó una factura y si no hubiésemos terminado con un déficit de \$216.107.134.

Si ustedes miran la ejecución y los resultados de los estados financieros que se van a presentar posteriormente, observamos que dio entre comillas un excedente, pero si nosotros descontáramos este valor de la factura realmente sería un déficit y un déficit importante. Entonces por eso cuando les hablé que el incremento en la proposición que tenían que el incremento que fuese el IPC, si sólo si incrementándolo con el salario mínimo tenemos el déficit que tenemos y no contamos con los recursos para cubrir la operación de la copropiedad se imagina si lo hiciéramos solo con el IPC, la situación sería caótica porque no había con qué pagar adicionalmente, acá lo que hacemos es aplazar para pagar con los recursos de un mes siguiente las cuotas digamos las deudas de meses anteriores entonces se va desplazando, pero realmente no tenemos flujo de efectivo y eso es lo que más aqueja en este momento a la copropiedad, muchas gracias.

La cartera ya la administración les hace la aclaración de ese aspecto entonces en mi opinión los estados financieros presentados, presentan fielmente en todos los aspectos materiales la situación financiera de la copropiedad Unidad Residencial El Gualí al 31 de diciembre del año 2024 de conformidad con las normas de contabilidad y la información financiera aceptadas en Colombia aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

El presidente de la asamblea, agradece al señor revisor fiscal por su informe y por su dictamen sin glosas de la Unidad Residencial el Gualí. muchas gracias. CÓDIGO: URG-A8

270

El presidente le concede el uso de la palabra al Administrador, secretario de la asamblea, Diego Cortés. Quien manifiesta:

El tema de cartera que es el tema más preocupante mientras que nosotros hemos logrado sanear carteras que estaban de manera irrecuperable, algunas son negociaciones otras, por ejemplo, hay dos que ya están entrando en remate que son bastantes generosas y están en ese proceso ¿qué sucede?

Nosotros tenemos con los abogados, está la doctora Liliana Hidalgo, el señor Luis Enrique Rodríguez la doctora Adriana López y la doctora Lidia Montiel procesos, aquí tenemos 8 procesos jurídicos que ya alcanzaron ese punto y tenemos 17 en pre jurídico, pero también la cartera se ve representada en cartera de 30, 60, cartera que no se envía a perjuicio y que juegan con esa cartera algunos residentes, por eso siempre se habla de que por favor seamos cumplidos porque si nosotros recuperáramos la cartera, estaríamos sin problemas. Ahí 248 y estamos sobre 322 el resto corresponde a esa cartera pequeña, pero que la gente aprende a jugar con ella para que no la envíen a cobro jurídico, porque la norma dice que se envía a partir de tres cuotas, hoy en la gestión se hace con los abogados, se les envía a los abogados, a los profesionales que se contratan para que ellos ejecuten esto, pero esto es un proceso. Entonces eso es lo que sucede, hemos logrado recuperar 14 procesos que teníamos nosotros cuando ingresamos con cartera de más de \$50.000.000.

Y se ha podido llegar a acuerdos, se ha podido hablar con los abogados todos los acuerdos de pago, todo lo que se ha hecho y se ha hecho con una visión de consejo que ha sido muy buena, entonces se hace el ejercicio.

Acto seguido el presidente de la asamblea, resalta la información recibida y dice: Muy bien con esa información, vamos ahora si a entrar en la parte importante del debate presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre del año 2024.

PUNTO 9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024

Buenos días, los estados financieros fueron publicados en la cartilla que fue enviada a los residentes, el revisor fiscal y yo estuvimos disponibles para cualquier aclaración o duda que tuvieran los residentes presencialmente o por correo electrónico, no recibimos ninguna pregunta o ninguna duda respecto a esos estados financieros, sin embargo, vale la pena aclarar que toda la información reposa en la administración, todos los soportes y los comprobantes están allí, por si alguien quiere hacer alguna verificación, que tenga alguna duda, pues, ya ha habiendo recibido los comentarios del fiscal, entonces pongo a consideración de ustedes la aprobación de las cifras.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta, 173501: quien nos dice: Con respecto a los estados financieros yo quisiera entender cuál es el valor de reinversión que nos da la empresa de seguridad anualmente. Exacto, esos 79 millones entiendo, ¿no?

Contesta el Revisor Fiscal, Ricardo Medina: Sí, ese es el valor de la factura.

Se concede el uso de la palabra al Asambleísta 173501 y plantea: Bueno, el siguiente año, es una duda, anualmente la empresa de vigilancia ha notado un valor de reinversión. Quisiera, si el revisor fiscal nos aprueba, el tema de la reinversión, ¿es posible que la asamblea deje aprobado hoy, que el nuevo valor de reinversión que nos entregue la empresa de seguridad se tome como parte de la propuesta de bajantes?

Se concede el uso de la palabra al Revisor Fiscal, Gerardo Medina. Quien aclara: Bueno, les voy a hacer una aclaración. El tema de reinversiones, si ustedes miran en los estados financieros, no se registra ninguna reinversión del tema de la vigilancia.

Las tarifas de vigilancia que están reguladas por la superintendencia, eso, digamos que se hace inclusive, yo le hice un comentario al consejo y a Diego, que el tema de ubicar la reinversión en la información de la propiedad puede tener situaciones o conllevar aclaraciones a la propiedad. ¿Por qué?

Porque es que, si esas reinversiones se dan, lo que está estipulado es que se reinviertan en seguridad, como el tema de cámaras, de pronto el tema de cercas eléctricas, el tema que brinde mayor seguridad para la propiedad. Pero no podemos decirle que entreguemos esa plata que nosotros vamos a ejecutar.

El presidente de la asamblea, explica que anteriormente, daban una serie de dádivas, contraprestaciones y demás. Eso se acabó porque la supervigilancia no lo permite que eso se pueda hacer. Hay que pasarlo por los valores que son.

Lo que ocurre es que aquí hemos hecho todo un proceso mediante el cual la empresa de vigilancia ha contribuido en el desarrollo de algunas obras. Esas obras no las podemos ni agregar al contrato ni quitar del contrato, y para reflejarlas en los Estados Financieros, hay que manejarlas con los criterios que se manejan administrativamente.

No se puede divulgar ese tipo de situaciones porque está prohibido.

Se concede la palabra a la Asambleísta John Cifuentes 24502:

Mira, con todo respeto señor Revisor Fiscal, no es cierto lo que usted está diciendo. No es cierto que la ley prohíba que un descuento tenga que aplicarse al tema de seguridad. Eso no es cierto.

Primero, porque eso no está regulado. ¿Y por qué no está regulado? Porque los delitos no están regulados. ¿Ok? Y eso lo debe saber usted. Señor presidente, le digo lo siguiente. Miren, ¿ok? Porque ellos tienen derecho a la verdad, no con mentiras. Entonces, hay que precisar el tema por el objetivo de que la información sea verdad, pero no con mentiras. Inclusive la propuesta de que esa reinversión, comillas, sea para bajantes, es muy posible.

INFORME DE CONTABILIDAD.

El presidente concede la palabra a la Contadora, quien manifiesta que:

A los señores copropietarios de la Unidad Residencial El Gualí, quienes suscriben el presente documento que se han preparado un juego completo de Estados financieros, inclusive Estado de Administración Financiera, estado de resultado de flujo de efectivo, Estado de Administración del Patrimonio de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2004, comparativos a 31 de diciembre de 2023. Con base en la norma internacional de Administración Financiera para entidades medianas entidades NIIF, emitida por el Consejo de las Normas Internacionales de Contabilidad, y que antes de ser puestos a su disposición, y en terceros, hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos.

- A. Todos los activos pasivos y patrimonio incluidos en los Estados financieros de la copropiedad existen y todas las transacciones incluidas en dichos Estados financieros se han realizado durante el año determinado a esa fecha.
- B. Todos los hechos económicos realizados por la copropiedad han sido reconocidos en los Estados financieros.
- C. Los activos representan probables beneficios económicos futuros, derechos, y los pasivos representan probables adquisiciones económicas futuros u obligaciones obtenidas a cargo de la copropiedad.
- D. Todos los hechos económicos que afectan a la copropiedad han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los Estados financieros. No se han presentado hechos posteriores en el curso del periodo que requieren ajuste o revelaciones en los Estados financieros sobre las normas subsecuentes.

No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados que puedan tener efecto en la importancia relativa sobre los Estados financieros. En cumplimiento del artículo primero de la Ley 603 de 2000, declaramos que el software utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple con la norma de derecho de autor.

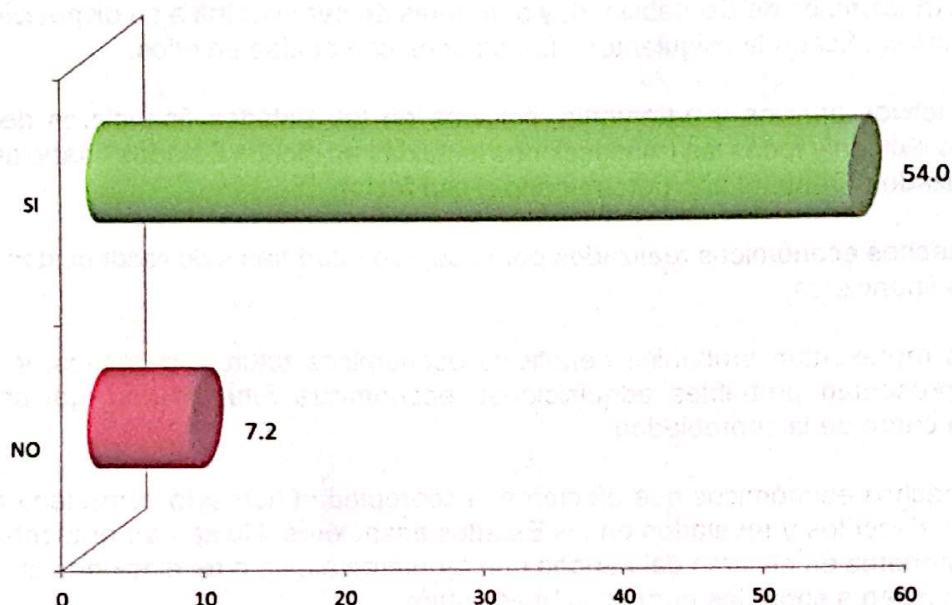
El presidente de la asamblea, advierte que: Los estados financieros los tenemos todos en la cartilla que nos compartieron, estos estados financieros son la síntesis de la institución en el pasado ejercicio contable.

Si no hay lectura porque todos la hemos leído, por esta razón pregunta a la asamblea, si aprueban los estados financieros que le fueron remitidos en el informe a todos y cada uno de los copropietarios.

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión":

Se abre la votación para aprobar los estados financieros a 31 de diciembre de 2024. En este momento se utilizan los porcentajes de los coeficientes representados, por ello, tenemos el siguiente:

Resultados: Con un coeficiente total votando de 61.3%, con 54.0% de votos por el SI y con 7.2 % de votos por el NO. se aprueban los estados Financieros puestos a la consideración de la Asamblea.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	436	54.0	88.4%
NO	57	7.2	11.6%
TOTAL	493	61.3	100.0%

El presidente de la asamblea, le concede el uso de la palabra al señor administrador para que nos haga la presentación, del presupuesto correspondiente al año dos mil veinticinco.

PUNTO 10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2025.

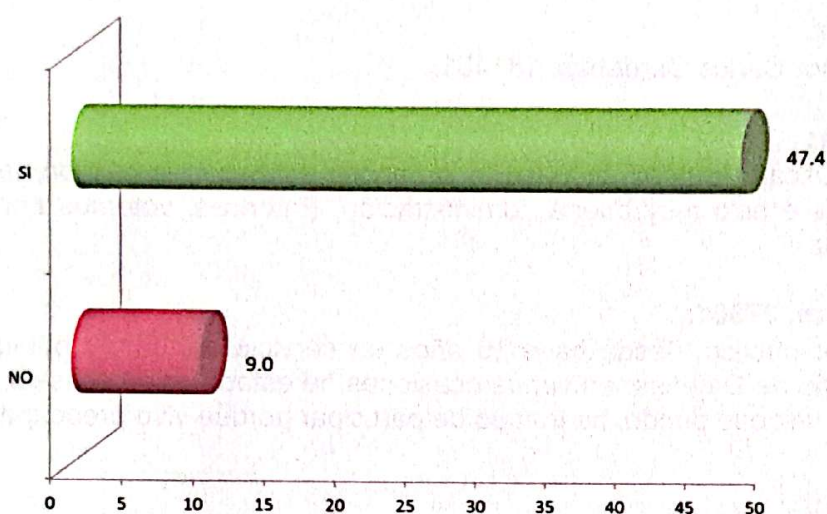
Acto seguido El Administrador, secretario de la Asamblea, Diego Cortés: manifiesta que El presupuesto, fue informado en las cartillas, si ustedes desean, lo presentamos nuevamente, o si no, lo pongo a consideración de la asamblea, para la aprobación del presupuesto para el año 2025-2026.

El presidente de la asamblea, pone en consideración de la Asamblea el presupuesto de la Unidad residencial El Gualí para el período de 2025 - 2026. El presupuesto lo tienen todos en la cartilla que cada uno de ustedes tiene en sus manos. Si no hay ninguna observación, se somete a aprobación el presupuesto correspondiente al año 2025-2026. Los que estén de acuerdo votan con el SI y con el voto por el no se niega el presupuesto. Se pide al técnico iniciar la votación. 272

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión":

Se, abre la votación por el presupuesto para el periodo 2025-2026,

Resultados: Con un coeficiente total votando del 56.5%, con 47.4 % de la votación por el SI y con 9.0% de la votación por el NO. Se aprueba el presupuesto para el periodo 2025-2026.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	384	47.4	84.4%
NO	71	9.0	15.6%
TOTAL	455	56.5	100.0%

PUNTO 11. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL PERÍODO 2025-2026.

El presidente de la asamblea, le solicita a todos atención porque vamos a elegir presidente del Consejo en los términos previstos en el Art. 56 núm. 6. vamos a entrar en el tema formal y es el de elegir al presidente del Consejo de administración.

Candidatos a la presidencia del consejo, no olviden lo que dice el reglamento de propiedad, no olviden los requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, dedicación a las actividades que exigen la copropiedad, que las personas que sean elegidas en el

consejo de administración deben ser propietarios, además que estén a paz y salvo por todo concepto.

Entonces vamos a hacer subir a los candidatos vamos a elegir el presidente por favor para mirar quiénes son y quiénes son los responsables.

Asambleísta, Ramón Obdulio Delgado, 26502:

- Cuento con más de 35 años de experiencia, he sido administrador y revisor fiscal en más de 10 copropiedades, cuento con la experiencia y disposición.

Asambleísta sin identificar:

- Quiere reelegir al señor Carlos Cárdenas, 181401.

Asambleísta sin identificar:

- Propongo al doctor Oscar Martínez, la mayoría lo conoce estuvo en la gestión hace más o menos 3 años e hizo muy buena administración. Entonces, votemos por el doctor Oscar Martínez

Asambleísta, Farid Quintero, 27301:

- Yo soy administrador público, desde hace 16 años en servicio del sector público, trabajo en el Ministerio de Defensa, en varias ocasiones he estado en el consejo de administración, cada vez que puedo, he tratado de participar porque vivo preocupado por mi comunidad.

Asambleísta Nohora Alarcón, 122102:

- Vivo en el Gualí hace 14 años y realmente en este momento quiero ser partícipe del consejo porque todos recibimos algunas noticias negativas, otras positivas, pero quiero estar ahí para comprobar las cosas gracias

Asambleísta, John Cifuentes, 24502:

- Me hice postular para que tengan una opción, pues, diferente, un poco complicada y estuve en el consejo ya hace un tiempo con el señor Farid, quien realmente es un tipo en el que se puede confiar, pero, pues, también pongo mi nombre a consideración.

Asambleísta, Álvaro Cuervo, 32401:

- Quiero expresar mis gracias a la asamblea, si hay un buen interés. También me postulo, gracias, muy amables.

Presidente de la asamblea, Oscar Martínez:

- El procedimiento que está precisado en el reglamento es el siguiente, se va a elegir presidente vamos a presentarnos 5, 6, 7 u 8 candidatos esos 8 candidatos que ya están allá, esos 7 que hay ahí vamos a votar por ellos, vamos a votar por ellos, el que tenga la mayor votación es el presidente del consejo y luego, el consejo que quede electo se reúne y se distribuyen.

Asambleísta, Fabio Gutiérrez, 81202:

Yo creo que estoy convencido de que, si uno no participaba, pues también quiero que se termine como el que conviene el derecho a votar.

No tengo la experiencia de ser presidente del consejo, pero soy como la única representación del Gualí pequeño, que dicen que somos muy aparte.

CODIGO: URG-A8

273

Presidente de la asamblea, Oscar Martínez:

Quiero hacer una corrección, también soy del Gualí pequeño, soy propietario del apartamento 8-2-201 de la etapa sexta, he sido parte del Consejo de Administración, he estado mucho tiempo con ustedes en esta función, pero con mucho gusto voy a colaborar en esta ocasión.

Asambleísta, Carlos Cárdenas, 181401:

Yo les quiero pedir por favor que apoyemos a mi amigo, el propietario Oscar Martínez, que conoce la unidad y sé de su compromiso.

El presidente de la asamblea, llama a los candidatos en orden de postulación para la votación.

- | | |
|---------------------------|-----------|
| 1. Ramon Obdulio Delgado, | 2-6-502. |
| 2. Carlos Cárdenas, | 18-1-401. |
| 3. Oscar Martínez, | 8-2-201. |
| 4. Farid quintero, | 2-7-301. |
| 5. Nohora Alarcón, | 12-2-102. |
| 6. John Cifuentes, | 2-4-502. |
| 7. Álvaro Cuervo, | 3-2-401. |
| 8. Fabio Gutiérrez, | 8-1-202. |

Estas son las personas que queremos formar parte de la dirección del Consejo. Pero hay que votar para que uno de los candidatos tenga la mayoría, quien será el presidente como lo establece el reglamento de propiedad horizontal.

Cada uno, escoge el número de su preferencia. Con toda tranquilidad. No se preocupe, por determinada persona.

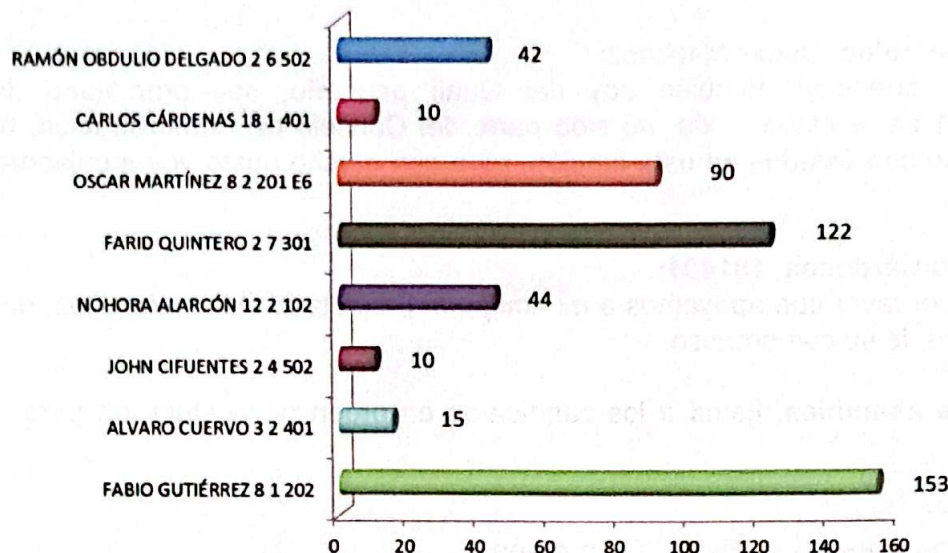
Solamente si es un candidato y a ese le va a dar su confianza, vota por él. Por el número que está aquí en esa lista.

El presidente de la asamblea les solicita a los técnicos de operación, iniciar la votación por estos candidatos.

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión":

Se, abre la votación para nombrar presidente e integrantes del Conejo de Administración.

Elección del presidente del Consejo de Administración 2025-2026



ASAMBLEISTA	VOTACIÓN
Ramon Obdulio Delgado, 26502	42
Carlos Cárdenas, 181401	10
Oscar Martínez, 82201	90
Farid quintero, 27301	122
Nohora Alarcón, 122102	44
John Cifuentes, 24502	10
Álvaro Cuervo, 32401	15
Fabio Gutiérrez, 81102	153

Resultados: con 153 votos a favor, que es la votación mayoritaria, se elige como presidente de la Unidad Residencial el Gualí, para el período 2025-2026, a FABIO GUTIÉRREZ. Los demás candidatos que obtuvieron en su orden las mayorías requeridas en forma ascendente, para integrar el Consejo de Administración de conformidad con los resultados electorales consignados en el siguiente cuadro.

El presidente de la asamblea, informa que presenta un empate entre los integrantes al Consejo de los Señores Carlos Cárdenas y John Cifuentes, dado que hay ese empate vamos a dirimir, este empate con una nueva votación por los dos integrantes.

Hay siete (7) electos, pero uno de los integrantes tiene un empate técnico, por cuanto se presentaron ocho (8) candidatos de los cuales dos obtuvieron la misma votación. Para dirimir esta situación, se llama a los integrantes empatados para repetir la elección.

Se solicita la presencia de John Cifuentes, que saco 10 votos y Carlos Cárdenas que obtuvo 10 votos. Vamos a votar por ellos, el que obtenga mayor votación integrara el Consejo. CODIGO: URG-A8

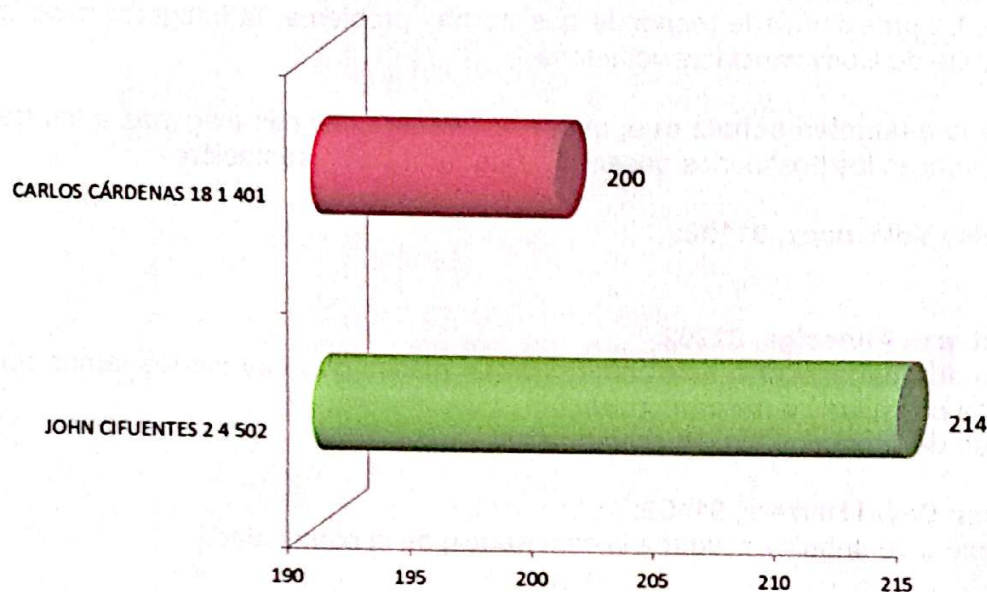
274

Entonces, como John Cifuentes, se fue, abandonó el recinto, vamos a votar aún en la ausencia de John. Entonces el orden de votación es: por el uno Carlos, y por el dos, John.

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión":

Se, abre la votación. Para la definición de este empate.

Desempate para integrar el Consejo de Administración 2025-2026



	# INMUEBLES	COEF.	%
CARLOS CÁRDENAS 18 1 401	200	25.0	48.3%
JOHN CIFUENTES 2 4 502	214	26.6	51.7%
TOTAL	414	51.6	100.0%

Resultados: Con 414 inmuebles votando, se elige a John Cifuentes con 214 votos a favor vs Carlos Cárdenas con 200 votos.

El presidente de la asamblea, informa que de esta manera queda elegido el Consejo de la Administración, para el periodo 2025-2026, con la presidencia del señor FABIO GUTIÉRREZ. Muy bien, seguimos con el siguiente punto del orden del día.

PUNTO 12. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA (MÍNIMO 5 PERSONAS)

Presidente de la asamblea, Nos han pedido dentro de los requisitos del Comité de Convivencia que haya 5 personas y tenemos 3, necesitamos dos personas más, dos voluntarios.

Asambleísta sin identificar quien manifiesta que los tenedores de mascotas que tengan un representante. La presidencia le responde que no hay problema, la integración de los miembros del Comité de Convivencia es voluntaria.

El presidente de la asamblea señala que, más candidatos, entonces elegimos a los tres (3) postulados. Entonces los postulados pasen al frente para su presentación.

Asambleísta, Daisy Velázquez, 91102:
Buenos días.

Asambleísta, Roberto Almeciga, 82202:
Yo si la verdad quería pertenecer a este comité porque pienso que hay ciertos temas que hay que empezar a controlar y a mejorar. ¿Listo?
Todo es por el bien de la comunidad. Muchas gracias.

Asambleísta, Juan David Herrera, 91402:
Buenas tardes, quiero contribuir y ayudar a la convivencia de la comunidad.

El presidente de la asamblea somete a votación la elección confirmatoria de estos candidatos

Entonces, hay que votar de la siguiente manera, con el 1 **SÍ** y con el 2 **NO**.

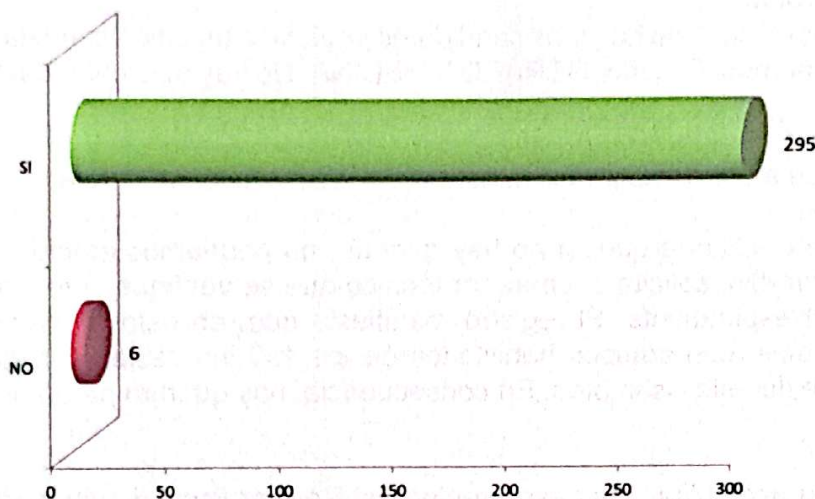
No olviden las personas cuando vayan a retirarse del recinto dejar el equipo que nos entregaron, hay que dejarlo allá en registro.

No se pueden ir, porque van a confirmar el informe para la elección del previsor fiscal, vamos a elegir revisor fiscal.

Proveedor del servicio de votación, "e-Opinión":
Se, abre la votación.

Resultados: Con 301 inmuebles votando, con 295 votos por el SI y con 6 votos por el NO.
se aprueba la elección del Comité de Convivencia.

Elección del Comité de Convivencia 2025-2026



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	295	36.7	98.0%
NO	6	0.8	2.0%
TOTAL	301	37.4	100.0%

El presidente de la asamblea, manifiesta, que así queda conformado el **COMITÉ CONVIVENCIA** y vamos a trabajar entonces muy duro por la defensa de los intereses de la comunidad.

Muy bien. Vamos entonces ahora con la elección del señor Revisor Fiscal de la copropiedad.

PUNTO 13. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE (FIJACIÓN DE HONORARIOS)

Entonces tenemos como candidatos a la Revisoría Fiscal de Unidad Residencial el Gualí, las personas presentaron sus hojas de vida ante la Administración de la Unidad, que permito llamar al estrado para su presentación

Está hoy prestando sus servicios como revisor fiscal, GERARDO MEDINA que puede ser reelegido en el día de hoy, también tenemos a JAVIER MOLINA GUZMÁN y LUZ STELA PEDRAZA RINCÓN.

Los candidatos no están. Le pedimos de favor aceptar que vamos a verificar el quórum para poder votar por el señor revisor fiscal.

Le vamos a pedir a los compañeros del registro que no reciban todavía los equipos electrónicos porque vamos a votar.

A ver, vamos a votar por Revisor Fiscal, no hay más candidatos aquí, sino un único candidato, y es el revisor fiscal que hoy tenemos. El señor GERARDO MEDINA, No hay más candidatos, los otros no llegaron.

Solo tenemos un candidato que es el Revisor Fiscal, actual. Sr. GERARDO MEDINA.

La presidencia de la Asamblea, advierte que, si no hay quorum, no podríamos efectuar la elección del Revisor Fiscal. Por ello, solicita al operador técnico que se verifique el registro para constatar el Quorum correspondiente. El registro manifiesta que, en este momento, están en el recinto 301 inmueble, con equipos habilitados de los 490 inmuebles con que iniciamos la sesión legalmente de esta Asamblea. En consecuencia, hay quórum para hacer esta elección.

Acto seguido, se consulta a la asamblea. ¿Si desea reelegir al Revisor fiscal actual, señor GERARDO MEDINA en las mismas condiciones que viene ejerciendo el cargo de Revisor Fiscal? La Asamblea se manifiesta en forma unánime, votando por el único Candidato a la revisoría Fiscal.

La presidencia de la asamblea informa que, de esta forma, es elegido como Revisor Fiscal el Señor. GERARDO MEDINA, para el período 2025-2026, de la Unidad Residencial El Gualí.

Así, llegamos al final del Orden del día aprobado para el desarrollo de esta asamblea de la Unidad Residencial El Gualí.

Por todo esto, les agradezco su asistencia, colaboración y su participación para culminar con éxito de este evento, además, les agradezco, hacer la devolución de los equipos electrónicos que les entregaron al momento del registro.

PUNTO 14. CIERRE DE LA ASAMBLEA.

El presidente de la asamblea, manifiesta que esta manera, Siendo la 1:55 p.m., del mismo día y habiéndose agotado el orden del día, se levanta la sesión y se da por terminada la Asamblea. Les deseamos feliz retorno a casa.

Firman

MESA DIRECTIVA ASAMBLEA



OSCAR MARTÍNEZ VANEGAS
Presidente de la asamblea



DIEGO FERNANDO CORTÉS CASTRO
Secretario

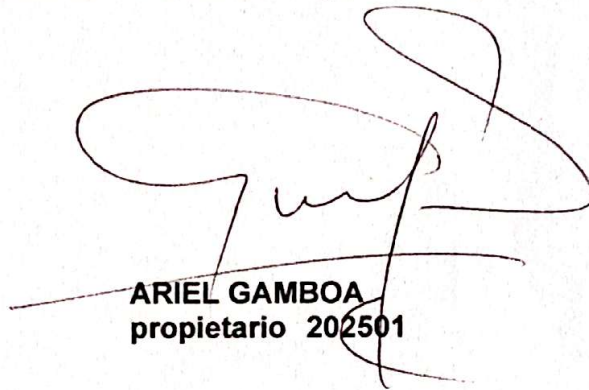
COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA

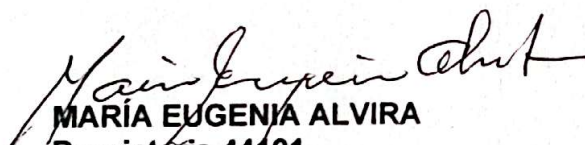
El comité hace constar que ha recibido el Acta de la Asamblea General de Copropietarios de la Unidad Residencial El Gualí, debidamente redactada y se ha confrontado su contenido con los Audios de la grabación de las intervenciones y apuntes del debate de los distintos puntos del ORDEN DEL DIA y damos fé que el contenido recoge en forma sucinta todos y cada uno de los temas tratados en las deliberaciones adelantadas durante el desarrollo de la Asamblea.

En constancia se firma a los 27 días del mes de mayo de 2025, en la ciudad de Bogotá.
D.C.

Firman:


PEDRO LÓPEZ
Propietario 95401


ARIEL GAMBOA
propietario 202501


MARÍA EUGENIA ALVIRA
Propietaria 44101