

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.
REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 28 DE NOVIEMBRE DE 2020
No 05

Bogotá,
Señores

COPROPIETARIOS (AS)
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH.
CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

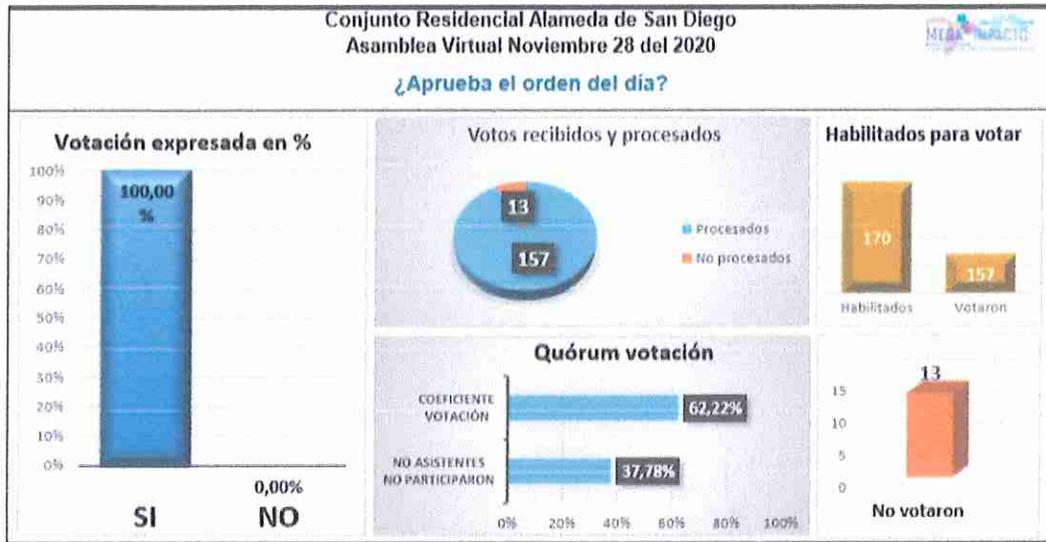
Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: Siendo la 1:27 pm para iniciar la asamblea, tenemos un quórum 63,51% para poder proceder con la asamblea, vigencia 2020.

Toma la palabra el representante legal Alexander González: hace lectura del primer punto del orden del día y cede la palabra al señor Gabriel Bravo presidente de la Asamblea para hacer lectura del resto del orden del día y someter a aprobación del orden del día.

Orden del día.

1. Llamada a lista y verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Aprobación del reglamento de la asamblea
4. Elección de presidente y secretario de la asamblea
5. Nombramiento de la comisión verificadora redactora del acta de la asamblea
6. Informe del Consejo de la administración
7. Presentación del informe revisoría fiscal diciembre del 2019
8. Aprobación De estados financieros A 31 de diciembre del 2019
9. Aprobación del proyecto presupuestos del funcionamiento para el resto del año 2020
10. Nombramiento del consejo de administración para la vigencia de noviembre 2020 a abril 2021
11. nombramiento del comité de convivencia
12. Nombramiento El comité de recepciones de áreas comunes
13. Nombramiento del revisor fiscal
14. Propositiones y varios
15. Final de la asamblea

• **2. Lectura y aprobación del orden del día**

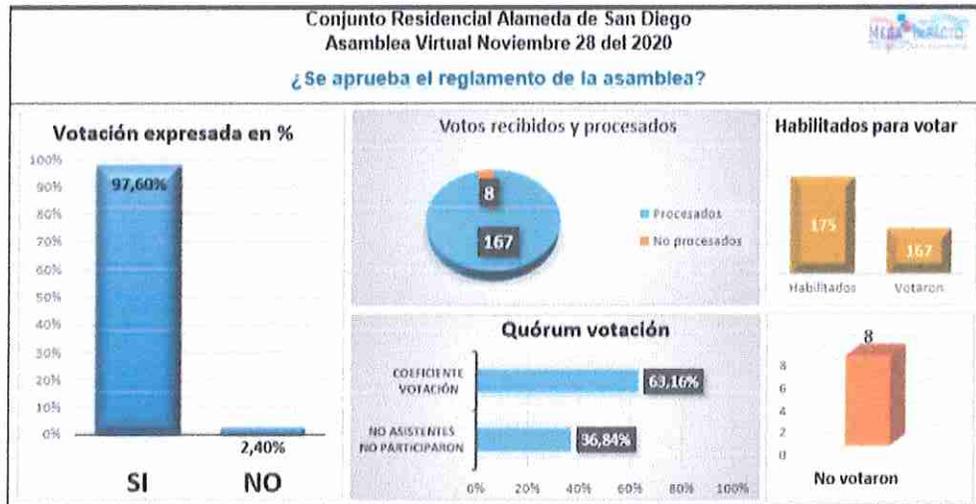


Toma la palabra Logística:

- 170 personas habilitadas,
- Sólo votaron 157,
- 13 se abstiene o no votan
- Suma un quórum de 62,22%
- 100% por unanimidad aprueban el orden del día.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Tercer punto, tenemos aprobación del reglamento de la asamblea.

• 3 Aprobación del reglamento de la asamblea



Toma la palabra logística:

- 175 habilitados votaron
- Votaron 167
- 8 se abstienen o no votaron

- Suman 63,16% de Quórum
- Si 97,60% aprueba reglamento
- No 2,40 %

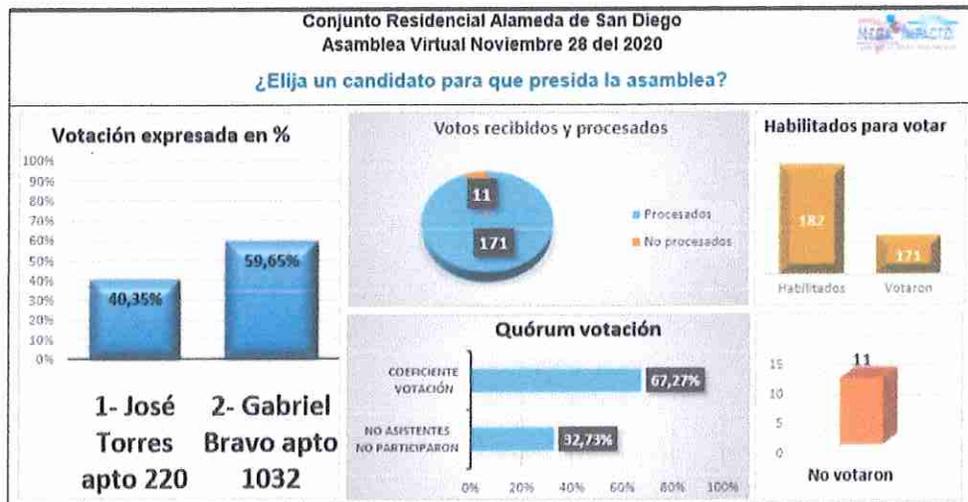
• 4. Elección del presidente y secretario de la asamblea

Postulación:

- Sr José Torres. Apartamento 5 220.
- Sr Gabriel Bravo. Apartamento 1032

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Me dirijo a la señora revisora fiscal, si se genera algún inconveniente en que, por dado mi rol como presidente del consejo, participe como presidente de la asamblea.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz María Vega: No se genera ningún inconveniente, es una decisión que se toma democráticamente.



Toma la palabra logística:

- 182 personas habilitadas
- Votaron 171
- 11 se abstuvieron o no votaron
- Suma un 67,27% de coeficiente
- José Torres apartamento 220 con 40,35 %
- Gabriel Bravo apartamento 1032 con 59,65%

Quedaría como presidente de la Asamblea General el señor Gabriel Bravo.

Toma la palabra el presidente de la asamblea Gabriel Bravo 1032: Con gusto trataré de llevar la reunión controlada, estaré pendiente del chat y de las intervenciones. La idea

es agilizar la reunión de manera que las intervenciones no más de media hora, vamos a tener control de tiempo y de acuerdo al reglamento de la asamblea, intervenciones de 2 minutos.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Aceptó el cargo de secretario de la asamblea.

- **5. Nombramiento de la comisión verificadora redactora del acta de la asamblea**

- Alis Johanna Muñoz Castillo 620.
- Cristian Romero 708.
- Yennifer Molano 731.
- Flor Stella Alfonso Segura 5-218

Toma la palabra el presidente de la asamblea Gabriel Bravo 1032: Estos serían los que integran el comité verificador del acta.

- **6 informe del Consejo de la administración**

Toma la palabra el presidente de la asamblea Gabriel Bravo: Informe del Consejo administración vigencia 2019-2020 para la asamblea ordinaria de copropietarios.

Para este año, el consejo de administración que fue elegido en la asamblea del 6 de abril del 2019, conformados por Marisol Báez Velandia, apartamento 227 del interior 7, Ximena Gómez, apartamento 524 del interior 6, Francisco Melo, Apartamento 928 del interior 7, Katherine Zapata, apartamento 221 del interior 6, Gabriel Bravo, apartamento 1032 del interior 8, Américo Bernal, 230 del interior 8, Francisco Chica, apartamento 1227 del interior 7, Víctor Moreno, apartamento 323 del interior 6, Roberto Moya, apartamento 1230 del interior 8, Juan Patricio Suárez, apartamento 1124 del interior 3.

Como primera reunión hicimos una reunión de alineación y nombramiento el día 12 de abril del 2019, después de esa reunión de alineación y recientemente que se había cambiado el administrador, hicimos unos acuerdos de acceso y de control de las cuentas bancarias, así nosotros teníamos acceso a los movimientos de la cuenta a aprobar ciertos pagos a proveedores y transferencias, de manera que se evitará y se disminuyera el uso de la chequera. Para el mes de mayo, se plantea la necesidad de tener unas políticas de manejo de contable y financiero, adicionalmente se realizó una revisión de contrato de todos los proveedores para evaluar su cumplimiento en términos de protección de datos y del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, de igual manera se hace seguimiento de la cartera del conjunto, la idea es continuar con las reuniones de informes de situación financiera del conjunto con la frecuencia que nos pide la ley, de igual manera por sugerencia también del administrador en su momento, se aprueba un tema de facturación a los proveedores para asegurar un flujo de caja y manejar pagos a 30, 60 y 90 días. Para algunos proveedores sobre todo los de mantenimiento, se hacía facturación a 30 o máximo a 60 días.

De igual manera se promovió el tema de la dotación de la sala de espera, esto era un presupuesto que la constructora nos cobró en el momento de la entrega de los apartamentos y se aseguraron alrededor de 10'000.000 de pesos para dotación de la recepción y el área de administración. La administración provisional, con parte de ese

presupuesto se compró muebles y un computador para su gestión y nos dejó un restante, que con ese restante pudimos dotar la sala de espera, con esto se adquirieron los sofás que estaban instalados actualmente y un espejo y queda un saldo para terminar de dotar la sala de espera o la recepción.

De igual manera con la situación sanitaria que se presentó durante este año, se promueve el establecimiento de un protocolo de bioseguridad durante la emergencia y posteriormente del cambio de ritmo de la pandemia, se promovió la actualización del mismo protocolo y su inclusión dentro del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

Se promovió la adecuación de un cuarto de video vigilancia que ya se terminó de adecuar en este momento, es de un cuarto cerrado que se adecuan en el sótano y es donde están los equipos de grabación de la video vigilancia, la idea es ir dotando este cuarto en la medida que surjan proyectos para la instalación de cámaras en todos los pisos, para extender la cobertura de las cámaras aislado de la recepción, para que no tenga riesgo de pérdida o de algún tipo de intrusión que pueda llegarse a dar en algún momento.

Se aprobó el reemplazo de los brazos de apertura de las puertas, ya que los anteriores que se tenían, eran los originales que nos había entregado la constructora, con el tiempo surgieron fallas, comenzaron a fallar bastante, la propuesta del señor administrador actual fue la de cambiar esos brazos, el presupuesto que se tomó para este reemplazo de los brazos de las puertas fue del ahorro que se hizo durante la pandemia, en los primeros meses de la pandemia se redujo un turno de vigilancia de manera que, ese presupuesto que es ahorro de ese turno de vigilancia, se tomó para instalar esos brazos de apertura y en reuniones de consejo se aprobó una de las propuestas y fue la que se eligió para que se instalará esos brazos. Adicionalmente a los brazos, se mejoraron los temas de las antenas de radiofrecuencia para la apertura y la instalación de unos semáforos para controlar el tráfico entrante y saliente del conjunto.

Se aprobó la actualización de la póliza de seguro de áreas comunes; respecto a la póliza de áreas comunes, en un principio teníamos la torre 4, la primera etapa que se construyó y la primera póliza que se tuvo, se tuvo con un avalúo que no representaba únicamente esta torre, para el año 2018 se entregó la segunda torre, la etapa 2, la torre número 3 se actualizó el avalúo del conjunto y de igual manera se actualizó la póliza, cuando entró esta segunda etapa de la torre 3, ya teníamos administración en propiedad, esa póliza la adquirimos durante la vigencia del primer consejo que hubo entre el año 2018 y 2019, la tercera etapa la torre 1 fue entregada a finales de noviembre e inicios de diciembre, en este momento estaba el anterior administrador, se habló con el comisionista de seguros, que viene siendo el mismo que viene de la administración provisional, se le solicitó que actualizará la póliza de seguros como valor agregado a la póliza, ellos se encargaron de actualizar el avalúo del conjunto, incluyendo esa tercera torre que es la torre nueva, con la actualización de ese avalúo se tuvo que actualizar la póliza, en este sentido, por tal razón la póliza para este año se incrementó, para diciembre se incluyó esa actualización de esa póliza y tenía vigencia hasta el mes de julio. Respecto a la póliza, estuvo costando alrededor de 47 millones de pesos, el vencimiento cómo estuvo en medio de la pandemia, el señor administrador nos había hecho la propuesta de cancelarla en su totalidad, sin embargo, previniendo algún tipo de imprevistos, no aceptamos. El mes pasado, ya viendo que se había superado un poco la situación sanitaria y teniendo el presupuesto, se autorizó cancelarla en su totalidad, entonces en este momento la póliza de seguro está cancelada en su totalidad con vigencia hasta el mes de julio del año entrante, en este momento no se encuentra deuda por este concepto.

Para el 31 de julio, se vence el contrato de vigilancia, hablamos con el señor administrador para que recibiera una propuesta del operador actual, ellos nos hicieron una propuesta y se renovó el contrato con este proveedor que aporta la instalación de cámaras de vigilancias

adicionales en las áreas comunes de la nueva torre, e instala un sistema de control en el acceso peatonal, se autorizó la renovación del contrato de servicios generales.

En la asamblea del 2019 sometimos a aprobación un reglamento de convivencia, este reglamento se aprobó bajo algunas condiciones que eran modificar ciertos puntos que a través de la página y correo electrónico nos hicieron llegar los puntos que se iban a modificar, estos puntos fueron ajustados de acuerdo a lo determinado en esa asamblea y se publicó este reglamento de convivencia, está publicada en la página, sigue estando esa versión, no ha tenido actualizaciones a sus normas y es el reglamento que está vigente. Con el comité de convivencia se realizaron reuniones, dentro de estas reuniones se llegó a algunos acuerdos, la idea era con ellos elaborar una cartilla resumen de este reglamento de convivencia, poderlo publicar y divulgar a todos los residentes, también lo acordado en ese momento para junio del 2019 era estar pendiente y recolectar los posibles cambios que los residentes propusieran como cambio para este reglamento de convivencia. En enero del 2020 nuevamente se hizo una reunión con ellos para recolectar básicamente o acordar cuáles serían los roles que tendrían la parte administrativa y el debido proceso que debíamos llevar por quejas que hubiera por temas de convivencia.

Entre otros temas de convivencia y celebraciones, para el 31 de octubre del 2019, la celebración del día de los niños en este momento se contó con la colaboración de los proveedores de vigilancia, aseo y el Cooratiendas que donó algunas cosas como regalos para los niños, el 7 diciembre del 2019, el día de velitas se promovió junto con la administración una fogata y momento de compartir en la plazoleta, para final del año pasado y al igual que este año, se promovió una colecta voluntaria de alimentos para los colaboradores de vigilancia y servicios generales, en este momento todos los resultados de esa colecta se levantó un acta y se les dio un buen aguinaldo a los colaboradores de servicios generales y de vigilancia. Para este año también se promovió la celebración del día de los niños en colaboración de nuevo con los probadores de vigilancia y aseo.

Para el tema de protección de datos, para el mes de mayo del 2019, se solicita al administrador en su momento el iniciar con la implementación de este proyecto, determinando qué insumos necesitamos para este proyecto, en el transcurso del año decidimos contratar la asesoría de esta implementación, se recibieron 4 propuestas de las empresas Alzate y Asociados, Asesores Jurídicos, SR Profesionales Asociados, Firma Nacional de abogados SAS, Pérez Arroyave Abogados SAS; dentro de la selección que se hizo de la firma que nos acompañaría o que haría esa implementación, se aprueba la propuesta de Pérez Arroyave abogados SAS y esta simplemente se firma y se publica, esto se completó para inicios de este año, la política actualmente se encuentra en vigencia, se encuentra publicada en la página y ahí está la dirección donde está publicada esta política y adicionalmente se hizo una reunión que se convocó a toda la comunidad para presentar esta política.

Se acompañó y se hizo la implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, igual manera se advierte la necesidad de contar con un plan de manejo ambiental teniendo en cuenta que tenemos un comercio en el primer piso, tenemos almacenamiento de agua y hacemos recolección masiva de basura y aseo a zonas de alta circulación, para el mes de mayo se le solicita al administrador en su momento que haga el contacto con la señora Alis Muñoz, quién en la asamblea del 2019 ofreció sus servicios para la implementación del sistema de gestión, para el mes de junio del 2019 se inicia la implementación, ya en coordinación con la doctora Alis, se hace un seguimiento permanente a la implementación de este sistema, para diciembre del 2019 se firma la política del sistema de gestión, se firma también y se publica la política del consumo de alcohol, tabaco y drogas, y se establece el plan anual del sistema de gestión para el 2020 y más adelante vemos cómo se actualizó con la emergencia actual.

Otra labor que acompañamos y que fue una de las partes principales del enfoque que tuvimos nosotros, fue la recepción de áreas comunes, se hizo un seguimiento a todas las denuncias que ante la constructora en temas como los malos acabados en los tanques de almacenamiento de agua potable, que es cuando inició, el anterior administrador se hizo cargo de esta denuncia que habíamos hecho nosotros, uno de los tanques no estaba en condiciones de almacenar agua potable y se le solicitó y levantamos un derecho de petición ante la constructora para que arreglaran puntualmente ese tanque, William, el anterior administrador, se encargó de hacerle seguimiento y tener el cumplimiento de estas obras, se adecuaron esos tanques de la manera que debía ser, se solicitó la impermeabilización para que pudiera almacenar agua de acuerdo a las normas, igualmente hicimos un derecho de petición sobre hallazgos en el sistema de alcantarillado, esto es algo que venimos sufriendo alrededor de 2 veces al año, se viene tapando el sistema de alcantarillado, puntualmente en las torres 3 y 4, y ya nos pasó en diciembre del año pasado y a mediados de este año volvió a pasar, de igual manera de la red contra incendios, hubo unas observaciones y elevamos un derecho de petición ante la constructora, en este sentido también hay unas denuncias constantes sobre posibles daños en el sistema eléctrico, porque las luminarias en el área del 1er piso y sótano se viven dañando con demasiada frecuencia. También el objetivo en este sentido de la recepción de áreas comunes era la de contratar una empresa para que hiciera la auditoría para la recepción de las áreas comunes, para el 30 de mayo del 2019, se hizo una reunión con el comité de recibo de zonas comunes que se eligió en la asamblea y en conjunto con el consejo de administración y la administración para coordinar este proyecto, para que ya se iniciara, el proyecto se inició elaborando un cronograma, unos términos de referencia y un modelo del contrato. La asamblea de copropietarios del 2019, se eligió el consejo y el comité de recibo de zonas comunes, que lo integra la señora Marisol Báez Velandia, Diana Solano, Ángel Cubides, Santiago Rodríguez Muñoz y Víctor Hernández, se convocó una reunión para el 30 de mayo donde asisten por parte del Consejo de administración, Ximena González, Katherine Zapata, Marisol Báez, Francis Melo, Gabriel Bravo y Francisco Chica, de parte del comité recibo de zonas comunes asistió Marisol Báez y Diana Solano y Santiago Rodríguez, así que también William, bueno como administrador, de esta reunión sale un plan de trabajo con una serie de actividades que incluye la elaboración de los términos de referencia, la elaboración de un contrato, y la publicación y difusión de las mismas para contratar esta empresa. El cronograma inicial que se había propuesto, tengo varias modificaciones esperando la inclusión de la tercera etapa la torre 1, de manera que fuera incluida dentro de esa recepción de zonas comunes, se cumplió a finales del año 2019, actualización de los términos de referencia, los términos de referencias legales y técnicos y se tuvo que actualizar y recibir nuevas hojas de vida, se elabora un contrato que fue revisado por el Señor Santiago Rodríguez y la señora Alis Muñoz, y para finales del 2019, se recibieron finalmente tres propuestas, Paola Gil, Ingeniería Finca Raíz SAS, A&L Arquitectura SAS, PC Consultores Jurídicos Cia Ltda. El 18 de diciembre del 2019, en reuniones del comité de recibo de zonas comunes, se elige la propuesta al proveedor A&L arquitectura. Como hitos principales de este proceso, el 15 de noviembre del 2019 se publica una nueva convocatoria, se hace una visita y entrega de términos de referencia para el día 22 de noviembre del 2019, se hace un recibo de propuestas hasta el 6 de diciembre del 2019, se hace apertura de sobres y preselección de las propuestas, el 9 de diciembre del 2019, sustentación de ofertas y selección 14 diciembre del 2019, selección de propuestas 18 de diciembre del 2019, respuesta a oferentes 20 de diciembre del 2019, legalización del contrato 23 de diciembre del 2019, se inicia contrato el día 13 enero del 2019 y durante todo este primer semestre se hace seguimiento a las actividades, para el mes de agosto del 2020 la empresa nos entrega el informe, que inmediatamente es radicado mediante derecho de petición a la constructora, en este momento se está esperando respuesta de la

constructora, lo entiendo yo, que el señor administrador radicó una tutela exigiendo a la constructora la respuesta de este informe de recibo de zonas comunes.

Interviene la Sra Revisora Fiscal Luz Mary Vega, recordando el proyecto incluye la recepción de zonas comunes de la Torre 1 lo que genera erogaciones adicionales que en su momento requieren del aporte de cuota extraordinaria por parte de los nuevos propietarios de la Torre 1, para sufragar los gastos futuros; este tema se tratará posteriormente en esta asamblea.

En la asamblea del año pasado, se aprobó la cuota extraordinaria para contratar esta empresa, esa cuota extraordinaria la sufragaron y la juntamos entre las dos etapas que estaban construidas en su momento, etapa 1 y etapa 2, torre 3 y 4. La propuesta de A&L Arquitectura, costaba alrededor de \$29'000.000, esos \$29'000.000 se juntaron a través de cuota extraordinaria de los residentes, en su momento de la torre 3 y 4, sin embargo, el alcance que le dimos al contrato con A&L era que se incluyera las zonas comunes de la torre uno también; en ese sentido la torre 1 no ha aportado a este proyecto de recibo de zonas comunes, la idea es que en la misma proporción, la torre 1 haga llegar sus aportes, con el objetivo de tener un fondo para temas futuros, en las actividades que vengan en el recibo para las zonas comunes; en ese sentido, la empresa A&L Arquitectura, van a llegar hasta un determinado punto, ellos entregaron el informe, se va a tener un acompañamiento jurídico durante un tiempo, sin embargo, terminado ese tiempo, se cierra el contrato con ellos y en un futuro lo que tememos es que, con la constructora vayamos a tener que alargar el proceso para recibir a satisfacción todas las zonas comunes, esto lo que va a generar son muchos honorarios en términos legales para algún profesional que nos respalde en todo este proceso, eso es honorarios, la idea es que sean sacados de ese fondo que proponemos, que se conforme con los aportes de las cuotas que tendría que aportar la torre 1.

En términos de la gestión de la emergencia sanitaria, tenemos una transición en este año, dio la casualidad que el señor William renuncia para marzo del 2020, qué es el preciso momento cuándo inicia la emergencia, en ese momento se hace el proceso de selección y contratación de Alexander, que es nuestro administrador actual, se hace un proceso de selección y contratación, inicialmente por 3 meses. Esto en vista que, para el mes de marzo, no sabíamos cuánto se iba a alargar la emergencia sanitaria y dada la coyuntura que, para marzo, ya teníamos que planear la asamblea según las fechas que nos dictaba la Ley, sin embargo, para no alargar el contrato, se hizo el contrato por 3 meses, posteriormente para junio y dada la emergencia pues se extendió el contrato hasta el 18 de diciembre de este año, qué sería la vigencia del contrato de Alexander actualmente.

Elaboramos un borrador del protocolo de bioseguridad, finalmente, optamos por contratar una persona idónea para que nos ayudará en el tema de establecer ese protocolo de bioseguridad, se realizó la selección de un contratista que nos ayudara con el establecimiento de este protocolo; se estableció y se publicó el protocolo de bioseguridad, posteriormente se hizo la supervisión de este protocolo orientado hacia los proveedores de vigilancia y servicios generales, de igual manera se autorizó la compra de insumos para este protocolo y con la actualización que hizo el gobierno recientemente, tuvimos que actualizar ese protocolo e incluirlo dentro del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, el mismo proveedor que nos colaboró y apoyó en el establecimiento del protocolo, hizo la inclusión dentro del sistema de gestión y de igual manera, se hizo difusión y actualización de este sistema de gestión y el manejo que se tuvo que hacer con los proveedores. Tenemos pendiente dentro del alcance de la contratación de este proveedor, que nos actualizara el sistema de gestión, nos debe ayudar también con el establecimiento del plan de emergencia.

Con esto se finaliza el informe del Consejo. Agradecimientos finales al administrador y profesionales residentes que apoyaron la gestión del Consejo y la Administración, y en la revisión del informe de Auditoría del informe de recibo de zonas comunes.

Toma la palabra Elsa Cecilia Navarrete 605: Me gustaría saber referente a la cuota extraordinaria, desde cuándo tendrían en mente comenzar a cobrar y de cuánto sería el valor.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Nuestra idea para la asamblea del mes de abril, que se tenía planeado, era haberlos enterado del proyecto de recibo de zonas comunes en este sentido y convocarlos a que se hiciera ese recaudo de las zonas comunes, la idea era tener la reunión y en una reunión como estas, que estuvieran enterados. Ya más adelante, la señora contadora les dará la información del monto y cuál sería el tratamiento que se le daría a ese fondo. El objetivo de la cuota es la de conformar un fondo para gastos y costos futuros que se lleguen a derivar de este recibo de zonas comunes, la empresa que está apoyando el proceso llega hasta un punto y los pendientes futuros estarán a cargo de nosotros como copropiedad.

Toma la palabra Diana Carolina 826: Interviene la Sra Luz Marina Ojeda en representación de su hija Diana Carolina del Apartamiento 826. En el informe vi que la empresa de vigilancia contribuyó con la instalación de cámara, ellos donaron la instalación o también dotaron de cámaras el conjunto.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Si nos dieron todo el circuito cerrado de televisión que comprende los materiales, cámaras e instalación DVR y las pantallas.

Toma la palabra Don Alejandro Sandoval 818 torre 3: Con referencia a la empresa fiscal o empresa revisora de todo eso de áreas comunes, quisiera saber qué ha pasado con referencia a la entrega de estos mismos.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Cómo les dije en el informe, actualmente se radicó ese informe a la constructora, la idea es que la constructora tome en cuenta cada uno de los puntos que se levantaron en cada una de las áreas comunes que se reportan en este informe, el informe está publicado en la página, se les informó en su momento cuando lo entregó la empresa, hay alrededor de 360 observaciones, respecto a las zonas comunes, la constructora hizo una entrega, sin embargo, bajo sugerencia que se le hizo qué parte de A&L y del Consejo era recibirlos pero bajó un acta y las observaciones que el administrador tuviera en su momento para recibirlos, el hecho que las recibiera William no implicaba directamente la entrega inmediata a la comunidad, se encontraron muchas observaciones, hay varias observaciones respecto a las áreas comunes, no sólo gimnasio, todas las áreas comunes tienen ciertas observaciones y todo eso está en el informe, el procedimiento que nosotros estamos siguiendo es trasladar estas observaciones a la constructora, la constructora viene tomando como base el informe y realizando adecuaciones de las áreas comunes, adecuaciones en el piso de parqueadero, tuberías expuestas, han venido trabajando sobre eso, ,sin embargo no ha dado respuesta formal a este informe y estamos en espera de este informe, idealmente con un cronograma de entregas. Actualmente para uso y disfrute de la comunidad, recibimos el salón social y hasta antes de la emergencia, se hizo uso del salón social por parte de algunos residentes, sin embargo, el mismo salón social tiene observaciones, tiene filtraciones de agua,

empozamientos de agua en el techo, en los baños hay ciertas observaciones, igual estamos con el comité de zonas comunes muy pendientes de ese informe y de todas las observaciones que se han hecho, se han hecho intervenciones por parte de la constructora por ejemplo en la recepción y ellos vienen trabajando en ciertos puntos. El objetivo de esta asamblea es también conformar un comité de recibo de zonas comunes comprometido, para establecer reglas para complementar el reglamento de convivencia para la entrega de las zonas. Entendemos que actualmente están trabajando en los depósitos pero estos no se encuentran en condiciones de ser entregados por deficiencias en pisos y en la seguridad de las puertas y lo que se quiere evitar es que la administración se haga responsable por pérdidas de pertenencias de los residentes en estos depósitos por violencia en las puertas; los necesitamos, yo también estoy necesitando unos depósitos, sin embargo, el interés de nosotros también es entregarle unas zonas comunes aptas y en buenas condiciones. Adicionalmente, la cantidad de depósitos es menor a la cantidad de apartamentos, el Consejo y Comité entrantes deberán reglamentar la entrega. Otro aspecto a tener en cuenta es que los depósitos ubicados en las torres 1 y 2 se encuentran en el reglamento de propiedad horizontal como zonas de uso común, lo que establece que los todos los residentes de la copropiedad, incluidos los residentes de la torre 1 podrán acceder o reclamar derecho a usar estos depósitos.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Hace presentación para las personas que no lo conocen, es Administrador de Propiedad Horizontal de profesión con 11 años de experiencia, inicia el 18 de marzo de 2020, por cuestiones de la pandemia no se pudo hacer una adecuada entrega del conjunto por parte del anterior administrador, de igual manera hubo problemas con la representación legal, que demoró alrededor de 5 meses.

Quiero presentarles un informe, ya estamos en noviembre para que ustedes vean la gestión y el comportamiento que tuvo el conjunto y especialmente en este caso atípico de la pandemia, voy a empezar la presentación sobre los temas más críticos del conjunto, qué bendición al mes de marzo del 2018 en plena pandemia, en el mes de marzo nosotros teníamos un disponible en el banco de \$22.000.000 y unas cuentas por pagar de \$81.000.000, que esos \$51.000.000 correspondía a la empresa de vigilancia y \$12.000.000 a la empresa de aseo, junto con el consejo de administración determinamos establecer unas políticas para tratar de mejorar nuestro flujo de caja, redujimos un vigilante y una operaría para poder cumplir con nuestras obligaciones en el tema de cartera.

ANALIS CARTERA			
	AÑO 2019	OCTUBRE 2020	VARIACION
CUOTAS DE ADMON	\$ 40,027,596	\$ 50,390,463	\$ 10,362,867
INTERESES MORA	\$ 2,030,948	\$ 1,851,800	-\$ 179,148
EXTRAORDINARIA	\$ 2,877,032	\$ 2,728,932	-\$ 148,100
OTROS	\$ 124,400	\$ 790,998	\$ 666,598
TOTAL	\$ 45,059,976	\$ 55,762,193	\$ 10,702,217

El análisis de cartera presentado de octubre de diciembre, donde se nos representa un incremento de \$10.702.217 para toda nuestra cartera, porque estoy acá, algunas personas que efectivamente por el tema de pandemia han tenido dificultades para pagar las cuotas de administración, nosotros como conjunto y administración toma las políticas del gobierno nacional que en algunos meses no cobramos intereses de mora y ya en estos meses, lo que hemos hecho es pasar unas cartas de invitación de pago a los deudores morosos, en

este momento tenemos 2 acuerdos de pagos, la idea es que los copropietarios nos colaboren porque ya tenemos un incremento de \$10.702.217.

ANALISIS CARTERA POR EDADES			
	AÑO 2019	OCTUBRE 2020	VARIACION
0 - 30 A DIAS	\$ 11,016,612	\$ 14,050,708	\$ 3,034,096
31 A 60 DIAS	\$ 5,431,858	\$ 7,228,920	\$ 1,797,062
61 A 90 DIAS	\$ 4,294,051	\$ 4,873,557	\$ 579,506
MAYOR A 90 DIAS	\$ 24,317,455	\$ 29,609,008	\$ 5,291,553
TOTAL	\$ 45,059,976	\$ 55,762,193	\$ 10,702,217

Nuestra cartera por más de \$1'000.000 están representados por 2 inmuebles, la idea es atacar esas personas, que nos colaboren, que se comprometan para poder mejorar nuestro flujo de caja, a pesar de esto, los últimos meses hemos tenido un adecuado flujo de caja, dice aquí por el tema de la pandemia y cuarentena no nos dejaron ejecutar las actividades que ya estaban programadas o que estaban programadas dentro del presupuesto normal, muy seguramente a final de año vamos a tener unas excedentes que van a corresponder primero al incremento de cartera y segundo tiene sus cuatro meses, no pudimos ejecutar las actividades que netamente involucra el ingreso de personal externo del conjunto.

Nosotros renovamos el contrato de la empresa de vigilancia, dentro de este un valor agregado en tecnología, la empresa Zephyr nos instaló un circuito cerrado con 48 nuevas cámaras, estás tratando de ubicarlas en todas las áreas comunes, la parte de la torre nueva, parqueadero y senderos peatonales como administración y portería, instalamos 48 nuevas cámaras, ellos también nos dieron el control de apertura de la puerta peatonal con el chip, también la implementación de un control de rondas, entre otras implementamos 15 puntos para mejorar el tema de la prevención de la seguridad, la implementación y dotación de los guardas de seguridad, lo que hicimos fue modernizar y dar una mejor presentación a los muchachos que nos dan el servicio de vigilancia. Nosotros tenemos un cuarto donde estamos implementando estos sistemas, tenemos los tres DVR, y tenemos también el DVR de Colpatria, también las controladoras de las puertas vehiculares y peatonales y también la nueva que colocamos para el ingreso de mascotas y bicicletas.

Respecto a la empresa de aseo, también hicimos la renovación del contrato y nos dieron los valores agregados como fueron préstamos, cuando se requiera, de las brilladoras y las guadañas.

Entre otras actividades hechas este año, empezamos con el tema de mantenimiento de recarga de extintores, las compras de elementos eléctricos como reflectores, paneles de luz, también empezamos a intervenir en el tema de los jardines, se está haciendo el archivo para la administración y la carpeta de los residentes, instalamos y compramos los tapetes de desinfección, los paneles de luz, para la etapa nueva los interiores 1 y 2, cambiamos todos los bombillos por lámpara led, cambiamos los discos duros para darle mayor capacidad de grabación, colocamos 7 controladores de parqueadero de visitantes, también hicimos la reparación de la planta eléctrica, los mantenimientos preventivos y unos mantenimientos reparativos, se socializo a los residentes la debilidad de convivencia, es importante trabajar en el tema de convivencia, para ello necesitamos el acompañamiento del comité de convivencia, para que los residentes que tengan estas debilidades, tengan un mayor compromiso. Igual en el año pasado se aprobó un reglamento de convivencia, lo proyectado es empezar a aplicar las sanciones por estas debilidades

Lavado y desinfección de tanques de agua de reserva, según la normativa, hicimos unas instalaciones y adecuaciones de repisas para la administración, le marcamos las puertas de tráfico y senderos peatonales, hicimos la programación de los chip de las puertas peatonales, mantenimiento de cubiertas, mantenimiento y arreglo de jardines, comprar herramientas menores si tenemos la necesidad de adecuar estas herramientas para estos trabajadores, mantenimiento de cajas, aguas negras, mantenimiento de sifones.

Se cambiaron los brazos de la puerta, en este momento tenemos unas debilidades con las lectoras que algunos carros los lee y otros no, cuando están ingresando y saliendo, entonces si tenemos eso pendiente para este mes hacer una revisión a las antenas, muy seguramente a lo largo de una semana estaremos en antenas para verificar si es las antenas, si es de programación o si se deben cambiar, pero por ahora los brazos si están funcionando normalmente, estamos ya dentro del proceso de certificación de estos brazos y las puertas vehiculares, pero tenemos esa novedad para tenerlo en cuenta.

Mantenimiento de planta eléctrica, el mantenimiento de las puertas y el proceso que hemos hecho, el protocolo de bioseguridad donde nos hemos enfocado en la áreas de desinfección por parte de nuestros operarios, cambio de las lámparas tipo led interior 1 y 2, el mantenimiento que se le hizo a las cajas de aguas negras y los eyectores, compramos unos carritos de mercado para facilitar esta labor a los residentes y la idea es publicar avisos respecto al uso de estos carros. Compra de canecas, que si es importante el conjunto tenía una debilidad en el tema de canecas de basura y tenemos unas debilidades en los cuartos de basuras, dentro de proposiciones y varias personas nos hicieron la aclaración de exponerlos en la presentación, cada piso cuenta con unos cuartos de basura y unos ductos, si vemos que no se le está dando el uso adecuado, entonces encontramos que muchas personas primero meten unas cajas muy grandes y bloquean los ductos; en los primeros pisos y en los sótanos se encuentran unos cuartos o Shut de basuras, en ellos se encuentran unas canecas blancas que son para básicamente para reciclar, los cuartos que se encuentran en cada piso son para reciclar, las personas deben bajar sus elementos reciclables en este sitio, se debe tener en cuenta el mal uso que se le está dando a los cuartos de aseo que hay en algunos pisos. Los temas de reciclaje, un primer nivel, se meten en el conducto, este tema es muy complejo y especialmente para los pisos 1 y 2, donde por los ductos votan cosas que no deberían votar, hablamos de botellas, de pañales de adultos, de comida, excremento de mascotas, que estos llegan y directamente al cuarto y de alguna forma explotan contra las paredes y generan bastante ruido.

Instalamos un televisor informativo, inicialmente lo estamos usando para el tema de la pandemia, la idea es que todos los avisos clasificados o comunicación de la administración se puedan utilizar por este medio, este televisor es el que nos había dotado por parte de la constructora al área de audiovisuales o salón de video, pero se estaba exponiendo en esta área insegura y se decidió trasladar a la recepción y darle este uso informativo.

Hicimos la adecuación de la oficina de administración, instalamos una repisa y unas puertas para que podamos colocar ya el tema de nuestros archivos y de nuestro registro de residentes, hicimos la implementación y capacitación de los protocolos de bioseguridad, también los capacitamos en el sistema de gestión conservando los protocolos de bioseguridad. Hicimos el mantenimiento de cubiertas, nosotros en este tema de cubiertas tuvimos que hacerle una limpieza y una impermeabilización, es importante resaltar que el tema de las palomas es un problema para los apartamentos de los últimos niveles, ya que estos animales buscan la forma de incorporarse en algunos cielorrasos de los baños y cocina de los apartamentos, ya tenemos proyectado hacer un mantenimiento cada trimestre para instalar unas mallas que les impidan el ingreso de estos animales, es de tener en cuenta que han sido recurrentes las solicitudes de los residentes, pero hay que entender que estos animales los sacamos de un lugar y se trasladan a otro, y hay gran cantidad de

palomas en el sector. El tema de las mascotas, para la convivencia ha sido desafortunado pese que la administración envió una comunicación recordando que el uso de la correa es obligatorio, nosotros habilitamos la puerta peatonal al lado de la entrada principal con la esperanza de que se mejorará esas conductas, nosotros teníamos un problema que en la recepción los perros se orinaban en diferentes sitios, ascensores, muebles y puerta de vidrio, lo que hicimos fue adoptar esta puerta para la salida de mascotas y bicicletas. Lo que vamos a hacer es que las cámaras de seguridad, vamos a empezar a hacer el debido proceso para la implementación de sanciones, necesitamos más compromiso de los residentes y propietarios de mascotas, los peinan y asean en la sala de espera sobre los muebles, también perros que se defecan en los pasillos y ascensores. Incidente de convivencia, residentes que se orinan en las escaleras de emergencia, tenemos muchos temas de convivencia, la idea no es presentarlos en asamblea, sino que sean los mismos residentes que la idea es que tengan claro su reglamento que está dentro de la página del conjunto.

Con relación a la cuota extraordinaria de recepción de áreas comunes, el valor causado fue \$29.542.100, se le ha dado un anticipo al contratista de \$20.825.000, tenemos un saldo por pagar de \$8.717.100 dentro de esos \$29.542.100 falta por recaudar \$2.728.932. La firma A&L arquitectura, el contrato se firmó el 23 de diciembre del 2019, el valor del contrato fue de \$29.750.000, un anticipo de \$20.825.000, un saldo de \$8.925.000 y tenemos este saldo, se dividen todos el 15% a la entrega del informe técnico de la constructora y el restante se entregará a satisfacción si la constructora hace todos los requerimientos que se solicitaron o a la audiencia de conciliación si se presenta o nos entregaran una cuantificación de las obras necesarias para tener una base para poder negociar o hacer una actuación jurídica contra la constructora, la fecha del informe que se presentó a la empresa receptora fue en agosto, se presentaron 365, ustedes ya los pueden identificar en la página, se radicó un derecho de petición el 27 de agosto, estamos a la espera de que nos de la constructora alguna noticia de esto, la constructora por ahora está haciendo alguna de las reparaciones pero por ahora no han dado una respuesta formal.

Tenemos un valor pendiente por causar por la torre 1 y 2 del proceso de recepción de áreas comunes, serían \$17,546.000, lo que nos debería aportar los residentes de la torre nueva que estaba proporcionado a lo que se les cobró a las torres 5, 6, 7 y 8, dentro del informe que nos presentó la empresa, hay tres puntos que son críticos, que los residentes me han solicitado, unos el de los depósitos dentro de los hallazgos que ellos presentaron, las áreas de depósito, las áreas de acceso no cumplen con la normativa de movilidad, quiere decir que en algunas partes de ello, los pasillos son muy estrechos, entonces esto nos generaría problemas, que si alguno de los residentes se la asigna en un evento que vayan a guardar una caja o una bicicleta, van a tener muchas barreras, también no hay rampas y los acabados, los pisos no son los acordes, lo que se requiere, sí es importante el comité de áreas comunes, para que nos ayude a recibir estas áreas cuando la constructora nos la quiera entregar, hay una relación de deficiencia para las torres antiguas de los depósitos, en este momento hay 283 depósitos, o sea que habría una diferencia de 15 depósitos para poder asignarlos. El tema del sauna, a pesar de que se entregó en el mes de diciembre, la empresa recepción de áreas comunes también hizo unas observaciones, una de ellas es que no hay rampas para el ingreso para los baños, para las personas de movilidad reducida y no hay iluminación de emergencia, ni señalización para una ruta de evacuación. El tema del gimnasio nos pasa lo mismo, los equipos no son los apropiados, tenemos temas de rampa, no hay señalización de emergencia, hay unos espejos que por su instalación proporcionan riesgos, las lámparas de las áreas comunes en senderos peatonales, depósitos y sótanos, esto ya es un tema recurrente por más de 3 años, yo lo que hice al iniciar administración y ver esa debilidad fue de empezar a cambiar los tubos de luz para todas las lámparas y se demoraba uno o dos días y se quemaban. Una lámpara led debería

durar 4, 5 o 6 años y sólo dura 1 mes, con la constructora hemos tenido varias reuniones y llegamos a la conclusión que ellos deberían hacer un análisis de la red que lleva y que conduce a esas lámparas para determinar si tienen un problema, la idea es instalar lámparas led pero la administración se ha abstenido de hacer estos cambios, se entiende el inconformismo de los residentes porque hay sectores donde no hay luz y esto puede ocasionar incidentes y accidentes, hace 2 semanas vino un grupo eléctrico de Colpatria a revisar eso y estamos a espera de la respuesta, se solicitó hacer una revisión técnica con elementos o herramientas que nos pudieran dar una respuesta asertiva.
Con esto finaliza su informe de la administración desde el mes de marzo 2020.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Propone tomar unos minutos para responder preguntar desde el chat. Alexander ya respondió algunas preguntas respecto a la entrada vehicular. Respecto a los depósitos, la asignación de depósito será por tiempos estimados, esta reglamentación se estaría por construir, la idea es que el consejo que entre y el comité de recibo de zonas comunes lo encabece y proponga las reglas y las normas, para eso tocaría hacer una nueva asamblea para que la asamblea sea quien defina las reglas y las apruebe, de esa manera sea la entrega de los depósitos.

Respecto al sistema de apertura de puertas, ya fue respondido por Alexander.

Toma la palabra el administrador Alexander González: El sistema de puertas, es una idea que estamos percibiendo, adicionalmente nosotros ya estamos programando y personalizando cada chip y cada tarjeta vehicular, tenemos la debilidad que los anteriores chips no se habían programado de forma personal y abrían cualquier puerta y eso genera inconvenientes con los mismos residentes.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Hay una inquietud generalizada respecto a los temas de convivencia de las mascotas, qué propuesta y cuál sería la solución.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Primero que todo es el compromiso del propietario de las mascotas, que inclusive está dentro del código de policía, está prohibida al tránsito de mascotas dentro de las copropiedades sin correa. Segundo, ya vamos a empezar a pasar comunicaciones, vamos a evidenciarlos con cámaras y hacer el debido proceso para la implementación de sanciones. Dentro del presupuesto se está estableciendo un asistente para la administración de conjunto, es grande, adicionalmente el tema de Colpatria es un tema que uno como administrador debe estar atento, evidenciar las debilidades y evitar riesgos, porque son varios temas, generar un acompañamiento permanente, una presión que hace la administración para que se pueda suplir estos inconvenientes, es desafortunado entrar a los ascensores y ver excremento de perro y es complicado porque muchos residentes lo aducen que es una falta de actividad de las muchachas del aseo.

Toma la palabra LAURA MARÍA REYES 832: Son muchas las falencias que se tienen a nivel de zonas comunes y en algunos apartamentos, si estas solicitudes están siendo solamente tramitadas entre el conjunto y Colpatria o hay otras entidades donde ya se ha escalado, entidad de supervisión y vigilancia, ya que las personas que llevamos tiempo en la copropiedad nos hemos dado cuenta que la constructora evade o desvía estas solicitudes. Son bastantes las deficiencias que tiene el conjunto, quisiera también saber si hay un informe del administrador anterior porque el año pasado nos pasó lo mismo, qué se

inundó lo que fue la parte de administración, portería y algunos apartamentos, del segundo piso también se inundaron, qué seguimiento se le ha hecho. Lo segundo es, según el informe que al administrador anterior se le pagó \$27.830.000, quisiera conocer el tipo de contratación a este administrador y si a él se le cancelaron los meses que no estuvo laborando.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Respecto a los temas de áreas comunes, se están tratando y directamente con la constructora, algunas residentes radicaron quejas de zonas comunes ante la secretaría de hábitat por ejemplo la Sra Diana Solano ha presentado algunas denuncias, sin embargo fueron muy puntuales las solicitudes, pero el contacto ha sido directamente entre la administración y la constructora, y más formalmente lo hicimos más recientemente a través del informe que nos dio la empresa de zonas comunes, ese es nuestro recurso y nuestra herramienta como defensa que tendríamos para reclamar frente a la constructora. Hubo dos versiones de este informe, nos entregaron la primera versión, lo revisamos, incluyeron algunas de las observaciones, se hizo un recorrido previo a la entrega del informe junto al comité y el consejo, la administración y la empresa de recibo de zonas comunes, quizás evidenciando cosas que no se incluyeron en la primera versión del informe, ya para el mes de agosto se ajustó, se incluyeron esas observaciones y se emitió ese informe y se radicó ante a la constructora. Con William manejamos un contrato de prestación de servicios, la idea era manejar ese contrato de prestación y dentro del alcance, el acuerdo fue trabajar con él medio tiempo; el conjunto demanda muchas actividades y de hecho los contratos que se han manejado con ellos han sido contratos de prestación de servicios que no representan ningún tipo de vinculación laboral directa, se definió que fuera contratos a medio tiempo, sin embargo, el conjunto demanda más de medio tiempo y al principio del contrato se dedicó más de ese tiempo y en reuniones de consejo el administrador nos pidió que se tuviera en consideración ese tiempo consumido par cuando él necesitará tiempo. El foco de nosotros al principio con William era que nos ayudará con todo el tema de recibo de zonas comunes, porque aquí más de un administrador que se dedique a obedecer, a seguir un horario estricto, necesitamos personas que nos hagan asesorías y tener un asesor permanente, buscar a alguien con experiencia que nos apoyara en todo el tema de recibo de zonas comunes y al principio fue lo que obtuvimos con William, él los ayudó con el tema de reclamación con la constructora, al principio William estuvo al frente de todos los temas y las quejas que tuvimos con respecto al sistema de presión, sistema de almacenamiento de agua, el sistema de red contra incendios y la red sanitaria y otros temas, como inundaciones en el foso del ascensor en el interior 5, un arreglo que costó alrededor de 180 millones y logró que ese costo no se trasladara a la copropiedad, al igual que un arreglo de unas poleas del ascensor del interior 5. Estuvo siempre coordinando todo el personal de vigilancia y aseo, sí hubo ausencias en el mes de diciembre y enero de este año por temas de su enfermedad, sin embargo, atendió las llamadas que se le hicieron desde el consejo y en coordinación con los proveedores. El escenario se consultó con la asesoría legal y el consejo fue de no cancelar el contrato por su situación personal y las posibles consecuencias; en el mes de febrero y marzo ya comenzó a manifestarnos que él ya no quería continuar porque debía atender su integridad física y someterse a quimioterapias y le aceptamos la renuncia para el mes de marzo, el inicialmente nos había manifestado que nos iba a acompañar hasta la asamblea, pero ya al final ya se sintió muy mal y renunció. Se inició el proceso de selección del nuevo administrador.

Toma la palabra Helver Castellanos, 720: Habla la Sra Sandra Sánchez, primero Don Gabriel nos informó lo que había pasado con Don Williams y realmente yo necesito un paz y salvo, el señor nunca contestó, no respondió, tres meses después la gestión de él fue

pésima, la invasión de los parqueaderos, la convivencia general que hay, cómo es posible que no estén de acuerdo los de las torres nuevas con lo de la cuota extraordinaria, cuando nosotros asumimos el costo total al comienzo del contrato con la entrega de áreas sociales y no estoy de acuerdo que contraten un asistente para el administrador.

Toma la palabra el administrador Alexander González: El tema de asistentes es una recomendación que yo hago, cómo les digo yo, todos los días hago recorrido con el residente de obra evidenciando las quejas que se presentan por parte de ustedes, parte de temas de humedades, humedades de baños de cubiertas de piso, yo trato de hacer un acompañamiento con este residente de obra para que nos pueda dar alguna solución, en el conjunto se reciben alrededor de 20 correos diarios con diferentes características, estoy mandando una serie de actividades, a pendiente por parte de la administración hacer un registro de cada uno de los inmuebles para estas convocatorias de asamblea, fue dispendioso porque no tenía nada de contacto de muchos de ustedes, entonces casi que fue empezar a recolectar toda la información de correos, pasar comunicados y fue muy difícil lograr identificar todos los copropietarios, son actividades que demandan muchos tiempos, el tema de mascotas, tema de convivencia, tema de cerciorarse si las quejas son reales o no son reales, la adaptación y adecuación que debe tener un conjunto, la administración tiene que ir a buscar en las canecas de basura, comprarlas, comprar carretillas, comprar el insumo de los muchachos para guadaña, temas de jardinería, ir a comprar matas, temas de banco para pedir extractos, son cosas que demandan actividades, sí se necesita una persona que se encargue de la respuesta a los residentes, respuestas cortas que son solicitudes de sticker, solicitudes de chip, son actividades que demandan tiempo, actividades operativas pero que toman tiempo.

Toma la palabra Aida Hipus 1027: Lo que corresponde a la renovación de los contratos, cuánto tiempo puede quedar amarrado un contrato de esos, la empresa en cuanto a lo que es la asesoría de acompañamiento jurídico por parte de A&L es un tiempo determinado, esa fue la empresa que decidió la asamblea extraordinaria porque esa era la decisión de un asambleísta. Realmente es que las personas apoyan y colaboran mucho.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Respecto a la inquietud de la duración de los contratos, desde luego, nuestra intención como consejo nunca ha sido amarrar contratos a largos términos, el contrato con el señor administrador inicialmente cuando se hizo en marzo, era manejar un término mínimo y fue de 3 meses, precisamente para no dejar al nuevo consejo que en su época se estimaba que la asamblea iba a ser en abril y no dejarlo, es un administrador con un contrato amarrado a un mayor término, se consulta el término con la señora revisora fiscal, lo que preguntamos fue en la experiencia de ellos cuál era la recomendación, recomendaron manejar un contrato a 6 meses; con los contratistas de vigilancia y aseo, se prolongó de acuerdo a las propuestas que hicieran y al desempeño que han presentado, se prolonga por un año más, están hasta el 31 de julio. Esto no es producto de una decisión autónoma, esto no es una decisión de un solo consejero, sino de todo el consejo por mayoría y una decisión consultada ante todo con la revisora fiscal, la señora contadora y administrador, que ante todo ellos presentan ese perfil de asesores. Respecto a la contratación de la empresa de recibo de zonas comunes, nosotros hicimos una asamblea para el mes de octubre del año 2018, en esa asamblea se presentaron varias propuestas y la asamblea eligió por mayoría a la empresa Servilonjas y se eligió para esa época, se había hecho la elección y empezar el proceso de contratación. Para esa época cambiamos de administrador, el nuevo administrador nos habló de esa empresa que había tenido ya experiencia con ellos en algún proyecto de recepción de zonas comunes dentro de su experiencia y en la asamblea de abril del 2019, el administrador les

expuso ese caso, nos dijo en la asamblea que había trabajado ya con Servilonjas y que había tenido muchos problemas con ellos y en asamblea, donde se acordó, donde no se adelantara un proceso de contratación con ellos; que se hiciera un proceso de selección a través de unos términos de referencia, que se seleccionará otros proponentes y se seleccionarán basados en los términos de referencia y eso fue lo que se hizo durante el año de 2019, para esto lo apoyo el comité de recibo de zonas comunes, toda esta selección, la recepción de propuestas y la selección de esta empresa. No es la misma empresa y esto fue una decisión tomada en la asamblea del año 2019.

Toma la palabra Argemiro Rafael González, 1224 torre 3: Cuando estaban haciendo referencia al mantenimiento de las cubiertas, yo sufrí el acoso de las palomas, que el administrador hizo referencia, este tema de las palomas hay que tratarlo con delicadeza, ya que la sociedad protectora de animales nos puede generar dificultades al respecto, yo he optado por que ellas tratan de venir a dormir en el balcón y hay un repelente y me ha dado resultados al rociarlo en el balcón para que las palomas no vuelvan a venir a dormir, si la administración lo decide, se puede trabajar el tema de las palomas a través del repelente y no les hace ningún daño sino que simplemente las espanta, porque sí me preocupa el mantenimiento de las cubiertas, por qué las personas que estamos en el piso 12 cada vez que vienen los aguaceros es difícil para que no sé no se entra más el agua, al respecto a la convivencia quiero hacer un llamado a los propietarios, tenemos que querer el conjunto, querer el lugar donde estamos y adueñarnos de lo que tenemos.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Una empresa se subió, las cubiertas y barras, todas las suciedades y heces fecales de las palomas y revisar los nidos. No estamos atentando contra las palomas, no le estamos aplicando ningún tipo de producto químico ni para ahuyentarlas, ni para envenenarlas, simplemente se va a dar y se ponen unas mallas para impedir el ingreso.

Toma la palabra Wendy Blanco 721: Tengo una preocupación, hace 15 días me robaron en la esquina, me acerqué a la oficina del administrador pero tenemos que hacer algo por el frente de seguridad, porque el vigilante ni siquiera tenía el número del frente de seguridad para que nos puedan atender, a uno en algún caso de emergencia están robando y no estamos haciendo nada, organizarnos con los demás administraciones de los demás conjuntos, informar lo que está ocurriendo de organizarnos para hacer que este barrio sea más seguro, encargamos de las diferencias con los demás residentes y cada uno se encarga de su parte, el administrador no pierde el tiempo en solucionar los problemas de mascotas y demás.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Yo ya he tratado de comunicarme con los administradores del frente y el centro comercial, porque compartimos un problema, que es el tema de las cajas de aguas negras y también el tema de la iluminación, la semana pasada o hace 15 días la constructora retiró unos postes dónde está mal instalado unos reflectores que no servían como apoyo a las áreas del conjunto, ellos me dicen que ya se está entregando a Codensa y ellos son los que se han encargado del alumbrado público, si yo también hablé con la constructora para que nos instalara unos reflectores que sean adecuados para el tema de la rampa, porque es muy insegura, desafortunado el tema de Coratiendas, las luces que están y los puntos fijos las maneja Coratiendas, ellos son los que prenden y apagan, entonces cuando ellos cierran, apagan todas las luces y nos falta una instalación de alarmas de pánico que también estamos revisando para que nos sirvan, no solamente para espantar el tema de los ladrones, si no,

el tema de evacuación, salió en la portería un listado de teléfono de todos los organismos de emergencia para que yo lo tengan claro.

Toma la palabra Danny San Juan De Castro 208: Yo tuve un incidente hace mes y medio y le envié un correo al señor administrador y aún estoy esperando respuesta de esto, los celadores que estaban de turno golpearon el carro con su moto, ya que ellos parquean la moto en el lugar donde están los copropietarios, entonces quería validar con el administrador que tiene que hacer uno para que la empresa de vigilancia le dé respuesta sobre este caso.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Si ya se hizo el conducto regular, tengo pendiente la entrega de los videos.

Toma la palabra Danny San Juan De Castro 208: Al caso que voy, es que también los vigilantes no pueden parquear en lugares asignados para los propietarios y teniendo en cuenta esta parte que los vigilantes son los que manejan esta cámara, debemos nosotros hacer un seguimiento de esto.

Toma la palabra el administrador Alexander González: En ese evento del mismo día que usted presentó la queja, nosotros hicimos un cambio de ubicación de la moto de los guardas y es de aclarar que los guardas no tienen acceso a los DVR, ellos pueden ver las cámaras en tiempo real pero no tienen el acceso a devolverse a manipular o a grabar un video.

Toma la palabra Mauricio Bayona Ospina 202: De acuerdo totalmente en el tema de un asistente, el conjunto lo merece por la magnitud y para resolver ese tipo de cosas. El tema de la cuota extraordinaria, está proponiendo una cuota extraordinaria sin necesidad todavía. Pienso que, si nosotros nos quedáramos a este punto, nosotros también pediríamos que no nos cuenten en el presupuesto lo que ellos han disfrutado en años anteriores, arreglo de motobombas en las cubiertas y demás, cuando la necesidad esté en la parte jurídica, se busque cómo se plantea y si nosotros tenemos que hacer un aporte adicional, pero no sin que la necesidad esté aún creada y cuantificar el valor agregado de las 48 cámaras.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Esas 48 cámaras que instalaron por todas las áreas comunes del conjunto hace que la instalación sea más dispendiosa, hicimos dotación a los guardas, también instalamos radios para la parte de administración y parte de servicios generales, puntos de marcación, fueron 12 puntos y también hicimos un refuerzo en las actividades de cada uno de los guardas, control de ronda, parqueaderos, una minuta de rondas y el control personal de parqueadero de visitantes, eso lo cuantificamos alrededor de \$20.000.000.

Toma la palabra Diana Carolina Cerón Gómez 706: El informe que presentó el señor administrador, el punto dice que el valor pendiente por causar a las torres 1 y 2, proceso recepción de áreas comunes es de \$17.546.000, valor proporcional a lo cobrado a las torres 5, 6, 7 y 8, creo que hay un error porque las torres sólo son cuatro y los interiores son 8, en asamblea cuando se aprobó la cuota extraordinaria, quedó en el acta que las torres 3 y 4 cancelamos el valor que en ese momento, consideramos que constaba la contratación, pero que posteriormente a las torres 1 y 2 se les cobraba el mismo equivalente por su coeficiente y sobraba dinero, nos reintegran lo que ya habíamos pagado, las otras dos torres, por qué las zonas comunes son de todos y todos debemos asumir el costo del recibo de las zonas.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Fue la intención de informar este tema de la cuota extraordinaria y el pedido que le hicimos a la señora contadora de manejar la misma proporción que nosotros pagamos las torres 3 y 4. Entiendo que Mauricio no tiene la necesidad, pero la idea es manejar equidad.

Toma la palabra Diana Solano: Quiero hacer una invitación a todos en la asamblea, es importante que se lean el informe que la empresa de zonas comunes ya nos entregó, de esa forma van a estar al día con la problemática que tiene el conjunto, aquí hay muchas cosas que la constructora nos entregó pero no están bien ejecutadas, para las personas que vayan a participar en el comité de zonas comunes, ya tengan el conocimiento y las bases, nosotros no le podemos hacer mantenimiento a X o Y porque ellos argumentan de que cuando pasa algo es por un tema de mantenimiento, es que su mantenimiento de cada tres meses porque a futuro nos va a generar una cuota de administración que se nos va a subir siempre porque el mantenimiento cada vez es más frecuente, porque el diseño que ellos no se entregaron no es el acto y no es el adecuado para que podamos tener un conjunto en las mejores condiciones, tengamos en cuenta que el administrador si necesito un asistente después del día del aguacero, el día martes vinieron personas de Colpatria, yo estuve acompañando al administrador con otras personas y el tiempo que nos demoramos fue 5 horas, que es un trabajo que no se ve por qué es importante un asistente, porque la constructora en este momento necesitábamos no descuidarnos con ellos, es un tiempo que si lo dilatamos, se nos vendría en contra porque se acabaría un tema de garantía.

Toma la palabra Leidy Castañeda 1205: No conocía el informe y lo acabo de mirar en la página, son 472 páginas, de acuerdo a lo que ya está hablado y lo que ya se ha comentado, quisiera esa aclaración de esa cuota extraordinaria, no estoy de acuerdo, porque ya la constructora cuando ya nos ofrece y se compra apartamento, precisamente se compra con las zonas comunes, es por adecuación y por temas de seguridad, pero pues si no estoy de acuerdo que sea cuando más adelante se necesiten hacer arreglos.

Toma la palabra el administrador Alexander González: El tema de Colpatria va a ser muy complejo, la torre de balcones interiores uno y dos ya están presentando deficiencias, los residentes muy seguramente han salido por las escaleras de emergencia y ven que las lámparas están parpadeando, los ascensores también tienen una deficiencia, se instalaron de una forma inadecuada. Es importante tener en cuenta que vamos a tener un tema de litigios con la constructora para que nos arreglen todas las situaciones.

Toma la palabra Óscar Medina 1207: Nosotros tenemos un problema que es precisamente que hay una filtración de agua, quería saber si esto solo aplica para los interiores anteriores o también con los nuevos, el otro es que yo no conozco la gestión del administrador, pero en cuanto a los horarios. son horarios en el que está uno trabajando y es imposible contactar al administrador, los correos y el teléfono nunca los contesta, Me parece muy gracioso y muy ilógico un asistente, yo estaba en juntas más grandes con mayores problemáticas y no hay la necesidad de un asistente.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Mis horarios son de lunes a viernes de 10 de la mañana y estoy saliendo más o menos 5 de la noche.

Toma la palabra Luis Rodríguez 401: Cuando uno va a una clase de trasteo, sea de ingreso, de salida, sé que piden una cuota, veo que las esquinas de los interiores están

muy deterioradas relativamente para lo que lleva el apartamento entregado, pero mucho en el exterior y al interior con respecto al filo y las paredes. Quisiera saber si está cobrando la cuota que en algún momento me dijeron que tocaba pagar y qué se está haciendo con respecto a eso.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Sí, efectivamente se están cobrando el depósito en el momento del ingreso y salida de los trasteos que corresponde a la torre humitos, sí hemos tenido deficiencias porque cuando las personas salen del ascensor las paredes le queda muy cerca, si se trata de temas de manipulación, las personas cuando ingresan cosas, bicicletas, o triciclos, por el diseño físico del interior si se está presentando desportillados de los esquineros y fillos de las torres.

Toma la palabra Alejandro Sandoval 818: Primero que todo yo con todo respeto quiero decirle al administrador, pido mucha seriedad aquí, las personas que están interviniendo, todos tenemos muchas cosas que hacer por favor cuando se esté interviniendo estar pendiente de su micrófono para que lo silencien, no soy partícipe que sí tiene que pagar o no pagar una cuota, no soy de esa torre pero hay algo muy puntual que quiero decir, no estoy de acuerdo con referencia al asistente porque eso es organización de tiempo. También apoyo a las personas en las cuales uno no tiene respuesta por parte suya en los correos. No veo que haya una intervención tratando de solucionar alguno de los inconvenientes que hemos interpuesto por parte de los propietarios, como es las medidas con referencia a las mascotas. El señor bueno, también tuvo dos asistentes y nunca soluciona nada, el ciclista qué soluciones hay con referencia las medidas de seguridad, es que reuniones ha tenido usted con el comandante de la estación de Engativá, que se lleguen a acuerdos con el D1 y con el cooratiendas para que no se permitan ahí vigilantes empíricos que son los que están gestionando la delincuencia. Quiero que todos tomemos conciencia de que somos los dueños de las mascotas y somos quienes respondemos, cuidemos el conjunto.

Toma la palabra Javier moro 223: El valor de la administración, debido a que entró otra torre no sé con cuántos números de apartamentos se va a revisar a la baja, es decir, debería disminuir porque ya entra mucha gente a pagar mucho más, el presupuesto debería bajar, como tal el edificio o la administración o al consejo se ha reunido con otros edificios de la zona para tratar de arreglar la entrada a toda esta zona, porque es muy complicado entrar y salir de estos conjuntos, se pusieron en contacto a varios administradores y se tratará de buscar una solución a las entradas.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Con relación al presupuesto en el punto, se explicará la inquietud y con relación a la entrada, no hemos tenido acercamiento la idea es empezar a hablar con los conjuntos.

- **7 Presentación del informe revisoría fiscal diciembre del 2019**

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: El informe de la revisoría fiscal y el dictamen quedó con fecha 6 de julio de 2020, estados financieros y comparativos 2018-2019 durante la vigencia al 2019 se mantuvo ha dicho cierre, proceso de conversión, norma de información financiera de tipo local basadas en la nit realizando los ajustes y clasificaciones necesarios, así como la conversión del estado de situación financiera 31

diciembre del 2018 a un formato extracontable de estado de situación financiera para efectos de cumplir con su presentación comparativa para la asamblea general con el diciembre del 2019. Nosotros utilizamos el programa cisco, en este programa tenemos implementado los estados financieros, fiscales y también el nit pero para efectos para hacer dinámica y más entendible la Información, para este se elabora el extracontable, en mi opinión los estados financieros descritos inicialmente, auditados, adjuntos a este dictamen, los cuales fueron fielmente tomados finalmente de los libros oficiales de contabilidad del sistema Cisco en archivos electrónicos e impresos que presentan razonablemente en todo aspecto significativo la situación financiera del conjunto Residencial Alameda de San Diego pH al 31 de diciembre del 2019, así como los resultados de sus operaciones de conformidad con normas y principios de contabilidad, generalmente aceptados en Colombia, aplicados de manera uniforme con el año anterior, es decir 2018, los cuales fueron dictaminados por la suscrita,

yo recibí de una copropietaria una aclaración con respecto al detalle de los gastos generados en el 2019, qué hacía referencia a la nota 11 y 12, se le respondió a la señora Laura, no recibí más aclaraciones ni peticiones con respecto al informe de revisoría fiscal ni con respecto a los estados financieros que se le trasladaron en oportunidades pasadas.

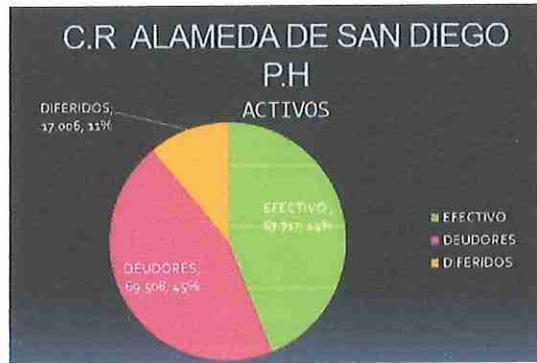
8. Aprobación De estados financieros A 31 de diciembre del 2019

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: Vengo ejerciendo el cargo en la copropiedad desde agosto del 2018, con respecto a la información financiera de la copropiedad correspondiente al año 2019, está disponible la página de la copropiedad desde el mes de mayo y julio, no se presentaron ningunas inquietudes que hayan llegado directamente para nosotros con respecto a esto, pero vamos a compartir una pequeña presentación para dejar la presentación de los estados financieros a ustedes como copropietario.

Los estados financieros de la copropiedad corresponde a estado de situación financiera, estado integral de resultados, ejecución presupuestal, dichos estados financieros se encuentran debidamente certificados, fueron certificados por el período enero primero del 2019 a diciembre 31 del 2019 por William Hernández, quien ejercicio desde febrero del 2019, el primer mes lo ejerció Diego, quien entregó la información contable, que lo certificó el señor William, bueno hay de certificar que los libros oficiales se encuentra totalmente impresos a diciembre 31 del 2019, que la información exógena y declaración de retención en la fuente se presentaron oportunamente durante el año.

DESCRIPCION	2019	2018	VARIACION
ACTIVO TOTAL	\$ 154.228.679	\$ 144.392.625	\$ 9.836.054
PASIVO	\$ 84.722.532	\$ 65.214.054	\$ 19.508.478
PATRIMONIO	\$ 69.506.147	\$ 79.178.571	\$ - 9.672.424

La copropiedad al cierre el 2019 tenía un activo total de \$154.228.679, tuvo un incremento respecto al 2018 de \$9.836.054, pasivos por \$84.722.532, teniendo el incremento de \$19.508.478 y un patrimonio de \$69.506.147 el cual disminuyó en \$9.672.424.



El activo de la copropiedad lo representaba el efectivo que equivale a un 44%, 67.717, los deudores 69.508, que representan el 45% del activo y de los diferidos 17.006 que equivalen a un 11%, cómo están representados, el efectivo y equivalentes en la copropiedad en la cuenta corriente debidamente conciliada del banco de Villas \$43.207.038, en la cuenta de Av. Villas de ahorros \$23.747.409 y el fondo de caja menor que tenía al cierre 31 de diciembre \$762.776. Estos estos dineros que se encontraban en la cuenta de ahorros corresponden a un efectivo restringido al fondo de imprevistos por un valor de \$10.123.985 y de la cuota extraordinaria \$13.623.424. En la cuenta corriente, el saldo de \$43.207.038, también se encontraban dinero restringidos por la cuota extraordinaria \$13.041.644 y una reserva para dotación mobiliaria del saldo que nos había ejercido la constructora de \$684.500, quiere decir que disponible real que teníamos a diciembre 31 para hacer nuestros pagos corresponde a \$29.480.894, está disponible de \$29.480.894 y teníamos un pasivo de \$84.722.532, lo que nos daba un déficit de tesorería de \$55.241.638, esto significa para la cartera que teníamos a la fecha y por la entrada de recursos se fue subsanando en la medida que se disminuyeron unos gastos, a comienzos del período si se fue nivelando el tema de tesorería en la copropiedad. La cuota extraordinaria que se facturó en el año 2018 corresponde a \$29.542.100, de los cuales se habían recaudado \$26.665.068 que ha dicho cierre \$2.877.032, los recursos como ya se había informado, están distribuidos entre las dos cuentas, en la cuenta corriente se encontraba el dinero disponible para hacer el primer pago del contrato de áreas comunes, era de más fácil disponibilidad, la cartera estaba representada en cuotas de administración de \$40.027.596, intereses de mora \$2.030.948 cuota extraordinaria \$2.877.032 y en otros \$124.400, esta cartera en morosidad, tenemos una cartera mayor a 360 días de \$9.846.684 que digamos hasta la gestión de Don William, se encontraba en el tema de cobro pre jurídico tanto la cartera de 181 a la mayor de 360 días, la cartera de 0 a 180 días está a cargo de la administración, esta cartera el 89% del total de la cartera en cotas de administración, el 6% en cuota extraordinaria, el 5% en intereses, las edades de cartera, el tema de carteras mayor a 360 días representa un 22% total de la cartera y la cartera de 180 a 360 días es un 15%, razones por las cuales se empieza a varios problemas de liquidez de la copropiedad. Tenemos otros deudores, tal como un reintegro de gastos que se estaba solicitando por parte de la constructora Colpatria del año anterior, el cierre correspondía a \$22.589.592, una reclamación anterior que se había dejado salvedad en el Informe anterior y que se informa en este momento corresponden a recursos que se había manejado en la administración provisionales \$6.167.395. se hace claridad que había una transferencia por identificar de \$1.563.827 al cierre, que esta fue edificada en enero y corresponde a uno de los pagos de Colpatria, que corresponden a la póliza de \$17.006.320, que se amortizan enero primero a Julio 13 del 2020. La póliza que fue comprada por anticipado, el costo de la póliza, el costo sin financiación fue de \$37.559.971 en el año 2019 y el valor asegurado de las áreas comunes fue de \$41.703.366.949.

En cuanto a los pasivos.

▪ COSTOS Y GASTOS	\$ 76.367.645
▪ IMPUESTOS RTE FTE	\$ 475.324
▪ ACREEDORES – CH	\$ 1.751.000
▪ DIFERIDOS	\$ 5.502.663
▪ OTROS PASIVOS	\$ 625.900
▪ TOTAL	\$ 84.722.532

Acá tenemos la distribución de los pasivos y los impuestos, la retención en la fuente, costo y gastos corresponden a los gastos mensuales de la copropiedad, se pagaron al mes siguiente, cheques pendientes de cobro diferido corresponde a los ingresos recibidos por anticipado de los copropietarios y otros pasivos menores.

▪ VIGILANCIA	\$ 24.057.557
▪ ASEO	\$ 7.736.149
▪ SEGURO	\$ 13.131.891
▪ HONORARIOS	\$ 5.356.232
▪ SERVICIOS PUBLICOS	\$ 8.384.684
▪ MANTENIMIENTOS	\$ 12.687.842
▪ OTROS PROVEEDORES	\$ 5.013.290
▪ TOTAL	\$ 76.367.645

La que tenemos que corresponde a los costos por pagar, básicamente eran los costos del mes, vigilancia, aseo, seguro que se está pagando en financiación, honorarios, servicios públicos y mantenimientos.

DESCRIPCION	VALOR
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 10.123.895
RESERVA – CUOTA EXTRA	\$ 29.542.100
RESERVA – DOTACION	\$ 6.160.000
EXCEDENTE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 43.860.086
PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ 20.180.024
TOTAL	\$ 69.506.057

El patrimonio estaba constituido por el fondo de imprevistos, la reserva de la cuota extraordinaria que se maneja como reserva, hasta el momento en que se hace cortada, la reserva para dotación del mobiliario cuando se presentó el efectivo que se tenía para el mobiliario, se reflejaba un menor valor, esto debido a que nosotros habíamos dado un anticipo ya para la compra de los muebles que quedó legalizada en enero, es decir que está

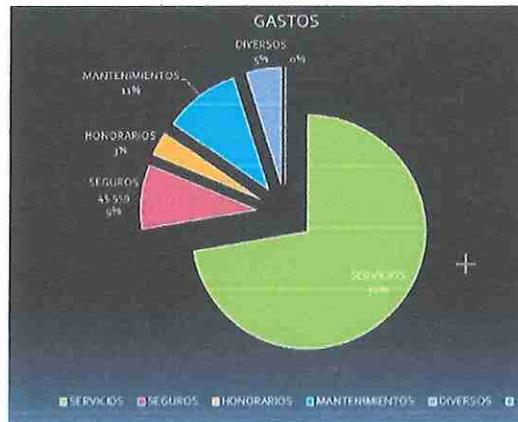
reserva ya estaba comprometida, excedentes de ejercicios anteriores y la pérdida del ejercicio fue el resultado negativo del ejercicio que fue de \$20.180.024.

DETALLE	VALOR
INGRESOS OPERA.	\$ 484.910.404
INGRESOS NO OPERA	\$ 8.218.872
GASTOS OPERACIÓN	(\$ 512.093.680)
GASTOS NO OPERA.	(\$ 1.215.620)
RESULTADO EJERCICIO	(\$ 20.180.024)

El estado de resultados de la copropiedad para el año 2019, se tuvieron unos ingresos operacionales causados de \$484.910.404, los gastos operacionales por \$512.093.680 y unos gastos no operacionales de \$1.215.620, qué es la que nos arroja esta pérdida de \$20.180.024, para dar una explicación, el gasto es mayor por los cuales se da esa pérdida, en el año 2019 de acuerdo a la autorización de la asamblea del año anterior, el incremento de la cuota fue del 10% y los gastos no se aumentaron en esa proporción, la decisión de asamblea era que debíamos ajustarnos el presupuesto, sin embargo los mayores variaciones para que sea hallado esta pérdida es con respecto al año 2018, la póliza tuvo un incremento del 121%, los honorarios en un 21%, los mantenimientos en un 78% y varios y diversos que también correspondían a dotación del edificio en un 20%.

CONCEPTO	2018	2019	INCREMENTO	%
Ingresos <small>honorarios extraordinarios</small>	\$443.217.394	\$ 484.910.404	\$ 41.693.010	9.5%
Honorarios <small>honorarios Polifuncional de mantenimiento</small>	\$ 37.125.548	\$ 44.946.770	\$ 7.821.222	21%
Seguros <small>comunes</small>	\$ 20.628.636	\$ 45.559.340	\$ 24.930.704	121%
Servicios <small>publicos</small>	\$ 58.707.463	\$ 61.281.827	\$ 2.574.364	4%
Vigilancia	\$ 203.312.678	\$ 220.108.293	\$ 16.795.615	8%
Aseo	\$ 44.988.082	\$ 61.897.567	\$ 16.909.485	4%
Mantenimientos	\$ 30.381.745	\$ 54.120.591	\$ 23.738.846	78%
Diversos	\$ 21.020.499	\$ 25.314.912	\$ 4.294.413	20%

Acá una explicación de qué corresponden los gastos que tiene que incurrir la copropiedad, los servicios, vigilancia, aseo, servicios públicos que responden al 72% de los gastos, los seguros en 9%, honorarios 3%, mantenimientos 11%.



Este estado de resultados es el mismo reflejo de la ejecución presupuestal que también estaba en la página.

Toma la palabra la señora Aida Hipus de Táchira 1027: Las consignaciones que no se pueden identificar y que se están reconociendo como un valor menor de las cuotas hasta el momento de su aclaración, me parece importante que método o código que de alguna manera puedan identificar, para que no se presenten esas consignaciones sin identificar, mirando los resultados de los ejercicios, un incremento de la póliza del 121%, eso es mucho, donde se estaban cobrando, muy barato o se infló de tal manera que llegó al 121%, es una cantidad exorbitante

Toma la palabra Gloria Hernández contadora: Lo de las consignaciones para identificar, ese se había hecho la observación, del 2017-2018 teníamos valores altos que ya nos había dejado la administración anterior, las consignaciones recientes se fueron de identificar, todo se habló en el 2019, 2020 quedan unas consignaciones que corresponden al 2018, que tal vez alguno salvo que nos hizo Colpatria, pero ya para el cierre del 2020, ya esa cifra debe terminar depurada, lo que correspondía a copropietarios que se dieron plazo más o menos hasta marzo de este año para sus aclaraciones con respecto a años anteriores y en la medida que se fueron resolviendo algunas reclamaciones de cartera, se fueron aclarando. Con respecto al tema de las pólizas, la póliza tiene ese incremento, el conjunto se encontraba infrasegurado hasta el momento, en el que lo tiene la administración provisional, ya cuando lo toma la administración de los copropietarios, como la dirección del consejo, se revisa el avalúo y efectivamente estábamos infra asegurados, adicional a esto, ya en el mes de diciembre del 2019, ya entra la torre nueva y ya se hace una serie de reajustes en los gastos y especialmente en la póliza de áreas comunes, que es de obligatorio cumplimiento a la ley.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: Para completar un poco la información, debido al aumento en el avalúo que nos realizó la empresa de ingeniería Riesgos industrial y evaluar para el año 2017, estábamos con un avalúo de 88 unidades, en el 2017, \$17 millones, pero en el 2019 ya pasamos a las 285 unidades con un avalúo de 49 mil millones, claramente es evidencia, en este avalúo había necesidad de hacer este ajuste correspondiente porque incluimos la nueva torre.

Toma la palabra la señora Aida Hipus de Táchira 1027: Es una tercera parte, son tres torres, estábamos dos torres pagando y si \$17 millones y una más aumentó el doble.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: No, como tal la torre sola, cogen toda la copropiedad en sus extensiones y áreas comunes, por eso ese contrato, el avalúo actualizada para poder tomar la póliza de áreas comunes.

Toma la palabra la señora Aida Hipus de Táchira 1027: Lo del incremento que no autorizamos el año pasado para la administración, realmente se puede justificar y arreglar de una manera en el ejercicio bajando gastos, porque si la gente no puede pagar nada y los copropietarios tenemos que restringirse en gastos y no pasar que unos arreglos de adornos 3 millones y el otro año 6 millones, todo va sumando, tenemos que cortar gastos.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: Hay ahorros que se pueden hacer en algunos rubros, ahorros en vigilancia y aseo por la coyuntura del covid, qué no se ven en el 2019 pero para el 2020 sí, pero la póliza de los comunes no es un rubro optativo de hacer ajustes, tiene con la naturaleza.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Hay que tener en cuenta que entra una nueva torre, pero esta nueva torre lo genera nosotros, de igual manera costó la póliza del avalúo del conjunto por la torre nueva, se tiene que registrar, esto nos implica actualizar el avalúo del conjunto y en esa misma proporción la póliza nos va a incrementar.

Toma la palabra la señora Aida Hipus de Táchira 1027: La garantía de la planta eléctrica nosotros la tenemos que asumir o tenemos una garantía por cuánto tiempo.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Eso se terminó la garantía y desde luego hemos venido cumpliendo con su mantenimiento normal.

Toma la palabra el señor Germán Rivera 1106: Quien nos puede explicar mejor la diapositiva número 16, en qué consisten los gastos de la cuota extraordinaria, la recogieron el 2018, sería importante que también informarán en que gastaron la plata, que fue lo que correspondió a lo que recaudaron a cuota extraordinaria que hicieran un informe.

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: La cuota extraordinaria se facturó en noviembre del 2018, pero como tal está no se ha ejecutado, se empezó a ejecutar en el 2019, corresponde básicamente a lo que se pagó de honorarios a la empresa en la primera fase de recepción de áreas comunes, el destino de esa cuota extraordinaria es para eso, cuando era 2018 se hicieron las cotizaciones y todo el tema de lo que cobran las empresas por hacer un estudio, si un análisis para la recepción de áreas comunes, en promedio todo el proceso costaba alrededor de unos 40 o 50 millones de pesos, en ese momento la torre que estaban en ese momento se solicitó la cuota extraordinaria para cubrir la primera fase y de pronto necesidades aplicando la inquietud que tienen con respecto a la cuota extraordinaria, para la última torre en este entendido esa cuota extraordinaria se solicitó específicamente para eso y esa cuota extraordinaria que pagarán en ese momento esas torres y que se facturó, ya cubrió lo que cobra la empresa de A&L arquitectura en su primera fase 29 millones, básicamente esa cuota se ejecuta ese valor, la diapositiva 16 correspondía a los pasivos, \$84.122.532, correspondida a cuáles eran nuestras obligaciones a diciembre 31 del 2019, en la siguiente diapositiva, la número 17, estaba discriminado de que adeuda vamos por lo menos en los costos y gastos por pagar correspondían a servicios de mantenimiento, servicios públicos y todos los gastos básicos de la copropiedad. Los gastos en el año 2019, se hizo el incremento que aprobó la asamblea y obviamente todos los gastos se ajustaron a los dineros que se recaudaban, gastos

extraordinarios no se tuvieron y muchos gastos de mantenimiento no se realizaron, sólo los gastos indispensables y de ley para la copropiedad.

Toma la palabra Mawirin Rincón 603 torre 1: De lo que expuso, la señora contadora a mí me queda una preocupación en el estado de la situación financiera, observamos una cartera bastante alta, qué pasa si nosotros no hacemos una gestión especial en el tema de recaudo de cartera, entonces el flujo de caja se va haber afectado porque éste se realiza con los recaudos, proyectos, entonces se supone que todos debemos pagar nuestras cuotas de administración, tanto la contadora como el administrador deben tener en cuenta esa contingencia para no tener problemas de caja, por otro lado, los gastos, realmente analizados, son un gastos que están dimensionados al conjunto que de alguna manera se tendría que hacer un buen análisis del nuevo cargo que se está proponiendo, porque para crear un cargo nuevo, hay que tener unas actividades analizadas y ver si realmente es necesario o no.

Toma la palabra el presidente de la asamblea Gabriel Bravo: Qué se está haciendo en cuanto a gestión de cartera.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Con relación a la gestión de cartera nosotros hacemos el pre jurídico, desde el mes de mayo empezamos a enviar al correo electrónico registrado por los residentes, adicionalmente hemos hecho unas cartas entendiendo el tema de la pandemia, unas cartas de invitación a los deudores morosos que en este momento son 10 copropietarios que no suman el 60% total de la cartera, estamos hablando de una cartera ya depurada, al mes de octubre 53 millones y \$31.875.000 Están en 10 apartamentos que superan el millón de pesos que corresponden al 60%, de eso ya tenemos dos acuerdos de pagos, que es el 12, 25 y 223 que se acogieron a la invitación, la idea es gestionar con un asesor jurídico pero lo inicial que en este momento está invitando hacer un acuerdo de pago entendiendo nuevamente por el tema de la pandemia para evaluar casos particulares y tomar una decisión, se ha hecho un análisis de cartera, que sí se ha iniciado que dentro de esos 10 inmuebles, hay cinco que se han hecho abonos a lo largo del año, pero tenemos sólo el eje durante todo el año que no ha hecho ningún tipo de abono.



Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: 88,10%,

- por la sí aprobación de los estados financieros al 2019.
- Por el No 11,90%.

- Quedan aprobados los estados financieros A 31 de diciembre

9. Aprobación proyecto presupuestos del funcionamiento para el resto del año 2020

Toma la palabra el administrador Alexander González : De igual manera va montado en la plataforma del conjunto, básicamente lo que queremos hacer es aclaración, que el presupuesto ya se va a presentar para lo que queda al resto del año, para el mes de diciembre dentro de este presupuesto no está contemplado el incremento de la cuota de administración y no está contemplado cobrar retroactivo en el caso de que se hubiera presentado con incremento, el presupuesto es para que quede igual para terminar el período 2020.

Toma la palabra el presidente de la asamblea Gabriel Bravo: Lo que queda al año sin cobrar retroactivo y lo que queda del año no habría incremento de la cuota de administración, de igual manera, entiendo la propuesta que usted tenía de que la asamblea no se apruebe el incremento a partir del primero de enero de manera automática, de acuerdo con los numerales y también teniendo en cuenta una excepción por pronto pago.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Ese sería otro punto de votación, primero toca entender que por el tema de pandemia no está afectado al flujo de caja, afortunadamente hemos podido contar con los recursos para pagar todas las obligaciones dentro del mes, pero ha tocado hacer unos sacrificios, pero igual como les comenté, dentro de la cuarentena se dejaron de hacer unas actividades pendientes dentro del presupuesto y entró al mantenimiento del conjunto, es claro que toca tener en cuenta que las garantías por parte de la constructora ya se acabaron, ya nosotros tenemos que asumir todos los temas de mantenimiento para exigir a la constructora los temas de diseños, en el caso de La nueva torre ya le están haciendo mantenimiento a los ascensores, la póliza de áreas comunes se nos incrementó este año en \$11.368.000, igual eso va acorde a un incremento de un valor asegurado \$7.700.000.000, si es el tiempo que estamos haciendo mantenimiento de cubiertas y todos los mantenimientos que correspondan, el sifón aguas negras, pozos eyectores, ya nos tenemos que coger primero a los requisitos legales, a las certificaciones que amerita y por eso nosotros estamos planteando que sería una segunda votación, que al primero de enero del 2021 se incrementa automáticamente la cuota administración, previniendo que nuestras obligaciones debemos sufrirlas los primeros 10 días de cada mes, temas de servicios públicos, temas de las contrataciones de servicio de vigilancia y aseo y otro factor importante es que estos contratos que nosotros tenemos van atados también al salario mínimo, entonces los contratos obviamente el primero de enero se incrementan con relación al salario mínimo, la propuesta es acorde a la situación de los residentes y de todo el mundo es incrementar el porcentaje más alto que establezca el gobierno nacional entre el salario mínimo y el IPC, el salario mínimo va aumentar máximo un 3% y el IPC está 2.3%, nuestra propuesta es que se incremente y a partir del primero de enero con relación a lo que ya les expuse y también se les aplica un descuento por pronto pago dentro de los diez primeros días con el mismo porcentaje, lo que nos daría que la cuota se mantuviera igual para el 2021, esta cuota que se está manejando en la actualidad corresponde al 2019, esa es la propuesta.

Toma la palabra Orfilia Martínez 228: No estoy de acuerdo con que se incremente a partir de enero, si no que la próxima asamblea que haya en el 2021 ahí acordemos, porque no lo considero justo, hay mucho dinero por recolectar.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz María: Mi invitación como revisor fiscal es que analicen el esfuerzo administrativo de la vigencia 2019, que a pesar de que se solicitará el presupuesto a los gastos sin haberlo aprobado con un índice adecuados, se mantuvo todo el año pensando en la coyuntura que se presentó para el año 2020 covid, pero igual en el 2021 las empresas se van a ajustar a lo que el gobierno decreta para sus empleados, casi el 76% de los gastos de la copropiedad son en vigilancia y aseo, si nosotros seguimos otro año sin reconocer ese 3% de incremento de esas personas que nos prestan servicios en el conjunto, empezamos a tener un déficit significativo. Una propuesta es que la gente decida, porque no les dan un incentivo a los que pagan puntualmente, por eso se hizo la presentación, que sea con un descuento equivalente con el ánimo de que haya flujo de caja dentro de los primeros días de cada mes para cumplir oportunamente con las obligaciones.

Toma la palabra Diana Carolina 826: Decía al señor administrador que, si se va a aprobar el presupuesto, para lo que resta de la vigencia, yo creo que ese planteamiento se debe corregir porque vamos a aprobar el presupuesto de toda la vigencia independientemente de que ya haya venido en ejecución. En cuanto a los ingresos, nosotros en el 2019 se incrementó la cuota y en el 2020 no se incrementó debido a que no se hizo la asamblea, pero sí tuvimos un ingreso considerable que fue la torre cuando se aprobó el presupuesto para el 2019, esa torre no estaba portando todavía, o sea que los ingresos incrementaron en una tercera parte, esto quiere decir que con eso cubrimos el presupuesto para esta vigencia y de pronto algo más y se podrán hacer los trabajos, no comparto la opinión de las personas que han intervenido respecto que ese trabajo sea sin incremento. Yo creo que todo eso hay que considerarlo cuando tratemos el incremento del presupuesto para el año 2021.

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: El presupuesto vigencia 2020 hasta septiembre se analizó la ejecución y lo que dice la señora es cierto, la entrada a la nueva torre si representa un ingreso, pero también trae presente unos gastos que entran, mantenimiento de ascensores, cobros de energía, nuevos cofres de servicio y póliza, pero también es efectivo que ingrese o nos permite también continuar con las normas de política de protección de datos, establecer protocolos de bioseguridad, todas estas cosas nos permitió para que el conjunto se ponga el día y cumpla con todo lo de ley. El incremento que se propone para el 2021 es que la cuota, si el salario mínimo sube al 3%, se incrementan el 3% pero en el descuento pagan el 3% igual también.

Toma la palabra Diana Solano 1032: Yo no estoy de acuerdo con el aumento de la administración, quería saber qué es lo que estamos pagando actualmente, cubre los gastos que necesita el conjunto teniendo en cuenta de que hacemos mantenimiento, es más frecuente de lo que se debería.

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: Básicamente el incremento que se hace se va a ver afectados quienes no paguen durante los primeros 10 días, el incremento real sólo va a existir para ellos, los gastos en este momento los están cubriendo, pero también hay que tener en cuenta 4 meses o 5 meses se bajó un turno de vigilancia y un turno de aseo, eso nos ayudó a que podamos compensar el presupuesto de este año.

Toma la palabra la señora Aida Hipus 1027: La verdad, en este momento para mí es muy apresurado tomar una determinación sin analizar la ejecución del 2020, importante la asamblea del año entrante para así tomar una decisión de qué gastos se van a tener, que

recaudo de cartera se debe hacer, estamos con un aumento asumiendo unas deudas de las personas que por x condiciones no se ponen al día, pero estamos asumiendo un costo adicional porque el señor tiene 10 locales.

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: Lo de los locales ellos pagan por monto de contribuciones, esto viene establecido por la constructora, se hizo una proporcionalidad de los gastos que ellos deben consignar y de acuerdo a eso viene la cuota de estos locales, pensaría que aprobaríamos entonces sobre el presupuesto ejecutado del 2020 y sus aprobaciones, estaríamos aparte lo del 2021, de qué 2021 no se aumente.

Toma la palabra Jefferson Gamba 1117: Cuando hicimos el análisis para comprar el inmueble, una de las cosas que nos hizo pensar fue el alto costo administrativo, comparado con otros conjuntos, este como tan especial tiene un rubro grande, cuando nosotros estamos haciendo todo el proceso de compra y pensando bien en invertir, teníamos la esperanza de que cuando entrara las nuevas torres, se distribuyera la carga entre todos y pudiéramos compensarte cierta forma ese rubro, también hay que considerar que por temas de pandemia un aumento es lo mejor si están atrasados en los pagos, incrementar el costo administrativo es una de las alternativas, es un pronto pago o evaluar esta misma situación pero el otro año, el tema es que si hay una nueva torre o dos torres no he visto que el personal de vigilancia haya aumentado y el cambio de los celadores es muy seguido.

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: Con respecto al tema de la vigilancia, son tres turnos, también hay que aclarar que en el año 2019 desde el momento que la constructora ya empezó abrir la nueva torre, ellos asumieron un gasto de vigilancia, en ese momento durante los meses de cuarentena hubo dos turnos de vigilancia, se había disminuido uno, pero ya en este momento vuelven a haber 3, la vigilancia está contemplada \$24 millones, con respecto al incremento, en este momento no vamos a someter a consideración incremento porque el presupuesto que nosotros contemplamos no lo tiene, no hay incremento en las cuotas de administración, sólo está el presupuesto con la asignación de gastos que se había tenido en cuenta que está en un promedio de lo que corresponde del ejecutado al año 2020, o sea la columna que tenemos de promedio mensual corresponde a esta columna, pero ya se han realizado con respecto a cómo será el comportamiento en 2021 y si bien es cierto, la cuota no es susceptible de disminuir por la entrada de la nueva torre, en este momento tampoco se considera que vaya a haber un aumento a la cuota de los copropietarios.

Toma la palabra Javier Moros 223: Yo soy consciente, tiene que aumentar los gastos año a año y de tal manera, debería haber aumento en la cuota de administración, pero lo que no entiendo entrando en servicio las dos nuevas torres, eso que están pagando ellos de administración, entiendo que los gastos han aumentado, hay gastos adicionales, pero eso que están pagando en administración es mucha plata y deben compartir los gastos que hay, en este sentido no entiendo que se está haciendo con esa plata de las nuevas cuotas de administración de las torres que entraron, Siberia Compensar, todos los gastos e incluso disminuir la cuota de administración.

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: En este momento lo que se ha hecho es redistribuir los gastos para poder realizar algunas inversiones y algunas cosas de ley que requiere al conjunto con lo que quedamos en el 2019, si bien un incremento del ingreso recuerde que la asamblea no hizo autorización de incremento de honorarios y demás, sólo se incrementó lo estrictamente necesario que era vigilancia y aseo, con la entrada de la

nueva torre entra un nuevo contrato de ascensores, tenemos contrato de asesores, la nueva torre tiene ascensores de estilo ingeniería, ese mantenimiento es un poco más costoso que las otras torres, hasta el año anterior no se hacía certificaciones de ascensores ni de puertas, ya tenemos que entrar a contemplar gastos de certificar ascensores y puertas, no había política de datos, tenemos que hacer este procedimiento, se adicionan los protocolos de bioseguridad que tampoco teníamos algo previsto, la implementación del sistema de gestión haciendo requerimientos que incluso en este momento por señalizaciones y demás son \$12.540.000, se tiene que revisar muchas cosas de cómo están construidas y hacer algunas adecuaciones, seguro de áreas comunes, obviamente va a seguir aumentando en este sentido servicios públicos, si bien es cierto que se venía pagando una suma de \$5.000.000 con la nueva torre, el incremento de la energía fue de casi el 70%.

Toma la palabra el administrador Alexander González: En este momento la torre interiores unidos no tiene conectados, con eso está cubriendo la constructora, una vez que se entregue, ya tenemos que asumir ese costo que más o menos que lo que paga Colpatria es de \$5.000.000 mensuales, nosotros estamos pagando un promedio de \$5.000.000 por el resto de las torres, en el mes de octubre nos cambiaron un contador que estaba presentando fallas y nos cobraron un registro de \$8.000.000, esto quiere decir que cuando ingreso las torres y se nos va a incrementar bastante el servicio de energía por el tema de ascensores, toca tener en cuenta que el año pasado no se le hicieron mantenimiento de aguas de caja negra ni sifones, los pozos eyectores, eso lo tenemos que hacer y tenemos que hacerlo continuamente, en el mes de junio tuvimos un taponamiento de toda la red, la semana pasada cuando llovió duro también se hizo taponamiento, son mantenimientos que debemos prever precisamente para exigir una garantía por parte de la constructora, el tema de cubiertas también es constante, tema de ascensores, certificaciones y todas esas cosas que son cuantificativas. Cuando yo arranqué en el mes de marzo, había 22 millones de pesos en el banco y teníamos unas cuentas por pagar de 81 millones de pesos, se puede dar de cuenta del flujo de caja y precisamente todas las actuaciones que ha hecho el consejo y la administración, tomar unas directrices que puedan favorecer al conjunto para poder cumplir con sus obligaciones, creo que la mayoría de los conjuntos este año es atípico y no lo podemos igualar, el otro año por el tema de la pandemia muy seguramente todos los conjuntos van a tener excedentes contables, precisamente porque no se pudieron ejecutar varias partidas de mantenimientos, nosotros tenemos excedentes de 93 millones de pesos que significaría que no está la plata, lo que pasa es que esa no se incrementó la cartera, no hemos podido ejecutar unas actividades de mantenimiento, las garantías de Colpatria se acabaron y ya toca subir la cantidad de mantenimientos que son números que van de acuerdo con el diseño y la cantidad de inmuebles que tiene el conjunto.

Toma la palabra Mauricio bayona 202: En el tema del incremento no estoy de acuerdo con que eso, se ve hasta la otra asamblea, quisiera saber números exactos, soy de las torres nuevas, veo que ingresamos aproximadamente como 23 millones de pesos, ingresos mensuales pero no tengo claro los gastos mensuales que ingresan, si es servicio de vigilancia son de 8 millones, quedarían 14 para que se ajustarán las cuotas de toda la copropiedad, porque me hablan de que el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, que lo de habeas data, pero tiene el habeas data que hayan cobrado \$8.000.000, pero es por todo el programa que nosotros venimos ingresando aproximadamente unos 22 o 23 millones de pesos, me gustaría saber cuánto es el ingreso de nosotros y cuántos son los gastos que generamos.

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: Exactamente el valor que está ingresando es de \$22.804.000 pesos, ingresó al servicio de vigilancia, ingreso al servicio de aseo y de

resto el servicio de mantenimiento de ascensores, hay unos temas que no se venía andando y lo que hemos hecho y lo que queremos hacer es optimizar y eliminar el conjunto con estos nuevos ingresos que se dieron, el año anterior no hubo aprobación para todos estos gastos y todos estos gastos son de ley, las cuotas están distribuidas de acuerdo a los coeficientes, Colpatria mensualmente cancela los apartamentos que aún tienen, de acuerdo al coeficiente el presupuesto de ingresos está facturando al 100%.

Qué proyectamos nosotros, si bien es cierto, en este momento hay temas que no se venía presupuestando, se requieren herramientas, se requieren algún tipo de sondas, se requieren escaleras, dotaciones que el conjunto en este momento no tiene, de pronto hay gastos que se contemplaron, por ejemplo gastos de fechas especiales, obviamente aquí están contemplados pero esos gastos están al mínimo porque fueron los obsequios que se dieron el día de los niños y son unos gastos mínimos que ha hecho la copropiedad, en esa temporada los gastos por los cuales ustedes puedan decidir en qué más han invertido la plata, desde hacer rubros nuevos, son nuevos como elemento de desinfección, adecuaciones, bombillería, este gasto no se venía ejecutando, hubo que hacer una inversión grande en este que se les comentó respecto al Problema eléctrico que venía, sin embargo este no ha sido subsanado en su totalidad, en este presupuesto de pronto hay mantenimientos mayores, hay que hacer una pintura de las áreas comunes, de entradas, de accesos en portería, en torres antiguas y de pronto en la torre nueva, porque ya se ven deterioradas, entonces eso se contempló en ese presupuesto, es decir que al egresar ese dinero, nosotros contemplamos los gastos que se pueden hacer en ese momento para darle mantenimiento al edificio. Hay algo presupuestado, que es hacer un proyecto de instalación de cámaras y que están este presupuesto de este año los dineros que se están recibiendo, se proyectan en este presupuesto para reinvertir también en cosas para adecuar de una vez y en este momento tenemos algún recurso, debemos hacer mantenimientos que no requieren en este momento, ni cosas extras, ni nada, no veníamos haciendo mantenimiento de jardines, me adecuaciones, hay que hacer fumigaciones, hay que hacer compra de matas y demás cosas, estuvo ya en este año una inversión en puertas, en el cambio de puertas por casi 20 millones de pesos, tenemos que invertir en otra puerta, son gastos que de pronto a ustedes les inquieta, que si ya ingresaron nuevos ingresos, qué pasa con los dineros hay que hacer inversión, hay que hacer mantenimiento y pues es una copropiedad que sus expensas cubren todo lo de las zonas comunes de todas las torres, mantenimiento de la planta eléctrica, no se venía haciendo, no se estaba contemplando el mantenimiento preventivo, ya toca empezar a contemplar el mantenimiento preventivo en caso de algún siniestro o algo la póliza exigiría para hacer algún complemento, mantenimiento al equipo de presión, ese si se venía haciendo certificaciones, no se venían haciendo centro estilo ingeniería también con su mantenimiento, como les decía es un poco más costoso el mantenimiento a las zonas comunes, se hizo mantenimiento a las cubiertas, si bien es cierto, aquí estamos mirando cuánto ejecutamos en el 2019, en el mantenimiento de zonas comunes \$6.200.200, este año ya en la Proyección va en \$15.000.300 porque no más el mantenimiento de la descubierta nos costó algo así como \$6.000.000 o \$7.000.000, entonces es más el tema, en la medida que el conjunto ya va teniendo algunos años también va necesitando unos mantenimientos adicionales para que no se deteriore.

Toma la palabra Javier segura 408: Ya venía escuchando que se han incrementado los gastos de la nueva torre, yo en varias ocasiones venía haciendo unas 10 llamadas a portería, qué pasa que no están funcionando los bombillos de las escaleras y ellos decían, ya se le comunicó al administrador pero eso lo arregla la constructora, todavía hay un agujero que hicieron ellos cuando arreglaron una tubería en el piso de abajo, llamé y me dijeron que le corresponde a la constructora, hay unas lámparas en las escaleras y no las han arreglado, temas que le corresponden a la constructora, entonces cuáles son los gastos

que incurren porque escuchó sobre los nuevos gastos de la nueva torre y lo único que yo digo es que por favor tenga en cuenta eso.

Toma la palabra el administrador Alexander González : Los ingresos de la torre no son para los gastos de la torre, son para los gastos de toda la copropiedad, como dice la contadora, nosotros tuvimos un gasto de unas puertas vehiculares para todos los residentes, entonces no nos podemos excusar en los gastos de la nueva torre, el seguro de las pólizas de áreas comunes valieron 47 millones de pesos y eso lo tenemos que sacar de nuestra propia caja, el tema de trabajo en la administración es poder administrar los recursos para poder satisfacer todas las necesidades del conjunto, lo que dice el señor, el tema de la parte eléctrica precisamente por eso es importante hacer un acompañamiento con la constructora, con la recepción de áreas comunes, yo estoy cambiando lámparas constantemente, no amerita que la administración empiece a cambiar lámparas y es un problema de red, cuáles son los gastos, tenemos unos asesores, tenemos un personal de vigilancia, en las pólizas de áreas comunes, tenemos una planta eléctrica, tenemos motobombas, tenemos aguas de cajas negras o sus eyectores y a todo eso toca hacerle mantenimiento, para eso se utilizan los recursos, no sólo la torre nueva que no todos los residentes, nosotros igual hacemos una balanza, si bien hay unos egresos causados de 22 millones de pesos pero eso no significa que todas las personas paguen al día.

Toma la palabra Nancy Romero 918: Mi observación es en relación a la cartera gigante que tenemos, me parece bueno que se evalúe una relación costo-beneficio, contratar un agente externo de cobranzas con cartitas de amor a gente no nos va a pagar, necesitamos ser contundentes para poder recaudar esa cartera, nosotros somos una propiedad horizontal, no somos una entidad de beneficencia, el que quiere un inmueble deben ser conscientes de los costos asociados del mantenimiento de su inmueble, eso incluye administración y deben ser muy conscientes, que se tenga en cuenta la impermeabilización de fachadas para las etapas 1 y 2, caso puntual la semana pasada Colpatria me hizo por fin el tratamiento de fisuras, tengo ciertas humedades y me dijeron que ellos no son responsables, sino que es responsable la administración porque no se la ha hecho mantenimiento a la fecha.

Toma la palabra el administrador Alexander González: El conjunto son 285 muebles entre locales y apartamentos y nosotros tenemos concentrada la cartera con cuota mayor a un millón de pesos en 10 inmuebles que desafortunadamente nos generan el 60% total de la cartera, pero si evaluamos eso para ser tanta cantidad apartamentos podríamos decir que el comportamiento de pagos es adecuado, pero si tenemos esos 10 casos que si tenemos que empezar a atacar.

Toma la palabra Flor Estela Alfonso Segura 5218: Veo que el ejercicio a diciembre hay un saldo en rojo de \$20.000.000 pero también veo que hay una cartera de 45 millones, considero que nosotros lo que pagamos a tiempos no podemos asumir a los que no pagan, discúlpame señor administrador un jalón de oreja, no podemos seguir haciendo pre jurídico, tenemos que contratar una empresa de abogados y empezar a embargar a la gente, debe hacerse a través de un abogado por qué la gente cuando ve qué le inician un proceso ejecutivo y que lo van a embargar, hay si se ponen las pilas a pagar, no me parece justo en tiempo de pandemia que entre 100 apartamentos más y que estemos hablando de aumentar la cuota, eso es apartamento, es como lo ha dicho el administrador, la torre 1 y 2 están dando 22 millones de pesos mensuales, que al años son \$252.000.000, no podemos decir entonces que hay que subir la cuota por aquello que de pronto vamos a hacer si vamos a pintar, aquí no podemos empezar a pensar en supuestos, si supuestamente pintamos y

supuestamente se dañan los temas eléctricos, no, nosotros vamos a desembolsar el dinero, qué va a pasar con los \$252.000.000, cómo se calcula el presupuesto, yo vivo en un conjunto, tengo al apartamento arrendado y ya no me es rentable porque la persona pues toca bajar el arriendo porque estamos en pandemia, me parece que lo correcto es que tomemos el presupuesto del año 2020, en el momento que sea lo dividamos entre todos los habitantes del conjunto y ahí está la cuota, porque no podemos inventar, no es un poco de gastos, por si acaso si se necesita pintar se aprobara una cuota extraordinaria, por ahora a prioridad no vamos a autorizar unos gastos, me parece que debe bajar la cuota, que no tiene porqué subir, no tiene justificación, qué vamos a hacer entonces con los 252 millones.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Básicamente esa es la función de un contador, hacer un análisis de los estados financieros y poder proyectar, yo pienso Gabriel que ya hemos estado mucho en los argumentos, que tenemos en la parte de administración.

Toma la palabra el señor Nelson Moreno 1125: Estoy muy de acuerdo con la señora abogada, creo que estamos aquí deliberando un tema que no tiene que ver con esta vigencia de esta reunión porque estamos hablando del 2021, claramente lo que se tiene que hacer es, cuáles son los ingresos y cuáles son los egresos para tener en cuenta todos los apartamentos, por ende, tenemos que hacer es votar sí sí aprobamos esa vigencia.



Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega:

- Con un coeficiente del 74,01% Fue aprobado
- votación del 25,99% el no

Toma la palabra Gloria Hernández contadora Básicamente: Cómo se les había explicado, el tema de la cuota extraordinaria está calculada con base en lo siguiente, lo que se requiere o digamos que no primer análisis que ya fue hace 2 años, estábamos por el orden de los 50 millones de pesos y algo más para la recepción de áreas comunes, pero ese era el promedio, en ese momento que hicimos, en este momento la cuota extraordinaria de 47 millones de pesos que corresponde a la totalidad del conjunto ya le fue facturada a los apartamentos, torres 4, 5, 6, 7 y 8, entonces acá lo que hicimos fue un análisis por coeficiente, cuánto le tocaría a los apartamentos de esos 47 millones de pesos, aquí como

ya fui facturar las primeras torres, cuánto le corresponde a cada de mueble y la diferencia de lo que ya se facturó, las torres anteriores ya cancelaron, hay algunas diferencias de 100 o 200 y hasta 1000 y estaría el valor de lo que no se ha recaudado, por ese concepto tenemos que cada apartamento qué es lo que nos quedaría pendiente de facturar para completar esos 47 millones que al final qué es cada uno de los apartamentos de la torre nueva, igual va a quedar factura por \$47.088.100, por lo que les digo aproximación al mil, este es el cálculo que se realizó, el cuadro contemplaba el valor de todos los apartamentos, de lo que ya cancelaron todos los apartamentos anteriores y de lo que quería cancelar cada uno de estos símbolos para seguir con este proceso, esa cuota se facturó en el 2018, lo cancelaron en 2 cuotas mensuales y básicamente esa cuota se empezó a ejecutar al inicio de este año en la primera fase del pago a la empresa de recepción de áreas comunes.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Hay que aclarar de qué se trata esta cuota extraordinaria, yo veo confusión, por qué deben pagar esta cuota extraordinaria y que se hizo con la cuota extraordinaria que las torres 3 y 4, ya recaudaron esta cuota extraordinaria, se cobró en el año 2018 para el proyecto de recibo de áreas comunes, en ese momento sólo estaban dos torres, 3 y 4, el costo del proyecto fue de 29 millones de pesos, se dividió de acuerdo a los coeficientes para cada uno de los apartamentos de las torres 3 y 4 y de esa manera se recaudaron. Al final del proyecto ya le reiteramos que la empresa A&L arquitecturas entregó un informe, el informe está publicado con todas las evidencias de la auditoría que se hizo al recibir zonas comunes, estamos en la espera de que la constructora nos responda y subsane o discutamos algún tipo de acuerdo sobre el recibo de esas zonas comunes, en ese proyecto de recibo de zonas comunes se incluyó la torre 1 etapa 3 de construcción, en este sentido lo que estamos haciendo extensivo este cobro solidario para subsanar ese proyecto por un lado y conformar un fondo futuro de temas de honorarios que se lleguen a causar por el tema de recibo de zonas comunes. Esto lo hicimos porque el contrato con A&L arquitecturas tiene un alcance, ellos van a hacer un acompañamiento incluido el acompañamiento jurídico durante un término limitado, llegado ese término más adelante lo que pensamos es que se va a necesitar el acompañamiento de un nuevo contratista para que nos terminemos este proceso de recibo de zonas comunes.

Toma la palabra Germán Montoya 604: Yo no estoy de acuerdo con la cuota extraordinaria porque donde el folleto que nos entregó Colpatria, el conjunto Residencial Alameda San Diego cuenta con excelentes zonas comunes, peatonal, vehicular, el conjunto se encuentra centralizado con una edificación de 2 pisos y cuenta con un espacio para la sala de espera, mesón de recepción y servicio de portero, baños y cocina y sala de espera. Yo creería que para mí deberíamos hacer una reunión con Colpatria y con todos los propietarios porque nos vendieron un diseño totalmente diferente a los que nos entregaron, como ustedes ven de la torre uno, no está completo a aprobar una cuota extraordinaria a personas que ni siquiera han ingresado, a nosotros no nos vendieron una cuota extraordinaria a 4 meses y ya tomé la cuota extraordinaria, me parece injusto la verdad, yo prefiero que hagan una reunión y que se hablan con los propietarios con la torre 1 y los representantes de las otras torres, qué fue lo que nos vendieron porque la verdad hay una cosa que no entiendo, qué fue lo que hicieron, no es lógico que contrataron en el 2018 con la cuota extraordinaria que recibieron de las otras torres, para mí no es claro.

Toma la palabra el señor Leonardo Wilches 1024: No estoy de acuerdo con la cuota extraordinaria en qué sentido, yo recibí el apartamento en diciembre del 2019, se supone que Colpatria en mi casa tendría que haberme entregado el apartamento totalmente al día

con las cuotas administración hasta el momento, no veo porqué pagar una cuota extraordinaria cuando a lo visto tenía que ponerse al día Colpatria.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Cuándo se inició el proceso de recibo de zonas comunes, incluso en la torre 3, la constructora tenía apartamentos en su copropiedad, ellos cubrieron esa cuota extraordinaria y digamos que trasladaron en el momento de la entrega, trasladaron el cobro al cliente que se los compró.

Toma la palabra Mauricio Bayona 202: Nosotros no estamos, los de la torre nueva no estamos en esa participación, la intervención anterior es totalmente clara, Colpatria debió asumir en su momento ese valor y ese paz y salvo, si no hay un documento que usted se lo hayan cobrado, digamos que ya no viene a ser un rubro que quedamos de cancelar, además están haciendo una valoración de un supuesto, no debemos basarnos en el supuesto de gastos que presuntamente se nos van a presentar, debemos ejercer presión a Colpatria y ejercer presión a todo este tipo de entregas, adicional a este rubro que se pagó de zonas comunes en informe está muy bueno, pero es que no puede ir un rubro tan grande sin acompañamiento y asesoría jurídica.

Toma la palabra Diana Carolina Morales 826: La primera para los señores que tiene la inquietud que son los de la torre nueva, es que no saben a qué zonas comunes estamos haciendo referencia y como es el término recibo de esas zonas, las zonas comunes son parqueadero, portería, salón social, la zona húmeda, las terrazas, las diferentes zonas que se comparte la comunidad, incluidas esas torres, ellos no tiene claro, entonces dice que no les corresponde porque ellos no hicieron de pronto uso de esas zonas, las vamos a hacer en lo que duremos nosotros como propietarios de nuestros inmuebles, las zonas comunes son de todos y cuando discutimos la cuota extraordinaria, cuando entran las nuevas torres hay que hacerse partícipe de ese costo porque las zonas comunes van hacer de todos, estoy de acuerdo de que no hablemos de supuesto, ya se generó un contrato cerca de \$30.000.000 que lo pagamos las torres que dimos la cuota, entonces lo que se había hablado es que si en algún momento dado entraban los otros apartamentos, ese valor se distribuía y se recogía y se dejaba ahí ese colchón, pero con base en esos 30 deberían reliquidar esa cuota, cobrarlos y si nos sobran las que ya dimos, dejar ese colchón para lo que se venga a futuro.

Toma la palabra la señora Lady Castañeda 1205: Los que dicen qué no son los nuevos, consideró que no somos los nuevos, que deberíamos hablar con Colpatria como ya están diciendo en el chat en otras intervenciones, Si no que Pienso que la administración es la representación del conjunto, que debe exigir a la constructora este tema de la cuota extraordinaria o que asuman entonces una buena entrega de las zonas comunes, no tenemos que estar pagando los nuevos por algo que acordaron en el tiempo atrás, basándose en que después de que entren la torre 1 y 2 les cobramos porque entonces no sometieron en ese momento una votación con lo real, con lo que tenía, hasta donde tenía, como van a pretender venir a cobrar dos años después porque si eso lo hicieron en el 2018, asumieron que con los nuevos, que cuando lleguen los vamos a cobrar, no estoy de acuerdo, por eso nosotros no estamos de acuerdo en hacer ese pago de cuota extraordinaria hasta que no se haga una reunión con la constructora y si van a someter esto votación me imagino que van a tener sólo en cuenta las torres nuevas, porque no van a pretender que la mayoría, que son las demás torres voten a favor de algo donde la minoría somos los nuevos y son más los que no estamos de acuerdo.

Toma la palabra la señora Laura Reyes 832: Yo soy una de las antiguas y hemos vivido las deficiencias y también la publicidad errónea y falsa que hace la constructora Colpatria acá, no creo que sea una cosa de juzgar a los que somos antiguos y a los que son nuevos, todos fuimos engañados por la constructora, una de las vecinas comentaba excelentes zonas comunes, a mí eso me da risa y al final me da mal genio porque en realidad zonas comunes con materiales de dudosa calidad, acá cómo está ubicado el salón comunal es un riesgo porque cualquier invitado no puede ser un invitado y nos puede robar porque está mal ubicado hacia el fondo, la misma portería que tenía tantas deficiencias donde los que laboran no pueden identificar bien quién es el cliente, le salen los carros, son 1000 cosas para aclarar, porque se contrató una empresa, porque eran tantas las deficiencias que tenía el conjunto, tantas deficiencias que tenían las zonas comunes que nosotros no teníamos la profesión para poder identificar cuáles eran esas falencias, por eso se contrató una empresa especializada, para que hiciera una recepción de las zonas comunes y nos hiciera el análisis para que nosotros no fuéramos o seguiremos siendo engañados por Colpatria, tengo entendido, bien me corregirá Don Gabriel y es que cuando se hizo la revisión de zonas comunes con la cuota extraordinaria que nosotros habíamos pagado, se incluyó la torre nueva, en este caso si de pronto los propietarios de la torre nueva consideran que no, entonces ustedes también hace uso y lo mencionaba la señora Diana, el salón comunal bien era la parte de nosotros que es como la plazoleta más grande, los parqueaderos en ese sentido sí ellos no ven la incidencia en este momento de pagar, sería entonces el informe que incluya la torre 1, entonces no se haga esas solicitudes a Colpatria, sino que sea la torre 1 La que incluya una valoración o que ellos mismos lo hagan por aparte esa solicitud de revisión de zonas comunes de ellos y que cuando ellos quieran utilizar el salón comunal o los arreglos que se hicieron, digamos que lo que mencionaba Don Gabriel, A cuánto está una y todas esas cosas que nosotros utilizamos, a esos apartamento se le sube un poco porque nosotros como antiguos pues estuvimos pagando eso, todos fuimos engañado por Colpatria y lo seguimos y los que van a comprar en la torre que ya vienen y nos van a construir el otro año porque esto no es un excelente conjunto y como alguien lo decía, realmente uno se pone a pensar quién construyó y quién diseñó este conjunto con tan malas edificaciones y contando a los diseños.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: La realidad para los propietarios antiguos y nuevos es que unos propietarios antiguos pagaron una cuota extraordinaria y qué parte de esa cuota extraordinaria está asumiendo también la recepción de las áreas comunes de la nuevos propietarios, cuál es la cuestión, las áreas comunes son las mismas mientras sean comunales, todos pueden disfrutar antiguos y nuevos, y la realidad que Colpatria amerita de que tengan que pagar los especialistas para que le reciban sus áreas comunes, pretender de que se separen y que la torre uno reciba por aparte sus áreas comunes en cabeza de no sé quién, no es la forma, es un único conjunto. Sí definitivamente la situación es que no hay consenso ahorita, ni pueden tomar la decisión, pues entonces en la próxima asamblea con todos los costos reales y el proceso jurídico que hay que adelantar, se reliquida la cuota y lo que sea, si hay saldo a favor de los anteriores, excelente y se carga todo el costo a todos los propietarios porque no hay de otra, esos son únicas áreas comunes y el costo va a ser único total, están pidiendo que con valor real, entonces la invitación es que en otras asamblea se les traiga el costo real y se reliquide la cuota extraordinaria, puede que haya saldo a favor o al contrario, de que todo les toque pagar, la realidad es que ahorita con la cuota extraordinaria que es lo que están anteriormente están pagando, la recepción de sus áreas comunes y ustedes deben reconocer ese valor.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Se está generando mucha polémica por este tema de la cuota extraordinaria y difícilmente llegaremos a un consenso, por otro lado, la decisión de la cuota extraordinaria no estaba en el orden del día, entonces, esto se puede programar y dejar como tema dentro del tema del orden Del día de la siguiente asamblea. Se propone cerrar el tema, dejándolo de esta manera y continuar con el orden del día.

10. Nombramiento del consejo de administración para la vigencia de noviembre 2020 a abril del 2021

- Mauricio Bayona Ospina 202
- Javier Segura 408
- Wendy Blanco 721
- Genith Romero 604
- Felipe Tatis 731
- Diana Solano 1032
- Andrés Felipe Gómez 520
- Yeimi Bonilla 418
- Orfilia Martínez 228
- Yenny Paola Daza Cortés 902
- González Rodríguez Buitrago 807
- Jenny Alejandra Amaya 724
- Diana Castillo 817
- Harvey José Sánchez 1020

El Sr Felipe Tatis, en representación de su esposa Yennifer Molano, con poder amplio y suficiente, desea participar en el Consejo.

La Sra Diana Solano, como esposa y propietaria junto con el Sr Gabriel Bravo, registrada en el Certificado de Tradición y Libertad, desea participar en su nombre como miembro del Consejo.

La Sra Yenny Paola Daza Cortés, esposa del Sr Yefer Céspedes y propietaria del apartamento 902 registrada en el Certificado de Tradición y Libertad, desea participar en el Consejo

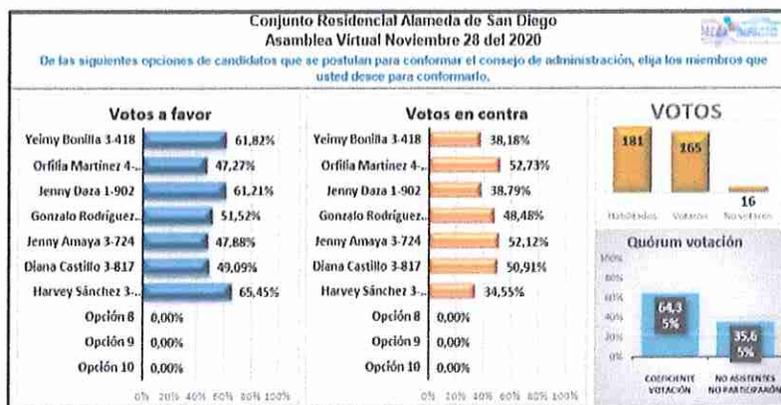
● Primera Votación



Logística: Del lado izquierdo empezamos a ver al Señor Mauricio Bayona votó el 60,68%, como no votaron los demás al lado derecho está el 39,32% qué son votos en contra, así sucesivamente en cada uno de ellos.

- Diana Solano 71,43%
- Mauricio Bayona 60,68%
- Wendy Blanco 56,55%
- Felipe Tatis 55,39%
- Javier Segura 50,03%
- German Montoya 49,38%
- Andrés Gómez 45,81%

● Segunda Votación



- Yeimy Bonilla 61,82%
- Orfilia Martínez 47,27%
- Jenny Daza 61,21%
- Gonzalo Rodríguez 51,52%
- Jenny Amaya 47,88%
- Diana Castillo 49,09 %
- Harvey Sánchez 65,45 %

Toma la palabra el administrador Alexander González: El mayor puntaje por porcentaje

- Diana Solano 71,43
- Harvey Sánchez 65,45 %
- Yeimy Bonilla 61,82%
- Jenny Daza 61,21%
- Mauricio Bayona 60,68%
- Wendy Blanco 56,55%
- Felipe Tatis 55,39%
- Gonzalo Rodríguez 51,52%
- Javier Segura 50,03%
- German Montoya 49,38%
- Diana Castillo 49,09 %

- Jenny Amaya 47,88%
- Orfilia Martínez 47,27%
- Andrés Gómez 45,81%

Quedaron los 14, los primeros 5 que serían los principales del Consejo, Diana Solano, Harvey Sánchez, Yeimi Bonilla, Jenny Daza y Mauricio Bayona, esos serían los cinco principales. Por mayor de votación, las cinco personas siguientes serían los suplentes, Wendy Blanco, Felipe Tatis, Gonzalo Rodríguez, Javier Segura y Germán Montoya. Serían las 10 personas.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: Solicita al presidente de la asamblea confirmar con los 5 Consejeros elegidos como principales si tienen alguna dificultad para ejercer como principales.

Toma la palabra Diana Solano 1032: Sí estoy de acuerdo.

Toma la palabra Harvey Sánchez 1020: Realmente en el reglamento del conjunto no tengo muy claro ese tema, envié mensaje de alguien que por ser integrante de las fuerzas militares no podía participar, no sé en cuanto a un consejo de un conjunto, estoy sin ánimo de lucro y con ánimo de aportar a la seguridad de mi conjunto y de mi familia.

Toma la palabra Mauricio Bayona, 202: Si yo lo dije, yo fui oficial del ejército de grado capitán, quién en mi anterior conjunto cuando era activo, la parte jurídica me retiró precisamente porque no podía ser de elección, no me especificaron, pero si me hicieron retirar y en cuanto a mi participación si tengo el tiempo.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: Yo desconozco que hay o no hay inhabilidad por ser de las fuerzas militares para integrar un consejo de administración en un ente como éste, igual se hará la consulta y si es el caso, se le informa al señor del Consejo de esta situación.

Toma la palabra Yeimi Bonilla 418: No tengo ningún impedimento

Toma la palabra Yenny Daza 902: No tengo ningún impedimento

• 11. Nombramiento del comité de convivencia

Toma la palabra Johnny Bautista 817: Diana Castillo ya me había puesto a apoyar el tema del comité de convivencia.

Toma la palabra Clara Boda 1025: Representa el apartamento 1025.

Toma la palabra Jenny Alejandra 724: Propuesta para el comité de convivencia 724.

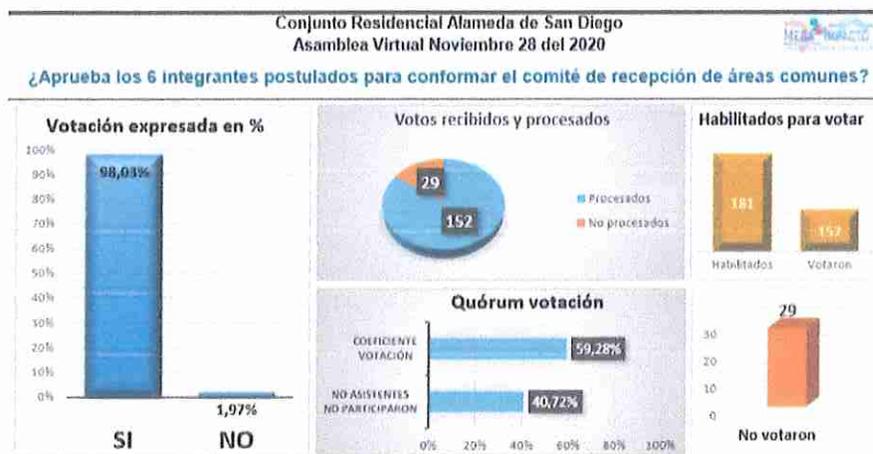


Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: Con una votación del 99,34%, aprobado los tres candidatos al comité de convivencia, votaron 151 personas.

- **12. Nombramiento del comité de recepciones de áreas comunes**

Toma la palabra el presidente de la Asamblea Gabriel Bravo: En este punto si hago un llamado, estamos en este momento crucial con la constructora recibiendo las áreas comunes de acuerdo y reiterando lo mencionado, la empresa A&L arquitectura presentó su informe y fue radicado frente a la constructora y estamos ante la respuesta formal de la constructora respecto a este informe y sobre todo a los ajustes y arreglos de las zonas comunes que se hayan evidenciado, esto está en curso pero sin embargo se necesita una respuesta formal de parte de la constructora, necesitamos un grupo de personas que estén interesadas en participar en este comité donde sean las personas que avalen esta recepción de zonas comunes, que ojalá conozcan el informe, reconozcan las falencias que se han reportado allí, y se hagan cargo de evidenciar y avalar el recibo de zonas comunes por parte de la constructora. Se hace llamado a la asamblea para las personas interesadas en integrar este comité:

- Felipe Tatis 4 731
- Diana Solano 4 1032
- Katherine Zapata 6 221
- Mauricio Bayona 1 202
- Germán Montoya - Genith Romero Torres 1 604
- Orfilia Martínez 228



Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega:

Los 6 postulados fueron elegidos para el comité de recepción de áreas comunes con un porcentaje del 98,03%.

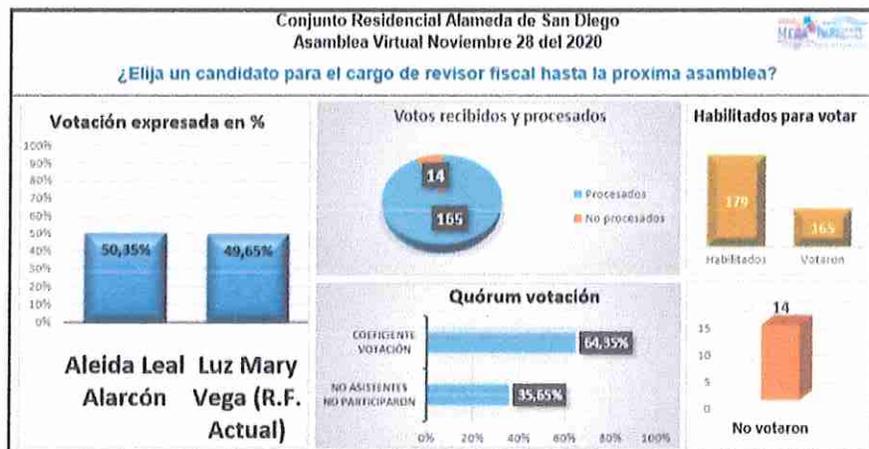
- **13. Nombramiento del revisor fiscal**

Toma la palabra el administrador Alexander González: En este sentido recibimos dos hojas de vidas como candidatos para revisor fiscal, la señora revisora fiscal actual Luz Mary Vega y recibimos una hoja de vida adicional de la señora Aleida Leal, la idea es realizar la participación de cada una para que nos propongan sus propuestas y posteriormente realizar la votación.

Toma la palabra la señora Aleida Leal: Soy contador público de la universidad Libre desde hace 24 años, cuento con especialización en gerencia pública, especialización en administración y auditoría tributaria y terminé estudios en revisoría fiscal y auditoría forense próxima graduarme de dicha especialización, tengo diplomado en normas internacionales de auditoría, diplomado en sistema de gestión y seguridad en el trabajo y diplomado en administración de propiedad horizontal y asistí a los últimos congresos de la revista de propiedad horizontal. Actualmente se está llevando el décimo consejo de manera virtual, he trabajado en entidades públicas y privadas dentro de ellas, trabajé 22 años en la Policía Nacional, de los cuales 14 años me desempeñé como jefe de presupuesto donde tuve oportunidad de realizar auditorías al manejo de los recursos de los colegios de la Policía Nacional y de los recursos girados por Ecopetrol para control de contrabando de combustibles de la policía, fiscal y aduanera en propiedad horizontal, tengo más de 14 años de experiencia en conjuntos de 67 hasta 708 unidades entre residenciales y mixtos, realizo una auditoría integral, una auditoría de control interno, una auditoría financiera de gestión y de cumplimiento, presento un informe de auditoría de manera mensual al consejo previo a la reunión, en el cual valido la información contable y financiera con los libros auxiliares, el informe de ejecución presupuestal mensual y acumulado siempre perdiendo de que no sé sobre ejecute los rubros de manera de que a final de año no se presente déficit presupuestal, reviso la cartera de mora, procesos jurídicos, acuerdos de pago, los ingresos por recuperación de cartera, las contrataciones, igualmente el cumplimiento del sistema de gestión y salud en el trabajo por parte de contratistas y por parte de la copropiedad de acuerdo a la 0312 de 2019 y en cuanto al manual de política de tratamiento de datos, también de acuerdo al último instructivo que sacó la superintendencia de comercio en cumplimiento a la resolución a la ley 1581 de 2012, no tengo ningún vínculo de amistad, de

consanguinidad o afinidad con el consejo o con la administración y cuento con la disponibilidad de tiempo para asistir de manera presencial al conjunto las veces que sea necesario, me ajusto al presupuesto que tenga la copropiedad y que haya aprobado la asamblea para el honorario de revisor fiscal.

Toma la palabra Luz Mary Vega: Contadora pública titulada de la universidad Santo Tomás con especialización en gerencia de negocios internacionales, diplomado en alta gerencia de copropiedades y otras series de formación a nivel tributario, auditoría y gestión pública hospitalaria, experiencia inicialmente en el ejercicio de la contaduría pública, fue en el sector público hospitalario, más de 12 años hasta llegar a ser jefe de departamento de nivel 3,4 de Bogotá con alto manejo en el sector público y conocimiento de ejecución y manejo presupuestal del sector público hospitalario, posteriormente incursiono en la propiedad horizontal, llevo más de 15 años en el ejercicio de la propiedad horizontal, inicialmente como administradora para continuar como contadora pública titulada y finalmente como revisora fiscal en los tres sectores de residencial, residencial mixto y comercial, con respecto al ejercicio de mi trabajo, hago directamente auditorías al sistema de información que utiliza la copropiedad, en este caso específicamente el Cisco, igualmente hago auditoría y seguimiento a toda la documentación, soporte de los hechos económicos de la copropiedad incluido contrataciones, alta de consejos y demás información necesaria para soportar los hechos económicos que ejecuta la administración del conjunto de acuerdo a las directrices establecidas en el reglamento de propiedad horizontal y directrices acordadas en reuniones de consejo, mi interés agradecer desde primera instancia al voto que me han dado de confianza los últimos años y me interesaría y sería para mí grato poder seguirles acompañando, quedó a disposición de ustedes lo que hasta ahora he podido presentarles a los nuevos propietarios que posiblemente no me conozcan, soy una persona asertiva, accesible a la comunidad en el sentido de escuchar y de tratar de ayudar a que todas las decisiones de la asamblea se cumplan y se lleven a atender el resultado y los deseos y lo que se haya planteado.



Logística: Tenemos 165 votos de 179, 14 se obtiene no votan, eso nos da un quorum de 64,35% de los que votan.

- Aleida Leal Alarcón 50,35%
- Luz Mary Vega 49,65%

Toma la palabra el presidente de la Asamblea Gabriel Bravo: Aleida Leal Alarcón por una mayoría muy apretada queda como revisora fiscal.

14. Propositiones y varios

Toma la palabra el administrador Alexander González: Dentro de proposiciones y varios, las propuestas que se recibieron de la administración, algunas fueron tratadas dentro del informe de gestión, vamos a tomar los que no se han tratado. El tema de servicio de parqueadero de visitantes, dentro del reglamento de convivencia que se aprobó en el 2019 establecieron el cobro del servicio de parqueadero para visitantes, está dentro de su capítulo número décimo de los parqueaderos, sí es importante establecer este control ya que se están presentando debilidades o la utilización de algunos de éstos por parte de algunos residentes, no sólo al parqueadero de visitantes sino del parqueadero que tiene Colpatria que aún no ha entregado a los residentes o a las personas que les están entregando los apartamentos, Hemos tenido debilidades porque las personas no acatan el reglamento y adicionalmente los que son víctimas son los guardas que están encargados de estas áreas, dentro de su manual está establecido que la asamblea general es la que establece la tarifa para este servicio, está claro que para el tema de eventos de fiestas y alquiler de salón no se cobra para ese tipo de eventos pero sí establece que las seis primeras horas no tienen costo entre las 6 y las 12, es la que se establece en el horario o el valor de cada hora y la tarifa después de la doceava hora es una tarifa plena por lo que duren, lo que estamos haciendo con la administración y el consejo de administración es presentar una propuesta, ustedes para el cobro de este servicio, la propuesta clara de la administración es que las primeras seis horas como lo dice su manual, no tenga costo entre las 6 y 12 , tenga un costo de \$2000 por hora y una tarifa de día después de la doceava hora de \$15.000, esto nos ayudaría también para el mantenimiento de estas áreas, tenemos que hacer la aclaración de que nosotros somos un conjunto mixtos, tenemos que ser responsable de IVA, esta tarifa incluiría el IVA. La propuesta es aprobar el costo del servicio de parqueaderos de visitantes para tener un mejor control y mejor uso, se ha observado que en varias oportunidades cuando las personas vienen a visitar a los residentes no hay espacio, nosotros en este momentos tenemos unos espacios asignados de 25 parqueaderos de visitantes pero algunos de ellos lo están utilizando vehículos de residentes y motociclistas de residentes, tenemos que organizar eso, pero obviamente establecer el uso para el cual fue destinado estas áreas.

Toma la palabra el presidente de la Asamblea Gabriel Bravo: En el reglamento de convivencia se mencionan tres tipos de horario, las primeras 6 horas que estaría sin costo, un horario entre la hora 6 y 12 y un tercer horario tarifa día completo, la propuesta que hace el señor administrador, las seis primeras horas no tiene costos entre las obras 6 y 12 se cobrarían \$2.000 por cada hora y la tarifa día sería de \$15.000, necesitaríamos someter esta ocasión si se aprueba esta propuesta para que el señor administrador empiece a cobrar este dinero como una contribución a las expensas comunes. De qué manera se controlaría estos horarios.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Instalaremos un software en el cual se identifica la fecha y la hora de ingreso y de salida, eso automáticamente y el personal de servicio de vigilancia cobrarían ese dinero, se recaudaría de forma diaria o semanal y el mismo sistema bota todos los datos.

Toma la palabra Jennifer Molano 731: No tiene ni sentido hacer una votación por una propuesta, deberíamos construir por lo menos dos o tres y esto debería venir previamente para ser más ágil este espacio.

Toma la palabra Alejandro Sandoval 818: No estoy de acuerdo que deberían haber más propuestas con referencia a lo que se está solicitando por parte del señor administrador con referencia a los parqueaderos de visitantes, se debe tomar en cuenta es que los parqueaderos de visitantes muchas veces hay una falta de control por parte de los guardas de seguridad donde duran dos o tres días el vehículo en parqueadero de visitantes, un control estricto, lo que no estoy de acuerdo, no está establecida de esa tarifa de parqueadero, ni siquiera un parqueadero privado en el norte tiene que manejar tarifas de cobro, pero después de unos horarios bastantes concluidos sino prudentes, los rubros esos a qué van esos recursos, señores del conjunto del frente venían a parquear aquí dentro de nuestro conjunto.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Y a qué hora será el comentario de que eso ya estaba establecido y ustedes la aprobaron el año pasado dentro de su reglamento de convivencia, yo no lo estoy imponiendo simplemente si es para orden, desafortunadamente como ustedes dicen que es conciencia de residente, desafortunadamente en el conjunto a faltado eso por parte de algunos residentes, el control lo hacen los guardas pero lastimosamente los residentes tienen sticker y tienen fichas y ellos hacen la apertura e ingresan a los parqueaderos y los ocupan de forma violenta, el tema es respecto para los señores de vigilancia porque ellos simplemente tienen unas especificaciones pero no se ha sido posible que se cumplan, nosotros tendríamos que todos los residentes acaten las normas pero no es verdad, yo he pasado cartas y las respuestas son agresivas, a veces está en su manual de convivencia, nosotros lo que queremos es realizar el control que ustedes están pidiendo con una aporte, son \$2000, nosotros de esos nos quedamos como \$1000 para el conjunto porque el resto toca tributario, si es una forma de controlar y de organizarnos en este momento por la pandemia, el uso de bicicletas y motos se ha incrementado en todos los conjuntos residenciales y ya nos están ocupando todo el parqueadero de visitantes.

Toma la palabra Leonardo González 804: Escuchando lo que dicen, lo primero que realmente hay que solucionar es el desorden interno y residentes que están ocupando los parqueaderos de forma violenta o abusiva, esto sería una primera tarea para el nuevo comité de convivencia que entra el consejo porque entonces también establezcamos una multa a los que hagan este tipo de cosas, yo he visto que también hay unas barreras, revisemos que estén funcionando bien, pongámoslas que los vigilantes tengan el control.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Darle herramientas al administrador para que empiece a cobrar, pero en ese punto de los parqueaderos está estipulado una sanción, lo que está pendiente por definir es esa contribución a las expensas comunes y ya motivar al nuevo comité de convivencia y al nuevo consejo a implementar esas sanciones.

Toma la palabra Víctor Hernández 1018: Atendiendo a las propuestas, me parece un buen comienzo para terminar el desorden que hay con el manejo de parqueaderos de visitantes, una de las propuestas el cobre no se lo hagan al visitante de uno, si no que se cargue al recibo de la administración para no incomodar al visitante y dos para que los guardas no manejen dinero.

Toma la palabra Jeimmy Chávez 657: Mi nombre es Juan Pablo Rojo, también propietario del 627, estamos de acuerdo con el cobro del parqueadero, me parece pronto 6 horas mucho tiempo, tenemos conocimiento de otros conjuntos que cobran desde la primera hora un valor muy pequeño y manejando un sistema, para esto dejar el manejo del dinero a los vigilantes a veces no es tan bueno, sé que podemos apelar a la buena fe las personas, a veces hemos visto que no lo hemos visto con lo de las mascotas.

Toma la palabra el presidente dela Asamblea Gabriel Bravo: Aquí lo que tenemos que hacer que el nuevo comité de convivencia y consejo establezcan esas propuestas como cambio para la siguiente asamblea y que sea la asamblea quienes modifican el reglamento capítulo 10 parqueaderos y parqueaderos de visitantes literal número 3, ningún vehículo o moto visitante podrá permanecer por más de 24 horas dentro de la copropiedad y deberá asumir los costos según el tiempo de estadía impresos al respaldo del tarjetón que se establecen a continuación:

- A. las primeras 6 horas de parqueo no tendrá ningún costo.
- B. Después de la sexta hora y las 12 horas de parqueos, exigirá una contribución a las expensas comunes por hora o fracción y aprobado por la asamblea.
- C. A partir de las 12 horas de parqueos exigirá una contribución a expensas comunes establecida por la asamblea para que el día que comprende entre las 8 a.m. y las 7 pm y en la noche desde las 8:01 pm hasta las 6: 51 a m siguiente día.

Esto es lo que dice el reglamento de convivencia y lo que se aprobó en la asamblea anterior de manera que si se quiere modificar algún literal de lo que está acá, nos toca someter la votación por la asamblea ya quedaría para el comité de convivencia hacer las propuestas de cambio si se requieren y lo que necesitamos de aprobación de la asamblea son esos literales que dicen contribución a expensas comunes, dentro de la investigación que hizo el señor administrador y la señora contadora, esos fueron los valores más apropiados que se encontraron, la decisión de la asamblea es que necesitamos establecer esa contribución a expensas comunes.

Toma la palabra Aida Hipus 1027: Yo veo que debemos es agilizar el manejo dinero, se lo importante que no deben hacer los señores vigilantes y con todo respeto con ellos mismos, en casos anteriores se ha visto que se han prestado y están negociando con nuestros parqueaderos de visitantes, ellos son los que alquilan, los han alquilado gente extraña de otros conjuntos. Mándame la votación y ya si el visitante se demora más de 6 horas ya ni modos y el manejo dinero si debe ser un recibo de administración que nosotros como buenos vecinos de la persona que llegue pues lo pagaremos para que el vigilante no maneje ese dinero.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Concluyendo las propuestas, una es la del no cobrar visitante sino al cobrarlo directamente al propietario del inmueble y el tema de la reducción de la tarifa.

Tomar la palabra Javier Segura Munar 408: Quería tocar lo que decía anteriormente, hay maneras de manejar este ingreso al conjunto sin que se tenga que pagar IVA porque esto nos trae contribuciones de impuestos como dice el señor administrador, si hay que hacer controles, hay que poner la casa en orden, yo hace tres meses envié un correo solicitando bien sea donde esté, quiero una ficha para el ingreso de un vehículo, estoy todavía esperándolo.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Con relación a los stickers, usted está haciendo un control, como lo dije al principio todos los stickers los entregaron, no personalizados y se me han hecho varias peticiones de personas que tienen tres o cuatro o tienen carro y dos motos, si tenemos que tener claridad de qué cada inmueble o la mayoría porque ya apartamentos que tienen 2 parqueaderos, tiene sólo un parqueadero y dentro de su reglamento de convivencia dice que de ese parqueadero se debe estacionar un solo vehículo.

Toma la palabra Gloria Hernández, contadora: Hay un tema y es que con respecto a la consideración que se hace respecto que si no hay que pagar IVA si específicamente la propiedad horizontal de uso comercial o mixto lo especifica el estatuto tributario y explota económicamente sus áreas comunes, eso se considera una explotación de área comunes, el responsable del impuesto de renta del régimen ordinario y debe declarar renta por esos ingresos que genera, por eso hablamos de una tarifa de \$2000 dónde está incluido el IVA, tenemos que pagar renta y tenemos que pagar lca el ingreso real para el conjunto sería de \$1.124, quiero una tarifa de \$1000, el ingreso real para el conjunto sería de de \$562, adicional a esto sería una facturación electrónica de acuerdo a lo que ustedes consideran, al final del mes estaría dentro del recibo de expensas de administración sino que se generaría una factura electrónica para el cumplimiento de la ley.

Toma la palabra Nelson Moreno 1125: Definitivamente en todos los conjuntos se está cobrando ese tipo de tarifas específicamente porque no hay conciencia por parte de las personas que habitan en cada uno de los apartamentos y están diciendo aquí que lo paguen en administración, para mucho de los cobros se ha mencionado los apartamentos están alquilados, es mi caso, hice muchos más y resulta que se vuelve inmanejable para los que tenemos los apartamentos arrendados, definitivamente si tiene que ser inmediatamente la persona que está ahí porque si no se vuelve una disputa entre que si vino y no vino, entre las propuestas tiene que ser que sea inmediato.

Toma la palabra Nancy Romero 918: El problema no son los visitantes, el problema somos los propietarios que no leímos cuando hicimos la compra que nuestro parqueadero era para un único vehículo, entonces qué hacemos, tenemos un vehículo y en el segundo vehículo lo ponemos en el parqueadero de visitantes quitándole la posibilidad a los verdaderos visitantes, personalmente me parece muy bien la tarifa que está, me parece económico una visita no dura más de 6 horas a no ser que ya vengan a visitar ya dos o tres días, el otro cesca demás es que no le dijimos que el parqueadero es para un solo vehículos, estamos parqueando motos y vehículos en el mismo espacio.

Toma la palabra Nasly Viviana 1132: Soy John Velázquez, soy el esposo de la señora Nasly Viviana, en referencia lo que está hablando el anterior intervención, referente al tema de motos y vehículos, no estoy de acuerdo, hay personas y si hablamos de la invención de las áreas comunes, hay personas que tienen unos vehículos que son extremadamente largos, le tendrá que cortar la cola al vehículo o el frente, básicamente lo que quiero decir

es que no justifica, segundo en el tema del control de los vehículos, desde un inicio se había realizado una a cada uno de los apartamentos que hiciera la relación de cuáles eran los vehículos que tenía cada uno.

Toma la palabra Javier Moros 223: Básicamente yo estoy hablando para apoyar la propuesta, me parece que una tarifa de \$2000 es muy poquito.

Toma la palabra el Señor Mauricio Ardila 920: Me parece excelente la propuesta y la apoyó, quería saber la posibilidad de pronto una extensión más de tiempo.

Toma la palabra el presidente de la Asamblea Gabriel Bravo: El Señor Mauricio Ardila le agradecemos de pronto se nos haga llegar por escrito la propuesta y que luego el consejo y comité de convivencia elaboren formalmente el cambio en el reglamento de convivencia.

Toma la palabra María Fernanda Martínez, 1029: Yo pienso que realmente nos estamos ahogando en un vaso de agua, porque el cobro de los parqueaderos de visitantes los conjuntos ya es un tema normal, para mí está bien que sean 6 horas, que se tenga en cuenta la posibilidad de la hora de extracción de esas seis horas de \$5000, considero importante que simplemente el tema de un talonario donde el vigilante lo único que tiene que manejar es un talonario, el cual posteriormente de haber terminado todo el talonario se la hace llegar al administrador.

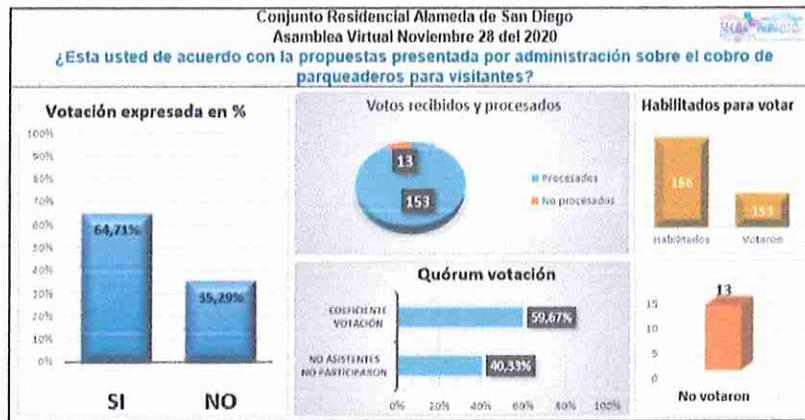
Toma la palabra Mauricio Rodríguez 806: Sí estoy de acuerdo con el coronel, de acuerdo con lo que nos elaboraron, maneje en efectivo, eso se le debe cobrar al dueño del apartamento con una factura, quiero hacer una denuncia porque estoy en un parqueadero y el parqueadero de al lado es de un apartamento que no han entregado y estoy viendo que cada vez para en un carro diferente, entonces no sé si son celadores y están parqueando carros en los parqueaderos, en los apartamentos que no se han entregado todavía.

Toma la palabra la señora Orfilia Martínez 228: Estoy de acuerdo del cobro, en todo momento norte-sur están cobrando por parquear ahí visitantes y eso no está en una sola parte, a nosotros Colpatria nos asignó un solo parqueadero.

Toma la palabra Johnny Bautista 817: Con respecto al tema de parqueaderos, nosotros no somos un establecimiento público, concuerdo con lo que comentaban anteriormente, esto nos genera unas despensas tributarias que hay que revisar al cobrar de esa manera, como lo están proponiendo, nos volvemos definitivamente un parqueadero público, toda vez que es de las ventanas de quienes tenemos visualización a los parqueaderos de visitantes, siempre están ocupados con carros, inclusive del conjunto de al frente y de personas que van a hacer mercado al de uno y llegan y sacan su carrito y vuelven acá, si van a utilizar los parqueaderos de visitantes para buscar expensas para nuestro conjunto, considero que se puede revisar la posibilidad de arrendar a los propietarios que vivan acá y de pronto tengan otro carro como lo mencionaba el anterior propietario en algunas oportunidades, o por meses los parqueaderos es increíble ver la cantidad de parqueaderos con vehículos ocupados que duran más de 3 días ahí parqueado.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Con el tema del personal de vigilancia, nosotros estamos haciendo una reunión de forma mensual y estamos haciendo una retroalimentación de los eventos que sucede, efectivamente yo lo he podido constatar de que yo he tenido la oportunidad de hablar con algunos residentes que han ocupado sus

espacios y la respuesta no ha sido la más aceptable, siempre se enfoca por el tema de la administración de que son propietarios y que tienen el derecho de parquear en esas áreas, el tema de que las personas de afuera ingresan al parqueadero me parece muy complicado y grave, me gustaría que la señora me hiciera la queja de forma puntual porque en este momento nosotros tenemos son 9 muchachos de seguridad, de esos 9, 5 son antiguos y esas personas ya se han caracterizado por ser seguidores de las política del conjunto, yo lo veo más que es por la organización y el respeto a los mismos residentes como lo indican ustedes, nosotros cerramos la barrera de parqueaderos de visitantes y los que lo utilizaban de manera no muy adecuada pues empezaron a estacionar donde quisieron, hemos tenido varios encontrones de que algunas personas parqueaban en los parqueaderos de los propietarios y se han presentado discusiones que se han atentado contra la sana convivencia, lo importante es aprobar lo que usted ya tiene, vamos a aprobar una tarifa y hablar con el comité de convivencia y el consejo de administración para establecer las políticas para el recado de sus dineros, eso lo podemos debatir entre estos dos órganos y poder socializarse a ustedes.



Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary: Con un 64,71% sí aprueba la propuesta de la administración para el cobro del parqueadero de visitantes.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Hay varias propuestas, una es el cambio del color de los balcones que se encuentran en rojo y colocar gris, de acuerdo a la pintura de las torres nuevas. Aumentar la iluminación de la plazoleta. En las programaciones de los parqueaderos donde ingresa a las personas en la parte de los asesores, colocar un drywall en el techo para mejorar la apariencia. Implementar el asistente de la administración del proceso de recepción de áreas comunes. Pensaría que lo importante para tenerlos en cuenta con el nuevo consejo administración y hacer una planeación y un presupuesto de cómo funciona esto, pero sí tenerlo en cuenta ya que esto significa recursos de la copropiedad.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Delegamos esa propuesta es el nuevo consejo. Se puede presentar a la próxima asamblea con unos valores ya presentados. Tenemos propuestas sobre adecuación de espacios para bicicletero, capacitación a residentes sobre uso de los cuartos de basuras, informe sobre las zonas ofertadas para la constructora de Colpatria. Nosotros estamos acabando el sistema de gestión, tenemos que hacer una brigada de emergencia, entonces invitaciones a los residentes que quieran participar, registrarse al correo electrónico para poder conformar

esta brigada emergencia, nosotros tenemos que hacer unas capacitaciones, tenemos que invertir en el tema de la señalización del conjunto, las adecuaciones de seguridad y si necesitamos de la participación de las personas para conformar este grupo.

Toma la palabra el presidente del Consejo Gabriel Bravo: Dentro del alcance que se contrató para la persona que está haciendo el sistema de gestión y seguridad de salud en el trabajo, uno de los alcances es el plan de emergencia, si bien y usted que en anteriores ocasiones hemos tenido que evacuar en navidad pasado un temblor y tuvo que haber evacuación, han habido simulacros de emergencia, también es importante porque la ley nos obliga a tener una brigada de emergencia y un plan de emergencia, aquí si requerimos de la participación de la comunidad para integrar esa brigada de emergencia, pedimos que por favor se suscriban al correo de la administración para inscribirse hasta abrigada.

Toma la palabra del señor José Torres 220: Era para los suelos, parqueaderos, aquí en dónde estamos pues llevo poco más de unos años y hemos pasado por esto y actualmente las primeras tres obras son gratis, a partir de ahí se cobra de 6 de la mañana a 6 de la tarde \$2000 la hora y de 6 de la tarde a 6 de la mañana \$1000 la hora.

Toma la palabra Katerine Zapata 221: En referencia las propuestas que pasaron en varios, yo sí tengo una anotación de que el nuevo consejo lo tenga en cuenta, yo vivo en el apartamento 221 enfrente de donde está la zona de los niños, yo he manifestado inconformidad directamente al administrador sobre el tema de los reflectores, hay un tema que se llaman luminosidad y qué es algo especial porque hay apartamentos cerca de la zona, cuando se cambia la luminosidad para la cual está el apartamento o las zonas alrededores estas presentan una dificultad para los cuartos que están cerca, yo sí quisiera que ese tema lo revisaran y no fuera aéreos, si no fueran la parte más cerca del suelo, que es cuando la gente pasa y se ilumine porque en este momento yo me veo afectada por eso iluminación, se la pido al consejo que tengan en cuenta mi opinión y las personas que estamos dentro de la plazoleta nos afecta la luminosidad, por eso Colpatria tiene la luminosidad tan baja en la zona, porque tenemos cuartos que dan a la zona.

Toma la palabra Diana Solano, 1032: Me parece mucho tiempo para tomar ese tipo de decisiones con las observaciones o lo que queremos de alguna forma, por ejemplo la iluminación de la plazoleta, entiendo la posición de la señora, te acabo de hacer la intervención pero también tenemos que tener en cuenta que está muy oscura, hay sitios que son exageradamente tenebrosos, que no se puede ni siquiera caminar y uno desde los balcones no ve nada, sólo se ven sombras, no sé de qué forma no esperar hasta que llegue a una nueva asamblea, la imagen del conjunto no sólo lo que vimos en la etapa cuatro y tres sino todos, sí debemos cambiar el color a ese balcón, el color se ha pasado y se ha degradado muy feo y en la fachada el conjunto se ve fea y acabada, me parece sano también tapar esa tubería que se ve expuesta.

Toma la palabra Paola Jara 626: Soy Oscar Castro, yo soy el esposo de Paola, hay un tema adicional aquí tocando todos estos temas varios, es un llamado al respeto a todos los vecinos, hay unos casos que hemos tenido en donde algunos vecinos llevan a cabo sus reuniones y sus fiestas pero se ha vuelto muy repetitivo que se hacen fiesta a todo volumen, se extienden unos horarios que inclusive llegan al otro día, si me parece que es una falta de respeto para nosotros los residentes del conjunto, quiero hacer ese llamado a las personas que cuando hagamos una reunión de tal manera que no afecte a los demás,

adicionalmente y acaba esto, yo también he recibido algunos comentarios de los celadores en el sentido de que también han tomado el salón social inclusive orinal, su llamado estamos en convivencia, aquí todo está lavado, es nuestro derecho y también tenemos nuestros deberes como residentes.

La palabra Nancy Romero 918: Observaciones referidas a lo que había manifestado, estoy muy acuerdo a lo de la fachada, con el cambio de la fachada con la nueva etapa nosotros nos vemos muy obsoletos comparados con la nueva etapa, la calidad, la pintura de nuestra fachada es terrible, sugiero para la parte de los parqueaderos unos avisos luminosos para indicar el acceso a los ascensores, especialmente de los interiores 6 y 5 y respecto a cubrir las tuberías de la norma, no permiten cubrir tuberías en sótanos.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Ya tomé nota. las proposiciones que se hicieron y se va a trabajar con el consejo de administración y el comité de convivencia. lo importante es hacer el llamado a los residentes a leer el manual de convivencia que está en la página y específicamente en el tema de sanciones, sí se presentó esa debilidad, la percepción mía es que se debe mejorar comportamiento por parte de los residentes, estar atento con el tema de las sanciones, igual con el comité de convivencia ya tenemos que empezar a trabajar con esto. Lo único es la instalación del baúl de aguinaldos para el personal de servicio de vigilancia y de aseo, es importante valorar el esfuerzo que hicieron ellos en el tema de la pandemia de la cuarentena, el esfuerzo que hicieron para tratar de disminuir al frenar el contagio del Covid 19, esto debe ser un buen momento para hacerle un reconocimiento a las personas que nos colaboraron.

Toma la palabra el presidente de la Asamblea Gabriel Bravo: El año pasado se hizo la misma actividad, se recogieron unos buenos recursos y se distribuyeron de acuerdo a la antigüedad de los señores vigilantes y de servicios generales, esto estuvo alrededor del incentivo por persona alrededor de los \$120.000, agradecemos a las personas que contribuyeron a este regalo para estas personas y los motivamos para que esta navidad sigan aportando de acuerdo a su criterio y su buena conciencia.

Toma la palabra el señor Juan Cely 321: Quisiera ser una sugerencia muy sencilla que he visto en ocasiones que hay personas que salen a la plazoleta a charlar un rato, lo cual me parece chévere, en ocasiones he visto que, por olvido, por descuido dejar los papeles y dejan las colillas de cigarrillo, tuvieran unas canecas en la plazoleta para que la gente se pudiera deshacer de esa.

Toma la palabra Jefferson Gamba, 1117: Tengo una recomendación qué es importante, es en el cuarto de basuras del primer piso del interior 5, importante colocar un sensor de detección de movimiento para que alumbré la zona.

Toma la palabra Yeimi Bonilla 418: A través de un derecho de petición, unos daños que hubieron en mi vehículo en este derecho de petición recibí la contestación de que en la próxima asamblea se iba a revisar lo de la póliza de seguros que es lo que realmente cubre porque lo que respuesta que me dio a mí la entidad de vigilancia me deja mucho que pensar cuando me dicen que no cubren ciertas cosas que pueden pasar en el conjunto y que mucho los residentes y la puede cubrir, en cuanto al deterioro de pronto el mal estado que encuentra uno su vehículo, sí solicitó una revisión y mirar esos protocolos de la empresa de seguridad en cuanto a ese grado de responsabilidad si quiero hacer una felicitación en

cuanto al servicio del aseo porque realmente los pisos por lo menos de mi interior se ven muy bien y uno ve el esmero del personal que nos está colaborando.

Toma la palabra Diego David Caro 305: Tengo dos propuestas, una soy de la Torre 1 veo que hacen falta las puertas de vidrio, las entradas como propuesta es una forma segura para entrar a la torre, dos entiendo que Colpatría está pendiente de algunas zonas comunes y la propuesta es en los fallos de diseños que tuvo Colpatría en las zonas comunes nos faciliten de pronto cómo formar indemnización para la propuesta Colpatría que nos den unos bicicleteros para cada una de las torres.

Toma la palabra el administrador Alexander González: Esas puertas, la administración las retiró debido que en el mes de agosto en los vientos una puerta se reventó, lo que se hizo fue desmontarlas debido a que esas puertas no estaban bien ancladas y estamos a la espera de que Colpatría no las vuelvo a instalar.

Toma la palabra Diana Carolina Morales 826: Respecto a la seguridad al exterior de los conjuntos, sabemos que eso no depende estrictamente de nosotros, pero si nosotros podemos mirar, incluso hablé con un representante de la empresa de vigilancia y él me comentaba que otro conjunto de ahí de la misma zona, él está negociando un contrato para de acuerdo con el número de puestos ofrecer una vigilancia exterior motorizada, es un tema que el administrador ya lo tocó, es el acercamiento con los del conjunto de al frente y los locales, yo creo que sí es una tarea que es importante que luego consejo y el comité y la administración la den como una prioridad.

Toma la palabra el presidente dela Asamblea Gabriel Bravo: Quiero agradecer a todas las personas que han participado y que se han preocupado por participar y por interesarse en los temas comunes, me resta agradecer a todos por la confianza depositada en nosotros como consejo, a los integrantes del consejo que terminamos su gestión, muchas gracias a todos por la participación, por la colaboración, al señor administrador felicitarlo por su gestión que ha mostrado durante esta época tan difícil, que ha demostrado gestión a todas las personas, si se me quedaron por nombrar agradezco toda la confianza, agradezco toda la colaboración que tuvimos durante todo esta época.

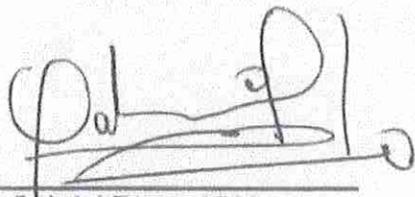
Toma la palabra el administrador Alexander González: Es muy difícil mantener contento a todas las personas, es muy difícil alrededor de las 1200 personas, pero para eso estamos y lo importante es contar con su apoyo para seguir mejorando, hay muchas falencias, pero hay muchas cosas buenas, interesantes que hemos hecho, la idea es seguir mejorando y lo logramos solamente con su compromiso. Muchas gracias por su atención.

Toma la palabra Revisoría fiscal Luz Mary Vega: Agradecer la oportunidad que me dieron y desearles muchos éxitos.

• 15 final de la asamblea

Toma la palabra el presidente de la Asamblea Gabriel Bravo: Pasamos al punto 15, cierre de la asamblea, siendo las 9:57 pm cerramos la asamblea ordinaria de copropietarios 2020.

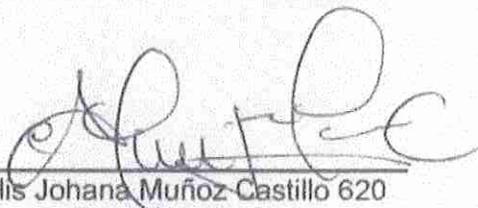
Firmas



Gabriel Bravo 1032
Presidente de la Asamblea



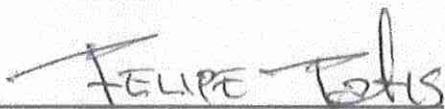
Representante Legal
Alexander González
Secretario de la Asamblea



Alis Johana Muñoz Castillo 620
Comité Verificador



Flor Stella Alfonso Segura 5-218
Comité Verificador



Yennifer Molano 731
Comité Verificador



Cristian Romero 708
Comité Verificador