

CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE PH.

Alcaldía Local de Girardot.

NIT. 901.471.801-1

ACTA No. 001

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En Girardot Cundinamarca., siendo las 2:40 p.m. del día 7 de Octubre de 2023, en primera convocatoria por parte del administrador mediante comunicación escrita, en las instalaciones del conjunto, se reunieron los copropietarios y mandatarios debidamente constituidos del **CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE P.H.**, como consta en la planilla de participantes que hace parte integral de la presente acta, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al **ORDEN DEL DÍA** propuesto a desarrollar en la primera asamblea general ordinaria, el cual se relaciona a continuación:

ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
3. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.
4. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
5. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA.
6. PRESENTACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.
7. PRESENTACIÓN DE INFORME DE LA SITUACIÓN FINANCIERA AL CORTE DE 30 DE AGOSTO DE 2023.
8. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
9. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.
10. POSTULACIÓN COMITÉ DE RECIBO DE LAS ZONAS COMUNES.
11. DESIGNACIÓN DE LA FIGURA DE REVISOR FISCAL.
12. CIERRE DE LA ASAMBLEA.



DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Una vez verificado el quórum y como consta en la planilla de firmas de asistentes a la asamblea que hace parte de la presente acta, el porcentaje de asistencia es del 66.20% de coeficientes de copropiedad, el cual corresponde a 119 inmuebles registrados.

Habiendo completado el quórum de asistencia, se procede a deliberar válidamente con el número registrado de coeficientes de copropiedad, entendiéndose que las determinaciones que se tomen cobijaran a los presentes y a los ausentes.

La señora Martha Osorio actual representante Legal de la copropiedad informa, que a la fecha la constructora tiene entregadas las torres 1,2 y está en proceso la entrega de la torre 3; la torre 1 cuenta con 96 apartamentos, la torre 2 con 96 apartamentos, y la torre 3 con 120 apartamentos, para un total de 312 apartamentos de los 432 que conforma el total de la copropiedad. Para realizar la presente asamblea se requiere del 51% de los entregados a propietarios, que corresponde a 216 inmuebles de los cuales ya están entregados 192 inmuebles de las torres 1 y 2, más los 40 aproximadamente de la torre 3 para un total de 243 apartamentos entregados.

Es de resaltar que, aunque la torre 3 no este entregada en su totalidad, no significa que no esté participando, ya que los apartamentos que no están entregados están representados por la constructora Prodesa, quien se acogerá a la mayoría de lo que decidan los propietarios, es decir, que con las 3 torres se está completando un quórum de más del 70% del total de la copropiedad, teniendo en cuenta que falta la torre 4.

El señor Ismael Castiblanco del apartamento 2-702 comenta, que en el informe de gestión figura una gran cantidad de propietarios en mora, y que están inhabilitados para estar en la presente sesión, por tanto, solicita que se revise este tema antes de continuidad.

La señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal aclara, que a las personas que están en mora no se les puede vulnerar sus derechos como propietarios, por tanto, pueden participar, votar y demás en razón a que en esta reunión no se tomaran decisiones que involucren dinero y si pueden votar; el Reglamento de la copropiedad indica que los morosos no podrán formar parte del consejo de administración.

Una propietaria pregunta, si en las votaciones que se ejecutaran el día de hoy solo participaran los propietarios.

La señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal manifiesta, que efectivamente en las votaciones solo participaran los propietarios, ya que Prodesa se adhiere a la decisión de la mayoría.

La constructora Prodesa informa, que están pendientes por entregar 24 unidades.

La señora Susana Marroquín del apartamento 2-306 solicita que se aclare como está compuesto el quórum, teniendo en cuenta que la copropiedad está conformada por 432 apartamentos.

La Representante Legal informa, que para conformar el quórum del día de hoy se tomó el coeficiente de las torres 1, 2 y 3, ya que la torre 4 está en construcción y no está participando.

En este momento Prodesa tiene el 28% del coeficiente, y como ya se mencionó se adhiere a las decisiones de la mayoría en las votaciones, es decir, que votara hasta el final de cada votación.

Es importante tener en cuenta, que el quórum se toma por coeficientes y no por unidades; por otra parte, el día hoy solo se tomaran decisiones para elegir a los entes de control de la copropiedad, es decir, que no se tomaran decisiones sobre temas monetarios.

2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

La señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal, informa a los asistente que la convocatoria se envió dando cumplimiento a los estipulado en la Ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, para lo que solicita a los presente si hay algún impedimento para la aprobación del orden del día.

El señor Fernando Gálvez del apartamento 1-705 sugiere que se conforme un comité de cartera y un comité de control financiero, con el fin de recibir la contabilidad adecuadamente.

La Representante Legal considera que lo más adecuado es conformar primero el consejo de administración, sin embargo, es la asamblea general quien determina si se aprueba o no esta propuesta. Es importante tener en cuenta, que en el punto 10 del orden día se hablara sobre la designación de la figura de Revisor Fiscal, el cual le rinde cuentas a la copropiedad.

Después de la presente sesión se tendrá que convocar una nueva asamblea, en donde se trataran temas como la elección del Revisor Fiscal en caso de que sea aprobada su figura, y demás temas que la copropiedad requiera.

Como no hay mas intervenciones la señora Martha Janeth Osorio, Representante legal pone a consideración de los asistentes la aprobación del orden del día y los invita a votar

VOTACIÓN:

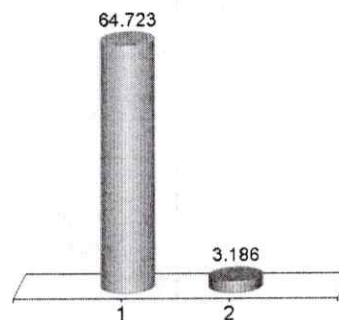
No Votado: 1.218

Quorum: 67.309

¿ Aprueba el Orden del Día?

1. Si Aprueba.

2. No Aprueba.



La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 1 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración de la Asamblea, se aprueba por mayoría con el 64.723% , el orden del día propuesto.

La señora María Camila del apartamento 3-507 comenta, que en el orden del día no se contempla la elección de una nueva administración, lo cual considera que es muy necesario.

La señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal informa, que la Ley indica que en copropiedades con menos de 30 unidades la administración debe ser elegida por la asamblea general, y en copropiedades con más de 30 unidades la administración debe ser elegida por el Consejo de Administración y para la Copropiedad será elegida por el ente de Control.

3. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

Para este punto, la señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal, le informa a los asistentes que la información del Reglamento fue enviada con la Convocatoria, por lo que invita a los asistentes a manifestar sus inquietudes.



**REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
06 DE OCUBRE DE 2023**

1. *Podrán participar con voz y voto todos los copropietarios de la Copropiedad. Puede ingresar al lugar de la Asamblea una (1) persona por apartamento. la Administradora del Conjunto no podrán recibir poderes para representar.*
2. *La Asamblea General Ordinaria deliberará válidamente si se encuentra reunido o representado el 50% más uno (1) de los coeficientes de la Copropiedad. Si no se completare esta proporción, la Administradora convocará para una segunda reunión con base en el Artículo 41 de la Ley 675 de 2.001, en caso de no reunirse el quórum en la primera convocatoria se deja constancia que la Asamblea General Ordinaria se reunirá en **SEGUNDA CONVOCATORIA** el día miércoles 11 de Octubre de 2023 de 7:00 a 10:00 p.m., reunión virtual en la cual se podrá sesionar y decidir válidamente con un número plural, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.*
3. *De conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal se elegirá un Presidente para dirigir sus deliberaciones y un Secretario para registrar las deliberaciones de la Asamblea y la toma de decisiones de la misma*
4. *La asistencia a la Asamblea es de carácter obligatorio, por tal razón se debe firmar la asistencia al iniciar la reunión y al finalizar la misma. De igual manera cualquier copropietario podrá exigir la verificación del quórum aplicando las normas existentes para la inasistencia, o cuando por razón a las propuestas sea necesario cumplir con el quórum de ley establecido.*
5. *Uso de la palabra. - Todos los asambleístas deberán respetar el uso de la palabra y guardar compostura en las deliberaciones; deberá dirigirse al plenario y no a una persona o personas determinadas, quien desee hacer uso de la palabra levantará la mano en el icono de la plataforma, y al abrir el micrófono para darle la palabra deberá identificarse con el nombre y el apartamento que representa.*
6. *El presidente de la Asamblea concederá el uso de la palabra al asambleísta que lo solicite, por un lapso de dos (2) minutos continuos y máximo dos (2) intervenciones sobre un mismo tema en discusión.*
7. *Para poder ser miembro del Consejo de Administración y Comité de Convivencia deben ser propietarios, además deben estar a Paz y Salvo con la administración.*
8. *La Asamblea General Ordinaria es valiosa e importante, porque es la oportunidad que tienen los Copropietarios de conocer cómo funciona la Administración y de aprobar las propuestas que permitan mejorar la calidad de vida de los Residentes del Conjunto.*

¡GRACIAS POR PARTICIPAR ...

El señor Martin del apartamento 2-202 comenta, que el punto 7 del Reglamento indica que los miembros del consejo de administración deben ser propietarios, sin embargo, la Ley también indica que los delegados pueden formar parte del consejo de administración si cuentan con el poder correspondiente.

La señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal informa, que los propietarios que estén interesados en formar parte del Consejo de Administración y que no estén presentes, debían enviar la solicitud formal por escrito a la administración, y la misma debe estar consignada en el poder que le fue otorgado al delegado.

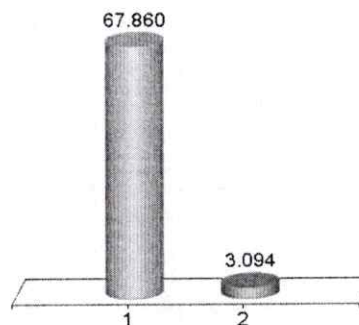
VOTACIÓN:

NO
Votado: 1.5450000
0000001

Quorum: 70.954

¿ Aprueba el Reglamento para la presente
asamblea ?

- 1. Si Aprueba.
- 2. No Aprueba.



La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 1 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración de la asamblea, el Reglamento propuesto es aprobado CON 67.860% por la mayoría de los presentes.

4. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

La señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal, invita a los presentes a que se postulen para el cargo de Presidente de la presente Asamblea, adicionalmente propone que la secretaria de la asamblea quede en cabeza de la administración, con el fin de elaborar el acta resultante de presente sesión, la cual será enviada a la comisión verificadora para su correspondiente revisión.

Martha Janeth Osorio
6/31

El señor Alejandro Bernal del apartamento 3-409 desea postularse como presidente de la asamblea.

La señora Elizabeth López del apartamento 1-1101 desea postularse como presidente de la asamblea.

El señor Ismael Castiblanco del apartamento 2-702 desea postularse como presidente de la asamblea.

Luego de las postulaciones la señora Martha Janeth Osorio, invita a los presente a realizar la votación por los candidatos que se postularon.

VOTACIÓN PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA:

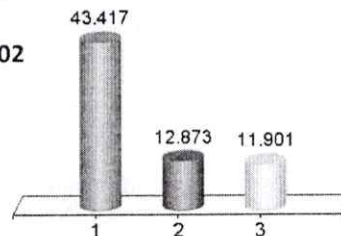
VOTACIÓN:

No Votado: 1.265

Quorum: 58.191

Aprueba como Presidente de la Asamblea a:

1. Alejandro Bernal 3- 409
2. Elizabeth López 1- 1101
3. Ismael Castiblanco 2-702



La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 1 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración, es elegido por mayoría el señor ALEJANDRO BERNAL como presidente de la asamblea, quien acepta el cargo.

VOTACIÓN SECRETARIO DE LA ASAMBLEA:

La señora Martha Janeth Osorio, informa que para dar más transparencia a la reunión solicita que se apruebe la secretaria de la asamblea e invita a que se postulen y como no hay ninguna persona invita a votar.

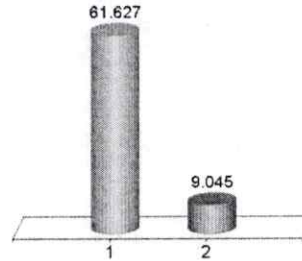
No Votado: 1.828

Quorum: 70.678

¿ Aprueba que la administración sea la secretaria de la asamblea ?

1. Si Aprueba.

2. No Aprueba.



La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 1 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración, se aprueba con un porcentaje de 61.627% por mayoría que la administración asuma la secretaria de la presente asamblea.

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

Los copropietarios postulados a la comisión verificadora del acta de la presente asamblea extraordinaria son:

NOMBRE	APTO
1. Ismael Castiblanco.	2-702
2. Elizabeth López.	1-1101
3. Norma Lombana.	1-701
4. Pedro Martínez.	3-209

VOTACIÓN:

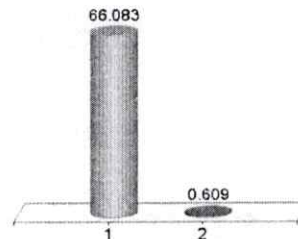
No Votado: 2.754

Quorum: 86.692

¿ Aprueba la comisión verificadora del acta conformada por : Ismael Castiblanco, Elizabeth López, Norma Lombana y Pedro Martínez ?

1. Si Aprueba.

2. No Aprueba.



Amador
8/31

La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 1 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración de la asamblea, con un porcentaje del 66.083%, es elegida por mayoría la comisión verificadora del acta conformada por los copropietarios ya mencionados.

6. PRESENTACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.

La señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal informa que en la reunión virtual que se desarrolló hace 8 días se brindó parte de la información de todo lo que ha realizado la administración durante el periodo, sin embargo, se resaltarán los aspectos más importantes del mismo:

Se han realizado todos los pagos a proveedores y se han asumido las obligaciones tributarias.

Los únicos contratos vigentes, y que fueron autorizados son:

- Servicio de Vigilancia.
- Servicio de Aseo.
- Póliza de áreas comunes.
- Mantenimiento de motobombas.
- Mantenimiento de Ascensores.

La copropiedad inicio con cuenta bancaria a nombre de la administración mientras se obtenía la representación legal; en cuanto se obtuvo la representación legal se canceló esta cuenta, y se abrió una nueva en el banco Av Villas a nombre del conjunto, en donde se recaudan los pagos de administración.

Se tiene una cuenta para el fondo de imprevistos, sin embargo, está congelada ya que no se cuenta con flujo de efectivo.

Se han realizado los mantenimientos preventivos de todos los equipos que ha entregado la constructora.

Cuando la constructora hace entrega de una torre, la administración debe verificar todos elementos que la componen como ascensores, bombas y demás, ya que la constructora es responsable de todos estos equipos, los cuales cuentan con la garantía correspondiente.

Las garantías de las torres 1 y 2 ya se vencieron, por tanto, fue necesario estipular los contratos correspondientes para continuar con los mantenimientos preventivos que requieren los equipos, con el fin de que la póliza de seguro adquirida los ampare ante

cualquier daño que se presente, es decir, que la copropiedad no tendría que asumir el arreglo.

Se obtuvo la representación legal de la copropiedad, se constituyó el Rut ante la Dian y se realizó el trámite correspondiente ante la Alcaldía para el nacimiento de la copropiedad. Se elaboro la base de datos de todos los copropietarios.

Se realizo la compra de un computador, se realizaron fumigaciones y desratización de las zonas comunes.

La póliza de zonas comunes tiene vigencia hasta el 15 de octubre de 2023, por tanto, ya se ejecutó todo el proceso para incluir todas las torres con el fin de realizar la compra después del 15 de octubre de 2023. Es obligación de la administración tener a la copropiedad con la póliza correspondiente.

La contabilidad se está manejando bajo las normas NIIF que aplica para propiedad horizontal, y se llevan los libros de contabilidad, aunque actualmente ya no se tengan que registrar ante la Cámara de Comercio.

El conjunto inicio el 2 de diciembre del año 2020, y hasta la fecha la señora Martha Janeth Osorio Cortes ha sido la Representante Legal ante los entes Jurídicos; la contadora actualmente es la señora Edith Ximena Zapata, quien en el siguiente punto del orden del día expondrá los estados financieros al cierre del mes de agosto. Es de resaltar que la señora Edith Zapata es contadora titulada, y afiliada a la Junta Central de Contadores.

El señor Fabian González del apartamento 3-702 manifiesta que el tema de la base de datos ha sido un gran problema, por tanto, solicita que la administración actual la entregue debidamente actualizada por medio de los formatos de Google, ya que a la fecha ninguno de los propietarios ha recibido ni un estado de cuenta al correo electrónico, incluso, será tarea del consejo regular el tiempo que se debe realizar esta actualización, la cual debe ser diligenciada oportunamente.

La señora Martha Osorio informa que desde el día de ayer se está verificando la base de datos con el proveedor, teniendo en cuenta que es lo más importante para la copropiedad, es la que maneja la parte contable; varios de los correos electrónicos suministrados por los propietarios presentan deficiencias, por tanto, está de acuerdo con que se realice una campaña para actualizar correctamente la base de datos.

La señora Susana Marroquín del apartamento 2-306 pregunta cuando se entregara la torre 4, ya que considera importante saber si los presentes tendrán que asumir el costo total de la póliza de áreas comunes, teniendo en cuenta también que la torre 3 no está entregada en su totalidad.

La señora Martha Osorio indica, que teniendo en cuenta que la torre 3 se entregaba en el mes de agosto y la póliza estaba a punto de vencerse, la administración solicito el

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the date '10/31' in a grid format. The signature appears to be 'Martha Osorio'.

avalúo, sin embargo, la Lonja realizó el avalúo de toda la copropiedad ya que según lo que tiene entendido, la torre 4 será entregada al mes de diciembre.

Es de resaltar que si se constituye una póliza por las torres 1, 2 y 3, se tendrá que hacer una adición sobre la misma cuando entregue la torre 4, por tanto, se tendrá que definir junto con el consejo de administración si solo se aseguran las tres (3) torres, o si se incluye todo lo que contiene el último avalúo realizado, teniendo en cuenta que para el 12 ya se le debe dar una respuesta a la aseguradora.

La Representante de Prodesa informa que la torre 4 entrara hasta el mes de mayo del 2024, es decir, que a la fecha solo se deben asegurar las torres 1, 2 y 3, ya que cuando ingrese la torre 4 se efectuara la actualización correspondiente, y Prodesa empezara a pagar dentro de su cuota de administración el porcentaje para cubrir esta adición.

La señora Martha Osorio informa, que el lunes solicitara el avalúo por las torres 1, 2 y 3 únicamente.

La señora Norma Lombana del apartamento 1-701 solicita que se tenga en cuenta, que la totalidad de la torre 3 no se ha entregado, es decir, que Prodesa se debe encargar de los gastos de las unidades que no se han entregado.

La Representante de Prodesa informa, que la constructora está asumiendo la administración de las unidades no entregadas, es decir, que proratea hasta el momento de la entrega del inmueble, para que desde ese momento el propietario sea quien empiece asumir los gastos. Los gastos de administración que asume la constructora incluyen también los valores de la póliza.

La señora Martha Osorio aclara que la póliza cubre únicamente las zonas comunes, es decir, ascensores, planta eléctrica, cuarto de motobombas, y piscina cuando sea entregada; por tanto, ya es necesario incluir en la póliza los ascensores de la torre 3. Las zonas privadas no están aseguradas, sin embargo, la póliza asegura todas las fachadas, escaleras y puntos fijo de la copropiedad.

La señora Susana Marroquín del apartamento 2-306 manifiesta, que le genera gran preocupación el valor tan alto que se le está cancelando a los proveedores por los servicios que se adquirieron actualmente; por otra parte, recomienda que para el momento de la entrega el comité solicite que la constructora pule las escaleras.

La señora Martha Osorio informa, que la administración debe aprovechar la garantía con la que cuenta los equipos que son entregados, por tanto, es necesario contratar los servicios de mantenimiento con la firma que los instala, ya que a futuro se pueden presentar anomalías si se opta por contratar un proveedor mucho más económico, como sucede en varias copropiedades.

La señora Susana Marroquín del apartamento 2-306 solicita que se aclare, porque en los estados financieros figura un pasivo por pagar de \$228.000.000.

La señora Martha Osorio solicita que se proceda con la exposición de los estados financieros, con el fin de dar claridad a este tipo de inquietudes.

La Representante de Prodesa informa, que las escaleras de la salida de emergencia son entregadas en obra gris como se estableció en el diseño inicial, en lo aprobado por Curaduría y en lo ofrecido en la promesa de compraventa. Las escaleras de los puntos fijos se entregan con acabados.

El señor Ismael Castiblanco del apartamento 2-702 comenta, que el Reglamento de Propiedad Horizontal y las escrituras indican claramente que el estrato socioeconómico determinado por las entidades de control como la Oficina de Planeación de Girardot, es estrato 2, sin embargo, los cobros se están generando como estrato 3 y 4, por tanto, solicita una aclaración al respecto, ya que a fecha, no se ha recibido una respuesta formal y clara por parte de Prodesa sobre este tema.

La Representante de Prodesa informa, que cuando arrancan un proyecto el estrato socioeconómico es determinado por Planeación Municipal y no por la constructora; cuando se radica licencia de construcción se solicita ante la entidad competente un certificado actualizado de estratificación, cuando se estableció la constitución del proyecto celeste para las licencias, el certificado actualizado a ese momento era estrato socioeconómico 2, sin embargo, cada año se hace una revisión del sector y bajo sus condiciones deciden si actualizan o no el estrato; para este año se solicitó el certificado de estratificación actualizado, y se obtuvo certificado estrato 3, es decir, que la constructora en ese punto pierde potestad. Lamentablemente en el tema de los servicios públicos, se ha generado cobros a conveniencia del prestador del servicio, ya que por los micromedidores de la obra han generado cobros como estrato 4; por tanto, en su momento se hizo la debida solicitud de actualización del estrato, primero se presentó con el servicio gas que finalmente fue corregido, luego con el agua fue muy corto y ahora se está presentando con unidades residenciales en el tema de la luz.

Por lo anterior, se radico un derecho de petición general enviando un certificado de estratificación actualizado que para la fecha ya es 3, y se solicitó la corrección, sin embargo, la empresa prestadora del servicio manifestó que son los propietarios quienes deben hacer la solicitud correspondiente por las unidades que ya no están a cargo de Prodesa, por tanto, a través de la administración se envió un formato de derecho de petición individual para que el propietario pueda solicitar la corrección del estrato ante la entidad competente. El constructor ya ha radicado 3 derechos de petición por el cobro que se está generando por las zonas comunes como estrato 4, por tanto, irán a la instancia de tutela ya que no lo han corregido a pesar de que se han enviado la estratificación actualizada en los derechos de petición.

[Handwritten signature]
12/31

Es importante que quede claro en este momento, que el estrato para celeste es 3 medio bajo, tal cual como figura en la estratificación

La señora Fabiola Osorio de apartamento 1-208 asegura, que actualmente la torre 2 en el servicio de gas figura como estrato 2, por tanto, solicita que se aclare a que se debe esta variación.

La Representante de Prodesa informa que cuando se solicita la actualización de las cuentas de cada servicio, se envía un certificado actualizado de estratificación, por tanto, es decisión de cada propietario si desea hacer el reclamo para que el estrato 2 suba a 3 en este servicio.

PRESENTACIÓN DE INFORME DE LA SITUACIÓN FINANCIERA AL CORTE DE 30 DE AGOSTO DE 2023.

Toma la palabra la señora Edith Ximena Zapata Contadora de la copropiedad y comenta que es contadora publica titulada, y está a cargo de la contabilidad de la copropiedad desde el 1 de enero del 2022, ya que la contadora que inicio con la copropiedad fue la profesional Alejandra García quien por problemas de tiempo renuncio al cargo.

Los estados financieros están bajo las normas NIF, se da cumplimiento a los decretos reglamentarios y a la Ley 675 de 2001.

Los estados financieros obligatorios en este caso son:

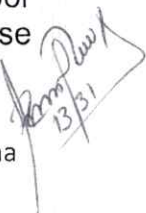
- Estado de situación financiera que era llamado anteriormente balance general.
- Estado de resultados o de actividades que era el estado de pérdidas y ganancias, que se conoció en alguna época anterior.
- Notas o revelaciones que son las notas a los estados financieros.

En la copropiedad se hace una ejecución presupuestal la cual se presenta mes a mes.

Los estados financieros están auditados por Prodesa, ya que mensualmente el área contable envía toda la información con base en lo entregado por la administración; Prodesa los analiza y se realiza una reunión mensual de ejecución presupuestal, donde se evidencian los gastos en que ha incurrido la copropiedad mensualmente.

Se cuenta con unos activos de \$272.489.000 que está compuesto básicamente por la cartera de \$119.000.0000 al mes de septiembre, no les coloque en este, digamos, en este informe

En efectivo y equivalente se tiene una caja menor que se maneja en el conjunto por \$300.000; cuando se tenga la administración en propiedad se sabrá si con este valor se pueden cumplir las obligaciones, y se establecerá una política debida para la misma.



Se tiene una cuenta de ahorros en el Banco Av Villas terminada en 3290, la cual es utilizada para el recaudo de las cuotas de administración, pago de los depósitos y los escombros que también se han venido trabajando.

Por cuotas de administración al mes de agosto del 2023 se recaudó \$29.773.441, incluyendo las unidades de la torre 3 que han sido entregadas a nuevos propietarios, para el año 2022 el valor recaudado fue menor ya que no se había hecho ningún incremento desde que se creó la propiedad horizontal hasta el mes de marzo. Para el mes de diciembre Prodesa aportó \$28.713.618 para un total de \$52.000.000.

Los gastos de la copropiedad están entre \$45.000.000 y \$50.000.000 mensuales, por tanto, para completar el ingreso que hacía falta Prodesa aportó \$28.713.618 mediante déficit presupuestal; para el mes de agosto aportó \$13.217.000 que tiene que ver directamente con los gastos que se tienen en el mes, lo cual incluye la torre 3.

DETALLE DEL SALDO DE LAS CUENTAS POR COBRAR A PRODESA:

Al cierre de agosto 31 del 2023 Prodesa adeudaba \$95.148.131 correspondiente a las unidades no entregadas de la torre 3, \$13.217.000 y déficits presupuestales de los meses de abril, mayo, junio y julio.

La señora Diana Hernández del apartamento 2-404 manifiesta, que desde hace mucho tiempo viene discutiendo sobre las cifras que se están exponiendo el día de hoy, ya que aunque se puso al día en sus pagos sigue figurando con la misma deuda en los estados financieros que fueron entregados con la convocatoria, incluso, asegura que son varios los propietarios que presentan estas inconsistencias, por tanto, solicita que se indique claramente sobre que valores se están calculando los valores proyectados.

La señora Camila Quiroga del apartamento 3-507 manifiesta que no ha recibido sus cuentas de cobro a pesar de que se las ha solicitado a la administradora, por tanto, no sabe cuál es el monto que debe cancelar exactamente.

La contadora informa que los estados financieros se enviaron al correo electrónico de todos los copropietarios, es decir, que si algunos de los presentes presento los documentos de pago entre septiembre y octubre para validar la cartera están al día, sin embargo, se decidió que no se modificarían los estados financieros que fueron enviados por correo electrónico. El programa contable Daytona cuenta con una base de datos en la que se registran los correos electrónicos que los propietarios registran en la administración, con el fin de enviar las cuentas de cobro por este medio; es de resaltar que varios correos electrónicos han sido desactivados en Gmail y Hotmail, por tanto, desde la semana pasada la administración solicito que se actualizara la información de datos, con el fin de alimentar el sistema contable.

El señor Luis Eduardo Moya del apartamento 1-303 manifiesta que para el mes de marzo se aplicó un incremento en la cuota de administración del 16%, por tanto, solicita

nuevamente que se indique sobre que marco legal se está basando este incremento, ya que la única respuesta que se ha recibido al respecto es que todo está basado en el artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual indica que el presupuesto debe ser aprobado por el consejo de administración, el cual hasta el día de hoy no existe en la copropiedad.

La señora Martha Osorio comenta, que la administración provisional elaboro un presupuesto para iniciar el proyecto en el año 2020, el cual se ha venido ejecutando hasta el año 2023, es decir, que la diferencia de esos 2 años en los costos de los servicios que le prestan a la administración fueron asumidos por Prodesa, ya que a partir del 1 de enero de cada año todos los servicios incrementan con base al salario mínimo o al IPC. Los servicios más costosos en propiedad horizontal son en salarios mínimos, es decir, el servicio de vigilancia, aseo, administración y seguro; durante los años 2021 y 2022 estos incrementos fueron asumidos por Prodesa.

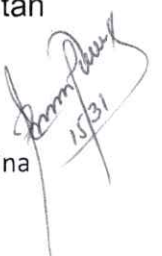
En el año 2023 el constructor solicito que se le diera cumplimiento al artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual indica lo siguiente:

“Presupuesto Provisional: Si transcurriera el mes de marzo, sin que la asamblea general de copropietarios se hubiera reunido y hubiera aprobado el presupuesto de que se trata, y hasta tanto la asamblea general de propietarios decida lo pertinente, el presupuesto provisional será elaborado por el administrador y aprobado por el consejo de administración con base en el presupuesto del año inmediatamente anterior incrementando el mismo porcentaje de aumento del salario mínimo legal vigente”.

El señor Luis Eduardo Moya del apartamento 1-303 insiste, en que el artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal indica claramente que el presupuesto debe ser aprobado por el consejo de administración, el cual no existe hasta el momento.

La señora Martha Osorio informa que efectivamente no se cuenta con consejo de administración hasta el momento, por tanto, el propietario inicial es quien tiene la potestad de aprobar el presupuesto en provisionalidad, es decir, la constructora; es importante tener presente, que la administración no contaba con los recursos para asumir los incrementos de los servicios que requiere la copropiedad, los cuales como ya se mencionó venían siendo asumidos por la constructora, incluso, es de resaltar que el incremento del 16% sobre el presupuesto provisional no cubre todos los gastos que tiene el conjunto, sin embargo, era necesario acatar la norma y la decisión del Propietario Mayor la Constructora.

El señor Luis Eduardo Moya del apartamento 1-303 asegura que cuando se inició la construcción de Turquesa se dejó botada la obra de Celeste, por tanto, no es culpa de los copropietarios que se alargaran los tiempos, y que se tenga que asumir un alza tan considerable en administración actualmente.



El presidente de la asamblea invita al señor Luis Eduardo Moya a que forme parte del consejo de administración; por otra parte, solicita que se permita continuar con la presentación de los estados financieros para agilizar la reunión.

El señor Luis Eduardo Moya del apartamento 1-303 solicita que se dé cumplimiento al compromiso adquirido esta mañana por la administración, que consiste en enviarle la certificación del aumento con la norma que lo avala.

La señora Martha Osorio resalta que en la cartelera del conjunto se publicó el requerimiento, incluso, elaboro una circular con la información del artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal para mayor claridad.

El señor Luis Eduardo Moya del apartamento 1-303 insiste, en que se envíe la norma legal que avala a la administración provisional para aplicar un incremento en la cuota de administración, sin la aprobación del consejo de administración como lo indica el artículo 41.

Toma la palabra la contadora para continuar con la presentación del informe, y explicar por qué a los proveedores se les debe \$228.000.000:

Es importante tener en cuenta, que en la reunión de hace 8 días se presentó el plan de pagos que tiene Prodesa.

Al mes de agosto Prodesa debe \$95.000.000, y los propietarios \$118.000.000, para un total de \$213.000.000 más el monto que se tenía para ese momento en la cuenta bancaria, lo cual da para poder cancelarle a los proveedores.

Si a la fecha, se recauda toda la cartera pendiente ya se estaría al día con todos los proveedores, ya que el problema son los propietarios que no han cancelado ni el primer mes de administración, lo cual está perjudicando gravemente a la copropiedad teniendo en cuenta que existe un alto riesgo de caer en detrimento patrimonial, por no contar con los recursos suficientes para solventar los gastos.

A continuación, se presentará un cuadro donde se podrán evidenciar los cobros que se le ha realizado Prodesa, el cual no fue incluido en el informe que se le entrego a los propietarios:

Cobros realizados a Constructora Prodesa Cía. S.A

Periodo	Unidades no entregadas	Déficit	Reintegro costos y gastos	Totales
Año 2020	\$ 10.391.543	\$ 5.062.513	\$ 2.467.800	\$ 17.921.856
Año 2021	\$ 42.213.370	\$ 240.455.56	\$ 3.933.500	\$ 286.602.430
Año 2022	\$ 19.495.866	\$ 214.855.722	\$ 3.622.000	\$ 237.973.588
Ene-Ago 2023	\$ 13.217.967	\$ 137.338.118	\$ -	\$ 150.556.085
Totales	\$ 85.318.746	\$ 597.711.903	\$ 10.023.300	\$ 693.053.959

Para el mes de enero de 2020 aporto \$17.921.856 y para el año 2021 \$286.602.430, los cuales están basados en las unidades no entregadas, déficit presupuestal, y reintegro de costos y gastos que corresponde a los gastos que no están proyectados en el presupuesto, y que son asumidos por Prodesa tales como la compra del computador, y las asambleas que no han surtido efecto.

Para el año 2022 Prodesa aporto \$237.973.568, y en el año 2023 de enero al mes de agosto ha aportado \$150.556.085.

Una propietaria considera que es necesario especificar el número de cuotas que debe asumir Prodesa por las unidades no entregadas, y el valor de los contratos. Asegura que en repetidas ocasiones se le ha solicitado a la administración información sobre los contratos de vigilancia, aseo y demás, sin embargo, no se ha recibido ninguna respuesta hasta la fecha.

La señora Helen Rodríguez del apartamento 2-807 informa que la cuota estaba en \$127.000, sin embargo, siempre consigno \$130.000; decidió solicitar un estado de cuenta en donde pudo evidenciar que los pagos están por \$127.000, toda esta información se le transmitió a la administradora y a la contadora, sin embargo, le manifestaron que cruzaron la información y que aun figura en deuda, por tanto, solicita que se revisen estos procesos ya que son varios los propietarios que están presentando problemas con sus estados de cuenta.

El presidente de la asamblea solicita que el consejo de administración intervenga en estos temas que están afectando a los propietarios.

El señor Martin Santos del apartamento 2-202 manifiesta que en el informe figuran unos gastos de honorarios jurídicos por \$926.000, por tanto, pregunta por qué no se ha

realizado una gestión para recuperar la cartera que existe actualmente; por otra parte, la administradora gana \$4.000.000 y no se especifica a que corresponde el rubro de arrendamientos por \$1.000.000.

La señora Martha Osorio informa, que el arriendo corresponde al software contable que tiene un costo aproximado de \$1.300 por unidad en procesamiento de datos; es importante aclarar que la copropiedad no cuenta con más arrendamientos hasta la fecha. En provisionalidad la constructora no autorizaba la contratación de una firma jurídica, sin embargo, fue necesario al ver que el alto incremento de la cartera, ya que en un conjunto tan nuevo todos los propietarios deberían estar al día con sus pagos. Efectivamente el costo de los servicios de administración es un poco alto, ya que las personas jurídicas deben tributar con Iva que corresponde al 25% de la administración, sin embargo, cuando se reciba la copropiedad se podrán disminuir estos honorarios.

También es importante aclarar que los honorarios de los abogados realmente son asumidos por el propietario moroso, sin embargo, deben ser registrados también en la contabilidad de la copropiedad.

La señora Alicia Silva del apartamento 3-702 comenta que tiene conocimiento en propiedad horizontal, por tanto, desea resaltar los siguientes aspectos:

- No entiende por qué se debe asumir el arrendamiento del software contable, ya que lo ideal es que la copropiedad lo compre o incluso que la constructora sea quien lo suministre, teniendo en cuenta que tiene un costo de \$4.000.000.
- Es función de la administración generar un cobro pre jurídico, por tanto, es muy importante que los primeros cinco (5) días del mes se distribuyan las cuentas de cobro, con el fin de que los propietarios recuerden sus obligaciones, sin embargo, hasta la fecha no se ha realizado este proceso.
- No es lógico que se solicite los servicios de un abogado cuando la administración no ha generado los cobros correspondientes; efectivamente es el moroso quien debe asumir los honorarios del abogado, pero con bases sólidas, es decir, que se debe contar con los 3 requerimientos que se le deben hacer al moroso para que el proceso sea enviado a cobro jurídico, sin embargo, nada de esto se realizado hasta la fecha.
- Efectivamente el presupuesto está muy apretado ya que se elaboró para el inicio de la copropiedad, por tanto, el administrador tiene la facultad de incrementarlo con el fin no dejar a la copropiedad sin la seguridad adecuada, servicios públicos, mantenimientos y demás, incluso, en las cifras expuestas por la contadora se puede evidenciar el déficit presupuestal que ha venido asumiendo Prodesa.
- En función de la administración generarle los cobros correspondientes a todos los propietarios y a Prodesa, ya que es importante evitar que se genere déficit presupuestal como está sucediendo actualmente.

Toma la palabra la abogada con el fin hacer las siguientes precisiones:

- La abogada recibió la cartera en el mes de junio, la cual era muy alta ya que, mirando el valor de las cuotas sin intereses, se deben más de \$3.000.000, lo que quiere decir, que nunca han cancelado una cuota de administración.
- Se publico una circular en la cartelera invitando a todos los residentes para que se acercaran a la administración, con el fin de poner al día su cartera o establecer acuerdos de pago si era el caso. Efectivamente se establecieron varios acuerdos de pago, incluso, aunque algunos se incumplieron, se concedió otra oportunidad para que se pudiera dar cumplimiento al mismo.
- Efectivamente la copropiedad no ha tenido que pagar a la firma de abogados por este servicio, ya que es el deudor moroso quien debe asumir los honorarios.
- Es importante tener presente que los saldos pendientes generan intereses, los cuales pueden ser omitidos únicamente con aprobación de la asamblea general.
- Se llego a un convenio con la administración, que del mes de junio hacia atrás se tiene un consolidado por cada apartamento, el cual quedo congelado, es decir, que sobre ese valor no se cobraron intereses. Del mes de junio en adelante, se ha venido generando el cobro de intereses a los propietarios que no cancelan la cuota de administración.
- Es importante tener presente, que los morosos están creando un déficit que esta generando graves afectaciones sobre toda la copropiedad.
- El día de hoy la abogada intento llegar a un acuerdo con un deudor moroso, sin embargo, manifestó que no podía establecer un acuerdo en este momento. Por lo anterior, a partir de la fecha la abogada enviara varios comunicados a los propietarios que adeuden desde 2 meses de administración hacia atrás, con el fin de remitirlos a cobro jurídico.
- En el momento en que se inicien los procesos ejecutivos se corren las hipotecas ya que es una causal de aceleramiento, es decir, que se pierde el subsidio. Por lo anterior, se invita a los deudores nuevamente para que se pongan al día con los pagos, teniendo presente que se aplican de acuerdo con el artículo 1653 que indica, que los pagos van primero a interés, honorarios y capital que corresponde a las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Toma la palabra la contadora, con el fin de dar continuidad a la presentación de su informe:

El artículo 35 de la ley 675 de 2001 determina, que las propiedades horizontales deben hacer una provisión de fondos imprevistos, que equivale al 1% del presupuesto de gastos de la copropiedad, el cual ya está causado desde el año 2020; para el cierre de agosto del 2023 este fondo cierra en \$15.235.838 y aún no ha sido monetizado por falta de flujo de caja, es decir, que se está incumpliendo ya que no se tiene disponible para alguna eventualidad que se pueda presentar. Este fondo puede ser tomado únicamente con la aprobación de la asamblea general.

Cuando los presentes tomen el control de la copropiedad, tendrán la potestad de elegir un nuevo contador, administrador y demás servicios que se requieran.

Los asambleístas son responsables para que la copropiedad no caiga en detrimento patrimonial, es decir, que se mantenga tal cual como la entrega la constructora con la realización de los mantenimientos, y cancelación de los servicios públicos, por tanto, es tarea del nuevo consejo de administración elaborar un nuevo presupuesto de ingresos y gastos para someter a aprobación de los presentes.

En la ejecución presupuestal se pueden observar los rubros que se han causado en todos los periodos; esta causación es revisada detalladamente por Prodesa. El Rubro de vigilancia es compartido por los apartamentos entregados y Prodesa por déficit presupuestal, es decir, que todo lo que haga falta para cumplir con los gastos, se hace mediante déficit presupuestal, y ahora se hará por medio de las unidades no entregadas de la torre 3, y torre 4 cuando esta entre.

Este proceso se hace por medio de un cuadro en Excel que mensualmente se viene alimentando para enviar a la constructora, quien valida cuales han sido las unidades entregadas, y se hace un acta que se radica en Prodesa, con el fin de que tesorería le gira la plata al conjunto en la cuenta bancaria registrada.

La señora Susana Marroquín del apartamento 2-306 solicita que se informe, cuanto fue el incremento de la cuota de administración por coeficiente.

La contadora informa, que los apartamentos que tenían una cuota de \$110.000 se incrementó a \$128.000, los de \$127.000 se incrementó a \$147.000, los de \$128.000 se incrementó a \$148.000 y los de \$131.000 se incrementó a 152.000.

La señora Susana Marroquín del apartamento 2-306 comenta, que se incluyó un servicio adicional de vigilancia teniendo en cuenta que la constructora necesitaba ocupar el espacio del ingreso a la copropiedad, por tanto, solicita que se informe si este servicio adicional está siendo asumido por la constructora.

La contadora informa que efectivamente este servicio adicional está siendo asumido por la constructora, en este momento el servicio de vigilancia tiene un costo de \$25.000.000 más una factura adicional que corresponde al medio turno que asume la constructora,

es decir, que el servicio adicional se contabiliza para enviarlo al déficit presupuestal que paga Prodesa.

La señora Zoraida Sarmiento del apartamento 2-1201 manifiesta, que gran parte del incremento que tuvo la cartera se debe a la inconformidad que genero el aumento del 16% que se aplicó en la cuota de administración arbitrariamente, ya que no fue aprobado como lo indica la Ley. Por lo anterior, solicita que se autorice someter a consideración de la asamblea la aprobación o no del aumento del 16% en la cuota de administración, ya que durante 2 años se ha permitido el uso de la piscina solo por ratos, lo cual no fue lo ofrecido en la sala de ventas, incluso, es evidente que existe un gran desorden contable ya que nunca se había realizado una asamblea como la del día de hoy.

Al respecto la Representante de Prodesa aclara que este punto no está sometido a consideración, ya que lo más lógico es que ninguno de los presentes este interesado en pagar el incremento; Prodesa ha asumido déficit bastante alto de \$693.000.000 desde el año 2020 por cobros de prestadores del servicio, como lo son servicios de públicos, servicio de vigilancia, servicio de administración, servicio a de aseo y demás que se prestan a la copropiedad. Independientemente de que no haya una piscina se han generado costos que Prodesa ha asumido a través del déficit, más el pago de unidades no entregadas, por tanto, este punto no está sometido a votación.

7. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El presidente de la asamblea indica, que los postulados al consejo de administración son:

NOMBRE	APTO
1. Luis Eduardo Moya.	1-301
2. Norma Jazmín Lombana.	1-701
3. Fabiola Osorio.	1-208
4. José Miguel Diaz.	3-809
5. Ismael Arturo Castiblanco.	2-702
6. Pedro Martínez.	3-209
7. Alejandro Bernal.	3-409
8. Harold Armando.	3-710
9. Gabriel Palacios.	3-1203
10. Fernando Gálvez.	1-705
11. Hugo Alberto Prieto.	1-804
12. Armando Rubio.	2-404
13. Rudier A Ramírez.	2-1106
14. Pablo Andrés Quintero.	2-506
15. Alicia Silva.	3-702

El señor Alejandro Bernal del apartamento 3-409 indica que en listado de la cartera aparece en mora, sin embargo, le aclara a los presentes y a la administración que se encuentra al día en sus pagos, ya que el cuadro presentado se elaboró con corte al 31 de agosto del 2023.

Las personas que estén en mora se pueden postular, siempre y cuando se pongan al día en sus pagos con la administración para poder ocupar el cargo.

La señora Martha Osorio comenta, que el Reglamento de Propiedad Horizontal indica que el consejo de administración debe ser conformado por 5 principales y 5 suplentes, para un total de 10 miembros. En este momento se cuenta con la postulación de 15 personas, por tanto, propone que se acepten estas postulaciones y que en la primera reunión del consejo se defina quienes serán los principales y los suplentes, en la cual también se validara que propietarios están al día para asumir el cargo.

La señora Luz Dary León apoderada del apartamento 1105 considera, que no se debe permitir que los propietarios que están en mora participen en el consejo, por tanto, sugiere que solo se realice la elección con los que están totalmente al día.

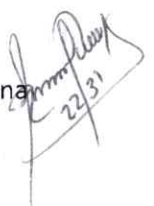
El señor John Vallejo del apartamento 1-1206 manifiesta, que el Reglamento de Propiedad Horizontal indica claramente que los postulados al consejo deben estar al día en sus pagos, por tanto, solicita que la administradora valide en este momento si los postulados están al día con la copropiedad, con el fin de dar cumplimiento a la norma.

El presidente de la asamblea solicita que se acate la recomendación del señor John Vallejo, por tanto, invita a los postulados que están en mora, a que declinen y se pongan al día con sus pagos.

El señor Martin Santos del apartamento 2-202 le sugiere al consejo, que el nuevo administrador que sea elegido viva en Girardot y que no sea propietario del conjunto, al igual que el Revisor Fiscal, con el fin de evitar que se presenten problemas a futuro.

La señora Martha Osorio indica, que por medio del chat que crearon los propietarios se recomendó que no se pagara el incremento, lo cual género que varios de los copropietarios continuaran cancelando la cuota sin el incremento que corresponde, ya que consideran que no es legal.

Un propietario considera que los postulados que se encuentran al día al 30 del mes de septiembre se pueden postular sin problema, ya que el objetivo es trabajar por el beneficio y progreso de la copropiedad ad honorem, incluso, es de resaltar que varios de los postulados son profesionales y desean aportar sus conocimientos. Por otra parte, sugiere que cada uno de los postulados se presente con el fin de que los asambleístas conozcan a los miembros que conformará el ente de control, que estará al mes de noviembre consolidando la información entregada por la administración provisional.



La señora Martha Osorio manifiesta que la norma es clara, por tanto, las personas que tengan saldos pendientes al 30 de septiembre no pueden conformar el consejo de administración. Si para la primera reunión del consejo los postulados no están al día, deberán retirarse del Consejo.

PRESENTACIÓN DE LOS POSTULANTES:

Toma la palabra la señora Alicia Silva del apartamento 3-702 y comenta, que es administradora en propiedad horizontal desde hace 25 años, tiene diplomados en propiedad horizontal, y cuenta con todos los conocimientos y actitud para participar en el consejo de administración, aunque el propietario del inmueble sea su hijo.

El señor José Miguel Díaz manifiesta que es empleado público, trabaja con la Contraloría de Bogotá, cuenta con cursos y diplomados en propiedad horizontal, tiene un diplomado como consejero profesional en administración en propiedad horizontal, archivística y gestión documental en propiedad horizontal. Desea formar parte del consejo de administración, ya que cuenta con 5 años de experiencia como presidente del consejo de administración de otra copropiedad en Soacha.

El señor Harold Cubillos del apartamento 3-710 informa, que es abogado especializado en Derecho Público, trabaja con la Secretaria de Salud de Bogotá y con el Ministerio del Trabajo, tiene diplomados en propiedad horizontal.

El señor Fernando Gálvez del apartamento 1-705 comenta que es contador público independiente, actualmente es el tesorero de un conjunto residencial en Bogotá, y tiene conocimientos en la parte financiera, contable, y presupuesto, por tanto, tiene aportes importantes sobre los estados financieros que fueron presentados el día de hoy.

El señor Hugo Prieto del apartamento 1-804 informa que es ingeniero de sistemas, cuenta con 28 años de experiencia, no tiene experiencia en propiedad horizontal, sin embargo, considera que puede hacer aportes importantes en la parte de análisis de datos.

El señor Armando Rubio del apartamento 2-404 manifiesta que pastor cristiano, tiene conocimientos en jardinería, ha trabajado en varios conjuntos de Girardot y desea participar en el consejo de administración para trabajar por el progreso de la copropiedad.

El señor Pablo Quintero del apartamento 2-506 comenta que es administrador de empresas, tiene diplomado en propiedad horizontal de la Universidad Javeriana, es Representante Legal de una propiedad horizontal, y es director de operaciones de una copropiedad mixta.

El señor Alexander Ramírez del apartamento 2-1106 manifiesta que es contador público, trabaja para La Galería Inmobiliaria y hace asesorías independientes.

El señor Luis Eduardo Moya manifiesta que es administrador de empresas, tiene un diplomado en Gestión de la Innovación y Modelos Gerenciales, es el administrador del grupo de WhatsApp que se creó, y está dispuesto a colaborar en todo lo que se pueda. La señora Fabiola Osorio comenta que estudio contabilidad y economía en la Universidad la Gran Colombia, ha trabajado durante estos 2 años con la comunidad elaborando diferentes derechos de petición, buscando el beneficio de todos.

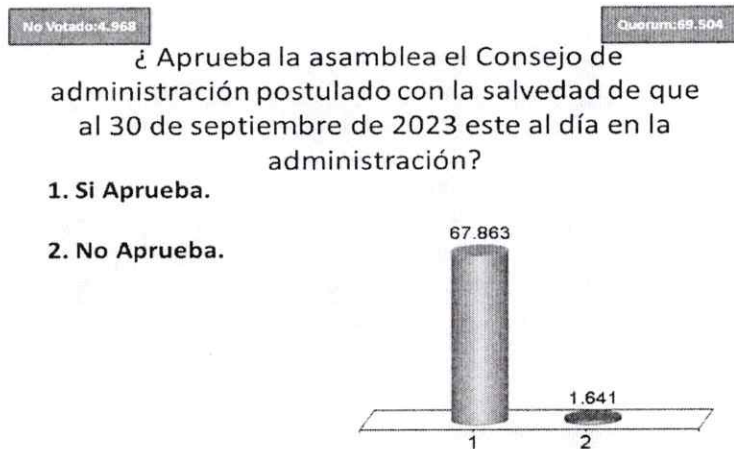
El señor Pedro Martínez del apartamento 3-209 informa que es funcionario público del municipio, y tiene amplia experiencia con el tema de los servicios públicos, por tanto, desea ponerse a disposición de la copropiedad para ayudar en todo lo que le sea posible.

La señora Elizabeth López manifiesta que es ingeniera de sistemas, no tiene ningún conocimiento en propiedad horizontal, sin embargo, desea trabajar en el consejo de administración para buscar el beneficio de todos.

El señor Ismael Castiblanco del apartamento 2-702 cuenta con la voluntad para participar en el consejo de administración, tiene amplia experiencia como contador público, Revisor Fiscal, control interno y es pensionado.

El señor Alejandro Bernal manifiesta que es ingeniero industrial, es independiente, vive en Bogotá, y quiere formar parte del consejo de administración para sacar adelante este proyecto.

VOTACIÓN:



La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 1 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración, es aprobado con un porcentaje 67.863% por mayoría el nuevo consejo de administración conformado por los copropietarios ya mencionados, con la salvedad que deben estar al día con el canon de las expensas al 30 de septiembre de 2023.

8. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El señor Alejandro Bernal presidente de la asamblea indica, que los postulados al comité de convivencia son:

NOMBRE	APTO
1. Paola Andrea Mónico.	1-408
2. Armando Rubio.	2-404
3. Susana Marroquín.	2-306

PRESENTACIÓN DE LOS POSTULANTES:

Toma la palabra la señora Susana Marroquín del apartamento 2-306 y comenta, que ha trabajado como administradora de empresas turísticas, maneja la tesorería de una asociación y es parte de un consejo de administración en Fusagasugá.

La señora Paola Andrea Mónico del apartamento 1-408 informa que es una de las administradoras del grupo de WhatsApp, ya que ha intentado gestionar para que todos los propietarios se puedan comunicar. Es Terapeuta Ocupacional de profesión.

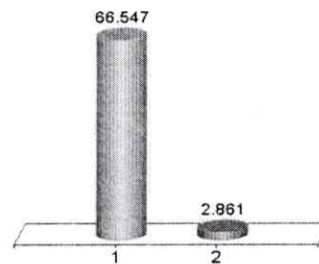
El señor Armando Rubio del apartamento 2-404 manifiesta que pastor cristiano, tiene conocimientos en jardinería, ha trabajado en varios conjuntos de Girardot y desea participar en el comité de convivencia.

VOTACIÓN:

¿ Aprueba la asamblea el Comité de Convivencia postulado con la salvedad de que al 30 de septiembre de 2023 este al día en la administración?

1. Si Aprueba.

2. No Aprueba.



La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 1 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración, es aprobado por un porcentaje 66.547% mayoría el nuevo comité de convivencia conformado por los copropietarios ya mencionados, con la

[Handwritten signature]
25/31

salvedad que deben estar al día con el canon de las expensas al 30 de septiembre de 2023.

9. POSTULACIÓN COMITÉ DE RECIBO DE LAS ZONAS COMUNES.

La señora Martha Janeth Osorio Representante Legal informa, que en las hojas que fueron distribuidas nadie se postuló para el comité de recibo de las zonas comunes, por tanto, propone que se le delegue la tarea al consejo de administración de conseguir un entre que reciba las zonas comunes entregadas por la constructora, con el fin de someterlo a consideración en una próxima asamblea para su aprobación.

La Representante de Prodesa considera que en este momento la asamblea puede definir si el recibo de las áreas comunes se realizara por medio de una interventoría, la cual será seleccionada con las postulaciones que se obtengan por medio del consejo de administración, con el fin de que en la próxima asamblea se defina cual será la firma que asumirá la interventoría, y el valor de la cuota extraordinaria para pagar este servicio. En caso de que no sea aprobada la interventoría, el proceso de recibo se tendrá que hacer con un comité.

La señora Martha Osorio considera, que el consejo de administración debe analizar y evaluar si se requiere de una interventoría para el recibo de las zonas comunes, informando los valores correspondientes por el servicio, por tanto, el día de hoy no se puede tomar una decisión al respecto.

La señora Alicia Silva del apartamento 3-702 manifiesta que el proceso del recibo de las zonas comunes es una responsabilidad muy grande, ya que se requiere de la opinión de ingenieros hidráulicos, técnicos en ascensores, motobombas, y planta eléctrica, por tanto, puede asegurar que el valor estimado de la interventoría tiene un costo de \$50.000.000 aproximadamente, ya que se obtendría una certificación que garantiza que los equipos son aptos para los 12 pisos. Como consejera no se compromete a recibir las zonas comunes, aunque tengan conocimientos al respecto, ya que esta en juego el patrimonio de cada uno de los miembros; Recomienda que todos los propietarios vayan ahorrando de forma mensual para poder asumir la cuota extraordinaria, en caso de que se apruebe la interventoría.

La señora Erika Flórez del apartamento 3-801 manifiesta que está de acuerdo con que se contrate una interventoría, teniendo en cuenta que es importante obtener la garantía de las redes eléctricas, temas hidráulicos y demás aspectos que no se ven a simple vista, con el fin de evitar que a futuro se establezcan cuotas extraordinarias por no ejecutar los procesos correctamente. Por otra parte, está de acuerdo con que el día de hoy la asamblea general determine si aprueba o no la contratación de la interventoría.

El propietario del apartamento 2-506 indica, que actualmente se desempeña como director de operaciones de una copropiedad de 847 unidades, estuvo en el proceso de entrega tanto por parte de la constructora, como el recibido de áreas comunes de este

proyecto, en donde se contrató una interventoría de acuerdo con la distribución de los equipos, área y el concepto en el cual se va a determinar. En el momento en que la asamblea decida contratar la interventoría, se asumirá una responsabilidad con la firma integral que estará conformada por abogados, ingenieros y demás, es decir, que la copropiedad estará obligada a pagarle a ese tercero. En caso de que la entrega se realice para el próximo año podrá participar en el comité, ya que le queda difícil hacer acompañamiento en temporada navideña.

La Representante de Prodesa aclara que en caso de que se apruebe la interventoría también se puede conformar un comité, el cual solo brindara acompañamiento y verificación, es decir, que no recaerá sobre este la responsabilidad del recibo de las zonas comunes; los recorridos se realizaran con el administrador definitivo, la firma de interventoría que sea elegida y el comité de recibo como verificador de que todo se esta haciendo correctamente. Es importante tener en cuenta, que quien firma si se reciben o no las zonas comunes de acuerdo con el estado de estas, es el interventor.

El señor Johan Cáceres del apartamento 2-602 pregunta, que tiempo de garantía tiene cada uno de los elementos de la copropiedad como bombas, ascensores y demás, ya que hasta el término de la garantía los daños que se puedan presentar en los equipos deben ser manejados con la garantía suministrada por Prodesa, es decir, que la copropiedad solo debe asumir el costo de los mantenimientos que deben ser incluidos en el presupuesto ordinario.

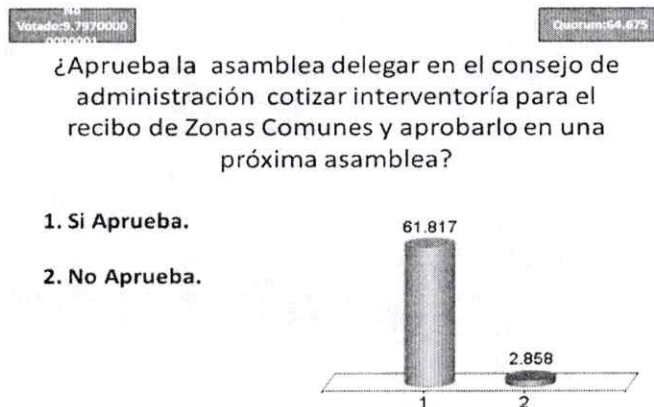
La Representante de Prodesa informa que se cuenta con los bienes esenciales y los no esenciales, los bienes esenciales indispensables para el uso y disfrute de la copropiedad como puntos fijos, cubiertas, y portería se dan por entregados desde la primera unidad residencial, y la garantía es de 1 año, es decir, que sobre las unidades que fueron entregadas hace 2 años ya no existe garantía, por tanto, los mantenimientos deben continuar por parte de la administración, es decir, que se debe contemplar a futuro el mantenimiento de fachadas, cubiertas y demás en el presupuesto. En los bienes no esenciales recreativos como piscina, salón social, gimnasio y demás no ha empezado a regir la garantía, ya que estas zonas no se han recibido formalmente; en el momento que la copropiedad decida quien recibirá las zonas comunes no esenciales, cada equipo será entregado con la ficha técnica, carta de garantía y planimetría. En este momento no se puede indicar una fecha exacta de garantía de los equipos, ya que cada uno cuenta con una carta diferente.

La señora Karen Lesmes del apartamento 3-603 pregunta cuanto tiempo tiene el conjunto para recibir las zonas comunes, ya que tiene entendido que si el proceso se extiende demasiado la constructora da por entregada las zonas comunes; por otra parte en la reunión pasada se determinó, que una vez establecido el consejo de administración se cancelaria el contrato de vigilancia inmediatamente, por tanto, solicita que se tenga en cuenta la fecha en que debe empezar a regir esta decisión.

La señora Martha Osorio informa, que a partir de la presente asamblea son dos (2) meses más lo que tendrán las empresas que prestan los servicios al conjunto, sin embargo, es importante tener en cuenta que a la fecha se le deben 6 facturas a la empresa de seguridad, por tanto, es difícil solicitarle al proveedor que se vaya en este momento, el cual no ha dejado de prestar sus servicios a pesar de la deuda que se tiene; es necesario recuperar la cartera para poder pagarle al proveedor con el fin de que se vaya en diciembre, sin embargo, será potestad del consejo de administración. A partir de la fecha el consejo de administración contara con 20 días hábiles para contratar la administración definitiva, en donde se establecerán unos acuerdos a cierre de mes para dejar los proveedores al día.

La Representante de Prodesa aclara, que en este momento la constructora no está en deuda con la copropiedad por unidades residenciales a su cargo, ya que la suma de \$90.000.000 que menciono la contadora corresponde a lo que adquirieron en solidaridad como déficit presupuestal, el cual ya cuenta con el plan de pagos para su cancelación. Efectivamente el consejo de administración tendrá 20 días hábiles para elegir la administración, y se debe hacer un acta de aceptación de cargo que indique quien recibirá la administración, con el fin de iniciar el proceso de empalme administrativo y contable que se debe realizar a fin de mes para que el conjunto reciba una contabilidad limpia y actualizada. En cuanto se tenga la administración definitiva, se debe citar una nueva asamblea extraordinaria a más tardar en 15 días para elegir la firma interventora, es decir, que se tiene aproximadamente 2 meses para presentarle a la constructora la intensión de recibo, con el fin de iniciar todos los recorridos correspondientes para subsanar los aspectos que sean necesarios, y empezar a cerrar actas.

VOTACIÓN:



La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 1 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración, se aprueba con un porcentaje 61.817% por mayoría delegar en el consejo de administración la cotización de interventoría para el recibo de las zonas comunes, y aprobarlo en una próxima asamblea.

[Handwritten signature]
28/31

10. DESIGNACIÓN DE LA FIGURA DE REVISOR FISCAL.

La señora Martha Osorio comenta, que de acuerdo con la norma el conjunto tiene el aval para decidir si se cuenta o no con la figura de Revisor Fiscal; es importante tener en cuenta, que si la asamblea general aprueba la contratación de este ente regulador el presupuesto se debe incrementar, ya que se debe incluir un salario adicional.

El Revisor Fiscal debe ser contador público con matrícula vigente, y estar inscrito en la Junta Central de Contadores; no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el proyecto respecto de la cual cumple sus funciones, y no podrá tener parentesco hasta en cuarto grado de consanguinidad, segundo grado de afinidad o primero civil ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restar independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones con el administrador, miembros del consejo de administración y contador.

El señor Henry León del apartamento 1-1001 considera que es importante aclarar, que la Ley 675 de 2001 exige la figura de Revisor Fiscal para los conjuntos de uso comercial o mixto, es decir, que el conjunto residencial celeste no está obligado a contar con este ente de control, teniendo en cuenta que es una propiedad de uso residencial exclusivamente.

El señor John Vallejo del apartamento 1-1206 piensa que en este periodo de inicio, es necesario contar con la asesoría del Revisor Fiscal para que revise las cuentas que serán entregadas, por tanto, sugiere que se apruebe esta figura, y que más adelante se decida si se continua o no con este servicio.

La señora Martha Osorio comenta, que en caso de que la asamblea general decida aprobar la figura de Revisor Fiscal en la copropiedad, el consejo de administración tendrá la obligación de convocar una nueva asamblea, y presentar una terna para que los presentes elijan al Revisor Fiscal. Efectivamente la copropiedad es de uso residencial exclusivamente, por tanto, está prohibido que los inmuebles se alquilen como turístico, teniendo en cuenta que se tendría que reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal más adelante.

El señor Ismael Castiblanco del apartamento 2-702 comenta que efectivamente la copropiedad no está obligada a tener Revisor Fiscal, sin embargo, es necesario tener en cuenta que este servicio le genera un costo adicional a la copropiedad por el dictamen de los estados financieros, por tanto, considera que más adelante se puede contar con un auditor, en cuanto el consejo de administración determine un plan de trabajo para corregir algunas falencias.

La propietaria del apartamento 1-705 informa, que con la aprobación de la figura del Revisor Fiscal se tendría que incrementar el presupuesto, por tanto, su esposo el consejero Fernando Gálvez se ofrece para hacer una auditoria junto con el señor Alexander, de toda la información financiera que sea entregada por Prodesa, con el fin

[Handwritten signature]
29/31

de que en la asamblea ordinaria del mes de marzo se defina si es necesario tener la figura de Revisor Fiscal en la copropiedad.

El señor Pedro Martínez del apartamento 3-209 considera que debe existir la figura del Revisor Fiscal, independiente de los gastos en los que se deba incurrir, por tanto, no está de acuerdo con la propuesta de la propietaria del apartamento 1-705.

VOTACIÓN:

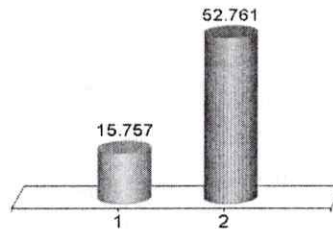
Votado: 9540000

Quorum: 68.518

¿ Aprueba la asamblea contar con el ente regulador de Revisor Fiscal?

1. Si Aprueba.

2. No Aprueba.



La constructora se adhiere a la decisión de la mayoría, es decir, a la opción 2 con un porcentaje de participación del 28%.

Luego de someter a consideración, se define con un porcentaje del 52.761% **NO** se aprueba por mayoría contar con el ente regulador de Revisor Fiscal.

11. CIERRE DE LA ASAMBLEA.

Por último, la señora Martha Janeth Osorio, Representante Legal agradece a la asamblea por el acompañamiento realizado y solicita que reporten por escrito todas las quejas, denuncias o reclamos para poder responder, hacer seguimiento y dar solución.

Agotado el orden del día, Siendo las 6:30 p.m., se da por terminada la Asamblea General de Propietarios y se levanta la sesión.


ALEJANDRO BERNAL
PRESIDENTE


MARTHA JANETH OSORIO C.
SECRETARIO

**INFORME COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA
ORDINARIA AÑO 2023**


Los miembros de la comisión verificadora, de acuerdo con el nombramiento hecho por la Asamblea del 07 de Octubre de 2023, damos fe de que el acta de la Asamblea celebrada en la fecha señalada, se encuentra acorde con los aspectos discutidos y aprobados en ella.

COMISIÓN VERIFICADORA



ISMAEL CASTIBLANCO.
Propietaria del apartamento 2-702

7.9.296.869 Bogotá

ELIZABETH LÓPEZ
ELIZABETH LÓPEZ.
Propietario del apartamento 1-1101


NORMA LOMBANA.
Propietario del apartamento 1-701

52'193-909 Bta.


PEDRO MARTÍNEZ.
Propietario del apartamento 3-209

19413997

b7^a