

CONJUNTO RESIDENCIAL AMBAR
NIT. 901577445-9
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA
JULIO 19 DE 2025

ACTA N°. 007

En Villeta Cundinamarca, siendo las 8:28 a.m. del día 19 de julio del 2025, en primera convocatoria por parte de la administración, se reunieron de manera virtual, a través de la plataforma Zoom, los copropietarios y mandatarios debidamente constituidos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ÁMBAR**, como consta en la planilla de firmas que hace parte integral de la presente acta, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al **ORDEN DEL DIA** propuesto a desarrollar en la asamblea general extraordinaria, el cual se relaciona a continuación:

ORDEN DEL DIA

- 1. REGISTRO Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**
- 2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.**
- 3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**
- 4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.**
- 5. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA.**
- 6. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024.**
- 7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO VIGENCIA 2025.**
- 8. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.**
- 9. INFORME SOBRE PROCESO DE RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES.**
- 10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA.**
- 11. RENUNCIA DE ALGUNOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**
- 12. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE NUEVOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**
- 13. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE MIEMBROS DEL COMITÉ DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.**
- 14. CIERRE.**

DESARROLLO

1. REGISTRO Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Una vez verificado el quórum y como consta en las planillas de registro, que hacen parte integral de la presente acta, el porcentaje de asistencia es del 68.0848% correspondiente a 233 inmuebles.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Para el cargo de presidente se postula el señor Carlos Zafra del apartamento 3-209.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA AL SR. CARLOS ZAFRA DEL APARTAMENTO 3-209?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	188	49.31%
2- NO APRUEBA	12	9.99%
TOTAL	200	59.30%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba como presidente de la misma al señor Carlos Zafra del apartamento 3-209.

Para el cargo de secretaria se postula la administración de la copropiedad.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA COMO SECRETARIA DE LA ASAMBLEA A LA ADMINISTRACIÓN?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	214	62.97%
2- NO APRUEBA	2	0.54%
TOTAL	216	63.52%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba como secretaria de la misma a la administradora.

El señor presidente propone, leer primero el reglamento de la asamblea y posteriormente aprobar el orden del día.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

buscando que la Asamblea se desarrolle de manera ágil y organizada, se propone el siguiente reglamento:

- 1- Ingresarán a la conexión virtual de la asamblea los propietarios o personas que vengan en representación de las unidades privadas, quienes por su cargo deben estar presentes y quienes hayan sido convocados debido a uno de los temas a tratar.
- 2- Una vez culminado el tiempo designado para registro y verificado el quórum, que nos permita dar inicio a la asamblea, no se permitirán más ingresos, por tal razón se recomienda su puntualidad.
- 3- Por unidades privadas, solo ingresa una persona a la conexión de la asamblea.
- 4- Cualquier persona puede representar un inmueble siempre y cuando tengan su respectivo poder. Los poderes serán anulados si presentan enmendaduras o inconsistencias. El propietario del inmueble deberá compartir con su apoderado el enlace de conexión y contraseña de acceso a la Asamblea.
- 5- Los locatarios deberán anexar poder otorgado por la entidad financiera, con la cual tienen el contrato de Leasing habitacional.

- 6- Los poderes deben ser enviados a la oficina de administración a más tardar el día 16 de junio.
- 7- El presidente de la asamblea tiene la potestad de hacer segunda verificación de quórum en el momento que lo considere necesario, o cuando la asamblea lo requiera.
- 8- De acuerdo con el artículo 65 del reglamento de propiedad horizontal, los propietarios de bienes privados o sus delegados, que a la fecha de la reunión de la asamblea sean deudores, quedan impedidos para ejercer el voto en las decisiones que estrictamente tengan que ver con aspectos económicos como cobro de cartera, condonación de intereses, sanciones por incumplimiento o presupuesto.
- 9- El propietario que desee hacer uso de la palabra. Levantará la mano en la plataforma virtual y en orden se concederá, deberá hacerlo con absoluto respeto, guardando la compostura en las deliberaciones. Deberá dirigirse al plenario y no a una persona o personas determinadas. Al intervenir, el expositor lo hará de forma clara, concisa, respetuosa y exclusivamente sobre el punto, evitando discusiones y lenguaje violento, aseveraciones dañinas contra el buen nombre de las personas o incursión en temas personales. En caso de faltar al respeto a cualquier participante, el presidente tiene la facultad de dar por terminada la intervención; el uso de la palabra deberá hacer referencia al tema que se está tratando. Al momento de intervenir, debe identificarse indicando nombre y apellido, torre y apartamento, si es propietario arrendatario o apoderado.
- 10-El presidente de la Asamblea concederá el uso de la palabra a la asambleísta que lo solicite, por un lapso de dos (2) minutos continuos, salvo solicitud respetuosa de prórroga a la asamblea durante un (1) minuto y habrá máximo cinco (5) intervenciones sobre un mismo tema en discusión.
- 11-Los miembros del consejo de administración o administración no podrán representar ningún inmueble.
- 12-El desarrollo de la asamblea no permite la intervención para retomar temas ya tratados y aprobados.

13-Para ser miembro del consejo de administración deben ser propietarios, representante legal o apoderado de los mismos, además, debe estar a paz y salvo con la administración y no haber sido sancionado por incumplimiento en pago de expensas comunes o por faltas al reglamento durante el año anterior a la designación.

14-La inasistencia injustificada a la asamblea será causal de imposición de una multa de una cuota de administración, según lo establecido en el artículo 178 del manual de convivencia.

El señor presidente comenta, que es importante no ser repetitivo en los temas ya abordados o en lo que mencionó el copropietario anterior y para mayor organización, el esquema acorde al reglamento será el siguiente:

Cada punto será presentado por el responsable correspondiente. Se abrirá un segundo espacio en donde se solicitará que se postulen los que quieren intervenir en el punto correspondiente. En ese espacio, con un tiempo prudente, se van a registrar como copropietarios para intervenir en ese punto. se cierra ese momento y solo aquellos que estén registrados podrán hacer uso de la intervención bajo los tiempos establecidos. En cada punto podrá surgir alguna votación, y con eso cerrarían en punto correspondiente.

Lo anterior con el fin, de desarrollar una asamblea muy práctica y ejecutiva, para contribuir al mejoramiento del conjunto residencial.

El señor Ronald Mestizo, operador logístico informa, que el quórum es del 76.92% correspondiente a 267 inmuebles registrados.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

La señora administradora procede a dar lectura al orden del día, indicando que de acuerdo con solicitud del presidente de la asamblea, se modificó, dejando como punto **3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA** y como punto **4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**

INTERVENCIONES

- ☐ El señor William León pregunta, en el punto **12. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE NUEVOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** ¿El consejo va a quedar nuevamente reorganizado como resultado de esta asamblea, independiente de cuántos miembros renuncien,

se van a volver a elegir los principales y los suplentes? Si es así, sugiere, cambiar ese punto como **NUEVO NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, dado que en la convocatoria no hay claridad, de cuántas personas son las que van a renunciar.

Al respecto la señora administradora comenta, que, en este punto del consejo de administración, claramente el consejo puede operar y trabajar como está en este momento. Este punto se incluyó porque hay renuncia de dos miembros del consejo de administración, si bien es cierto que puede operar así, el reglamento de propiedad horizontal es claro donde indica que debe haber cinco principales y cinco suplentes dentro del consejo.

Como en el conjunto Ámbar hay tantos temas por tratar desde diferentes áreas, administrativas, contables, de ingeniería y se cuenta con tantas personas que tienen conocimiento, la idea es que más personas de la comunidad se integren al consejo de administración y desde allí puedan trabajar en todas las áreas.

El consejo no se desintegró y puede seguir operando como está en este momento, sin embargo, lo que se busca es reforzarlo con nuevos integrantes en el mismo. En la primera reunión de consejo que se va a realizar más adelante, se harán los acuerdos correspondientes en su momento para evitar que haya nuevamente renunciaciones o que alguna persona pueda continuar participando en el consejo.

El señor presidente propone, que cuando lleguen al punto 12 se someta a discusión y consideración de la asamblea y sobre ese momento se tome una decisión al respecto.

- ☐ El señor Fredy Igua del apartamento 2-1009 pregunta, ¿En esta asamblea se va a tratar el tema de la recepción y apertura del gimnasio?

El señor presidente comenta, que en el punto 9 se presentará un informe del proceso de recepción de zonas comunes, seguramente allí, estarán las respuestas al respecto.

Al respecto la señora administradora aclara, que en el punto 9 se dará respuesta a esta inquietud.

- El señor Abner Granados del apartamento 3-204 comenta, que la presente asamblea no es extraordinaria, sino la continuación de la asamblea ordinaria, en donde se mencionó que se debía culminar los puntos que no se pudieron discutir en la misma. Ahora, si se trata de extraordinaria, estos casos que se están discutiendo son bastante delicados que se tienen que solucionar, y eso daría pie a que se tomara como extraordinaria.

Teniendo en cuenta la modificación propuesta, el orden del día queda de la siguiente manera:

- 1. REGISTRO Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**
- 2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.**
- 3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.**
- 4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**
- 5. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA.**
- 6. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024.**
- 7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO VIGENCIA 2025.**
- 8. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.**
- 9. INFORME SOBRE PROCESO DE RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES.**
- 10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA.**
- 11. RENUNCIA DE ALGUNOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**
- 12. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE NUEVOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**
- 13. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE MIEMBROS DEL COMITÉ DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.**
- 14. CIERRE.**

VOTACIÓN: ¿APRUEBA EL ORDEN DEL DÍA CON LA MODIFICACIÓN?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	223	65.36%
2- NO APRUEBA	2	0.57%
TOTAL	225	65.93%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el orden del día con la modificación propuesta.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA PRESENTE ASAMBLEA?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	210	61.99%
2- NO APRUEBA	1	0.25%
TOTAL	211	62.24%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el reglamento para la presente asamblea.

5. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA.

Se postulan tres propietarios para la conformación de la comisión verificadora del acta.

NOMBRE	APTO
1- Julio Sánchez.	2-1001
2- Abner Granados.	3-204
3- Luis Lugo.	4-402

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA CONFORMADA POR: JULIO SÁNCHEZ APTO 2-1001, ABNER GRANADOS APTO 3- 204 Y LUIS LUGO APTO 4-402?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	203	60.12%
2- NO APRUEBA	6	1.57%
TOTAL	209	61.69%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba la comisión verificadora del acta conformada por: Julio Sánchez Apto 2-1001, Abner Granados Apto 3- 204 y Luis Lugo Apto 4-402.

6. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

Toma la palabra la señora Ana María González, administradora de la copropiedad e informa, que en la asamblea realizada el 8 de marzo no se aprobaron los estados financieros y se estableció un comité verificador para la revisión de los mismos, con quienes se realizó un trabajo bastante extenso, se llevaron a cabo diferentes reuniones en donde se obtuvieron los siguientes resultados:

Pasada la asamblea del 8 de marzo, vía correo electrónico, el 20 de marzo de 2025 se envió a los miembros del comité verificador las respuestas a las observaciones que surgieron dentro de la asamblea. Luego de eso, se acordó una primera reunión que se realizó el domingo 13 de abril en la oficina de administración, en donde asistieron cuatro de los cinco miembros del comité verificador, tres de manera presencial y uno de manera virtual. En esta reunión se

hicieron observaciones al presupuesto y algunas observaciones a los estados financieros.

Los días 19 y 20 de abril se reunieron de manera presencial en la oficina de administración, donde se hicieron observaciones y recomendaciones a los estados financieros.

El día 10 de mayo desde la administración, vía correo electrónico, se enviaron al comité verificador los estados financieros con los ajustes realizados, luego de las recomendaciones indicadas.

El día 13 de mayo, vía correo electrónico, se envió el presupuesto con los ajustes indicados.

El día 1 de junio, vía correo electrónico, la administración recibió una solicitud por parte de uno de los miembros del comité verificador para generar algunas aclaraciones a los estados financieros y al presupuesto.

El día 2 de junio se dio respuesta a este requerimiento.

El día 5 de junio se recibió otro correo con las observaciones y dudas que se tenían frente a los estados financieros y al presupuesto.

El día 7 de junio se dio respuesta a este requerimiento.

El día 20 de junio recibieron otro requerimiento y se acordó una reunión para el 21 de junio.

El día 21 de junio se reunieron de manera presencial en la oficina de administración en donde se hicieron unas observaciones finales, las cuales, se tuvieron en cuenta para elaborar los estados financieros que el día de hoy se van a presentar.

En este proceso el comité verificador tuvo la oportunidad de revisar, de consultar tanto en administración como en contabilidad, algunas de las inquietudes y se dieron solución a las mismas. De esta manera se envió la convocatoria con los respectivos estados financieros que ya conocen.

Para la preparación de los estados financieros y el presupuesto se tuvo en cuenta las observaciones y recomendaciones que presentó el comité verificador.

Toma la palabra la señora Rocío, contadora de la copropiedad e informa, que frente a los estados financieros que recibieron en la primera asamblea que tuvieron en este año, versus los nuevos estados financieros hay unos puntos en los que se realizaron unas reclasificaciones o un manejo contable, de acuerdo a la política y a las normas contables que rigen en Colombia.

En el estado de situación financiera, de acuerdo a las recomendaciones que presentó el comité verificador en cuanto a la caja menor, que en el año 2024 estaba compuesta por un valor de \$ 700.000, se corrigió cerrando este fondo de caja a 31 de diciembre por un valor de \$ 678.000 como cuenta por pagar que había pasado la persona encargada de la caja menor en diciembre para el respectivo reembolso; de esta forma este fondo desaparecería. También estaba pendiente \$ 21.967 a cargo de la administración, dicho valor se reclasificó como una cuenta por cobrar a 31 de diciembre, que corresponde al saldo pendiente por legalizar para completar los \$ 700.000 de la caja menor. Para el 2025 se realizó la apertura de esta caja menor para poder disponer de este fondo y que a nivel contable se reflejara.

Otro ajuste corresponde a deudores varios (3) por valor de \$ 79.246, que en el estado de situación financiera no se tenía y el comité verificador solicitó que se reclasificara este valor por concepto de retenciones asumidas en cajas menores. Las cuales no fue posible retener directamente a los proveedores, pero a nivel contable sí se ejecutaron y se pagaron a la DIAN o al Municipio correspondiente. Inicialmente se había llevado como un gasto de impuestos asumidos, pues no se consideró un valor relevante o material, sin embargo, el comité verificador determinó que debía llevarse y cobrarse a la administración. Para ello, se realizó la respectiva reclasificación.

El siguiente ajuste corresponde a la póliza y la amortización. La norma dice que si hay una póliza que los va a cubrir un año, se debe amortizar por el tiempo que va a tener de vigencia la póliza. A nivel contable, inicialmente, se había llevado todo al gasto la póliza que les cubría la entrada de la torre 2 y las demás zonas comunes, ya que se había pagado casi en su totalidad en el 2024. Este valor es el más relevante que va a modificar los estados financieros, que corresponde a la amortización de la póliza. En este caso, el valor de los activos no corrientes por valor de \$ 120.558.716 fue el saldo que quedó por amortizar para el 2025. La póliza se alcanzó a amortizar en noviembre y diciembre, ya que ésta se adquirió en octubre 28 con el nuevo avalúo de la torre 2 y sus zonas comunes, la cual tuvo

un costo total de \$ 144.670.460, en donde la prima costó de \$ 121.547.097 con IVA de \$ 23.093.948 y un seguro de daños personas por accidentes de \$ 29.414.

Otro cambio en los estados financieros es que al cerrar la caja menor al 31 de diciembre con el reembolso por valor de \$ 678.000 que estaba a nombre de la señora administradora, este valor desaparece de cuentas por pagar.

En los primeros estados financieros del 2024 se tenía un valor de \$ 2.293.368, que en los nuevos estados financieros ya no se encuentra en el pasivo. Este valor surgió por una donación o reinversión que hizo AVANTI, que es la aseguradora de la póliza, dinero que se encuentra en el banco, pero a nivel contable no quedó contractualmente y debería afectar directamente los ingresos de acuerdo a la norma, al decreto reglamentario 2420 de 2015 y a algunos conceptos técnicos del Consejo Técnico de la Contaduría, sin embargo, se hizo una reclasificación y se envió al estado de resultados.

Otra reclasificación que se hizo corresponde a unas donaciones o reinversiones que hizo la empresa de vigilancia por valor de \$ 10.000.000 en abril de 2024, y ellos le facturaron al conjunto un valor que no era el total de la factura del mes, pero inmersamente sabían que dentro de los excedentes que se tenían del 2024 estaban los \$ 10.000.000. Lo que se hizo fue generar una restricción a este valor para darle un buen uso en el patrimonio y separarlo de los excedentes ordinarios del presupuesto, ya que, son de la reinversión que entregó la vigilancia en ese momento.

En el primer estado de situación financiera, el total del pasivo y patrimonio era de \$ 194.674.000, en el nuevo estado financiero quedó en \$ 314.635.790 con una variación o diferencia de \$ 119.960.529. Esta variación corresponde a la amortización de la póliza en la vigencia que se tiene de 12 meses, que va de noviembre a octubre de 2025.

Los estados de resultados también tuvieron una repercusión por los ajustes realizados, como la donación de la reinversión que hizo AVANTI, corredora de la póliza, que se reconoció en el ingreso por valor de \$ 2.293.368. También está la afectación de la póliza de zonas comunes por un siniestro que se presentó, en donde la aseguradora otorgó \$ 14.246.923 después del deducible, para la reparación de una motobomba por parte del contratista Grundfos, quienes pasaron una factura de la reparación. Este valor se registró en el gasto y se cruzó internamente con los ingresos con lo que la asegurados les giró para cubrir el

siniestro y solamente se asumió \$ 4.000.000, aproximadamente, correspondiente al deducible.

Otro cambio fue el seguro más el IVA, la amortización que se traía desde el 2023 al 2024, más la prórroga que se hizo en octubre 2024 más IVA para hacer el avalúo con el fin de que la póliza les cubriera todo el conjunto, más el IVA de la amortización de la nueva póliza con los \$ 140.000.000, en donde se han amortizado dos meses de esta vigencia. En el primer estado de resultados que se presentó en la primera asamblea se tenía \$ 187.897.394 del total de la póliza que se había llevado al gasto. En los nuevos estados financieros se amortizaron solamente dos meses de la póliza, más la amortización de las otras pólizas de vigencia 2023 – 2024, en donde la diferencia que se refleja en los estados de resultados son los \$ 120.558.000 que es lo que faltaría por amortizar. Esto afecta los excedentes contables que no son los mismos a nivel de presupuesto.

También se tiene un gasto que se reconoció por \$ 40.000 a cargo del mantenimiento de piscina.

Las retenciones asumidas que se tenían por \$ 79.246 a nivel de gasto, por solicitud del comité verificador, se reclasificaron como un cobro a la administración.

A nivel de ejecución presupuestal quedaron con unos excedentes totales de \$ 25.512.201, pero de ahí tienen que separar lo de la reserva del fondo de imprevistos por valor de \$ 7.983.360, que de acuerdo a la ley 675, debe ser por lo menos el 1%.

Al descontar los valores de las reinversiones o donaciones de la aseguradora AVANTI por \$ 2.293.338 y los \$ 10.000.000 de vigilancia, que tienen una destinación específica, quedó un saldo de \$ 5.235.503 de excedente disponible. Este valor cambió en los estados financieros, ya que, a nivel contable se tenía un excedente de \$ 125.794.189, pero en el 2024 se pagó casi en su totalidad la póliza por valor de \$ 120.558.717, quedado así la suma de \$ 5.235.503 como excedente monetario disponible. Estas son las diferencias que se tienen a nivel estados financieros y presupuesto, que son los cambios que surgieron.

El señor presidente pregunta, ¿Quiénes son los propietarios que conforman el comité verificador?, ¿Quieren hacer alguna intervención respecto a los estados financieros?

La señora administradora informa, que el comité verificador está conformado por los señores: Iván Molina y Sandra Peñuela del apartamento 3-104, Jaime Moreno del apartamento 4-710 y Viviana Aparicio del apartamento 3-1110.

La señora Sandra Peñuela comenta, que se realizó un trabajo bastante asiduo que tomó tiempo, tanto al comité verificador como a la contadora y a la administradora, y el resultado son los estados financieros que presentó la contadora. Cabe resaltar, que esta situación se está dando porque no se tienen unas políticas contables claras y efectivamente no hay un criterio unificado, que fue lo que conllevó a que no se aprobaran los estados financieros de la vigencia 2024 en su oportunidad.

Es necesario tener en cuenta que, a futuro, el nuevo consejo, la administración y la contadora hagan un trabajo importante al respecto, para tener criterios unificados y sobre todo, ajustados a la ley.

El señor Iván Molina comenta, que la falta de políticas contables es supremamente delicada. Frente al tema de las retenciones en la fuente asumidas por el conjunto, la señora contadora manifestó que es un valor no material y que no incide en la toma de decisiones, al respecto él respondió, que puede ser no material, pero sí incide en la toma de decisiones porque se deben ajustar a un presupuesto de gastos, en donde no hay un rubro que este caracterizado con retenciones en la fuente no asumidas. Ese valor de \$ 79.246, que finalmente lo dejaron en el balance, es un poco más de \$ 80.000, se llevó a una cuenta por cobrar a la administración, porque precisamente el manejo contable que se le dio a ese rubro no correspondía a lo que se debía hacer.

En una reunión con el comité, la señora contadora y la administradora se llegó al consenso de que no podía dejarse ese rubro así porque no se hizo la trazabilidad contable, que consiste en llevarlo a un gasto de retención en la fuente no asumida, pero también se debe contabilizar a una cuenta por cobrar a cada uno de los proveedores de los cuales se asumió la retención. Finalmente, como no se hizo esa trazabilidad, se acordó que se llevaba ese valor a nombre de la administración. Se debe tener presente y con mucho cuidado, que la contabilidad trabaja para la DIAN y ésta se le debe desmenuzar totalmente.

Esas retenciones asumidas quedaron informadas en la exógena para 2024, no se pudo verificar, pero se corre el riesgo, de haber expedido un certificado de retención en la fuente a esas personas, también se corre el riesgo de que ambas están declarando en la exógena los valores de retenciones asumidas y los

proveedores lógicamente no están declarando esa retención asumida. Se corre el riesgo de un cruce de información de la DIAN entre el proveedor y el Conjunto Ámbar. De la misma manera se debe tener mucho cuidado con el IVA; en el balance del 2024 que se tenía para la primera asamblea, el IVA estaba inmerso en el valor total de los gastos, razón por la cual, el comité le recomendó a la señora contadora que en una misma cuenta se abriera el valor del IVA aparte del valor del gasto, porque esta información también va para la exógena de la DIAN.

Se debe tener cuidado de un posible cruce de información de la DIAN entre proveedores y el Conjunto Ámbar. La recomendación es que se establezca, en principio, una política contable que se pueda manejar mientras se crea realmente el manual de políticas contables de Ámbar. Igualmente se invita a los contadores del conjunto Ámbar, a formar un grupo para elaborar el manual de las políticas contables, que sería muy bueno para las futuras administraciones y contadores.

La señora Jineth Viviana Aparicio propietaria de los apartamentos 3-1110 y 2-803 comenta, que con los miembros del comité realizaron de manera juiciosa la tarea asistiendo a las reuniones, revisando los estados financieros, cada uno tuvo un campo de acción de los cuales se produjeron unos hechos quedando como unas recomendaciones previas. La afectación en la retención es uno de los tratamientos que deben quedar en una de las políticas, tal como lo afirmó la señora Sandra.

La retención asumida fue un valor aproximado de \$ 80.000 que no se hizo en una caja menor, que fue asumida por la administración cumpliendo el hecho y dando la solución al inconveniente que se había hecho en ese momento, quedando como un antecedente para las próximas políticas y para que este compromiso quede establecido como una nueva regla para la vigencia 2025. Lo cual no debe impedir que esta asamblea haga la aprobación de los estados financieros, ya que éstos cumplen con todas las especificaciones que la contadora explicó anteriormente y se hicieron las correcciones posteriores a las verificaciones del comité. Por tanto, la invitación es que los asambleístas voten y aprueben los estados financieros para que puedan darle el conducto regular al conjunto y siga adelante en su operación.

INTERVENCIONES

- ☐ La señora contadora agradece al comité que les ayudó a validar los conocimientos y ver las falencias, en cosas por mejorar con todas las recomendaciones, para que a nivel contable todo sea más claro hacia los copropietarios.

- ☐ Cabe aclarar, que sí hay unas políticas contables, sin embargo, se acordó que la idea es trabajar conjuntamente en dichas políticas y poderlas aterrizar un poco más hacía el Conjunto Ámbar.
- ☐ También hay un conducto para reconocer cuál es el IVA de cada gasto, ya que le afecta al conjunto en el reporte que se pasa de la información exógena, en donde hay una columna clarísima en el formato 1001 donde va qué IVA se lleva mayor valor del gasto. En este concepto se debe tener muy claro qué IVA se va a reportar allí.
- ☐ También se está buscando la forma de parametrizar que en el software quede dentro del gasto sin tener que separar en otras cuentas, como se está haciendo ahora, y tener un control sobre el IVA y no se vaya a reportar algo incorrecto. Cabe aclarar, que dentro del reporte de información exógena da fe de que se hizo este proceso y se llevó el IVA correspondiente a lo que se había asumido de acuerdo a las compras y gastos que tuvo el conjunto. Así mismo, las retenciones que se asumieron de \$ 79.000 fueron en caja menor, no en valores con proveedores normales, porque a todos los proveedores, siempre y cuando aplique, se les está aplicando la retención. La idea es trabajar conjuntamente y mejorar para seguir adelante con el conjunto, con el fin de que tengan una información veraz y siempre clara.
- ☐ El señor presidente pregunta, dentro de la operación del conjunto y el presupuesto ¿Cuáles son los rubros de mayor valor?, ya que, al ser un conjunto nuevo esto les ayuda a establecer estrategias de gestión y administración para reducir costos y así mejorar en un momento determinado.

Al respecto la señora contadora comenta, que, a nivel de costos, la póliza del 2023 al 2024 se duplicó su valor y al pagarla en cuotas los intereses están alrededor del 2% o 2.5% que se suman al valor de la póliza. Lo que ayudó un poco a la copropiedad en el 2024 fue que se pagó casi en su totalidad la póliza y se ahorraron unos intereses de aproximadamente \$ 13.000.000, que se pueden utilizar en cosas más beneficiosas para el conjunto.

En el presupuesto los gastos más grandes son el servicio de vigilancia, servicio de aseo y la póliza. El valor del servicio de vigilancia no se puede negociar porque están vigilados y no se pueden desfasar de esos valores, pero sí se puede negociar el valor de las reinversiones y no utilizar estos recursos en los gastos del presupuesto normal, sino darles un fin mas beneficioso, de acuerdo a las necesidades que tiene la copropiedad. Se puede entrar a negociar el valor de la reinversión, validando qué mejoras necesita el

conjunto para invertir estos recursos en esos proyectos, llevando el debido control contable del manejo de los mismos.

- Sandra Peñuela comenta, que la administración está presentando un presupuesto donde está incluida la póliza de seguros de las zonas comunes, que es uno de los rubros más importantes. Es importante aclarar, que no es lo mismo cotizar hoy a cotizar cuando se venzan las pólizas, ya que, para determinar el valor de una póliza de seguros influyen factores internos y externos, dentro de los internos, uno de ellos es la siniestralidad que hayan podido tener, los valores asegurados que tengan y las medidas de control y mitigación del riesgo a nivel interno, es decir, si se hacen los mantenimientos adecuados verificando que no vayan a tener siniestros.

Externamente hay factores como los calificadores de riesgos a nivel mundial. Se ha evidenciado que la calificación de riesgo a nivel país está subiendo y eso va a incidir en el valor de la póliza. Por tanto, se debe tener en cuenta que estarían aprobando un presupuesto, en el que la administración prevé unos recursos para la póliza, pero si el nivel de riesgo sigue subiendo, es posible que cuando ésta se adquiriera estos recursos no vayan a alcanzar.

Al respecto el señor presidente comenta, que estas observaciones serán consideradas por el nuevo consejo y la administración, sobre los rubros más significativos y las estrategias que se deben implementar para intentar reducirlos, teniendo en cuenta los factores externos mencionados.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	216	63.70%
2- NO APRUEBA	7	1.84%
TOTAL	223	65.55%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueban los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2024.

El señor presidente comenta, que teniendo en cuenta la propuesta del señor Iván Molina, miembro del comité verificador, se procederá a votar por la creación de un manual de políticas contables.

Al respecto la señora contadora aclara, que la propuesta es mejorar el manual de políticas contables que se tiene.

La señora administradora manifiesta que, al ser una asamblea extraordinaria no presencial, no se debería incluir puntos que no corresponden al orden del día y no es necesario mirar este aspecto, porque ya es un acuerdo que se hizo con el comité verificador. Indica que no es crear, sino actualizar y mejorar las políticas contables que ya se tienen, ya que se busca tener una regularidad de acuerdo a la normativa contable para todos los temas de la copropiedad, es decir, políticas administrativas, políticas contables, políticas de contratación, políticas de cartera, de pólizas, etc.

No es necesario votar por eso, pues hoy que se va a elegir el revisor fiscal, él también les hará una evaluación del estado de la copropiedad y presentará sus recomendaciones que se tendrán en cuenta. Por tanto, se dará continuidad a la asamblea para no retrasarse, ya que no es necesario someterlo a votación.

El señor presidente difiere al respecto, entiende que es una asamblea extraordinaria, pero eso no limita ni es una camisa de fuerza para no debatir puntos asociados con lo que está estipulado en el orden del día y por tanto, realiza la respectiva votación.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA ACTUALIZAR Y MEJORAR EL MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	188	49.44%
2- NO APRUEBA	21	5.37%
TOTAL	209	54.81%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba actualizar y mejorar el manual de políticas contables.

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO VIGENCIA 2025.

Toma la palabra la señora Rocío, contadora de la copropiedad y comenta, que el presupuesto que se está presentando nuevamente a la asamblea contempla algunos rubros de gastos que se ingresaron, de acuerdo a las observaciones que se presentaron dentro de la asamblea ordinaria.

Los rubros que no se tenían contemplados anteriormente es el de revisor fiscal, pues en la presente asamblea se hará la elección del mismo, quien empezará a fungir a partir del mes de agosto. Esto permitirá tener un mayor control administrativo y contable.

Dentro de este presupuesto no se está aumentando lo que ya se aumentó en abril, que es el 8.5%, solamente se validaron algunos ítems y se hizo unas reclasificaciones, teniendo en cuenta las recomendaciones que algunos copropietarios presentaron en la asamblea ordinaria.

Los rubros grandes, como vigilancia y aseo, se manejan de acuerdo a la tarifa que ellos dan, la cual se incrementa con base al salario mínimo legal vigente, también tiene un costo adicional en el mes de julio el servicio de vigilancia.

Es importante aclarar, que en el presupuesto de la vigencia 2024, hasta septiembre 13 que se empezó a recibir la torre 2, solamente se tenían contempladas las torres 3 y 4 y sus zonas comunes con la ampliación del conjunto porque se incluyeron más espacios disponibles. Las cotizaciones y contrataciones nuevas surgieron con base a las necesidades nuevas que se tenían con la entrada de la torre 2. Por ejemplo, en el servicio de vigilancia se amplió el personal para cubrir las zonas de la torre 2, al igual que en el servicio de aseo se contrató un jardinero y otra persona que hiciera aseo en la torre 2. Claramente, estos cambios incrementan los costos.

Teniendo en cuenta las recomendaciones del comité verificador se separó el rubro del jardinero para identificar el costo del servicio de aseo, a pesar de ser una misma empresa la que les factura.

Del servicio de administración el rubro promedio quedaría en \$ 3.500.000.

En el servicio de teléfono se tiene un plan móvil que tiene datos y no ha tenido un incremento significativo. A comienzos del año 2024 se tenían unos beneficios con

Comcel, razón por la cual, se tenía una mensualidad de \$ 45.913, ya que les dieron unos meses gratis.

En el servicio del programa contable DAYTONA, el contrato dice que posiblemente se va a incrementar la tarifa, la cual, ya está presupuestada.

El servicio de tratamiento y equipo de oficina se encuentra con la empresa Deporteo, en el año 2024 se tenía otra empresa llamada Suministros y Soluciones Lógicas, esta empresa les presta todo el servicio de mantenimiento. Deporteo también han venido desarrollando las actividades con las que ha trabajado la constructora, razón por la cual, la administración decidió continuar con esta empresa, para darle trazabilidad a los mantenimientos y garantías.

También está contemplado el servicio de salvavidas, se separó lo que era netamente el mantenimiento de los equipos, mantenimiento de la piscina, del agua, de los espacios de los espejos y demás.

El servicio adicional de salvavidas para los fines de semana festivos se contempló dentro del nuevo presupuesto y el valor aproximado del mismo.

Los mantenimientos preventivos de ascensores se incrementaron con la entrada de la torre 2. Para ello, se tienen tres empresas. OTIS, SOLUCIONES VERTICALES y otra, cada una tiene su tarifa asignada.

El mantenimiento de motobombas, equipos de presión y tanques de agua lo hace la empresa Grundfos, quienes pasan la cuenta de cobro correspondiente, en donde, a veces incluyen pequeños suministros que se requieren y no están incluidos en el servicio.

Una diferencia en los estados financieros corresponde a la reparación de la bomba del equipo de presión, que en el 2025 es un rubro correctivo.

El rubro de energía eléctrica se incrementó bastante, ya que, desde julio de 2024 la constructora instaló los medidores de las zonas comunes, y de acuerdo a la facturación, para el 2025 se presupuestó \$ 112.676.000, es decir, \$ 9.389.000 mensuales aproximadamente.

El rubro del sistema de gestión ya se está ejecutando en el 2025, en el que se contempla la puesta en marcha, la alimentación del sistema, los reportes que se

deben presentar al Ministerio de Trabajo, las visitas que se tienen del personal del sistema de gestión, etc.

Se tiene un plan de emergencia, ya que, debido a los temblores que se han presentado, Bomberos ha solicitado a todas las copropiedades, empresas y demás, que deben contar con un plan de emergencia. En la copropiedad ya se está trabajando y tiene contratada a la persona para que Ámbar también cuente con este plan de emergencia.

Todos los años se debe hacer la inspección a los ascensores para la respectiva certificación del correcto funcionamiento en las diferentes torres del conjunto.

Se tiene contemplado un rubro para el mantenimiento de la red contra incendio, el cual, no se ha ejecutado.

El mantenimiento del tanque de agua se recomienda hacer con el proveedor, que en este caso es Grundfos, quienes dan el aval de que el equipo siga funcionando adecuadamente. Cabe mencionar, que inicialmente se tienen dos tanques, pero hacia la torre 2 se tienen otros 2 tanques, que, al momento de ser entregados, se les tendrá que hacer sus respectivos mantenimientos.

El mantenimiento de cajas de aguas negras se tuvo que hacer en el 2024 y se tiene contemplado para el 2025, para evitar cualquier afectación a los apartamentos.

Se tiene un rubro pequeño para el mantenimiento de los equipos de piscina.

Está contemplado un rubro para el mantenimiento de prados y jardines.

Hay un rubro para el mantenimiento la planta eléctrica con Deselectros, quienes pasan una factura bimestral por valor de \$ 916.000 aproximadamente, el cual puede variar cuando se hace algún suministro adicional.

El combustible de la planta eléctrica se tiene acorde a la operación de la misma, teniendo en cuenta los bajonazos de energía que se puedan presentar.

Se tiene contemplado el mantenimiento de la puerta vehicular, aunque no se ha dado la puesta en marcha de la puerta automatizada. La idea es que cada propietario pueda contar con una tarjeta de ingreso que será reconocida por las fotoceldas del sistema.

El mantenimiento de la zona de parqueadero contempla la demarcación de los mismos.

El mantenimiento del parque infantil contempla el arreglo de los juegos que ya están dañados y/o el mantenimiento de los mismos.

El mantenimiento preventivo de cubiertas y fachadas todavía está a cargo de la constructora, sin embargo, se pueden hacer unos pequeños mantenimientos preventivos que no vayan a afectar la garantía mientras estén en proceso de recibo de las zonas comunes. Se tiene contemplado hacer mantenimiento a las barandas, a los balcones, entre otros.

Está contemplado hacer las fumigaciones que se requieran, las cuales van certificadas.

El mantenimiento de computadores está contemplado en el presupuesto, más aún, con los bajonazos de energía que se han presentado, lo que podría generar un daño en el sistema.

En elementos de ferretería y reparaciones locativas están considerados equipos que podría necesitar el conjunto.

En instalaciones eléctricas se tiene contemplado luminarias solares para las zonas comunes y parqueaderos, que podrían ayudar a reducir los costos de energía.

En innovación y tecnología se tiene proyectado colocar la automatización de la entrada al gimnasio y la puesta en marcha de la página Web, en donde los copropietarios tengan la información al día y la puedan consultar, como informes, comunicados, manuales, entre otros.

Se tiene contemplado un rubro de extintores y recargas anuales, de acuerdo a las fechas de vencimiento incluidos los de la torre 2.

En elementos de aseo están incluidos los insumos para el aseo general de todas las zonas comunes y torres, con el fin de controlar desde el conjunto la calidad de los mismos.

Los elementos de cafetería contemplan el café, la panela, el agua, etc, para el personal de aseo y vigilancia.

Los útiles de oficina y papelería contemplan la compra de los libros de actas, AZ, esferos, entre otros elementos. Dicho rubro podría incrementarse con el ingreso de la torre 2, ya que, será necesario utilizar más papelería.

En el gasto de asamblea general están contempladas las dos asambleas, la ordinaria y la extraordinaria que suman \$ 13.200.000, que sería la diferencia con la vigencia anterior donde solo se realizó una asamblea, además, se contrató una empresa que es Propiedata, en donde la intención era utilizarla como una citofonía virtual, pero las funciones que brindaron no fueron las adecuadas. Igualmente, las asambleas anteriores fueron virtuales y los gastos no eran tan onerosos como hacer una asamblea presencial.

Se tienen contemplados los gastos de celebraciones como día de la familia, decoración y celebración de navidad.

El rubro de transportes no es tan grande, el cual se utiliza para llevar el combustible ACPM y demás insumos.

Se tiene un rubro para las manillas de control de visitantes y se espera que también sea para ingreso a la piscina.

El proyecto de convivencia y material didáctico corresponde a los letreros, avisos y la señalización que se requiera y deba cumplir el conjunto, como salida de emergencia y demás.

Además del incremento que se aplicó en abril del 8.5% no se realizó un incremento adicional.

El fondo de imprevistos está contemplado en \$ 13.128.000, correspondiente al 1%.

Dentro del presupuesto no se contempló cobrar retroactivo a las cuotas de enero a marzo. Sino cubrir con los cobros de la constructora que adeudaban de la torre 2.

Se contempla el descuento por pronto pago del 10% de cada mes.

La señora administradora aclara, que el rubro de innovación y tecnología hace referencia a la automatización del gimnasio, ya que es un espacio que se debe controlar y se debe tener bastante cuidado para su ingreso. Por ello, se tiene

presupuestado automatizarlo. También la creación de una página Web del conjunto para que todos tengan acceso a la información de manera más sencilla, en donde puedan encontrar el reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, un espacio en donde puedan actualizar la información de manera eficiente, también se encuentra el link para realizar los pagos, es una forma de tener comunicación más efectiva.

Se tuvieron en cuenta las observaciones dadas en la anterior asamblea como aumentar el rubro para el mantenimiento del parque infantil, se incluyó el mantenimiento preventivo para cubiertas y fachadas, que seguramente no se tendrá que ejecutar por ahora, ya que algunos puntos están en manos de la constructora, pero a final del año posiblemente sí lo estén ejecutando.

También se aumentó la jornada del horario de la piscina para los puentes y en temporada alta, el cual, ya se está ejecutando.

El señor presidente pregunta, ¿En la asamblea anterior se aprobó algún comité como en el punto anterior?

Al respecto la señora administradora comenta, que el mismo comité de verificación de los estados financieros, realizó observaciones al presupuesto, ya que, estaban ligadas a los estados financieros. La propuesta de la asamblea era la aprobación de un comité para que conjuntamente con la administración presentaran los estados financieros.

El señor presidente pregunta, después de la convocatoria y previamente a la reunión del día de hoy ¿Hubo algún documento radicado ante la administración sobre este punto?

La señora administradora responde, que a la fecha no hay en el correo de la administración ninguna observación sobre los estados financieros ni sobre el presupuesto.

INTERVENCIONES

- ☐ El señor Guillermo Vásquez comenta, que se ha insistido mucho en las cámaras de cada piso en las diferentes torres, pues son muy necesarias para el cuidado de los apartamentos, el manejo de las mascotas, pero no están incluidas en el presupuesto 2025. Sería importante aclarar, si la empresa de vigilancia va a colaborar al respecto.

La señora administradora informa, que el comité también verificó el presupuesto, presentaron observaciones específicas y recomendaciones. Igualmente aclara, que las cámaras no están incluidas en el presupuesto, sí se está trabajando en ello y en el informe correspondiente a las zonas comunes se ampliará la respuesta referente a este punto y qué recursos se van a destinar.

El rubro para la página Web es algo básico, no implica un gasto muy alto y no afecta el proyecto de las cámaras.

- ☐ La señora Jineth Viviana Aparicio propietaria de los apartamentos 3-1110 y 2-803 comenta, que perteneció al comité de evaluación de estados financieros y revisión del presupuesto vigencia 2025. El comité realizó la revisión del presupuesto correspondiente a las tareas que les asignaron, se hicieron las observaciones, se sugirió el detalle de cada uno de los rubros, la revisión de los coeficientes, el valor por coeficiente y la comparación con respecto a la ejecución vigencia 2024.

Por parte del comité se cumplieron todas las observaciones, por tanto, invita a la asamblea a votar por el presupuesto para que puedan ser ejecutados los rubros y la administración tenga, de manera oportuna, el uso eficiente de los recursos para esta vigencia.

- ☐ El señor Iván Molina comenta, que se le planteó a la administración abrir, en la cuenta de cobro mensual, el valor de la administración independientemente del fondo de imprevistos. Ya que si a la administración se le sube el 8.5%, como se hizo este año, de la misma manera se le está subiendo al fondo de imprevistos, porque el valor del fondo está inmerso en el valor de la cuota de administración. Lo que están haciendo es calcular el 1% de la cuota de administración y eso va al fondo de imprevistos. En algún momento eso puede determinar que el valor presupuestado de ingresos para el fondo de imprevistos no sea el real calculado. Pues, una cosa es calcular el 1% sobre el valor total de los gastos del periodo gravable, a calcular el 1% sobre el valor de la cuota de administración.

La cuota de administración varía con base en el porcentaje de participación de cada apartamento, de la misma manera va a variar el fondo de imprevistos. Pero, el valor que se debe calcular del fondo de imprevistos es el 1% sobre el valor de gastos en el presupuesto. El valor del fondo de imprevistos es igual

para todos los copropietarios, indistintamente de que su cuota de administración sea diferente de un apartamento a otro. Por esta razón, se recomendó abrir contablemente, para tener control, la cuota de administración aparte del fondo de imprevistos.

El descuento que se otorga por pronto pago es sobre la cuota de administración, no sobre el fondo de imprevistos. A quienes pagan la cuota de administración dentro de los 10 días, les están descontando el mismo porcentaje al fondo de imprevistos, por ello, no se está cumpliendo con el valor de ingreso total del fondo de imprevistos, porque al hacerle el descuento que se le hace a la cuota de administración el fondo de imprevistos se debilita.

Por lo anterior, el señor Molina recomienda, que para beneficio de la información contable y de todos los copropietarios, se abra el fondo de imprevistos de la cuota de administración. Ya que dentro de la copropiedad y de la contabilidad debe existir mucho control sobre los ingresos que están recibiendo en la administración.

El valor que se transfiere, al recibir el pago del fondo de imprevistos, al banco o se abre un CDT, debe capitalizar el rendimiento para el fondo de imprevistos, no dejarlo en el banco como unos intereses recibidos que se convierten en gastos y no se va a ver el beneficio de la rentabilidad del fondo de imprevistos.

- ☐ La señora contadora comenta, que el fondo de imprevistos se está manejando de acuerdo a los gastos, así está en el presupuesto, se calculó sobre el total de los gastos, que es de \$ 1.312.816.000, de acuerdo a la norma que dice que no puede ser inferior al 1%, y se calculó sobre el 1%, es decir, \$ 13.128.000. Esto se hizo después de calcular todos los gastos.

Efectivamente el fondo de imprevistos va inmerso dentro de la cuota de administración y ahí se le cobra a la persona. Se está haciendo la reclasificación a nivel contable separando las dos cuentas por tercero para discriminar la cuota de administración y el fondo.

El descuento por pronto pago se aplica sobre toda la cuota de administración, independientemente de que esté incluido el fondo de imprevistos y se tiene un control dentro del presupuesto para poder calcular la cuota de administración final, que es la que van a pagar, en la cual ya está incluido el 1% del fondo de imprevistos que, a nivel contable, a medida que se van recaudando las cuotas de administración se va separando el fondo de imprevistos y se va enviando al

banco restringido que tiene la copropiedad que es Bancolombia, en la cuenta 1405. Así mismo, se tiene control de esta reserva en el Patrimonio, porque la norma también dice que se debe crear esta reserva.

Las recomendaciones que se hicieron frente al fondo de imprevistos se han venido trabajando a nivel contable para que lo vean desagregado por propietario.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA EL PRESUPUESTO PRESENTADO VIGENCIA 2025?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	223	65.52%
2- NO APRUEBA	15	3.87%
TOTAL	238	69.40%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el presupuesto presentado vigencia 2025.

8. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.

Toma la palabra el señor presidente y comenta, que, de acuerdo a la aprobación en la asamblea anterior, se realizó una convocatoria para el cargo de revisor fiscal teniendo en cuenta los términos establecidos por la administración, en donde se recibieron tres hojas de vida.

La señora administradora informa, que en la asamblea del 8 de marzo se aprobó la designación de la figura de revisor fiscal en la copropiedad, ya que nunca se había aprobado. Para ello, se realizó una convocatoria abierta, se recibieron bastantes hojas de vida que fueron revisadas por el consejo de administración, se realizaron entrevistas a los proponentes y tres personas fueron seleccionadas para presentarse ante la asamblea. Previa aprobación, a través del correo electrónico de cada uno de los proponentes, se envió sus hojas de vida a los correos, para que todos tuvieran conocimiento de las personas que se están postulando el día de hoy, sin embargo, se les solicitó que presentaran su propuesta.

Los proponentes son los señores: Andrea Russi, Andrea Robayo y Jairo Sastoque.

- La señora Andrea Russi Gallo comenta, que es profesional en contaduría pública con más de 19 años de experiencia en diferentes sectores empresariales incluida propiedad horizontal. Tiene la especialidad de asesorar de forma integral en diferentes áreas fundamentales de cualquier empresa, como es la copropiedad Ámbar. Únicamente maneja revisorías fiscales en los diferentes sectores que tiene experiencia.

Su enfoque es hacer una revisión y evaluación en los procesos y procedimientos de evaluación de control interno, razonabilidad en las cifras de la información financiera y la comprobación de cumplir las obligaciones legales estatutarias según la ley y la nueva reforma tributaria.

La aplicación de NIIF y de modelo coso como auditoría, aplicación de NIAS y aseguramiento de la información, políticas contables, reglamento interno, entre otras que hacen parte integral para la revisión y funcionalidad de la revisoría fiscal.

Dentro del objetivo general está el lograr realizar su trabajo con responsabilidad, diligencia y ética profesional dando las recomendaciones y asesorías necesarias de manera oportuna, eficiente, evitando o minimizando el riesgo en todos los procesos y procedimientos que lleva el Conjunto Residencial Ámbar.

El objetivo específico es dar cumplimiento a la labor encomendada que está explícita en unas funciones, en una norma, en una ley a los revisores fiscales como profesionales y tener un éxito con el propósito establecido con el equipo de trabajo como la administración, el consejo de administración y contador.

El alcance es una revisión integral de manera permanente y responsable que le permita realizar sus recomendaciones de manera previsiva, preventiva y que conlleven a un control oportuno en la ejecución de cuatro auditorías:

- Auditoría financiera.
- Auditoría de cumplimiento.
- Auditoría de control interno.
- Auditoría de gestión.

Las funciones del revisor fiscal están explícitas en los artículos 207, 208 y 209 y en la ley 2195 en donde se habla de la ley de transparencia. Dentro de ellos están todas las funciones específicas que han de inspeccionar los bienes de la sociedad, de la copropiedad, velar porque todo se cumpla.

La revisión integral no es solo de los estados financieros sino también la parte de procesos y procedimientos contables, administrativos y operacionales. Este acompañamiento va en el ejercicio de la profesión.

Hay unos lineamientos de los cuales como revisora fiscal no debe pasar, como lo debe hacer la administración dentro de sus funciones explícitas en la ley 675, en conjunto con el consejo de administración.

Hay responsabilidades civiles, penales, administrativas y disciplinarias, en las que, por el incumplimiento de una función, omisión o por desconocimiento, como revisoría fiscal debe tener claras las responsabilidades y si no cumple con todas las obligaciones que le competen como profesional, va a tener unas sanciones en los términos mencionados.

Como herramientas para ejercer el control interno está el conocer la estructura de la asamblea general, del consejo de administración, de la revisoría fiscal, la representante legal, la parte administrativa, la contadora, asistente, la parte operativa, seguridad y demás.

También está el conocer la ley 675, el reglamento de la copropiedad, el manual de convivencia, la parte de administración, las normas específicas que conllevan el manejo de control y demás entes fiscalizadores, las normas NIA, las normas NIIF, conocer los pros y los contras de manera activa que tiene el consejo de administración en las reuniones, sus limitantes también dando las recomendaciones de manera oportuna en cada caso correspondiente, como un ente fiscalizador.

Dentro del control interno se hacen unas pruebas de cumplimiento, una indagación, una observación, unos cálculos aritméticos dentro de todos los procesos que realice como fiscal.

Dentro del conocimiento de las normas de legislación que se aplican, como profesionales, deben estar a la vanguardia en el conocimiento de normas, sobre todo la ley 675 que es la que compete en esta entidad sin ánimo de

lucro, diplomados en actualización contable, financiera, laboral, tributaria, entre otros.

Dentro del trabajo se hace una planeación de auditoría, se hace trabajo de campo, revisión de la documentación que lleva la administración basado en pruebas del sistema contable, se hace un programa de trabajo en equipo con la administración y el contador, y se hace un diagnóstico integral, dentro del cual, se realiza una presentación de informes que se presentará en las reuniones de consejo, haya o no haya lugar a recomendaciones relevantes, pero que se sepa qué se realiza para mejoras y en hallazgos de procesos y procedimientos que lleva la administración.

Se verifican los cumplimientos, las directrices, recomendaciones que haga el consejo de administración que conlleva a la mejora de procesos y procedimientos y funciones específicas que lleva la administración y el contador. El dictamen, que es de ley, sobre los estados financieros con corte al cierre fiscal de este año.

Para el cumplimiento de sus funciones realizará mínimo dos visitas al mes para revisar la información documental, contable, administrativa, la consolidación de las pruebas sustantivas y la corroboración de toda la parte contable, administrativa y operación que le competan en la parte funcional dentro de sus funciones. Si es necesario, en un inicio, por conocimiento al cliente y dependiendo de las necesidades que tenga el conjunto, realizará más visitas y si el consejo de administración considera que deba indagar algún punto específico allí estará sin ninguna limitación. Igualmente, el acompañamiento a las reuniones que consideren importantes que la revisoría fiscal realice.

Los honorarios profesionales y la forma de pago están previstos en el presupuesto aprobado hoy. El pago se realizará previa presentación del informe, como es costumbre y de ley, presentar la cuenta de cobro con los parafiscales al día.

Cuenta con toda la documentación legal que solicitaron en el requerimiento como la tarjeta profesional, la certificación ante la Junta Central de Contadores, en donde, en todos sus años de experiencia nunca ha tenido un llamado de atención ni de ningún ente fiscalizador, lo que le permite estar tranquila de manera transparente presentando su hoja de vida. Igualmente, cuenta con los parafiscales, el diploma, algunos cursos realizados en

actualización, en normas tributarias, contables, administrativas y demás. Adicionalmente, presenta las certificaciones de experiencia en cuanto a revisoría fiscal en propiedad horizontal y en otros sectores empresariales, en donde lleva más de 4, 5 hasta 10 años, lo que significa que ha realizado una labor de gestión y funciones de revisor fiscal con ética, con profesionalismo y responsabilidad.

- La señora Andrea Isabel Robayo comenta, que es profesional de la Universidad Libre desde el año 2011, cuenta con un diplomado en gerencia financiera que le permite conocer de fondo todos los indicadores financieros para poder determinar y darle asesorías al consejo, para que puedan tomar decisiones oportunas y sabias en el momento en que se realice alguna decisión.

Ha realizado seminarios en seguros, en contratación civil, sistema de gestión y seguridad en el trabajo y seguros enfocados 100% en la propiedad horizontal.

Con los seminarios realizados ha podido hacer un acompañamiento oportuno y positivo, que es lo que la caracteriza como revisor fiscal, estar pendiente de los procesos y revisarlos previamente, antes de identificar los hallazgos y posibles errores que se puedan llegar a cometer en la administración o el consejo. La intención es hacer ese acompañamiento constante, preciso, en el momento oportuno para que las decisiones se tomen sabia y positivamente para el beneficio del conjunto.

Cuenta con un diplomado en auditoría forense que le permite identificar con previa antelación un posible fraude o una posible mala negociación que se realice con algún proveedor, realizando la respectiva verificación de todos los procesos. Verificando documentación, verificando antecedentes, en compañía del consejo de administración. Cuando se realiza la selección de proveedores acostumbra acompañarlos siempre en los procesos, para que la decisión la tomen oportunamente.

El diplomado en gestión y administración de propiedad horizontal le permitió enfocarse en funciones administrativas para colaborarle al administrador a tomar las decisiones y seguir los procesos, de acuerdo a lo que la ley 675 les solicita.

Como revisora fiscal realiza los acompañamientos constantes a la administración y al contador, y hace visitas presenciales para poderlos acompañar en lo que más se requiera.

El último diplomado que realizó fue en revisoría fiscal y auditoría financiera, donde fortaleció sus conocimientos y los procedimientos que se llevan a cabo.

Su experiencia laboral en revisoría fiscal es de 9 años, como contadora en propiedad horizontal 13 años. Actualmente es revisora fiscal en Alameda 1 de Suba desde el año 2018 donde ha sido ratificada por siete años consecutivos, esto debido al buen profesionalismo y al resultado entregado en cada asamblea, en Porvenir Reservado II en Bosa desde el año 2020 también ratificada y en la actualidad ya por cinco años consecutivos, en el Condominio Amazilia en Villeta Cundinamarca desde el año 2024 y para este año fue ratificada.

Su revisoría fiscal se caracteriza en el acompañamiento a las decisiones al consejo y a la administración. El plan de trabajo se realiza con una auditoría financiera, en la que se hace revisión y seguimiento contable al periodo anterior, realiza entrega del año que inició a los estados financieros que están entregando y todo el movimiento contable que se ha realizado. Este acompañamiento lo realiza con el contador y se revisa cuenta por cuenta para poderles entregar un resultado como el que estaban esperando en la asamblea anterior, que tuvieron que posponer, para poderle dar una revisión óptima a los estados financieros y no generar estos desgastes de nuevas asambleas, por no tener cifras exactas, válidas y veraces.

Revisión tributaria ante la DIAN, en donde se revisan todos los impuestos y las declaraciones que estén al día.

Revisión documental y soportes de manera presencial, donde se verifica que todos los documentos tengan su legalidad y los que no, no sean avalados por la revisoría para que tengan conocimiento en la administración y el consejo.

En la auditoría legal se verifican contratos, pólizas, fechas de finalización de los cumplimientos, tarifas y pagos de seguridad social, especialmente con los proveedores fijos que maneja la copropiedad.

Para la verificación del sistema de gestión maneja una empresa de servicios, donde conoce de fondo el tema de la propiedad horizontal y los requerimientos

que se deben hacer en el sistema de gestión. Ha estado presente en tres entregas de zonas comunes, de hecho, están en la recepción de zonas comunes en Amazilia, donde han podido proyectar y han logrado resultados muy positivos ante la constructora dado a los requerimientos que se ha hecho, avalados por la revisoría fiscal y dándole cumplimiento al sistema de gestión.

Es importante, que la copropiedad maneje un buen sistema de gestión para poder hacer reclamaciones ante la constructora, ante los proveedores y ante posibles eventualidades.

Cuenta con unos manuales que le puede compartir a la copropiedad, si le permiten trabajar en ella, para la funcionalidad del consejo, de la caja menor, de la cartera y de los proveedores. Esto le permitirá al consejo y a todos los que lleguen, poder entregar resultados positivos y no tener que entregar hallazgos ni informes con salvedades.

La auditoría contable, todo el proceso, se hace debidamente verificado con la contabilidad y con la administración.

La entrega de información se hace mensual, de acuerdo a la citación ordinaria por parte del consejo, se hacen las visitas al conjunto de acuerdo a la disponibilidad de la administración. Teniendo en cuenta que posee una inversión de vivienda en Villeta, esto le permite estar de manera constante en Villeta para hacer seguimiento permanente, además de las necesidades que requiera la administración.

El dictamen estará apoyado en el cumplimiento de la evaluación legal administrativa y contable, y la atención a los copropietarios cuando el conjunto así lo requiera, podrá ser presencial y/o virtual de acuerdo a las necesidades.

También maneja un pull de abogados e ingenieros, donde le ha servido para apoyarse constantemente en las decisiones de la propiedad horizontal.

- ☐ El señor Jairo Fernando Sastoque Jiménez comenta, que es contador público de la Universidad Libre de Colombia, es auditor especializado en auditoría de sistemas de información de la Universidad Católica de Colombia, tiene un diplomado en normas internacionales NIIF de la Universidad Externado de Colombia y de la Universidad Militar Nueva Granada. Tiene un curso de

gerencia integral básica de la Universidad Externado de Colombia y un curso de finanzas para financieros de la Universidad Externado de Colombia.

Tiene un curso de liderazgo de la Caja de Compensación Familiar Compensar, es auditor ISO 90010 – 14000 y pertenece a la revista propiedad horizontal, que le permite estar actualizado de los cambios permanentes que se producen en el sector de propiedad horizontal. Ha estado en simposios, en charlas. Ahorita están con la actualización de toda la reglamentación y cómo va a afectar la reforma laboral a la propiedad horizontal, con el doctor Mauricio Coral de la revista propiedad horizontal.

Experiencia laboral: Conjunto Residencial Santa María de Suba con 512 apartamentos, Edificio Palos Verdes en el Chicó con 15 apartamentos, actualmente, Conjunto Residencial Sabana Grande en Fontibón con 415 casas, actualmente, en la Asociación Esperanza y Vida Compensar estuvo 22 años como revisor fiscal, Edificio IXX propiedad mixta de 40 apartamentos, trabajó en la Caja de Compensación Familiar Compensar y terminó como coordinador financiero por 30 años, ahora es profesional independiente.

Como valores agregados a su labor ofrece, la independencia como revisor fiscal, ya que, es a la asamblea a la que le debe presentar resultados, su experiencia como contador público de más de 40 años en empresas del sector real y en entidades sin ánimo de lucro, trabaja para empresas del sector real en Bogotá, pero su hija vive al lado de Ámbar, razón por la cual, está viajando seguido a Villeta. Su experiencia como revisor fiscal es de 21 años en propiedad horizontal, amplios conocimientos, fundamentos y total conocimiento de la ley 675 y del Código de Comercio.

Actualizaciones permanentes y continuas en la labor como revisor fiscal, en la parte tributaria, contable y de propiedad horizontal que tiene con el Consejo Técnico la orientación número 15 que les permite subsanar las posibles falencias que tengan frente al registro de la contabilidad en propiedad horizontal como el fondo de imprevistos, reglamentación y entrega de valores agregados de las empresas de vigilancia o aseo.

Entrega un informe mensual de auditoría, asiste a las reuniones de consejo y da acompañamiento cuando se requiere, análisis y recomendaciones a la cartera de la copropiedad, ya que, sin una cartera sana el conjunto no puede avanzar. Entrega informes trimestrales a la copropiedad para no esperar un año para entregarle toda la información a la asamblea, va acompañado de su

informe de auditoría del trimestre y del informe de la administración, si así lo quiere dar a conocer la señora administradora. Evaluación de la contratación de la copropiedad como vigilancia, aseo y demás, recomendaciones permanentes de acuerdo a la auditoría, que se mantendrán hasta que se subsanen, de no ser así, podrá convocar a una asamblea extraordinaria para darle a conocer a la misma los pormenores de las posibles inconsistencias que se presenten.

La ley los obliga a entregar un dictamen de la información auditada durante todo el año a la asamblea presentando los estados financieros y dando aval de las cifras contempladas allí.

En las revisiones periódicas mensuales se hacen los acompañamientos a la parte contable, se hacen las recomendaciones, se trata de hacer las correcciones para que no se presenten problemas de no aprobar los estados financieros del periodo contable que se está entregando.

Su auditoria se basa en auditoría financiera que comprende los estados financieros y toda la parte monetaria de la copropiedad. Auditoría de cumplimiento que corresponde a todos los contratos y demás, que cumplan con los requerimientos, las pólizas y demás. Auditoría de control interno en donde es importante elaborar los manuales para caja menor, manual de contratación, manual de pagos, manual de ingresos, manual de salidas de información y todo lo correspondiente al manejo de los recursos de la copropiedad, eso incluye, que se tenga dentro del consejo una persona que haga las veces de tesorera o de evaluador de documentos para que se tenga el conocimiento dentro del mismo consejo de qué está sucediendo y cómo pueden ser aplicados. Auditoría de contratación comprende los contratos y demás. Es importante mencionar, que toda la información que se entrega a la DIAN debe ir soportada, validada y sustentada en todos los aspectos. Importantísimo el pago y recolección de las retenciones en la fuente, la entrega de la información exógena anual.

Cuenta con un grupo de trabajo que le permite apoyarse en las decisiones, que son: la doctora Gladys Mateus, revisora fiscal con experiencia de más de 30 años en el sector, la doctora Adriana Romero contadora especializada únicamente en propiedad horizontal y la doctora Jacqueline Riaño Maldonado abogada especializada en contratos.

INTERVENCIONES

- El señor Iván Molina recomienda a los colegas, que se lean muy bien el reglamento de propiedad horizontal con respecto al nombre del conjunto, para no caer en ambivalencias al emitir sus conceptos y dar el nombre de un conjunto que no existe. En el reglamento de propiedad horizontal artículo 12 página 37 dice que el nombre del conjunto es Conjunto Residencial Ámbar y así está especificado en el Rut. Igualmente, pregunta a los proponentes, como contador, en su calidad de revisor fiscal conoce sus obligaciones profesionales y las sanciones a las que están expuestos, ¿Cuál es su valor agregado específico para el Conjunto Residencial Ámbar?

Al respecto la señora la señora Andrea Russi comenta, que las funciones específicas, como lo discriminó en su propuesta, están establecidas en una ley, en una norma, en un artículo, de las cuales, allí establecen las que debe aplicar como profesional y revisor fiscal específicamente. No se puede pasar de ellas, no se puede extralimitar de esas funciones, y éstas se complementan con el artículo 208 y 209, obviamente va de la mano con toda la normativa legal que compete también a la parte de contador público, las normas internacionales y todo el compendio de normas que les compete como profesionales en la ejecución de la parte del área contable y revisoría fiscal.

Hay unas responsabilidades civiles, penales, administrativas y disciplinarias que por el no cumplimiento de las mismas los conlleva a unas sanciones, por eso, deben certificar que no tienen ningún llamado de atención o sanción ante la Junta Central de Contadores para poder firmar los estados financieros y llevar sus funciones de manera tranquila, transparente y con una ética profesional.

El valor agregado como profesional en revisoría fiscal está basado en la normativa, ya que no se puede extralimitar, pero siempre estará el acompañamiento dentro de su conocimiento y estará atenta a cualquier requerimiento, llamado, observación, acompañamiento integral en todas las partes funcionales del conjunto, en las que se requiera su apoyo y comprensión en demás detalles que requiera la administración y consejo de administración, siempre estará presente en las reuniones que consideren relevante su presencia. Obviamente como profesionales, también tienen alrededor profesionales a los que puede consultar preguntas en acompañamientos y demás, pero, como independientes en esta ejecución de revisoría fiscal, la autonomía y demás es específicamente personal, lo demás

serán acompañamiento de otros profesionales, sin delegar su responsabilidad en terceros, pues estaría incurriendo en algo indebido.

La señora Andrea Robayo comenta, que el cumplimiento se da verificando el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675. Como contadores y revisores fiscales es importante dar cumplimiento al Código de ética profesional, no se trata tanto de valores agregados sino del resultado que se da en el servicio que se está prestando. El valor agregado es el conocimiento que tienen, el acompañamiento constante y el resultado que van a entregar en cuanto a contrataciones. Si esto se lleva de manera oportuna junto con el manejo contable, no tendrán ningún riesgo de sanción.

Este servicio consiste en el profesionalismo con el que lo manejen, en la revisión constante de los procedimientos y el resultado óptimo para entregarle a los copropietarios el nivel profesional, dándole cumplimiento a todos los requerimientos como revisores fiscales.

El señor Jairo Sastoque comenta, que la ley 675 establece las sanciones que puede tener el revisor fiscal, que pueden ser administrativas, penales o civiles dependiendo de la gravedad de la falta cometida de las funciones que no realice. El revisor fiscal también puede ser sancionado administrativamente, está contemplado en el artículo 216 y 217 del Código de Comercio, el cual regula esta sanción. También puede tener sanciones penales de acuerdo a los delitos cometidos por falsedad en documento público o privado o fraude procesal. Sanciones civiles relacionadas con perjuicios económicos que pudo haber cometido o haber establecido para la copropiedad. Sanciones disciplinarias, en donde la Junta Central de Contadores puede llegar a obrar en este aspecto y podrá sancionarlo o cancelarle la tarjeta profesional, lo cual, está contemplado también en la ley 43 de 1990.

El valor agregado que ofrece es su experiencia de más de 21 años como revisor fiscal. Cuenta con sus antecedentes disciplinarios de mayo de este año, documento que es válido por tres meses, no tiene ninguna queja ante la Junta Central de Contadores ni sanciones al respecto. La independencia es otro valor agregado que ofrece, ya que, como revisores fiscales no deben estar coadministrando ni aconsejando que se haga contratación de uno u otros, sino más bien guiando que se cumplan las normas para salvaguardar todo lo correspondiente a la copropiedad.

VOTACIÓN: ¿ELECCIÓN REVISOR FISCAL PERIODO 2025 - 2026?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- Andrea Russi Gallo.	52	13.55%
2- Andrea Robayo.	101	26.59%
3- Jairo F. Sastoque.	80	20.92%
TOTAL	233	61.07%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba que la señora Andrea Isabel Robayo sea la revisora fiscal periodo 2025 – 2026.

9. INFORME SOBRE PROCESO DE RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES.

Toma la palabra el señor Camilo Ruíz del apartamento 2-705, miembro del comité de recepción de zonas comunes y procede a leer el siguiente informe:

En cumplimiento de nuestras funciones como comité designado para recibir las zonas comunes del conjunto, y en atención a las inquietudes manifestadas por los varios propietarios, especialmente aquellos que han adquirido recientemente inmueble en la torre 2.

Nos permitimos informar de manera clara, completa y fundamentada, el estado actual del proceso de recepción de zonas comunes. Así como las acciones legales disponibles ante los hallazgos técnicos identificados.

El propósito de este informe es transparentar el proceso, brindar claridad sobre las decisiones adoptadas hasta la fecha. Y poner una ruta de acción jurídica adecuada para la defensa de los intereses colectivos del conjunto.

1- Primero contrato de la lonja de propiedad raíz, contexto y justificación.

Con el fin de garantizar un acompañamiento técnico y jurídico especializado, en noviembre de 2023 se suscribió un contrato con la Lonja Autorreguladores, entidad con experiencia en procesos de recepción de conjuntos residenciales.

El objeto del contrato: Brindar asesoría técnica y legal en la recepción de las zonas comunes del conjunto, etapas constructivas, 1 y 2, mediante las siguientes actividades.

- ☐ Visitas técnicas al conjunto.
- ☐ Elaboración de informes detallados de hallazgos.
- ☐ Acompañamiento jurídico especializado.
- ☐ Recomendaciones frente a posibles acciones legales.

Valor del contrato: \$ 32.760.000 (IVA incluido).

Desembolsos: Noviembre 2023 \$ 13.080.000
 Enero 2024 \$ 9.840.000.
 Mayo 2024 \$ 9.840.000.

Este contrato fue firmado con el objeto de proteger jurídicamente los derechos de la copropiedad. Ya que la constructora, como es común en estos procesos, podría no responder integralmente por las deficiencias constructivas, sino se hace un seguimiento riguroso y documentado.

2- Acompañamientos realizados y hallazgos técnicos.

Se realizó un levantamiento completo de hallazgos técnicos en zonas comunes.

Resultado: 252 hallazgos identificados.

Se entregó informe con soporte fotográfico y descripción técnica.

El contrato contempla 3 acompañamientos, hasta la fecha se han realizado 2.

Primer acompañamiento 14 de junio del 2024.

Segundo acompañamiento, 30 de octubre de 2024.

Se evaluó el avance de la solución de los hallazgos. Resultado parcial, 89 hallazgos solución, 163 pendientes.

El tercer acompañamiento queda pendiente. Fue reservado para hallazgos que requieran un profesional especializado. Su programación debe ser coordinada entre la Lonja y la constructora Prodesa.

- ☐ Compromiso adicional.

Cuarta visita: Prodesa se comprometió públicamente a asumir el costo de un cuarto acompañamiento con la Lonja, con el fin de cerrar todos los temas pendientes. Este compromiso, según comunicación reciente, sigue vigente.

3- Discrepancias en los reportes. Lonja vs Prodesa.

A la fecha de corte del 15 de julio del 2025, los datos son los siguientes:

Según la Lonja.

Hallazgos iniciales 252, solucionados 89, pendientes 163.

Según Prodesa.

Hallazgos totales reportados 337, 85 hallazgos denegados, 101 hallazgos entregados, 18 entregados el 15 de julio del 2024.

¿Por qué existe esta diferencia?

Prodesa ha señalado, que el informe técnico de la Lonja no fue lo suficientemente desagregado, pues varios hallazgos incluían múltiples actividades que no están claramente especificadas. Por ello, generaron un nuevo archivo Excel en el que separaron cada ítem técnico.

Desde el comité consideramos que: Esta confusión puede haberse evitado si desde el inicio no hubiera generado un documento único, técnico y validado por ambas partes. Eso ha dificultado el seguimiento y cruce con el informe de Prodesa. El informe inicial de la Lonja no fue claro ni específico.

4- Ruta jurídica, conciliación y posibles acciones judiciales.

El contrato suscrito con la Lonja incluye el acompañamiento jurídico para avanzar en una audiencia de conciliación formal. Queremos notificarles que ya tenemos designado un profesional, el abogado, el doctor Guillermo Sosa.

¿Por qué iniciar una conciliación?

- Permite formalizar compromisos ante una autoridad legal.

- Las obligaciones quedan registradas en actas con mérito ejecutivo. Lo que habilita su exigibilidad legal.
- En caso de incumplimiento, se puede proceder, con un proceso judicial de ejecución directa.

Centro propuesto:

Centro de conciliación, Abraham Lincoln.

- Tiene convenio vigente con la Lonja.
- Entidad sin ánimo de lucro.
- Costo \$ 550.000. Único pago.
- A diferencia de otros centros, emite un acta por cada audiencia. Lo que fortalece el sustento jurídico del caso.
- Experiencia en conciliaciones con constructor.

Etapas jurídicas cubiertas por el contrato:

- Conciliación incluida.
- Demanda judicial en primera instancia, incluida.
- No se incluye el costo del perito evaluador, requisito indispensable si se opta por una demanda.

5- Avalúo técnico no cubierto por el contrato.

Si no se logra un acuerdo en la etapa de conciliación, el siguiente paso será la interposición de una demanda judicial, la cual exige como requisito un avalúo técnico profesional, que deberá ser contratado por la copropiedad.

Características del peritaje:

- Persona natural con certificaciones actualizadas.
- Costo estimado \$ 60.000.000 o a \$ 80.000.000.

Incluye:

- Cotización formal.
- Visita técnica.
- Documentación del conjunto.

Aspectos que evalúa el perito:

- Daño emergente.
- Lucro cesante.
- Inyecciones de afectación futura.
- Costo de reparación.
- Valoración del perjuicio a la copropiedad.

Este documento será el soporte técnico de la demanda ante el Juez.

6- Conclusiones de nuevos hallazgos.

Durante la última reunión con la Lonja, se aclaró que es posible incluir nuevos hallazgos en la conciliación, siempre y cuando:

- Se encuentre debidamente documentados.
- Se gestione a través de derechos de petición o mecanismos formales para la solicitar garantías a la constructora.
Ejemplo: Fallas reincidentes como el deterioro del granito del jacuzzi.

7- Conclusiones y próximos pasos.

- Proceso de recepción técnica continua con hallazgos aún pendientes por resolver.
- Se dará inicio al proceso de conciliación formal, en busca de un acuerdo extrajudicial.
- En caso de no llegar a un acuerdo, o que de llegar al mismo, y que éste sea incumplido por parte de Prodesa, se evaluará la contratación de un perito para sustentar una eventual demanda.
- La demanda judicial, si se interpone, solo podrá ser adelantada por un evaluador técnico independiente.

Este informe hace parte referente al avance de la recepción de zonas comunes correspondiente a las etapas 1 y 2. Sin embargo, como comité de recepción de zonas comunes, elegido en asamblea del pasado 8 de marzo, también cumplimos con lo ordenado por ustedes, en esta misma asamblea, referente a la facultad de recibir el gimnasio de la copropiedad.

Se realizó el recorrido verificando que el gimnasio contara con las especificaciones y dotaciones correspondientes. De este recorrido se suscribió acta, donde se

registró 22 observaciones. De las cuales 20 fueron resueltas, quedando pendiente 2: gravilla decorativa para la jardinera y cambio de un espejo.

Observaciones: Que no afectan seguridad, ni operación. Quedando este habilitado para su funcionamiento. En los próximos días, una vez establezca condiciones de seguridad y control, la administración estará enviando un reglamento provisional, para el funcionamiento del mismo.

Se realizó recorrido de la torre 2 y edificios de parqueaderos con 180 hallazgos correspondientes a: Señalización, pintura, boquillas, barandas con abolladuras, falencias en impermeabilización, instalación de válvulas desahueadoras, empozamientos, residuos de concreto en placa de parqueaderos, drenajes, materiales, entre otros.

Es importante resaltar que en este recorrido no se evidenció fallas estructurales, sino meramente de acabados. Producto de este recorrido, se logra que los pasillos de la torre 2 sean pintados nuevamente, actividad que está próxima a programar, por parte de la constructora.

En seguimiento a los recorridos y observaciones realizados en el conjunto, informamos que la carpa de la piscina fue retirada previamente con el fin de corregir una rotura detectada en una de sus secciones, según lo indicado en observaciones anteriores. Sin embargo, al momento de su reinstalación, la carpa fue colocada en condiciones inadecuadas, presentando un nivel evidente de suciedad, que no corresponde a los mínimos de higiene requeridos para un espacio de uso común, como es la piscina.

Este tema fue expuesto y debatido en varias oportunidades por parte del equipo de consejo, administración y comité de recepción de zonas comunes ante la constructora solicitando su intervención. Como resultado, Prodesa ha confirmado, que el lavado de la carpa ha sido programado para el próximo lunes.

Finalmente, para todos ha sido un tema de profunda preocupación la seguridad y el control del conjunto. Por ello, teniendo en cuenta las limitaciones por temas de afectación a garantías, solicitamos a la constructora un aval, con lineamientos específicos para la instalación de cámaras sin que esto afectara la garantía estructural de la copropiedad.

Ante esta solicitud, la constructora a través de correo electrónico se pronunció y nos dio lineamientos para proceder. En este momento nos encontramos ultimando detalles para iniciar con la instalación de cámaras en la copropiedad.

Agradecemos su atención y disposición para participar activamente en las decisiones colectivas que, sin duda, afectarán el valor patrimonial de nuestras unidades privadas y la calidad de vida dentro del conjunto.

Los invitamos a ser parte del comité de recepción de zonas comunes, también como el Consejo.

El señor presidente pregunta, ¿Por cuántos miembros está constituido el comité de recepción de áreas comunes y quiénes son los que participan y colaboran amablemente en ese comité?

Al respecto el señor Camilo informa, que son: La señora Carolina y el señor Camilo Ruiz. Por eso la invitación a que profesionales, tanto de arquitectura, ingeniería, electricidad y abogados puedan hacer parte de este comité. Siempre una observación técnica o jurídica es bienvenida, para poder hacer las reclamaciones correspondientes contra Prodesa.

La señora administradora comenta, que hay unos puntos, que son temas de controversia que no fueron mencionados en este informe y no hacen parte del informe, porque son espacios que aún no han sido entregados por la constructora, que siguen estando bajo su responsabilidad y que en esta conciliación, que manifiesta el señor Camilo, miembro del comité de recepción, harán parte de la conciliación extrajudicial. Dentro de estos espacios se encuentran los espejos de agua, la cascada, todos los espacios están en manos de ellos, igual lo correspondiente a afectaciones en la piscina. Si bien hay un acta de entrega, desde el primer momento se han hecho las observaciones y requerimientos correspondientes a la constructora.

Sobre esos requerimientos y cada uno de los radicados, que se han hecho a través de los canales oficiales, como es la página de Prodesa, a través de derecho de petición, a través de requerimientos independientes, la constructora les dio una respuesta, donde también en este momento se encuentran cotizando para realizar la intervención a las afectaciones que se han visto en la zona de la piscina, como es el granito y todas las fallencias que se presentan.

El señor presidente manifiesta, que este es un proyecto por etapas. La etapa número 1 del proyecto estuvo constituida y así está en el RPH, constituida por la piscina. La torre 3 y la mitad de los parqueaderos. La siguiente fue la etapa número 2 que está constituida por la torre cuatro y toda la zona intermedia donde está el salón social y los espejos de aguas. La etapa 3 del proyecto está constituida por la torre 2 y la otra mitad de los parqueaderos. En ese sentido, el contrato de la Lonja sólo cubrió el análisis técnico de las etapas 1 y 2, es decir, que la etapa 3 correspondiente a torre 2 y la mitad de los parqueaderos, en estos momentos no se ha contratado una empresa experta, técnica en la recepción de áreas comunes.

En ese sentido, le preocupa significativamente, las implicaciones hacia la copropiedad por la recepción del gimnasio, sin un análisis estructural, sin un análisis eléctrico, sin un análisis hidráulico, sin un análisis arquitectónico. Y recibiendo parcialmente determinadas situaciones. Cabe recordar, que conforme al artículo 100 del RPH, la asamblea designó a un comité de recepción de áreas comunes como responsable de este proceso. Según el RPH, este proceso es responsabilidad del comité, no del consejo, no de la administración. Internamente este comité, en una sesión mediante un acta por escrito, decidirá si la Lonja recibirá o el comité de acuerdo al informe de la Lonja, recibe las áreas comunes.

Se agradece que se haya nombrado una revisora fiscal, quien les mencionó, que tiene conocimiento en recepción de áreas comunes, porque lo primero es que hay que revisar el RPH, debido a las inconsistencias en la recepción de estas áreas comunes y donde potencialmente la constructora, jurídicamente, se va a apoyar.

Es preocupante los motivos de por qué se recibe un gimnasio sin haber contratado una empresa previa técnica especializada. No le parece adecuado que dos copropietarios del comité asuman la responsabilidad, que debería asumir una empresa técnica en esa recepción de áreas comunes.

INTERVENCIONES

- ☐ El señor Ricardo Camelo agradece el trabajo que está realizando el comité de recepción de áreas comunes. Cabe mencionar, que hubo propietarios que recibieron y otros no, fueron voluntarios desde el principio para la recepción de áreas comunes, pero, por problemas personales de cada uno se fueron retirando de a poco, hasta que quedó nombrado el nuevo comité. Se tiene bastante conocimiento de todos los problemas con Prodesa, que ha sido una empresa muy complicada para las zonas comunes. Igualmente, manifiesta que

siguen teniendo muchas dudas, dentro de esas, está la red contra incendios, a la que nunca se le han hecho pruebas y se supone que ya la entregaron o fue recibida. El otro tema es el gimnasio, desconoce si el comité recibió los planos aprobados por Planeación Municipal, tanto planos como memorias de cálculo. Porque es muy importante leerlas bien, pues por su experiencia, Prodesa es una empresa poco confiable, pues 337 hallazgos de errores en solo áreas comunes, fuera de las áreas privadas en los apartamentos.

Con respecto a la piscina, no sabe si en el cuarto de baños, ellos para corregir el error en la carpa rompieron la viga de amarre, no sabe si la corrigieron. Quisiera saber si fue revisado por parte del comité ese tema. Tampoco sabe si han revisado el cuarto piso de parqueaderos que tiene bastante filtraciones y el quinto piso de parqueaderos igual, pues cuando llueve es una laguna completa. Han tratado arreglarlo con sifones, pero quisiera saber si lo tuvieron en cuenta en lo que han recibido. Tiene una lista grande, pero le gustaría poder aportar nuevamente al comité, ya que hay varios propietarios que tienen bastante experiencia en el tema de las obras civiles y le gustaría fueran parte nuevamente del comité de áreas comunes, ya que, es importante colaborar a los compañeros, que son solo 2 y con Prodesa la pelea es muy complicada.

Es importante que el comité tenga en cuenta, que el encerramiento de la piscina no es el que prometieron en su Brochure y es un tema bastante delicado.

- ☐ Al respecto la señora administradora manifiesta, que la red contra incendios no ha sido recibida por parte de la copropiedad, de hecho, en este momento ésta inoperativa luego de diferentes hallazgos, filtraciones que tenía esta red. Pero no ha sido recibida por la propiedad aún. Referente a la viga de amarre del baño, en el año 2024 cuando habían hecho el recorrido en el mes de junio, se había solicitado corregir este tema del borde del muro que estaba generando el daño a la carpa. Lo que hicieron en ese momento fue cortar una parte del muro. De acuerdo a la información que les da Prodesa en este momento, lo que hicieron fue bajar todo el muro y volver a hacer la construcción de esa viga. Ya se les pidió la el informe del registro fotográfico para poderlo tener dentro de la oficina de administración y podérselos compartir para que este tema les dé mayor tranquilidad.

Referente a los empozamientos y filtraciones en el piso cuarto, este es uno de los puntos que no se ha recibido aún por parte de la propiedad, es decir, que sigue estando pendiente. Esta semana se hizo un recorrido, y si bien, ya

realizaron una corrección, tienen que esperar a ver si es efectiva en el momento en que llueva para verificar si continúan los empozamientos. Sí continúan las afectaciones, pero es un punto que no ha sido recibido por parte de la copropiedad.

Referente al cerramiento de la piscina, de acuerdo a la información que se dio en el momento en que ingresó a la propiedad en el mes de octubre, en el recorrido que hicieron en el mes de junio tocaron ese punto, cuando el señor Ricardo era presidente del consejo y miembro del comité de recepción de zonas comunes, en ese momento con quien fuese la representante legal de Prodesa, la señora Ángela, Prodesa manifestó que no iba a cambiar ese cerramiento porque se hablaba de cumplir con una norma y una serie de justificaciones. En ese mismo momento según entiendo se llegó a un acuerdo con la constructora y sembró unas matas junto al parque de los niños.

Un tema que tocó la lonja en recorrido del día 30 de octubre fue que, una cosa es que la piscina cumpla con la normatividad que hace parte de un requisito de seguridad y otra cosa es la publicidad engañosa. Si se logra demostrar que hay una publicidad engañosa, en cuanto a lo que Prodesa formalmente ofreció y lo que está entregando, es otro tema que también se tiene que analizar jurídicamente más adelante. Pues una cosa, es que la piscina cumpliera con unos parámetros y que Prodesa en su momento hubiese dicho que ese es el cerramiento, que está cumpliendo y que lo demás hace parte de una ambientación, pero sí se logra demostrar que es una publicidad engañosa será otro proceso judicial independiente del proceso que se está llevando en este momento.

- ☐ El señor Camilo Ruíz comenta, que se revisaron los baños y sí cumplieron con la construcción de la viga perimetral en el sector que bajaron el nivel.
- ☐ El señor Mauricio Bernal manifiesta, que los equipos que puso Prodesa en el gimnasio son de uso doméstico, no son para uso comunal. Si aceptan esos equipos, tendrán que adquirir unos equipos que sean para trabajo pesado.
- ☐ La señora administradora comenta, que con el comité se validó la dotación que ofrecía la constructora a la copropiedad y allí solo se indicia, que el gimnasio venía dotado con dos caminadoras, dos bicicletas y dos máquinas multifuncionales, pero no indicaban características, ni marcas. Por tanto, se verificó que se cumpliera con las condiciones que decía allí, incluso, se tuvieron algunas mejoras pues decía que el techo era concreto a la vista y se

le instaló drywall, que la puerta era en hierro con pintura de esmalte y se instaló una puerta en vidrio que a la vista es un poco más presentable.

- ☐ El señor Camilo Ruíz comenta, que la parte técnica de los equipos no tenía una especificación clara para este tipo de equipos, simplemente es caminadora, multiusos y bicicleta, no dice nada más.
- ☐ El señor Abner Granados del apartamento 3-204 felicita a los miembros del comité por el informe tan bien resumido. En cuanto el peritaje, se habla de un monto de \$ 80.000.000 aproximadamente, en caso de que se diera eso después de una etapa conciliación, habría que solicitar cotizaciones de diferentes fuentes, en donde podrían participar los propietarios buscando expertos en peritaje de conjuntos residenciales que les pueda cotizar. Hay una ley o proyecto de ley que habla de la entrega de conjuntos por etapas, se dice que esa ley va a establecer que el conjunto se reciba solo al final de la construcción. No se sabe si cobija a los conjuntos que están en trámite o solo los que vengan a futuro después de la ley. Sería importante investigarlo y tenerlo muy en cuenta.

Es necesario hacer lo más pronto posible la conciliación con Prodesa, para saber a qué atenerse con esa empresa que es demasiado irresponsable.

- ☐ La señora administradora aclara, que el valor del perito es un aproximado, en la reunión con el abogado de la Lonja, él les manifestó que con la Lonja se tiene un tema administrativo entre la constructora y la copropiedad. Con la audiencia de conciliación se iniciará una etapa extra procesal, en donde se harán unos acuerdos con la constructora, de los temas que están pendientes, de los informes que les dejó la Lonja y de los nuevos hallazgos que han surgido de ese momento a la fecha y siguen surgiendo porque no se han atendido las observaciones y no se han entregado a la copropiedad.

Se hará una o varias audiencias de conciliación, de acuerdo a como avance el proceso. El abogado les indicó, que cuando se agote esta etapa, si Prodesa incumple ahí sí tendrían que iniciar un proceso judicial contra la constructora. Para ese momento se requiere un informe de un perito registrado y para ello, se harán las respectivas cotizaciones, ya que, el valor mencionado es un aproximado por experiencias en otras copropiedades. Este informe indica el proceso que se ha realizado hasta ahora, qué se está haciendo desde el conjunto y cuál es el paso a seguir.

- El señor Luis Humberto Falla comenta, que desconoce si ya se recibieron las bombas, pues ya se tuvo que pagar un arreglo bastante grande del sistema de presión constante de las bombas, y no entiende porqué el contratista les pasa ese costo, cuando los sensores de nivel vienen dentro de lo que es el mantenimiento que hace el contratista. Igualmente considera, que así sea publicidad engañosa, el cerramiento de la piscina está completamente caído, es decir, que por ninguno de los dos lados cumple.

En el parque de los niños ya hay unos elementos dañados y no recuerda si ya están incluidos. También se tienen problemas continuos en las tuberías del suministro de agua, ya van dos daños, uno fue en el primer piso y el otro está junto al área social

- La señora administradora informa, que, en el mes de julio del año pasado, el conjunto contrató una empresa que realizó el lavado de los tanques y se presentó un hecho fortuito e imprevisto, cabe recordar que en Villeta el agua solo llega en la noche, las bombas están en un servicio automático y no reciben ninguna manipulación por parte del conjunto. En ese momento, cuando llegó el agua y alcanzó el nivel requerido para succionar funcionaron con total normalidad, pero, en la noche el equipo de vigilancia notó un sonido extraño en alguna de las bombas, por lo que tuvieron que darle la parada de emergencia y se llamó a la empresa, al parecer fue un daño en las bombas al trabajar en seco.

Este proceso se tramitó a través de la aseguradora, ésta realizó todas las inspecciones, revisión de minutas, etc, y finalmente asumió el valor del arreglo y la copropiedad el valor del IVA. Ese valor se lo consignaron a la copropiedad y se le pagó a la empresa para que realizara el arreglo de la bomba, la causa de este daño fue un hecho fortuito.

Con respecto al cerramiento de la piscina, todavía está en parte de garantía y se realizará la solicitud correspondiente. Una cosa son los temas de seguridad y otra es la publicidad engañosa y lo que les debe cumplir la constructora.

El parque de los niños, sobre todo en la zona que se encuentra entre las torres 3 y 4, está bastante deteriorada, pero ese deterioro no se da por mala calidad, ni por tiempo, sino por mal uso. Los equipos que se han dañado es por mal uso de los copropietarios, de los hijos, de los invitados, de los huéspedes, de todas las personas que visitan el conjunto. Se ha evidenciado que son adultos que han manipulado y jugando en ellos. En algún momento, la constructora

reemplazó la rueda. Antes de pasar el presupuesto, se reunieron con la constructora, pero estas afectaciones actuales no hacen parte del informe de la Lonja porque claramente, en su momento, se encontraban en buen estado, y la constructora cambió la sección del juego afectado, lo demás estaba en buen estado y lamentablemente lo dañaron por mal uso en la copropiedad.

Por lo anterior, se aumentó el rubro en el presupuesto del parque como lo solicitaron en la anterior asamblea, para tener un rubro mayor y cambiar el sistema de juegos que no sea tan delicado.

La causa de tubería que se estalló en la noche se desconoce, el proceso ante Prodesa que es bastante complejo, lo más importante era reestablecer el agua en la copropiedad, para ello, se gestionó a través de una persona con experiencia que se dedica en Villeta a hacer ese tipo de mantenimientos. Se hizo la reparación y reemplazo de la brida, en donde se indica que ya se había reparado en alguna oportunidad. Se le hizo un requerimiento a la constructora sobre este punto con unas observaciones específicas, gracias a la guía de la persona que realizó la reparación.

Con respecto a la filtración que se presentaba frente al cuarto de máquinas, se evidenció una afectación en el buje reductor de la tubería de 8 pulgadas que hay en este punto, que hace parte de la red de suministro para el conjunto. Esto se revisó y se le solicitó a la constructora la reparación, ya que, revisando con el comité, lo que estaba construido no correspondía con los planos aprobados, es decir, los diseños eran diferentes, y la constructora realizó la reparación.

Las excavaciones que se hicieron detrás del salón social, frente a la torre 4, correspondían a la red contra incendios. Ya que, presentaba filtraciones y por eso la constructora realizó estas excavaciones para repararla y ponerla en funcionamiento.

Frente a los diferentes daños que se han presentado en las tuberías, la administración se ha apoyado en la Lonja para que emita un concepto técnico al respecto.

- ☐ El señor Juan David Cala del apartamento 2-1102 comenta, que reside en el conjunto desde el mes de noviembre y desconoce el tema de las cámaras, por tanto, sería importante que lo ilustraran al respecto. Se sabe que la planta instalada para las torres 1 y 2 es de capacidad inferior a la primera planta que

se instaló para las torres 3 y 4, teniendo en cuenta un principio de igualdad para todos, sería importante solicitarle a la constructora que ésta planta sea de las mismas características que la primera que se instaló. Igualmente se recomienda, que se adecúe un encerramiento para esta planta.

Frente al parque de los niños considera, que deberían empezar por removerlo porque ahí se forman aguas estancadas por los zancudos, hay unos filos, y puede ser peligroso para los niños.

En el parque donde están los rodaderos hay un panel ubicado a la derecha, su material es en triplex y está recubierto de fibra, el cual está completamente dañado y presenta unos filos que también son peligrosos. Eso no es por mal uso sino por mala calidad de los materiales que pusieron ahí y se podría solicitar la garantía del mismo.

El piso del parque es de corcho y huele mal cada vez que llueve. Se podría consultar con la constructora para ver si es posible que lo cambien, como lo hicieron en el parque que queda detrás de Ópalo, en donde lo cambiaron por pasto sintético.

La baranda que está entrando a la torre 2 se desoldó, lo que puede ser peligroso para los usuarios. Por tanto, es importante que se realice el arreglo correspondiente de manera oportuna y prioritaria para evitar accidentes.

- ☐ La señora administradora comenta, que se está adelantando el tema de las cámaras, por ahora, se van a instalar cámaras en los ascensores y algunas perimetrales. A futuro, se espera poder cubrir toda la copropiedad, pero por su costo, se debe ir haciendo de manera paulatina. En la planta eléctrica sí hay una diferencia entre las características de la que se instaló en la primera etapa y la planta que se encuentra instalada para las etapas 3 y 4, pero esa planta no se ha recibido. Dentro de las observaciones que se hicieron verbalmente a la constructora, se solicitó el encerramiento de la planta, ya que se encuentra a la intemperie y esto genera un deterioro acelerado.

Respecto al piso de corcho cabe mencionar, que posiblemente no puedan hacer todos los cambios en este momento, pero cambiarlo por el césped es una de las inquietudes que se tiene con el consejo de administración, para empezar a hacer cambios por elementos que sean más fácil de hacer mantenimiento y que a largo plazo su vida útil sea mucho mayor.

En el parque de los niños se harán cambios, se requiere una pulidora porque los corchos presentan riesgos para quien esté en la zona, razón por la cual, se señaló con la cinta de peligro.

La baranda de ingreso a la torre 2 se soltó el fin de semana anterior, se llevó a un soldador que quien le puso unos puntos para ajustarla provisionalmente, mientras se hace un trabajo adecuado. Sin embargo, se revisará nuevamente para ver si es otro punto en donde se desoldó.

- El señor presidente comenta, que participó durante más de dos años en el comité de recepción de zonas comunes, desde el principio del conjunto. Las torres 3 y 4 tuvieron la oportunidad de contratar una empresa especializada en recepción de áreas comunes, bien o mal, esto los ha llevado a este escenario de reclamación y posible demanda. Por tanto, la invitación es que los propietarios de la torre 2 consideren la posibilidad de contratar a futuro una empresa experta para las torres 1 y 2, que son las dos últimas etapas del proyecto. Frente al caso de la planta eléctrica ¿Alguno de los que hizo la recepción visualizó el impacto por ruido de esa planta sobre el gimnasio?, ¿Alguno de los que hizo el recorrido y potencial recepción evaluó el impacto sobre la calidad del aire que se va a respirar en ese gimnasio a causa de la localización de esa planta eléctrica?, ¿Qué pasa con la insonorización?, ¿Qué pasa con la chimenea como la otra planta la tiene?, no sea que ir al gimnasio sea un riesgo por emisión allí de material particulado como dióxido de carbono, monóxido de carbono y sea un riesgo para la salud.

Esto no lo ve uno, lo ve una empresa especializada que se resuelve en el capítulo arquitectónico. A partir de los comentarios logra visualizar que, que de alguna manera torres 1y 2 necesitan visualizar a futuro la contratación de una empresa experta, especializada en estos temas. Se podría someter a votación de la asamblea, para decidir, si a futuro, el consejo o el comité va a estudiar la posibilidad de contratar una empresa experta, que acompañe esa recepción de áreas comunes de las torres 1 y 2, ya que, es un riesgo enorme dejarlo en manos de unos copropietarios.

El señor presidente comenta, que es ingeniero civil con experiencia de más de 25 años, pero no se atreve a asumir esa responsabilidad, pues allí participan ingenieros eléctricos, ingenieros mecánicos, arquitectos, etc, expertos en cada área. Ese riesgo no lo pueden dejar en torre 1y 2 porque nunca van a llegar a este estado, afortunadamente, de demanda o conciliación. Igualmente felicita al comité de recepción de áreas comunes por su labor y la sugerencia de

nombrar nuevos miembros para el comité de recepción de áreas comunes y se podría aprovechar para que la asamblea lo apruebe.

- ☐ La señora administradora aclara, que en una asamblea extraordinaria no presencial se tratan únicamente los temas que hacen parte del orden del día, en este caso, están en un punto que es un informe. No sabe si se podría votar sobre una decisión que compete también a la torre 1, que aún no se ha construido. Por tanto, considera que en una próxima asamblea se podría determinar si esa contratación se podría asumir a través de una cuota extraordinaria y cómo sería todo el proceso.
- ☐ El señor presidente comenta, que, a partir de su experiencia en otras asambleas extraordinarias, no hay camisa de fuerza si la propuesta está relacionada con el punto que se debate, toda vez que es un evento extraordinario y como copropietarios están para resolver eso y no incurrir en el futuro en gastos adicionales para la copropiedad. Por tanto, como presidente asume la responsabilidad y coloca sobre la mesa la votación, postulaciones para el comité de recepción de áreas comunes y nombramiento por parte de la asamblea, y ésta en su sabio entender y proceder tomará la decisión, si acepta o rechaza esa postulación de los miembros.

Esta misma situación se vivió hace dos años en una asamblea extraordinaria con el señor administrador de ese momento, el señor Ricardo, y sobre el mismo sentido procedieron y trabajaron. Sin duda, existen mecanismos de evaluación en este tipo de asamblea, impugnación y demás, pero cada uno tiene la libertad de accederlos y trabajar sobre ellos. Por tanto, se procederá a las postulaciones para pertenecer al comité de recepción de áreas comunes, toda vez que el comité en su informe manifestó esa necesidad.

- ☐ El señor Cesar Betancourt del apartamento 3-310 manifiesta, que fue presidente del consejo por cuatro años donde reside. Igualmente aclara, que se está adicionando un punto que no está dentro de la asamblea extraordinaria.
- ☐ El señor Arizmendi del apartamento 2-504 manifiesta, que ha estado solicitando la palabra hace rato, pero no le ha sido otorgada. Igualmente comenta, que este punto no es del orden del día y el señor presidente lo está imponiendo. Eso está muy mal hecho y no se debe tener en cuenta. Pareciera que el señor presidente quisiera rediseñar el conjunto, por ende, sería bueno que él haga parte de ese comité. Está bien tener inquietudes, pero hay que

hacerlo dentro de un orden lógico. El conjunto tiene unas especificaciones sobre las cuales toca cobrarle a la constructora, se les puede ocurrir muchas ideas interesantes, pero hay que ver lo que la constructora realmente se comprometió a hacer y cobrarle contra eso, no es lo que se les ocurra.

- ☐ El señor presidente comenta, que están en el punto de postulaciones al comité de recepción de áreas comunes, de acuerdo a la necesidad que mostró en su informe el comité, quienes piden la colaboración, necesitan apoyarlos y hay copropietarios que quieren apoyarlos.
- ☐ El señor Luis Hernando manifiesta, que por más de que el señor presidente insista, se aprobó un orden del día, unos puntos, que por más que salgan en un informe, en este tipo de asambleas no pueden ser incluidos. Y los puntos que el señor presidente menciona están basados claramente en una discusión, pero son opiniones personales. No se trata solamente de escucharlos y seguir con el punto, ya que, puede llegar a perder toda validez las seis horas que llevan en este transcurso, si la asamblea no se sigue llevando con el orden que fue aprobado, por tanto, solicita al señor presidente que continúen con el orden aprobado, pues es su responsabilidad como presidente de la asamblea y no incluir puntos personales o puntos a discreción de informes. No pueden seguir votando por algo que no es.
- ☐ El señor presidente comenta, que hay dos postulaciones, el señor Ricardo Camelo y la señora Laura Velandia, por tanto, se colocará la pregunta para que la asamblea, de manera amplia y democrática, decida sobre este punto, para ello, se someterá a votación la pregunta y el nombre de los postulados.

POSTULACIONES:

NOMBRE

- 1- Ricardo Camelo.
- 2- Laura Velandia.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA INTEGRACIÓN DE NUEVOS MIEMBROS AL COMITÉ DE RECIBO DE ZONAS COMUNES, CONFORMADO POR: EL SR. RICARDO CAMELO Y LA SRA. LAURA VELANDIA?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	150	39.61%
2- NO APRUEBA	36	16.16%
TOTAL	186	55.78%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba la integración de nuevos miembros al comité de recibo de zonas comunes, conformado por: el señor Ricardo Camelo 3-1108 y la señora Laura Velandia del apartamento.

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA.

Toma la palabra la señora administradora y comenta, que esta propuesta de modificación al manual de convivencia, atiende a los temas tratados en la asamblea anterior.

El señor Luis Lugo, miembro del comité de convivencia informa, que se reunieron los miembros del comité y cada uno estudió el manual, tuvieron una reunión donde participaron todos, y la visión que tenían en ese momento era del bienestar del conjunto, de poder aprovechar las zonas comunes en su mayor posibilidad. Obviamente manteniendo las reglas de coherencia, de respeto, el orden en todo sentido, teniendo en cuenta que están pagando por estos beneficios que tienen a nivel común, pues la idea es poderlos aprovechar en su mayor tiempo, bajo esos reglamentos y bajo un orden. Esa fue la metodología. En esa participación quedaron consignadas las mayores votaciones, obviamente había personas que probablemente lo estaban en completa concordancia con lo que decían, pero, esas personas evidentemente tendrán la oportunidad en la asamblea de expresar sus opiniones, pues se trajo lo que en común consideraron que era lo mejor para que tomen la decisión.

El señor presidente comenta, que ya lo habían leído y revisado con la convocatoria.

La señora administradora comenta, que tal como se habló en la asamblea anterior, son puntos muy básicos, muy sencillos que hacen referencia a las obligaciones de los propietarios de los apartamentos destinados a la prestación del servicio de vivienda turística. Si bien hay un protocolo que se viene cumpliendo dentro del conjunto, la convivencia del conjunto requiere que éste se encuentre establecido dentro del manual para garantizar su actividad, ya que, como se manifestó en la asamblea anterior, muchos huéspedes o propietarios manifiestan desconocer e indicar que esto no hace parte de las normas del conjunto. Por tanto, va muy en línea con lo que ya se está haciendo simplemente es para que quede formalizado.

Obligaciones de los propietarios de los apartamentos destinados a prestación permanente u ocasional del servicio de vivienda turística.

La idea es adicionar un numeral, y 2 párrafos, a este capítulo.

seguir el siguiente protocolo para la correcta prestación del servicio.

Cuando inicie la operación turística de su apartamento informar a la administración para tener el control sobre el acceso y salidas de los residentes transitorios.

Debe tramitar ante Confecámaras su registro nacional de turismo.

Informar a sus huéspedes que, en el momento de ingresar al conjunto, se les entregará un formato de ingreso de huéspedes, el cual deberá diligenciar y cumplir con los términos y condiciones de la estadía.

Cumplir con las normas y procedimientos de seguridad establecidos en el conjunto.

Para el ingreso de un huésped, el propietario o encargado del inmueble deberá informar a la administración, a través de correo electrónico, los datos de las personas que van a ingresar al inmueble, como son nombres número de identificación, número de pasaporte, edad y el tiempo que este huésped va a estar en la propiedad. Ahí se hace claridad, que cuando se habla de un tiempo, no es porque el conjunto lo esté limitando, sino para que se configure la vivienda turística o el alquiler turístico, pues se entiende que es un alquiler inferior a 30 días. Entonces, ellos hacen el acuerdo con sus huéspedes, y lo que la administración necesita es conocer durante cuánto tiempo está vigente la autorización para la estadía dentro del conjunto.

Así mismo, no se permite el ingreso de personas que no hayan sido expresamente autorizadas por el propietario o encargado del apartamento. Importante que tengan en cuenta, por seguridad de toda la propiedad, si en la autorización de ingreso que envían al conjunto no están relacionadas todas las personas que van a ingresar, hasta que no puedan tener una comunicación y los propietarios les indiquen que autorizan a estas personas, no pueden ingresar al conjunto.

Así mismo, también es importante que la información se reporte con mínimo 24 horas de anticipación a la llegada del huésped. Se sabe, que hay momentos en que salen reservas de última hora, sin embargo, esto también da un tiempo para informar. Lo importante es que no lleguen las personas al conjunto sin que se haya enviado la autorización para evitar contratiempos, molestias, retrasos en los ingresos o congestión en el Lobby.

También es importante que indiquen si las personas a quienes le alquilan el apartamento, está autorizado para recibir visitas en el inmueble e informar a la administración si ingresan en algún vehículo, caso en el cual es importante, informar la placa del vehículo que va a ingresar al conjunto.

Así mismo, la solicitud siempre es que, el operador o quien presta el servicio turístico cumpla con todas sus obligaciones legales, normativas tributarias, todo tipo de obligación que le imponga la ley es responsabilidad exclusiva del propietario que realice la actividad y el propietario debe garantizar condiciones seguras para su huésped.

Se hace la claridad que los objetos de las personas que ingresan al conjunto de todos los residentes transitorios, de huéspedes, son responsabilidad exclusiva de cada uno de ellos y, así mismo, como copropiedad, no se hacen responsables de las pérdidas, daños, extravíos de cualquier elemento o artículo que esté dentro de los inmuebles, porque no tienen acceso a los inmuebles o predios. Tampoco tienen un control de inventario, por tanto, no se hacen responsables por los pequeños elementos que haya dentro de estos apartamentos. Es importante también que quien preste ese servicio, les informe a los huéspedes las normas de convivencia que tienen establecidas dentro de la copropiedad, todas las normas que están en el reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y lo que corresponde al Código Nacional, al Código de Policía.

Es importante que dejen, bien sea la información dentro del apartamento o se la entreguen previamente al huésped cuando vaya a ingresar a la copropiedad y,

sobre todo, que tengan presente, que todo daño, toda situación que se presente, dentro de los inmuebles o dentro de las zonas comunes, es responsabilidad exclusiva del propietario del inmueble.

Este protocolo lo analizó el comité de convivencia, buscando que se cumpla las normas y que la estadía dentro de la propiedad sea agradable.

El segundo punto hace referencia a los parqueaderos de visitantes que se encuentra en el capítulo 7. La idea es solo modificar el artículo 37 referente a las tarifas. Como bien saben, el tema del cobro por el uso de parqueaderos de visitantes fue aprobado en asamblea del año 2024, sin embargo, se ha presentado una serie de observaciones e inconformidades por las tarifas y la propuesta que trae hoy el comité de convivencia, es bajar los valores de estas tarifas, es decir, continuar en las mismas condiciones, en donde se puede usar o es gratuito el uso de estos parqueaderos de visitantes durante 3 horas, y a partir de este tiempo, iniciar con los cobros. La modificación consiste en reducir el valor de la tarifa, es decir, antes para para los carros automóviles, camionetas la hora o fracción costaba \$ 2.000 y las 24 horas \$ 20.000. La idea es bajar esa tarifa a la mitad, para poder seguir manteniendo el control que traen, pero con unas tarifas más accesibles para los propietarios y para cuando reciban sus visitas.

La misma situación se presenta con las motos. Inicialmente, las primeras 3 horas eran gratis. Luego continuaron con \$ 500 la hora o fracción, y si sobrepasaba las 24 horas, la tarifa única sería de \$ 5.000 pesos. La propuesta consiste en rebajar las tarifas en un 50%. Esto, sobre todo atendiendo a las observaciones recibidas por los propietarios.

El tercer punto corresponde al tema de las mascotas. Dentro del manual de convivencia, con toda la regulación del Código de Policía, están inmersas todas las responsabilidades, obligaciones que tienen los tenedores de las mascotas. La única modificación y propuesta que tiene el comité es que las mascotas salgan a través del portón de acceso vehicular. Precisamente para evitar que cuando ellos se encuentren en el Lobby, cuando van entrando o saliendo, no haya peleas entre ellos. Todo lo concerniente a mascotas lo encuentran tanto en el Código Policía como en el manual de convivencia.

En lo correspondiente a las zonas húmedas, la propuesta es modificar los artículos 73 y 77. El comité de convivencia estaba analizando todas las situaciones que se presentan en la copropiedad, y lo que encontraron es que hay una inconformidad general por un tema específico que se presenta en las piscinas, en lo referente al

aforo. La idea es continuar con la norma que ya se traía, que son, cinco personas por apartamento durante hora y media, pero con una pequeña salvedad que hace referencia a, que esto se aplique siempre que esté completo el aforo. Es decir, por ejemplo, un martes miércoles entre semana, que la piscina está completamente sola o hay 2 o 3 personas y llega una familia de conjunto, unos residentes y van 7 personas, la idea es que tengan la posibilidad de no ser tan estrictos en este sentido, sino, que las 7 personas puedan tener el acceso a la piscina y disfrutar del espacio, porque la idea es disfrutar de los espacios de la copropiedad y que aplique en los dos sentidos, en cuanto a la limitación de personas y de tiempo a menos que en el transcurso de ese tiempo se complete el aforo y ya no puedan ingresar.

La idea también acá es incluir un tema que no estaba regulado, y es el costo de las manillas. Si bien ya se están entregando, se viene haciendo el proceso desde la anterior asamblea, no estaba establecido en el manual, por ende, la idea también es incluir este punto. El control se realiza a través de 5 manillas de silicona que se entregan a los propietarios. Esto ya había sido aprobado en una asamblea. La idea es entregar las 5 manillas a los propietarios que sepan que el control del ingreso se hace con ello, y que el costo de la manilla adicional, si se tiene una pérdida, es de \$ 10.000 y se cargarían a la cuenta de administración.

Importante resaltar que en la asamblea anterior se había aprobado, que, en el caso de los huéspedes, por temas de higiene y demás, ellos no iban a usar la manilla plástica, pues ya van identificados con su manilla de papel, donde se indica en qué torre y apartamento están. Eso no es solo para el caso de los huéspedes, sino también de los invitados, a quienes también se les coloca esa manilla para identificarlos dentro de la copropiedad, para que puedan ingresar con esa manilla de papel y llevar con ellos el mismo control, de la cantidad de personas que pueden ingresar al área de la piscina.

Finalmente, está el punto de estaba el punto de reuniones en las áreas comunes. Esta modificación no cambia en absolutamente nada el tipo de actividades o lo que se vaya a realizar en su momento, sino que, se cambiaba una palabra en el parágrafo 2, en donde decía que se haría un alquiler por el uso de este salón y se cambió, la modificación consiste en indicar que el propietario que usa el salón pagará una contraprestación, un aporte por compensación por el servicio de aseo y los servicios públicos que vayan a gastar por el uso dentro de este espacio social.

Es una modificación muy sencilla, que atiende específicamente a temas de convivencia que afectan la propiedad, que da tranquilidad y evitaría conflictos de malos entendidos referente a los procedimientos del conjunto. Este documento también había sido enviado junto con la convocatoria. Por ende, se someterá a consideración de la asamblea.

El señor presidente pregunta, ¿A la administración llegó previamente algún comunicado sobre este punto?

Al respecto la señora administradora comenta, que no llegó nada.

INTERVENCIONES

- ☐ El señor Luis Hernando Ángel comenta, que se debe tener en cuenta que tienen de vecino a un conjunto con problemáticas de escases de parqueaderos por su construcción VIS. Por tanto, la recomendación es que ojalá no se vaya a convertir en el parqueadero del amigo, ya que, por el precio que van a dejar se debe establecer un máximo de tiempo de estadía. Igualmente pregunta, ¿Qué presupuesto tienen para esta asamblea, pues llevan más de seis horas?
- ☐ La señora administradora informa, que en ese momento acaban de cubrir las seis horas que decía la cotización, a partir de ese momento, cada hora adicional les cuesta \$ 200.000. Las seis horas costaron \$ 2.100.000 más impuestos. El presupuesto está en \$ 13.500.000 porque la anterior asamblea tuvo un costo de \$ 8.700.000.

Referente al conjunto del lado, hasta el momento los parqueaderos de visitantes son usados por visitantes de los copropietarios. El conjunto no alquila los parqueaderos a propietarios de otros conjuntos, sino que ingresan exclusivamente bajo la autorización de un propietario que queda registrado en una planilla, con la firma donde el propietario es quien realiza la autorización para el uso, y claramente el cobro se le hace al propietario del apartamento que está autorizando, esto se hará mes a mes a través de factura electrónica.

Garantizar que de pronto no sea un propietario de otro conjunto que fue a parquear allá, es algo que no podría hacer, pues lo único que puede controlar es que cada ingreso sea a un apartamento que está habitado en su momento. Respecto al tiempo, en el manual de convivencia también dice, que, si se va a pasar de tres días, deben comunicarse con la administración, precisamente para evitar situaciones como las que manifestó el propietario anterior.

- ☐ El señor David pregunta, ¿Es posible colocar algo adicional en la manilla de los visitantes de apartamentos que prestan el servicio turístico para controlar la cantidad de personas que ingresan a la piscina? Esto para tener mayor control y evitar que ingresen más personas de las permitidas por cada apartamento.
- ☐ La señora administradora comenta, que el control de ingreso a la piscina lo hace el salvavidas. Los grupos son cinco por apartamento durante hora y media, la nueva propuesta es que, cuando no este el aforo y la piscina no este llena, puedan disfrutar más tiempo. En el momento en el que ingresan los huéspedes al conjunto, se les marca en las manillas de papel el número de torre y apartamento, por tanto, al ingresar a la piscina es muy fácil identificar a qué apartamento corresponden las personas que van a ingresar.

En la asamblea anterior se sometió a votación, si para el caso de los huéspedes, se adquiriría una segunda manilla para el ingreso a la piscina, y se aprobó que solo con esa manilla de papel era suficiente. No es posible que se roten la manilla porque es de papel, y se puede dañar. Tampoco es viable que digan que van de otro apartamento porque la manilla está marcada y en el registro que hace el salvavidas queda relacionado la torre y el apartamento correspondiente.

- ☐ El señor Ricardo Camelo del apartamento 3-1108 pregunta, ¿De acuerdo a lo aprobado en la asamblea de 2024, se están cobrando los parqueaderos?
- ☐ La señora administradora informa, que no se están cobrando porque en marzo de 2024 se aprobó el cobro, pero se estaba haciendo de manera incorrecta, pues el Estatuto Tributario indicaba que el cobro de los parqueaderos se debe hacer por facturación electrónica, no estaban exentos, como a la fecha no han adquirido el facturador electrónico, no se continuó haciendo el cobro porque les podría generar mayores problemas. Dentro del rubro de innovación y tecnología del presupuesto, quedó establecido, no solo la página Web y automatizar el gimnasio sino también adquirir el facturador electrónico para iniciar con el cobro de los parqueaderos de visitantes formalmente.
- ☐ El señor Ricardo Camelo del apartamento 3-1108 comenta, que sí se debió hacer cobrado, inclusive, se había creado una figura para que no apareciera como alquiler de parqueaderos sino como mantenimiento al parqueadero para no facturar, pero sí cobrar, porque esa era la orden de la asamblea y nadie

podía hacer lo contrario. Igualmente pregunta, ¿A partir de cuándo se empezará a cobrar con el nuevo valor?

- La señora administradora aclara, que si bien es cierto que trataron de crear una figura para evadir esta responsabilidad no se hizo de manera correcta, porque dentro del manual de convivencia y en las comunicaciones que enviaron a los propietarios, decía que era un alquiler y lo correcto es que, en el alquiler, de acuerdo con el Estatuto Tributario, que es una norma que está por encima del manual de convivencia o las figuras que se creen, se debe generar la facturación electrónica. De hecho, varios propietarios le radicaron diferentes derechos de petición al conjunto, en donde exigían la facturación electrónica, con toda razón, porque no se estaba cumpliendo con ello.

Se analizó la relación costo beneficio, en donde se evaluó la posibilidad de que un solo propietario los denunciara porque no se está facturando. Claramente se pueden cobrar las tarifas, pero, sino se hace de manera correcta, podrían tener un problema mayor con la DIAN. No es un capricho administrativo, sino que, claramente no están cumpliendo con las obligaciones en lo concerniente al cobro y lo correcto es hacer la facturación electrónica tal y como se va a empezar a hacer desde este momento.

Teniendo en cuenta, que hoy aprobaron el presupuesto, esta misma semana estarían haciendo el trámite para adquirir el facturador y a partir del próximo mes se realizaría la facturación electrónica.

- El señor Luis Velandia del apartamento 3-808 avala que no se haga el cobro del parqueadero, porque a pesar de que fue aprobado en una asamblea, sino está enmarcado dentro de la normatividad no pueden ir en contra de la ley. Según la norma, se tenía que haber avalado por más del 80% de los propietarios y hacer la modificación del reglamento de propiedad horizontal, porque se está configurando un cambio de uso en esas zonas. Igualmente se debe hacer la inscripción a la DIAN, empezar a hacer la facturación y cobrar como un servicio, porque ya se volvió comercial.

En consideración a ese punto, se compró con el apartamento un derecho a un parqueadero de visitantes, ya es labor de la administración, el controlar que no lleguen a un mismo apartamento diez vehículos. No es solo tener el facturador, es cumplir con toda la norma.

- ☐ La señora Jenny Sandoval del apartamento 2-107 comenta, que no hay respeto con la norma que está dentro del manual donde indica que hay unos días específicos para el shut de basuras, se tienen problemas de roedores, cucarachas y no se está haciendo el aseo respecto a las plagas, además, se saca la basura, pero no se le hace aseo al shut. Por tanto, solicita que se tomen medidas al respecto.
- ☐ La señora administradora comenta, que no tenía conocimiento al respecto, por consiguiente, tomará las medidas correspondientes.
- ☐ La señora María Elena manifiesta, que cuando compró el apartamento le dijeron que había un parqueadero para un visitante y el parqueadero que compraron. No entiende por qué están cobrando. La junta puede aprobar todo lo que quiera, pero tienen que ver cómo es que se adquieren los apartamentos y qué obligaciones tiene la administración para que no cobren esos servicios, porque si la visita un hermano y se queda ocho días, ¿Cuánto le sale la estadía? Igualmente comenta, que están sacando la basura, pero no están lavando los cuartos de la basura.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA MODIFICACIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ÁMBAR?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	182	47.82%
2- NO APRUEBA	40	10.41%
TOTAL	222	58.23%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba la modificación al manual de convivencia del Conjunto Residencial Ámbar.

11. RENUNCIA DE ALGUNOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Toma la palabra el señor presidente y pregunta, ¿Se recibieron renunciaciones por escrito en la administración?

La señora administradora responde, que sí tiene la renuncia de uno de los miembros, otro propietario lo manifestó verbalmente. Quienes indicaron que presentarían su renuncia ante la asamblea, que fue quien los eligió para dicho cargo.

El señor presidente pregunta, ¿Quiénes son los miembros del consejo de administración y cuáles son los que renuncian?

La señora administradora informa, que continúan los cinco miembros principales, quienes renuncian son dos de los suplentes. Cabe mencionar, que el consejo puede funcionar perfectamente como está en este momento, pero, ante tanta problemática que hay en el conjunto, se busca que haya personas que quieran trabajar por la copropiedad, y aprovechando la presente asamblea, que se puedan incluir nuevos miembros.

Toma la palabra el señor Edwin Betancourt propietario de los apartamentos 4-101 y 2-101 y comenta, que en representación del señor Oscar Valbuena procederá a dar lectura a la carta de renuncia.

Bogotá, D.C. 18 de julio del 2025

Asamblea General Conjunto Residencial Ámbar.
Cristales Villeta Cundinamarca.

Adjunto carta de renuncia al consejo de administración.

Estimados miembros de la asamblea general. Por medio de la presente, yo Oscar Valbuena Antolínez identificado con cédula de ciudadanía No. 1.019.058.815 de Bogotá, presento formalmente mi renuncia irrevocable al cargo de miembro del consejo de administración del conjunto residencial Ámbar.

Agradezco sinceramente la oportunidad, que me fue brindada para aportar a la comunidad durante el tiempo que formé parte de este órgano. Valoro enormemente la confianza depositada en mi gestión y el trabajo conjunto realizado en beneficio de nuestro conjunto. No obstante, debido a compromisos laborales

que demandan una mayor dedicación y disponibilidad de tiempo, me resulta imposible continuar respondiendo de manera activa y eficaz a las responsabilidades que implican el cargo. Considero fundamental que cada miembro del consejo pueda dedicar el tiempo y el esfuerzo necesario para garantizar el buen funcionamiento y desarrollo de nuestra comunidad.

Espero que comprendan mi decisión y les deseo mucho éxito en la continuidad de sus labores. Quedo a disposición para cualquier inquietud o para facilitar el proceso de transición.

Atentamente,

Oscar Valbuena.
C. C. 1.019.058. 815 de Bogotá.

La señora administradora informa, que el señor Oscar Valbuena radicó en físico la carta de renuncia en la administración, quien le manifestó que por motivos laborales no pudo asistir en este momento de la asamblea, ya que se extendió y por eso delegó poder a otro propietario del conjunto para que continuara en nombre de él en la asamblea y pudiera leer la carta.

La segunda persona que renunció, de manera verbal, es el señor William Hernández, quien por motivos familiares no le es posible continuar en el consejo.

Los demás miembros del consejo han manifestado su intención de continuar y han participado en todas las reuniones sin inconvenientes.

El señor presidente aclara, que, teniendo en cuenta, que el señor William Hernández no está presente para formalizar su renuncia, se confiará en la conversación que tuvo con la administración, al presentar su renuncia de manera verbal y solo se someterá a votación la aceptación de la renuncia del señor Oscar Valbuena, quien presentó formalmente por escrito su renuncia ante la asamblea.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA LA RENUNCIA DEL SR. OSCAR VALBUENA COMO MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	181	47.66%
2- NO APRUEBA	13	3.42%
TOTAL	194	51.09%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba la renuncia del señor Oscar Valbuena como miembro del consejo de administración.

12. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE NUEVOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El señor presidente pregunta, ¿Cuántos miembros del consejo hay vigentes y quiénes son los miembros actuales?

La señora administradora informa, que, según el reglamento de propiedad horizontal, son cinco miembros principales y cinco miembros suplentes para el consejo de administración del Conjunto Residencial Ámbar. En la anterior asamblea solo se postularon siete personas y así lo aprobó la asamblea. Las dos personas que han manifestado su retiro o que no han participado en las reuniones, son los miembros suplentes. Aprovechando la presente asamblea, la idea es que más personas se puedan unir para trabajar y apoyar al consejo de administración.

En el evento de una renuncia de algún miembro del consejo de administración, el reglamento dice: mientras se reúne la asamblea general de copropietarios para la elección de nuevos miembros suplentes, la misma junta designará su reemplazo. La idea es que sean cinco, para que el consejo quede completo y que este tipo de situaciones no se vuelvan a presentar.

Teniendo en cuenta que no se recibió la renuncia por escrito del otro miembro del consejo ni se presentó en la asamblea, la idea es que se pueda tener cuatro personas para completar los cinco principales y los cinco suplentes.

El señor presidente pregunta, ¿Automáticamente son suplentes o habrá una redistribución interna en la primera sesión con estos nuevos miembros?, ya que no es tan lógico que se postulen para ser suplentes.

La señora administradora aclara, que quienes renunciaron son suplentes, sin embargo, los cargos se manejan internamente en el consejo.

Igualmente informa, que el señor William, está escribiendo a través del chat de la asamblea, ya que, ha tenido inconvenientes con el micrófono, ratificando su renuncia ante la asamblea, debiendo formalizar ante la administración.

El señor José Garavito del apartamento 2-209 manifiesta, que desea hacer parte del consejo de la vigencia 2025 – 2026, es ingeniero electricista con especialización en mantenimiento de los tres tipos de control, eléctrico, mecánico. El fin es ayudarlo a la copropiedad en la búsqueda de una interventoría que los represente ante Prodesa. Vive en Bogotá y no podría reunirse de manera presencial, sin embargo, puede colaborar.

El señor presidente sugiere, que se verifique los requisitos para ser consejeros en el RPH. Igualmente se debe validar si es propietario o tiene Leasing.

La señora administradora comenta, que no cuenta con el certificado de libertad de ese apartamento para validar si es propietario. Por tanto, en la primera reunión se les solicitará el certificado para hacer la validación correspondiente.

El señor Cesar Augusto Betancourt del apartamento 3-310 se postula al consejo de administración y comenta que es propietario.

La señora Julia Esther Gómez del apartamento 2-910 y manifiesta, que está dispuesta a colaborar por el bienestar del conjunto y salir adelante de todos los problemas que se tienen. Reside en Bogotá, pero eso no le impide que pueda participar.

El señor presidente manifiesta, que él podría participar, sin embargo, no le queda clara la pregunta al final, si no hay redistribución de cargos. Su intención es colaborar y podría participar en el consejo de administración, siempre y cuando se estipule en la pregunta esa postulación, nombramiento y redistribución interna de cargos en esa primera sesión con el nuevo consejo. Pues no le parece interesante

ni lógico entrar a trabajar como un suplente de manera automática, toda vez que se quiere aportar.

La señora administradora aclara, que para ser miembro del consejo teniendo Leasing, depende de las condiciones del mismo, usualmente, cuando el banco da poder a los propietarios para participar de la asamblea, indica, que este poder no los autoriza para representarlo ni hacer parte del consejo de administración. Hay casos, en los que algunos Leasing sí lo permiten, pero, en la mayoría de los poderes que han llegado a la administración, el banco en su poder, indica que no es permitido, que quienes los van a representar participen dentro del consejo. Cabe recordar, que el Leasing es un arrendamiento con opción de compra, donde el propietario sigue siendo la entidad financiera.

La señora Dayana León, representante del apartamento 4-1109 comenta, que se ha dado suficiente tiempo para la postulación de los propietarios al consejo, por tanto, no se debe dar más largas para continuar con la asamblea.

La señora administradora manifiesta, que, al no haber más postulaciones, el consejo de administración quedaría conformado por ocho miembros, cinco principales y tres suplentes.

Los postulados para integrar el consejo de administración son los siguientes copropietarios:

NOMBRE	APTO
1- José Garavito.	2-209
2- Cesar Betancourt.	3-310
3- Julia Gómez.	2-910

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA LA INTEGRACIÓN DE LOS 3 NUEVOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONFORMADOS POR: JOSÉ GARVITO APTO. 2-209, CESAR BETANCOURT APTO. 3-310 Y JULIA GÓMEZ APTO. 2-910?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	194	50.96%
2- NO APRUEBA	4	1.04%
TOTAL	198	52.01%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba la integración de los nuevos 3 miembros del consejo de administración conformados por: José Garavito de apartamento 2-209, Cesar Betancourt del apartamento 3-310 y Julia Gómez del apartamento 2-910.

13. POSTULACIÓN Y NOMBRAMIENTO DE MIEMBROS DEL COMITÉ DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.

Toma la palabra la señora administradora e informa, que para este comité solo se requieren dos personas, un principal y un suplente. Con este comité se reúnen, por lo menos, una vez al mes, La idea es que el comité verifique que se cumpla con toda la reglamentación del sistema de seguridad y salud en el trabajo. El suplente solo va a participar cuando el principal no pueda asistir a una reunión.

Es importante comentar, que dentro del conjunto se tienen entre 10 y 49 personas laborando, así no sea directamente, solo se requiere un representante por cada parte, es decir, uno de los trabajadores y uno de los de los propietarios. No necesitan registrarse antes el Ministerio, simplemente se van a reunir una vez al mes dentro del conjunto, se debe tener un archivo de las actas de la reunión con los soportes de la gestión que ellos realicen. Se deben presentar de manera extraordinaria si se presenta algún accidente grave, o que haya un riesgo inminente dentro de la copropiedad. Se reunirá solo en esos casos de manera extraordinaria, por lo demás, al menos una vez al mes.

El señor Julio Roberto Sánchez del apartamento 2-1001 se postula para hacer parte del comité de seguridad y salud en el trabajo, ya que, es una actividad supremamente importante para el conjunto y tiene bastante conocimiento del tema.

La señora María Elena Nieto del apartamento 4-106 se postula al comité de seguridad y salud en el trabajo.

NOMBRE	APTO
1- Julio R. Sánchez.	2-1001
2- María Elena Nieto.	4-106

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA EL COMITÉ DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO CONFORMADO POR: JULIO ROBERTO SÁNCHEZ Y MARÍA ELENA NIETO?

OPCIÓN	VOTOS	PORCENTAJE
1- SÍ APRUEBA	192	50.34%
2- NO APRUEBA	7	1.86%
TOTAL	199	52.21%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el comité de seguridad y salud en el trabajo conformado por: Julio Roberto Sánchez y María Elena Nieto.

14. CIERRE.

Siendo las 3:31 p.m., del sábado 19 de julio de 2025, se da por terminada la asamblea y se levanta la sesión de la misma.



REPRESENTANTE LEGAL


CARLOS ZAFRA
PRESIDENTE


ANA MARIA GONZALEZ
SECRETARIA