



CONJUNTO RESIDENCIAL AMBAR

NIT. 901577445-9

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

MARZO 8 DE 2025

ACTA N.º 006

El día sábado 8 de marzo de 2025, siendo las 8:00 am, se da inicio a la asamblea general ordinaria de copropietarios, la cual fue llevada a cabo de manera presencial en las instalaciones del conjunto, de conformidad con la convocatoria realizada por la administración el día 18 de febrero de 2025, de acuerdo con las funciones otorgadas por el reglamento de propiedad horizontal y el artículo 39 de la ley 675 de 2001.

Se deja constancia que la convocatoria se envió a cada propietario a los correos registrados en la base de datos, al grupo de WhatsApp de la administración y se publicó en la portería de la copropiedad.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Registro y verificación del Quorum

La señora Ana María González, representante legal del conjunto, da un breve saludo e indica que siendo las 9:20 am con Quorum del 75 % se da inicio a la asamblea.

ASISTENCIA

Sección	Apartamento	Propietario/Locatario	Apoderado	Hora Llegada	Coeficiente
Torre: 2	1001	JULIO ROBERTO SANCHEZ	Apoderado	08/03/2025 9:21:00	0.2504
	1002	NORMA CONSTANZA TORRES GONZALEZ	Propietario	08/03/2025 8:31:00	0.251
	1003	VICTOR JULIO AYALA GARCIA	Propietario	08/03/2025 8:46:00	0,2734
	1004	CARMEN VICTORIA AREVALO	Apoderado	08/03/2025 8:12:00	0,2729
	1005	LUIS HERNANDO ANGEL AREVALO	Propietario	08/03/2025 8:45:00	0,2742
	1006	JUAN GABRIEL RODRIGUEZ MENDIVELSO	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,273
	1007	ANA MATILDE MORA CARDOZO	Apoderado	08/03/2025 10:12:00	0,2734
	1008	7 INVERSIONES CAROLINA ROJAS RUIZ	Propietario	08/03/2025 8:37:00	0,2741
	1009	CLAUDIA PATRICIA CUBILLOS	Propietario	08/03/2025 9:14:00	0,2513
	102	MIGUEL ANGEL GAITAN QUINTERO	Apoderado	08/03/2025 8:43:00	0,2233
	103	CARLOS HERNANDO SANCHEZ	Apoderado	08/03/2025 8:33:00	0,2736
	104	CRISTIAN DANILO SIERRA GRAJALES	Propietario	08/03/2025 9:37:00	0,2729
	106	GIOVANNI JIMENEZ AREVALO	Propietario	08/03/2025 9:23:00	0,2752
	109	DORIS CRISTINA RODRIGUEZ	Propietario	08/03/2025 8:37:00	0,2233
	1101	ANDREA PATRICIA ORTIZ PULIDO	Apoderado	08/03/2025 9:37:00	0,2497
	1102	CAMILA HERNANDEZ	Propietario	08/03/2025 9:02:00	0,2506
	1103	HECTOR APONTE	Apoderado	08/03/2025 8:48:00	0,2734
	1104	ANDRES LEONARDO GORDILLO	Propietario	08/03/2025 9:13:00	0,2734

1105	VICTOR RODRIGUEZ	Propietario	08/03/2025 8:44:00	0,2742
1106	OLGA LUCIA RAMIREZ	Propietario	08/03/2025 9:09:00	0,2735
1107	GABRIELA FIGUEROA RODRIGUEZ	Apoderado	08/03/2025 9:05:00	0,2729
1201	WILLIAM ACEVEDO PEÑA	Propietario	08/03/2025 9:31:00	0,2499
1203	NELSON JESUS REYES ARIAS	Apoderado	08/03/2025 8:48:00	0,2734
1204	ERIKA MAYTTE MURCIA AGUDELO	Apoderado	08/03/2025 8:18:00	0,2734
1207	MARIA TERESA YEPES VANEGAS pp	Propietario	08/03/2025 9:12:00	0,2734
202	CARMEN ELISA GARAVITO AGUILAR	Apoderado	08/03/2025 10:32:00	0,2517
203	ALFONSO RODRIGUEZ MUÑOZ	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,2736
206	VIRGINIA REINOSO CARBONEL	Propietario	08/03/2025 8:56:00	0,2732
207	CARLOS HUMBERTO CHARRY	Propietario	08/03/2025 9:04:00	0,2734
208	VILLEGAS DIAZ CHRISTIAN FERNANDO	Apoderado	08/03/2025 8:58:00	0,2741
210	MARIA INES DIAZ MARTINEZ	Apoderado	08/03/2025 8:53:00	0,2504
301	RAUL MELENDEZ GUERRERO	Propietario	08/03/2025 10:32:00	0,2504
302	JAVIER HUMBERTO ROZO LOPEZ	Propietario	08/03/2025 8:53:00	0,2517
303	ROJAS RIVERA CESAR AUGUSTO	Propietario	08/03/2025 15:38:00	0,2734
304	LONDOÑO MEJIA DUVAN JAIRO	Apoderado	08/03/2025 8:14:00	0,2734
305	PRIETO DE FRANCO SOLEDAD	Apoderado	08/03/2025 9:13:00	0,2742
306	ROSANA PEÑA RAMIREZ	Propietario	08/03/2025 9:14:00	0,2735
308	RICAUARTE OSORIO	Propietario	08/03/2025 8:51:00	0,2741
309	LUCILA PLATA DE ATUESTA	Apoderado	08/03/2025 9:08:00	0,2517

401	ESPINOSA FERNANDEZ CARLOS MARIO	Propietario	08/03/2025 8:45:00	0,2504
403	DANNA NEIRUTH GOMEZ MENDOZA	Propietario	08/03/2025 8:23:00	0,2734
404	MARTHA LUCIA CARDENAS VILLALBA	Apoderado	08/03/2025 9:17:00	0,2734
405	IRMA DEL TRANSITO RODRIGUEZ	Propietario	08/03/2025 8:35:00	0,2742
406	SOCHA MANRIQUE ANA EMILIA	Propietario	08/03/2025 8:44:00	0,273
407	QUIROGA CAMACHO DIANA PATRICIA	Apoderado	08/03/2025 9:37:00	0,2734
408	HECTOR WILLIAM HERNANDEZ BARBOSA	Propietario	08/03/2025 8:45:00	0,2741
409	MIREYA ESTACIO BARRERA	Apoderado	08/03/2025 9:17:00	0,2517
410	OSCAR MEDINA	Propietario	08/03/2025 8:52:00	0,2109
501	LUZ HELENA ENCISO PAREJA	Apoderado	08/03/2025 8:45:00	0,2504
504	ARISMENDI GOMEZ PEÑA	Propietario	08/03/2025 9:13:00	0,2346
505	ORLANDO MARULANDA LUNA	Propietario	08/03/2025 9:19:00	0,2742
506	MARIA DEL CARMEN REY	Propietario	08/03/2025 9:01:00	0,2737
507	CACERES ALVAREZ NESTOR FABIAN	Propietario	08/03/2025 9:14:00	0,2729
508	PEDRAZA HERRERA ROSA NELLY	Propietario	08/03/2025 9:03:00	0,2741
510	RODRIGUEZ CAICEDO CESAR JAVIER	Apoderado	08/03/2025 8:14:00	0,2497
603	ANA ELIZABETH PULIDO SIMANCA	Apoderado	08/03/2025 9:37:00	0,2346
604	LONDOÑO ARIZA MAURICIO	Propietario	08/03/2025 9:09:00	0,2729
605	ZAPATA FLOREZ ANTONIO HELI	Apoderado	08/03/2025 9:10:00	0,2742

607	GUTIERREZ PASTOR MARCO TULIO	Propietario	08/03/2025 9:02:00	0,2729
608	QUIMBAYO CONTRERAS WILLIAM AUGUSTO	Propietario	08/03/2025 8:31:00	0,2741
701	ROCHA RAMOS OSCAR GUILLERMO	Apoderado	08/03/2025 8:57:00	0,2501
705	CAMILO RUIZ	Propietario	08/03/2025 8:48:00	0,2742
706	BENITEZ DE GUERRA MARIA GRACIELA	Propietario	08/03/2025 8:30:00	0,2735
707	CRUZ MARIN GUERRERO BETANCOURT	Propietario	08/03/2025 9:03:00	0,2729
708	VALBUENA CASTIBLANCO LAURA PAOLA	Propietario	08/03/2025 8:44:00	0,2741
710	WILLIAM ALFONSO GARAVITO AMAYA	Propietario	08/03/2025 9:31:00	0,2504
801	GONZALEZ POSADA MARIA ELISA	Propietario	08/03/2025 9:01:00	0,2497
803	JINETH VIVIANA APARICIO	Propietario	08/03/2025 9:08:00	0,2734
804	HUERTAS ROJAS JOSE EDUARDO	Apoderado	08/03/2025 9:10:00	0,2734
805	RODRIGUEZ JIMENEZ CRISTHIAN CAMILO	Propietario	08/03/2025 9:10:00	0,2742
806	BLANCA AMPARO PUERTO ROA	Propietario	08/03/2025 9:17:00	0,2729
807	MARIA TERESA CUERVO GARZON	Propietario	08/03/2025 9:22:00	0,2734
808	JOSE LUIS LOBO YAÑEZ	Propietario	08/03/2025 8:37:00	0,2741
809	DANIEL YESID GUERRERO	Apoderado	08/03/2025 9:52:00	0,2517
901	MEJIA VELASCO LUIS EMIRO	Propietario	08/03/2025 9:20:00	0,2492
902	ASTRID DOLORES BELTRAN VARGAS	Apoderado	08/03/2025 9:10:00	0,2517
903	PAULA ANDREA RESTREPO SUAREZ	Apoderado	08/03/2025 8:56:00	0,2734

	904	FANNY NEIRA ARCILA	Apoderado	08/03/2025 8:25:00	0,2731
	905	JORGE ALBERTO MILLAN CARVAJAL	Propietario	08/03/2025 9:50:00	0,2742
	907	CESAR EDUARDO MORA BARBOSA	Propietario	08/03/2025 8:51:00	0,2346
	908	PATRICIA MOYANO FORERO	Propietario	08/03/2025 8:49:00	0,2346
	909	Monica naranjo	Propietario	08/03/2025 9:20:00	0,251
	910	ESTHER GOMEZ MORALES	Propietario	08/03/2025 9:36:00	0,2504
Torre: 3	1001	Flor Alicia Agudelo Peña	Propietario	08/03/2025 9:20:00	0,25
	1002	Martha Cecilia Florez	Propietario	08/03/2025 9:05:00	0,2519
	1003	Nicolas Romero	Apoderado	08/03/2025 9:52:00	0,2741
	1004	Pedro Rodriguez	Apoderado	08/03/2025 9:04:00	0,2729
	1005	Claudia Avila	Propietario	08/03/2025 9:12:00	0,2741
	1006	Felicitas Perilla Vargas	Apoderado	08/03/2025 9:51:00	0,295
	1007	Jorge Quintero	Propietario	08/03/2025 9:00:00	0,2734
	1008	Alba Edith chavarro Gomez	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,2741
	1009	Reina Marlen Aguilera Gonzalez	Propietario	08/03/2025 9:02:00	0,2512
	101	Sandra Milena Rodriguez Gomez	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,2494
	1010	German Jara Beltran	Propietario	08/03/2025 9:23:00	0,25
	102	Diego Roberto Montenegro Cifuentes	Apoderado	08/03/2025 8:52:00	0,2456
	104	Sandra Patricia Peñuela Ivan Molina Valencia	Propietario	08/03/2025 9:03:00	0,2734
	105	Clemencia Romero Fonseca	Propietario	08/03/2025 8:16:00	0,2741
	106	ESPERANZA SANCHEZ AMAYA	Propietario	08/03/2025 9:01:00	0,2734
	107	Angelica Pinzon Rubiano	Propietario	08/03/2025 8:27:00	0,2734

110	Martha Cecilia Garavito Castiblanco	Apoderado	08/03/2025 9:09:00	0,2507
1102	Claudia Patiño Castañeda	Apoderado	08/03/2025 9:00:00	0,2519
1104	JOSE LUIS SANCHEZ	Propietario	08/03/2025 8:58:00	0,2734
1105	Maicol Reyes Ortiz	Propietario	08/03/2025 9:14:00	0,2741
1107	Daniel Mauricio Jaimes	Apoderado	08/03/2025 8:35:00	0,2734
1108	Ricardo Camelo Suarez	Propietario	08/03/2025 9:18:00	0,2741
1109	Esperanza Bueno	Apoderado	08/03/2025 8:57:00	0,2512
1110	Miguel Angel Atuesta Plata	Apoderado	08/03/2025 9:08:00	0,25
1201	Carlos Mauricio Romero	Apoderado	08/03/2025 9:11:00	0,2507
1202	Beatriz Castillo	Propietario	08/03/2025 8:31:00	0,2512
1205	Ceiba Properties sas	Apoderado	08/03/2025 9:52:00	0,2741
1207	Israel Castañeda Rincón	Propietario	08/03/2025 8:41:00	0,2729
1208	Jaime Aponte	Apoderado	08/03/2025 8:48:00	0,2741
1209	Jairo Salinas Clavijo	Propietario	08/03/2025 8:16:00	0,2507
1210	Claudia Yadira Perez Gil	Apoderado	08/03/2025 9:12:00	0,2507
201	CARLOS EDUARDO CUBILLOS	Propietario	08/03/2025 9:21:00	0,2507
202	Estefania Cano Velandia	Propietario	08/03/2025 9:21:00	0,2519
203	William Napoleon Carillo Niño	Propietario	08/03/2025 8:52:00	0,2734
204	Abner Mariano Granados Morales	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,2734
206	Edward Fabian Camacho Piñeros	Apoderado	08/03/2025 8:25:00	0,2734
207	Nydia Leguizamon	Apoderado	08/03/2025 9:16:00	0,2729
209	Carlos Alfonso Zafra Mejia	Apoderado	08/03/2025 9:09:00	0,2519
210	Hector Alonso Martinez	Apoderado	08/03/2025 8:49:00	0,2507

301	Carmen Helena Benavides Becerra	Propietario	08/03/2025 8:58:00	0,2507
302	David forero	Propietario	08/03/2025 9:10:00	0,2519
304	Claudia avila	Propietario	08/03/2025 10:09:00	0,2734
305	Alvaro Valero	Propietario	08/03/2025 9:20:00	0,2741
307	Luis Alberto Rojas	Apoderado	08/03/2025 9:11:00	0,2734
309	Martha Cecilia Zambrano	Propietario	08/03/2025 8:50:00	0,2519
310	Cesar Augusto Betancour	Apoderado	08/03/2025 10:12:00	0,2507
401	Amalia Ruiz Sanchez	Propietario	08/03/2025 9:56:00	0,2507
402	Karen Lizeth Moreno Robayo	Apoderado	08/03/2025 9:24:00	0,2519
403	Ivon Cristina Pinilla Cañon	Propietario	08/03/2025 8:38:00	0,2729
404	Jairo Patiño Duque	Propietario	08/03/2025 9:05:00	0,2729
405	Andres Julian Rocha Cruz	Apoderado	08/03/2025 9:22:00	0,2741
406	Ana Luzelsy Guerrero Rojas	Propietario	08/03/2025 8:45:00	0,2734
407	Rosalba Leon de Rodriguez	Propietario	08/03/2025 8:42:00	0,2734
408	Carlos Alberto rodriguez Torres	Apoderado	08/03/2025 9:12:00	0,2741
409	John Piñeros	Apoderado	08/03/2025 9:01:00	0,2519
410	Yuly Andrea Galvis Moreno	Propietario	08/03/2025 9:09:00	0,2507
501	Martha Pastrana	Apoderado	08/03/2025 9:02:00	0,2507
502	Ana Cecilia Martinez de Reyes	Propietario	08/03/2025 15:37:00	0,2519
503	Maria gladys Contreras Vergara	Propietario	08/03/2025 9:06:00	0,2734
505	Maria lucy Pinzon de Hernandez	Propietario	08/03/2025 9:05:00	0,2741
506	Daira Rioja Acosta	Propietario	08/03/2025 9:43:00	0,2728
508	Edgar Antonio Pinto Cruz	Propietario	08/03/2025 9:30:00	0,2741

509	William Leon Rodriguez	Apoderado	08/03/2025 8:30:00	0,2507
510	Lucelly Castaño Torres	Propietario	08/03/2025 9:03:00	0,2507
601	Beatriz Ortegon Navarro	Apoderado	08/03/2025 8:47:00	0,2495
602	Ricardo Gama Vasquez	Apoderado	08/03/2025 9:10:00	0,2512
603	Alvaro Pulido	Apoderado	08/03/2025 9:10:00	0,2734
604	Yamith Rodriguez Castellanos	Propietario	08/03/2025 8:22:00	0,2734
608	Katherine Gisell Hernandez	Apoderado	08/03/2025 8:47:00	0,2741
609	Nixon Oviedo Cardenas	Propietario	08/03/2025 9:13:00	0,2519
610	Jose Salvador Castellanos Arias	Apoderado	08/03/2025 8:49:00	0,25
701	Jose Claudio Alzate Gonzalez	Apoderado	08/03/2025 9:10:00	0,25
702	Mercedes Arevalo	Apoderado	08/03/2025 9:20:00	0,2519
703	claudia Yaneth Perdomo Rubiano	Propietario	08/03/2025 9:57:00	0,2734
704	Jhon Ariza	Propietario	08/03/2025 8:36:00	0,2734
705	Carlos Alberto Diaz	Propietario	08/03/2025 9:16:00	0,2741
706	Lilia Carmenza Quintero	Propietario	08/03/2025 9:16:00	0,2729
707	Sandra Salgado Patricia Salgado Camilo Salgado	Apoderado	08/03/2025 9:02:00	0,2734
708	Andres Felipe Gomez	Propietario	08/03/2025 10:44:00	0,2741
709	Johana Maria Escalante	Propietario	08/03/2025 10:15:00	0,2519
710	Ortiz Penagos Martha Lucia	Propietario	08/03/2025 9:12:00	0,25
801	Jose Humberto Choque	Propietario	08/03/2025 8:40:00	0,25
802	Alonso Velásquez	Propietario	08/03/2025 8:23:00	0,2512
803	Luis Humberto Falla	Apoderado	08/03/2025 9:18:00	0,2734

	804	Nancy Roxana Villamil Machuca	Apoderado	08/03/2025 9:03:00	0,2734
	806	Luis Fernando Henao Loaiza	Apoderado	08/03/2025 9:14:00	0,2734
	807	Esperanza Escobar	Propietario	08/03/2025 8:30:00	0,2729
	808	Virginia Pedraza Manrique	Propietario	08/03/2025 8:57:00	0,2741
	809	Mario Alberto Ortiz	Propietario	08/03/2025 9:12:00	0,2507
	810	Gabriel Hernan Ortiz Pineda	Propietario	08/03/2025 8:55:00	0,2507
	901	Clara Nova	Propietario	08/03/2025 8:50:00	0,25
	902	Joaquin Roberto Quiñones Duarte	Propietario	08/03/2025 10:19:00	0,2512
	903	Daniel Arturo Jimenez Basto	Propietario	08/03/2025 8:51:00	0,2734
	904	Javier Diaz Bohorquez	Apoderado	08/03/2025 8:51:00	0,2734
	906	German Enrique Lopez	Propietario	08/03/2025 10:00:00	0,2734
	907	Ricardo Leon Martinez	Propietario	08/03/2025 8:56:00	0,2734
	908	Aura Susana Bermudez León	Propietario	08/03/2025 9:04:00	0,2741
	909	Roberto Giraldo	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,2728
	910	John Hoyos Corzo	Apoderado	08/03/2025 8:39:00	0,2495
Torre: 4	1001	HELENA MERCADO	Apoderado	08/03/2025 8:40:00	0,2507
	1002	Torres Perez Fabio Leonardo	Propietario	08/03/2025 9:14:00	0,2519
	1004	Fajardo Casallas Diana Rocio	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,2729
	1006	BLANCA ALCIRA MAHECHA MARTINEZ	Apoderado	08/03/2025 9:02:00	0,2741
	1007	JULIO CESAR CARDENAS	Propietario	08/03/2025 8:55:00	0,2734
	1008	ADRIANA PATRICIA GARCIA HENAO	Propietario	08/03/2025 9:18:00	0,2734
	1009	WILLIAM GAONA DIAZ	Propietario	08/03/2025 9:21:00	0,2512

101	EDWIN FERNANDO BETANCOURT	Propietario	08/03/2025 9:23:00	0,2494
1010	TOBIAS ALFONSO LINARES JIMENEZ	Propietario	08/03/2025 8:53:00	0,25
102	DIEGO MAURICIO CAMELO ROMERO	Propietario	08/03/2025 9:03:00	0,2456
103	MARTHA BENAVIDES	Apoderado	08/03/2025 8:59:00	0,2734
104	SONIA ESPERANZA FLOREZ GARZON	Apoderado	08/03/2025 8:59:00	0,2729
105	DORIS ACEVEDO BARRERA	Apoderado	08/03/2025 8:55:00	0,2741
107	OSWALDO MATTOS RICAURTE	Propietario	08/03/2025 8:48:00	0,2734
108	MONICA ASTRID CRISTANCHO VEGA	Propietario	08/03/2025 9:10:00	0,2741
109	Bedoya Pachon Garbett Humberto	Propietario	08/03/2025 9:52:00	0,2234
1103	OLGA LUCIA SOLORZANO BUSTOS	Propietario	08/03/2025 8:59:00	0,2729
1104	EDILMA CECILIA BERNAL	Apoderado	08/03/2025 9:17:00	0,2741
1105	LUCINIO VIASUS ARIAS	Apoderado	08/03/2025 8:17:00	0,2734
1106	SERGIO ANDRES ARIAS CUBILLOS	Propietario	08/03/2025 8:57:00	0,2734
1107	RUBEN DARIO SIERRA BERNAL	Apoderado	08/03/2025 8:54:00	0,2741
1108	CLAUDIA MARCELA HERNANDEZ RINCON	Propietario	08/03/2025 9:03:00	0,2734
1109	MAURICIO AGUDELO RUIZ	Apoderado	08/03/2025 8:55:00	0,2493
1201	MARTHA MIREYA ESTRADA	Propietario	08/03/2025 8:42:00	0,2507
1202	ALBERTO CANTILLO	Propietario	08/03/2025 9:09:00	0,2507
1203	LINA MARIA ALBA RODRIGUEZ	Propietario	08/03/2025 8:52:00	0,2729
1204	LUIS ANTONIO LOPEZ	Apoderado	08/03/2025 8:17:00	0,2741
1205	HERNANDO SANABRIA PEÑA	Apoderado	08/03/2025 8:43:00	0,2735
1207	PEDRO MARIA SACRISTAN	Propietario	08/03/2025 8:17:00	0,2741

1208	MARTHA ELENA PADILLA GAMBOA	Propietario	08/03/2025 8:48:00	0,2734
1209	YENCID VARGAS	Propietario	08/03/2025 8:37:00	0,2512
1210	INVERSIONES HBO JAIMEORTIZ	Propietario	08/03/2025 9:02:00	0,2507
201	JUAN FRANCISCO MOYA	Apoderado	08/03/2025 9:24:00	0,2507
203	Otalora Olaya Julio Nicolas	Propietario	08/03/2025 8:50:00	0,2734
204	IRMA INES SORZA CAMELO	Apoderado	08/03/2025 8:16:00	0,2729
206	TERESA DE JESUS BARACALDO ALDANA	Propietario	08/03/2025 9:31:00	0,2734
207	TERESA DE JESUS BARACALDO ALDANA	Propietario	08/03/2025 9:31:00	0,2734
208	TERESA DE JESUS BARACALDO ALDANA	Propietario	08/03/2025 9:31:00	0,2741
209	AMPARO BERNAL DE YAGARA	Apoderado	08/03/2025 8:59:00	0,2519
210	GLORIA AYALA PINZON	Apoderado	08/03/2025 9:11:00	0,2507
302	LEONARDO BLANCO	Apoderado	08/03/2025 9:05:00	0,2519
303	EDGAR AUGUSTO BOHORQUEZ QUINTERO	Apoderado	08/03/2025 8:42:00	0,2734
304	JAIRO RAFAEL GOMEZ CONSUEGRA	Propietario	08/03/2025 8:30:00	0,2729
305	HELMAN GIRALDO CARDONA	Apoderado	08/03/2025 9:12:00	0,2741
306	GOMEZ CLAROS JAVIER	Apoderado	08/03/2025 8:52:00	0,2735
307	GERMAN DONOSO	Propietario	08/03/2025 9:31:00	0,2743
308	EDGAR ARMANDO POVEDA	Propietario	08/03/2025 9:16:00	0,2741
310	SERGIO ANDRES TROUT RODRIGUEZ	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,2507
401	ERIKA DAYANNA VELASQUEZ CORTES	Apoderado	08/03/2025 8:43:00	0,2507

402	LUIS ALONSO LUGO	Propietario	08/03/2025 9:09:00	0,2519
403	LEONARDO ANDRES GUAYARA CALDERON	Apoderado	08/03/2025 9:16:00	0,2727
404	LIGIA ISABEL LAGOS	Propietario	08/03/2025 8:41:00	0,2741
406	MAURICIO RODRIGUEZ	Apoderado	08/03/2025 8:55:00	0,2734
407	Diaz Suarez Carlos Alfonso	Apoderado	08/03/2025 8:54:00	0,2741
408	Ruiz Sarmiento Ceferino	Apoderado	08/03/2025 9:30:00	0,2729
409	MIRYAM VARGAS CASTAÑEDA	Apoderado	08/03/2025 8:07:00	0,2519
410	CAROLINA MONROY MUÑOZ	Apoderado	08/03/2025 8:49:00	0,2507
501	HEIDI VIVIANA CRUZ	Apoderado	08/03/2025 8:58:00	0,2495
502	DOLORES GARZON VALERO	Propietario	08/03/2025 8:26:00	0,2512
503	TATIANA APONTE	Propietario	08/03/2025 9:13:00	0,2732
504	HUGO BURITICA PERALTA	Propietario	08/03/2025 9:13:00	0,2741
505	GIOVANY ANDRES CANIZALEZ RODRIGUEZ	Propietario	08/03/2025 9:21:00	0,2732
507	ARMANDO SANCHEZ PEREZ	Propietario	08/03/2025 8:43:00	0,2741
508	Ramirez Prieto Francisco Jose	Propietario	08/03/2025 9:16:00	0,2729
509	DALYS YAJAIRA POLANCO	Propietario	08/03/2025 9:18:00	0,2519
510	LUZ ESTER DUARTE	Propietario	08/03/2025 8:42:00	0,25
601	MARIA EUGENIA PAEZ RIVEROS	Propietario	08/03/2025 9:17:00	0,2495
602	AMANDA GARZON	Apoderado	08/03/2025 9:16:00	0,2519
603	LUZ ELENA MASMELA PULIDO	Propietario	08/03/2025 9:22:00	0,2734
604	BERENICE SUAREZ SANABRIA	Propietario	08/03/2025 8:56:00	0,2741
605	MYRIAN FONSECA GUEVARA	Propietario	08/03/2025 9:30:00	0,2734

606	OSCAR VALBUENA ANTOLINEZ	Propietario	08/03/2025 8:35:00	0,2729
607	DIANA ELIZABETH RODRIGUEZ SANCHEZ	Apoderado	08/03/2025 9:01:00	0,2734
608	RAFAEL ANTONIO CAICEDO RAMOS LIGIA AMPARO SANCHEZ	Propietario	08/03/2025 8:48:00	0,2734
609	Sierra Sánchez José Wilson	Apoderado	08/03/2025 8:55:00	0,2512
610	BIBIANA PATRICIA MENDOZA TALERO	Apoderado	08/03/2025 9:01:00	0,25
701	CAMILO RINCON CASTELLANOS	Propietario	08/03/2025 9:10:00	0,2507
702	FABIAN ACOSTA	Propietario	08/03/25	0.2512
703	VILMA ISABEL PERFETTI GARZON	Apoderado	08/03/2025 8:50:00	0,2734
704	LILIANA AGUILAR PARRA	Apoderado	08/03/2025 9:14:00	0,2741
705	LIBIA ELVIRA FERNANDEZ FORERO	Propietario	08/03/2025 8:59:00	0,2734
706	Rocha Ramos Oscar Guillermo	Apoderado	08/03/2025 8:57:00	0,2729
707	LUIS EDGAR INFANTE BLANCO	Propietario	08/03/2025 8:44:00	0,2741
708	ENRIQUE VARGAS PULIDO	Apoderado	08/03/2025 8:55:00	0,2735
709	MARCELA GODOY	Apoderado	08/03/2025 9:21:00	0.2507
710	JAIME ALBERTO MORENO MORENO	Propietario	08/03/2025 8:58:00	0,2507
801	RAUL ANDRES GONZALEZ MOLANO	Propietario	08/03/2025 9:02:00	0,2501
802	VANESSA ALEXANDRA HERNANDEZ BOTERO	Apoderado	08/03/2025 10:32:00	0,2517
804	EDUARDO ROMERO SIERRA	Propietario	08/03/2025 9:31:00	0,2948
805	PAULA ANDREA QUINTERO GALLEGO	Apoderado	08/03/2025 8:51:00	0,2727

	806	FRANCISCO SALAMANCA	Apoderado	08/03/2025 9:12:00	0,2741
	807	MARTHA ELIZABETH LOZANO RODRIGUEZ	Apoderado	08/03/2025 9:04:00	0,2734
	808	MARIA MAHECHA	Apoderado	08/03/2025 9:17:00	0,2741
	810	MARIA VICTORIA CRUZ CAMPEON	Propietario	08/03/2025 9:09:00	0,2495
	901	ADRIANA PAEZ MONROY	Apoderado	08/03/2025 8:16:00	0,25
	902	JAVIER RODRIGUEZ BOHORQUEZ	Propietario	08/03/2025 8:14:00	0,2519
	903	Lopez Rodriguez Gustavo Adolfo	Apoderado	08/03/2025 8:24:00	0,2741
	905	MARTHA PATRICIA OCHOA SANTANA	Propietario	08/03/2025 9:11:00	0,2734
	906	Gonzalez Gaitan Luis Alberto	Apoderado	08/03/2025 9:14:00	0,2741
	907	SANDRA RUBIO	Propietario	08/03/2025 9:03:00	0,2743
	908	JOHN IBAÑEZ	Propietario	08/03/2025 8:10:00	0,2734
	909	EDNA LILIANA GONZALEZ MEDINA	Apoderado	08/03/2025 8:35:00	0,2512
	910	HILDA MARINA CHAVARRIA FIERRO	Propietario	08/03/2025 8:46:00	0,25
	1	INMUEBLES PRODESA APTOS Y PARQUEADEROS SIN ENTREGAR	Apoderado	08/03/2025 8:26:00	11,256

2. Elección del presidente y secretario de la asamblea

La señora Administradora **ANA MARIA GONZALEZ** invita a los asistentes de la asamblea a postularse como presidente y secretario de la misma y manifiesta que el cargo de secretario usualmente es ocupado por administración para la elaboración del acta.

Luis Alonso Lugo – Torre 4 Apto 402:

- Se postuló como candidato para presidir la asamblea.

Se procedió a la votación: **Aprobación** del señor **Luis Alonso Lugo** como **presidente** de la asamblea.



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 222 votos (69,59%)

Opción 2 (No): 1 votos (0,23%)

Aprobación: Con un 69.59%, el señor **Luis Alonso Lugo** fue elegido presidente de la asamblea

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Explicó a los asistentes de la asamblea, las reglas para una asamblea eficiente y rápida.
 1. Respeto por la palabra de los asambleístas
 2. Intervenciones no anecdóticas, es decir dar premisa concreta seguida de opinión y sugerencia.
 3. Se dará 1 minuto para cada votación. En caso de problemas con sistema de votación, levantar la mano para recibir asistencia de logística. Después del minuto, el voto se tomará en blanco.

Víctor Ayala – Torre 2 apto 1003:

- Sugirió al presidente definir un tiempo limitado de máximo 3 minutos para cada intervención durante la asamblea

Luis Alonso Lugo – presidente de la Asamblea:

- Estableció un tiempo de 2 minutos para cada intervención y en caso de réplica un tiempo de 1 minuto.
Solicita que la intervención sea sobre el tema que se trate en el momento.

Se procede a someter a **Aprobación** de la Administradora **Ana María Gonzalez** como **secretaria** de la asamblea.



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 222 votos (69,39%)

Opción 2 (No): 3 votos (0,76%)

Aprobación: Con un 69.39%, la administradora **Ana María Gonzalez** fue elegida **secretaria** de la asamblea.

3. Lectura y aprobación del orden del día

Ana María Gonzalez - Administradora:

- Realizó la lectura del orden del día para luego ser sometido a consideración de la asamblea
 1. Registro y verificación de Quorum
 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 comisión verificadora del Acta de la presente asamblea
6. Presentación de Informe del consejo de administración
7. Presentación de Informe de gestión de administración
8. Presentación de Informe del comité de recepción de zonas comunes
9. Designación de la figura de revisor fiscal
10. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2024
11. Presentación y aprobación presupuesto vigencia 2025
12. Presentación y aprobación de modificación al manual de convivencia
13. Postulación y nombramiento de los miembros del consejo de administración
14. Postulación y nombramiento de los miembros del comité de convivencia
15. Postulación y nombramiento de los miembros del comité de recepción de zonas comunes
16. Postulación y nombramiento de los miembros de brigada de emergencia y comité de seguridad y salud en el trabajo.
17. Aprobación del recibimiento del gimnasio de la copropiedad
18. Propositiones y varios
19. Cierre

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Preguntó a la asamblea si algún propietario desea realizar alguna sugerencia o cambio en el orden del día.

El presidente de la asamblea solicitó en el punto 12 de “Presentación y aprobación de modificación al manual de convivencia” tener un tiempo de entre 5 y 10 minutos para presentar una investigación donde muestra cómo algunas normas que se están colocando en el uso de las piscinas, está afectando económicamente la valorización de los predios.

Argemiro Gonzalez – Torre 2 apto 508:

- Preguntó a la administradora si hay alguna intervención de la constructora Prodesa para solucionar el problema con el predial de un inmueble que no está desenglobado.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Sugirió ubicar la sugerencia del señor Argemiro Gonzalez en el punto 18 de “Proposiciones y varios”

Se procedió a la votación: **Aprobación** del orden del día.



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 240 votos (74,02%)

Opción 2 (No): 3 votos (0,76%)

Aprobación: Con el 74.02% se aprueba el orden del día de la asamblea.

4. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea

Ana María Gonzalez - Administradora:

- Realizó la lectura del reglamento de la asamblea para luego ser sometido a consideración de la asamblea
- 1. Llegar con 1 hora de anticipación para registrarse oportunamente en la lista de asistencia de la asamblea.
- 2. El presidente de la asamblea tiene la potestad de hacer segunda verificación de Quorum en el momento que lo considere necesario o cuando la asamblea lo requiera.
- 3. El propietario que delegue su participación a un tercero, deberá hacerlo a través de un poder debidamente diligenciado.
- 4. Una vez se de inicio a la asamblea, se procederá a recoger la lista de registro de asistencia y se llevará a la mesa de trabajo para la verificación de Quorum.

Una vez iniciada la asamblea, no se permitirá el registro de nuevas firmas de asistencia, por esta razón se recomienda su puntualidad.

5. Cualquier persona puede representar dos inmuebles siempre y cuando tenga su respectivo poder. Los poderes serán anulados si presentan enmendaduras o inconsistencias.
6. Los locatarios deberán anexar poder otorgado por entidad financiera con la cual tienen el contrato de leasing habitacional.
7. 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 voto en las decisiones que estrictamente tengan que ver con aspectos económicos como cobro de cartera, condonación de intereses, sanciones por incumplimiento o presupuesto.
8. Está prohibido asistir a la asamblea bajo efectos de sustancias alucinógenas o bebidas alcohólicas.
9. El propietario que desee hacer uso de la palabra deberá hacerlo con absoluto respeto, guardando la compostura en las deliberaciones, deberá dirigirse al plenario y no a una persona o personas determinadas, 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 esté 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 al asambleísta que lo solicite, por un lapso de dos (2) minutos continuos y máximo tres (3) intervenciones sobre un mismo tema en discusión.
11. Cualquier propuesta para tratarse en el punto de varios será sometida a consideración de la asamblea general y deberá ser sustentada por el proponente ante la asamblea general por un tiempo prudencial de 3 minutos que será otorgado por el presidente.
12. Para el buen desarrollo de la asamblea se obliga la asistencia de un solo representante por unidad privada y no deben intervenir menores de edad, acompañantes ni mascotas.
13. Los miembros del consejo de Administración o administración no podrán representar ningún inmueble.
14. El desarrollo de la asamblea NO permite la intervención para retomar temas ya tratados y aprobados.
15. Para poder ser miembro del Consejo de Administración deben ser propietarios, representante legal o apoderado de los mismos, además deben 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.

16. La inasistencia injustificada a la asamblea será causal de imposición de una multa de una (1) cuota de administración según lo establecido en el artículo 178 del manual de convivencia.

Se procedió a la votación: **Aprobación** reglamento de la asamblea.



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 239 votos (73,86%)

Opción 2 (No): 2 votos (0,5%)

Aprobación: Con 73.86% se aprueba el reglamento de la asamblea.

5. Postulación y nombramiento de la comisión verificadora el acta de la presente asamblea

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Solicitó a la asamblea candidatos voluntarios para la comisión verificadora del acta.

Jineth Aparicio - Torre 3 apto 1110:

- Se postuló como candidata para pertenecer a la comisión verificadora del acta.

Luis Camilo Ruiz – Torre 2 apto 705:

- Se postuló como candidato para pertenecer a la comisión verificadora del acta.

Jaime Moreno – Torre 4 apto 710:

- Se postuló como candidato para pertenecer a la comisión verificadora del acta.

Javier Gómez – Torre 4 apto 306:

- Se postuló como candidato para pertenecer a la comisión verificadora del acta.

Liliana Fajardo – Torre 4 apto 1004:

- Se postuló como candidato para pertenecer a la comisión verificadora del acta.

Estos cinco propietarios conforman la comisión verificadora del acta de la asamblea.

6. Informe del consejo de administración

Oscar Valbuena – Presidente Consejo:

- Expuso los logros alcanzados y los desafíos enfrentados por el consejo de administración entre marzo de 2024 y marzo del 2025. Se implementaron estrategias para fortalecer la administración y promover el bienestar de la comunidad.
- Aunque algunas áreas comunes no han sido entregadas, el consejo ha mantenido contacto con la constructora llevando a cabo reuniones y recorridos periódicos.

Logros alcanzados:

- Nombramiento de Ana María Gonzalez como nueva administradora del Conjunto Residencial Ámbar. Su perfil profesional que incluye formación en derecho y amplia experiencia en la gestión de propiedad horizontal, la hace idónea para el cargo.
- Continuidad del servicio de seguridad: Luego de la evaluación de alternativas, se decidió continuar con la empresa Segurandes para la prestación del servicio de vigilancia y seguridad. Esta decisión se basó en su experiencia, reputación y capacidad para implementar soluciones innovadoras en seguridad.
- Selección de la empresa de aseo y mantenimiento: El Consejo de Administración seleccionó la administradora Andes para la prestación de los

servicios de aseo, mantenimiento, embellecimiento y paisajismo. La propuesta adjudicada contempla:

Limpieza y mantenimiento de áreas comunes.
Diseño y mantenimiento de jardines y zonas verdes.
Embellhecimento de espacios comunes.

La ejecución de estos servicios ha permitido mejorar significativamente la apariencia y ambiente del conjunto residencial, consolidándolo como un lugar más agradable para vivir.

- Continuidad del corredor de seguros: Se analizó la propuesta para renovación de la póliza, dando continuidad al corredor de seguros Avanti debido a su apoyo, respaldo y cumplimiento.
- Fomento de la integración comunitaria: Durante la temporada navideña se organizaron eventos y actividades para fortalecer el sentido de comunidad y promover la convivencia entre los residentes.
- Acompañamiento al Comité de Recepción de Áreas Comunes: El Consejo de Administración brindó apoyo constante al Comité de Recepción de Áreas Comunes, con el fin de garantizar que las áreas sean entregadas en óptimas condiciones. Se destaca el compromiso del señor Abner Granados, quien, a pesar de ser el único integrante activo del comité y enfrentar dificultades de salud, mantuvo su labor con entusiasmo y dedicación.

Desafíos identificados:

Durante el periodo de gestión se identificaron diversos desafíos que han impactado la convivencia y la gestión administrativa:

- Desinformación y difusión de contenido parcializado en grupos de WhatsApp: Se ha observado el uso de estos espacios como un medio para divulgar información no oficial, afectando la convivencia y percepción de la administración.
- Falta de respeto hacia la administración y el Consejo: Se han registrado episodios en los que algunos propietarios han vulnerado las normas básicas de convivencia, afectando la integridad y reputación de los miembros del Consejo y la Administración.
- Intentos de deslegitimación de la gestión: Se han identificado situaciones en las cuales información falsa o manipulada ha sido utilizada para generar descontento y confrontación dentro de la comunidad.

Recomendaciones:

Con el propósito de fortalecer la gestión y mejorar la convivencia en el conjunto residencial, se proponen las siguientes acciones:

- Mantener la continuidad del contrato de administración vigente, asegurando que la administradora continúe como un aliado estratégico en la gestión del conjunto.
- Respetar la función del Consejo de Administración, garantizando su rol de supervisión y orientación sin caer en la coadministración.
- Promover relaciones interpersonales positivas entre el Consejo de Administración y el personal operativo del conjunto.
- Implementar mecanismos de comunicación efectiva que permitan la difusión de información verificada y oficial, reduciendo la desinformación.
- Fomentar el respeto y la convivencia entre los propietarios, promoviendo espacios de diálogo y mediación.

Informe del Comité de Convivencia.

El Comité de Convivencia desempeñó un papel activo en la gestión de conflictos y en promoción del diálogo entre los residentes. A continuación, se presentarán las principales intervenciones del Comité de Convivencia.

- Revisión del cobro de parqueaderos y vacíos en el manual de convivencia: En mayo el comité envió un documento con diez consideraciones y trece propuestas al Consejo de Administración y a la administradora, aunque se discutieron en reunión virtual el 22 de mayo, varias de estas sugerencias no fueron tenidas en cuenta por la administración en funciones en ese momento.
- Acompañamiento en la inspección del área de la piscina: en julio dos integrantes del comité participaron en un recorrido junto con la administradora, el Consejo de Administración y representantes de la Constructora para evaluar el cumplimiento de los compromisos asumidos por la empresa Constructora.
- Intervención en conflictos internos del Consejo: tras la renuncia de dos consejeros, uno de ellos representante del comité de recepción de áreas comunes, un miembro del comité de convivencia intentó mediar para considerar su decisión sin éxito.
- Seguimiento a la renuncia de la administradora: 2 semanas después la administradora presentó su renuncia, el comité se comunicó con ella para

conocer los motivos confirmando que la decisión fue por razones personales y no por conflictos con el Consejo de Administración.

- Participación en actividades comunitarias: el comité participó en una de las novenas navideñas por invitación del Consejo de Administración.
- Estuvo presente en la reunión virtual convocada por la administradora para evaluar la aplicación de sanciones en 2 apartamentos que generaron malestar en la comunidad durante el puente festivo del 6 de enero

Se agradeció el compromiso del señor Jaime Moreno único miembro activo del comité de convivencia.

Se concluyó que, a pesar de los desafíos enfrentados, el Consejo de Administración mantuvo su compromiso con la transparencia, la comunicación efectiva y la gestión eficiente de los recursos.

Se lograron avances significativos en la administración y en la mejora de la infraestructura del conjunto residencial. Es fundamental que en adelante se refuerce los mecanismos de comunicación oficial y se fomente un ambiente de respeto y colaboración entre todos los propietarios con el fin de consolidar una comunidad armónica y organizada.

Julio Sánchez - Torre 2 apto 1001

- Solicitó claridad al Consejo o al Comité de Recepción de Zonas Comunes dado que las zonas comunes esenciales, por ley y por reglamento, están recibidos desde el momento en que se entregaron los apartamentos. Mientras los bienes y zonas comunes no esenciales, que es donde se tiene trabajos pendientes, normalmente se dan por entregados cuando ya se están usando como, por ejemplo, la piscina.

Abner Granados – Miembro Comité de Recepción de Áreas Comunes:

- Aclaró que la constructora tiene la obligación de basarse en las normas y en los requisitos constructivos que exige la ley, y las normas técnicas que están ya reguladas y establecidas en el país. Señaló que, si bien el proyecto es beneficioso, agradable y cuenta con un buen diseño, se han presentado errores y falencias en su ejecución debido a la falta de interventoría y control de calidad por parte de la constructora, la cual subcontrató mano de obra y diversas actividades para la ejecución de las obras, generando fallas atribuibles a los ejecutores de cada una de las etapas construidas. Aunque la constructora ha mostrado buena disposición para rehacer las obras solicitadas, estas han sido tardías y han reincidento en problemas de calidad, lo que ha generado

desconfianza, incomodidades adicionales a las habituales en la postventa y percepciones negativas sobre la gestión del proceso; no obstante, destacó la paciencia y resiliencia de los afectados para afrontar la situación y lograr avances, aunque no en su totalidad ni con resultados completamente satisfactorios, como evidencia el caso de las tapas de cajas de inspección, algunas de las cuales aún presentan deficiencias en su durabilidad.

Destacó que las reparaciones en distintas etapas no se realizaron una sola vez, sino en múltiples ocasiones, persistiendo aún algunas deficiencias, como en las tapas de inspección, junto con otros detalles que han surgido durante el proceso; sin embargo, señaló que se han logrado avances significativos, como la instalación de cubiertas en las entradas de los edificios, las cuales no estaban contempladas en el proyecto inicial, así como la corrección de problemas graves en la piscina, permitiendo su recepción parcial tras la implementación de mejoras en su sistema hidráulico y en aspectos de seguridad, incluyendo el reemplazo de un botiquín en desuso, la instalación de equipos de control para la protección de los usuarios y la reparación de fugas mediante actividades de estanqueidad y comprobación del nivel de agua en las piscinas.

Señaló que, durante el año pasado, la piscina estuvo inoperativa durante la mayor parte del tiempo, afectando uno de los principales beneficios por los cuales se adquirieron los apartamentos, especialmente aquellos con destinación turística, cuyos propietarios dependen de estas instalaciones. Además, indicó que la ausencia de la piscina impactó no solo a quienes requieren su uso por razones de salud, sino también a los adultos mayores que la necesitan para el control de sus actividades y bienestar.

Luis Alonso Lugo– Presidente de la Asamblea:

- Aclaró que, si bien cada intervención de los propietarios está limitada a dos minutos, la respuesta forma parte del informe del Consejo de Administración, el cual no tiene un tiempo establecido, por lo que concedió un minuto adicional al expositor para finalizar su intervención antes de continuar con la siguiente pregunta, organizando el turno de participación de los asistentes.

Abner Granados – Miembro Comité de Recepción de Áreas Comunes:

- Reconoció que pudo haberse aligerado en su intervención, pero aseguró que responderá al analizar el informe del Comité de Recepción, resaltando que se han recibido elementos que garantizan el correcto uso de los bienes comunes.

Viviana Aparicio – Torre 3 apto 1110

- Agradeció a la administración y al Consejo por la entrega del informe, reconociendo la dificultad de su elaboración, e invitó a la comunidad a mantenerse activa en la lectura de los comunicados oficiales, evitando la confusión generada por mensajes de WhatsApp con información fuera de contexto; además, recomendó presentar los requerimientos y necesidades por escrito para que la administración los gestione de manera adecuada.

Sandra Patricia Peñuela – Propietaria Torre 3 Apto 104:

- Aclaró que, sin cuestionar la idoneidad ni las capacidades profesionales de la administradora, recomienda al Consejo considerar que el profesional seleccionado no cumplió con los requisitos establecidos en la convocatoria, sugiriendo que en futuras selecciones se amplíen o modifiquen los criterios para garantizar que se ajusten a las exigencias planteadas por la comunidad.

Astrid Gutiérrez – Propietaria Torre 3 Apto 302:

- Agradeció la gestión de los consejeros y Comité de Recepción de Áreas Comunes, reconociendo la complejidad de su labor, y señaló la necesidad de un mayor control sobre el uso de los grupos de WhatsApp para evitar conflictos de convivencia; además, destacó que, dado que la mayoría de los propietarios no residen en el conjunto, es fundamental mejorar la comunicación con la administración, ya que actualmente considera que es lenta, por lo que sugirió evaluar alternativas para hacerla más efectiva y evitar conflictos derivados de la falta de información oportuna.

Julio Sánchez- Torre 2 apto 1001:

- Preguntó si el Consejo incluirá algún dictamen en sustitución de la función del revisor fiscal, ya que, según el reglamento de propiedad horizontal, esta responsabilidad debió haber sido asumida por el mismo Consejo ante la ausencia de dicho cargo, e interrogó sobre quién es el encargado de responder a esta inquietud.

Iván Molina Valencia- Representante Torre 4 Apto 807:

- Aclaró que, si bien el reglamento de propiedad horizontal indica que en ausencia de un revisor fiscal el Consejo de Administración debería asumir esa función, la Ley 675 establece que cualquier disposición contraria a esta norma carece de validez, ya que el revisor fiscal debe ser un contador titulado o autorizado y su

designación corresponde a la Asamblea, no al Consejo; además, enfatizó que el Consejo no puede ejercer control sobre sí mismo, por lo que dicha función no le corresponde.

Ricardo Medellín - Torre 4 Representante Apto 609 y 406:

- Expresó su agradecimiento y felicitaciones por la labor realizada, reconociendo las dificultades que implica asumir esa responsabilidad, especialmente ante críticas injustificadas y desinformación. Además, destacó el trabajo del ingeniero Abner como único integrante sobreviviente de la Comisión de Recepción de Zonas Comunes, resaltando la importancia de su gestión, en particular para los propietarios de la Torre 2, quienes pueden no estar familiarizados con el proceso histórico, y extendió su reconocimiento a la administradora Ana María Gonzalez y al Consejo por su labor.

7. Informe de gestión de la administración

Ana María Gonzalez - Administradora:

- Expuso el informe de gestión de la administración en tres ámbitos: gestión administrativa, financiera y de adecuación y mejoramiento locativo.

1. Dentro de la gestión administrativa, desarrolló las fases del proceso administrativo, el procedimiento legal, los logros administrativos, los contratos y mantenimientos.

El 01 de octubre de 2024 ingresó como administradora del Conjunto Ámbar. Ese día se realizó el empalme administrativo y, una vez concluido, se llevó la documentación requerida a la alcaldía para la expedición del certificado de existencia y representación legal a su nombre, con este certificado, se actualizó el RUT con fecha de inicio de actividades el 01 de octubre del mismo año.

En cuanto a los procesos jurídicos, informó que, a la fecha, no existe ningún proceso en contra del Conjunto Ámbar ni se ha recibido notificación de algún proceso iniciado. Tras verificar en la Rama Judicial, tampoco se registran procesos en curso contra el conjunto.

Se recibió un derecho de petición por parte de un propietario del conjunto, al cual se le dio el trámite correspondiente.

Asimismo, desde la administración se han radicado tres derechos de petición ante la empresa ENEL:

Primer derecho de petición: Se presentó debido a un cobro injustificado de noventa millones de pesos realizado en octubre. Durante la primera semana de gestión, ENEL llegó al conjunto con una orden de suspensión del servicio de energía en las zonas comunes por esta deuda.

La administración no tenía conocimiento previo de la instalación de los medidores. No obstante, se radicó el derecho de petición, lo que llevó a que la empresa realizara los ajustes correspondientes, corrigiendo la factura y generando un cobro por veinte millones de pesos, distribuidos en los cuatro meses de uso del medidor de zonas comunes (junio a octubre).

Segundo derecho de petición: Se presentó debido al daño sufrido por el ascensor número 2 de la Torre 4. El ascensor número dos de la Torre Cuatro estuvo fuera de servicio por aproximadamente dos meses. En octubre, al llegar a la administración y realizar la inspección correspondiente, se determinó que el daño se debió a la quema del operador de puertas, causada por una fluctuación de energía. Desde entonces, se ha estado gestionando con ENEL para que reintegren el dinero correspondiente, ya que el daño fue ocasionado por una falla en el servicio que ellos prestan. Sin embargo, hasta la fecha, no se ha recibido una respuesta favorable. ENEL ha argumentado que no existen reportes de fallas en el suministro de energía entre agosto y septiembre, por lo que no reconocen su responsabilidad en el daño del ascensor. Este trámite sigue en proceso dentro del derecho de petición.

Tercer derecho de petición radicado ante ENEL, hace referencia a un medidor instalado en la red contra incendios, específicamente el medidor de energía, el cual está generando un cobro de 2.900.000 pesos. Este cobro, según la información proporcionada por ENEL, corresponde a la instalación del medidor, la puesta en marcha, los sellos y todo el proceso relacionado. Sin embargo, dentro de la misma factura también se incluye el cobro de un convenio que debería cubrir estos rubros. Dado que la corrección aún no se ha realizado, el día de ayer presenté un nuevo derecho de petición, ya que la factura llegó sin los ajustes necesarios. Este es el tercer tema que se ha tratado con ENEL.

Respecto a las fallas en el servicio de energía, he participado en el control político que realizó el Consejo de Villeta a la empresa ENEL, así como en

una visita de la Superintendencia de Servicios Públicos para tratar esta problemática. Lamentablemente, en dicha reunión solo asistieron alrededor de quince personas y no se le dio la importancia requerida.

Apoyo en cuanto a la facturación del impuesto predial, como ustedes saben, la Alcaldía de Villeta, a través de la oficina de Tesorería y Hacienda, no envía los recibos de impuesto directamente a los apartamentos. Por esta razón, es necesario que los propietarios se acerquen personalmente a la Alcaldía para reclamarlos. Con el número de cédulas catastrales de apartamentos y parqueaderos que ya tienen desglose, correspondientes a las etapas uno y dos, se gestionó la solicitud de los documentos para las torres tres y cuatro. Estos fueron entregados y depositados en los casilleros de los propietarios. Asimismo, se ha brindado acompañamiento a los propietarios en el proceso de reclamaciones cuando han surgido errores en la facturación, ya sea por la no aplicación de pagos, inconsistencias en la nomenclatura,

En cuanto a Ciudad Cristales, dentro del RPH del Conjunto Ámbar se establece la creación de una asociación que agrupe los tres conjuntos construidos por Prodesa: Zafiro, Ópalo y Ámbar. Sin embargo, hasta la fecha, dicha asociación no se ha constituido debido a la falta de acuerdo entre las tres administraciones, principalmente en lo relacionado con los aportes. Respecto a este punto, lo ideal es que, en caso de conformarse la asociación, los aportes sean equitativos entre los tres conjuntos. No obstante, ha sido una solicitud reiterada que los aportes se establezcan en función del estrato de cada conjunto, lo que ha generado diferencias en las discusiones. En primer lugar, el Conjunto Ámbar aún no cuenta con estratificación, por lo que este no ha sido un factor determinante en las discusiones sobre la asociación. Sin embargo, un punto que se ha resaltado en cada reunión es que los propietarios de Ámbar son quienes menos disfrutan de las zonas comunes, ya que permanecen menos tiempo en el conjunto en comparación con los residentes de Zafiro y Ópalo. Por esta razón, en caso de conformarse la asociación, se ha insistido en que los aportes sean equitativos entre los tres conjuntos. Adicionalmente, cuando la constructora propuso la creación de la asociación, extendió la invitación al barrio Sixto para que participara en ella, pero sin que este realizara aportes.

Otro motivo de inconformidad en las reuniones es que se estarían asumiendo responsabilidades que le corresponden al municipio.

Actualmente, a través de la factura del acueducto, los propietarios ya pagan por el servicio de aseo, lo que implica que es esta entidad la que debe encargarse de la limpieza de toda la zona. Asimismo, la alcaldía debe

garantizar el mantenimiento de las zonas verdes mediante el contrato de ornato, y el alumbrado público se cubre a través de la factura de energía. Además, en Villeta ha tomado relevancia la posibilidad de crear o apoyar una concesión para el alumbrado público, lo que generaría un aumento en estos costos. De constituirse la asociación, esto significaría asumir gastos adicionales que, en la práctica, ya están siendo cubiertos a través de otros mecanismos.

En el marco de estas reuniones, la administración sostuvo un encuentro con la representante legal de AsoAlcalá, una asociación creada en el municipio de Mosquera por una construcción de Prodesa. A diferencia del Conjunto Ámbar, dicha asociación cuenta con espacios comunes como cancha de tenis, cancha de vóley playa y lagos, lo que justificó su conformación. En el caso del Conjunto Ámbar, la única cancha disponible, según información de la alcaldía, fue cedida al municipio y es un espacio público con acceso general.

La creación de esta asociación implicaría asumir el mantenimiento de este tipo de infraestructuras, lo que conllevaría la responsabilidad de reparar cualquier daño ocasionado por terceros.

Durante las reuniones, un propietario, quien también es consejero del Conjunto Ópalo, planteó la posibilidad de constituir una Junta de Acción Comunal en lugar de una asociación. Sin embargo, se explicó que esta medida no es viable, ya que implicaría la conversión del conjunto en un barrio y la eliminación del régimen de propiedad horizontal, lo cual no resultaría beneficioso para los propietarios.

Debido a la falta de acuerdo sobre la conformación de la asociación, en el presupuesto del Conjunto Ámbar no se ha destinado un rubro específico para este concepto. Antes de asignar recursos, es necesario establecer los objetivos de la asociación y los costos asociados a su operación.

No obstante, con el fin de fortalecer la seguridad y mejorar el entorno, los tres conjuntos han trabajado en soluciones conjuntas. Como parte de estas estrategias, se implementó un frente de seguridad con la empresa prestadora del servicio, permitiendo que los guardas realicen recorridos de vigilancia en las zonas comunes. Esta medida, que comenzó a planificarse hace aproximadamente un año y se hizo efectiva en noviembre, ha mejorado la seguridad sin generar costos adicionales para las copropiedades.

Adicionalmente, el Conjunto Ámbar cuenta con dos radios de comunicación. Uno de ellos forma parte del frente de seguridad de los tres conjuntos, permitiendo la coordinación y el apoyo en caso de presentarse alguna novedad.

El segundo radio pertenece al programa de seguridad implementado a través de un concejal del municipio, el cual inició hace aproximadamente un año. Este dispositivo permite un enlace directo con la Policía, el Ejército, los Bomberos y demás entidades involucradas en el programa, proporcionando una línea de comunicación inmediata que fortalece la seguridad del conjunto.

En cuanto a los mantenimientos, en los tres conjuntos, el personal realiza fumigación y aseo en las áreas comunes. Actualmente, los administradores están evaluando la posibilidad de solicitar a las empresas de mantenimiento que incluyan dentro de la ARL la función para que los trabajadores puedan salir una vez al mes a realizar labores en las zonas externas. Aunque este tema aún no está definido, su implementación permitiría atender parcialmente los requerimientos de la asociación mientras se determina su viabilidad o se concreta su creación. Sobre este asunto, el próximo lunes se llevará a cabo una reunión con el alcalde para abordar diversos temas relacionados con el mantenimiento de los espacios públicos que rodean el conjunto y Ciudad Cristales.

En lo que respecta a las zonas comunes, y conforme a lo mencionado por un propietario anteriormente, la Ley 675 establece que los bienes comunes esenciales se consideran entregados con la primera entrega del conjunto. Sin embargo, la administración mantiene un seguimiento de los aspectos técnicos y constructivos de estos espacios.

Tras la entrega de estos bienes, se verificó que la constructora cumpliera con los requisitos de funcionamiento. Posteriormente, en la Asamblea de 2023, se determinó que las zonas comunes no esenciales serían recibidas con el apoyo de una asesoría técnica. Para ello, se contrató a la empresa La Loja, la cual elaboró un informe técnico con aproximadamente 300 observaciones, detallando falencias constructivas y posibles incumplimientos de normativas vigentes. Sobre estos aspectos, el Consejo, Administración y el Comité de Recepción de Zonas Comunes han centrado sus esfuerzos de seguimiento y gestión.

A la fecha, el único espacio común que ha sido formalmente recibido es la piscina. Esta fue entregada bajo el aval de La Lonja, que actuó como interventor y asesor técnico designado por la Asamblea. Además, contó con la aprobación del miembro del Comité de Recepción de Zonas Comunes, el Consejo de Administración y algunos vecinos que participaron en el proceso.

Según la asesoría de La Lonja, para noviembre la piscina cumplía con todas las normas técnicas y de seguridad necesarias para su apertura. Sin embargo, se dejaron algunas observaciones pendientes que no afectan su operatividad ni seguridad. Entre ellas, se encuentra una parte de la carpa dañada debido a la corona de un muro, la cual está pendiente de reemplazo, así como el cambio de algunas boquillas y otros detalles menores que deben

ser atendidos por la constructora. Desde su recepción en noviembre, se ha mantenido un seguimiento continuo de estos aspectos.

En cuanto a la revisión de las zonas comunes, se han realizado tres recorridos. En julio, el Comité de Recepción de Zonas Comunes, el Consejo, y La Lonja hicieron una inspección, verificando la corrección de algunas observaciones reportadas por la empresa La Loja. No obstante, desde mediados de noviembre, el proceso se ha visto estancado debido a la falta de personal de la constructora, incluyendo la ausencia de un director de obra y un profesional de postventas, lo que ha generado dificultades para avanzar en la revisión y recepción de los espacios pendientes. Ante esta situación, se consultó con La Lonja para definir el siguiente paso. Tras la reunión, se determinó que la mejor alternativa es convocar a la constructora a una conciliación, con el fin de establecer compromisos claros sobre las acciones pendientes. En caso de que no se cumplan dichos acuerdos, se procederá con la primera instancia de un proceso legal.

Luego de la reunión, se envió a La Lonja un informe con las actas de los espacios recibidos para que actualizaran su informe y presentaran el porcentaje de avance en la recepción de las zonas comunes. Actualmente, este es el paso en el que se encuentra el proceso. Adicionalmente, se sostuvo una reunión con el residente de postventas de la constructora, quien manifestó que, por directriz interna, la prioridad actual es cubrir garantías en los apartamentos y finalizar la entrega de la torre dos y después de este proceso, se enfocarán en atender las observaciones pendientes en las zonas comunes. Se determinó otorgar un plazo prudencial de un mes para evaluar si realmente inician las correcciones pendientes. En caso de que no se evidencie avance, la nueva administración y el nuevo Consejo deberán continuar con la conciliación y, si es necesario, iniciar un proceso legal contra la constructora. Mientras tanto, se siguen presentando requerimientos tanto por espacios que aún están en garantía como por aquellos con falencias constructivas identificadas por La Lonja y que no han sido subsanadas.

Desde la administración también se han gestionado diversas situaciones dentro del conjunto. Entre las más relevantes, se encuentra un taponamiento en la Torre 4 debido a la acumulación de pañitos húmedos en los desagües. En inspecciones anteriores, se han encontrado pañales, toallas húmedas, preservativos y papel higiénico, lo que evidencia un mal manejo de estos espacios. Se ha comunicado esta situación a los residentes con el fin de prevenir futuros incidentes.

Otro caso significativo ocurrió en la Torre 3, en el primer piso, donde se detectó una fuga de gas. Una propietaria presentó un derecho de petición ante Alcanos, ya que su factura mostraba un consumo elevado a pesar de no residir en el conjunto.

Luego de la revisión, se detectó que la fuga de gas estaba en el tramo que va desde los medidores hasta el apartamento. Durante la inspección realizada por Alcanos, se identificaron cuatro fugas en ese tramo, lo que llevó a la decisión de levantar el piso y reemplazar toda la tubería. La tubería existente era de tipo galvanizado, la cual, debido al tiempo y a la forma en que fue instalada, presentaba un estado de deterioro avanzado con porosidad, lo que ocasionaba las fugas. Como Alcanos fue la empresa que originalmente instaló y certificó el proceso, realizaron el cambio del tramo afectado por garantía, reemplazándolo con tubería PE ALPE, que es el material adecuado y que, según información de la constructora, ya había sido utilizado en las otras torres.

Durante este proceso, se identificó otra anomalía: la malla electrosoldada debajo del piso estaba electrificada, es decir, tenía corriente circulando. Esta situación se reportó de inmediato a la constructora, quien encontró que el problema se debía a una masa que estaba en contacto con la malla, lo que generaba la energía residual. La constructora intervino y corrigió el problema. Una vez solucionado este inconveniente, Alcanos procedió a reinstalar el enchape y dejar la superficie en condiciones similares a las originales. Sin embargo, aún hay detalles estéticos que requieren mejora, especialmente en la aplicación de boquillas, por lo que se ha solicitado a la constructora su intervención para corregir estos acabados y finalizar completamente la reparación.

Vivienda turística. En el conjunto Ámbar, el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) permite destinar las unidades privadas como vivienda turística, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos. El principal requisito es contar con el **Registro Nacional de Turismo (RNT)**. Todos los propietarios que desean prestar este servicio deben tramitar y mantener actualizado este registro. Se han enviado comunicados informando sobre esta obligación, junto con el enlace de acceso a la página de Confecámaras, donde se puede realizar el trámite. Actualmente, la administración tiene una base de datos con 31 apartamentos que, en algún momento, han obtenido el RNT. Es importante recordar que el 31 de marzo vence el plazo para renovar el registro, sin importar la fecha en la que se haya tramitado inicialmente. Si no se renueva a tiempo, a partir del 1 de abril, el registro perderá vigencia y el propietario no podrá continuar con la actividad de vivienda turística hasta que regularice su situación.

El trámite de renovación no tiene costo y puede realizarse a través de la página de Confecámaras. Sin embargo, si el registro vence y si posteriormente se quiere habilitar nuevamente, será necesario pagar una tarifa de \$1.225.000, monto que se destina al Fondo Nacional de Turismo. Para el control interno y registro de huéspedes, en

cumplimiento de la normativa, la administración del conjunto lleva un registro donde se documentan los datos de las personas que ingresan a las viviendas turísticas. Esta información se mantiene archivada en la oficina de administración por un período de cinco años, conforme a la regulación vigente.

Logros administrativos. Entre los logros administrativos, se destaca la habilitación del enlace de pagos PSE para el pago de la cuota de administración. Durante los primeros dos años, no se contaba con esta opción, por lo que los pagos debían realizarse mediante transferencias bancarias, generando costos adicionales para los propietarios, o a través de corresponsales bancarios en caso de no contar con una cuenta en Bancolombia. Con la implementación del enlace de pagos, los residentes pueden efectuar sus pagos desde cualquier entidad financiera sin incurrir en costos adicionales.

Se llevó a cabo la contratación del diseño e implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo. A pesar de que su presupuesto había sido aprobado en Asamblea hace un año, este no había sido ejecutado. Actualmente, dicho sistema ha sido implementado y reportado ante el Ministerio, cumpliendo con los estándares mínimos requeridos. Se continúa con el desarrollo de las acciones necesarias para su mantenimiento dentro de la copropiedad.

La copropiedad no contaba previamente con un plan de emergencia. Actualmente, este ya ha sido contratado y se encuentra en proceso de implementación. Como parte de este proceso, se han adquirido camillas y extintores adicionales a los previamente existentes. Dado que la red contra incendios, si bien está instalada, aún no se encuentra operativa, se han dispuesto extintores en cada piso de las torres, así como en los parqueaderos y zonas comunes, con el fin de garantizar una respuesta efectiva ante una eventual emergencia. Adicionalmente, se han adquirido botiquines y camillas como parte del equipamiento de primeros auxilios. En la actualidad, se encuentra en curso la cotización de avisos de señalización de emergencia, mapas de evacuación y puntos de encuentro. Una vez finalizado este proceso, se procederá a la planificación y ejecución de simulacros de evacuación, con el propósito de preparar a los residentes ante posibles emergencias.

Se ha implementado el cumplimiento de la normativa de Habeas Data dentro de la copropiedad. Para ello, se estableció un contrato con un responsable del tratamiento de datos personales. Asimismo, se incluyeron cláusulas de confidencialidad con el Presidente del Consejo, Contador y Administrador, así como en los acuerdos suscritos con las diferentes empresas que prestan

servicios dentro del conjunto residencial. Se ha publicado en las carteleras del conjunto el tratamiento de datos que el conjunto Ámbar da a toda la información de los propietarios.

Adquisición de manillas de control para el ingreso a la piscina, la Asamblea anterior aprobó la compra de manillas en silicona para el acceso de los propietarios. Se cumplió con este mandato y las manillas ya se encuentran disponibles en los casilleros. Las únicas manillas que no están disponibles son las correspondientes a los propietarios que se encuentran en mora por cuotas de administración, ya que dentro del conjunto se establece restricción al acceso de los bienes comunes no esenciales, como la piscina o los parqueaderos de visitantes. Para los demás casos, todas las manillas están en sus respectivos casilleros.

En relación con los proyectos de integración, en el mes de noviembre, cuando se apertura la piscina, se realizó una clase de zumba. En diciembre, se adquirió decoraciones navideñas y se celebraron las novenas de aguinaldo.

Durante las novenas, se contó con la participación de la banda sinfónica del municipio, dos grupos de baile infantil y la colaboración de la empresa de vigilancia y aseo, que ofrecieron una novena cada una. Además, varios propietarios se unieron para organizar los días restantes, encargándose del refrigerio y el entretenimiento. Se realizaron actividades como noche de cine, noche de música y otras dinámicas recreativas.

Se realizó la actividad del bono navideño, donde se logró entregar un incentivo o aguinaldo a los colaboradores del conjunto, gracias a los aportes realizados en la urna dispuesta en el lobby.

Los contratos que maneja la copropiedad son los siguientes:

- Soluciones Verticales es la empresa encargada del mantenimiento de los ascensores de la Torre 3 y del edificio de parqueaderos antiguo en el primer ascensor. Este contrato está vigente en el conjunto desde el 1 de abril de 2022 y tiene renovación automática anual.
- Administradora Andes es la empresa de aseo contratada desde el 2 de diciembre. La anterior empresa de aseo no cumplió con las expectativas, por lo que, al momento de asumir la administración en octubre, el Consejo de Administración manifestó que se venía adelantando la cancelación anticipada de ese contrato, que inicialmente iba hasta diciembre, debido a los constantes incumplimientos. El contrato con Administradora Andes estará vigente hasta el 1 de diciembre de 2025 y no cuenta con cláusula de renovación automática, por lo que, en caso de querer continuar con la

empresa, se deberá negociar con ellos. De lo contrario, el contrato finalizará en la fecha establecida.

- La vigilancia se continuó con la empresa Segurandes, que es la que actualmente presta el servicio en el conjunto. Tras un análisis de los resultados obtenidos, el Consejo determinó que, al no presentarse novedades mayores ni incumplimientos que justificaran la cancelación del contrato, se decidió darle continuidad. Este contrato inició el 1 de diciembre de 2024 y estará vigente hasta el 30 de noviembre de 2025, sin cláusula de renovación automática. Esto significa que, llegado el momento, se podrán hacer negociaciones y evaluar otras opciones con diferentes empresas si así se considera necesario.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Intervino para recordar que, según el reglamento de la Asamblea, los propietarios que llegaron en ese momento no debían participar en la reunión y, por lo tanto, no se les permitiría votar. Además, señaló que se estaba tratando un tema importante relacionado con los contratistas y los contratos. Por esta razón, solicitó a la administradora que verificara si había contratistas presentes en la Asamblea y les pidiera que se retiraran, ya que la información discutida estaba protegida por una cláusula de confidencialidad y debía ser manejada exclusivamente por los propietarios para que pudieran deliberar libremente.

El presidente recordó que, en ese momento, no se permitía la asistencia de empleados a la Asamblea y solicitó su retiro. Además, reiteró que los propietarios que llegaron tarde no podían participar. Tras esta aclaración, dio paso a la administradora para continuar con la presentación del informe de gestión.

Ana María Gonzalez - Administradora:

- Continuó la presentación de los contratos que maneja la copropiedad:
 - El contrato con la empresa Diselectros, encargada del mantenimiento de la planta eléctrica ubicada al costado izquierdo del conjunto, había estado vigente desde el 25 de enero de 2023. Se renueva automáticamente y se hace seguimiento a los mantenimientos.
 - Grundfos tiene a su cargo el mantenimiento del equipo de presión de la copropiedad. Este contrato inició el 30 de octubre de 2024 y tiene vigencia hasta el 30 de octubre de 2025, sin cláusula de renovación automática, por

lo que, si se desea continuar con el servicio, se debe manifestar expresamente.

- En cuanto a los mantenimientos de ascensores y equipos de presión, estos contratos se ejecutan de manera mensual. La administración lleva un registro en una carpeta donde se documentaban todos los mantenimientos realizados mes a mes, junto con las observaciones correspondientes.
- El software contable Daytona había sido utilizado en la copropiedad desde el 13 de febrero de 2023. Este sistema se encuentra en la nube, permite tanto al contador como a la administración acceder a la plataforma en cualquier momento y lugar para gestionar las actividades contables.
- La póliza de zonas comunes estaba contratada con la empresa SBS. Su vigencia iniciaba el 25 de octubre de 2024 y se extendía hasta el 24 de octubre de 2025.
- La empresa Otis tiene a su cargo el mantenimiento de los ascensores de la Torre 4. Este contrato está vigente desde el 1 de noviembre de 2024.
- El contrato de recepción de zonas comunes había sido suscrito con la empresa Loja. Este contrato requiere la firma de un otro sí de manera trimestral y se mantiene vigente hasta que se dé por terminado el proceso de recepción o hasta que se llegara a una primera instancia en caso de iniciar un proceso con la constructora.
- El contrato de administración se encuentra vigente hasta septiembre de 2025, aunque, al tratarse de una prestación de servicios, podrá ser terminado en cualquier momento si así se solicita a la administración.
- El contrato de contabilidad está vigente hasta el 15 de abril de 2025.
- El servicio de internet en la portería es suministrado por Barak tic, mientras que el plan de datos del teléfono de la copropiedad esta con Claro. Ambos contratos se renuevan automáticamente y podrán ser cancelados en cualquier momento según la necesidad.

Los beneficios recibidos de estos contratos fueron los siguientes:

- Con la empresa Segurandes, se implementó la automatización de las dos puertas de ingreso peatonal, recibíéndolas como un beneficio de la empresa de seguridad. Además, se contó con una plataforma llamada City Troops, utilizada para planillar los vehículos y registrar todas las novedades

relacionadas con ellos dentro de la copropiedad. Se instalaron dos botones de pánico con sirena en el conjunto y se estableció el frente de seguridad regional, lo que permitió un enlace directo con la policía, bomberos y demás entidades de seguridad. También se recibieron refuerzos para diferentes actividades sin costo adicional. Se implementó una patineta para los recorridos de los guardas, facilitando su movilidad y presencia en la copropiedad.

Adicionalmente, se obtuvo una bolsa de inversión de treinta y seis millones de pesos a favor de la copropiedad. De este monto, ya se ha tomado dos gastos, dos millones cuatrocientos cuatro mil pesos para la citofonía virtual, la cual ya está disponible en el conjunto, aunque aún no se ha implementado debido a la falta de la firma de los volantes de autorización para el tratamiento de datos. Sin embargo, el teléfono correspondiente ya se encuentra disponible, también el video portero instalado esta semana

- La empresa Andes, encargada del aseo y mantenimiento del conjunto, otorgó como beneficio el embellecimiento de los jardines. A través de esta empresa se sembraron los pinos y el cerramiento en la fachada del conjunto, sin que la copropiedad asumiera costos, ya que fue un beneficio proporcionado por ellos, además, donaron otras plantas para demarcar senderos dentro del conjunto. La siembra de estas plantas y la adecuación de la tierra fueron realizadas por el personal del conjunto, y cuando se requirieron refuerzos, la empresa los suministró sin costo adicional.
- Por otro lado, Avanti, el corredor de seguros con el que ha trabajado la copropiedad obsequió el avalúo, implementación del habeas data, y un reintegro de \$4.860.000, el cual aún se encuentra en trámite y no ha ingresado a la copropiedad.

En cuanto a la póliza, su vigencia es del 29 de octubre de 2024 al 29 de octubre de 2025, con la aseguradora SBS Seguros de Colombia y el corredor de seguros Avanti.

Dentro del avalúo, se incluyeron los bienes asegurados, como las 3 torres de 12 pisos con 360 apartamentos, los parqueaderos de visitantes, las edificaciones comunales, los equipos de cómputo, el circuito cerrado de televisión (inicialmente instalado por la constructora con tres cámaras), lámparas, muebles, enseres, extintores y otros elementos de la copropiedad. También están asegurados seis ascensores de 12 paradas, dos ascensores de cinco paradas, las moto bombas y el equipo de la piscina. En esta nueva póliza, se incluyó la Torre 2, la sección del edificio de parqueaderos y la piscina, lo que significa que toda la copropiedad se encuentra asegurada.

El resumen del avalúo, proporcionado por Lonja, fue tomado en cuenta para la constitución de la póliza. Se realizó la oferta de financiación a diez meses, pero

debido a los ingresos de la Torre 2, se cubrió el valor total en tres pagos, lo que permitió un ahorro de \$13 millones en intereses para la copropiedad.

2. Gestión financiera: Este punto se abordará ampliamente a través del informe contable e indica que:

El manejo de cuentas se realizó a través de Bancolombia, donde la copropiedad cuenta con una cuenta de recaudo, un fondo de imprevistos y Fiducuenta sobre dicho fondo, la cual se constituyó en mayo de 2024.

La gestión bancaria se llevó a cabo mediante dos tokens y dos usuarios: el administrador, quien manejó el rol de administración, y el tesorero del Consejo de Administración, quien tuvo el rol de aprobador de las transacciones.

En cuanto al recaudo, cada mes se emitieron las cuentas de cobro de administración. En diciembre se presentó un fallo en el aplicativo contable que ocasionó un retraso en el envío de las facturas; sin embargo, mes a mes se enviaron todas las cuentas de cobro.

Respecto al pago de servicios públicos, la copropiedad se mantuvo al día con acueducto y energía. La única factura pendiente correspondió al medidor de la red contra incendios, que en ese momento se encuentra en proceso de derecho de petición.

En cuanto a la presentación y pago de impuestos, las retenciones de retefuente y retelCA se presentaron y pagaron de manera oportuna, evitando sanciones.

A la fecha, no se ha recibido ningún requerimiento de la DIAN ni de otras entidades fiscales.

El pago a proveedores se realizó de manera oportuna y conforme a los acuerdos establecidos en los contratos.

En cuanto al manejo de cartera, esta se concentró en once apartamentos dentro de la copropiedad. Con la implementación del Habeas Data, se dará inicio al proceso correspondiente y el siguiente paso será convocar a un abogado o firma jurídica para llevar a cabo el cobro ejecutivo.

Sobre la cartera se realizaron diversas jornadas de recuperación y normalización de cartera, se invitó a los propietarios a establecer acuerdos de pago y se enviaron cartas de cobro coactivo.

En algunos casos, estas medidas fueron efectivas, pero en otros no se obtuvo respuesta. Dado lo anterior, los apartamentos con cartera en mora tuvieron restricción en el uso de zonas comunes no esenciales, finalmente, se establece el inicio del proceso de recuperación de cartera mediante acciones legales.

3. Adecuación y mejoramiento locativo. Se llevó a cabo jornadas de limpieza en prados y jardines. Como se había evidenciado, estos espacios se encontraban en estado de abandono, con plantas afectadas por hongos y plagas como gusanos. Para remediar esta situación, se realizaron tratamientos específicos, incluyendo deshierbe, poda y siembra de nuevas plantas, todo ello siguiendo procedimientos adecuados.
La empresa de mantenimiento contratada en la copropiedad trajo a un especialista, quien brindó información y asesoría sobre la siembra de plantas.

Además, dicha empresa capacitó al jardinero y al todero del conjunto en el manejo adecuado de las zonas verdes, enseñándoles técnicas de poda, deshierbe y mantenimiento general. Como parte del seguimiento, este especialista se comprometió a visitar el conjunto dos veces más durante el año para evaluar el avance en jardinería y proporcionar nuevas recomendaciones.

Adicionalmente, en el mes de noviembre se llevó a cabo una fumigación dentro del conjunto para el control del mosquito transmisor del dengue, chikunguña y zika, garantizando así un entorno más saludable para los residentes.

Durante esta semana, la Alcaldía, a través de la Secretaría de Salud, llevó a cabo labores de limpieza en las zonas externas del barrio Sixto, incluyendo el lavado y mantenimiento de senderos.

Dentro del conjunto residencial, también se realizaron trabajos de mantenimiento como el lavado de senderos y parqueaderos, limpieza de cajas, sifones y rejillas.

En cuanto a los equipos de seguridad, todos los extintores de la copropiedad fueron recargados en las fechas correspondientes

En julio de 2024 se llevó a cabo el lavado de los tanques de agua. Se cuenta con evidencia de estos trabajos, incluyendo la limpieza de senderos, jardinería, fumigación y lavado de parqueaderos.

Respecto al embellecimiento de los jardines, este proceso está en marcha gracias a la empresa de mantenimiento que inició labores en diciembre. Como parte de este beneficio, se ha mejorado la fachada del conjunto y se ha trabajado en la demarcación de senderos internos.

En términos de adecuación y mejoramiento tecnológico, se han implementado por beneficios otorgados por la empresa de vigilancia, incluyendo la instalación de un videoportero y la automatización del acceso peatonal. La primera puerta de ingreso funciona mediante control de huella dactilar, mientras que la segunda puerta, que permite el acceso definitivo al

conjunto, cuenta con control biométrico tanto para entrada como para salida. Es decir, que cuando las personas ingresaban al conjunto y se retiraban, lo hacían bajo la recomendación de un propietario, y solo los propietarios y residentes con huella registrada podían acceder mediante el sistema de control biométrico.

El sistema de citofonía virtual ya se encuentra instalado en la portería y esta listo para ser implementado. Sin embargo, aún es necesario completar el proceso de actualización y tratamiento de datos. Esta actualización se realizará directamente desde el computador de la portería, donde el software ya está instalado.

En cuanto a equipo y herramienta, durante el año se adquirieron diversos equipos y herramientas para el beneficio de la copropiedad. Entre estos se encontraban carros de mercado, una escalera, extensión, una manguera, una carretilla, adicional pala, pica y demás herramientas necesarias para cubrir las necesidades del conjunto.

De esta manera, se concluyó el informe de gestión correspondiente al período desde octubre de 2024 hasta la fecha.

Luis Alonso Lugo– presidente de la Asamblea:

- Inició la ronda de preguntas del informe de gestión. Recordó a los asistentes que cada intervención debía tener una duración máxima de dos minutos. Reiteró que las proposiciones debían centrarse en asuntos generales de la copropiedad y no en situaciones personales, ya que estos casos debían ser primero tratados por el Comité de Convivencia. Solo aquellos asuntos que hubieran sido gestionados previamente por dicho comité y no hubieran encontrado solución podrían ser presentados ante la Asamblea. Solicitó a los asistentes mantener el respeto y el orden en el desarrollo de la sesión. Acto seguido, procedió a dar la palabra a los intervinientes según el turno asignado.

Sandra Rubio – Torre 4 apto 907:

- Felicitó a la administradora por su gestión, destacando la transparencia, eficiencia honestidad y prontitud en la atención de sus requerimientos. Además, consultó sobre la posibilidad de destinar parte del beneficio de 36 millones concedido por la empresa de seguridad para la instalación de cámaras en el resto de la copropiedad. Expresó su preocupación por la necesidad de un mayor control sobre los residentes y arrendatarios de las propiedades destinadas a servicio turístico, con el fin de garantizar la seguridad en el conjunto.

Ana María Gonzalez - Administradora:

- Explicó que el dinero restante del beneficio otorgado por la empresa de seguridad está destinado a inversiones en tecnología para el conjunto, específicamente en la instalación de cámaras de seguridad. Sin embargo, señaló que el proceso no se ha llevado a cabo debido a una restricción en el manual de zonas comunes, el cual impide regatear o cablear mientras se desarrolla el proceso actual de entrega de zonas comunes en la copropiedad. Indicó que ya se envió un correo a la constructora solicitando un aval para realizar la instalación en espacios esenciales, como ascensores y áreas perimetrales, con el objetivo de reforzar la seguridad. También mencionó que se tiene proyectada la instalación de una talanquera para mejorar el control de los parqueaderos de visitantes. Sin embargo, hasta el momento, no se ha recibido respuesta por parte de la constructora, lo que ha retrasado la ejecución del proyecto.

Marlen Aguilera – Torre 3 apto 1009:

- Mencionó su inquietud respecto al servicio de seguridad. Indicó que, si bien se ha reducido la carga laboral de los vigilantes en cuanto a la apertura y cierre de puertas, ha observado que, en algunas ocasiones, al ingresar una persona, otras pueden entrar sin pertenecer al mismo grupo, lo que representa un riesgo. Asimismo, expresó su preocupación por la falta de atención de algunos celadores, quienes, según su observación, permanecen distraídos con sus teléfonos celulares.

Señaló deficiencias en el servicio de aseo. Comentó que ha notado que algunas trabajadoras del área permanecen conversando en las torres en lugar de realizar sus labores. Además, indicó que el barrido de los pasillos es superficial en comparación con el grupo anterior, el cual recogía los tapetes antes de barrer. También mencionó que la limpieza de los ascensores ha desmejorado, percibiéndose olores desagradables. (orín -sudor – perro)

Patricia Moyano– Torre 2 apto 908:

- Consultó si la póliza contratada incluye algún tipo de asistencia, mencionando que, en general, estas suelen ofrecer servicios como cerrajería, reposición de vidrios y otros tipos de asistencia que podrían beneficiar a los copropietarios.

Ana María Gonzalez - Administradora:

- Respondió a la consulta de la señora Patricia, indicando que la póliza de seguros cubre exclusivamente las zonas comunes.

Carolina Rojas – Torre 2 apto 1008:

- Planteó dos preguntas a la administración. La primera, sobre el contrato con la Lonja, expresando inquietud acerca del valor de \$32 millones mencionado en

conversaciones dentro del chat de copropietarios. Solicitó aclaración sobre si dicho pago es correcto, su periodicidad y la duración del contrato, considerando que el conjunto aún es relativamente nuevo.

La segunda pregunta se refirió al manejo de mascotas dentro de la copropiedad. Expresó su preocupación por la falta de espacios adecuados para el desplazamiento de las mascotas, especialmente para los residentes que vienen de fuera de Bogotá. Comentó que, debido a la prohibición de utilizar las zonas comunes y la falta de mantenimiento en el proyecto de Cristales, la limpieza en las áreas de tránsito es deficiente. Solicitó información sobre posibles proyectos o alternativas que permitan a los residentes con mascotas contar con un espacio adecuado dentro del conjunto.

Ana María Gonzalez - Administradora:

- Explicó que el contrato con la Lonja incluía cláusulas sobre los momentos de pago, y confirmó que el valor total ya fue cancelado. No obstante, la copropiedad sigue contando con su acompañamiento de manera indefinida para asesoramiento en decisiones sobre las zonas comunes. Además, mencionó que aún quedan pendientes dos recorridos: uno a cargo de la administración y otro pagado por la constructora. Para futuros recorridos, el conjunto deberá asumir los costos. También indicó que el acompañamiento de la Lonja se extiende hasta la conciliación o primera instancia sin un límite de tiempo, aunque cada tres meses se debe realizar una prórroga.

Sobre el manejo de mascotas, señaló que el manual de convivencia establece normas específicas, como la obligación de que las mascotas siempre estén acompañadas, uso de trailla, el uso de bozal y registro para aquellas catalogadas como peligrosas, y la necesidad de entregar dicho registro a la administración. Explicó que el conjunto no dispone de un área verde amplia exclusiva para mascotas y que debido a la cercanía de estas zonas con los primeros pisos y a las condiciones climáticas de la zona, que pueden intensificar los olores, la recomendación sigue siendo que los residentes saquen sus mascotas del conjunto para realizar sus necesidades fisiológicas.

Destacó que al extremo del conjunto en ciudad cristales hay un parque exclusivo para mascotas y que existe una zona verde amplia donde los residentes pueden llevar a sus mascotas para su esparcimiento.

Janet Pulido – Torre 3 apto 603:

- Expresó varias inquietudes sobre el mantenimiento y la convivencia en el conjunto.
 1. Limpieza de ascensores y zonas comunes: Señaló que los ascensores de su torre huelen mal y que las labores de limpieza no han sido efectivas, a pesar

de que la administración ha indicado que está trabajando en ello. Solicitó mejorar los insumos de limpieza y el equipo de trabajo.

2. Ruido y alquileres en Torre 4: Mencionó que ha tenido problemas para descansar debido al alto volumen de la música en apartamentos alquilados. Indicó que, aunque la administración ha llamado la atención a los residentes, el problema persiste y algunos inquilinos han respondido de manera grosera. Propuso que las reuniones y fiestas se realicen con volumen moderado o en espacios adecuados fuera del conjunto.
3. Manejo de mascotas: Afirmó que está de acuerdo con la norma de no permitir que las mascotas hagan sus necesidades dentro del conjunto. Sin embargo, expresó preocupación por el mal estado de las canecas en los parques, las cuales generan malos olores y acumulación de moscas debido a la falta de bolsas de basura y mantenimiento adecuado.
4. Supervisión del personal de aseo: Reportó que ha visto a las aseadoras distraídas con el celular y socializando con el de oficios varios en lugar de realizar sus labores. Comentó que, junto con otra residente, ha tenido que limpiar las barandas de su torre por cuenta propia y que su tapete ha sido sacudido contra su puerta, dejándola llena de polvo y con golpes.
5. Beneficios ofrecidos por la empresa de seguridad: Preguntó por el estado de las cámaras y citófonos que, según se mencionó en una reunión anterior, serían proporcionados como parte del contrato con la empresa de seguridad.
6. Solicita información sobre el representante de la torre el sr Jhon que fue retirado del grupo, manifiesta que él lo hacía muy bien.

Luis Alonso Lugo– Presidente de la Asamblea:

- Agradeció la intervención de los asistentes y recordó la importancia de evitar repetir inquietudes ya mencionadas, con el fin de agilizar la reunión. Solicitó a la administradora que se diera una respuesta por escrito a las inquietudes planteadas.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que existe una bolsa de reinversión con la empresa de vigilancia destinada a la instalación de cámaras de seguridad. Indicó que están a la espera de finalizar el proceso de recepción de zonas comunes para proceder con la instalación. También mencionó que se solicitó un aval a la constructora sobre la instalación en ascensores y que, una vez obtengan respuesta, podrán avanzar con este proyecto. En cuanto al tema del aseo, aseguró que realizará un seguimiento detallado, especialmente con respecto a las dos personas señaladas por los residentes por no cumplir adecuadamente con sus funciones. Respecto a la inquietud sobre el representante de la torre aclaró que no puede

dar una explicación, ya que en la fecha en que ocurrieron esos eventos, ella aún no trabajaba con el conjunto.

Camila Hernández – Torre 2 apto 1102:

- Manifestó su preocupación por el estado de los parques infantiles, señalando que desde su llegada en octubre ha observado que los juegos ubicados cerca de las torres 3 y 4 están en condiciones deplorables. Indicó que el parque cercano a las torres 2 y 3 también presenta problemas que afectan la seguridad de los niños. Asimismo, mencionó que los juegos infantiles están siendo utilizados por niños mayores, lo que puede representar un riesgo adicional. Expresó su inquietud sobre el estancamiento de agua en una zona cercana a la torre 2, destacando el riesgo que esto supone debido a la proliferación de mosquitos y el aumento de casos de dengue.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que el mantenimiento no se ha realizado de manera adecuada, aunque reconoció que es una inversión necesaria. Sin embargo, enfatizó que el deterioro de los parques se debe principalmente al mal uso por parte de adultos y niños mayores de 12 años. Mencionó un caso reciente en el que una de las abejas del parque, que estaba en buen estado, sufrió daños causados por adultos. Indicó que la administración identificó a los responsables y notificó al propietario del apartamento correspondiente, otorgándole un plazo para realizar la reparación. De no cumplirse, la administración asumirá el costo y lo cargará a la cuenta de administración del responsable.

En cuanto al mantenimiento general de los parques, confirmó que se realizará la intervención necesaria para recuperar su estado.

Sobre la acumulación de agua cerca de la torre 2, indicó que consultará con la constructora para gestionar una solución, ya que el dengue representa un alto riesgo en la zona.

Mónica Naranjo – Torre 2 apto 909:

- Manifestó su preocupación por el incremento de la inseguridad en el sector y señaló que, aunque se han implementado medidas, los incidentes continúan. Mencionó un robo ocurrido en enero y preguntó qué estrategias adicionales se podrían implementar para mejorar la seguridad. Consultó sobre la capacidad de la planta eléctrica, mencionando que en la Torre 2 los ascensores han quedado sin funcionar en varias ocasiones. Indicó que, aunque se han presentado derechos de petición y mejoras ante la empresa de energía, considera que la planta debe garantizar un suministro suficiente ante fallas del servicio. Solicitó aclaración sobre el lavado de tanques, recordando que el último mantenimiento reportado fue en julio de 2024 y que, según normativa, debe realizarse cada seis meses. Preguntó si en diciembre o enero se llevó a cabo algún procedimiento y ofreció compartir la normativa correspondiente. Solicitó

detalles financieros sobre los apartamentos en mora. Mencionó que se informó sobre once unidades en esta condición, pero pidió que se especifique el monto total adeudado en el informe financiero.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que, si bien la administración no puede controlar la seguridad en el entorno del conjunto, actualmente se cuenta con dos enlaces de seguridad: uno con el frente de seguridad comunal de Ciudad Cristales, que permite comunicación entre los tres conjuntos, y otro mediante un radio con enlace directo a la policía para atención y reacción inmediata. Aclaró que el incidente de robo mencionado ocurrió en el barrio San Cayetano, cerca de la zona de Palmanova, y que la situación no se originó dentro de Ciudad Cristales. Detalló que la comunidad capturó al responsable cerca de la sala de ventas de Prodesa, pero el hecho no ocurrió cerca del conjunto.

Señaló que los guardas de seguridad realizan recorridos por toda la zona, abarcando los tres conjuntos, y que, aunque no tienen la facultad de requisar a personas, pueden informar de inmediato a la policía a través del radio de comunicación. Hasta el momento, el radio solo se ha utilizado una vez, en un incidente con un perro, pero no para emergencias de seguridad.

Indicó que los detalles sobre la cartera vencida serían ampliados en el informe del contador.

Julio Sánchez – Torre 2 apto 1001:

- Manifestó su preocupación respecto al mantenimiento de fachadas y cubiertas, señalando que el artículo 34 del RPH establece su importancia. Indicó que estos elementos requieren mantenimientos preventivos y que las constructoras suelen entregar manuales con indicaciones específicas para su conservación. Explicó que no ha observado ninguna asignación presupuestaria para este mantenimiento dentro del plan financiero del conjunto. Preguntó si la administración tiene información sobre estos mantenimientos y si está previsto incluir las fachadas y cubiertas en el programa de mantenimiento, advirtiendo que postergar estos trabajos podría generar costos elevados en el futuro.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que el tema de los mantenimientos de fachadas y cubiertas aún está en proceso de gestión con la constructora, razón por la cual no ha sido incluido en el presupuesto. Aclaró que estos trabajos, en particular las impermeabilizaciones, suelen manejarse a través de cuotas extraordinarias, ya que incluir su costo dentro del valor de la administración incrementaría

significativamente el monto mensual para los copropietarios. Indicó que una vez se finalice el proceso con Prodesa, que abarca el cincuenta por ciento del conjunto, se iniciarán los mantenimientos correspondientes.

Viviana Cruz – Torre 4 apto 501:

- Agradeció la gestión de la administración y sugirió revisar el consumo de agua durante los lavados para evitar un uso excesivo, ya que desconoce la presión y la cantidad de agua utilizada en estos procedimientos. En cuanto a seguridad, preguntó si existe algún plan para instalar una reja u otro tipo de protección en su área, debido a que, por su ubicación más cercana al suelo, la considera más vulnerable a intrusiones. Reconoció que la fachada fue diseñada de esa manera desde el inicio, pero señaló que las condiciones en su zona específica son diferentes y requieren una evaluación.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que se realizó un requerimiento a la constructora para evaluar la posibilidad de instalar rejas que brinden mayor seguridad en la zona mencionada. Indicó que, dado que el conjunto aún está en proceso de recepción y no cuenta con cámaras, esta área se encuentra expuesta. Por esta razón, también se solicitó un aval anticipado para la instalación de cámaras perimetrales que ayuden a prevenir cualquier situación de seguridad. Aclaró que el proceso está en curso.

Miguel Atuesta – Torre 3 apto 1110:

- Manifestó su preocupación por el incumplimiento de normas relacionadas con las mascotas. Señaló que, aunque se insista en la importancia de recoger los desechos de los perros y sacarlos con traílla fuera del conjunto, algunos copropietarios no acatan estas disposiciones. Hizo un llamado a respetar las recomendaciones de los vigilantes y recordó que su labor debe ser valorada, ya que están en su derecho de exigir el cumplimiento de las normas.

En cuanto al tema de los alquileres y las fiestas, enfatizó que la responsabilidad recae en los propietarios que arriendan sus apartamentos. Explicó que, en su caso, ha establecido reglas claras para sus huéspedes, como la prohibición de generar ruido después de las 11 de la noche. Indicó que no permite fiestas ni exceso de visitantes y sugirió que todos los arrendadores deberían actuar con la misma conciencia para evitar molestias a los residentes, especialmente a los adultos mayores que habitan en el conjunto.

Sobre los parqueaderos de visitantes, reiteró que estos no deben ser utilizados por residentes que simplemente no desean parquear en su propio espacio. Criticó que algunos copropietarios ocupan estos parqueaderos durante toda la

semana y, cuando los vigilantes hacen el cobro correspondiente, reaccionan de manera agresiva. Insistió en que las reglas deben ser respetadas por todos.

Carlos Cubillos – Torre 3 Apto 201:

- Presentó tres recomendaciones para mejorar la convivencia y el mantenimiento de las instalaciones. Primero, mencionó que, si bien existe control en la entrada de las piscinas, no ocurre lo mismo con la salida, lo que ha generado que algunas personas salgan mojadas e ingresen a los ascensores, afectando su funcionamiento. Propuso que se implemente una medida para evitar que los usuarios de la piscina salgan mojados del área sin secarse adecuadamente. En segundo lugar, señaló que los juegos infantiles están siendo utilizados por adultos, en parte porque no leen los avisos. Sugirió que se coloquen avisos más grandes y visibles para evitar este problema. Finalmente, recomendó realizar una auditoría técnica enfocada en el control de materiales, acabados e instalaciones de los apartamentos, ya que muchos propietarios han reportado problemas con estos aspectos

Jaime Moreno – Torre 4 Apto 710:

- Felicitó a la administradora por su informe, destacando que le pareció muy completo. Sin embargo, planteó dos inquietudes específicas. Primero, solicitó conocer el valor de la póliza adquirida en octubre de 2024. Segundo, preguntó cuál fue el valor agregado que ofreció la empresa de seguridad.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que el valor agregado ofrecido por la empresa de seguridad fue de treinta y seis millones de pesos como bolsa de reinversión, además de automatización de ingreso peatonal.
- Respecto al valor de la póliza adquirida en octubre de 2024, indicó que el valor total es de \$144.670.460, incluyendo todas las zonas entregadas.

Iván Molina – Representante Torre 4 Apto 807:

- Explicó que, en el año 2022, el primer RUT del conjunto se abrió con un nombre incorrecto: "Conjunto Residencial Ámbar No vis Etapa 1". En la primera asamblea, señaló este error a la administradora de ese momento, indicando que, si el conjunto iba a tener cuatro etapas, entonces, según esa lógica, se deberían gestionar cuatro administraciones y cuatro consejos de administración independientes. Sin embargo, afirmó que la administración de ese entonces hizo caso omiso, al igual que las siguientes, incluyendo la administración anterior de Ana María. El nombre se corrigió el 19 de julio del año pasado.

Sustentó su observación en el Reglamento de Propiedad Horizontal, artículo 12, página 36, donde se especifica que la denominación correcta es "Conjunto

Residencial Ámbar", sin más adiciones. Manifestó que, en la asamblea del año anterior, realizada de manera virtual, se presentaron errores en la denominación del conjunto, ya que incluso el Consejo de Administración empleó distintos nombres en sus informes.

Dirigió su pregunta a la administradora, indicando que la empresa Lonja sigue emitiendo informes con el nombre incorrecto "Conjunto Residencial Ámbar P.H.". Además, recordó que en su momento recomendó a la administración anterior realizar un otrosí en todos los contratos firmados a nombre del conjunto, para corregir la denominación conforme al reglamento. Quiso saber si dicho otrosí se había efectuado, dado que notó que la póliza del conjunto aún figuraba con la denominación errónea.

Cuestionó por qué la empresa Lonja no entregó previamente su informe y, en su lugar, lo presentó directamente en la asamblea, cuando fue la misma asamblea la que los eligió para el recibimiento de las zonas comunes. Señaló que esto era una falta de respeto hacia la asamblea.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que, en enero del año pasado, cuando los residentes le señalaron el error, verificó el Reglamento de Propiedad Horizontal y confirmó que la denominación correcta era "Conjunto Residencial Ámbar". Sin embargo, en ese momento no se hizo el cambio de nombre, ya que entregó la administración, pero dejó la recomendación al Consejo y a la administración entrante. Finalmente, el cambio se efectuó en julio.

Aclaró que, en ese periodo, no se modificaron los contratos antiguos, pero desde su regreso en octubre se ha solicitado la actualización de todos los nuevos contratos, incluidos los de vigilancia, aseo y proveedores, para que reflejen la denominación correcta. Además, mencionó que se han hecho las actualizaciones correspondientes incluso en los gastos de caja menor.

En cuanto a la Lonja, explicó que no se les solicitó asistencia en la asamblea porque aún no habían actualizado su informe. En la última reunión, se les enviaron los reportes de las actas firmadas, pero todavía no han realizado la actualización. La idea es que cuando haya un avance real, Lonja presente el informe correspondiente sobre el apoyo y seguimiento brindado.

Finalmente, respecto al nombre de la póliza, confirmó que en el avalúo y el RUT ya estaba registrado correctamente como "Conjunto Residencial Ámbar", pero solicitará que se corrija cualquier denominación errónea dentro de los documentos de la aseguradora. Indicó que el lunes realizará esta solicitud para asegurar que todos los registros sean consistentes.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Dio por finalizado el informe de gestión de la administración y la etapa de preguntas a las 11:43, destacando que el proceso había avanzado a buen ritmo. Acto seguido, dio continuación al orden del día.

8. Informe del comité de recepción de zonas comunes

Abner Granados – Miembro Comité de Recepción de Áreas Comunes:

- Aseguró que solo se han recibido aquellas áreas que cumplen con las normas técnicas y las necesidades de los residentes. Por otro lado, hay aspectos pendientes de recepción y situaciones en las que la constructora intenta imponer ciertos elementos que la comunidad no ha aceptado. Estas diferencias llevarán a una etapa de conciliación, proceso habitual en estos casos, para lo cual ya se están recopilando los puntos críticos en coordinación con Lonja.

Como ejemplo, mencionó el cerramiento de la piscina, que en los planos originales se mostraba como metálico, pero fue instalado en material plástico. Aunque ambos materiales cumplen su función, la durabilidad y el costo del metálico son superiores. La constructora ha rechazado cambiarlo y, en su lugar, ha ofrecido mejoras en otras áreas, como la instalación de líneas vivas alrededor de los juegos infantiles. Sin embargo, el comité considera que estas cuestiones deben resolverse en la conciliación, aunque la falta de especificaciones detalladas en los planos puede dificultar la reclamación.

Continuó con una serie de recomendaciones para los nuevos residentes sobre la recepción de zonas comunes. Destacó que este proceso ha sido complejo debido a la cantidad de unidades entregadas y que algunas reparaciones menores se han solucionado sin mayores inconvenientes, pero en otros casos es necesario insistir y contar con el apoyo de expertos en el conjunto para evaluar aspectos técnicos. En cuanto a la garantía de los apartamentos, explicó que los acabados, como la pintura, tienen un periodo de reclamación de un año. No obstante, aconsejó que, si un daño aparece poco después de ese tiempo, los residentes deben seguir insistiendo por escrito a la constructora, ya que algunos problemas pueden ser resultado de defectos no evidentes en el momento de la entrega. Respecto a los bienes comunes, mencionó que los ascensores han sido un punto problemático. Una vez que sean entregados a la comunidad, la obligación de mantenimiento recaerá en la administración. Sobre la piscina, señaló que aún faltan detalles por recibir, pero que se han logrado avances significativos en elementos costosos como los cuartos de bombas y los tanques de almacenamiento de agua. Tras varios esfuerzos y demostraciones de fallas,

la empresa ha aceptado corregir problemas críticos, evitando así gastos adicionales para la comunidad.

Resaltó la labor de varias personas que han sido clave en el proceso de organización y supervisión dentro del conjunto. Explicó que, al llegar los primeros residentes, se formó un "Comité de Seguimiento" conformado por personas con conocimientos técnicos, incluyendo a figuras destacadas como Carlos Zafra, Ricardo, Camilo, John Ibáñez, Iván Molina, Alberto Cantillo, entre otros. Mencionó que Iván Molina ha sido una persona fundamental en la discusión y generación de ideas que han ayudado a transformar la comunidad. También destacó el papel de Alberto Cantillo en la comunicación dentro del Consejo y en la gestión de situaciones en las que los ánimos de los residentes han estado caldeados, promoviendo siempre la calma y la convivencia adecuada.

Expresó a la Asamblea que, a pesar del esfuerzo de muchos, dos miembros del Comité de Recepción de Áreas Comunes han renunciado, lo que hace necesario que más personas se involucren en estas actividades, ya que requieren dedicación y tiempo. Mencionó a otras personas que han contribuido significativamente al conjunto, como los miembros del Consejo y residentes activos en diferentes iniciativas, entre ellos Óscar, Sandra, Beatriz Castillo, Gladys Contreras y Marta Zambrano. Resaltó que han trabajado en proyectos internos como la instalación de avisos para las mascotas, los cuales deben ser respetados por todos.

Sobre los bienes comunes, informó que aún no se han recibido los parqueaderos ni las canecas de basura comunales, ya que no cumplen con las especificaciones adecuadas. Reiteró la importancia de la colaboración de todos los residentes en la supervisión de estas entregas y en el apoyo a los comités.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Respondió a la inquietud de una propietaria sobre la planta eléctrica de la torre 2. Explicó que la planta ubicada frente al gimnasio es nueva y es la que suministra energía a la torre dos. Mencionó que la planta había estado presentando fallas y no se activaba correctamente cuando se iba la energía. Sin embargo, se reportó el problema a la constructora, y la semana pasada realizaron ajustes con el equipo de eléctricos y el proveedor del servicio. Se corrigieron los problemas con la transferencia y otros aspectos técnicos. Actualmente, la administración está haciendo seguimiento a su funcionamiento y no ha presentado fallas.

Claudia Ávila – Apto 3 - 304 3-1005

- Expresó varias inquietudes relacionadas con la gestión del proceso de recepción de zonas comunes. Manifestó su coincidencia con lo planteado por un vecino respecto al respeto que merecen los residentes, sugiriendo que la empresa

Lonja debería haber mostrado el estado de las recepciones comunes. Comentó que el contrato se firmó hace dos asambleas y, según lo que informó la administradora y el señor Abner, el proceso ha avanzado lentamente. Señaló que, a pesar de las presiones realizadas, aún no se ha podido hacer uso del gimnasio, y que, aunque se logró el uso de la piscina, siguen pendientes otras áreas. Solicitó a la administración su colaboración para presionar a Prodesa y a Lonja, destacando que ya se está entregando la última torre y aún no se ha completado la entrega de las zonas comunes.

Indicó que el comité de zonas comunes no ha ejercido suficiente presión, y propuso la posibilidad de volver a elegir un comité con personas dispuestas a apoyar el proceso. Insistió en la lentitud del avance y lamentó la falta de informes con avances claros en cuanto a los puntos pendientes.

William Hernández – Torre 2 Apto 408:

- Comentó los problemas que ha enfrentado con el uso del depósito de basuras desde la entrega de su apartamento en octubre. Indicó que, a pesar de las visitas realizadas, no ha sido posible hacer uso adecuado de este servicio. Explicó que, según la respuesta de Julio, de Prodesa, se había comprometido a corregir la situación el martes siguiente a la semana de entrega, pero hasta la fecha el problema persiste, ya que el depósito continúa cerrado.

Mencionó que el mantenimiento de cubiertas y terrazas resulta muy costoso, dio ejemplo de otra propiedad donde el valor estimado es de 480 millones de pesos para realizar solo mantenimiento preventivo. Hizo un llamado para que en la próxima asamblea se considere establecer un fondo o plan de mantenimiento preventivo de cubiertas y terrazas, con el fin de evitar futuros costos más elevados relacionados con mantenimientos correctivos. Aseguró que es crucial abordar este tema con antelación para no repetir la situación que él está viviendo actualmente.

Mónica Naranjo – Torre 2 Apto 909:

- Preguntó si existía un tiempo límite para realizar la gestión, ya que temía que Prodesa pudiera establecer una fecha límite posterior a la entrega de las unidades, lo que podría afectar la cobertura de la entrega de las zonas comunes. Manifestó su preocupación de que el proceso pudiera demorarse indefinidamente, lo que sería perjudicial para los residentes, ya que podrían alargar el tiempo de entrega según su conveniencia o incluso desentenderse de las entregas.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Aclaró que existe un informe y una aceptación por parte de Prodesa sobre el proceso. Afirmó que, si Prodesa no cumple con los plazos establecidos, se iniciará un proceso legal para dar continuidad, asegurando que no se permitirá que el tema avance indefinidamente.

Laura Velandia – Torre 3 Apto 706:

- Planteó varias preocupaciones relacionadas con la calidad de la construcción y el mantenimiento de las zonas comunes. En primer lugar, hizo referencia a un compromiso de la constructora sobre la estabilidad de las pólizas, asegurando que la cobertura sería de un máximo de uno o dos años, en lugar de los cinco años estipulados por la ley. Cuestionó si este compromiso se cumplió o si hubo algún cambio en el proceso. Destacó que, a pesar de los esfuerzos de la administración, ha notado problemas de calidad en la construcción, como reparcheos visibles en las áreas comunes, especialmente en la pintura y en los parques infantiles. Mencionó que, en el caso del parque infantil, la rueda giratoria entregada inicialmente no duró más de seis meses antes de que se hicieran reparaciones. Señaló que, si los materiales usados en las áreas comunes son de tan baja calidad, es preocupante pensar en el estado de otras instalaciones.

Subrayó la importancia de realizar mantenimiento preventivo en las fachadas y cubiertas, mencionando un problema personal que experimentó debido a una construcción defectuosa en el flanche de desagüe de la ventana que da a la cocina, lo que provocó una filtración. Como ingeniera civil, Laura estuvo atenta a los detalles y observó que la constructora tuvo que realizar costosas reparaciones debido a este error. Finalmente, relató una experiencia ocurrida en diciembre de 2024, cuando las bajantes de los parqueaderos no estaban bien niveladas, lo que generó acumulación de agua y formó charcos. Ella misma sufrió un accidente al caer de su moto debido a esta condición.

Solicitó que se dé seguimiento a estos problemas con personal técnico calificado en construcción, para evitar futuros inconvenientes.

Ana María Gonzalez– Administradora:

- Aclaró que, en casos de fallas constructivas o incumplimientos de normas técnicas, no se pierde la garantía. Manifiesta que la garantía estructural es de diez años y la garantía por locativas es de un año. Afirmó que los términos de estas garantías no pueden ser modificados por la constructora. Además, subrayó que si existen deficiencias constructivas que generen daños o incumplimientos

de las normas técnicas, estas situaciones son reclamables y no pierden cobertura bajo las garantías establecidas.

9. Designación de la figura de revisor fiscal

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que se incluyó la designación de la figura del revisor fiscal debido a su importancia, ya que este asegura que tanto los movimientos financieros como las actuaciones administrativas cumplan con la normativa vigente, garantizando que los recursos invertidos se utilicen adecuadamente.

Propuso someter a votación la designación del revisor fiscal.

Comentó que, en una convocatoria previa, solo se presentaron dos personas, de las cuales una se retiró. En caso de que se decida designar al revisor fiscal, sugirió realizar una Asamblea Virtual a través de una plataforma como Teams para presentar las propuestas de manera sencilla y sin generar gastos adicionales.

Resaltó que, aunque no es un requisito legal obligatorio para una propiedad horizontal residencial, contar con un revisor fiscal sería beneficioso para la tranquilidad de los propietarios, asegurando que los procesos administrativos estén alineados con la ley y que los recursos se manejen de forma adecuada.

Detalló que los honorarios del revisor fiscal están contemplados dentro del presupuesto anual, con una asignación mensual de un millón cien mil pesos, lo que suma un total de trece millones doscientos al año.

La administradora hizo un llamado a la comunidad debido a que los guardas informaron que algunas personas estaban realizando necesidades fisiológicas en las cercanías del gimnasio. Solicitó que se mantuviera el respeto y comportamiento adecuado, recordando que el baño en el lobby está disponible para su uso.

John Ariza – Torre 3 Apto 704:

- John propuso que, al asignar la figura del revisor fiscal, se considere la posibilidad de que el revisor fiscal sea un propietario del conjunto, ya que en la comunidad hay varios contadores y revisores fiscales que tienen propiedad en el lugar.

Jaime Moreno – Torre 4 Apto 710:

- Explicó que la Ley 675 no establece una prohibición explícita al respecto, pero tampoco lo permite claramente, generando un vacío en la normativa. Sin embargo, en el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) de este conjunto, se establece que no puede ser propietario el revisor fiscal, por lo que esta figura está prohibida para los propietarios.

Resaltó la importancia de tener un revisor fiscal en el conjunto, aunque la ley no lo obligue. Explicó que la figura del revisor fiscal brinda mucha tranquilidad a la comunidad, ya que asegura una revisión adecuada de los recursos y las gestiones administrativas. Mencionó casos en los que, al no contar con un revisor fiscal, se han dado malos manejos y pérdidas de dinero, sin que la ley haga algo contra el administrador. En cambio, cuando se tiene un revisor fiscal, él es el responsable en caso de que haya algún mal manejo de los recursos, lo que genera mayor seguridad.

Viviana Aparicio – Torre 3 apto 1110:

- Estuvo de acuerdo con la necesidad de contar con un revisor fiscal, destacando que en el conjunto se realizan cobros por parqueaderos, manillas y el acceso a diferentes áreas sociales. Explicó que, para poder facturar correctamente e incluir el IVA, es fundamental tener la figura del revisor fiscal. Además, subrayó que el revisor fiscal no reporta a la administración ni al consejo, sino directamente a los propietarios, y debe generar un informe anual sobre su gestión, certificando que tanto la administración como el consejo han actuado de manera transparente. Esta figura proporcionaría seguridad sobre el manejo adecuado de los recursos.

Liliana Fajardo – Torre 4 apto 1004:

- Leyó el artículo 56 de la Ley 675, que establece que los edificios o conjuntos de uso residencial pueden contar con un revisor fiscal si así lo decide la Asamblea General de Propietarios. En este caso, el revisor fiscal puede ser propietario o tenedor de bienes privados dentro del edificio o conjunto, siempre y cuando el uso sea exclusivamente residencial. Sin embargo, aclaró que, si el conjunto tiene carácter mixto, el revisor fiscal no puede ser propietario de un apartamento.

Sin identificar:

Manifiesta que la señora que intervino tiene conocimiento de la normatividad y que eso está muy bien, indica que únicamente el revisor fiscal no podrá ser propietario en las copropiedades mixtas.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Procedió a indicar que se iniciaría la votación para decidir si estaban de acuerdo con tener un revisor fiscal. Explicó que, en caso de que se aprobara, se convocaría a una nueva sesión, ya sea virtual o presencial, para elegir la terna de personas que se presentarían como candidatos para revisor fiscal.

Se procedió a la votación: **Aprobación** designación de la figura de revisor fiscal.



Resultados de la Votación:

- Opción 1 (Sí): 248 votos (76,23%)
- Opción 2 (No): 12 votos (3,17%)

Aprobación: Con el 76.23% se aprueba la designación de la figura de revisor fiscal.

10. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2024

José Ignacio Pedraza – Contador:

- Presentó los estados financieros comparativos de los años 2023 y 2024, comenzando con la certificación de los estados financieros emitida por la representante legal, Ana María Gonzalez, y el contador público, José Ignacio Pedraza.

- Se certificó que los estados financieros fueron preparados de acuerdo con las leyes y normativas pertinentes, incluyendo la Ley 222 de 1995, la Ley 603 de 2000 y el Decreto 1999, y que las cifras presentadas para el corte al 31 de diciembre de 2024, comparadas con 2023, fueron tomadas fielmente de la información generada por el software contable Daytona InterCloud.

Hasta septiembre de 2024 la gestión contable estuvo a cargo de la señora DIANA CAROLINA BELTRAN PALACIO y YAMILE ROCIO BAUTISTA MORENO como representante legal

Detalló que durante el periodo del actual administrador y contador no ocurrieron violaciones por parte de la representante legal y que no se recibió información de irregularidades ni actividades delictivas relacionadas con el manejo de fondos.

Aseguró que las presentaciones de las declaraciones de retención en la fuente se realizaron conforme a las disposiciones legales, y que no se recibieron comunicaciones de entidades reguladoras como la DIAN sobre incumplimientos.

Se presento lo correspondiente a la información exógena del año 2023.

En cuanto en el estado de situación financiera 2024 mencionando los rubros del efectivo y equivalentes a efectivo, que incluían la caja menor, la cuenta de ahorros en Bancolombia y la cuenta relacionada con el fondo de imprevistos, con un total de 26,198,722.95 pesos. Se presentó un saldo final de 87,216,212.72 pesos para el año 2023, correspondiente a los mismos conceptos mencionados anteriormente.

En la cuenta de ahorros terminada en 1405, se consignan los recursos del fondo de imprevistos. Se mencionaron las inversiones de la copropiedad, que corresponden a dos fondos: uno para la cuota de administración y otro para el fondo de imprevistos. Estos fondos se invierten en dos Fiducias:

Fiducia Cuota de Administración: Invertida en la cuenta 418, que fue constituida el 29 de mayo de 2024.

Fiducia Fondo de Imprevistos: Invertida en la cuenta 419, constituida el 30 de mayo de 2024, con rendimientos financieros registrados mensualmente.

Ambas inversiones fueron debidamente conciliadas al 31 de diciembre de 2024.

- Cuentas por cobrar:

Se informó que al 31 de diciembre de 2024 el saldo contable total era de 28,542,512 pesos. Este saldo incluye:

- Retroactiva cuota de administración: 294,600 pesos
- Intereses de mora: 1,296,403 pesos
- Cuota de parqueadero: 752,000 pesos
- Consignaciones no identificadas: 6,004,454 pesos

En cuanto al total neto de cuentas por cobrar el saldo es de 24,881,061 pesos.

Esto refleja una variación de 1,731,835 pesos al comparar con el saldo anterior.

Se hace una observación importante: la administración y el contador solicita que al momento de realizar las consignaciones (sea por PSE, transferencia o corresponsal bancario), se incluya la referencia adecuada para poder identificarlas correctamente.

Indicó que la cartera total del conjunto a 31 de diciembre de 2024 era de 30.885.515 pesos, desglosada en cuentas vencidas desde 0 hasta 90 días.

- 0 a 30 días: 9,329,733 pesos
- 31 a 60 días: 5,037,789 pesos
- 61 a 90 días: 13,270,490 pesos

Esto muestra el valor real de la cartera vencida, sin incluir las consignaciones no identificadas. Explicó que la cartera en mora estaba conformada por los siguientes apartamentos:

El apartamento 3-507 presentaba una deuda de 1.478.200 pesos.

El apartamento 3-905 presentaba una deuda de 2.254.733 pesos.

El apartamento 4-1003 tenía una deuda de 4.454.974 pesos.

El apartamento 4-1102 registraba una deuda de 1.324.000 pesos.

El apartamento 4-1204 mostraba una deuda de 3.789.000 pesos.

El apartamento 4-202 registraba una deuda de 1.604.103 pesos.

El apartamento 4-906 tenía una deuda de 1.386.726 pesos.

El apartamento 4-704 presentaba una deuda de 3.154.784 pesos.

Mencionó que dentro de estas personas en cartera de mora pueden existir consignaciones que aún no se han identificado, por lo cual solicitó la

colaboración de los propietarios para agilizar el proceso. Se destacó que al cierre del año 2024 se habían recibido aproximadamente quince consignaciones que no habían sido identificadas, por lo que se tuvo que hacer el proceso de identificación y registro contable para reflejar los pagos correspondientes en el saldo a 31 de diciembre.

Anticipos y avances a contratistas:

Informó que el total de anticipos y avances a contratistas era de 7.463.500 pesos, de los cuales 7.293.500 pesos correspondían como anticipo a Soluciones Lógicas y Suministros, empresa contratada para la instalación de la puerta, trabajo que aún no se había completado. Además, 170.000 pesos fueron destinados a la elaboración de carteleras en aluminio.

Deudores varios:

El saldo por deudores varios corresponde a la deuda de la empresa Prodesa. Esta deuda está conformada por:

- Un monto de 98.686.496 pesos por unidades no entregadas
- el préstamo que se le hizo a la constructora para el pago de servicios públicos
- Una deuda de 1.300.000 pesos por el pago de mantenimiento de ascensor torre 4
- 1.130.000 pesos por concepto de parqueaderos de la Torre 4. Este pago se había realizado en octubre y diciembre, pero se encontraba pendiente por identificar.

Desde septiembre hasta diciembre, se realizó el cobro a Prodesa por las unidades no entregadas de la Torre 2. Los cobros fueron los siguientes:

Septiembre: 30.588.370 pesos.

Octubre: 28.379.035 pesos.

Noviembre: 22.817.306 pesos.

Diciembre: 16.911.785 pesos.

El total acumulado de estos cobros fue de 98.686.496 pesos. Se aclaró que, cuando los apartamentos son entregados a los propietarios, estos se ingresan

inmediatamente en la base de datos del software contable y el cobro comienza a partir de la fecha de entrega, aplicando la causalidad correspondiente para cada mes.

El valor total de la deuda a 31 de diciembre fue de 108.188.558 pesos. Para finales de febrero, Prodesa realizó un pago de 60.000.000 de pesos para abonar a la cuenta de la copropiedad, lo que redujo la deuda.

Propiedad, planta y equipo:

Se indicó que la propiedad, planta y equipo ya estaba completamente depreciada, consistiendo en un equipo de cómputo, y que no había otros activos relevantes en este rubro.

Seguros:

Manifestó que el 100% del valor de la póliza fue llevado al gasto para mostrar la realidad en el presupuesto que se proyecta para la presente vigencia, ya que lo aprobado en el presupuesto del año anterior era una partida de 52.000.000 de pesos para la renovación de la póliza de áreas comunes.

Teniendo en cuenta el valor por el estudio técnico preparado por el corredor de seguros donde se incluyó las zonas no aseguradas previamente y lo correspondiente a la torre 2 se llevó todo al gasto para mostrar la realidad de lo ejecutado en el 2024 por este concepto.

Costos y gastos por pagar:

A 31 de diciembre de 2024, los gastos por pagar se desglosaron de la siguiente manera:

- Honorarios del contador: 793.600 pesos.
- Servicios de mantenimiento: 2.193.010 pesos.
- Servicios públicos: 7.468.748 pesos.
- Seguro por pagar: 22.335.230 pesos (cancelado en enero).
- Otros gastos por pagar: 1.414.033 pesos.
- Reembolso de caja menor: 678.033 pesos.
- Retención en la fuente: 663.161 pesos.
- Retención de impuesto sobre avisos: 447.084 pesos.

El total de costos y gastos por pagar fue de 35.992.905 pesos.

Provisiones:

Se reportaron las siguientes provisiones:

- Servicio de aseo: 15.664.179 pesos.
- Servicio de energía: 2.900.150 pesos, correspondientes al cobro de la red contra incendio que aún no había sido entregada por la constructora.

Explicó que, debido a la no entrega oportuna de la factura correspondiente al servicio de aseo, con fecha de 31 de diciembre de 2024, se tomó la decisión de presentar el valor como gasto estimado para ejecutar el gasto al cierre del año. Este valor correspondió al servicio prestado por la empresa durante el mes de diciembre, con un total de 18.564.309 pesos.

En cuanto a los anticipos de las cuotas de administración, se informó que el saldo de 10.360.275 pesos corresponde a los anticipos realizados por los propietarios, los cuales se van amortizando mes a mes conforme se realiza el cobro de la cuota de administración.

Recibidos para terceros:

Se reportó un saldo de 2.293.368 pesos correspondiente a un valor agregado proporcionado por el corredor de seguros como parte de una bolsa de inversión, la cual tiene como propósito que la copropiedad utilice esos recursos, los cuales están disponibles en el banco.

Patrimonio:

El patrimonio de la copropiedad está conformado por las siguientes reservas:

- Fondo de imprevistos: 31.030.502 pesos.
- Bolsa de reinversión: 10.000.000 pesos.
- Beneficios acumulados de ejercicios anteriores: 71.237.581,00 pesos.
- Ejercicio del presente año: 15.195.656,48 pesos.

El total del patrimonio ascendió a 127.463.740 pesos.

Variación del Fondo de imprevistos:

Se indicó que la apropiación correspondiente al fondo de imprevistos para el año 2024 fue de 7.983.360 pesos.

Estado de Resultados:

En cuanto a los resultados del ejercicio, se presentó lo siguiente:

- Ingresos netos causados a diciembre 31: 915.373.628 pesos.
- Gastos causados: 892.194.611 pesos.

El resultado final del ejercicio para el año 2024 fue una utilidad de 23.179.016 pesos.

La propuesta de la administración y el Consejo de Administración es que, al aprobarse los estados financieros presentados, se proceda con la apropiación del fondo de imprevistos para afectar el estado de resultados. Se aclaró que el valor mostrado de 23.179.015 pesos refleja el resultado neto del ejercicio de 2024 y que de este debe ser captado el fondo de imprevistos.

Fondo de Imprevistos:

Se detalló que el Fondo de Imprevistos está respaldado por los siguientes saldos:

- Cuenta de ahorros en Bancolombia: 9.586.545 pesos.
- Fondo de fiducia: 27.732.000 pesos.

El total del Fondo de Imprevistos está 100% monetizado, con un saldo de 31.318.545 pesos respaldado entre la cuenta de ahorros y la fiducia.

Viviana Aparicio – Torre 3 apto 1110:

- Se solicitó una aclaración sobre la utilización de los siete millones ochocientos setenta y tres mil. En los estados financieros, se observó una reducción de este fondo por un monto de siete millones novecientos ochenta y tres mil, y se requiere una explicación detallada de esta variación.

Además, propone a la Asamblea que se solicite al contador un informe de gestión del presupuesto con un desglose mensual, que permita observar las líneas de gasto y detectar los meses en los que se registraron mayores o menores gastos.

Sugirió que, se entregue a la Asamblea la conciliación de las cuentas más representativas a la fecha de la Asamblea, dado que los estados financieros corresponden al 31 de diciembre y ya han transcurrido dos meses. Esto es importante ya que, como lo aclaró el contador, podrían haberse realizado

consignaciones o ajustes que no están reflejados en los informes, lo que permitiría conocer la situación real de la copropiedad al día de la reunión.

Por último, se solicitó una aclaración sobre las utilidades del ejercicio, específicamente si lo que se presentó corresponde a lo que actualmente está en reserva, como se mencionó previamente.

Luis Alejandro Leal– Torre 2 apto 404:

- Se consideró que la fecha de corte de los estados financieros fue el 31 de diciembre. Además, se sugirió que la ejecución presupuestal debería hacerse de manera trimestral, ya que de esta forma los recursos tendrían más tiempo para ser ejecutados y no solo mensualmente, como se había mencionado anteriormente.

Carolina Rojas – Torre 2 apto 1008:

- Se consultó sobre el superávit registrado al final del año, destacando que hubo unos excedentes y se preguntó sobre qué quedó pendiente de ejecución en el presupuesto. Se señaló que, si algo del presupuesto no se ejecutó, debería haber una explicación sobre ese monto. Expreso su preocupación de que, si se había presupuestado, se esperaba que todo el presupuesto se ejecutara correctamente.

José Ignacio Pedraza – Contador:

- Explicó que los antecedentes de veintitrés millones de pesos acumulados al 31 de diciembre se deben al cobro de las unidades no entregadas por la constructora y a la recuperación de costos y gastos. Mencionó que se había realizado un mantenimiento y que hubo una recuperación de costos por el mantenimiento de las bombas. La aseguradora reconoció la indemnización y reintegró ese valor. Aclaró que, a pesar de estas situaciones, los gastos fueron casi en su totalidad ejecutados al cien por ciento, aunque consideró que este detalle no era relevante para la discusión, reconociendo que la aclaración era necesaria.

Sandra Patricia Peñuela - Torre 3 Apto 104

- Hizo la observación que la cartera Prodesa es bastante alta, pero notó que no se presentó una provisión para las cuentas que tienen más de noventa días. Preguntó si existía una provisión para esos saldos pendientes.

José Ignacio Pedraza – Contador:

- Explicó cómo se realiza el cobro a Prodesa sobre las unidades no entregadas. Mencionó que se lleva un control conjunto con la persona encargada de Prodesa y la administración para identificar las unidades entregadas y no entregadas. Sobre las unidades no entregadas, se genera una cuenta de cobro que se remite a Prodesa para su validación. Una vez validado, Prodesa envía la confirmación de recibido, aceptando que los valores cobrados corresponden a la realidad tras una conciliación previa. Este proceso también se realizó a diciembre 31, antes del cierre definitivo. Se evidenció que se había hecho un cobro relacionado con el pago del servicio de acueducto, lo que llevó a la reclasificación de ciertos valores, sumando un total de ocho millones trescientos setenta y dos mil pesos por cobrar a Prodesa.

Patricia Peñuela - Torre 3 Apto 104

- Preguntó si no había incertidumbre respecto al pago de esa cartera por parte de Prodesa. Además, mencionó un anticipo de siete millones de pesos a un proveedor y cuestionó si dentro del contrato con ese proveedor se incluía una póliza para garantizar el adecuado manejo del anticipo, ya que esto podría generar riesgos, se refirió a una provisión realizada para una cuenta por pagar, en la cual se señaló que el proveedor no había facturado a tiempo, finalmente cuestiono sobre la comisión del corredor de seguros, donde el contador la tiene contabilizada pero en el informe de la administración manifestó que el dinero aun no ingresa.

José Ignacio Pedraza – Contador:

- Respondió a la señora Patricia Peñuela aclarando que la provisión se realizó para mostrar la razonabilidad de los gastos. Explicó que la empresa que prestó el servicio desde diciembre no envió la factura a tiempo. Revisaron el contrato y el costo mensual del servicio junto con la administradora, y se procedió a provisionar ese costo para el mes de diciembre. La provisión se hizo para evitar que el servicio de diciembre quedara sin registrar, ya que sería incoherente dejarlo sin causa, especialmente si no se reflejaba correctamente en los registros contables del año.
Sobre la comisión del corredor de seguros manifiesta que contablemente está registrado el ingreso de comisión año 23-24, está pendiente ingreso comisión por póliza año 24-25.

Jaime Moreno – Torre 4 Apto 710:

- Realizó dos preguntas técnicas. La primera se refiere al tratamiento contable de la amortización de los seguros. Señaló que, al finalizar 2023, había un saldo de 38 millones de pesos por amortizar en el término de nueve meses. Mencionó que, los treinta y ocho se amortizaron durante el año 2024, hasta septiembre y octubre. Además, planteó una preocupación respecto a la póliza adquirida en octubre de 2024 por 144 millones de pesos, la cual se llevó completamente al gasto. Para él, este tratamiento no debería haberse realizado de esa manera, ya que se debió haber amortizado como corresponde y no llevar toda la póliza al gasto de 2024, lo que impactó el excedente esperado, que era de 50 a 60 millones de pesos, reduciéndolo a solo 23 millones. Comparó los datos de 2023 y 2024, indicando que la ejecución presupuestal en cuanto a los seguros estaba "súper disparada". El sr Moreno considera que hubo una falla contable debido a un manejo incorrecto de la causación.

La segunda pregunta de Moreno se refiere a un aporte de 36 millones de pesos que se mencionó como valor agregado de la empresa de vigilancia. Preguntó dónde se reflejó ese monto en los estados financieros, ya que no lo veía registrado correctamente como un ingreso o una reducción de gastos de seguridad. Aclaró que este aporte debería ser tratado como un pasivo, ya que se trata de un valor que se utilizará posteriormente, y no debería afectar los ingresos ni los gastos del periodo.

José Ignacio Pedraza – Contador:

- Explicó que el dinero mencionado no ha ingresado, Indicó que solo ha ingresado diez millones de pesos, y esto fue en abril del año anterior. Este monto fue descontado de una de las facturas del servicio correspondiente al mes de abril 2024, el contador manifiesta que el gasto quedó completamente causado al 100% del valor del servicio en ese momento, y el descuento se realizó al momento de pagar la factura. Aclaró que esta transacción no fue realizada por él, ya que él comenzó a trabajar en la empresa en octubre, y que la cuenta relacionada se dejó como una reserva dentro del patrimonio, lo que impactó los excedentes del año 2023, disminuyéndolos.

Ivan Molina - Torre 3 Apto 104:

- Manifiesta que desea realizar observaciones sobre procedimientos contables, iniciando con la caja menor. Se destacó que la caja menor debe mantenerse en ceros y se explicó cómo debe registrarse el proceso contable para su reposición. También se mencionó un problema relacionado con la retención en la fuente, destacando que los terceros no se han cerrado desde el año 2023, lo que genera una acumulación indebida de la retención en la fuente que podría afectar los

certificados correspondientes. Además, se advirtió sobre la falta de retención en la fuente en pagos de administración, lo cual podría traer consecuencias con la DIAN, especialmente en cuanto a la información exógena y el control de los pagos de salud, pensión y honorarios.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Sugirió que los involucrados en la discusión sobre los estados financieros se reúnan para resolver las dudas planteadas. Propuso una mesa de trabajo para abordar específicamente este tema. Además, recomendó que se procediera a la votación de los estados financieros, indicando que, si no se aprueban en su forma actual, se debe corregir. En cuanto a la votación, destacó que se tendría que hacer una pregunta sobre si se aprueban o no los estados financieros, y que, jurídicamente, no se podría aprobar con salvedad, por lo que solo se tendría una opción: aprobar o no aprobar los estados financieros.

Se procedió a la votación: **Aprobación** estados financieros al corte 31 de diciembre del 2024.



Resultados de la Votación:

- Opción 1 (Sí): 105 votos (27,82%)
- Opción 2 (No): 137 votos (35,83%)

Aprobación: Con un 35.83% NO se aprueban los estados financieros al corte 31 de diciembre de 2024

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Destacó que las cuotas de administración dependen de la aprobación de los estados financieros. Indicó que, debido a la falta de aprobación de los estados financieros, el presupuesto había sido elaborado con base en esos estados financieros y sus provisiones. En este contexto, pidió a la administradora que explicara cómo está estructurado el presupuesto y la situación actual para evaluar si se podría aprobar con esa salvedad.

11. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto 2025

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Presentó el proyecto de presupuesto vigencia 2025, comenzando con los gastos fijos:
 - Honorarios de contabilidad: Se planea incrementar el rubro para equiparlo a un salario mínimo, en atención al aumento de unidades entregadas.
 - Revisor fiscal: Se prevé un gasto de \$13.200.000 anuales (\$1.100.000 por mes).
 - Fondo para gastos legales: \$720.000.

Servicios:

- Vigilancia: \$467.321.928 anuales, con un gasto mensual de \$38.943.494, incremento debido a las nuevas unidades para cubrir correspondiente a nueva etapa
- Aseo: \$206.875.080 anuales, incrementándose por la mayor cantidad de personal. (jardinero y aseo adicional)
- Administración: Un aumento de \$500.000 debido a las nuevas unidades.
- Teléfono – Internet - software Daytona utilizado para la contabilidad.
- Tratamiento de agua de piscina: Incluye los costos de mantenimiento, salvavidas y piscinero.
- Póliza de zonas comunes: Un rubro de \$25.000.000, con la intención de tener prorroga por noviembre y diciembre 2025, para que en adelante la vigencia de póliza inicie en el mes de enero.

Mantenimientos fijos:

- Ascensores: \$72.000.000 anuales para mantenimiento de los ocho ascensores con los que cuenta la copropiedad en el momento
- Motobombas y red contra incendios: Mantenimiento de equipos
- Lavado de tanques, tenemos 4, incluyendo los construidos en la nueva etapa.
- Mantenimiento cajas negras
- Mantenimiento de equipos de piscina

- Mantenimientos de prados y Jardines: Mantenimiento de prados, plantas y embellecimiento de áreas comunes, embellecimiento, fertilizantes, abonos etc.
- Planta eléctrica: Incluye las dos plantas con las que cuenta el conjunto actualmente.
- Combustible de la planta
- Mantenimiento de puertas (vehicular – shut)
- Mantenimiento de zona de parqueadero demarcación
- Mantenimiento de parque infantil
- Fumigaciones
- Ferretería y Reparaciones y mantenimiento locativo: ferretería, herramientas para mantenimiento
- Instalaciones eléctricas y luminarias. Reponer luminarias fundidas y adquirir lámparas solares para instalar en parqueaderos y bajar consumo de energía
- Innovación y tecnología: Rubros para el gimnasio, automatización de accesos, y mejoras tecnológicas, sin incluir cámaras, que se cubrirán con la inversión de la empresa de vigilancia.
- Recarga de extintores: Se presupuestan \$3.300.000 para la recarga de todos los extintores del conjunto.

Gastos diversos:

- Elementos de aseo: Se asumirá el costo de los insumos para el mantenimiento de la copropiedad para evitar faltantes.
- Elementos de cafetería: \$900.000 anuales.
- Útiles de oficina o papelería: \$1.200.000 anuales.
- Costos de asamblea general: \$8.700.000.
- Celebración Día de la Familia: \$3.000.000.
- Celebración y decoración de Halloween: \$2.000.000.
- Celebración de Navidad y decoraciones: \$6.000.000.
- Transporte: \$370.000 para acarreo
- Gastos de equipos de oficina: \$2.000.000, para cambios mínimos como impresora o computadora.
- Manillas de control: Incluidas en el proyecto en ejecución este año.
- Proyecto convivencia: Para señalización de convivencia, cuidado de mascotas, uso de áreas comunes, y señalización de evacuación.

Total de gastos fijos: \$1.297.356.617.

Proyecto Prodesa y Excedentes: Se plantea utilizar los pagos de Prodesa más los excedentes del ejercicio anterior para cubrir el retroactivo de enero, febrero y marzo, y aplicar el incremento del 8.5% propuesto a partir del mes de abril, evitando el incremento retroactivo para los primeros tres meses.

Cuota de administración: La propuesta es un incremento del 8.5%. Por ejemplo, para un apartamento con coeficiente del 0.2233%, la cuota actual es de \$230.000, y con el incremento, pasaría a \$250.000. Si se paga entre el 1 y el 10 de cada mes, con un 10% de descuento, la cuota sería de \$225.000.

Sin identificar:

- Expresó que el manejo del presupuesto está directamente ligado a los estados financieros. Dado que estos no fueron aprobados, sugirió la creación de una comisión encargada de revisar y aprobar tanto los estados financieros como el presupuesto, ya que someter a aprobación un presupuesto sin una base financiera adecuada resultaría inapropiado.

Patricia Moyano – Torre 2 Apto 908:

- Manifestó su acuerdo con la intervención anterior y enfatizó que los estados financieros no podían ser aprobados en esas condiciones. Insistió en que el sistema utilizado es de causación y no de caja, destacando que el presupuesto se vería afectado en la partida de seguros con un incremento de 120 millones de pesos, más 25 millones correspondientes a octubre y noviembre, sumando un total de 145 millones de pesos. Advirtió que, si el desfase continuaba, todos los presupuestos futuros también resultarían afectados. Por ello, consideró fundamental seguir las instrucciones del especialista presente en la mesa y proceder con la causación adecuada de los diez meses de la póliza de seguros, ya que este aspecto impacta directamente en la estructura del presupuesto.

Julio Sanchez – Torre 2 Apto 1001:

- Insistió en la necesidad de incluir en el presupuesto el mantenimiento preventivo de cubiertas y fachadas. Subrayó que no se debe esperar a que se presenten fallas para realizar mantenimientos correctivos, sino que estos deben ejecutarse de manera preventiva en períodos de tres a seis meses, según las recomendaciones de la constructora, a la cual consideró pertinente consultar al respecto.

Sugirió la inclusión de un rubro destinado a la interventoría de la Torre 2, con el fin de obtener un informe técnico detallado, ya que estos documentos tienen mérito ejecutivo. Resaltó la importancia de contar con dicho informe para identificar las obras pendientes y las correcciones que la constructora debe realizar.

Finalmente, aclaró que los ítems relacionados con expensas no necesarias, como las celebraciones especiales, requieren la aprobación del 70% de los coeficientes de copropiedad. Advirtió que, según el resultado de la votación

anterior, dicho porcentaje no se alcanzó, por lo que estos rubros no pueden ser aprobados con un porcentaje inferior al establecido.

Carolina Rojas – Torre 2 Apto 1008:

- Expresó que, sin la aprobación de los estados financieros, no es posible revisar el presupuesto. Señaló que se está considerando el uso de excedentes para aplicar un incremento del 8.5%, pero advirtió que, al no tener certeza sobre la veracidad de dichos excedentes ni sobre su disponibilidad real, no se puede proceder con la aprobación del presupuesto.

Laura Velandia – Torre 3 Apto 706:

- Preguntó sobre la posibilidad de aumentar el presupuesto destinado al mantenimiento del parque infantil, señalando que el monto actual de \$2,000,000 anuales podría ser insuficiente debido a los inconvenientes que se han presentado y la necesidad de mantenimiento continuo. Asimismo, solicitó aclaraciones respecto al presupuesto asignado a la piscina, particularmente en lo relacionado con el apoyo durante los fines de semana y las vacaciones, pidiendo mayor detalle sobre a qué se refiere dicha asignación.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que el presupuesto asignado a la piscina contempla la contratación de una persona que cubra el horario de almuerzo del salvavidas, así como la ausencia de este los lunes, cuando no hay servicio. Además, durante diciembre, a mitad de año y en las vacaciones de receso, se prevé este apoyo para garantizar que los residentes puedan disfrutar de la piscina de manera continua.

María Elena Murcia– Torre 4 Apto 201:

- Propuso a la asamblea que, a partir del próximo año, la cuota de administración se incremente desde enero según el IPC. Explicó que esta medida evitaría la acumulación de pagos durante los primeros tres meses del año. Señaló que, aunque actualmente se plantea cubrir esta partida con excedentes, lo cual resulta beneficioso en el corto plazo, no es una política financiera sana para la copropiedad, ya que implica utilizar otros recursos en lugar de asumir directamente los costos correspondientes. Solicitó que esta propuesta sea considerada en el ajuste del presupuesto.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Manifestó su preocupación por la falta de sustentación en algunos rubros del presupuesto que presentan incrementos porcentuales excesivos, llegando hasta un 700 %. Explicó que, aunque el aumento general en la cuota de administración se estima en un 8 %, sería importante analizar si ciertos rubros pueden ajustarse a la baja en lugar de incrementar el valor total de la cuota. Mencionó ejemplos como el servicio de vigilancia y el mantenimiento de la zona de piscinas, los cuales muestran aumentos del 300 %, 500 % y hasta 700 %, y solicitó que en la presentación del presupuesto se justifique detalladamente la razón de estos incrementos.

Solicitó una moción de orden para atender el punto sobre la aprobación de los estados financieros. Recordó que la Asamblea no los aprobó debido a errores y que se había propuesto la conformación de una comisión para su revisión. Planteó que esta propuesta debería someterse a votación, ya que, sin los estados financieros aprobados, no sería posible aprobar el presupuesto.

Ricardo Medellín – Representante Torre 4 Apto 609 – 4-1109

- Expresó su apoyo a la propuesta de cerrar el punto mediante el nombramiento de una comisión encargada de analizar los estados financieros, además, indicó que esta misma comisión debería revisar el presupuesto en función de los estados financieros. Propusieron que dicha comisión estuviera conformada por los contadores que más contribuyeron durante la reunión. Destacó que la conformación de esta comisión evitaría la necesidad de convocar una nueva Asamblea, ya sea de manera virtual o presencial, lo que representaría un ahorro en el presupuesto. No obstante, subrayaron que la Asamblea debía otorgarle a esta comisión la facultad necesaria para tomar decisiones sobre estos temas.

Se procedió a someter a consideración de la asamblea la aprobación de una comisión verificadora con la facultad para revisión y aprobación de estados financieros 2024 y presupuesto 2025, que estará conformada por 5 personas.

Julio Sanchez – Torre 2 Apto 1001:

- Expresó su conformidad con la creación de una comisión para la verificación del presupuesto y los estados financieros. Sin embargo, advirtió que se debe tener precaución en cuanto al proceso de aprobación, ya que la aprobación de los estados financieros y del presupuesto es una facultad exclusiva de la Asamblea.

Sin identificar

- Manifiesta que es importante que estados financieros y presupuesto queden aprobados por la asamblea. Solicita que se haga nueva pregunta.

Mauricio Londoño – Torre 2 Apto 604:

- Manifestó su preocupación respecto a la facultad de la comisión. Expresó que, si se aprueba la propuesta, se estaría permitiendo que solo cinco personas tomen decisiones sobre el presupuesto de toda la comunidad, lo cual considera un asunto delicado, ya que una comisión no puede sustituir la decisión de la Asamblea.

Miguel Atuesta– Torre 3 Apto 1110:

- Propuso la creación de una comisión conformada por cinco personas, cuyo propósito sería revisar el presupuesto y presentar una recomendación a la comunidad. Aclaró que la comisión no tendría facultad para aprobar el presupuesto, sino únicamente para analizarlo y señalar aspectos relevantes para su discusión. Enfatizó la importancia de delegar esta tarea a personas con conocimientos en la materia, con el fin de evitar la repetición de preguntas y agilizar el proceso de aprobación. Asimismo, sugirió que la comisión entregue su recomendación a través de medios virtuales o correo electrónico para que cada residente pueda tomar una decisión informada.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Propuso que la comisión tenga la facultad de revisar los estados financieros y el presupuesto, sin aprobarlos, y que posteriormente presente sus hallazgos y recomendaciones a la Asamblea. Asimismo, sugirió la realización de una sesión virtual para la aprobación de los estados financieros y del presupuesto, destacando que esta alternativa no generaría costos adicionales y solo requeriría la asistencia de los propietarios. Solicitó a logística reformular la pregunta para la votación, eliminando el término "aprobar" y dejando claro que la comisión solo verificará la información y presentará sus conclusiones.

Se procedió a la votación: **Aprobación** de una comisión verificadora para revisar los estados financieros 2024 y presupuesto 2025 y presentar una propuesta a la asamblea conjuntamente con la administración.



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 235 votos (72,67%)

Opción 2 (No): 11 votos (2,86%)

Aprobación: Se aprueba con un 72.67% una **comisión verificadora** para revisar los estados financieros 2024 y presupuesto 2025 y presentar una propuesta a la asamblea conjuntamente con la administración.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Atendiendo la solicitud de los asistentes, indicó la necesidad de nombrar de inmediato a los integrantes de la comisión. Solicitó que el proceso se realizara de manera ordenada y pidió a quienes desearan participar que levantaran la mano para ser registrados.
 - Sandra Patricia Peñuela Gutiérrez - Torre 3, Apto 104
 - Iván Molina Valencia – Torre 3, Apto 104
 - Jaime Moreno - Torre 4, Apto 710
 - Viviana Aparicio - Torre 2, Apto 803
 - Jorge Millán - Torre 2, Apto 905.

Iván Molina – Torre 3 Apto 104

- Manifiesta que este proceso se debe hacer en 60 días porque para verificar la contabilidad se debe hacer una auditoria, revisar contratos, firmas, pólizas.

Jaime Moreno – Torre 4 Apto 710

- Desea aclarar un tema y manifiesta que difiere del propietario anterior ya que no está cuestionando la gestión de la administración y no va a revisar contratos, indica que lo que se evidencia son dos manejos contables y verificar presupuesto, no lo demás porque es cuestionar la gestión administrativa y deja claro en asamblea que no lo realizara, porque solo se ve manejos contables de causación y nada más.

Se procedió a la votación: **Aprobación** de los miembros de la comisión verificadora del presupuesto para dar informe en 60 días



Resultados de la Votación:

- Opción 1 (Sí): 224 votos (58,87%)
- Opción 2 (No): 17 votos (4,5%)

Aprobación: Se aprueban los miembros de la comisión verificadora del presupuesto para dar informe en 60 días.

Laura Velandia – Torre 3 Apto 706:

- Consultó sobre la manera en que se manejará el presupuesto durante el periodo en el que la comisión revisa los estados financieros y el presupuesto, considerando que este aún no ha sido aprobado. Expresó preocupación respecto a cómo se administrarán los recursos en ese lapso de 45 o 60 días.

Astrid Gutiérrez – Torre 3 Apto 302:

- Manifestó la importancia de ajustar la cuota de administración mientras la comisión realiza el estudio del presupuesto. Argumentó que, una vez aprobados los estados financieros y completado el análisis de la comisión, es probable que la cuota de administración deba incrementarse en alguna medida. En este sentido, respaldó la propuesta de que la cuota aumente conforme al IPC desde enero, como ocurre en otras copropiedades en Bogotá. Asimismo, sugirió que, considerando el plazo de dos meses para la revisión, se establezca un incremento tentativo de manera anticipada, con el fin de evitar un ajuste abrupto en el futuro.

Betty Castillo – Torre 3 Apto 1202:

- Expresó que el incremento de la cuota de administración debería ajustarse automáticamente a partir de enero con base en el aumento del salario mínimo, en lugar del IPC. Argumentó que el salario mínimo tiende a incrementarse en un porcentaje superior al IPC y que este ajuste es necesario para garantizar los recursos suficientes para cubrir los costos de vigilancia y aseo. Además, señaló que esta metodología ya se aplica en otras copropiedades, dado que el salario mínimo es el componente que más crece anualmente y el 70% del presupuesto incrementa por salario mínimo.

Luis Alonso Lugo – presidente de la Asamblea:

- Indicó que, antes de continuar con la sesión, era necesario verificar si aún se contaba con el quórum requerido para la toma de decisiones, dado que muchas personas habían abandonado la reunión. Señaló que, en caso de no contar con el respaldo suficiente, cualquier decisión adoptada carecería de validez legal. Por ello, solicitó a logística que confirmara el número de asistentes y el quórum correspondiente para determinar si era posible continuar o si se debía dar por finalizada la sesión.

Se procedió a la votación: **Verificación** de quorum para la toma de decisiones



Resultados de la Votación:

Total votos: 235 votos (quorum 72,8%)

Verificación: Se verifica quorum de 72,8% para la toma de decisiones.

Alberto Mantilla Torre 3 Apto 901

- La administración no debe subir, debería bajar porque hay unidades nuevas, adicional hay una referencia de costo con ópalo, verificar como lo manejan, como lo hacen.

Juan Carlos Rodríguez – Torre 4 Apto 208:

- Señaló que existía una inquietud sobre el funcionamiento de la administración durante los próximos dos meses, mientras la comisión realizaba el análisis correspondiente. Destacó que no era función de la Asamblea proponer un presupuesto en ese momento y que la persona indicada para responder a esta cuestión era la administradora, quien debía explicar cómo se manejarían las finanzas en ese periodo de transición.

Arismendi Gómez – Torre 2 Apto 504:

- Expresó que, si la administración ya había determinado que el 8.5% era el porcentaje adecuado para garantizar el cumplimiento del presupuesto anual, no tenía sentido continuar debatiendo sobre si debía ajustarse al IPC u otro

indicador. En su opinión, la tarea de la comisión debía centrarse en analizar si ese porcentaje era el correcto o si debía modificarse, pero no correspondía a la Asamblea desgastarse en definir una cifra en ese momento.

Víctor Rodríguez – Torre 2 Apto 1105:

- Los gastos no paran, propone se apruebe con IPC o salario mínimo.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó que, al momento de proyectar el presupuesto, el incremento del 8.5% se estableció en relación con los gastos fijos actuales. Señaló que dicho porcentaje permite cubrir los costos ya existentes, incluyendo el aumento en los servicios de vigilancia y aseo, entre otros. En su opinión, lo más adecuado es mantener este incremento mientras se realiza la revisión y la nueva presentación de los estados financieros y el presupuesto, evitando así un déficit y garantizando la cobertura de todas las obligaciones.

Se procedió a la votación: **Aprobación** de un incremento del 8.5% provisional en la cuota de administración a partir del 01 de abril de 2025



Resultados de la Votación:

- Opción 1 (Sí): 198 votos (51,97%)
- Opción 2 (No): 40 votos (10,62%)

Aprobación: Se aprueba con un 51.97% un incremento provisional del 8.5% en la cuota de administración a partir del 01 de abril de 2025.

12. Presentación y aprobación de modificación al manual de convivencia

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Compartió su experiencia personal sobre algunas situaciones incómodas que vivió en el conjunto, relacionadas con el acceso y las restricciones en las zonas comunes, particularmente en la piscina. Mencionó que sus familiares fueron impedidos de ingresar con bebidas y que otro visitante recibió un trato inadecuado por parte del personal debido a la falta de un gorro de natación. A partir de esto, investigó opiniones en plataformas como Airbnb, donde encontró comentarios que destacaban la buena calidad de los apartamentos, pero criticaban las estrictas normas y la actitud del personal en las zonas comunes. Argumentó que las restricciones excesivas pueden generar un impacto negativo en la percepción del conjunto y afectar el valor patrimonial de las propiedades.

Propuso modificaciones al manual de convivencia y al reglamento de la piscina, entre ellas: eliminar la restricción de que solo cinco personas por apartamento pueden usar la piscina durante una hora y media, permitir que el piscinero maneje directamente el registro de usuarios en lugar del personal de portería, y flexibilizar la prohibición del consumo de alimentos en las áreas aledañas a la piscina, aplicando restricciones solo cuando el aforo esté al límite.

Enfatizó que su intervención era un punto de vista personal y abrió el espacio para que los demás propietarios expresaran sus opiniones sobre estas propuestas.

Jairo Patiño– Torre 3 Apto 404:

- Hizo un llamado a mantener el orden y el respeto dentro de la Asamblea. Expresó su preocupación por el desorden que se estaba generando y destacó la importancia de llevar a cabo la reunión de manera organizada, tal como se había hecho anteriormente. Enfatizó que todos los participantes son personas de buena condición humana y pidió que se retome el método de intervención por turnos, levantando la mano para hablar, con el fin de garantizar que el debate se mantenga en un ambiente de respeto y cordialidad.

Sin identificar

- No han permitido exponer las modificaciones que es el punto a tratar

Alberto Cantillo – Torre 4 Apto 1202:

- Explica que trabaja el manual desde el consejo e indica que este está en construcción. Expresó que el manual de convivencia es un documento en constante construcción y no un documento definitivo o cerrado. Destacó que, a lo largo de tres consejos, se ha trabajado en su desarrollo y que cada asamblea tendrá siempre un espacio para su revisión y ajuste. Que no se debe comparar el conjunto residencial con otros lugares como Bogotá, ya que Ámbar tiene características propias, como múltiples ascensores, un amplio parqueadero, piscinas y un ambiente especial que debe protegerse.

Aseguró que, en conjunto con el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia han trabajado en modificaciones al manual, las cuales serán presentadas a consideración de la Asamblea. Finalmente, resaltó que el principal problema en Colombia hoy es la seguridad, tanto urbana como rural, y que el conjunto no está exento de esta realidad, por lo que es necesario tomar medidas para proteger a los residentes.

- Presentó una propuesta para fortalecer la convivencia, la sensibilización, la prevención y la seguridad dentro del conjunto residencial. Para ello, planteó agregar un nuevo punto al capítulo seis del manual de convivencia, relacionado con un protocolo para la utilización del conjunto por parte de los huéspedes de alquiler turístico.

Las medidas propuestas incluyen la obligación del propietario o encargado del inmueble de informar a la administración, con al menos 24 horas de anticipación, sobre la identidad de los huéspedes, la autorización de visitas, el ingreso de vehículos y la disponibilidad de contactos de emergencia. Además, se proponen requisitos de seguridad dentro de los apartamentos, como la instalación de mallas de seguridad en balcones, planos de evacuación y botiquines de primeros auxilios.

También se plantea que los prestadores de servicios turísticos informen sobre las consecuencias legales de la explotación y abuso sexual de menores, dado que el conjunto está ubicado en un municipio turístico de Cundinamarca. Finalmente, se establecen responsabilidades claras para los propietarios en cuanto a la pérdida de objetos personales y los daños ocasionados por los huéspedes, dejando explícito que la administración no asumirá responsabilidad en estos casos.

La propuesta será presentada para su discusión y posible inclusión en el manual de convivencia.

Jhon Ariza – Torre 3 Apto 704:

- Expresó su opinión respecto a la propuesta presentada, señalando que muchos de los puntos mencionados corresponden a controles administrativos y no necesariamente deben ser incluidos en el manual de convivencia. Considera que

estos controles deben ser implementados directamente por la administración sin necesidad de una aprobación en asamblea.

Asimismo, manifestó su desacuerdo con la propuesta de limitar la permanencia de los huéspedes, ya que esto podría restringir un derecho, especialmente para quienes alquilan por períodos de una o dos semanas. Argumentó que, siempre y cuando se cumplan con los controles adecuados, no debería haber una restricción en este sentido.

Sobre el uso de la piscina, mencionó que los controles actuales se aplican debido a experiencias previas en las que algunos apartamentos ocupaban desproporcionadamente el espacio, afectando a los demás residentes.

Finalmente, hizo un llamado a la equidad en la distribución del tiempo de intervención, criticando que el presidente de la asamblea se extendió más allá de lo permitido para otros participantes abusando de la autoridad e insistió en la importancia de que el orden y el respeto comiencen desde quienes dirigen la reunión.

Sin identificar:

- Expresó su desacuerdo con permitir el alquiler de apartamentos a más de cinco personas, argumentando que durante temporadas altas el conjunto se encuentra colapsado. Señaló que, al aumentar el número de torres, la situación podría empeorar, afectando la experiencia de quienes residen allí de manera permanente. También mencionó que permitir la entrada de grandes grupos genera un uso excesivo de la piscina, afectando a quienes residen y desean disfrutar de las instalaciones. Advirtió que en ocasiones anteriores se han presentado problemas con el consumo de alimentos dentro de la piscina, mencionando incidentes como niños comiendo dentro del agua y el rompimiento de botellas.

Respecto al uso del gorro de baño, defendió su obligatoriedad por razones de higiene y salud, destacando que algunos usuarios han ingresado con anillos y otros objetos inapropiados. Aclaró que, en su experiencia, el encargado de la piscina no ha sido grosero, sino que simplemente cumple con su labor.

Finalmente, hizo un llamado a mejorar el control sobre la salida de la piscina, señalando que las personas se retiran mojadas y generan charcos en las áreas comunes. Propuso que se establezca una norma para que los usuarios se sequen antes de salir del área de la piscina y regresar a sus apartamentos.

Diego Camelo – Torre 4 Apto 102:

- Expresó su desacuerdo con las sugerencias planteadas por el presidente de la asamblea. Argumentó que no se debe dar demasiada importancia a los comentarios en plataformas de alquiler turístico, ya que estas suelen recibir calificaciones variadas y subjetivas. En su opinión, no se puede estar modificando continuamente las normas del conjunto con base en opiniones

externas, sino que se deben mantener y hacer cumplir las reglas establecidas. Solicitó que no se mezclen los diferentes temas en el momento de la votación, enfatizando la importancia de tratarlos por separado. Manifestó su respaldo total a las propuestas del comité de convivencia, destacando que estas favorecen la seguridad y el bienestar de los residentes.

Por otro lado, criticó la postura del presidente, señalando que sus propuestas parecen estar demasiado inclinadas a beneficiar a quienes alquilan los apartamentos con fines turísticos. Advirtió que, si el conjunto se convierte en un espacio predominantemente turístico, se enfrentará a problemas similares a los de otros destinos, incluyendo una posible mala reputación.

Viviana Aparicio – Torre 3 Apto 1110:

- Explicó que, además de habitar su apartamento, también lo arrienda turísticamente para ayudar con los gastos, cumpliendo con todos los requisitos legales exigidos por la ley de turismo, incluido el certificado correspondiente. Manifestó su respaldo a las medidas de control propuestas, dado que estas están alineadas con la normativa vigente. Subrayó que el turismo dentro del conjunto no solo proviene de alquileres comerciales, sino también de familiares y amigos a quienes los propietarios prestan sus apartamentos. En su opinión, estos visitantes también deberían estar sujetos a la misma regulación, ya que, al no contar con la presencia del propietario, pueden incurrir en las mismas conductas indebidas que otros huéspedes. Sugirió que la tarjeta turística no solo se aplique a los turistas comerciales, sino también a los familiares y amigos de los propietarios que hagan uso del apartamento en ausencia del dueño.

Sin identificar:

- Expresó su preocupación general sobre el Manual de Convivencia, destacando dos aspectos clave. En primer lugar, señaló que no encontró una referencia clara al procedimiento sancionatorio dentro del documento. Solicitó confirmación de si este se encuentra incluido, enfatizando que, constitucionalmente, ninguna multa puede imponerse sin seguir el debido proceso. Explicó que, según la ley y el reglamento, dicho procedimiento debe iniciarse con una notificación escrita al infractor. En segundo lugar, resaltó una inconsistencia entre el Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Específicamente, mencionó que el artículo 183 del manual establece una clasificación de faltas en leves, moderadas, graves y gravísimas, mientras que el artículo 84 del reglamento solo contempla faltas leves y graves. Consideró fundamental mantener la coherencia entre ambos documentos, recordando que el reglamento es el marco normativo que rige al conjunto y, por lo tanto, debe respetarse.

Gerardo Aponte – Torre 2 Apto 1103:

- Comentó que, en una reciente visita al conjunto, observó que, aunque el aforo de la piscina era reducido, varios niños que, según el piscinero, no eran residentes, ingresaron a los baños y comenzaron a fumar. Manifestó su preocupación sobre los efectos negativos que podría traer la relajación de las normas, ya que, si bien podría facilitar ciertas cosas, también podría generar situaciones perjudiciales. Destacó que la piscina es una zona común utilizada por muchas personas, incluyendo niños y personas con problemas respiratorios, y permitir este tipo de conductas afectaría el ambiente familiar del conjunto. Concluyó reafirmando su postura en contra de cualquier flexibilización en las reglas de la piscina.

Laura Velandia – Torre 3 Apto 706:

- Propuso incluir en el manual de convivencia una medida correctiva específica para el mal uso de las zonas húmedas. Explicó que la responsabilidad de hacer cumplir las normas de la piscina no debe recaer únicamente en el piscinero, ya que este cumple una función de vigilancia y seguridad, no de confrontación con quienes se niegan a seguir las reglas. Por ello, sugirió que el cuerpo de seguridad pueda intervenir y retirar a quienes incumplan las normas, evitando que estas situaciones se conviertan en discusiones sin consecuencias. También hizo énfasis en la necesidad de mantener el control de aforo y establecer correctivos para quienes excedan el tiempo permitido en la piscina. Explicó que, desde su apartamento, ha notado que algunas personas permanecen durante todo el día en la piscina sin que aparentemente haya un control efectivo. Finalmente, señaló que el actual mecanismo de control, basado en una planilla en portería, es poco fiable, ya que depende de la buena fe de los usuarios. Mencionó que el piscinero suele preguntar si la persona ya se inscribió, confiando en la respuesta sin verificación, lo que podría permitir el ingreso de personas externas sin ningún tipo de control.

Liliana Cadena – Torre 4 Apto 908:

- Como administradora turística y hotelera con experiencia en la cadena Hilton en Bogotá, enfatizó la importancia de implementar procesos formales de check-in y check-out para los apartamentos en alquiler, similar a lo que se hace en los hoteles. Considera fundamental que haya un control riguroso sobre las unidades que operan con fines turísticos, asegurando que todas cuenten con Registro Nacional de Turismo (RNT) y una póliza de responsabilidad social, requisitos exigidos por la ley.

Además, destacó la necesidad de que los propietarios declaren los ingresos generados por los alquileres, evitando la informalidad y promoviendo un sistema ordenado. Sugirió que estos procesos sean diseñados e implementados por personas con conocimiento en turismo, para garantizar que la operación de los alquileres temporales no genere desorden en la comunidad.

Por último, advirtió que un control adecuado en los registros de ingreso y salida es clave para prevenir delitos como la trata de personas y la explotación infantil, temas de alta prioridad en las regulaciones de turismo en Colombia.

Humberto Choque – Torre 3 Apto 801:

- Expresó su preocupación por el enfoque que ha tomado la discusión del Manual de Convivencia, centrándose casi exclusivamente en la regulación de los apartamentos en alquiler. Destacó que muchos propietarios compraron sus viviendas buscando tranquilidad y que las reglas no solo deben orientarse a los turistas, sino también a garantizar el bienestar de los residentes permanentes. Apoyó la necesidad de controles estrictos en las zonas comunes, especialmente en la piscina, asegurando que se respeten normas como el uso del gorro y la prohibición de consumir alimentos en el área. Sin embargo, hizo un llamado a incluir en la discusión otros aspectos relevantes del manual, como el manejo de mascotas. Señaló que hay propietarios que permiten que sus animales hagan sus necesidades en los ascensores y otras áreas comunes, generando problemas de higiene. Finalmente, pidió claridad sobre la versión final y completa del Manual de Convivencia, ya que hasta ahora solo se han discutido temas relacionados con los apartamentos en alquiler.

Virginia Pedraza – Torre 3 Apto 808

- Solicitó que en temporada baja (de martes a viernes en meses como febrero o abril), cuando la ocupación es reducida, las normas de uso de la piscina sean más flexibles. Señaló que en estos períodos la piscina permanece prácticamente vacía y que debería permitirse un uso más relajado para los residentes habituales.

Explicó que ha tenido experiencias donde ha llevado a su nieta y a sus amigos, quienes no residen en el conjunto, y ha recibido comentarios negativos de otros propietarios que cuestionan la presencia de visitantes externos. Recalcó que estos jóvenes simplemente disfrutan del espacio, que es un lugar atractivo y bien mantenido. Expresó su acuerdo con las restricciones de aforo en temporada alta y fines de semana, pero insistió en que, durante los momentos de menor uso, debería considerarse una mayor flexibilidad para los residentes que pagan el mantenimiento de las zonas comunes independientemente de la ocupación.

Alberto Cantillo - Consejo de administración

- Expresó que el manual no estaba completo, sino que se trataba de apartes. Se reiteró que el documento era de construcción continua y que seguiría en desarrollo hasta la entrega de la Torre Uno, el gimnasio y otras instalaciones. Se destacó que los aportes de los residentes eran fundamentales y que debían considerarse para mejorar el contenido del manual. También se mencionó que algunos puntos de control debían estar por escrito y que el protocolo en cuestión se ponía a consideración para su inclusión en el manual. Se discutió la posibilidad de modificarlo o de establecer un mecanismo más ágil para su implementación.

En relación con el capítulo siete, que trata sobre los parqueaderos privados y de visitantes, se explicó que en el pasado se habían presentado diversas irregularidades. Se mencionó que algunos propietarios recibían visitas con tres o cuatro vehículos, y que en ciertos casos los residentes de una torre autorizaban a familiares o amigos de otra torre para que hicieran uso del parqueadero de visitantes. Se describió cómo los vigilantes llamaban a los propietarios para confirmar la autorización, pero en muchos casos los visitantes nunca ingresaban a los apartamentos, sino que utilizaban el parqueadero como un sitio de estacionamiento prolongado. Se mencionó que algunos vehículos permanecían allí por varios días y que, en ciertos casos, propietarios usaban las zonas de visitantes para guardar su propio vehículo, bloqueando el uso de otros residentes. Se afirmó que, aunque se habían presentado inconvenientes, la administración estaba trabajando en mejorar la gestión del parqueadero y que las propuestas de los residentes serían analizadas.

Entre las modificaciones propuestas, se planteó el artículo 35, en el que se prohibía el uso de los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios. En caso de que un propietario hiciera uso del parqueadero por más de tres horas, se consideraría una falta grave y se aplicaría una multa. En el artículo 36, se estableció que los vehículos de visitantes debían estacionarse exclusivamente en los parqueaderos designados para tal fin, bajo la supervisión del vigilante y con la autorización del residente anfitrión. Se propuso que cada apartamento pudiera disponer de un máximo de dos parqueaderos de visitantes y que el uso de estos espacios no podría ser asignado ni arrendado a terceros. Además, si un vehículo permanecía en el parqueadero por más de 72 horas, su propietario debía presentar una autorización escrita de la administración. Se recordó que las sanciones correspondientes a estas infracciones se encontraban en los capítulos 22 y 23 del manual.

En cuanto al capítulo nueve, que aborda la tenencia de animales domésticos, se propuso agregar el numeral 9 al artículo 48, el cual establecía que las mascotas debían ingresar y salir del conjunto exclusivamente por el portón de acceso

vehicular. Se justificó esta medida con el argumento de que, en ocasiones anteriores, se habían presentado conflictos entre mascotas en las zonas comunes, así como problemas relacionados con la realización de sus necesidades dentro del conjunto.

Respecto al capítulo trece, sobre el uso de las zonas húmedas, se propuso agregar al artículo 77, el cual establecía que el número máximo de usuarios simultáneos de la piscina por apartamento sería de cinco personas, quienes debían estar acompañadas por un anfitrión o residente. Para garantizar el control, se implementaría un sistema de manillas de silicona, las cuales serían entregadas a cada propietario. Se determinó que únicamente quienes portaran las manillas podrían acceder a la piscina. Además, se especificó que solo se entregarían manillas a propietarios que estuvieran a paz y salvo con la administración. Se estableció que, en caso de pérdida de una manilla, el propietario debía pagar un costo de diez mil pesos, el cual sería cargado a la cuenta de la administración.

En el capítulo quince, relacionado con las reuniones en áreas comunes, se propuso modificar el párrafo dos del artículo 117. Se estableció que el uso del salón social se consideraría un préstamo, por lo que el propietario debía realizar un aporte para cubrir el servicio de aseo y los servicios públicos. El monto sería determinado por el Consejo de Administración y podría ajustarse anualmente. Se estipuló que el pago debía realizarse al momento de solicitar la reserva y que la administración tendría la facultad de autorizar, cancelar o reasignar la solicitud si no se cumplían los requisitos establecidos.

Se estableció que el salón estaría disponible los sábados y domingos de 10:00 a.m. a 7:00 p.m., sin posibilidad de alquiler nocturno, debido a la ubicación del espacio en un primer piso y la necesidad de respetar a los residentes cercanos. En caso de que se generaran daños durante el uso del salón, el propietario responsable debía asumir los costos de reparación, y si no realizaba el pago oportuno, este sería cargado a su cuenta de cobro del mes siguiente. Se determinó que, en caso de múltiples solicitudes para un mismo día, el salón se asignaría a quien realizara primero la reserva y el pago correspondiente. Además, se estableció que el espacio debía ser devuelto en las mismas condiciones de aseo en las que fue entregado y que no se permitiría su uso con fines lucrativos.

Se reiteró que quienes asistieran a eventos infantiles en el salón social debían mantener un comportamiento adecuado y respetuoso con la comunidad. También se aclaró que el servicio de vigilancia no sería responsable por los vehículos estacionados fuera del conjunto y que el alquiler del salón no incluía parqueadero. Se prohibió expresamente que los participantes de los eventos

ofrecieran dádivas o donaciones a los vigilantes. Finalmente, se estableció la prohibición del consumo de bebidas embriagantes y se recomendó que los propietarios estuvieran atentos a sus invitados para evitar inconvenientes.

Se enfatizó que todas estas propuestas surgieron de los mismos residentes y no fueron impuestas por la administración, sino que respondían a las necesidades identificadas en la comunidad. Se concluyó reafirmando que el salón social estaba destinado para la realización de eventos y reuniones, y no para otro tipo de usos. Se destacó que el espacio contaba con una cocina, lo que facilitaba su aprovechamiento para actividades como celebraciones infantiles, bautizos y reuniones.

Olga Ramírez – Torre 2 Apto 1106:

- Expuso su inconformidad respecto al salón social. Manifestó que, antes de recibir su apartamento, había considerado no aceptarlo debido a que el espacio designado como salón social no correspondía a lo que se había prometido en la publicidad. Señaló que la información proporcionada por la constructora era engañosa, ya que en la publicidad se mencionaba un "salón comunal", el cual, según sus características, debía ser un espacio independiente y no estar ubicado dentro de la zona de vivienda.

Indicó que, en un primer momento, había contemplado llevar adelante esta reclamación de manera individual, pero posteriormente decidió abordarla dentro de la comunidad. También mencionó que, en una reunión virtual con la constructora, esta no mostró disposición para atender el reclamo, argumentando que en una nueva etapa del proyecto se construiría un salón social. En este sentido, sugirió que se exigiera a la constructora la entrega de un verdadero salón comunal, en cumplimiento con lo que se ofreció en la publicidad, dado que en el material promocional no se hacía referencia a un área social, sino específicamente a un salón comunal.

Sandra Peñuela – Torre 3 Apto 104:

- Expresó que el manual de convivencia implica la implementación de medidas adicionales para garantizar su cumplimiento efectivo. En particular, destacó la disposición sobre la salida de las mascotas a través de la rampa vehicular, la cual le parecía una medida acertada. Sin embargo, enfatizó la necesidad de que dicha ruta sea debidamente demarcada, ya que, de no ser así, podría representar un riesgo de accidentes tanto para las personas como para las mascotas.
- Asimismo, mencionó que los puntos de control establecidos en el manual requerirán una inversión o un mecanismo adecuado para garantizar su

aplicación efectiva, lo que implicaría la necesidad de gestionar recursos y medidas para su implementación.

Sin identificar

- Felicita al consejero y solicita que se acompañe y se deje los rumores.

Patricia Moyano – Torre 2 Apto 908:

- Aclaró sobre la relación entre el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia. Explicó que el manual de convivencia es, en esencia, una síntesis del reglamento de propiedad horizontal, en la que se establecen normas de obligatorio cumplimiento.
Agradeció al señor Alberto y al comité de convivencia por sus comentarios y aportes, pero enfatizó que la implementación de los procedimientos derivados de dicho manual corresponde a la administración. Entre estos procedimientos mencionó los de cobro de cartera, el manejo de la piscina y las normas para la tenencia de mascotas, los cuales deben ser definidos y aplicados por la administración del conjunto.

Viviana Aparicio - Torre 3 Apto 1110:

- Planteó dos puntos clave respecto al uso de las áreas comunes. En primer lugar, señaló que la exigencia de que un propietario acompañe diariamente a las personas a la piscina resulta inviable. En su lugar, propuso que el control se realice mediante pulseras identificativas, considerando que esta medida ya está contemplada en el manual y que cualquier mención adicional al respecto sería redundante.
En segundo lugar, expresó su desacuerdo con la limitación del uso del salón social, kiosco o área común únicamente para fiestas infantiles. Argumentó que este espacio debe estar disponible para diversas actividades, ya que el conjunto residencial alberga una población diversa, no solo niños. Insistió en la necesidad de que la normativa contemple un uso más flexible de dichas instalaciones.

Carolina Rojas - Torre 2 Apto 1008:

- Expresó su inquietud sobre si está permitido el uso de equipos de sonido en esta área, ya que en una ocasión anterior notó un volumen elevado de música. Manifestó su incertidumbre respecto a si el ruido provenía de los apartamentos cercanos o de la propia zona de la piscina.
En este sentido, consideró que no debería permitirse la instalación de equipos de sonido en dicha área, pues esto podría generar incomodidad a los residentes que prefieren un ambiente más tranquilo. Reiteró la importancia de aclarar esta norma en el manual para evitar molestias entre los vecinos.

Astrid Gutiérrez Torre 3- Apto 302

- Sobre los parqueaderos, no se puede limitar carros de visitantes, adicional que los propietarios no se puedan parquear en visitantes. No se puede limitar a fiestas infantiles.

Sin identificar:

- Planteó la preocupación de que la discusión actual se había convertido en una acumulación desordenada de ideas y propuestas, lo que dificultaba avanzar de manera efectiva. Para agilizar el proceso, se propuso estructurar la reunión de manera más dinámica, limitando las intervenciones individuales y enfocándolas en preguntas concretas. La sugerencia consistió en realizar rondas rápidas de votación sobre temas específicos, como el manejo de las mascotas o la posibilidad de permitir bebidas no alcohólicas en la piscina. De este modo, en lugar de extenderse en debates largos, se formularían preguntas puntuales de aproximadamente treinta segundos, se votaría de inmediato y se tomarían decisiones con mayor rapidez. La intención era optimizar el tiempo y evitar discusiones innecesarias, garantizando un proceso más ordenado y eficiente.

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Propuso una alternativa para agilizar el proceso de discusión y toma de decisiones sobre el manual de convivencia. En lugar de debatir punto por punto en la reunión, sugirió que una comisión se encargara de recopilar, analizar y consolidar las diversas observaciones y cambios propuestos. Dado que las intervenciones quedaron registradas en video, se planteó que dicha comisión revisara las sugerencias y presentara una versión conciliada del manual para su votación. Se mencionó que esta labor podría ser asumida por el Comité de Convivencia, el cual tendría la responsabilidad de estudiar el material y elaborar un documento que reflejara los aportes de los asistentes. Esta propuesta buscaba optimizar el tiempo y garantizar un proceso más estructurado en la toma de decisiones.

Sin identificar:

- Expresó la observación de que, en relación con el acceso a la piscina, sería conveniente ajustar el número de personas permitidas según la temporada. Se coincidió con la opinión previamente expuesta sobre la poca afluencia en temporada baja, donde a veces solo una o dos personas hacen uso de la piscina. Se consideró que restringir el acceso de familiares visitantes en estos períodos resulta poco favorable para la convivencia, especialmente cuando se trata de niños o familiares cercanos. En este sentido, se propuso mantener el límite de

cinco personas en temporada alta, como en diciembre, enero y Semana Santa, pero ampliarlo a siete personas durante el resto del año, cuando la demanda es menor.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Aclaró varios puntos clave respecto a la aplicación del manual de convivencia y el uso de los espacios comunes. Destacó que, con la elección de un nuevo comité de convivencia, habrá un grupo con nuevas ideas, sin sesgo en la toma de decisiones. Sobre la piscina, reiteró que, aunque la norma establece un límite de cinco personas por apartamento durante una hora y media, en la práctica se permite un uso extendido siempre que no se complete el aforo, dado que el propósito de estos espacios es su adecuado aprovechamiento.

En cuanto al protocolo para los apartamentos de vivienda turística, enfatizó que este ha estado vigente desde el inicio del proyecto, aunque algunos propietarios alegan desconocerlo. Por ello, se incluyó en el manual de convivencia para que todos los residentes lo tengan presente. También aclaró que no se limita el tiempo de los huéspedes, sino que se establece un control de ingreso con base en la información proporcionada por el propietario.

Sobre el uso de parqueaderos, mencionó que existe flexibilidad cuando hay disponibilidad, por ejemplo, en reuniones familiares o eventos. Sin embargo, se hace necesario reglamentar su uso para evitar inconvenientes en temporadas de alta ocupación, asegurando que todos los residentes puedan disfrutar de estos espacios de manera equitativa. En conclusión, las normas establecidas buscan garantizar la convivencia y el acceso justo a los espacios, sin que ello implique restricciones innecesarias cuando la disponibilidad lo permite.

Se procedió a la votación: **Aprobación** para que el comité de convivencia estudie las sugerencias realizadas en la asamblea y haga los cambios para presentar en la próxima asamblea.

Se aprueba que el comite de convivencia estudie las sugerencias realizadas en la asamblea y haga los cambios para presentar en la proxima asamblea



Se aprueba que el comite de convivencia estudie las sugerencias realizadas en la asamblea y haga los cambios para presentar en la proxima asamblea



Total Coeficiente:
57,13



Total Votos:
216

Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 191 votos (50,47%)

Opción 2 (No): 25 votos (6,66%)

Aprobación: Se aprueba con el 50.47% que el comité de convivencia estudie las sugerencias realizadas en la asamblea y haga los cambios para presentar en la próxima asamblea.

13. Postulación y nombramiento de los miembros del consejo de administración

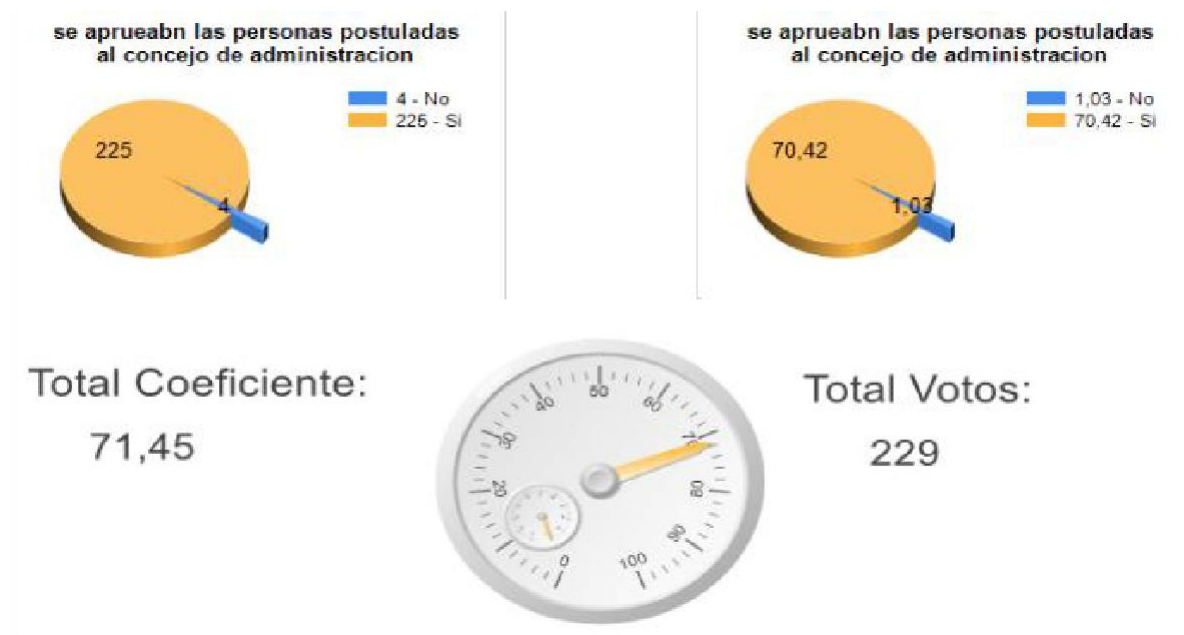
Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- El presidente de la Asamblea abrió la convocatoria para la elección de los nuevos miembros del Consejo de Administración. Invitó a los asistentes a postularse o a proponer candidatos, solicitando que quienes desearan participar levantaran la mano y se acercaran al frente.

Se recibieron las siguientes postulaciones:

- Alberto Cantillo – Torre 4 Apto 1202
- Luis Camilo Ruiz – Torre 2 Apto 705
- Marlen Aguilera – Torre 3 Apto 1009
- William Hernández – Torre 2 Apto 408
- María Gladys Contreras – Torre 3 Apto 503
- Betty Castillo – Torre 3 Apto 1202
- Óscar Valbuena – Torre 4 Apto 606

Se procedió a la votación: **Aprobación** 7 miembros postulados al consejo de administración.



Resultados de la Votación:

- Opción 1 (Sí): 225 votos (70,42%)
- Opción 2 (No): 4 votos (1,03%)

Aprobación: Con 70.42%, se aprueba los 7 miembros postulados al consejo de administración.

14. Postulación y nombramiento de los miembros del comité de convivencia

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- El presidente de la Asamblea abrió la convocatoria para la elección de los miembros del Comité de Convivencia. Invitó a los asistentes a postularse o a proponer candidatos, solicitando que quienes desearan participar levantaran la mano y se acercaran al frente.

Se recibieron las siguientes postulaciones para el Comité de Convivencia:

- David Forero - Torre 3 Apto 302
- Luis Alonso Lugo – Torre 4 Apto 402
- Janet Peñuela – Torre 3 Apto 603
- Claudia Castro – Torre 2 Apto 201
- Jaime Moreno – Torre 4 Apto 710

Jaime Moreno Torre 4 Apto 710

Expresó su preocupación por la dinámica en el grupo de WhatsApp de los propietarios, donde si bien algunos realizaron aportes importantes, en muchas ocasiones se incurrió en faltas de respeto hacia los vecinos, el Consejo y la administración. Indicó que en varias oportunidades tuvo que intervenir en conversaciones dentro del grupo, además de sostener una reunión con la administración, en la cual se abordó el tema de los parqueaderos y la necesidad de flexibilizar ciertas disposiciones, dada la rigidez con la que se estaban aplicando.

Manifestó que, en un principio, había considerado no continuar en el comité de convivencia. Sin embargo, al reconocer que es necesario revisar y modificar el manual de convivencia, expresó su disposición a seguir en el comité, siempre que pueda contar con el apoyo constante de al menos dos personas. También señaló que algunas personas no residen en el conjunto, lo que dificulta su participación, por lo que consideró preferible que quienes integren el comité residan en el conjunto. No obstante, planteó la posibilidad de mantener comunicación virtual en caso de ser necesario.

Se procedió a la votación: **Aprobación** miembros postulados al Comité de Convivencia.



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 203 votos (53,71%)

Opción 2 (No): 15 votos (3,91%)

Aprobación: Con el 53.71%, se aprueban los miembros postulados al Comité de Convivencia.

15. Postulación y nombramiento de los miembros del comité de recepción de áreas comunes

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- El presidente de la Asamblea abrió la convocatoria para la elección de los miembros del comité de recepción de áreas comunes. Invitó a los asistentes a postularse o a proponer candidatos, solicitando que quienes desearan participar levantaran la mano y se acercaran al frente.

Sin identificar:

- Realizó una convocatoria dirigida a profesionales en ingeniería y electricidad, así como a técnicos especializados, con el propósito de contar con personal capacitado para atender intervenciones en áreas comunes, específicamente en la piscina. Se destacó la importancia de que quienes participen en estos procesos tengan conocimientos técnicos en la materia, ya que la intervención

requiere de expertos en el área. Asimismo, se aclaró que, si bien algunos miembros de la comunidad poseen formación en otros campos, como el financiero, estos conocimientos no son suficientes para abordar aspectos relacionados con infraestructura y mantenimiento.

Sin identificar:

- Planteó la importancia de contar con un abogado dentro del equipo comité de recepción de áreas comunes del conjunto residencial, más allá de la participación de arquitectos e ingenieros. Se argumentó que, si bien estos últimos son esenciales para aspectos técnicos y estructurales, la presencia de un abogado permitiría abordar con mayor claridad los temas legales relacionados con la propiedad horizontal. Se mencionó que, tras tres años desde la entrega de la Torre 3, aún no se ha podido instalar una cámara de seguridad debido a restricciones impuestas por la constructora Prodesa, las cuales se justifican en temas de garantías y modificaciones estructurales.

Asimismo, se hizo énfasis en que la seguridad es un derecho fundamental, reconocido por la Corte Constitucional, y que es necesario contar con una asesoría legal para garantizar que la comunidad pueda defender sus derechos dentro del marco normativo. Por esta razón, se reiteró la necesidad de la participación de un abogado que pueda brindar apoyo en estos temas.

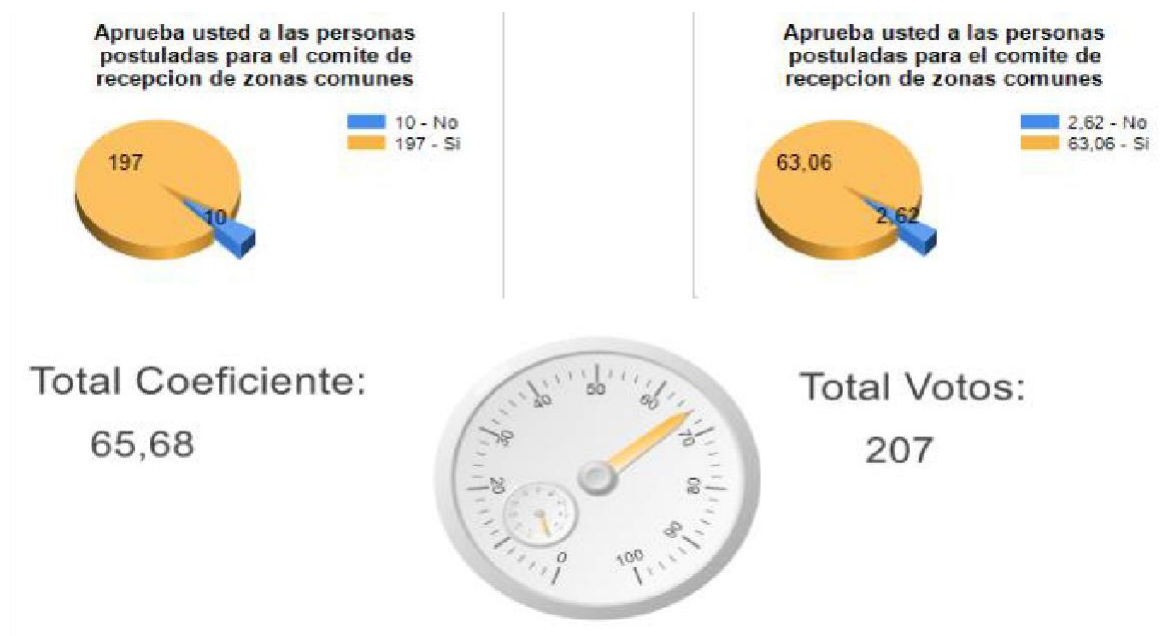
Sin identificar:

- Manifiesta que es importante que quienes integren el comité sean profesionales especializados, pero manifiesta que lo que se requiere es un equipo que presione a la lonja que fue a quien se contrato para recibir los espacios comunales.

Se recibieron las siguientes postulaciones al comité de recepción de áreas comunes:

- Carolina Rojas – Torre 2 Apto 1008
- Camilo Ruiz – Torre 2 Apto 705

Se procedió a la votación: **Aprobación** miembros postulados para el comité de recepción de zonas comunes



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 197 votos (63,06%)

Opción 2 (No): 10 votos (2,62%)

Aprobación: Con el 63.06% se aprueban los miembros del comité de recepción de zonas comunes.

16. Postulación y nombramiento de los miembros de brigada de emergencia y comité de seguridad y salud en el trabajo

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- El presidente de la Asamblea abrió la convocatoria para la elección de los miembros de la brigada de emergencia y el comité de seguridad y salud en el trabajo. Invitó a los asistentes a postularse o a proponer candidatos, solicitando que quienes desearan participar levantaran la mano y se acercaran al frente.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Explicó la necesidad de conformar un grupo de brigadistas dentro del conjunto residencial, priorizando que fueran residentes del lugar. Se planteó que estos brigadistas deberían recibir capacitación en el manejo de extintores y primeros auxilios, con un grupo ideal de seis personas: tres principales y tres suplentes.

Se destacó que los brigadistas principales debían estar preparados para responder ante emergencias dentro del conjunto.

Se señaló que, aunque los trabajadores del conjunto pueden ser capacitados, existe el inconveniente de que el personal de mantenimiento no permanece en el lugar y los vigilantes rotan constantemente, lo que implicaría la necesidad de capacitaciones recurrentes cada vez que haya cambios de personal. Por ello, se resaltó la importancia de contar con residentes capacitados que puedan responder ante cualquier eventualidad.

Se hizo un llamado a los residentes para que se postularan como brigadistas, y se reconoció la disposición de algunos asistentes en participar. Además, se aclaró que, mientras la brigada de emergencia dependería de los voluntarios, el comité de convivencia laboral, al formar parte del sistema de gestión, debía ser un órgano de control y contar con un miembro del Consejo de Administración. Reiteró la necesidad de contar con al menos una persona más dispuesta a recibir la capacitación correspondiente.

Se recibieron postulaciones para la brigada de emergencia:

- Yuli Galvis – Torre 3 Apto 410

Se procedió a la votación: **Aprobación** de la persona postulada a la brigada de emergencia.



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 188 votos (60,59%)

Opción 2 (No): 5 votos (1,3%)

Aprobación: Con el 60.59%, se aprueba a Yuli Galvis como miembro de la brigada de emergencia.

17. Aprobación del recibimiento del gimnasio de la copropiedad

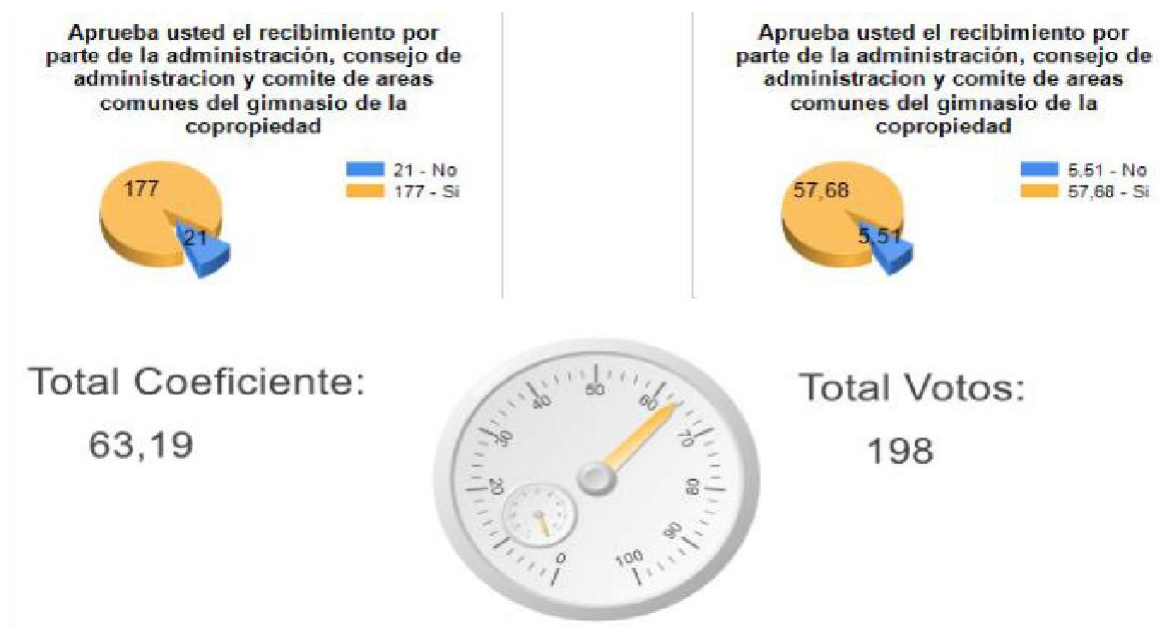
Ana María Gonzalez – Administradora:

- Abordó un tema controversial relacionado con la recepción del gimnasio como bien común no esencial dentro del conjunto residencial. Explicó que, en la Asamblea del año 2023, se determinó que estos bienes serían recibidos con el aval de una asesoría técnica. Sin embargo, debido a consultas y requerimientos de los mismos asambleístas, se analizó la posibilidad de que el comité de recepción de zonas comunes, el Consejo y la administración realicen el recorrido correspondiente para evaluar si el gimnasio debe ser recibido sin necesidad de una interventoría formal.

Se argumentó que el gimnasio es un espacio pequeño y que su revisión consistiría en verificar que el área sea la prometida por la constructora y que la dotación corresponda a lo indicado en la documentación inicial. Se planteó que, debido a su tamaño y características, no se justifica el costo de una interventoría específica para este espacio. Sin embargo, también se dejó abierta la opción de no recibirlo de inmediato y mantenerlo en espera para su análisis posterior.

Se mencionó la posibilidad de que, dentro de la negociación con la constructora, el gimnasio pudiera convertirse en un beneficio para el conjunto, ya sea a través de una mejor dotación o mayor mobiliario. La decisión final quedó en manos de los asambleístas, quienes debían determinar si el comité, el Consejo y la administración procederían con el recorrido, las pruebas y la verificación del cumplimiento con el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH), o si, por el contrario, se esperaría hasta la contratación de una interventoría que incluyera el gimnasio dentro de su análisis. Finalmente, se recordó que esta asesoría técnica no se ha contratado aún debido a que, en el momento de la firma con la empresa interventora, esta parte de la copropiedad aún no estaba construida.

Se procedió a la votación: **Aprobación** del recibimiento por parte de la administración, consejo de administración y comité de áreas comunes del gimnasio de la copropiedad.



Resultados de la Votación:

Opción 1 (Sí): 177 votos (57,68%)

Opción 2 (No): 21 votos (5,51%)

Aprobación: Con el 57.68% se aprueba el recibimiento por parte de la administración, consejo de administración y comité de áreas comunes del gimnasio de la copropiedad.

18. Propositiones y varios

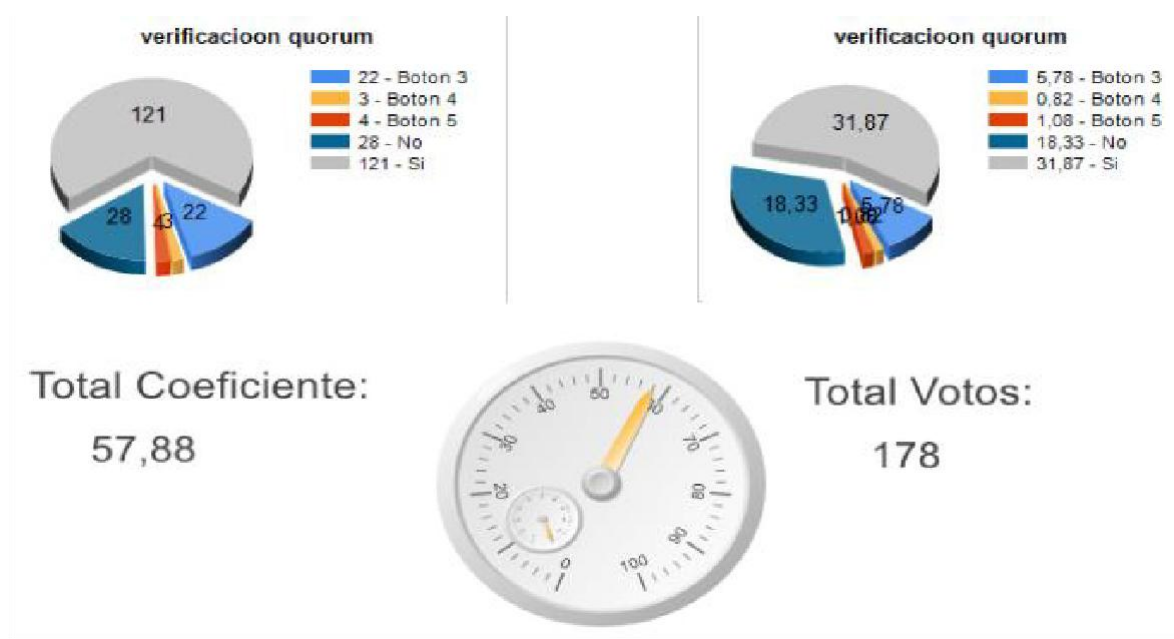
Ana María Gonzalez – Administradora:

- Presentó un punto dentro del apartado de proposiciones, en el cual se expusieron tres propuestas enviadas por propietarios para ser discutidas en la Asamblea a quienes invita a pasar al frente para sustentarlas.
- Adicionalmente, desde el Consejo y la Administración, se planteó una propuesta específica relacionada con el uso de la piscina por parte de los huéspedes. Explicó que, en cumplimiento de un mandato previo de la Asamblea, se adquirieron manillas de silicona para el control de acceso a la piscina, lo cual funciona bien para los residentes. Sin embargo, al analizar el caso de los huéspedes, se identificó un problema debido a la alta rotación de personas y la cantidad de usuarios que requerirían estas manillas. Ante esta situación, se propusieron dos alternativas:

1. la primera consiste en permitir que los huéspedes ingresen a la piscina con las mismas manillas distintivas que ya utilizan para su identificación dentro del conjunto, donde se indica la torre y el apartamento correspondiente.
2. La segunda opción es adquirir manillas específicas para el ingreso de los huéspedes a la piscina, lo que implicaría un costo adicional que recaería en los propietarios y, eventualmente, en los mismos huéspedes al momento de su ingreso.

El uso prolongado de las manillas de caucho no es el procedimiento más higiénico, razón por la cual estas medidas buscan mejorar el control y la diferenciación entre residentes y huéspedes. Finalmente, la propuesta fue sometida a votación por la Asamblea para determinar la opción más viable.

Se procedió a la votación: **Verificación** de quorum para la toma de decisiones.

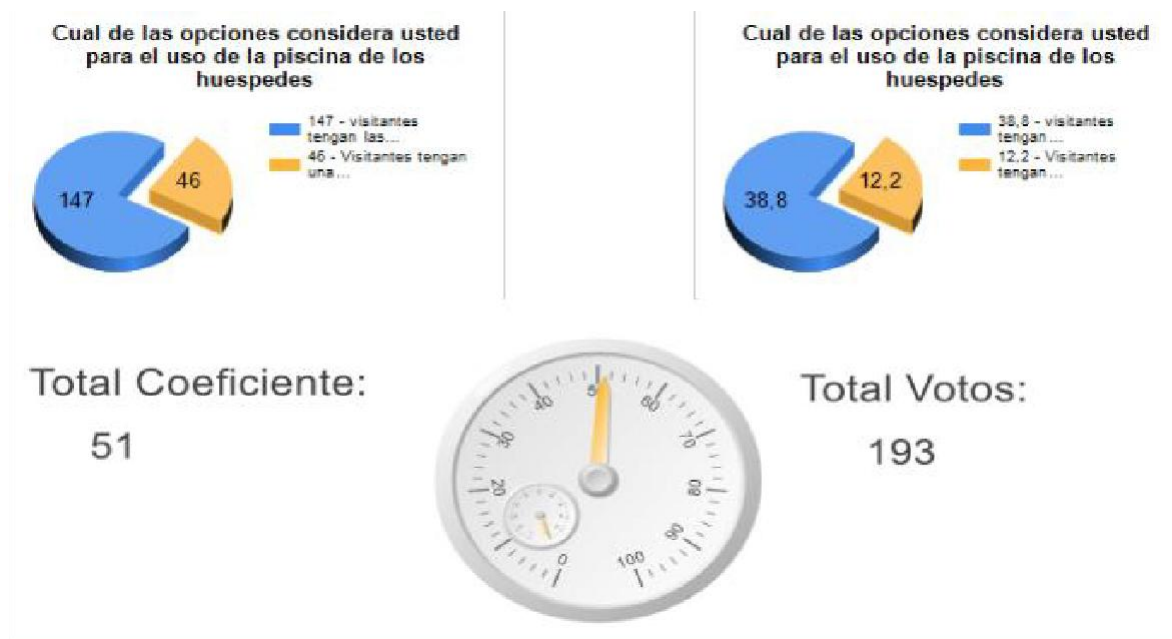


Resultados de la Votación:

Total votos: 178 (quorum de 57,88%)

Verificación: Se verifica quorum suficiente para toma de decisiones en la asamblea.

Se procedió a la votación: **Aprobación** proposición de opción que considera la asamblea para el uso de la piscina de los huéspedes.



Resultados de la Votación:

Opción 1 ("Visitantes tengan la misma manilla del ingreso")

147 votos (38,8%)

Opción 2 ("Visitantes tengan una manilla adicional a los residentes"):

46 votos (12,2%)

Aprobación: Se aprueba con un 38.8% que visitantes tengan las manillas usuales de identificación de ingreso para el uso de la piscina.

Sin identificar:

- Manifiesta que tiene 8 propuestas, pero se presentaran en la siguiente reunión.

Sin identificar:

- Presentó una propuesta relacionada con la regulación del ruido en el conjunto residencial, basándose en lo estipulado por el Código de Policía. Según dicha normativa, los niveles permitidos son de hasta 65 decibeles durante el día y 45 decibeles en la noche, estableciéndose sanciones en caso de sobrepasarlos. La propuesta planteó la imposición de una multa significativa para quienes infrinjan este límite, sugiriendo que el valor de la sanción corresponda a una mensualidad de administración del apartamento, en lugar de una suma menor que pudiera resultar ineficaz como medida disuasoria. Se argumentó que una multa de bajo valor no representaría un verdadero castigo para los infractores. Finalmente, se

sometió a consideración la posibilidad de establecer esta sanción con el valor de una mensualidad de administración y se solicitó el respaldo de los asistentes para su implementación.

Ana María Gonzalez – Administradora:

- Indicó que el Manual de Convivencia ya contempla la clasificación de las faltas en leves y graves, estableciendo en sus enunciados qué situaciones se consideran de mayor gravedad. En este sentido, se aclaró que el tema de la música ya está tipificado como una falta grave dentro del reglamento. Ante esta precisión, se concluyó que no era necesario someter a votación la propuesta de sanciones adicionales, ya que la normativa interna del conjunto ya lo contempla.

Ester Gómez – Torre 2 Apto 910:

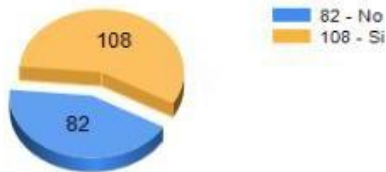
- Expresó su desacuerdo con la propuesta de sancionar con multas el exceso de ruido. Argumentó que, desde su experiencia en la Secretaría de Ambiente, no es viable imponer sanciones de manera arbitraria, ya que esto podría generar problemas legales tanto para la administración como para el Consejo. Señaló que la falta de tolerancia ha sido un factor determinante en la convivencia dentro del conjunto y enfatizó que imponer multas sin el debido proceso podría acarrear consecuencias legales. Además, afirmó que, incluso en Bogotá, no se ha logrado controlar el ruido excesivo con medidas similares, por lo que consideró que esta propuesta no era procedente. Finalizó señalando que ni la administradora ni el nuevo Consejo de Administración deberían asumir ese riesgo.

Laura Velandia – Torre 3 Apto 706:

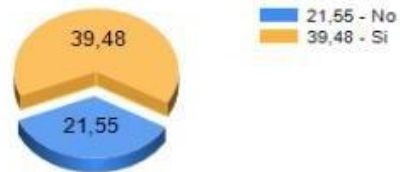
- Presentó una propuesta para ampliar el horario de uso de la piscina durante la temporada alta, que incluiría los fines de semana con puente y el periodo de diciembre. Sugirió que la piscina opere en jornada continua por aproximadamente doce horas, desde las ocho de la mañana hasta las ocho de la noche. Argumentó que esta medida permitiría a más residentes disfrutar de la piscina, especialmente aquellos que salen a almorzar o visitan el pueblo y, al regresar en la tarde, encuentran el horario de cierre demasiado temprano para su uso.

Se procedió a la votación: **Aprobación** proposición de uso continuo de 12 horas de la piscina en temporada alta y fines de semana.

aprueba el uso continuo de 12 horas de la piscina en temporada alta y fines de semana



aprueba el uso continuo de 12 horas de la piscina en temporada alta y fines de semana



Total Coeficiente:
61,03



Total Votos:
190

Resultados de la Votación:

Opción 1 (Si): 108 votos (39,48%)

Opción 2 (No): 82 votos (21,55%)

Aprobación: Con un 39.48%, se aprueba el uso continuo de 12 horas de la piscina en temporada alta y fines de semana.

19. CIERRE

Luis Alonso Lugo – Presidente de la Asamblea:

- Siendo las 4:31 p.m. el presidente de la Asamblea, procedió con el cierre de la sesión, agradeciendo a los asistentes.

En constancia que lo aquí escrito corresponde fielmente a lo tratado en la asamblea firman presidente y secretario de la misma el 31 de marzo de 2025

Luis Alonso Lugo,
Presidente de la Asamblea

Ana María Gonzalez
Secretario de la Asamblea