

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA CONJUNTO ALMENDROS DEL CASTILLO

Fecha: SÁBADO, 12 DE AGOSTO DE 2023

Hora: 8:0 AM

Modalidad: PRESENCIAL – SALÓN SOCIAL

INTRODUCCIÓN

Con fundamento en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de Propiedad Horizontal, se hace citación a los propietarios y residentes para Asamblea General Extraordinaria, la cual fue convocada para realizarse en modalidad presencial en la fecha y hora arriba indicadas por segunda convocatoria por falta de quorum a la Asamblea del 08 de agosto de 2023.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

La Administradora da la bienvenida a los asistentes a la Asamblea General Extraordinaria, e invita a las personas para que realicen el respectivo registro y presentar los poderes de los propietarios a quienes representan.

Les informa a los asambleístas que siendo las 9:02 am procede a leer el orden del día propuesto.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de la comisión verificadora del acta
4. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
5. Segunda presentación y someter a aprobación, la inversión de paneles solares - Celsia
6. Ratificación o nombramiento de un miembro del comité de convivencia
7. Ratificación o nombramiento de un miembro del consejo de administración.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

1. VERIFICACION DEL QUORUM

Se realiza la inscripción de los asistentes, propietarios, apoderados, y se verifica el quórum para iniciar la Asamblea.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO**NIT 901.110.560-3****Acta de Asamblea General Extraordinaria 2023**

U.P	TOTAL COEFICIENTE	APODERADO	PROPIETARIO	ASISTENCIA
A-102	0,7774		1	0,77740
A-104	0,9576		1	0,95760
A-201	0,7743	1		0,77430
A-204	0,9586	1		0,95860
A-401	0,7643	1		0,76430
A-402	0,7481		1	0,74810
A-501	0,7802	1		0,78020
A-502	0,7744		1	0,77440
A-503	0,9366	1		0,93660
A-603	0,9754	1		0,97540
A-604	0,9366	1		0,93660
A-703	0,9467		1	0,94670
A-704	0,9635		1	0,96350
A-904	1,0912		1	1,09120
A-1003	1,0912	1		1,09120
A-1004	1,0744		1	1,07440
B-101	0,7832		1	0,78320
B-104	0,7828	1		0,78280
B-201	0,7727	1		0,77270
B-203	0,7727		1	0,77270
B-302	0,7507	1		0,75070
B-303	0,7564	1		0,75640

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

**Acta de Asamblea General Extraordinaria 2023**

B-402	0,7507	1		0,75070
B-403	0,7727		1	0,77270
B-404	0,7784	1		0,77840
B-502	0,7727	1		0,77270
B-601	0,7507	1		0,75070
B-602	0,7784	1		0,77840
B-603	0,7727	1		0,77270
B-604	0,7564	1		0,75640
B-701	0,7665		1	0,76650
B-704	0,7608		1	0,76080
B-802	0,8401	1		0,84010
B-901	0,8942		1	0,89420
B-904	0,8445	1		0,84450
B-1001	0,8784	1		0,87840
B-1004	0,8942		1	0,89420
C-2	0,8382	1		0,83820
C-3	0,8382	1		0,83820
C-4	0,8382		1	0,83820
C-5	1,0369		1	1,03690
C-6	0,8382		1	0,83820
C-7	0,8382	1		0,83820
C-9	1,1024		1	1,10240
C-13	1,1024		1	1,10240
C-15	1,1024		1	1,10240
C-17	1,1024		1	1,10240

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



Acta de Asamblea General Extraordinaria 2023

C-20	1,1024	1		1,10240
C-23	1,8128	1		1,81280
99,9847		30	23	43,73310

TOTAL QUÓRUM: 43.73310%.

Decisión: Se verifica que hay quórum suficiente para deliberar y decidir, razón por la cual se inicia la Asamblea General Extraordinaria.

Se continúa con el siguiente punto.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se somete a aprobación el orden del día propuesto, siendo aprobado por unanimidad.

Se continua con el siguiente punto del orden del día.

3. NOMBRAMIENTO DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

Se solicita a los copropietarios a que se postulen.

Postulación:

- Maricel Gutiérrez – 1004A
- María Luz García – 402A
- Patricia Gómez – 901B

Decisión: Aprobación por unanimidad.

Se procede a continuar con el siguiente punto.

4. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se solicita a los copropietarios que se postulen.

Postulación:

- Presidente: Jorge Andrés Fernández – 302B
- Secretaria: Doris Cleves – Administradora

Decisión: Aprobación por unanimidad.

Se procede a continuar con el siguiente punto.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Extraordinaria 2023



5. SEGUNDA PRESENTACIÓN Y SOMETER A APROBACIÓN, LA INVERSIÓN DE PANELES SOLARES - CELSIA

Toma la palabra el presidente en este punto se debe hacer mención de lo definido por la ley y los artículos correspondientes.

La administradora Sra. Doris Cleves menciona que la presentación va a ser también didáctica sobre las acciones y decisiones que se estén tomando.

El Art. 39 de la ley 675 relativo a las asambleas, en este caso a la extraordinaria dice que la asamblea se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas del edificio o conjunto así lo ameriten por convocatoria del administrador, del consejo de administración, el revisor fiscal o un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

El día 29 de julio de 2023 nos reunimos por deficiencias que teníamos, el consejo consideró que eran puntos importantes para definir en asamblea: 1. Nombrar un nuevo miembro del consejo de administración, como dice el Reglamento debe estar conformado por cinco miembros. La Sra. Doris al haber dejado de ser miembro del consejo para asumir de manera temporal la administración, solo quedaron cuatro miembros, siendo necesario nombrarlo para que haya un balance en las decisiones. 2. Por necesidades urgentes en términos de dinero por déficit en el presupuesto, que se mostró que al 30 de junio había casi ocho millones y medio de déficit en algunas líneas de gastos. Se hizo un estimado de gastos del segundo semestre para llegar a un déficit estimado de diez y nueve millones de pesos. En ese momento se propuso hacer una distribución de excedentes del año 2022 y quedó aprobado sobre aquellos gastos que podrían no utilizarse para tener disponibilidad de ellos y quedó aprobado por la asamblea. 3. Se presentó el tema de Celsia como una iniciativa del consejo y la administración visto que, la energía es una de las líneas de mayor impacto del déficit y lo que se estima que va a venir a futuro por el aumento en el costo de la energía.

Cuando se presentó el proyecto no se contemplaba aprobación sin embargo por la exposición del Sr. Johan Correa de Celsia, de las cifras de lo que podría representar la inversión con y sin financiamiento hubo una motivación para que se aprobara el proyecto, pero para aquel momento, solo había 35% de quórum y por esa razón no se podía tomar una decisión.

Los presentes en la asamblea solicitaron se convocara otra asamblea extraordinaria para tratar este punto. Esta es la razón de esta convocatoria y los dos puntos más para nombrar o ratificar un miembro del consejo de administración y un miembro de comité de convivencia. Esto porque los poderes que presentaron no vinieron con atribución para ser miembro de consejo ni para ser miembro de comité de convivencia. Se necesita que el poder que repose en esta asamblea cumpla con esa condición.

El presidente le da la palabra al Sr. Hering Medina de la casa 2, celebra que se esté mirando la legislación porque anoche envió un oficio en el que manifestaba que iba a impugnar el acta porque para celebrar asambleas extraordinarias debe haber algo

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



Acta de Asamblea General Extraordinaria 2023

imprevisto y no es Celsia, es algo que ocurre de un momento a otro por ejemplo, se dañaron los equipos de cámaras, se dañaron los equipos de electricidad o para lo que se llame afecte gravemente el patrimonio o la comunidad. No ve que lo de Celsia sea algo que afecte grandemente al conjunto residencial bajo ninguna circunstancia y menos cuando se trata de una sola propuesta, por qué casarnos con Celsia cuando existen otros.

Hay falencias en la convocatoria como que se debía haber presentado cuantas personas en este momento se encuentran a paz y salvo, lo dice la ley, cuántas personas están habilitadas para participar en la asamblea, ni en la anterior ni en esta se hizo, eso hace que la asamblea se caiga. Segundo los puntos que se convocan a una asamblea extraordinaria no son modificables, en la anterior asamblea se modificó el orden del día y me colocaron a mí de primero a mí solicitud, pero no se debió haber hecho porque no se puede, ni siquiera se somete a la asamblea la aprobación del orden del día. Vengo con el poder de mi hija, voy a impugnar la asamblea porque es ilegal, no es solo colocar en la convocatoria que es imprevista porque se tiene que presentar el estudio de por qué es imprevista y el impacto que causa en el conjunto.

En la auditoría indiqué que era importante una capacitación de la ley para que no tuviéramos este tipo de cosas. Yo llamo para disolver esta asamblea o seguir y yo sigo con el proceso de impugnar.

Un propietario pregunta, primero Sr. Hering qué gana usted con impugnar una asamblea, cuál es su objetivo, su interés impugnando una asamblea afectando toda una comunidad. Denos una respuesta.

Hering, estoy conforme a la ley considero que mis derechos como propietario y como residente son violados.

El propietario, usted prefiere que lleguemos a un punto donde tenemos que conseguir abogados, está dispuesto a hacer eso?.

Interviene una propietaria, conforme a la ley, indica que si ya fue convocada la asamblea extraordinaria no se puede suspender entonces la asamblea se hace y si el señor desea impugnar que proceda como le parezca.

Sra. Doris, cuando estamos hablando de imprevistos por ejemplo la renuncia de uno de los miembros del consejo, el déficit del presupuesto son imprevistos. Lo de Celsi fue algo que se quiso mostrar, lo de los paneles solares interesó tanto que motivó a esta asamblea sin que necesariamente tenga que se aprobada porque en reunión con el consejo se analizaron diversos puntos que les vamos a presentar para estar dentro del lineamiento.

Sí es cierto que aquí nadie sabe todo respecto a la ley, que incluso estamos aventurándonos a participar en esto siempre con el mejor deseo y buscando que podamos avanzar y si había una opinión distinta Sr. Hering, podría haberse acercado al consejo y la administración a plantear sus opiniones que fueron escuchadas cuando presentó el informe de auditoría y en este caso, construir que no se trate de cómo vamos a limitar o cómo vamos a detener algo que puede ser favorable para nosotros ahora y en el futuro.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Extraordinaria 2023



Sr. Jhon Yepes, Sr. Hering si usted va a ejercer alguna acción, ejérzala.

Sr. Hering, hago una aclaración Sr. Fiscal, si hay puntos que eran necesarios como el informe de auditora por el compromiso que se había hecho en la asamblea ordinaria. Dos, cuando renuncio al comité de convivencia, el comité prácticamente desaparece, hay que convocar inmediatamente para volverlo operativo, eso sí es una cosa imprevista y esas no las voy a impugnar, pero la parte de Celsia es algo que no es imprevisto. Esto se lo manifesté a Don Alfredo que debe haber cosas imprevistas, no entiendo por qué se me ataca cuando lo que la persona que la remplaza a usted porque es la administradora o el déficit eso sí se debe tratar, pero los otros que no tienen nada que ver con imprevistos, esos se deben retirar del orden del día y esos puntos son los que manifiesto que hace que impugne el acta por no ser imprevisto.

Propietario, proceda como le parezca que deba ser lo mejor y nosotros seguimos acá.

Administradora, prosigamos, el Art. 46 de la ley 675 lo hemos estado analizando con el consejo esta semana después de la asamblea del 29 de julio ante la motivación por el proyecto de Celsia. Analicemos:

ARTICULO 46. *Decisiones que exigen mayoría calificada.* Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

NO APLICA

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

CUOTA MES	4 VECES VALOR	PROYECTO CELSIA
42.544.693	170.178.772	139.003.798

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

APLICA

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

NO APLICA

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

NO APLICA

6. Desafectación de un bien común no esencial.

NO APLICA

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

NO APLICA

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

NO APLICA

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

NO APLICA

Numeral 2, el proyecto de paneles solares no excede a las 4 veces el valor del presupuesto, pero no es una expensa necesaria sino algo deseable para tener la posibilidad de tener un ahorro este año y en los años siguientes. Desde este punto de vista nosotros no podríamos hacer una aprobación en este momento el proyecto de Celsia.

Se revisaron los otros numerales de la ley 675 como aparece en el cuadro resumen.

Traje varios escenarios para revisar las alternativas que nos podría servir para plantearlo el año entrante.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Extraordinaria 2023



Sra. Patricia Gómez, no perdamos el tiempo, los que vinimos a la asamblea pasada lo conocemos esperemos a compararlo con otras dos propuestas que consigamos. Continuemos con los otros puntos del orden del día.

Mery Obando 102, le leído la propuesta de Celsia me parece interesante, solo quiero mencionar algo, mi recomendación personal. Vivo en pradera II donde hicieron inversión en paneles solares en 2022 tuvieron una reducción en los servicios de energía, lo lograron con unas reservas que tenían que les permitió hacer la inversión, tenían los recursos suficientes por más de 60 millones de pesos. La reducción en energía porque arrancaron en el año 2022, ha sido más o menos 600.000, 700.000 pero es una reducción que se va a ver a largo plazo. La invitación es nombrar una comisión para que vayan, revisen en Pradera, revisen las reducciones que han tenido con un ejemplo real y tangible que lo tiene este conjunto, ustedes puedan tomar una decisión.

Administradora, Celsia los han instalado en cuatro conjuntos, nos invitaron a hacer a visitar uno o dos conjuntos. En la propuesta de Celsia garantizan el primer año una reducción de \$2.500.000 cada mes. Realmente es muy interesante el proyecto, traíamos un escenario con financiación, financiando el 50%, sin financiación y cada uno con distribución de las cuotas por coeficientes de cada inmueble.

Haremos un trabajo para traerlo a la asamblea del año 2024, la cotización está vencida, pero Celsia nos la iba a mantener.

Leydi consejera, me parece un buen aporte que se forme un comité que se encargue de ayudarnos a hacer los análisis, visitar los conjuntos. Lamentablemente nuestra copropiedad tiene un problema, lo sabemos y es que aquí el 50% o más falta y del otro 50%, tal vez un 10% intenta detener cualquier proyecto que se quiera hacer en este conjunto. Hemos hablado en el consejo que para la próxima asamblea se traiga aprobar la aplicación de multas por inasistencia desde la siguiente asamblea.

Propietario, hagamos ahorros colocando luces led en la torre B, en ocasiones las luces del salón social están prendidas hasta las 11.30pm estando solo tres personas, la piscina permanece el agua circulando por 3 o 4 horas, cambiar las lámparas de yodo.

Administradora, en la torre B se desconectaron dos lámparas en cada piso, eso nos representó una reducción de 50KW en la factura de este mes.

Se hizo la independización parcial del encendido y apagado de las luces en áreas comunes. No se ha presentado porque está en ejecución. Se instaló una fotocelda en la vigilancia que es la que prende y apaga las luces. El Ingeniero que lo está trabajando, va a presentar la posibilidad de colocar una fotocelda en las torres, necesitamos los planos eléctricos. En cambiar de las luces de yodo también está considerado, son 9 postes y algunos apuntan las luces a los techos.

Carlos consejero ofrece su plano eléctrico.

Patricia Gómez, habíamos hablado de cambiar a luminarias LED que son ahorradoras que sea un plan mientras vemos el proyecto de Celsia.

Maricel Gutiérrez quiero ratificar que hemos estado diciendo que la torre A funciona solo con el sensor, no necesita más, 4 bombillos por cada piso, no se requieren. En el shut de basura si uno puede ser necesario para cuando la gente lo vaya a utilizar.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Extraordinaria 2023



Presidente y Leydi invitan a nombrar la comisión de los paneles solares para el próximo año. Quienes sean son voluntarios, los contactamos desde el consejo y arrancamos. Para la comisión voluntariamente se ofrecieron y queda constituido por:

Carlos Vargas 701B
Mery Obando 102A
Maricel Gutiérrez 1004A

Se continúa con el siguiente punto del orden del día.

6. RATIFICACION O NOMBRAMIENTO DE UN MIEMBRO DE CONVIVENCIA

El presidente informa que en la asamblea pasada había sido elegida Daniela Gallegos 302B. El poder ya se legalizó en la administración entonces es someter su ratificación como miembro del comité de convivencia.

Se consulta a la asamblea si están de acuerdo, es aprobado por unanimidad.

Se continúa con el siguiente punto del orden del día.

7. RATIFICACION O NOMBRAMIENTO DE UN MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Presidente, yo me postulé como miembro del consejo de administración, mismo caso, quedó pendiente el poder para poder participar en el consejo, el poder ya se presentó entonces saber si la asamblea está de acuerdo con esta ratificación.

Se consulta a la asamblea si está de acuerdo, es aprobado por unanimidad.

El presidente informa que siendo las 9.41am se hace el cierre de esta asamblea.

Esta Acta de Asamblea fue revisada por el Comité de Verificación en su redacción, conforme lo dispone el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

JORGE ANDRÉS FERNANDEZ
PRESIDENTE

DORIS CLEVES
SECRETARIA