
**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO ALMENDROS DEL
CASTILLO**

Fecha: SÁBADO, 02 DE MARZO DE 2024

Hora: 4:00 PM

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 Ordinaria, la cual fue convocada y comunicada al correo electrónico de los propietarios el 15 de febrero de 2024, para realizarse en modalidad presencial en la fecha y hora arriba indicadas.

Se procedió de manera conjunta a la convocatoria de la Asamblea a realizar la notificación de la segunda convocatoria, se acompañó con el orden del día, Informe de Gestión de Administración, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 y proyecto de Presupuesto vigencia 2024, que también acompañan como anexo la presente acta.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea
4. Nombramiento de la comisión verificadora del acta de asamblea
5. Presentación del informe de gestión de la Administración de 2023.
6. Aprobación sanción por inasistencia a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias
7. Presentación y aprobación Proyecto Paneles solares
8. Presentación y aprobación de Estados Financieros 2023
9. Presentación y aprobación del Presupuesto de vigencia 2024
10. Elección del Consejo de Administración
11. Elección del Comité de Convivencia
12. Propositiones y varios

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

La Administradora da la bienvenida a los asistentes a la Asamblea General Ordinaria.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

**1. VERIFICACION DEL QUORUM**

U.P	COEFICIENTE	APODERADO	PROPIETARIO	ASISTENCIA 4:00 pm	ASISTENCIA MÁS TARDE	TOTAL % COEFICIENTES
A-101	0,7773	1		0,7773		0,7773
A-102	0,7774		1	0,7774		0,7774
A-103	0,9703		1	0,9703		0,9703
A-104	0,9576		1	0,9576		0,9576
A-201	0,7743	1		0,7743		0,7743
A-202	0,7701	1		0,7701		0,7701
A-204	0,9586	1		0,9586		0,9586
A-301	0,7582	1		0,7582		0,7582
A-303	0,9586		1	0,9586		0,9586
A-304	0,9754	1		0,9754		0,9754
A-402	0,7481		1	0,7481		0,7481
A-404	0,9687		1	0,9687		0,9687
A-501	0,7802	1		0,7802		0,7802
A-502	0,7744		1	0,7744		0,7744
A-504	0,9855	1		0,9855		0,9855
A-603	0,9754		1	0,9754		0,9754
A-604	0,9366	1		0,9366		0,9366
A-701	0,7481		1	0,7481		0,7481
A-703	0,9467		1	0,9467		0,9467
A-704	0,9635		1	0,9635		0,9635
A-801	0,8700	1		0,8700		0,8700
A-802	0,8758	1		0,8758		0,8758
A-901	0,8859	1		0,8859		0,8859
A-1001	0,8260	1		0,8260		0,8260
A-1002	0,8758	1		0,8758		0,8758
A-1003	1,0912		1	1,0912		1,0912
A-1004	1,0744	1		1,0744		1,0744
B-101	0,7832		1	0,7832		0,7832
B-103	0,7731	1		0,7731		0,7731
B-104	0,7828		1	0,7828		0,7828
B-201	0,7727		1	0,7727		0,7727
B-203	0,7727	1		0,7727		0,7727
B-302	0,7507	1		0,7507		0,7507
B-303	0,7564	1		0,7564		0,7564
B-304	0,7727		1	0,7727		0,7727
B-402	0,7507	1		0,7507		0,7507

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



ALMENDROS
DEL CASTILLO

002

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

B-403	0,7727	1		0,7727		0,7727
B-404	0,7784		1	0,7784		0,7784
B-501	0,7564	1			0,7564	0,7564
B-502	0,7727	1		0,7727		0,7727
B-503	0,7784	1		0,7784		0,7784
B-601	0,7507	1		0,7507		0,7507
B-602	0,7784	1		0,7784		0,7784
B-603	0,7727	1		0,7727		0,7727
B-604	0,7564	1		0,7564		0,7564
B-701	0,7665		1	0,7665		0,7665
B-702	0,7507	1		0,7507		0,7507
B-704	0,7608		1	0,7608		0,7608
B-802	0,8401	1		0,8401		0,8401
B-803	0,8445		1	0,8445		0,8445
B-901	0,8942		1		0,8942	0,8942
B-904	0,8445	1		0,8445		0,8445
B-1001	0,8784	1		0,8784		0,8784
B-1003	0,8784	1		0,8784		0,8784
B-1004	0,8942		1	0,8942		0,8942
C-1	0,8382	1		0,8382		0,8382
C-2	0,8382	1		0,8382		0,8382
C-4	0,8382	1		0,8382		0,8382
C-5	1,0369		1	1,0369		1,0369
C-6	0,8382		1	0,8382		0,8382
C-7	0,8382		1	0,8382		0,8382
C-8	1,1024		1	1,1024		1,1024
C-9	1,1024		1	1,1024		1,1024
C-10	1,1024		1	1,1024		1,1024
C-13	1,1024		1	1,1024		1,1024
C-14	1,1024	1		1,1024		1,1024
C-15	1,1024		1	1,1024		1,1024
C-16	1,1024	1		1,1024		1,1024
C-19	1,1024		1	1,1024		1,1024
C-20	1,1024	1		1,1024		1,1024
C-23	1,8128	1		1,8128		1,8128
C-24	1,8128	1		1,8128		1,8128
C-27	1,2706		1	1,2706		1,2706
C-28	1,8128		1		1,8128	1,8128
TOTAL	99,9847	41	33	64,5833	3,4634	68,0467

La Administradora informa a los asambleístas que siendo las 5:05 pm, se cuenta con un quorum de 64.5833%, con el cual se tiene quorum suficiente para iniciar la asamblea, deliberar y tomar decisiones. Se procede a leer el orden del día.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

Se da lectura al orden del día, siendo aprobado por unanimidad.

3. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se postulan el Sr. Hering Medina y Jorge Fernández. Se realiza el conteo de los votos con el siguiente resultado: Hering Medina: 52 votos y Jorge Fernández: 18 votos

Es elegido el Sr. Hering Medina, Presidente de la asamblea.

Secretaria de la Asamblea: Doris Cleves. Queda aprobado por mayoría.

4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA

Se postulan: Alfredo García, casa 7, Daniela Gallego, Apto 302B y Magda Ortiz, Apto 603A.

Se somete a votación siendo aprobado por unanimidad.

5. PRESENTACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN 2023

Doris Cleves Novoa, Administradora del conjunto menciona que el informe fue enviado a los propietarios, el cual hace referencia a los siguientes puntos:

Reuniones de consejo, Asambleas y Asesoría:

- Se celebraron 33 reuniones de consejo desde el 28 de febrero al 31 de diciembre de 2023.
- Asamblea General Extraordinaria: Situación Mantenimiento y contrato de fachadas.
- Asamblea General Extraordinaria 29/07/2023: Informe de auditoría, Déficit Presupuesto 2023, Informe sistema CCTV, presentación proyecto de inversión paneles solares-Celsia, nombramiento un miembro del consejo de administración, nombramiento un miembro comité de convivencia.

Informes a la comunidad:

Se presentaron tres informes de gestión administrativa con amplia información y reseña fotográfica atendiendo la solicitud de los propietarios de mantenerlos en conocimiento de las actividades y gestiones que se realizan.

Fueron entregados los siguientes informes:

- 1er informe abarcó del 28 de febrero al 31 de agosto 2023 – entregado el 05/09/23.

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

- 2do informe abarcó del 01 de septiembre al 31 de octubre de 2023 – entregado el 03/11/23.
- 3er informe del 01 de noviembre al 31 de diciembre 2023 – entregado el 06/01/24.

Mantenimientos preventivos cada mes y cuando lo ameritó mantenimiento correctivo para:

- Ascensores
- Motobombas, sistema hidráulico, turco, planta eléctrica, red contra incendio

Otros Mantenimientos:

- Aseo, jardinería, piscina.
- Cerca eléctrica se puso en funcionamiento luego de 5 años sin estar operativa.
- Planta eléctrica.
- Fumigación y desratización.
- Lavado de tanques de agua potable.
- Recarga de 33 extintores con el Cuerpo de Bomberos de Jamundí. 24 etiquetas, 34 empaques y 6 espigos.
- Puerta vehicular y peatonal.

Nuevas contrataciones:

- Seguridad: Cambio de empresa de vigilancia con la contratación de Seguridad Omega des del 01/05/2023.
- Contadora: Sra. María Antonia Ramírez desde el 01/04/2023.
- Administradora: Yucelly Aguilar desde el 01/04/2023 al 30/06/2023.
- Administradora: Doris Cleves Novoa desde el 01/07/2023
- Asistencia para Cobro Pre y Jurídico: Abogada Sara García Hoyos desde el 20/12/2023.

Fachadas Torres A y B: Finalización y entrega de obra mantenimiento fachadas torre A y B

Seguros Zonas Comunes – Seguros Bolívar:

- Renovación de la póliza el 02/09/2023 con vigencia al 01/09/2024.
- Nuevo avalúo de sumas aseguradas reveló la necesidad de aumentas algunas sumas aseguradas para evitar el infraseguro, ya que caso de un siniestro habría representado un riesgo la no cobertura de este.
- Se incluyeron en la póliza los muebles y equipos de oficina que no venían de la póliza anterior.

Certificación de ascensores

- Iniciado en diciembre 2023: De la primera revisión salieron 2 recomendaciones para el ascensor de la Torre B y una recomendación para el ascensor de la Torre A.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

- La segunda visita fue el 08/02/2024 se comprobaron los arreglos y se recibió la aprobación y certificación de los dos equipos el 08/02/2024. Como la vigencia es de un año es la razón por la que en el presupuesto de 2024 no se incluyó el valor del servicio.

Servicios públicos.

- Acuasur – Facturación exonerada por reparaciones solicitadas: Julio a noviembre por \$ 7.836.220.

Eventos y celebraciones:

- Día de la Madre
- Día del Padre
- Día de los niños con acompañamiento del Comité de Convivencia
- Reunión de integración, celebración de navidad 2023
- Reparto de aportes de residentes y propietarios por navidad a colaboradores de Seguridad Omega y Ultraseo.

Gestión de cartera:

- Balance al 31 de diciembre 2022 por cobrar \$46.984.850
- Balance al 31 de diciembre 2023 por cobrar \$14.707.755
- Recuperación de cartera al 31 de diciembre 2023 de \$32.277.095
- Consignaciones por identificar: ninguna.

Inversiones:

- Banco AV Villas apertura CDT en agosto 2023 por \$20.000.000 vencimiento a 90 días, rendimiento tasa de interés 12,65%.
- Banco AV Villas renovación CDT en noviembre 2023 por \$20.604.540 vencimiento a 90 días.

Mantenimiento zonas comunes lo más relevante:

- Lavado de tanques de agua potable
- Constructora el Castillo - Arreglos de cortesía comercial:
 - Pintura de barandas y escaleras cubierta Torre A y Torre B.
 - Señalización rampa y parqueadero personas movilidad reducida.
 - Arreglo de humedades y pintura en oficina y baño de administración.
 - Arreglo de humedades, pintura en baños área social.
 - Arreglo de humedades, pintura, impermeabilización, marcos puerta ventana gimnasio.
 - Fragua de juntas en turco.
 - Impermeabilización ladrillos en muros de oficina, banca exterior, gimnasio
- Reparación de muros y losa de cuarto red contra incendio.
- Apto 101 Torre A: cambio de guarda escobas, marcos afectados por inundación y pintura.
- Cambio de 2 flotadores a los tanques de agua.

- Reinstalación pararrayos Torre A y ajustes en Torre B
- Se funden losas en sendero hacia la portería, dañadas con los arreglos de filtraciones.
- Pintura de 6 cajas de servicio a lo largo del sendero hacia las torres
- Resane y pintura de muro y ducha de pies al lado de la piscina
- Pintura de muros de duchas en área de la piscina
- Pintura de 6 materas en área social
- Resane y pintura de muros en pasillo de baños
- Pintura de pérgola en sector de duchas
- Señalización en entrada y salida del conjunto
- Estucado con graniplast y pintura en techo de la portería.
- Limpieza de óxido en barandas del cuarto red contra incendio y barandas de la piscina, reemplazo de un paral deteriorado por el óxido.
- Pintura de barandas del área de piscinas y cuarto de red contra incendio.
- Mantenimiento preventivo de equipo generador eléctrico de vapor – turco
- Se independizó la tubería de drenaje de agua residual de la tubería de salida de vapor,
- Aviso Torre B acompañamiento a propietarios y aporte parcial de la administración.
- En la oficina instalación película control solar marca Silver al 5% contribución de un propietario.
- Mantenimiento de la Unidad de Almacenamiento de Residuos (UAR). con destape de lava traperos, resane de muros, pintura epóxica en paredes y pisos.
- Tanques de agua potable en el cuarto de Bombas: Se taparon dos huecos en el piso del cuarto de motobombas porque por ellos ha estado ingresando polvo y cualquier partícula contaminando el agua potable que se consume en el conjunto.

Filtraciones en zonas comunes:

- Arreglo en antejardín casa 1
- Arreglo en antejardín en casa 15
- Arreglo en sendero desde portería hacia la Torre A
- Arreglo frente a planta eléctrica

Reposición de equipos por tormenta el 26 de octubre 2023:

- Monitor
- NVR
- 6 switches
- Cable HDMI
- Extensor de USB

Compras:

- Escalera para la Piscina: adquisición e instalación.
- Batería para la planta eléctrica

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

- Arena - filtro de la piscina y compra de nasa. Limpieza de flautas y difusor.
- Manguera profesional 50 metros.
- Nasa recoge hojas para la piscina.

Iluminación:

- Se independizó en su totalidad el encendido y apagado con fotocelda.
- Cambio en frente a casa 6.
- Compra e instalación de 9 sensores de movimiento en parqueaderos.
- Cambio de lámpara e interruptor piso 1 Torre B.
- Cambio de lámpara LED frente a casa 22.

Jardines - Zonas verdes.

- Compra de 12 veraneras que se sembraron al borde del cuarto de red contra incendio frente a la piscina y 4 veraneras al lado de la oficina.
- Compra de 30 isoras que se sembraron en la isla a la entrada alrededor del pino. Se trasplantaron las durantas de esa área.
- Compra de una matera y hortensia fina para la oficina.
- Compra de 20 bultos de tierra para la siembra de matas.
- Compra de tierra y plantas para jardines de la Torre B.

Administrativos:

- Se implementó el libro actas con folios numerados de las actas del consejo con el Acta No. 95.
- Empaste de documentos de contabilidad del año 2022.
- Gestión para la recuperación del dinero del conjunto con el que el Sr. Víctor Beltrán, pagó factura de Celsia del Condominio Campestre Rincón de Los Guaduales y retiró un monto adicional transfiriéndolo a su cuenta personal y luego al Condominio Campestre Rincón de los Guaduales. Las dos transacciones por un total de \$2.119.530 de acuerdo con los CE0680 y CE0687.
- Convocatoria al Sr. Víctor Manuel Beltrán en el Centro de Conciliación Servigconciliar el 10 de enero de 2024. Conciliación fallida por parte del convocado.
- Diligencia estableciendo contacto con la Administradora y consejera del Condominio Campestre Rincón de Los Guaduales el 11 de enero 2024, explicando la situación, solicitando información sobre el cruce de cuentas informado por el Sr. Víctor Manuel Beltrán y solicitando validar si tienen facturas del Conjunto Almendros del Castillo en su contabilidad, que demuestren el referido cruce de cuentas entre el conjunto y su condominio. Nos encontramos a la espera de la respuesta.

La Administración del Condominio Rincón de los Guaduales, reviso en sus registros encontrando la consignación de \$1.364.708, la cual figura como consignaciones por identificar, este valor sumado a la Factura de Celsia totaliza un total de \$2.119.530, los cuales, se solicitar su devolución una vez se confirme por escrito estos hechos por parte del Condominio.

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

Este es el punto final de la gestión de administración.

Presidente, abre un espacio de preguntas que quieran formular los presentes.

William Forero, solicita aclaración de la salida del Jardinero, tomando como referente la salida en el año inmediata anterior del Guarda Meneses

Administradora: Con relación al caso del Señor Huberney: se han presentado varios inconvenientes que son de conocimiento del Consejo de Administración:

- ✓ Manejo de las llaves del acceso de bodega de elementos de aseo
- ✓ En reunión con Ultraseo se recordó la importancia del trabajo en equipo en función del bienestar del Conjunto, y la necesidad de limar asperezas, de otra forma se rotarían.
- ✓ No colaboraba con actividades, como las excavaciones que se realizaron para determinar las fugas de agua, teniendo que recurrir al jefe directo para lograr su colaboración.
- ✓ No me colaboro con el retiro del agua cuando se cambió el filtro de la arena de la Piscina
- ✓ En la Torre B, en una ocasión no lavo bien una tina de la basura, generando olores, que causaron reporte de los residentes, se le informo y procedió el día siguiente a lavar nuevamente la tina.
- ✓ En dos ocasiones se retiro sin informarme a presuntas citas médicas, dejándome razón en la portería.
- ✓ Se da lectura de comunicación de fecha 18 de febrero de 2024 del Gerente General, Nicolás Becerra de la empresa Ultraseo, donde se evidencia una serie de problemas entre los operarios de Ultraseo asignados al conjunto, que no ha sido posible subsanarlas, por lo cual se toma la decisión de rotar a Huberney.
- ✓ El señor Huberney, será asignado a otro condominio que maneja Ultraseo.

Presidente, tenemos otra versión:

- ✓ El Señor Huberney, tenía continuamente conflictos desde el ingreso de su compañera por su forma de actuar, en ocasiones le solicite que se mantuviera calmado.
- ✓ El caso de las llaves es por orden expresa de la administración de mantener cerrado esta bodega,
- ✓ Los permisos para desplazarse a citas médicas habían sido notificados a su empleador, el cual debió informar a la administración.
- ✓ Es importante resaltar las calidades de Humildad y Trabajo del señor Huberney

No se somete a consideración de la Asamblea, se discutirá en Propositiones y Varios.

Presidente, con relación a la actividad que realizó la señora administradora hasta el 31 de diciembre, alguien tiene una pregunta, alguna duda.

El señor Nelson manifiesta su inconformidad por los siguientes hechos:

- ✓ Manila del área de los niños

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

- ✓ Sillas de la Piscina con Palos rotos
- ✓ Se contrata una persona para pintar reja , sin tener conocimiento de soldadura que era necesaria en una parte de la misma.
- ✓ Arreglo de chapa de un deposito de basura
- ✓ Propone pintar las tapas de color verde.

Apto 102 A desde pasadas administraciones hemos solicitado que se solucione el problema del agua que recoge la cadena, ya sea con un bajante , por cuanto está causando humedad en la sala.

Apto 101 A, Cuando se lava simultáneamente en varios apartamentos, el agua sale por el lavadero, inclusive ya presenta salida de residuos de comida y agua sucia, esto es de conocimiento de la administración, pero sin respuesta y solución.

Apto 104 A, se esta presentando humedad en la base del edificio cuando llueve fuerte, se inunda y el agua ingresa al edificio, he informado a la administración, pero me remite a la Constructora, ellos no dan solución por es necesario solucionar desde el Conjunto

Presidente: Es necesario aclarar la inversión de recursos producto de recuperación de cartera, excedentes de ejercicios anteriores, los dineros entregados por la constructora y los valores entregados por la empresa de seguridad, por cuanto el año 2023, teníamos un presupuesto corto. Igualmente es necesario poner atención en las reparaciones menores.

No se trabajó en actividades que permitan mejorar la relación entre los residentes, que fue un mandato de la Asamblea.

Administradora, por la parte de contabilidad cuando la señora María Antonia haga su intervención podrá ampliar sobre el tema.

Sobre las ejecuciones pequeñas, yo entiendo que lo han dicho es válido, pero analicen todo lo que se hizo desde que tomé la administración de julio a diciembre, no es poca cosa, antes ser tan exigentes, tenemos que ver lo que se ha hecho, no ver lo que falta.

Sobre la integración se promovió la de navidad vinieron las personas aquí lo quisieron, es la voluntad de cada uno.

Sobre la sembratón, pensemos los tiempos de dedicación para tantas cosas, no alcanza el tiempo, no es falta de voluntad, la ocupación ha sido muy exigente.

6. APROBACION SANCIÓN POR INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIA O EXTRAORDINARIAS

El consejero Alfredo García, casa 7, manifiesta : El 7 de abril de 2019 en asamblea ordinaria, aprobó con un 83% , una multa por no asistencia a la asamblea equivalente a una cuota de administración.

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

Administradora, me parece que en esta asamblea no se debe aplicar porque en la convocatoria se tendría que decir que se recuerde que hay una sanción por inasistencia.

Presidente, No se debe someter a votación ya fue aprobado por asamblea, una sanción equivalente a una cuota de administración.

¿Entonces lo que se quiere es aprobar una excepción y que comience a cobrarse la cuota a partir de la próxima asamblea?

María Antonia Ramírez, contadora, es importante decir que cada mención de palabra cambia el contexto, de repente lo que el consejo quiere, es si bien ya lo aprobaron y si esto no está escrito tácitamente en el Reglamento de la PH o en el Manual de Convivencia, se ratifique la sanción por inasistencia a la asamblea y ahí no habla de excepciones, sino que de aquí en adelante se haga el cobro de la cuantía.

En ese orden de ideas hay dos opciones que si es obligatorio que la asamblea los vote. Que se cobre a partir de esta asamblea o de la próxima o del próximo año.

Es ratificar la decisión y el tiempo a partir del que se va a cobrar.

Presidente, Está ratificada la multa, ahora se está pidiendo una excepción, a partir de esa asamblea o a partir de la próxima asamblea.

A partir de la próxima asamblea 40 votos y a partir de este momento 19 votos.

Ricardo Romero, casa 13, manifiesta tener conocimiento de la multa, al aprobarse la excepción el impugnaría el acta por aprobar algo aprobado y agregar una excepción.

Se somete de nuevo a votación y se obtiene ; Cobro para la próxima vez, con 46 votos. A partir de Hoy 17 votos

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PANELES SOLARES

El consejero Carlos Vargas , informa que para este proyecto de solicitaron cuatro cotizaciones (anexa Gráfico).

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

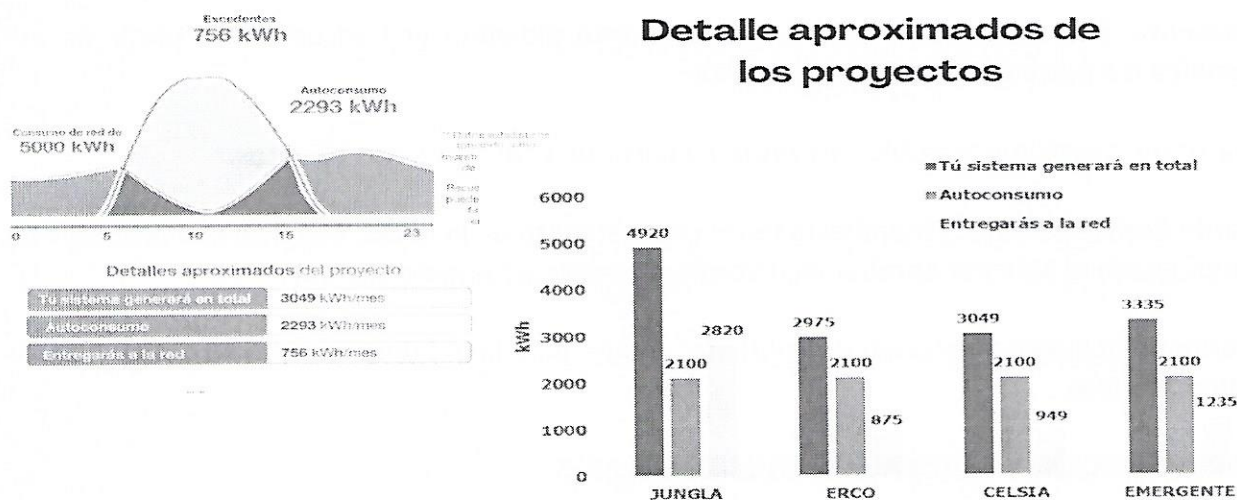
Acta de Asamblea General Ordinaria 2024



Cifras

Detalle aproximados de los proyectos	Valor Proyecto	Pago Energía Mensual Almendros del Castillo	Producción Paneles	AÑO	Entregarás a la red	Vendemos	Cuota
JUNGLA	\$ 202.250.200	\$ 4.500.000	\$ 4.428.000	\$ 53.136.000	2820	\$ 2.256.000	\$ 1.872.687
ERCO	\$ 107.395.890	\$ 4.500.000	\$ 2.677.500	\$ 32.130.000	875	\$ 700.000	\$ 994.406
CELSIA	\$ 143.786.731	\$ 4.500.000	\$ 2.744.100	\$ 32.929.200	949	\$ 759.200	\$ 1.331.359
EMERGENTE	\$ 120.453.000	\$ 4.500.000	\$ 3.001.500	\$ 36.018.000	1235	\$ 988.000	\$ 1.115.306

Mediante el siguiente grafico expone los consumos que hoy se presentan en jornada diurna y Nocturna, indicando que los paneles solares solo van a suplir el Consumo durante el día de la producción de celsia de 3.100 KW, que, el residuo e estos KW producidos, no serán usados para consumo por cuanto no se trabajara con baterías, serán vendidos a la red de Celsia . El mantenimiento de Celsia el Primer Año es Gratuito posterior tendrá en costo promedio de 1.800.000 a \$ 2.000.000.



En términos generales dejaríamos de cancelar a Celsia entre \$ 2.500.000 a 2.800.000 millones mensuales, lo que origina un ahorro aproximado para el primer año de 53 millones, 32 millones el segundo y 36 millones el tercero.

Una de las ventajas de este oferente es su disponibilidad de otorgar crédito para financiar el proyecto.

Los demás oferentes tienen altos costos, pago de contado y tasa de redistribución menores.

Se presentan varias intervenciones de Asistentes a la Asamblea, donde se destaca la importancia de proyectos de energías limpias, generamos un alivio al medio ambiente al reducir emisiones de CO2 y una reducción económica importante en el valor del consumo.

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

Se informa que en caso de ser aprobado los paneles se instalarían en el sector del gimnasio y Salón Social, en caso de ser escogida celsia instalaría 52 paneles Solares.

Después de una larga deliberación y aclaración de dudas de los asistentes , el presidente, somete a consideración lo estipulado en el orden del día Aprobarlo o Desaprobarlo.

Quienes aprueban el proyecto : 34 votos.

Quienes NO aprueban el proyecto: 36 votos.

El proyecto **No Es Aprobado.**

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS 2023

La señora María Antonia, Actual Contadora, manifiesta que su informe corresponde a cifras numéricas de la Administración, que recibió el 1 de abril del año 2023.

Es importante resalta la recuperación de cartera que al 31 de diciembre tiene un saldo de 14 millones, de los cuales un solo caso esta en manos de Abogados , los otros se a logrado acuerdos con la Administración.

información sobre recaudos y saldos al 31 de diciembre.

A nivel del disponible se tienen tres fuentes: la caja menor de \$800.000. Una cuenta corriente en el banco AV Villas donde se depositan las cuotas de administración, saldo \$55.604.207 y una cuenta de ahorros con saldo de \$7.679.837 este dinero más lo que hay en un CDT de \$20.604.540 es el fondo de imprevistos.

La cartera : Los recaudos, los saldos de cartera y lo que queda a diciembre 31, se muestran en las siguientes graficas:

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

CONJUNTO No 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

ESTADOS FINANCIEROS Y REVELACIONES A DIC 31 2.023



RECAUDO AÑO 2023 POR MES	
MES	VALOR
ENERO	41.725.987
FEBRERO	40.625.509
MARZO	36.054.790
ABRIL	42.389.460
MAYO	40.122.375
JUNIO	48.223.678
JULIO	37.008.346
AGOSTO	45.995.113
SEPTIEMBRE	62.135.557
OCTUBRE	48.293.729
NOVIEMBRE	43.999.964
DICIEMBRE	40.161.635



SALDOS DE CARTERA 2023	
MES	VALOR
ENERO	47.971.950
FEBRERO	30.481.300
MARZO	31.447.048
ABRIL	34.004.210
MAYO	41.344.901
JUNIO	38.033.105
JULIO	41.367.510
AGOSTO	37.982.410
SEPTIEMBRE	17.724.574
OCTUBRE	17.067.165
NOVIEMBRE	14.751.699
DICIEMBRE	14.707.755



Los recaudos aumentaron presentando un saldo altamente positivo en septiembre que se refleja en la disminución de la cartera para el mismo mes.

Se paso de tener una cartera de 47 millones de pesos al inicio del año a tener una cartera de 14 millones de pesos al final del ejercicio.

Los informes, el presupuesto de gastos tiene dos ítems que aclaran el uso de recursos excedentes y uso de gastos, aproximadamente 25 millones de pesos.

En PH hay cuatro rubros, vigilancia, aseo, servicios públicos y la póliza de seguros que suman entre el 75 y el 80% del valor de la cuota de administración. Es decir, por cada 100 pesos ,se pagan entre 75 y 80 pesos solo en estos 4 rubros.

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

Se aclara que los recursos correspondientes a intereses no han sido causados y corresponden a dineros ingresados en el periodo, que no estaban presupuestados.

Valores como estos, sumados a la recuperación de cartera, origina una ejecución del 101% del valor del presupuesto.

Es importante aclarar que los presupuestos se hacen basándose en la recaudación del 100% de las cuotas de administración, cuando alguien no cancela a tiempo o deja de cancelar, conlleva obligatoriamente a un déficit

Se aclara la Cartera por pagar, corresponde a los valores de servicios prestados al conjunto e impuestos por pagar, Celsia a la fecha no ha facturado por lo cual se hace provisión.

Se resuelven varias dudas de los asistentes por parte de la contadora y los miembros del Consejo de Administración, dejando muy claro que los Flujos de efectivo se encuentran en la Administración y pueden ser consultados mes a mes.

Presidente, Se somete a consideración los Estados Financieros 2023.

Ante la duda del quorum , se procede a verificar, determinándose que existe quorum para aprobar.

Se somete a consideración la aprobación y la Asamblea por unanimidad aprueba los estados Financieros.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE VIGENCIA 2024

El proyecto de Presupuesto Vigencia de 2024 tiene un incremento de IPC 9.28% inicial.

Para este año es necesario continuar con mantenimientos de las áreas comunes.

Como es de conocimiento hubo una reunión previa de residentes, donde se determinaron unos ítems de presupuesto, sobre los cuales existían dudas, es importante que se expongan en esta Asamblea para su aclaración, por lo cual se establece que los rubros que mayor aumento tuvieron y mirar cómo es posible reducirlos sin afectar el conjunto a manera de ejemplo: Los mantenimientos de la planta eléctrica, los mantenimientos de las piscinas, los seguros, el aumento del 9.28% .

Se presentan varias intervenciones de los residentes, dentro de las cuales es claro que el Presupuesto de la vigencia 2023 fue ejecutado de manera correcta, que es importante tener presente los aumentos que se proyecten para este año 2024, así lograr tener un presupuesto equilibrado, pero teniendo presente que los ajustes no afecten los mantenimientos obligatorios y los servicios fijos, dentro de estos casos cabe destacar:

✓ Impermeabilizaciones de diferentes zonas

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

- ✓ Supresión del Arma No traumática
- ✓ Unificación de cuotas de administración
- ✓ Aumento de la Prima de Seguros
- ✓ Supresión del rondero Nocturno

Con relación al rubro de impermeabilizaciones, se clara que este proceso se realiza conforme recomendación de la Constructora, se determino realizarlo con una compañía especializada, dado la experiencia negativa en este proceso con una persona natural, se tendrá en cuenta la reducción planteada en reunión preliminar de un 5% o mas conforme se haga un estudio posterior.

La supresión del arma no traumática es un valor que no genera disminución importante dentro del presupuesto, que impacte en la reducción de la cuota de administración.

Sobre el tema de la unificación de las cuotas de administración, es claro que dentro del Conjunto estas se cancelan conforme coeficientes de participación, esto origina valores diferentes para cada inmueble, este hecho ya ha sido debatido en Asambleas anteriores y es claro que no es posible la unificación de cuotas, implica una modificación del Reglamento , hecho que no fue aprobado por la Asamblea, por lo cual continua vigente las cuotas liquidadas bajo este concepto.

Es importante destacar la aclaración que realiza la Contadora, de no realizar ajustes que estén en contra del reglamento, así sean aprobados por la Asamblea, hasta tanto no se modifique el reglamento, así evitar demandas futuras.

Sobre el aumento de la prima de Seguros es claro que hay una recomendación de Fonseca Sanclemente de un incremento que se está viendo en las copropiedades, recomendación de María Antonia entre 20 y 30%, lo cual es el porcentaje presupuestado de incremento.

Como una estrategia para lograr una disminución de la cuota de Administración y evitar un aumento adicional al que se viene cancelando, se plantea la reducción del rondero Nocturno.

Este tema genera en su mayoría aceptación, dado que existen fuertes cuestionamientos sobre la verdadera labor en la noche, unos pocos residentes manifiestan su inconformidad, ante la inseguridad en el país.

Leydi Higinio, casa 15, manifiesta que se expone la seguridad de residentes con hijos.

Ricardo Romero, casa 13, Impugnara esta asamblea porque viola el derecho al uso, goce y disfrute de mi bien inmueble bajo los preceptos de la seguridad a que tengo derecho. Viola mi derecho a tener seguridad en mi casa.

La Administradora, informa que en reunión de la Junta de Acción Comunal constató que 3 condominios no utilizan rondero durante todo el día.

Igualmente se aclara que en caso de ser aprobada la supresión del rondero nocturno, se

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

establecen tres situaciones con la firma de vigilancia: 1) Cuota Adicional de \$653.991 mensual.
2) Reintegro de \$12.425.825 por el cambio de esquema y 3) ampliar el contrato 8 meses.

Se considera que hay suficiente ilustración, se decidirá por votación la supresión del rondero nocturno y se escogerá la situación con la Empresa de vigilancia igualmente por votación:

Por la NO supresión del Rondero nocturno: 13 Personas

Por la SUPRESION del Rondero nocturno: 48 Personas.

Se somete a consideración la escogencia de alternativa por modificación del Contrato de vigilancia, se escoge por unanimidad la opción 3) ampliar el contrato 8 meses.

Se aclara que la modificación del contrato y supresión del rondero Nocturno tendrá efecto a partir del 1 de abril.

Administradora, aquí lo tienen, con la vigilancia en \$258 millones quedaríamos con 6,94% de incremento del presupuesto del año pasado a este, pero ahí por recomendación de María Antonia lo que se había colocado para utilizar de excedentes de años anteriores, aporte de contrato de seguridad esos entren en el presupuesto y ahí nos ubicamos en 6.94%. es una disminución de casi 60 millones de pesos de la seguridad.

La propuesta que les hago es, quedémonos con la cuota que tenemos, esa diferencia entre el 9.28 y el 6.94 nos va a ir fondeando, sería cosa buena y si ustedes autorizan al consejo y a la administración para que pueda utilizarse un monto hasta tanto en caso de que se pudiera presentar un gasto extraordinario, ustedes lo pudieran definir.

Con esta modificación la cuota de administración se reduce de un 9.28 a un 6.94 en el presente año.

Por decisión unánime la Asamblea ratifica el aumento del 9.28 % para el 2024, determinando que con el 2.34% se constituirá un fondo para inversiones futuras.

Con las modificaciones anteriores se aprueba el presupuesto 2024.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024



CONCEPTO	PRESUPUESTO APROBADO 2023		PROYECTO PRESUPUESTO 2024		% INCREMENTO
CONCEPTO	MENSUAL	ANUAL	MENSUAL	ANUAL	ANUAL
GASTOS OPERACIONALES					
Administración	2.869.206	34.430.469	3.135.468	37.625.620	9,28%
Contabilidad	847.583	10.170.995	926.239	11.114.864	9,28%
Medios Magnéticos	70.631	847.571	77.185	926.226	9,28%
Sistema Contable DATAx en la NUBE			109.991	1.319.893	1.319.893
Sistema de gestión	300.000	3.600.000	-		
Seguros	1.121.154	13.453.842	1.402.717	16.832.601	25,11%
Servicio de Vigilancia	23.188.159	278.257.906	21.567.937	258.815.250	-6,99%
Servicio de Aseo	6.513.253	78.159.037	7.262.218	87.146.616	11,50%
Servicios Acueducto y Alcantarillado	780.450	9.365.400	695.837	8.350.045	-10,84%
Servicio de Energía	3.899.398	46.792.771	5.000.000	60.000.000	28,22%
Servicio Telefónico e Internet	113.120	1.357.440	103.083	1.237.000	-8,87%
Mantenimiento zonas comunes	990.167	11.882.000	1.397.266	16.767.194	41,11%
Mantenimiento Motobombas	353.629	4.243.548	397.133	4.765.599	12,30%
Mantenimiento correctivo motobombas	234.303	2.811.638	11.900	142.800	-94,92%
Mantenimiento Planta Eléctrica-Red contraincendio	353.629	4.243.548	397.133	4.765.599	12,30%
Repuestos planta eléctrica	42.287	507.440	183.946	2.207.350	335,00%
Mantenimiento puerta vehicular y peatonal	233.750	2.805.000	83.333	1.000.000	1.000.000
Mantenimiento Ascensores	1.097.207	13.166.479	1.197.033	14.364.390	9,10%
Reparación de Ascensores			58.333	700.000	
Mantenimiento de zonas verdes	217.895	2.614.742	208.333	2.500.000	-4,39%
Mantenimiento de equipo de cómputo	0	0	25.000	300.000	
Mantenimiento de piscina	37.500	450.000	114.875	1.378.496	206,33%
Mantenimiento equipo gimnasio correctivo	46.453	557.440	33.333	400.000	-28,24%
Mantenimiento cerca eléctrica	60.137	721.638	25.000	300.000	300.000
Fumigación y desratización	124.432	1.493.184	115.333	1.384.000	-7,31%
Recarga Extintores	58.958	707.498	96.933	1.163.191	64,41%
Bombillería - ntto eléctrico	87.614	1.051.366	125.000	1.500.000	42,67%
Elementos de aseo	113.120	1.357.440	100.000	1.200.000	-11,60%
Papelería y Fotocopias	60.650	727.800	75.000	900.000	23,66%
Empastada de libros financieros	20.752	249.022	40.833	490.000	96,77%
Combustible planta eléctrica	206.482	2.477.779	33.333	400.000	-83,86%
Gastos de consejo y representación	43.750	525.000	35.000	420.000	-20,00%
Gastos Asamblea	140.482	1.685.780	29.167	350.000	-79,24%
Decoración y eventos/ anchetas	128.670	1.544.045	158.333	1.900.000	23,05%
Muebles y enseres	0	0	184.542	2.214.500	2.828.700
Fondo de Imprevistos	425.447	5.105.364	450.964	5.411.568	6,00%
Gastos Bancarios	62.256	747.067	62.500	750.000	0,39%
Otros	0	0	30.000	360.000	
TOTAL GASTOS	44.911.666	538.939.998	45.950.233	551.402.800	

Cuotas administración 2023

510.536.316

541.156.839 Cuotas administración 2024

Fondo de Imprevistos 2023

5.105.364

5.411.568 Fondo de Imprevistos 2024

Presupuesto aprobado 2023

515.641.680

546.568.407 Proyecto Presupuesto 2024

Cuota admón mes 2023

42.970.140

45.950.233 Cuota admón mes 2024

6,94%

Incremento 2024 vs. 2023

La señora Doris Cleves, Administradora, solicita espacio para informar sobre la sectorización del presupuesto como se había planteado en una Asamblea anterior.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024



010

Estos son los gastos:

GASTOS NO INCLUIDOS EN PRESUPUESTO

Caseta para personal mtto y vigilancia

27.587.365

GASTOS SECTORIZADOS

COMUN TORRES CASAS

27.587.365

MANTENIMIENTOS ZONAS COMUNES

Limpieza de cárcamos aguas lluvias	4.454.437
Pintura postes de iluminación	15.756.761
Reemplazo de tapa cárcamo aguas lluvias	642.849
Construcción en sitio tapa de cárcamo aguas lluvia	529.559
Pintura trafico demarcación y señalización	12.179.715
Limpieza de bajantes de aguas lluvias torres	2.507.374
Mantenimiento bajantes aguas lluvias casas	23.224.261
Reconstrucción de caja eléctrica	473.380
Mantenimiento impermeabilizacion cubiertas cas	17.881.248
Mantenimiento impermeabilizacion cubiertas tor	17.847.360

TOTAL

95.496.945

4.454.437		
15.756.761		
642.849		
529.559		
12.179.715		
	2.507.374	
		23.224.261
473.380		
		17.881.248
	21.586.382	

34.036.702

24.093.756

41.105.509

SISTEMA HIDRÁULICO

Presión contante: Tablero de control: variadores de frecuencia trifásico de 5Hp, 220 VA: Revisión y limpieza de tarjetas eelectrónicas de potencia y control. Realizar c/24 meses	1.904.000
Motobombas: Motoro eléctrico sumergible. Bomba: Sello mecánico, bridas de acero	4.010.300

TOTAL

5.914.300

1.904.000		
4.010.300		

5.914.300

-

-

ILUMINACIÓN

Cambio de 9 luminarias alógenas parqueaderos	3.105.876
Iluminación cuarto planta eléctrica	1.835.455
Iluminación cuarto de bombas	988.045
Sensores de movimiento para iluminación Torres	4.843.728

TOTAL

10.773.104

3.105.876		
1.835.455		
988.045		
	4.843.728	

5.929.376

4.843.728

-

GASTOS NO INCLUIDOS EN PRESUPUESTO

139.771.714

73.467.743

28.937.484

41.105.509

Certificación Red contra incendio

GASOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO 2024

Mantenimiento Preventivo Ascensores
Mantenimiento correctivo ascensores
TOTAL

	14.364.390	
	700.000	
	15.064.390	

TOTAL GASTOS SECTORIZADOS

73.467.743

44.001.874

41.105.509

Existen actividades que son comunes a Apartamentos y Casas y otras actividades que solo le conciernen a las casas o solo a los apartamentos

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024



Se exponen una serie de actividades que son parte del presupuesto sectorizado:

- ✓ Sensores de movimiento para iluminación de las torres se quitarían las luces fijas y se pondrían un sensor a cada lado en los pasillos y solo se van a prender cuando hay movimiento.

Las torres incluyendo lo que es mantenimiento preventivo y el correctivo de este año, los gastos serían \$44 millones.

En el presupuesto de este año no hay nada de impermeabilización de casas ni de torres

Si vemos los presupuestos como tal, ahorita si se incluyeran en el presupuesto, \$44 millones tendrían las torres y \$41 millones tendrían las casas. Va a estar el gasto balanceado, la idea es:

Las torres se hacen cargo de sus ascensores y de la impermeabilización de sus techos.

Las casas se hacen cargo de la impermeabilización de sus techos, de las cubiertas completas, pintura de fachadas y humedades entonces eso no volvería a entrar en el presupuesto común.

Patricia Gómez, 901B, estos son gastos que no están presupuestados en el 2024, son cosas que se debería hacer. Tenemos que ver que hay cosas que con la ley 675 dice que son áreas comunes de uso exclusivo entonces lo debemos tener en cuenta, que ahí entra lo de las cubiertas.

Administradora, este es un caso que nos da la idea de cómo pueden estar sectorizado los gastos.

Cuando las casas requieran impermeabilización o fachada, humedades eso que se quede separado entonces si las casas se hacen cargo de sus fachadas, de sus humedades, de sus impermeabilizaciones nunca más vuelve a entrar en presupuesto, esa es la idea. Qué es en lo que no entraría a participar en las casas en este caso de las torres, los ascensores de eso se tratan. Porque sea cubierta de las torres la harían las torres, esta es la única diferencia.

Patricia Gómez, 901B, pregunta ¿los apartamentos nos tenemos que hacer cargo del mantenimiento de los ascensores? , Administradora, sí eso es.

Patricia Gómez, 901B, nosotros en la parte del reglamento dice que los ascensores son área común y eso lo tiene que pagar la administración y digo, los apartamentos generan el 70% del ingreso del condominio, entonces separamos los ingresos y separamos los gasto.

Alfredo García, casa 7, me permito leer una parte del Acta de Asamblea del 7 de abril de 2019 con 71 votos fue aprobada esta propuesta. Compensar económicamente el mantenimiento de las casas, o sea la impermeabilización, tomando como referencia el costo del mantenimiento de los ascensores para lo cual se propuso incluir en el presupuesto la construcción de un fondo para uso exclusivo de los techos de las casas por \$12.800.000 eso está bien. Si nosotros tenemos en el presupuesto los ascensores debemos tener también en el presupuesto el mantenimiento de los techos de las casas.

Patricia Gómez, 901B, por eso no hay y lo que decimos es que la ley 675 del 2001 habla de qué es área común y aquí sale que los ascensores es área común, es una ley y la asamblea dijo en esa época y que solo le iban a dar \$12 millones y según la contabilidad que ahora no aparece invirtieron \$27 millones en los techos de las casas, no se nos olvide ese pedazo porque si comparamos \$14 millones contra \$2. Yo creo que aquí definimos que nosotros vivimos en un conjunto donde hay casas y hay apartamentos entonces la definición de conjunto también está dada en que tenemos unas áreas y unos gastos comunes.

Administradora, entonces visto eso, recuerden muy bien, una cosa son los bienes de uso exclusivo que eso es correcto pero aquí se ha hablado varias veces, lo dice el reglamento, lo dice la constructora, lo establece la póliza de seguros, bienes comunes esenciales, no voy a leer todo el artículo completo pero dice, se reputan bienes comunes esenciales el terreno sobre o bajo el cual existen servicios públicos básicos, los cimientos, las estructuras, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas, los techos y las losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. Siendo nosotros un conjunto esto nos abriga y esto quedó aclarado.

Daniela Gallego, 302B, doña Doris entonces a los apartamentos cuánto nos tocaría pagar extra mensualmente para el mantenimiento de los ascensores.

Patricia Gómez, 901B, lo que tenemos que sumar me parece a mí es la cuota que cada apartamento da para ver cuál es el ingreso porque así sea equitativo, cuánto son las cuotas por apartamento y digamos que de los \$550 millones, que se generaría, de los apartamentos hacemos el ejercicio, cuánto es el ingreso del 70% entonces sobre ese 70% que nosotros pagamos para los \$14 millones de mantenimiento, de ahí lo que sobra es para los bienes de uso común que tú los relaciones y las casas igual, saquen lo que ellas generan menos lo que es el área común y entonces quedamos bien. Porque ni las casas nos pagan, ni nosotros pagamos, pero nuestra cuota de lo que nosotros generamos, no tenemos que pagar nada a ellos.

Leydi Higinio, casa 15, hay gastos comunes que son de casas y apartamentos, ahí está la energía, el agua, la seguridad, el aseo y lo que sumen los gastos comunes va por coeficiente. Lo único ahí le bajaría la cuota a todo el mundo por coeficientes sin meter temas adicionales y los gastos que sean de ascensores, eso es lo que se quiere hoy que son los gastos de las torres más lo que sea de cubiertas. Y lo de las casas que es de cada lado. Las casas asumen lo suyo y las torres asumen lo suyo.

Daniela Gallego, 302B, si en este momento dejáramos el presupuesto tal cual está y no nos pusiéramos hacer división de nada para cubrir los mantenimientos que hay que cubrir, ¿cuánto nos tocaría mensualmente poner demás a los ascensores.

Patricia Gómez, 901B, los ascensores están los \$14 millones.

Jorge Fernández, 302B, están, lo que pasa es que los quieren sectorizar.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024



Patricia Gómez, 901B, vuelvo y les digo para nosotros los apartamentos puede ser transparente igual en nuestra cuota que quedamos en 9.28 tenemos cubiertos los \$14 millones del ascensor, ahí estamos dando el 70%.

Administradora, bueno ya sabemos, quedan los ascensores, pero van a entrar los mantenimientos de casas en un momento dado.

Unos asambleístas responden que no.

Patricia Gómez, 901B, el señor que vino dijo que la ley es que habla. Los apartamentos pagaron la fachada.

Administradora, por eso, de eso mismo se trata, los que utilizan esas zonas es lo lógico que paguen por ellas, de eso se trata la sectorización, por eso ustedes pagaron. Bueno entonces dejémoslo así, esto se trajo porque se pidió que se trajera de esa manera, en la asamblea del 29 de julio.

Patricia Gómez, 901B, fue muy claro y Daniela dijo que por qué no nos explicaban bien, ¿qué era área común? Y privada. Entonces se dijo vamos a traer un señor que nos de un concepto. Hay otro concepto de otro señor que como la ley es amplia, que dice que no está de acuerdo con ese concepto. Nos tenemos que guiar por la ley.

Gladys Muñoz, casa 7, el no ponernos de acuerdo, el abogado que vino había que sacar una plata para que un juez venga y diga, usted vive en casa, usted vive en apartamento, usted usa esto y usted uso esto.

Presidente, bueno eso es otra discusión. Es claro que se aprobó un presupuesto y en ese presupuesto está incluido el mantenimiento de los ascensores y está excluido el presupuesto de las casas. No hay nada más que hacer.

Administradora, no fue incluido.

Vamos a verificar quorum porque vienen votaciones.

Mauricio Giraldo, casa 8, mire lo que menos queremos como decía ahorita Leydi es devolvernos 4 años a esas discusiones. Yo escuché algo que decía doña Doris y es muy cierto, el ejercicio que acaba de hacer doña Doris fue a solicitud de unas personas hace un año, ella simplemente hizo esa separación. Que ¿lo vamos a hacer?, no eso es una discusión de hace años, sigamos como venimos, el presupuesto como está porque fue una solicitud, que yo me acuerdo hicieron.

La limpieza de parqueadero hace parte del presupuesto.

Daniela Gallego, 302B, el señor que vino lo explicó, es zona común y lo debe hacer la

administración.

Vamos a verificar quorum a ver si podemos hacer elección a los nuevos miembros del consejo directivo.

Se hace conteo de las paletas, hay 58.

Se realiza registro de presentes con coeficientes: 50,95%.

10. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Presidente, ¿Quién se quiere postular libremente?

Patricia Gómez, Jorge Fernández, Alfredo García, Hering Medina, Carlos Vargas

Alfredo García, casa 7, se opone al Nombramiento del señor Hering Medina, por considerar que la ley no lo faculta.

Alfredo García, casa 7, no por armar polémica, pero si quiero leer unos apartes de la auditoria que hizo Hering algún día, hace menos de un año. El habla muy claro de que algunos consejeros sin ser propietarios acuden coloquialmente a la figura de tenedor para tratar de demostrar la legalidad de su elección, desconociendo que los términos propietario y tenedor tienen connotación diferente ante la ley. En Colombia la única entidad autorizada para establecer la calidad de propietario de un inmueble es la oficina de registro de instrumentos públicos, otro caso es el de tenedor, que como su nombre lo indica, puede ser cualquier persona que tienen un bien inmueble, puede ser en calidad de arrendatario, administrador, secuestre, etc. El permitir que un tenedor forme parte de un consejo de administración trasciende en lo meramente formal para convertirse en un tema legal y hasta penal. Sucede que una decisión tomada en reunión de consejo con presencia de un tenedor que afecte al conjunto o a un copropietario, carece de validez y puede ser denunciado ante la alcaldía municipal y si es el caso ante las instancias judiciales correspondientes de acuerdo con la naturaleza de la afectación de esta manera, los únicos que pueden ser miembros del consejo deben ser propietarios.

Presidente, Hering Medina, no, la norma no dice eso, la ley 675 es claro que le dice a usted que uno puede ser propietario o delegado puede ser elegido con autorización expresa y con un poder, Patricia Gómez, 901B, así pasó con Jorge y lo ratificamos en otra asamblea. Ellos trajeron un poder que les daba permiso.

El señor Hering Medina manifiesta la entrega de tres poderes.

La Asamblea ratifica la postulación de 6 personas:

Jorge Fernández, Patricia Gómez, Jairo Álvarez, Carlos Vargas, Alfredo García y Hering Medina

Se realiza la votación y se escogen como miembros del Consejo de Administración, las siguientes personas:

- Jorge Fernández,

- Patricia Gómez
- Carlos Vargas
- Alfredo García
- Hering Medina

El señor Jairo Álvarez, renuncia a su postulación.

No se nombran suplentes.

11. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA

Para este comité de convivencia se deben nombrar los suplentes para que no pase lo del año anterior, serán mínimo tres con sus respectivos suplentes, solo se postulan tres personas las cuales son elegidas, a saber:

- ✓ Daniela Gallego, 302B
- ✓ María Cristina Herrera, 803B
- ✓ Laura Correa, casa 6

Nuevamente no se eligieron suplentes

11. PROPOSICIONES Y VARIOS

Anotación del presidente, lo que se manifiesta a partir de este párrafo, no cuenta con aprobación de la Asamblea es informativo, por falta de Quorum.

Presidente, aquí plantean que lo de Huberney, si la asamblea pide o no pide retorno de Huberney o definitivamente queda así.

Daniela Gallego, 302B, que lo reintegren o que los saquen a los dos.

Presidente, la opción es, una que lo reintegren o que los saquen a los dos. Entonces ese punto lo dejamos así, no pasa absolutamente nada.

Ya no hay quórum.

Anotación del presidente, lo que se manifiesta a partir de este párrafo, no cuenta con aprobación de la Asamblea es informativo, por falta de Quorum.

Presidente, se le va a llamar a los señores de allá para solicitarles que lo reintegren o que, por favor, nos quiten el problema porque la señora también fue generadora de un proceso que generó la salida. Se le va a llamar, no se le va a exigir porque nosotros no podemos hacerlo, sino que se le va a llamar simplemente como una especie de petición. Es una petición no una orden.

Leydi Higinio, casa 15, yo si quisiera opinar, nosotros aquí contratamos una empresa, yo se que

Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

aquí hay muchas personas que conocen la persona, es trabajador, lo mismo nos pasó con Meneses y cuando tratamos de vincularlo con la otra empresa, no pasó las pruebas, no lo pudimos contratar y la unidad siguió y ya Meneses se fue hace un año y no ha pasado nada, esta unidad tiene que funcionar por un servicio y aquí nosotros tenemos una administración y un consejo para tomar decisiones, sino los invito a ver quién se va a reunir allá con la administradora todos los meses a trasnocharse a las 10, a las 11, a las 12 de la noche todo el tiempo para tomar decisiones entonces dejen que el consejo y la administración tomen sus decisiones. Usted no puede estar pegado a la persona, no podemos coadministrar. Contratamos un servicio, no contrataos aquí a nadie en nuestra casa ni con un contrato.

En esta asamblea perdimos el tiempo, una hora discutiendo el tiempo de Huber.

Presidente, perdón, pero es que todo el mundo tiene derecho y eso lo sometieron a la asamblea.

Leydi Higinio, casa 15, señor moderador yo tengo la palabra, fueron dos horas discutiendo el tema del vigilante, aquí hay cosas más importantes como el presupuesto, la escogencia de un buen consejo, un buen comité de convivencia, a nosotros lo que nos importa es el servicio eso es absurdo que se traigan esos temas a la asamblea.

John Yepes, casa 19, pido la palabra, nosotros contratamos una compañía para que nos preste el servicio.

Presidente, yo creo que ya no hay quorum entonces se levanta la sesión, qué pena con las personas que tenían la palabra, pero lamentablemente las dejaron sin quorum.

Interviene una propietaria que no se identifica, hay un tema que lo estamos pasando por alto y es el trancón que se está armando a la salida, creo yo que es por el reductor que colocaron, mucho tiempo para salir porque después del reductor no hay trancón.

Mi propuesta es para que la administración juntamente con las otras administraciones hace la solicitud a la constructora que no lo quiten al menos que lo vuelvan a colocar como estaba antes.

Vecinos, les quiero comentar algo de último. Ustedes saben el consumo de drogas que hay aquí en la unidad, yo soy uno de los afectados y el tema es que son inquilinos, no son propietarios por más de que tengan ellos el derecho de consumir todo lo que quieran están en una unidad privada. Yo estuve en el comité de convivencia, llevamos el caso, lo llevó la señora Gladys, pero la conclusión es vámonos a términos legales porque desde la administración y el consejo no se pudo aplicar ninguna acción frente al tema, solamente llegar a una conciliación con ellos entonces hasta dónde los propietarios cuando alquilan no dejan unas cláusulas de que su bien no lo pueden utilizar para cosas ilícitas.

Hay otro inquilino y también consume entonces se está creciendo, piso noveno de la Torre A.

Presidente, se da por cerrada la Asamblea son las 9.17 pm.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

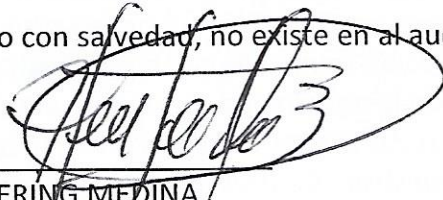
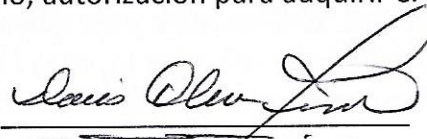
NIT 901.110.560-3



Acta de Asamblea General Ordinaria 2024

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.

Firmo con salvedad, no existe en el audio, autorización para adquirir el Comedor


HERING MEDINA
PRESIDENTE
DORIS CLEVES N
SECRETARIA