

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO ALMENDROS DEL CASTILLO

Fecha: SÁBADO, 25 DE FEBRERO DE 2023

Hora: 8:30 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 Ordinaria, la cual fue convocada para realizarse en modalidad presencial en la fecha u hora arriba indicadas.

Se procedió de manera conjunta a la convocatoria de la Asamblea a realizar la notificación de la segunda convocatoria, y se acompañó a esta, el orden del día sugerido, los Estados Financieros del año 2022, el proyecto de presupuesto para el año 2023, modelo de poder y lineamientos para la formulación de proposiciones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

El Administrador da la bienvenida a los asistentes a la Asamblea General Ordinaria, 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 9:42 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 del presidente y secretario de la Asamblea.
4. Nombramiento de la Comisión verificadora del Acta de Asamblea.
5. Presentación del informe del administrador y proyectos 2023.
6. Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2022.
7. Presentación y aprobación del Presupuesto vigencia 2023.
8. Elección del Concejo de Administración y suplentes.
9. Elección del Comité de Convivencia.

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



10. Elección de representantes de Almendros ante la Junta de Acción Comunal (JAC).
11. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

1. Verificación del Quórum

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

	UP	COEFICIENTE TOTAL	APODERADO	PROPIETARIO
CASA	1	0,8382	0,8382	
CASA	2	0,8382		0,8382
CASA	4	0,8382	0,8382	
CASA	5	1,0369		1,0369
CASA	6	0,8382	0,8382	
CASA	7	0,8382		0,8382
CASA	8	1,1024		1,1024
CASA	9	1,1024		1,1024
CASA	10	1,1024		1,1024
CASA	11	1,1024	1,1024	
CASA	12	1,3403		1,3403
CASA	13	1,1024		
CASA	14	1,1024	1,1024	
CASA	15	1,1024		1,1024
CASA	16	1,1024	1,1024	
CASA	18	1,1024	1,1024	
CASA	19	1,1024		1,1024
CASA	20	1,1024		1,1024
CASA	21	1,1024	1,1024	
CASA	22	1,1024		1,1024
CASA	23	1,8128	1,8128	
CASA	24	1,8128	1,8128	
CASA	27	1,2706		1,2706
CASA	28	1,8128	1,8128	
TORRE - A	102	0,7774	0,7774	
TORRE - A	103	0,9703	0,9703	
TORRE - A	201	0,7744	0,7744	

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

TORRE - A	202	0,7701	0,7701	
TORRE - A	204	0,9586	0,9586	
TORRE - A	301	0,7582	0,7582	
TORRE - A	302	0,7744	0,7744	
TORRE - A	303	0,9586	0,9586	
TORRE - A	304	0,9754		0,9754
TORRE - A	401	0,7643	0,7643	
TORRE - A	402	0,7481		0,7481
TORRE - A	404	0,9687		0,9687
TORRE - A	501	0,7802	0,7802	
TORRE - A	502	0,7744		0,7744
TORRE - A	503	0,9366	0,9366	
TORRE - A	504	0,9855	0,9855	
TORRE - A	601	0,7524	0,7524	
TORRE - A	603	0,9754		0,9754
TORRE - A	604	0,9366	0,9366	
TORRE - A	701	0,7481		0,7481
TORRE - A	703	0,9467	0,9467	
TORRE - A	704	0,9635		0,9635
TORRE - A	804	1,0643		
TORRE - A	901	0,8859	0,8859	
TORRE - A	903	1,0744	1,0744	
TORRE - A	904	1,0912		1,0912
TORRE - A	1002	0,8758	0,8758	
TORRE - A	1003	1,0912	1,0912	
TORRE - A	1004	1,0744		1,0744
TORRE - B	101	0,7832		0,7832
TORRE - B	103	0,7731	0,7731	
TORRE - B	104	0,7828		
TORRE - B	201	0,7727		0,7727
TORRE - B	202	0,7885	0,7885	
TORRE - B	203	0,7727		0,7727
TORRE - B	204	0,7784	0,7784	
TORRE - B	302	0,7507	0,7507	
TORRE - B	303	0,7564		0,7564
TORRE - B	304	0,7727		0,7727
TORRE - B	402	0,7564	0,7564	
TORRE - B	404	0,7784		0,7784

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

**Acta de Asamblea General Ordinaria 2023**

TORRE - B	501	0,7564	0,7564	
TORRE - B	502	0,7727	0,7727	
TORRE - B	503	0,7784	0,7784	
TORRE - B	504	0,7727	0,7727	
TORRE - B	601	0,7507	0,7507	
TORRE - B	602	0,7784	0,7784	
TORRE - B	603	0,7727	0,7727	
TORRE - B	604	0,7564		0,7564
TORRE - B	701	0,7665		0,7665
TORRE - B	703	0,7564	0,7564	
TORRE - B	704	0,7608		0,7608
TORRE - B	802	0,8401	0,8401	
TORRE - B	803	0,8445		0,8445
TORRE - B	901	0,8942		0,8942
TORRE - B	904	0,8445	0,8445	
TORRE - B	1001	0,8784		0,8784
TORRE - B	1003	0,8784	0,8784	
TORRE - B	1004	0,8942		0,8942
Sub-Total		99,92	42,7851	31,79
Diferencia		0,08		-0,14
Total		100,00		74,44

TOTAL QUÓRUM: 74.44%

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

Se continúa con el siguiente punto.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se somete a aprobación el orden del día propuesto.

Intervenciones:

William Forero-104B: propone discutir sobre la desincorporación del Vigilante Sr. Meneses de sus funciones al haber sido retirado de la empresa de Vigilancia Rohen en febrero 2023.

Víctor Beltrán-Administrador interviene, indicando que se debe seguir el debido proceso para lo que sería necesario incluirlo como otro punto en el Orden del Día. Se somete a consideración de la asamblea su inclusión.

Decisión: Aprobado por unanimidad.

William Forero-104B expone que el Sr. Meneses salió de vacaciones y cuando fue a la empresa para reincorporarse, la informaron que no sería contratado. Todos los presentes expresaron su inconformidad de tal proceder pues se tiene el mejor concepto del Sr. Meneses como trabajador, por su responsabilidad, persona decente y muy comedida.

Víctor Beltrán-Administrador informa que había tomado la decisión de retirarlo porque había algunas dificultades entre los compañeros de trabajo y lo conveniente era resolver la situación para preservar el buen ambiente y desarrollo de la actividad.

Los propietarios no estuvieron conformes con que hubiese salido una persona de tan alta estima sin su consentimiento, motivo por el cual solicitan someter a votación exigir a Vigilancia Rohen volverlo a contratar de forma inmediata.

Decisión: Aprobado por unanimidad.

Se procede a dar lectura al Orden del Día continuando con el siguiente punto.

Decisión: Con las consideraciones anteriores se somete a aprobación el Orden del Día y queda aprobado por unanimidad.

Se procede con el siguiente punto.

3. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se solicita a los copropietarios que se postulen.

Postulación:

- Presidente: Hering Medina - Casa 2.
- Secretario: Doris Cleves – Casa 5.

Decisión: Aprobación por unanimidad.

Se continúa con el siguiente punto.

4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.

Se solicita a los copropietarios que se postulen.

Postulación:

- Carlos Vargas – 701B

- María Luz García – 402A
- Alfredo García – Casa 7

Decisión: Aprobación por unanimidad.

Se procede a continuar con el siguiente punto.

El presidente de la Asamblea propone a los asambleístas, y es aprobado por unanimidad, una regla para ordenar y organizar los tiempos de intervención en los temas a tratar. Es así como se establece un tiempo de intervención de la persona de 3 minutos.

Se continúa con el siguiente punto

5. PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL PARA EL AÑO 2022.

El Sr. VICTOR MANUEL BELTRÁN ACOSTA, Administrador y Representante Legal, se dispone a la lectura y presentación del informe de gestión correspondiente al año 2022 que había sido enviado el 24/02/2023 a los propietarios.

El Sr. Administrador agradece al Consejo de Administración, al Comité de Convivencia, a la Contadora, y demás colaboradores por el acompañamiento en este periodo.

El Sr. Administrador presenta el informe sobre estos temas:

- Recuperación de cartera.
- Gestiones que marcan la diferencia.
- Reparaciones de la constructora
- Mantenimientos preventivos y correctivos
- Reparaciones obras, mantenimientos y otras gestiones.
- Administrativo: clases de rumba, escaleras o gradas para la piscina, lo que queremos analizar en asamblea, lo que necesitamos hacer.

Sobre la gestión de cartera aclara que había inconsistencia de saldos, que ya había sido arreglados. Dos inmuebles en procesos jurídicos para los cuales la entidad financiera tiene prevalencia hipotecaria. El apartamento 1002 -B abonó \$10 millones en días pasados (vigencia 2023) y el 902-B están en momento de negociación. Uno de los propietarios se encuentra en Estados Unidos, pero ofreció hacer un abono, en la vigencia 2023.

Celsia: Se hizo reclamación a Celsia con copia a la Superintendencia de Servicios Públicos por cobros inoportunos, logró ahorro de \$18.511.365.

El contratista de Acuasur logró gestionar por varios meses la facturación por promedio con lo que el condominio no asumió ningún valor por pérdida de agua. El Contratista realizara la reparación de la fuga existente con Acuasur.

Servigpoder El administrador consideró que no se pagaran los \$. 9.558.148 y lo aceptó el consejo, sin embargo, se reunió en las oficinas de la empresa y obtuvo paz y salvo el 23/02/2023 luego de hacer un cruce de cuentas con la empresa por los arreglos de mantenimiento realizados por el conjunto a las cámaras.

Intervención de techos para torres y casas. Propone fijar topes para los arreglos.

Retraso en la obra de mantenimiento de fachadas por la contratación de andamios.
Compra de cabina de sonido.

Se siguen llevando los bombillos entonces se estudia colocar unas lámparas diferentes que no se puedan sustraer.

Vigilancia, no están haciendo las marcaciones, deben mejorar porque el reporte sale hasta después de finalizado el mes.

Proposiciones:

- Compra de bancos para el jardín infantil.
- Construcción de bodegas para alquilar a propietarios que las necesitan, sin embargo, hay complejidad jurídica y contable.
- Escaleras de la piscina. Se estudió con el consejo, pero se decidió llevar a aprobación de la asamblea porque una alternativa es una escalera de \$3.546.200 anclándola a la escalera existente. Escalera de 7 pasos que incluye pasamanos y es en fibra de vidrio, pero se deteriora muy rápido. Otra escalera que cuesta \$11.000.000 pero además hay que desocupar la piscina, conseguir las fichas, contratar el equipo de bombeo, hacer fundición, trae más riesgos y es costosa.

El Informe del Administrador se adjunta a la presente Acta de Asamblea como ANEXO #1.

Una vez presentado el informe, se abre espacio para intervenciones, dudas y aclaraciones.

Intervenciones:

Dalila Plaza-casa 20: En las notas de los estados financieros aparecía mano de obra \$1.600.000, preguntaron al Administrador del porqué de ese monto, cómo es posible cuando la intervención fue de solo 35 minutos. ¿Hubo supervisión?

En su Intervención el Administrador le dijo que era un error de la Contadora pero que ya se había corregido porque pertenecía a la casa 3.

La Sra. Dalila informa que los propietarios de las casas 17 y 27 no fueron notificados de la asamblea, sin obtener justificación por parte del Administrador.

El sendero donde están las casas 19, 20 y 21 se siguen inundando para que se informe a la constructora. Solicita una auditoria.

Lili Bahamonde-1001-B: hace 15 días arreglaron el techo, colocaron una maya para protección de su bebé, pero el techo se está desmoronando. El maestro de los que están realizando la obra, dijo van a realizar el arreglo de los huecos cuando coloquen el andamio.

Administrador: ya se habló con la empresa, se harán cargo de los arreglos porque ocasionaron unos daños cuando colocaron los andamios.

Alfredo García – Casa 7: solicita que la Contadora de un listado de lo que se hizo en cada techo por el mantenimiento de hasta \$48 millones, de los que los \$13 millones corresponden a materiales y el resto a mano de obra.

El estudio de Sinergia costó \$17 millones y los hallazgos los monetizaron por \$285 millones.

En 2021 se dijo que el arreglo y pintura de tanques de agua costaba \$ 12 millones.

Los parqueaderos son una obligación hacerlos, qué pasa si planeación de Jamundí viene a revisar y se da cuenta que faltan 8 puestos.

María Luz García 402-A: Me parece importante que el administrador y/o contadora muestren el % de cartera en los próximos estados. Si tenemos una cartera de más del 50% no sería sano. Cuál es el porcentaje de lo cobrado de la cartera.

Confiamos que la pintura derramada en los senderos y algunos balcones sea resuelta para una limpieza del proveedor que está ejerciendo la labor de pintura. Mis balcones quedaron inundados los pisos de pintura, tendría que comprar disolvente para quitarlo.

Administrador: La empresa a cargo va a realizar la limpieza y reponer el tapete del ascensor que está manchado.

Gladys Sierra–casa 11: Tenemos riesgos financieros porque el presupuesto disminuyó en 3%. Riesgos jurídicos: no se previó que la asamblea tomara decisiones que contravengan la Ley 675 y Reglamento. Personas en el consejo inhabilitadas por no ser propietarios y que firmó contrato con el Administrador y contrato de cartera. El presidente del consejo solo puede firmar el contrato del Administrador.

Nelson Orejuela 603-A: preguntar al Administrador tan alto cuando él gastó \$300.000 cuando las arregló. Por qué no aceptaron su ayuda cuando se ofreció para hacerlo de nuevo. También ofreció colocar doble varilla para hacer la escalera de la piscina. Que hay cosas pequeñas que las deja pasar como las tapas de los extintores, pintura para las tapas.

Enio Bustamante-casa 21: hace falta presencia del Administrador, hace un año las cámaras no funcionan y tampoco la cerca eléctrica.

La firma del presidente del consejo en contratos en noviembre debió dejar de fungir como consejera porque se vendió el apartamento del cual figuraba como apoderada. El señor Enio Bustamante, está representando ese apartamento en la asamblea.

Edison Ospina 804-A: Preguntó sobre el piloto de lo que iba a hacer el oferente de los techos y fachadas. Segunda cotización muy alta y sin base. Debió haber 3 contratistas diferentes. Se está haciendo es un repinte, maquillaje de fachada, no aceptará, perdimos la plata.

Hering Medina-casa 2: Hay cosas que no son ciertas, contrato de comodato con opción de compra no existe en la Legislación Colombiana, Solo existe el Contrato de Comodato el cual exige devolver el bien al término del tiempo acordado, lo que ocasiona que la Copropiedad no sea dueño del sistema de cámaras y estemos jurídicamente en un sistema de arrendamiento de las mismas , lo que ocasiona errores en los estados Financieros, este error y otros encontrados origina desconfianza en los estados financieros.

Se interpuso una queja ante el Tribunal Disciplinario de la Junta de Contadores, para que emita fallo en torno a este caso y si el Tribunal considera pertinente se inicien las acciones disciplinarias correspondientes si hubiese lugar, igualmente los estados financieros con errores, que se encuentran certificados por la Administración y la Contadora, podría presuntamente incurrirse en delito de falsedad de documento privado.

El paz y salvo de Servigpoder lo hicieron a la carrera para que cuadrara y mostrarlo como una gestión del año 2022, pero la fecha de emisión del documento es de la vigencia 2023. Como el proceso de terminación del Contrato se desarrolló con múltiples errores, no se transfiere la propiedad a favor del Condominio y es así como la empresa puede cobrar intereses y llevarse las cámaras.

En el contrato de adquisición de los tableros de ascensores, se pagó un anticipo, y finalmente se canceló un mayor valor del contrato inicial, pero según la administración el error fue corregido y se hizo la devolución del dinero, hecho que no ha sido corroborado. Se pregunta: ¿Qué clase de Administrador tenemos?

La propuesta de bodegas nos cambia la naturaleza, dejaríamos de ser ESAL (Entidad sin ánimo de Lucro) y cambiaríamos nuestras obligaciones ante la DIAN ,

por lo cual considera la necesidad de estudiarlo, lo preocupante es la actitud del Administrador donde le manifiesta a eso le damos manejo, acciones que podrían acarrear problemas futuros, impactando negativamente en el patrimonio de los propietarios del Conjunto, dejando en claro que las actuaciones siempre deben estar conforme a las Leyes.

Doris Cleves–casa 5: Sobre el Paz y Salvo, fue firmado por la Contadora de Servigpoder, no sirve porque debe estar firmado por el representante legal de Remix Tecnologías que es con quien se firmó el contrato de comodato.

Ricardo Romero–casa13: no acepto que se ponga en duda la contabilidad, en mancillar el nombre de un colega, no estoy de acuerdo. Exige no maltratar a Diana. Sobre las bodegas hay que pagar impuesto de renta.

Julián Camilo Bermúdez – 1002-A: qué cubre el arreglo de fachada porque maquillar el inmueble no es suficiente.

Intervenciones:

Como fue acordado, luego de las preguntas de los presentes, Víctor Beltrán, Administrador daría respuesta a lo consultado.

Toma la palabra Víctor Beltrán, Administrador porque va a dar explicaciones jurídicas, contables: aquí no se ha perdido plata, con los ahorros que ha hecho se han pagado sus honorarios.

Cuando se instalaron los equipos de andamios hicieron daños, pero el contratista lo va a reparar. Por diseño del edificio y porque hay óxido, va a colocar una solapa.

Las casas fueron reparadas en el 2019 antes que él llegara, los montos de esas reparaciones fueron distintos. La casa 3 no permitió ingresar y se reparó después. no se fijaron montos ni condiciones. qué se debe reparar y qué no, hay unas extensiones que se han hecho y esas no cubren, las reparaciones son de acuerdo con el coeficiente. El contratista que se llamó es una persona recomendada por ustedes mismos, no es un contratista que yo traje, no lo conocía.

Hubo un error en contabilidad, pero lo corrigieron. El contratista Manuel Hinojosa fue recomendado por unas casas y nosotros y el consejo no hicimos ninguna gestión más que revisión. Hay casas que dañan el elemento por aires acondicionados que han colocado. Propone una cifra por casa.

Negociación con la constructora: sacaron unos topes. De lo que estaba en el informe están pendientes unos temas. En este momento un tema difícil para manejar es la red contra incendios porque cuando fueron a hacer la prueba en las torres, ese elemento que está en la oficina de administración dice la constructora que no lo puso y la administración igual, dice que no lo puso.

Ha habido negociaciones con la constructora que han sido muy buenas, ha

reparado los senderos, ha reparado las tapas de alcantarillas, puntos eléctricos, el tanque de agua potable.

Parqueaderos, el proyecto que la constructora presenta al municipio y éste lo aprueba. Cuando aprobaron eso, eran 4 torres. Hay una aprobación para construir. Planeación no puede escudarse en su propio error cuando autorizó equis número de parqueaderos y se construyeron cierto número de parqueaderos, si hay un error no hay forma que nos adjudiquen un error a nosotros, luego no va a haber inconveniente.

Recuperación de cartera: porcentaje es difícil de calcular eso, uno mira el bloque, el riesgo es rotativo. No hay riesgo de perder sino demora en el recaudo. Hay desequilibrio financiero en enero y febrero, ya en marzo más o menos se normaliza, pero se mira es el grueso. Ya hay dos apartamentos que se demandaron, uno ya pagó \$10 millones. El apartamento 902-B lo están vendiendo, y van a requerir el paz y salvo, van a pagar lo que deben. Los procesos ejecutivos hipotecarios pueden tomar hasta 5 años y nosotros llevamos menos. Lo demás son deudas pequeñas de 2 o 3 cuotas. Los que están para judicialización, sabe que van a pagar.

La obra no ha terminado, una vez terminen lo van a arreglar, si hay cosas que se deterioraron por el tráfico de las personas. Hasta el momento, hemos hecho acompañamiento, se recibirá a satisfacción.

El condominio está blindado, no tiene riesgo jurídico.

Desde el punto de vista jurídico cada propietario tiene derecho a participar en la asamblea de manera directa o a través de un apoderado. Apto 103-A en su momento era de una familiar de ella, hay poder donde ella puede participar en el consejo. En el momento en que entré, estaba de presidente Alina, yo no la conocía entonces por ley tenía que firmar con el mi contrato de administración.

Que Alina esté trabajando como asistente es por su actuación por lo que quiso que trabajara con él.

El contrato de abogado puede hacerse de dos maneras, uno como con la empresa que administrada y también de manera separada. Se permite que el administrador haga el cobro de cartera y ese contrato de cartera ya se hizo. No hay conflicto de competencias porque en mis funciones como administrador hago unas cosas y como abogado hago otras. Si hubiese contratado un tercero, como administrador tengo el control, pero como no lo estoy haciendo, el control lo tiene el consejo, eso quedó en el contrato. Al único apartamento que le cobre honorarios fue al apto 602B porque era el banco de Occidente. El contrato de abogado es viable, jurídicamente no hay conflicto de competencias, es viable, no hay competencias desleales, no hay extralimitación de funciones.

La carta a Gladys ese cobro se hace desde la administración, no como abogado, buscando que la gente se normalice.

A Nelson, tema de las sillas, hizo un trabajo buenísimo, se le reconoció públicamente. Para el trabajo que se realizó, pidió cotizaciones, a una persona se le dio solo la mano de obra, fui a comprar de materiales en Homecenter. Se compró pintura para exteriores para botes, se aplicó un sellante y no gustó por eso se volvió a repetir el trabajo, ese costo estaba por debajo de los valores que nos habían cotizado. Se hizo la tarea. Se debe hacer mantenimiento cada seis meses, es costoso.

Las gradas de la piscina, no se llegó a un acuerdo y la diferencia fue abismal tanto en diseño como en los costos. Si la asamblea dice que se haga y asumimos los gastos de la fragua, el agua, traemos propuestas.

Mandamos a pintar las rejas de la piscina, teníamos un nevado, pero tenía un animalito, se decidió quitarla.

Quitar las materas de la cerca de la piscina fue un evento posterior.

A Enio: está hablando de las cámaras arrancaron con un contrato que a su juicio jurídico arrancó mal. Cuando firmó un contrato de vigilancia lo firmo con Servigpoder, esa empresa nos da un beneficio que se traduce en plata y esa plata es del condominio eso no es un comodato, eso es plata mía, entonces hacemos un contrato con la condición de 3 años, \$50 millones, si termina el contrato antes, se hace una prorrata para terminarlo y eso es lo que hace normalmente pero aquí qué hicieron con asesoría jurídica de Summa, Martha López hicieron un comodato con quien no debían hacerlo, lo hicieron con Remix, es una empresa filial o paralela, pero hay unos funcionarios de Remix y Servigpoder, quién le pagó a quién. Aquí no se van a llevar las cámaras, con el comodato hay que devolverlas pero no las deo llevar, me senté con gerente comercial, el dueño de la empresa y el coordinador operativo, estábamos con Diana, estábamos buscando resolver ese tema porque no me parece justo que me entregan unos elementos que me están generando problemas, yo tenga que salir a pagarlos, yo no lo voy a hacer y la contadora me decía que tenía que pagarles y le dije no, no les pago porque me parece que lo que nos montaron es chimbo. Cuando pasa por la portería ahí tenemos un switch, son unas cajas especiales que transmiten la señal. La norma técnica informa que deben estar a 90, 100 metros. Deben colocar un cable especial, pero en tramos colocaron cable dúplex como el que se coloca en las casas. Han estado reparando cámaras, tiene un informe de un contratista externo que dice que no está bien hecho. Le dije a Servigpoder, yo no le voy a devolver la plata, lo que hicieron aquí estuvo mal hecha. Se ha estado reparando por sectores. El consejo no recibe sino el Administrador. Tenemos una plata que no hemos utilizado de la cancha de futbol que son \$12 millones y reparar también la cerca eléctrica \$3.5 millones. Las cámaras optimizadas \$16 millones.

Cerca eléctrica hay tramos enterrados donde la conductividad no es la misma y generan picos. Hay que solucionarlo, dinero con una cuota extra. Hay que cambiar 3 o 4 switches que cuestan como \$4 millones.

Aquí está el paz y salvo con la empresa de vigilancia. El tema es contable.

Las fachadas se revisaron con comité creado, cotizaron y dieron su opinión. Se reunieron con el consejo y el administrador con el estudio y aprobaron al proveedor.

Que los apartamentos vayan haciendo un ahorro para cuando llegue ese momento de reparar de nuevo se tenga un colchón.

Sobre Diana venía con el consejo y gozaba del total respaldo del consejo. Nos llevamos también que trabaja conmigo aquí en acacias y en otros proyectos en este año. Ella cuenta con mi respaldo total y los consejeros que han estado en su momento apoyan también su gestión.

Presidente: ya hay suficiente ilustración, ya cada quien expuso, en proposiciones y varios se puede retomar el tema.

Se continúa con el siguiente punto

6. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINACIEROS AÑO 2022.

Toma la palabra la Sra. Diana Giraldo, Contadora sobre los estados financieros y notas informativas detallando los ítems que los conforman, que fueron entregados a los copropietarios con la convocatoria de la asamblea.

Sobre el mantenimiento de los techos respecto a la intervención de la Sra. Dalila Plaza-casa 20 el \$1.600.000 no era correcto para esa casa sino a la casa 3, se debió a un error de digitación no fue de valor, pero eso ya fue corregido y el saldo de la cuenta no cambia solo la aplicación del gasto a la casa 3.

Acá abajo tienen ustedes otro mantenimiento de techos, que se había aprobado en la asamblea de 2021 cuando Don Víctor les explicó que de los valores que había entregado la empresa de vigilancia \$50 millones, \$40 millones se habían colocado para arreglo de techos. De mantenimiento de techos, este año se pagaron \$28.620.900 que se comprometieron en el año 2021 por eso les envié las notas de los estados de resultados del 2021, en ese año tienen un gasto de techos que se le pagaron al señor Manuel Hernando Hinojosa por \$11 millones que corresponde a los que se proyectaron para esas reparaciones.

Alfredo García-casa 7: falta la relación de los \$28.620.900 porque la contadora no dio respuesta en qué casas se gastaron.

Diana: esa relación está en un contrato de 40 millones para discriminarlo por casa toca hacer un trabajo.

Víctor Beltrán: lo que se hizo fue lo siguiente con las casas, que el contratista fue por cada una de las casas, en ese momento todas fueron intervenidas menos la casa 3

porque no permitió el ingreso. Esos techos se repararon, pero no hay forma de determinarle, este techo costó 400, este 500, este 600, porque cada casa es distinta, se hizo una pre cotización entonces cuando me pregunta es difícil sacarlo porque se hizo en bloque. En las reparaciones posteriores sí está.

Diana Giraldo-Contadora: Con relación al contrato de comodato, explica que debió haberse registrado en una cuenta de orden contingente y ahora en el año 2023 pasaría a la cuenta de orden como propiedad, planta y equipo, tampoco afectaría el balance de ustedes porque no hicieron ingresos ni egresos, nada respecto a estas cámaras. El tema es meramente informativo, esa es la respuesta que les puedo dar contablemente de las cámaras. Son \$36.642.034 porque la diferencia con los \$39.400.000 entró al conjunto.

Se debió haber registrado el contrato de cámaras de acuerdo con lo transcurrido.

Sobre por qué el patrimonio ha bajado, eso tiene que ver con el ingreso de los 50 millones que entregó la empresa de vigilancia, contrato con 3 años de permanencia, el ingreso por ese concepto fue de \$16.666.666 fue lo ganado este año. Qué pasó con los \$40 millones, se pagaron en su totalidad en techos en el 2022 por eso ese gasto de los \$28 millones en techos está afectando el patrimonio, el ingreso no corresponde con el gasto de \$28 millones. Se pagó todo en un año, que podría haber sido en 3 años ese mantenimiento de techos. En el 2023 van a ver unos ingresos de \$16 millones y en el año 2024 van a ver otros ingresos por \$16 millones de pesos por la vigilancia, no se podían llevar los 50 millones en un solo año, por eso este año tienen un déficit de \$10 millones.

También se hicieron unos gastos que mostré en la parte de abajo que no estaban presupuestados los \$28.620.900, las cámaras de seguridad \$8.121.134 inversión en luminarias \$11.035.856 y muebles y enseres \$ 2.019.600. y mantenimiento correctivo a los tableros de los ascensores \$ 5.791.034. Esos cuatro gastos no estaban presupuestados y esos valores salieron de los excedentes de años anteriores porque el resto de los ingresos de la vigilancia les va a aparecer en los años siguientes, a favor de ustedes en los próximos dos años.

Las cámaras entregadas en comodato no podíamos contabilizarlas porque no eran de ustedes. El total de gastos no presupuestados \$55.588.714; Otros ingresos \$ 38.812.589.

Intervenciones:

Gladys Muñoz-casa 7: pregunta por qué 1/4 de bronco aplicado en el techo de mi casa cobraron \$500.000. El bronco lo colocaron sin estar en casa, cuando debían colocar pintura bituminosa. Dos veces repararon el mismo espacio, pero a los tres meses se volvió a dañar. Como las planchas no tienen el mismo nivel y eso los daña, nosotros colocamos pintura bituminosa para corregir el error al haber colocado el producto durante el mantenimiento. Nos presentamos en Constructor de Homecenter donde nos mostraron la ficha técnica del producto bronco y nos dijeron

que no es un producto para aplicar en manto. A la respuesta del Administrador que ese techo estaba dañado desde hace tiempo, no responde a la pregunta que formulé sobre el costo de \$500.000 y el tiempo invertido en la aplicación del bronco.

Gladys Sierra-casa11: la norma 222 indica que los estados financieros deben estar certificados por el contador y el administrador.

Tomó los indicadores verticales y horizontales de la situación financiera. Los activos en la vigencia 2022 comparados con la vigencia del 2021 tuvieron un crecimiento del 58%, los pasivos tuvieron un crecimiento del 75% eso significa que nosotros estamos más endeudados.

La cartera se incrementó y hay menos liquidez, el riesgo es grande porque se ha disminuido nuestra liquidez, nuestra cartera se ha envejecido y nuestras deudas se han aumentado.

Presidente: hagamos el procedimiento para verificar el quorum. A la 1.10pm, se cuentan 74 paletas, luego se mantiene el quorum para deliberar y tomar decisiones válidas.

Víctor Beltrán-Administrador: Con gastos como la casita de muñecas costó más o menos \$1 millón de pesos, la cabina \$1 millón con micrófono no estaba presupuestado, fue un gasto adicional pero no quiere decir que las cosas que se han hecho con recaudo de cartera estén mal hechas, no es que nosotros no podemos quedarnos pagando solamente recibos, pagos de vigilancia, pagos de mantenimientos, pagos de energía y nada más. Si yo les pusiera un presupuesto de lo que yo tengo que gastarme pues sencillamente la cuota les queda en \$1 millón, \$2 millones de pesos. Quiero que entiendan que hay gastos no presupuestados que por el hecho de no estar en presupuesto son ilegales, son indebidos, son cosas que necesita el condominio.

Doris Cleves apoderada-201A: No se trata que sea bonito hacer una casa de muñecas o que sea bonito tener este equipo que nos está sirviendo en la asamblea, se trata de que aquí aprobamos el presupuesto cada año, y se lo he dicho personalmente a Víctor, el administrador debe ceñirse a ese presupuesto, debe incorporar al presupuesto todos aquellos gastos que sean necesarios para la copropiedad así sean montos importantes, no se trata de que después no avisa que se tuvieron que ejecutar. Aquí tenemos que presentar lo que necesitamos y hacer las cosas como son y aquí nos volamos el presupuesto en \$55 millones que salieron de nuestro patrimonio, qué pasó que registraron \$16.666.666 de ingresos de la vigilancia pero castigamos el ejercicio por un monto superior de \$ 28 millones, si vamos en línea en que el ingreso diferido se reconoce según transcurre el tiempo, el gasto debe ir en esa misma línea para que no nos desfacemos pero lo más importante es que sea la asamblea quien apruebe que esos gastos pudieran haberse hecho. Si eran ultra necesarios, ha debido convocar una asamblea extraordinaria y explicar la situación, es el dinero de nuestra copropiedad y es la ley.

Enio Bustamante-casa 21: honestamente Víctor, hemos vistos muchas inconsistencias de parte tuya, y falencias por eso es que necesitamos la auditoría.

Acerca de Servigpoder, tengo relación con varias empresas de seguridad, eso de recibir dinero es ilegal, si le llamo a cualquier abogado lo va a confirmar.

Dalila Plaza-casa20: sugiero que no aprobemos los estados financieros, sino que esperemos la auditoría, estamos dispuestos a pagar por ella y basados en esos informes, eso nos va a traer muchos beneficios, va a ser todo transparente y vamos a estar todos contentos. No va a ver más polémica, nosotros aprobamos para el pago de esa auditoría.

Víctor Beltrán-Administrador: Si no se aprueban los estados financieros, no se puede aprobar el presupuesto del 2023 y se tiene que seguir cobrando la cuota actual, por mí no hay problema, pero si quieren la auditoría pueden comenzar mañana mismo.

Ricardo Romero-Casa 13: Los estados financieros están presentados como se deben presentar, no preveo que haya una estafa como para que no se puedan aprobar. Los gastos extraordinarios de los \$55 millones que decía Doris, mire eso es un detrimento patrimonial, Lo que decía la contadora de diferir el gasto de los \$28 millones técnicamente no es aceptable. Vecinos pidamos la auditoria y pidamos los soportes, pero si aceptan mi opinión los estados financieros son razonablemente aceptables.

Hering Medina-casa 2-presidente: voy a hacerles unas aclaraciones para que no se queden en el aire. El contrato de comodato existió y me pregunta un miembro del consejo, por qué nos echa la culpa a nosotros si nosotros no tenemos nada que ver, entonces yo le digo a él, bien, ustedes no firmaron pero en el afán de firmar con Rohen se les olvidó algo bien fácil, que era liquidar ese contrato y pagar el valor que le correspondía, así que al administrador le parezca que no, lo debe pagar, lo ha debido hacer y eso es lo que yo le estoy diciendo a la contadora, si ella al mes de octubre que existió un contrato que presentaba exactamente como ella dice, con una nota adicional pero a partir del mes de octubre cuando se les olvidó liquidar ese contrato, es en ese momento debe seguirse con lo que determina la Ley: El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso, es decir la propiedad pasa a ser de quien suscribe el contrato. Cómo debió haberlo presentado la contadora si eso es una deuda, debería estar presentando en los estados financieros ese pasivo y ese pasivo después de un año se debe liquidar interés y no es cierto de que se maneja la información simplemente haciendo un registro contable porque la NIC8 establece la dinámica para ese tipo de corrección de errores, cuando impacta gravemente los estados financieros que deben modificarse desde el mes de octubre a diciembre de 2021 para que los propietarios se den cuenta del error cometido. El error está en no haber presentado este hecho económico y al no haberlo mostrado, los estados financieros están mal, además de que unas personas no estén de acuerdo con unos valores, pero quiero que le quede claro aquí nadie, nadie está cuestionando que se haya perdido dinero, aquí lo que está cuestionando la gente es que existen unos procedimientos inadecuados y que están conllevando a una desinformación y a una serie de problemas, por eso ellos

piden la auditoría. Yo no le veo ningún problema en que se haga la auditoría, si la gente no la quiere hacer, pues la pagamos, pero es importante esa transparencia para que no nos encontremos en cada asamblea en este proceso, vamos a tener una auditoría, no es una auditoría forense sino es una auditoría real sobre los hechos y eso se puede hacer mirando los documentos y así le queda la tranquilidad al señor administrador de que no se ha perdido un pesos y quede tranquilo que nadie lo puede catalogar de eso.

Félix Saavedra-901B: Ya nos queda claro que se quiere una auditoría y a mi me parece bien, ellos van a pagar la auditoría, ellos van a quedar tranquilos, va a haber una mejor convivencia, me parece que votemos de una vez por la auditoría, si vamos a hacer la auditoría antes de aprobar los estados financieros.

Harold Vásquez-casa 15: cada mes vencido el consejo aprueba los estados financieros. Pregunta qué consecuencias trae si no se aprueban los estados financieros y si eso impide se apruebe el presupuesto del 2023.

Doris Cleves-casa5: Solicita a la contadora proyectar los gastos de las notas de los estados financieros de la 35 a la 39:

Gastos ejecutados sin estar aprobados en el presupuesto del año 2022 por \$ 55.588.714 así:

Nota 35	Mantenimiento correctivo ascensores	\$ 5.791.034
Nota 36	Arreglo techos ingresos vigilancia	\$ 28.620.900
Nota 37	Mantenimiento cámaras de seguridad	\$ 8.121.324
Nota 38	Inversión mantenimiento eléctrico	\$ 11.035.856
Nota 39	Muebles y enseres	\$ 2.019.600
Total Gastos no aprobados en el presupuesto 2022		\$ 55.588.714

El patrimonio fue afectado por esas ejecuciones, no obstante haber tenido otros ingresos distintos a las cuotas de administración por \$ 38.812.589, se generó un Déficit al cierre del año 2022 por \$ 10.278.277.

En cinco años es la primera vez que tenemos un déficit en la situación financiera de la copropiedad.

Enio Bustamante-casa 21: Es ilegal recibir dinero.

Dalila Plaza-casa 20: no aprobemos los estados financieros y se haga una auditoría.

Presidente: Se coloca para tratar en proposiciones y varios.

Hering Medina-casa 2: el contrato de comodato existió, inculpan al Administrador y el consejo, pero el Administrador debió liquidar el contrato. La Contadora lo debió

presentar en los estados financieros.

Bajo la NIC 8 debió haber presentado esa situación en octubre y también en diciembre. Se debe hacer una auditoría real.

Félix Saavedra-901B propongo que votemos por la auditoría.

Se hace la consulta a la Asamblea, se somete

Presidente: Se somete a aprobación los estados financieros, siendo aprobados por 45 votos a favor y no aprobarlos por 39 votos.

Decisión: Aprobados los estados financieros del año 2022.

Presidente: Se consulta si se aprueba se haga la auditoría y la paguen y decidan, quién va a hacerla.

Se solicita una auditoría, quién la paga: 1) con presupuesto de la unidad o 2) se paga por quienes la piden.

Se hace el conteo de la votación con el siguiente resultado:

1) la paga la unidad: 6 votos

2) la paga quienes la proponen: la mayoría lo aprueba.

Decisión: Aprobado se haga la auditoría, la paguen quienes la promueven, elijan quién va a hacerla y se convoque a Asamblea Extraordinaria para informar el resultado de la auditoría.

Se continúa con el siguiente punto

7. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO VIGENCIA 2023

Víctor Beltrán-Administrador: Se hizo un trabajo previo con los residentes, se presentaron tres propuestas y Doris Cleves presentó sus 3 propuestas, todas fueron enviadas a los copropietarios para su análisis. Las propuestas son:

Propuesta 1: la vigilancia como está en la actualidad un vigilante, un rondero y moto.

Propuesta 2: un vigilante, un rondero sin moto

Propuesta 3: un vigilante, rondero diurno medio tiempo sin moto

Doris Cleves-casa 5: en la reunión del 8 de febrero cuando se reunió un grupo de propietarios, la administración trajo un presupuesto y ella había llevó dos presupuestos más. Se acordó que fueron integrados y dieron como resultado los que se recibieron con la convocatoria. Sin embargo, antes de finalizar la reunión, dijo que ella tenía una propuesta adicional de excluir del presupuesto de la administración los gastos presupuestados en el 2022 que no fueron ejecutados y que había sido incluidos de nuevo en el 2023. Por esos gastos ya aportamos en la cuota de

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



administración el año pasado, por eso a lo que elaboré una segunda propuesta en la que a lo propuesto por la Administración y el consejo se rebajen \$17.893753. En caso de que en este año se requiera realizar esos gastos, se contabilicen contra excedentes de años anteriores.

Se proyecta la 2da. Propuesta de presupuestos y se explican:

PRESUPUESTO 1	PRESUPUESTO2	PRESUPUESTO 3	GASTOS NO EJECUTADOS EN 2022	
VIGILANCIA CON MOTO	VIGILANCIA SIN MOTO	VIGILANCIA MEDIO TIEMPO DIURNO SIN MOTO	\$ 16.197.654 Gastos no ejecutados 2022. A consideración de la Asamblea excluirlos del Ppto 2023 y si se presentaran los gastos se lleven contra excedentes años anteriores	Si Asamblea lo aprueba, se excluyen los gastos no ejecutados en 2022 que fueron incluidos en Ppto 2023 por \$17.983.753
3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
37.974.150	37.974.150	37.974.150	3.965.106	3.965.106
479.532.329	467.616.912	415.754.222	7.565.106	7.565.106
1.245.112	1.245.112	1.245.112	1.100.700	1.245.112
791.835	791.835	791.835	699.996	791.835
1.357.440	1.357.440	1.357.440	1.200.000	1.357.440
678.720	678.720	678.720	600.000	678.720
829.749	829.749	829.749	733.512	829.749
1.357.440	1.357.440	1.357.440	600.000	1.357.440
1.494.134	1.494.134	1.494.134	1.320.840	1.494.134
1.221.696	1.221.696	1.221.696	1.080.000	1.221.696
450.000	450.000	450.000	577.500	450.000
814.464	814.464	814.464	720.000	814.464
54.300.257,68	54.298.234,68	54.298.234,68	8.632.548	10.240.590
540.437.515	528.520.075	476.657.385	16.197.654	17.805.696
5.404.375	5.285.201	4.766.574		178.057
545.841.890,11	533.805.276	481.423.959	16.197.654	17.983.753

14,91%	12,38%	1,35%	3,41%	3,79%
Cuota mensual	Cuota mensual	Cuota mensual	Cuota mensual	Cuota mensual
45.486.824	44.483.773	40.118.663	1.349.805	1.498.646

PPTO 1 2023	PPTO 2 2023	PPTO 3 2023	2DA PROPUESTA SOBRE PPTOS ADMON
MENOS GASTOS NO EJECUTADOS EN 2022			
540.437.515	528.520.075	476.657.385	SUBTOTAL GASTOS
-17.983.753	-17.983.753	-17.983.753	EXCEDENTES 2022
522.453.762	510.536.322	458.673.632	SUBTOTAL GASTOS
5.224.538	5.105.363	4.586.736	FONDO IMPREVISTOS
527.678.299	515.641.685	463.260.368	TOTAL GASTOS
43.973.192	42.970.140	38.605.031	GASTOS MENSUALES

CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

11,09%	8,55%	-2,47%	2DA PROPUESTA %
39.584.474	39.584.474	39.584.474	PPTO MENSUAL 2022
43.973.192	42.970.140	38.605.031	PPTO MENSUAL 2023
4.388.718	3.385.666	-979.443	
11,09%	8,55%	-2,47%	2DA PROPUESTA %

Presidente: pregunta a la asamblea, sobre cuál propuesta va a decir, si la enviada por la Administración o por la segunda propuesta enviada por la Sra. Doris Cleves.

Se hace el conteo de los votos, la Asamblea decide analizar los presupuestos de la propuesta de la Sra. Doris Cleves.

Una vez se explicados se somete a decisión cuál de ellos será aprobado:

Presupuesto 1: 11,09% ningún voto

Presupuesto 2: 8,55% con 68 votos

Presupuesto 3: (2,47) % con 16 votos

Decisión: Se aprueba el presupuesto 2 con el 8,55% por \$ 515.641.685 con fondo de imprevistos incluido.

El administrador notifique a la empresa de vigilancia Rohen del cambio del servicio y firme un Otrosí.

Intervenciones:

Gladys Sierra-casa 11: sobre la empresa de vigilancia no hay controles.

Participantes de la Asamblea plantea se haga el cambio de la empresa de vigilancia porque han tenido incumplimientos.

Decisión: Se somete a decisión de la Asamblea si se hace el cambio de la empresa vigilancia Rohen llegando el siguiente resultado:

Cambio de la empresa de vigilancia: 45 votos

Se conserve la empresa de vigilancia: 36 votos

Víctor Beltrán-Administrador: no se puede ir con dos cartas a la empresa de vigilancia, una eliminando la moto a partir de abril y otra carta finalizando el contrato a 60 días, es decir hasta 30 de abril de 2023 exponer sobre los incumplimientos, además de la decisión de la asamblea.

A lo expuesto por el Administrador la Asamblea cambia la decisión previamente aprobada, presupuesto 2 con el 8,55% a la siguiente:

Se aplique el presupuesto 1 del 11,09% por \$527.678.299 manteniendo las condiciones actuales de contratación hasta el 30/04/2023.

Se aplique el presupuesto 2 del 8,55% por \$ 515.641.685 de mayo a diciembre 31 de 2023.

Se puede contratar a la nueva empresa de vigilancia hasta por 3 años.

Se continúa con el siguiente punto

8.ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Intervenciones:

Alfredo García-casa7: Del Reglamento, da lectura al Art. 54 Del Consejo de Administración: El consejo de administración del Conjunto No.4 Almendros del Castillo será elegido anualmente por la asamblea de propietarios, y estará conformado por cinco (5) miembros, todos propietarios de bienes privados del Conjunto. Si uno de los miembros consejo de administración es persona jurídica, su representante legal obrará en su nombre.

Vítor Beltrán-Administrador: invoca Reglamento Art. 5 Analogía y respecto a la Ley 675, Art. 53 Obligatoriedad en cuanto a que el consejo estará representados por los propietarios o sus delegados.

Ricardo Romero-casa 13: vayamos a la ley superior.

Presidente: va a bajar un documento en el que con el poder se puede votar, pero no ser miembro del consejo. Se requiere de un poder especial y específico para tal fin.

Se decide que conformen el consejo de administración los propietarios.

Sobre la decisión que en años pasados que adoptó la Asamblea para que integren el consejo, 3 propietarios de apartamentos y 2 propietarios de casas, se propone en esta asamblea cambiarlo y que sean elegidos entre los que se postulen, indistintamente sean propietarios de apartamentos o casas. Sea el momento de avanzar en la integración y eliminar la división que ha prevalecido en la comunidad.

Para la toma de decisión válida, se verifica el quorum en ese momento, con el siguiente resultado: 41 poderes y 29 propietarios para un quorum total de 70 votos.

Se somete a decisión de la asamblea el cambio de la relación 3 miembros por apartamentos y 2 de casas con el siguiente resultado:

Mantener el consejo con 3 miembros por apartamentos y 2 de casas teniendo como resultado 10 votos.

Decisión: Por mayoría se aprueba el cambio para el consejo se conforme sin distinción de ser propietarios de apartamentos o casas.

Presidente: Invita a los presentes a participar en el consejo de administración, postulándose los siguientes propietarios:

- Leydi Higinio – Casa 15
- Alfredo García- Casa 7
- John Yepes – Casa 19
- Carlos Vargas -701B
- Doris Cleves – Casa 5

Decisión: Se aprueban los postulados para conformar el consejo de administración del año 2023.

Se continúa con el siguiente punto

9. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Se solicita a los copropietarios que se postulen.

POSTULACIÓN AL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

- Gladys Sierra – Casa 11
- Hering Medina – Casa 2
- Enio Bustamante - Casa 21

Decisión: se aprueba por unanimidad la elección del comité de convivencia.

Se continúa con el siguiente punto

10. ELECCIÓN DE REPRESENTANTES ANTE LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL.

POSTULACIONES:

- Gladys Sierra – Casa 11
- Diego Peña – Casa 20

Decisión: se aprueban los miembros de la Junta de Acción Comunal.

Intervenciones:

Víctor Beltrán- Administrador: La junta de Acción comunal (JAC) solicita evaluar en las asambleas de los 27 conjuntos en El Castillo para aprobar una cuota por inmueble para cubrir el pago el sistema de vigilancia externa de la que la JAC evaluó a distintas empresas y seleccionó a la empresa de Vigilancia Royal.

El contrato lo firma la JAC, pero la plata la recibe el condominio.

Si uno de los 27 condominios se retira y deja de pagar, los demás asumen la parte del que se retiró y esto es riesgoso.

Para el funcionamiento de la JAC se apruebe un aporte de \$1.000 por inmueble.

Se somete a aprobación de la Asamblea con el siguiente resultado:

Plan de vigilancia externa: 23 votos sí, 57 votos no.

Aporte mensual de \$1.000 por unidad: 34 votos si y 56 votos no.

Se plantea realizar una asamblea extraordinaria para la presentación de la JAC.

Se somete a aprobación con el siguiente resultado:

27 votos no y 34 votos sí.

Queda aprobada la Asamblea Extraordinaria para la presentación de la JAC.

Se continúa con el siguiente punto

11. PROPOSICIONES Y VARIOS

Intervenciones:

William Forero-104B: sobre el tema de techos, considera que este debe ser asumido por las casas, así como las torres asumieron el mantenimiento de las fachadas.

Víctor Beltrán-Administrador: las casas por tratarse de bienes privados de uso exclusivo es un mantenimiento que deben asumir pero la Asamblea en años anteriores aprobó incluir ese gasto en el presupuesto para compensar los mantenimientos de ascensores de los que los propietarios de las casas no utilizan.

Doris Cleves-casa 5: pregunta a William cuánto tiempo lleva en el conjunto y responde que 3 años y medio. Le comenta que desde el inicio del conjunto se ha estado tratando un problema que nos dejó la constructora porque en el Reglamento no hizo ninguna diferenciación entre apartamentos y casas, somos un conjunto. En varias oportunidades se trató de acordar separar algunos gastos y no fue posible.

La razón por la que los techos de casas y apartamentos se incluyen en el presupuesto es porque se trata de bienes comunes esenciales los techos o lasas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. Ley 675, Art. 3 Definiciones, fue ratificado por Constructora El Castillos, el seguro de áreas comunes de Fonseca Sanclemente, el Reglamento.

Lili Bahamonde-1001B: pide se considere colocar algún elemento en el salón

social para protegerse del sol cuando se esté utilizando en algún evento porque para el cumpleaños de su sobrina, terminaron la fiesta al otro lado del salón en el área verde tratando de ocultarse del sol.

Que se realice alguna acción para la motivación.

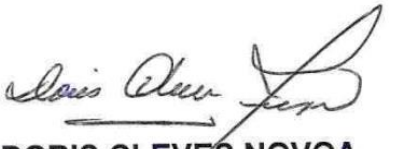
Se evidencia que ya no hay quorum para deliberar y tomar decisiones válidas por lo que se da por terminada la Asamblea General Ordinaria de 2023 a las 4.55pm.

OBSERVACIONES:

La presente acta será fijada en la Cartelera de la oficina de administración, por un término de 10 días hábiles, y enviada vía correo electrónico y WhatsApp a los copropietarios y residentes.

La Administración dispondrá la realización de la socialización de las decisiones y asuntos tratados en esta Asamblea, y que sean de interés de los colaboradores y contratistas para mejorar su servicio.

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.

 HERLING MEDINA PRESIDENTE ASAMBLEA	 DORIS CLEVES NOVOA SECRETARIO DE ASAMBLEA
---	---