



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

En la ciudad de Jamundí, siendo las 3:05 p.m., del día 22 de febrero de 2025, previa citación realizada por la Administración, se llevó a cabo la Reunión Ordinaria de Asamblea de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDROS DEL CASTILLO**, en el salón social de la copropiedad, se da inicio con un quórum del **62,21 %**, el cual permite iniciar la reunión de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quórum.
2. Elección de presidente y secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Aprobación del acta anterior año 2024
5. Elección de la Comisión verificadora para el acta presente.
6. Aprobación de Revisor Fiscal.
7. Presentación informe del Consejo de Administración y Administración
8. Presentación y Aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024
9. Presentación y Aprobación del proyecto del presupuesto para el año 2025.
10. Presentación y Aprobación de la cuota de administración para el año 2025.
11. Proyectos para año 2025.
12. Elección de Miembros Consejo de Administración para el año 2025-2026
13. Elección del Comité de Convivencia y año 2025-2026
14. Elección representante de la JAC
15. Propositiones y varios.

1. VERIFICACION DE QUORUM

La señora Administradora, **MARY LUZ ANAYA CORZO**, certifica que se encuentra presente el **62,21%**, de propietarios del conjunto y con este porcentaje se da inicio oficial a la Asamblea Extraordinaria Ordinaria

2. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Postulados para el cargo de presidente:

Nombre	Casa
FREDY MORENO	23

No se presentan más postulantes.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Decisión: Es elegido como presidente de la Asamblea, al señor FREDY MORENO.

Postulados para el cargo de secretaria:

Decisión: Es elegida como secretaria de la Asamblea, la señora MARY LUZ ANAYA CORZO, Administradora.

El presidente de la asamblea da las pautas para el desarrollo de la reunión.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Intervención Sr. ALFREDO GARCIA– Casa No. 7:

Considera que no es necesario revisar el acta anterior, teniendo en cuenta que no todos los asistentes a la presente asamblea estuvieron en la asamblea anterior, no se presentó ninguna impugnación al acta de la asamblea, por lo cual no hay asuntos a discutir. Adicionalmente propone que se cambie el numeral de elección del revisor fiscal, después de revisados los estados financieros.

Intervención Sra. MARICEL GUTIERREZ Apto. 1004-A:

Realmente no hay un argumento válido para realizar el cambio del orden del día.

Intervención Sr. FREDY MORENO- presidente de la asamblea:

Pone a consideración la aprobación del orden de día, con la siguiente pregunta a votar

Pregunta: ¿Quiénes están de acuerdo con mantener el orden del día propuesto?

Resultado de la votación: 59 votos a favor.

Decisión: La asamblea decide con 59 votos a favor, aprobar el orden del día.

4. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR AÑO 2024:

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Intervención Sra. ALFREDO GARCIA – Casa No. 7:

En su calidad de miembro de la comisión verificadora del acta de la asamblea del año 2024, certifica que se efectuó la correspondiente verificación del acta, la cual fue debidamente publicada por la administración.

5. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN DEL ACTA PRESENTE

Se postulan las siguientes personas:

Nombre	Casa / Apartamento
MARICEL GUTIERREZ	1004-A
LUCERO GARCIA	402-A
CARLOS VARGAS	701-B

Decisión: son elegidas las anteriores personas como miembros de la comisión verificadora del acta.

6. APROBACIÓN DE REVISOR FISCAL:

Intervención Sra. MARY LUZ ANAYA – Administradora:

Manifiesta que en el trabajo que se viene realizando en conjunto con el sr. **HERING MEDINA**, miembro del consejo, quien ha apoyado a la administración en la revisión de contratos y temas financieros, de acuerdo a su conocimiento como contador y teniendo en cuenta la importancia que la copropiedad tenga un revisor fiscal, el señor se postula como revisor fiscal ad honorem

Intervención Sr. HERING MEDINA - Casa No. 2:

Manifiesta que en la ejecución de la auditoria se detectó que había una serie de situación que se debían atender, no solo para garantizar una sana convivencia, sino para garantizar la buena administración y aprovechamiento de los recursos. Una de las primeras medidas adoptadas por la administración fue la adquisición de un software de contabilidad, porque la información que se tenía de forma digital, cada vez que un contador terminaba su contrato, se llevaba la información y la copropiedad se quedaba sin información digital. Expresa que al realizar la auditoria, y en su calidad de miembro del concejo, ve la necesidad de crear una independencia entre la

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

gestión del concejo y la administración, para que no se presenten choques que intervienen en el desarrollo del proceso administrativo. El valor de los honorarios de un revisor fiscal es alto, pero el alcance de su gestión no solo consiste en la revisión y firma de los estados financieros, sino en el acompañamiento a la gestión de administración en varios procesos como la implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo, en el cual él tiene experiencia. Informa que donó un dominio para que la copropiedad tuviera su página web para el manejo adecuado y publicación de la información. Considera que las personas al interior de una comunidad tienen conocimientos y experiencia que pueden aportar, por eso ofrece sus servicios de revisor fiscal de forma gratuita.

Intervención Sra. ALFREDO GARCIA – Casa No. 7:

Manifiesta que el artículo 65 de la ley 675, define el cargo de revisoría fiscal para la propiedad horizontal, e indica que el cargo es obligatorio para las copropiedades de carácter mixto y comercial. En ese caso, el revisor fiscal no puede ser propietario. En el caso de conjuntos residenciales, la ley estipula que se puede tener revisor fiscal que sea propietario, para eso tiene que establecerse la calidad de propietario, no de residente ni de inquilino. No puede haber una delegación del dueño dando poder a un tercero. Manifiesta que la copropiedad se debe acoger a la ley.

Intervención Sra. GLADYS SIERRA – Casa NO:11:

Manifiesta que está de acuerdo con el nombramiento del cargo de revisor fiscal; considera que es importante para cualquier entidad, toda vez que es el único que tiene la facultad de presentar un informe de irregularidades que se presenten en la administración, incluso de manera intempestiva. Es quien vela por los intereses financieros de todos los copropietarios; revisa y filtra todas las actuaciones del concejo, administración y demás. Informa que en los estatutos de la copropiedad está definida la posibilidad de elegir un revisor fiscal. La asamblea debe definir las condiciones de su elección. Aprueba la propuesta del Sr. Medina, al ofertar sus servicios y conocimientos de manera gratuita.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Intervención Sr. NELSON OREJUELA – Apto. No. 603 B:

Solicita respetuosamente al sr. Alfredo, desistir de su continua oposición a las propuestas de los otros copropietarios. Invita, al señor Alfredo y al señor Hering solucionar sus diferencias, sin afectar al condominio.

Intervención Sr. ENRIQUE GONZALEZ – Apto. No. 302 A:

Aclara que el revisor fiscal es de obligatoriedad en las copropiedades comerciales, al igual que las mixtas, y a nivel de condominios de uso residencial, pueden contar con revisor fiscal, y la decisión es potestativa de la asamblea general. Considera que el señor Hering cuenta con las facultades, en su calidad de contador, y adicionalmente puede ser propietario, por lo cual no hay ninguna restricción.

Intervención Sra. DORIS CLEVES – Casa No.5:

Considera que la citación de lo definido por la ley y el reglamento es importante para aclarar los temas en discusión. Declara que cuando se presentó el informe de la auditoria, hubo una reclamación en asamblea, que estaba sesgada la opinión del señor Hering Medina de la ejecución del señor Víctor Beltrán. Considera que se debe hacer una contratación con una persona independiente al conjunto, por los motivos que estipula la ley para los casos de copropiedades comerciales y mixtas, y con el pago de los honorarios correspondientes.

Intervención Sra. Sin identificación

Solicita tener en cuenta las dos propuestas, es decir la propuesta del señor Hering Medina y la propuesta de contratación de una persona externa a la copropiedad.

Intervención Sr. WILLIAM FORERO – Apto. No.104-B:

Informa que hace parte del consejo y manifiesta que se ha presentado un desplazamiento de cinco miembros del concejo, por parte del señor Hering. Se presentó una fractura al interior de consejo y tomaron las decisiones sin

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

tener en cuenta a todos los miembros. Considera que el revisor fiscal debe ser externo a la copropiedad.

Intervención Sr. FREDY MORENO- presidente de la asamblea y miembro del consejo.

Informa que nunca se presentó renuncia formal por parte de ningún miembro del concejo. Las reuniones se efectuaron de forma mensual y se llevaron a cabo con un quorum de 3 personas, porque dos de los miembros no asistían,

Intervención Sra. PATRICIA GOMEZ – Apto. No. 901-B:

Informa que fue elegida en asamblea anterior como miembro del concejo. Considera que un concejero no tiene que estar de acuerdo con todas las decisiones y si no se está de acuerdo se puede objetar. Las decisiones se tomaron con el voto de la mayoría de los consejeros. En su opinión, el señor Hering es una persona honorable, trabajadora y que comparte sus conocimientos con la copropiedad. Aclara que el consejo no cito a asamblea extraordinaria, porque ya se iba a terminar el periodo, y consideraban que todos podían ser profesionales y trabajar por el bien de la comunidad.

Intervención Sra. DORIS CLEVES - Casa No. 5:

Manifiesta que, aunque la auditoria evidenció una situación que fue aclarada, la copropiedad ha tenido un manejo efectivo de los recursos de la copropiedad. Considera que se puede operar con un buen consejo y una buena administración, sin incurrir en el costo de honorarios de un revisor fiscal.

Intervención Sr. FREDY MORENO- presidente de la asamblea:

Coloca a consideración de los asambleístas, la contratación de un revisor fiscal para la copropiedad, y las propuestas de vinculación del señor Hering Medina o de una persona externa a la copropiedad.

Pregunta: ¿Quiénes están a favor de la contratación de un revisor fiscal?

Resultado de la votación: 63 votos a favor.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Decisión: La asamblea decide con 63 votos a favor, aprobar la contratación del servicio de revisoría fiscal para la copropiedad.

Pregunta: ¿Quiénes están a favor de la contratación del señor Hering Medina como revisor fiscal de la copropiedad?

Resultado de la votación: 55 votos a favor.

Decisión: La asamblea decide con 55 votos a favor, aprobar la vinculación del señor Hering Medina como revisor fiscal de la copropiedad para el periodo 2025-2026.

Intervención Sra. ANA FERNANDA HINCAPIE 104-B:

Consulta lo definido por la Ley, en lo referente a que una persona representa a más de dos propietarios, porque observa que en la presente asamblea se están representando hasta 10 personas.

Intervención Sr. ALFREDO GARCIA – Casa NO. 7

Aclara que el número de poderes se puede limitar y la multa por inasistencia se puede incluir en el reglamento, pero se requiere elevar el reglamento a escritura pública.

Intervención Sra. GLADYS SIERRA – Casa No. 11:

Propone que, para próximas citaciones a asamblea, la administración envíe el orden del día, para que los propietarios puedan hacer sugerencias. Propone que la administradora realice la gestión de averiguación de los costos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal.

7. PRESENTACIÓN INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN:

Intervención Sra. MARY LUZ ANAYA – Administradora:

Presenta en pantalla (archivo en power point) el informe que incluye soporte fotográfico. Solicita despejar las dudas al final de la presentación.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Informe administrativo (aspectos relevantes):

- **Modelo de gestión administrativa:** se enfoca en labores de mantenimiento, labores de sostenimiento y labores ocasionales. La gestión administrativa se llevó a cabo con el grupo de apoyo, esto es la empresa de vigilancia, la empresa de aseo y los proveedores. De igual manera, se contó con el apoyo del consejo de administración y comité de convivencia.
- **Actividades permanentes:** para todas las actividades hay un plan de trabajo elaborado de acuerdo a las necesidades del conjunto, con periodicidad diaria, semanal y mensual. Se presenta en pantalla el cronograma de trabajo diario del cargo de piscinero-jardinero. De igual manera se presenta el programador de actividades generales realizadas en el año 2024, donde se relacionan las actividades de mantenimiento mensual, así como las de frecuencia anual y semanal.
- **Trabajos primer semestre - a cargo de la anterior administración:** impermeabilización de zonas comunes, baño y cuarto de portería, revisión y cambios de la cerca eléctrica, ubicación de cinco cámaras. Estos trabajos estuvieron a cargo de la anterior administración.
- **Tareas ejecutadas en el segundo semestre – a cargo de la actual administradora:** Mantenimiento diario y semanal de piscina, que incluye la toma de muestras de laboratorio, por parte de la empresa de aseo, para estudio de calidad de agua; lavado especial de pisos de las entradas del conjunto con hidro-lavadora, dos veces al año; lavado de estructuras de techos del salón social y parqueaderos (techo y pisos), lavado a las rejas y duchas de ingreso a la piscina; mantenimiento y embellecimiento de jardines de zonas comunes; fumigación y control de plagas en jardines y cajas hidrosanitarias; servicio de inspección y recarga de extintores; mejora de bodega ubicada junto a la oficina de la administración, adecuándola como punto de cafetería para el personal de seguridad y jardinería; arreglo de muro perimetral; reparación, mantenimiento y arreglo del tanque de gas; impermeabilización de canal de la torre B, por la humedad que estaba afectando a los apartamentos 901B y 101 B; arreglo de fachadas de los apartamentos 1003 y 1004 de la torre A; instalación

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

del video portero, el cual se tenía guardado; lavado de tanques de agua potable, de forma trimestral de acuerdo a la ley; restauración y pintura del mobiliario de la piscina con el apoyo de algunos residentes; revisión general y cambio de avisos; instalación de sensores de movimiento y lámpara herméticas LED en los parqueaderos internos y pasillos de acceso de las torres de apartamentos; mantenimiento de ascensores; arreglo de la puerta peatonal; instalación y arreglo de lámparas led; cambio de UPS; instalación de lámparas con iluminación solar; instalación de reductores de velocidad; se enviaron comunicados personalizados a los residentes por: bicicletas o patines dejados en los pasillos de las torres, perros sueltos sin tirilla deambulando por el conjunto, excrementos de mascotas sin recoger (en las calles o jardines de otras casas), basura colocada a las afueras de los sitios establecidos (torres A y B); instalación de contenedores para para la recolección de aceite usado; empaste información contable años 2023 y 2024, y se adquirió programa contable Word Office; Se creó página web para la ubicación de toda la información del conjunto

- **Certificación Ascensores:** Informa que actualmente se está en el proceso de certificación de los ascensores, y el ascensor de la torre B, fue certificado con una condición y es posible que el ascensor falle, por afectación en la tarjeta debido a la humedad presentada en los techos. Se renovó el contrato de mantenimiento de ascensores y en el proceso de negociación se logró, obtener el beneficio de la certificación de los ascensores.
- **Consumo de agua años 2023 – 2024:** Explica que se realizó seguimiento al consumo de agua con el acompañamiento de la empresa ACUASUR Se detectaron dos fugas, las cuales se corrigieron.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

MIREMOS PRIMERO COMO FUE HISTORICAMENTE EL CONSUMO EN MTS CUBICOS DE AGUA AÑO 2023 - 2024



CONSUMO TOTAL EN MTS CUBICOS DE AGUA		
CONSUMO TOTAL DE AGUA	AÑO 2023	AÑO 2024
T.O. CONSUMO AGUA AÑO	1.681,0	2.294,0
PROMEDIO MES	140,1	191,2
PORCENTAJE DE INCREMENTO		36,5%

SI MIRAMOS Y COMPARAMOS 2024 VS 2023 EL CONSUMO DE AGUA SUBIO EL 36,5% PROMEDIO MES.

VALOR PAGADO POR ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO AÑO 2023 - 2024



VALOR TOTAL PAGADO DURANTE EL AÑO		
ACUEDUCTO ALCANTARILLADO	AÑO 2023	AÑO 2024
VALOR PAGADO AÑO	\$ 10.473.966	\$ 10.749.718
PROMEDIO MES	\$ 872.831	\$ 895.810
PORCENTAJE DE INCREMENTO		2,6%

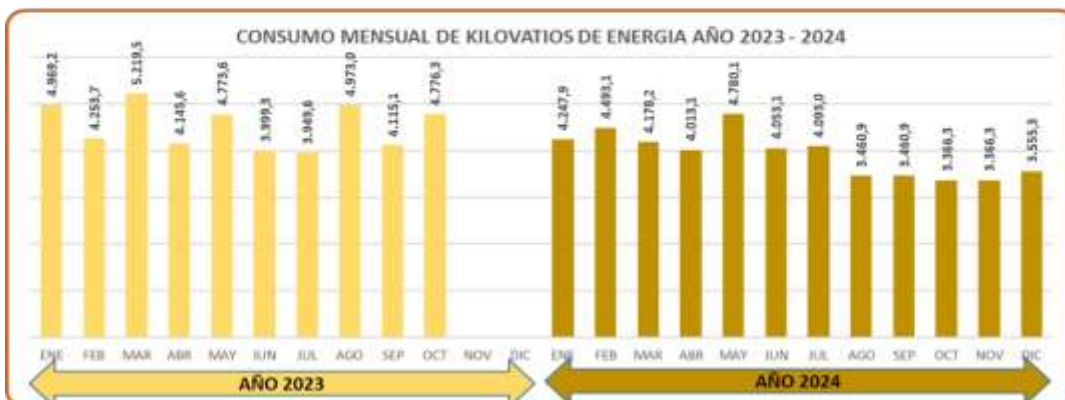
SI MIRAMOS Y COMPARAMOS 2024 VS 2023 EL INCREMENTO EN LA FACTURA DE PAGO SOLO SUBIO EL 2,6%.

- Consumo de energía años 2023 -2024:

PRIMERO ES IMPORATANTE MIRAR COMO EL HISTORICO DEL VALOR DEL KILOVATIO VIENE SUBIENDO MES A MES EN LOS ULTIMOS DOS AÑOS



PERO LA UNIDAD EN ESPECIAL EN EL SEGUNDO SEMESTRE DEL 2024 REALIZO UN AHORRO DE LOS KILOVATIOS CONSUMIDOS



VALORES TOTALES PAGADOS DE ENERGIA AÑO 2023 - 2024



VALOR TOTAL PAGADO DURANTE EL AÑO		
ENERGIA	AÑO 2023	AÑO 2024
VALOR PAGADO AÑO	\$ 39.681.282	\$ 51.207.436
PROMEDIO MES	\$ 3.968.128	\$ 4.267.286
NUMERO DE MESES	10	12
PORCENTAJE DE INCREMENTO		7,5%

EL INCREMENTO REAL EN EL VALOR DE LA FACTURACION AÑO 2024 VS 2023 FUE DEL 7,5% BASICAMENTE AFECTADOS POR EL INCREMENTO PERMANENTE DEL VALOR DEL KILOVATIO DURANTE LOS ULTIMOS DOS AÑOS.

- **Capacitaciones:** La empresa FUNDERJAM realiza capacitación a los residentes sobre reciclaje. Se realiza jornada de prevención clínica con la participación de la Fundación Valle de Lili.
- **Celebraciones especiales segundo semestre 2024:** Celebración del día de los niños, entrega de aguinaldo de navidad para los siete colaboradores por valor de \$ 469.000 por persona, para un total recolectado de \$ 3.283.000. El concejo de administración y la administración entregan detalle navideño a los residentes.

Informe de cartera (aspectos relevantes):

- Cierre de cartera al 31 de diciembre de 2024 fue de \$24.618.107

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3



- Tenemos una cartera morosa que suma \$14.098.687 representada básicamente en 3 de 4 casas que tienen saldos mayores a 90 días, la cual representa el 57,3% de la cartera total.

Casa Apto.	Deuda Total	Peso sobre cartera vencida	Por vencer	%	De 31 a 60 días	%	De 61 a 90 días	%	Más de 90 días	%
17	\$ 7,735,891	31,4%	\$ 638,043	8,2%	\$ 626,989	8,1%	\$ 615,935	8,0%	\$ 5,854,924	75,7%
1203	\$ 3,961,466	16,1%	\$ 530,801	13,4%	\$ 520,942	13,2%	\$ 511,083	12,9%	\$ 2,393,640	60,5%
2804	\$ 2,163,514	8,8%	\$ 420,000	19,4%	\$ 420,000	19,4%	\$ 420,000	19,4%	\$ 903,514	41,8%
1	\$ 237,816	1,1%	\$ -	0%	\$ -	0%	\$ -	0%		100%

- Se presentó un inconveniente con la abogada que estaba llevando el caso de un copropietario en mora de más de siete millones; por error el proceso se envió a Bogotá y mientras se gestionó el retorno la cartera se incrementó. En cada abono que realizaba la propietaria, la abogada cobraba el 10%. Manifiesta que en enero de 2025 se envió el caso al juzgado, demandando al banco por tratarse de un leasing y el banco ya va a proceder a realizar el pago.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Intervención Sr. ALFREDO GARCIA – Casa No. 7:

Informa que en julio de 2024 se cortaron las durantas, así como unas cintas y lenguas de suegra. Solicito al consejo que se recuperaran las plantas. La CVC envió carta a la administradora informando que no se podían cortar árboles sin pedir el consentimiento a la entidad, sin embargo, la administradora ordeno el corte de un guayabo. La CVC autorizó el corte de un Gualanday. Solicita que la administración asesorese antes realizar esas operaciones. Solicita se recupere el jardín de la torre B.

Intervención Sr. NELSON OREJUELA – Apto. No. 603 B:

Informa que hace tres años algunos copropietarios colaboraron para la siembra de los árboles, pero el señor Alfredo no participó. El árbol de guayaba se cortó porque estaba contaminado y actualmente está retoñando.

Intervención Sra. GLADYS SIERRA – Casa No. 11:

Realiza reconocimiento a la gestión del consejo y la administración. Considera que la gestión de cartera fue negativa y recomienda que se realice un manual de recuperación de cartera. La administración debe hacer una gestión de acercamiento y un cobro persuasivo. Manifiesta que se debe realizar un control del riesgo dentro de las áreas comunes, que son responsabilidad de la administración, y se refiere específicamente al trabajo de los jardineros. Los riesgos que se presentan en las viviendas son de responsabilidad del propietario. Si se contrata a un jardinero para el arreglo de los jardines delanteros o traseros de las casas, son riesgos particulares y la administración no tiene incidencia. Considera que la administración no debe intervenir en el ingreso de los jardineros particulares que trabajan en las casas.

Intervención Sr. OSCAR GARCIA – Apto. No. 1004-B:

Manifiesta que no recuerda que en ninguna asamblea se haya aprobado la instalación de los reductores. Solicita se informe el acta en el que fue aprobada. El reductor instalado junto a las torres de apartamentos impide el uso de las sillas de ruedas, tampoco permite transitar con maletas. La

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

ubicación del reductor sería más funcional saliendo de la zona de apartamentos. Considera que el número de reductores es exagerado.

Intervención Sra. ALFREDO GARCIA – Casa No. 7:

Aclara que la constructora entrego el conjunto el 23 de mayo de 2018, el primer consejo se constituyó en agosto de 2018 y la primera asamblea se realizó en abril de 2019, en la cual se propuso la instalación de los reductores, pero se definió dar un tiempo prudencial para educar a los residentes. En la primera reunión del consejo en el 2024, él propuso la instalación de los reductores con los fondos del bono de compensación otorgado por la empresa de seguridad. Es decir que fue aprobado por el consejo, antes del inicio de gestión de la actual administradora.

Intervención Sra. TERESA GAVIRIA – Apto. 304B:

Manifiesta estar de acuerdo con el aporte del señor Oscar García, frente al tema de los reductores. En su caso, su esposo está en delicado estado de salud, y se hace difícil el tránsito de su vehículo por tantos reductores. Está en desacuerdo que se hayan instalado únicamente en la entrada de los apartamentos y no en la calle de las casas. Adicionalmente expresa que pasar la silla de ruedas de su esposo se le hace muy complicado. No está de acuerdo con la respuesta dada por la administración a la carta enviada sobre el tema.

Intervención Sr. ENRIQUE GONZALEZ – Apto. 302 A:

Expresa su felicitación al consejo y a la administración por la gestión que realizaron durante su periodo; sobre el tema de los reductores y otros trabajos que se realicen, recomienda que siempre se trabaje con las normas ISO. Sobre el tema de la energía, que actualmente la suministra Celsia, informa que averiguó en otros condominios que trabajan con Emcali y el costo es inferior. En el tema de las luminarias Led que se están instalando, aclara que en el caso de los postes con altura superior a 8 metros no sirven puesto que están diseñadas para alturas menores. En el caso del proyecto de energía solar, se debe evaluar primero la eficiencia energética antes de realizar inversiones. Es potestativo de la asamblea el cambio de proveedor de energía.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Intervención Sra. MARICEL GUITIERREZ – Apto. 1004 A:

Informa que existe un comité de energía, que está en comunicación con Celsia, para definir la situación de cortes de energía. El viernes anterior se realizó una reunión en la cual Celsia informó que ya tenía identificado donde estaba el daño, pues al parecer pretendían realizar robo. Definieron hacer una inversión importante consistente en un anillo de energía para que no se vuelvan a presentar cortes. Aclara que el trabajo puede demorarse varios meses. Propone nuevamente que se forme un comité para la evaluación del proyecto de energía solar.

Intervención Sra. SOBEIDA MESTRE - Apto. No. 104-A:

Solicita se retome el tema de los apartamentos que se quedan sin luz de emergencia cuando está funcionando la planta. Solicita que se haga limpieza de los sumideros.

Intervención Sra. Sin identificar

Explica que el tema de los apartamentos que se quedan sin energía corresponde a un reclamo que se le hizo a la constructora y que aún no han solucionado. Cada propietario debe informar a la constructora, la cual tiene 10 años para cubrir garantía.

Intervención Sr. AURELIO QUIÑONEZ - Casa No. 27:

Considera que, aunque los reductores son incómodos, son necesarios para el cuidado de los niños y los adultos mayores.

8. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024:

Intervención Sr. GIOVANY MUÑOZ – Contador:

Informa que fue contratado como contador por el consejo de administración a partir de julio del 2024 y tiene experiencia de 20 años como contador de propiedad horizontal. Teniendo en cuenta que los estados financieros se enviaron previamente a los copropietarios, procederá a presentar resumen y despejar las dudas de los assembleístas.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

- **Disponible:** Al cierre del 31 de diciembre de 2024 se tenía un disponible de efectivo de \$ 97.500.000, en cuenta corriente, en cuenta de ahorros y en CDT, el cual está monetizado los dineros del fondo de imprevistos. Adicionalmente, se cuenta con dos ahorros, uno por \$ 10.000.000 de bono de reinversión otorgado por la empresa de seguridad Omega y \$ 9.000.000 para nuevos proyectos.
- **Cartera:** A la fecha hay un saldo de cartera de 24 millones de pesos. Hay dos casas que suman casi el 80% de la cartera total. En uno de los caos la demanda fue inadmitida y se debió volver a presentar.
- **Ejecución presupuestal:** En asamblea del 2024 se aprobó un presupuesto por \$ 562 millones y se ejecutaron \$ 537 millones, correspondiente al 95% de ejecución. Se generan unos excedentes del ejercicio de 45 millones. Se recibieron otros ingresos por indemnización de la compañía de seguros, descuento por pronto pago de la compañía de seguros, los rendimientos financieros generados por los CDT'S y las cuentas de ahorros y el ingreso por el uso del salón social.
- **Flujo de efectivo:** El flujo de efectivo se elaboró desde el mes de julio, con un comportamiento positivo hasta el mes de septiembre, en el mes de octubre descendió y en noviembre y diciembre se recupera.
- **Nota No. 9:** registra la cuenta control del dinero recibido a la compañía de seguridad Omega, como bono de reinversión, con un saldo de \$ 19.503.505. En mayo del 2024 efectuaron un pago y se contabilizo en esa cuenta. Se ejecutó un mantenimiento de impermeabilización por valor de \$11.241.000 y como es un gasto de mantenimiento debía registrarse en la cuenta de gasto de funcionamiento, lo que afecta los excedentes del ejercicio quedando con un saldo de \$33.744.000. Al cierre del año 2022 la cuenta tenía un saldo de \$ 26.398.000, valor que fue ejecutado con un contrato de techos, quedando en ceros. En mayo del año 2023 se recibieron de seguridad Omega \$ 50 millones, de los cuales se realizó reintegro a Seguridad Royal por \$ 26 millones. Del excedente se realizaron gastos en compra de cámaras y otros gastos de seguridad, quedando un saldo de \$ 17 millones. En julio de

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

2024 se presentó reclamación a Seguros Bolívar, por el daño de las cámaras y se recibieron \$ 6 millones, quedando un saldo de \$ 23 millones. Se ejecutó contrato por \$ 12 millones con el señor Leonel Lenis, quedando \$ 11 millones. El efectivo al cierre es de \$ 4.356.000 millones. Informa que, en los estados financieros enviados, aparece una partida afectada de \$ 11.241.254, en la cuenta de reinversión, por lo cual se propone trasladarla a la cuenta de gasto de funcionamiento del condominio, en mantenimiento de zonas comunes. En ese orden de ideas, los estados financieros quedan con unos excedentes del ejercicio de \$ 33.744.000.

Intervención Sra. ADRIANA VIVAS – Apto. 201B:

Solicita aclaración del impacto en el efectivo con la reclasificación.

Intervención Sra. PATRICIA GOMEZ – Miembro del concejo:

Informa que en el mes de mayo se constituyó un CDT por \$ 10 millones, porque se contaba con el dinero girado por Omega, pero como se han realizado gastos, se decidió no afectar el CDT y cubrir los gastos con los dineros que se tenían en el flujo de caja.

Intervención Sra. DORIS CLEVES – Casa No. 5:

Informa que hizo un análisis y procede a presentarlo en pantalla. Informa que, en el presupuesto se aprobaron \$ 16.700.000, que incluían la partida de \$ 11.241.000 por impermeabilización, \$ 1.000.000 para arreglos de casa 27 por la excavación que realizó Acuasur y \$ 3.000.000 para otros gastos, por lo cual la partida no se puede reclasificar como otros pasivos, porque hacen parte de la ejecución presupuestal, que terminó con unos excedentes de \$ 33 millones. En lo referente al fondo de imprevistos, se cerró al 2023 \$ 5.411.000, y ese valor sumado al ejecutado en el año 2024 debe aparecer en los estados financieros por \$ 34.204.773 y aparecen \$ 34.148.000 pero hay una diferencia de \$ 49.375.

Intervención Sr. GIOVANY MUÑOZ – Contador:

Explica que en el mes de mayo los excedentes fueron afectador por una partida de utilidad retenida por \$ 1.927.000, lo cual no se debió contabilizar

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

de esa manera, porque dicha partida solamente se puede afectar por aprobación de la asamblea. Redujeron las utilidades retenidas y se aumentó el fondo de imprevistos, y el concepto de la nota que se realizó en ese momento fue: “aprobación por los intereses financieros que se capitalizaron”. Explica que los ahorros estaban en la cuenta de utilidades retenidas, que se habían aprobado en años anteriores. Esto puede estar generando **la** diferencia en el fondo de imprevistos.

Intervención Sra. DORIS CLEVES – Casa No. 5:

Explica que, en los resultados de ejercicios anteriores y del año 2024, la cuenta era \$ 22.845.000. Revisó las actas de las reuniones del conjunto y en el 15 de mayo, la contadora, sugirió al consejo y este aprobó, que los intereses generados por los ahorros del fondo de imprevistos entraran al fondo de imprevistos. Por eso pasa de \$ 26.866.000 a 28.783.000. El valor ejecutado en el fondo de imprevistos en el año 2024 fue \$ 5.411.000 y el saldo anterior era de \$28.893.000, quedando un saldo de \$ 34.204.773, es decir que hay una diferencia de \$ 49.375 con respecto al informe que se recibió. Explica que en el patrimonio se debe rebajar los \$ 49.375, en reserva de fondo de imprevistos, rebajando los \$ 11 millones que se clasificaron como mantenimiento de impermeabilización, quedando con un total de \$ 95.582.000 en lugar de \$ 106.873.000. En otros pasivos se tienen \$19.503.000, se deben quitar los \$ 11 millones y \$ 25 millones del valor de la devolución a Seguridad Rohen, quedando \$ 5.774.759. El aporte a seguridad fue de \$ 51.022.000 y se devolvieron \$ 25 millones quedando un saldo de \$ 26.022.000. Haciendo los descuentos de los gastos ejecutados, queda un saldo \$5.744.759. Al 31 de enero del 2025, se ha amortizado \$ 32.314.000 del valor del contrato con Omega y faltan 18 meses \$21.542.881 a razón de \$ 1.196.827. En la cuenta de otros ingresos se relacionan consignaciones por identificar de \$ 946.000 y otros ingresos \$ \$1.493.000. Solicita explicación de este último rubro. Manifiesta que los intereses de mora no se constituyen como ingresos de la operación, porque son producto de la recuperación de cartera. Solicita se explique cuál es el monto de la reinversión. Explica que la asamblea puede decidir si los rendimientos del CDT del bono de reinversión se utilizan para temas de seguridad o se toman como excedentes del ejercicio. Manifiesta que, en el análisis del presupuesto presentado ejecutado, encuentra que se sobre ejecutaron 16 millones en cuatro rubros

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

de mantenimiento, y ni el concejo ni la administración están autorizados a sobre ejecutar el presupuesto. No se registran en las cuentas de orden las inversiones en activos que se han realizado, como el caso del costo por la compra de cámaras.

Intervención Sr. GIOVANY MUÑOZ– Contador:

Explica que en la cuenta de ahorros por \$10.222.271 corresponde al fondo de imprevistos. Hay constituidos tres CDT por valor total de \$ 45 millones de pesos. Explica que la propuesta de la señora Doris consiste en que la asamblea apruebe que los intereses sean reinvertidos y se capitalicen. Explica que el presupuesto aprobado \$ 53.638.000 y se ejecutaron \$ 58.000.000. Explica que se tuvo que cubrir un gasto de \$ 8 millones de luminarias que se dañaron por los cortes de energía.

Intervención Sr Fredy –Miembro del consejo:

Manifiesta que uno de los objetivos del consejo fue mejorar la seguridad del conjunto, por lo cual se invirtió mayor cantidad de dinero en las luminarias en los parqueaderos y en la zona de los apartamentos. Expresa que hay situaciones que se deben solucionar de forma rápida y de fondo, y es complicado citar a asamblea, pero la información se presenta de forma transparente.

Intervención Sra. PATRICIA GOMEZ – Miembro del consejo:

Explica que al comprar las luminarias se disminuyó el consumo de energía en \$ 10 millones y el gasto por la compra de luminarias fue de \$ 8 millones.

Intervención Sr. ENRIQUE GONZALEZ – Apto. 302-A

Propone que se constituya una comisión por moción de insuficiente conocimiento, conformada por el señor contador Giovanni, la señora Doris y otro contador, para revisar los cambios de forma y fondo que se deben hacer a los estados financieros, y que sea potestativo de la asamblea delegarle a la comisión que falle y diga.

Intervención Sr. FREDY MORENO – presidente de la asamblea:

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Pone a consideración de la asamblea la creación del comité para la aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

Decisión: La asamblea aprueba por mayoría la creación de la comisión para la aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, integrada por las siguientes personas: GIOVANY MUÑOZ, Contador; señora DORIS CLEVES, Casa No. 5; y EDIER BECERRA, Apto. 1003A. La fecha límite para la presentación del informe será el 31 de marzo de 2025.

Intervención Sr. ALFREDO GARCIA – Casa No. 7:

Propone que la asamblea apruebe un cupo para la ejecución de gastos extras, apropiando los recursos de los excedentes de años anteriores.

Intervención Sra. GLADYS SIERRA – Casa No. 11:

Propone que, para próximas asambleas, se nombre una comisión que previamente a la reunión de asamblea, revise los estados financieros, para que lleguen listos para aprobación en la asamblea.

Intervención Sr. FREDY MORENO – presidente de la asamblea:

Procede a realizar llamado a lista para la verificación del quorum.

Resultado: Con el llamado a lista de los propietarios de las casas y los apartamentos de la torre A y B, se certifica un quorum del 58%, por lo cual se procede con la asamblea.

9. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2025:

Intervención Sr. GIOVANY MUÑOZ – Contador:

Informa que las cuotas de administración fueron incrementadas en el 5,2 %, por lo cual el presupuesto se trabajó con dicho incremento, pero incluyendo una partida por descuento de pronto pago que ofrece la compañía de vigilancia, por pago dentro del mismo mes del servicio, por valor de \$ 2.500.000. Lo anterior financiará el incremento del 5,2% de la cuota de administración. Los gastos totales del presupuesto son de \$ 592.000.000. Se incluye una partida por el costo de los certificados de tradición de todos los

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

predios por \$ 756.000, los cuales se les van a cobrar a cada propietario, por lo cual el efecto es nulo, porque hay un gasto y un ingreso.

Teniendo en cuenta que la propuesta de presupuesto fue enviada previamente a los asambleístas, propone proceder a despejar las dudas de los asambleístas.

Intervención Sr. HAROLD VASQUEZ – Casa No. 15:

Solicita aclaración del motivo por el cual se incluye partida de mantenimiento de techos de casas y apartamentos, cuando lo definido en asamblea anterior fue que cada propietario se hará responsable del mantenimiento de sus techos.

Intervención Sr. HERING MEDINA – Miembro del concejo:

Aclara que los techos de los apartamentos es un área común que afecta a 80 apartamentos, y los techos de las casas son área común pero no es aplicable para casas. Comparte tres casos de las consecuencias de no tener un mantenimiento preventivo y correctivo en esas áreas. Se afectó la tarjeta del ascensor y la humedad está oxidando el cable de los ascensores, lo que pone en riesgo la seguridad y vida de las personas; se presentaron humedades que afectaron de forma grave dos apartamentos, y los propietarios asumieron los costos y no realizaron cobro a la copropiedad, aunque por ley tenían derecho. La ley estipula que la copropiedad es responsable del mantenimiento de los techos de las áreas comunes. Aclara que sólo se está en capacidad económica para cubrir el mantenimiento de los techos de los apartamentos, y la partida definida para tal fin no se puede retirar del presupuesto, sin embargo, la asamblea puede definir que si hay excedente de dicha partida se asigne a las casas, dividiendo el monto asignado entre todas las unidades, como un aporte de la copropiedad, pero no se pueden asumir inversiones particulares para toda la reparación de los techos de una casa.

Intervención Sra. PATRICIA GOMEZ – 903 A:

Manifiesta que, en la reunión del año anterior, se discutió el tema de la reparación de los techos, y no fue aprobada la partida. Procede a realizar lectura del acta de la asamblea, en la página 20, donde se describen los bienes comunes esenciales.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Intervención Sra. DORIS CLEVES – Casa No. 5:

Manifiesta que el tema en discusión es quien debe asumir los recursos. Informa que ella fue quien elaboró el acta y el señor Hering retiró una serie de aprobaciones. Manifiesta que puede colocar la grabación del audio de la asamblea ordinaria del año 2024. Las cubiertas de las casas son bienes esenciales y están incluidas en la póliza de seguros, Por lo cual se debe incluir una partida para el mantenimiento de los techos de las casas.

Intervención Sr. GIOVANY MUÑOZ – Contador:

Aclara que la partida presupuestada, está definida para mantenimientos preventivos de techos de apartamentos y casas por un valor de \$ 12.265.0000. Informa que no se debe poner a votación, toda vez que es un tema de cumplimiento de la ley. Se debe presentar a aprobación el presupuesto anual por valor de \$ 592.000.000, con el incremento aplicado del 5,2%.

Intervención Sr. MARICEL GUTIERREZ – Apto. 104 A:

Manifiesta que solicitó a la administración, se incluyera a la copropiedad en el proyecto de vigilancia externa. Particularmente lo considera muy importante, y tiene conocimiento que en el año transcurrido ha tenido buenos resultados. Informa que el costo mensual por cada unidad de vivienda es de \$ 11.500. Considera que la vinculación al proyecto debe estar condicionado al compromiso de cumplimiento de todos los condominios participantes, y que sea la JAC quien haga seguimiento a la contratación. Si la asamblea lo aprueba habría que adicionar el presupuesto

INTERVENCIÓN Sra. DORIS CLEVES – Casa No. 5:

Informa que ella había elaborado un presupuesto sin incluir la partida de la reparación de techos, pero decide no presentarlo.

Intervención Sr. HAROLD VASQUEZ – Casa No. 15:

Consulta si se va a mantener el rondero medio turno, porque observa en el chat de la comunidad la afectación para las personas mayores, por no contar

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

con el apoyo nocturno para la atención de domicilios, enfermeros y todas las situaciones nocturnas.

Intervención Sra. GLADYS SIERRA – Casa No. 11:

Considera que se debe tener el servicio de rondero en horario nocturno, que ayude a tener control sobre la situación que se presenta con los excrementos de las mascotas, toda vez que algunos residentes aprovechan que el rondero termina su jornada, para sacar a sus mascotas para que hagan sus necesidades y no recogen los excrementos. Propone que se definan multas para los infractores.

Intervención Sr. FREDY MORENO – presidente de la asamblea:

Informa que no se incluye rondero en horario nocturno y se continua bajo el mismo escenario, porque incluirlo tendría un incremento en el presupuesto. El costo de un rondero 24 horas tiene un costo aproximado de 65 millones de pesos. Manifiesta estar de acuerdo en la definición de multas para los infractores.

Intervención Sra. Representante Apto. 1002

Informa que representa al señor William Bermúdez. Manifiesta que en días anteriores encontró que habían forzado la puerta del apartamento, quitando la lámina.

Intervención Sra. ADRIANA VIVAS – Apto. 201 B:

Agradece a la señora Doris, la revisión que realiza a las cuentas. Considera que su aporte es muy importante. Manifiesta que el presupuesto enviado no contiene el detalle de las partidas y los costos, solo presenta cifras globales. Se deben evaluar otros escenarios para el presupuesto y no solamente evaluar el escenario con el incremento del 5,2%. Adicionalmente, consulta que decisión se va a tomar sobre los excedentes acumulados por \$ 75.000.000.

Intervención Sr. GIOVANY MUÑOZ – Contador:

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Explica que incluir el rondero incrementa el presupuesto entre 70 a 75 millones, y la cuota de administración incrementaría aproximadamente en un 20%

Intervención Sr. ALFREDO GARCIA – Casa No. 7:

Consulta cómo se va a utilizar el valor del descuento por pronto pago de servicio de vigilancia; si se va a aplicar al presupuesto o se va a utilizar en otros gastos.

Intervención Sr. GIOVANY MUÑOZ – Contador:

Explica que el presupuesto de gastos esta por \$ 596.000.000 y el valor de las cuotas de administración con el incremento del 5,2%, suman \$ 592.000.000. este valor más \$ 2.500.000 mensual del descuento de pronto pago de la seguridad, suman el total de los \$ 596 millones.

Intervención Sr. FREDY MORENO – presidente de la asamblea:

Pone a consideración de los asambleístas la aprobación del presupuesto.

Pregunta: ¿quiénes están de acuerdo con la aprobación del presupuesto para el año 2025, por valor de \$596.101.500?

Resultado de la votación: 76 votos a favor.

Decisión: La asamblea aprueba por mayoría, con 76 votos a favor el presupuesto para el año 2025 por valor total de \$ 596.101.500.

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN PARA EL AÑO 2025:

Decisión: La asamblea aprueba por mayoría, con 76 votos a favor el incremento de la cuota de administración en el 5,2%, incrementada desde el primero de enero del 2025.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

11. PRESENTACIÓN PROYECTOS AÑO 2025:

Intervención Sra. MARY LUZ ANAYA – Administradora:

Informa que se presentan necesidades en el condominio; aclara que los recursos para la financiación de los proyectos se tomarían de la partida de proyectos incluida en el presupuesto. Se presenta en pantalla el registro fotográfico de soporte.



PRIMER PROYECTO

1

RESTAURACION Y PINTURA DE LAS 45 BASES LUMINARIAS DEL CONJUNTO

RESTAURACION Y PINTURA BASES LUMINARIAS

► En total Hay 45 soportes de Lámparas Todas Estas muy Oxidadas Unas Mas Que Otras Tiene Oxido Por Partes o También En Los tornillos o les falta estos por que se han descabezado.

SEGUNDO PROYECTO

REPARACION AREAS LOCALIZADAS PISCINA,
RESTAURACION PINTURA Y PUNTOS DE
SOLDADURA

2

RESTAURACION
Y
PINTURA
AREA DE LA
PISCINA



TERCER PROYECTO

BASES DE ESTRUCTURA TEJAS ENTRADA
TORRE A Y B

3

INGRESO A LA
ENTRADA TORRES
A Y B
REPARACION
BASES DE
ESTRUCTURA Y
TEJAS AL
INGRESO

EN TOTAL 16 BASES REQUIEREN SER TRATADAS DESIDO A
QUE LA HUMEDAD DEL LUGAR ESTA OXIDANDO, LO QUE
PODRIA AFECTAR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA



CUARTO PROYECTO

IMPERMEABILIZACION AZOTEA

4

IMPERMEABILIZACION DE LAS AZOTEAS TORRE A Y B

AZOTEA TORRE A



QUINTO PROYECTO

PROYECTO ALGIBE

Keywords: *workplace spirituality, organizational commitment, organizational citizenship behavior, turnover intention, organizational trust*

1. **Einleitung:** Begrüßung der Teilnehmer, Vorstellung des Dozenten, Zielsetzung der Veranstaltung.
 2. **Theoretische Grundlagen:** Einführung in die Grundlagen der Organisationsentwicklung, Bedeutung von Kultur und Struktur.
 3. **Praktische Beispiele:** Analyse von Fallstudien, Diskussion von Erfolgsfaktoren und Herausforderungen.
 4. **Interaktive Übungen:** Gruppenarbeit zur Entwicklung von Organisationsmodellen, Rollenspiele zur Kommunikation.
 5. **Fazit und Ausblick:** Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse, Diskussion der Zukunft der Organisationsentwicklung.

PROYECTO ALGIBE

BENEFICIOS DEL PROYECTO

1. AHORRO SIGNIFICATIVO EN COSTOS LA IMPLEMENTACIÓN DEL ALIBRE REDUCIRÁ DE MANERA CONSIDERABLE EL CONSUMO DE AGUA POTABLE PROVENIENTE DEL SISTEMA PÚBLICO, LO QUE SE TRADUCIRÁ EN UNA DISMINUCIÓN NOTABLE EN LA FACTURA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.
2. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL AL UTILIZAR AGUA DE POZO PARA EL RIEGO Y MANTENIMIENTO, SE DISMINUYE LA DEMANDA DE AGUA TRATADA, PROMOVRIENDO EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS NATURALES Y CONTRIBUYENDO A LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Intervención Sr. NELSON ORJUELA – Apto 603 A:

Informa que la administración recolectó tres cotizaciones para los arreglos de las rejas de la piscina y bases de la zona de acceso de las torres, pero son trabajos independientes. Aporto otra cotización por todos los trabajos a cargo de un solo proveedor. Explica los detalles de los arreglos: se soldan varillas, se hace un molde redondo, se funde concreto de 20 cm., se coloca platina de $\frac{1}{4}$ y se colocan chazos para que se vea original. Informa que son 16 parales que se van a reparar, y se incluyen las bases (42) de las luminarias dentro de la cotización. El valor total de la cotización es de \$ 6.300.000. Propone hacer venta de lechona para recolectar fondos para compra de sillas.

Intervención Sra. GLADYS SIERRA – Casa No. 11:

Manifiesta que, en relación a las bases de las lámparas, se debe controlar la oxidación que se produce por el agua. Se debe primero aplicar un antioxidante y luego aplicar el anticorrosivo. Con relación a las sillas, teniendo en cuenta que no son de un material resistente al sol, se deben guardar en las noches.

Intervención Sra. sin identificación

Propone que los propietarios de los apartamentos conformen un comité para la evaluación de la oxidación que se está presentando en las bases de los parqueaderos y depósitos. Propone solicitar cotización al proveedor que, realizará los trabajos de las rejas. Aclara que los costos deben estar a cargo de los propietarios.

Intervención Sra. GISELA RODRIGUEZ - Apto. 301 A:

Solicita que se incluya en la cotización la reparación de las rejas de los apartamentos.

Se le explico que este costo es a cargo de los propietarios. Cuando se pintaron las fachadas, se dio la opción de que los propietarios hicieran pintar las rejas, pero cada uno financiaba este costo

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

PROYECTO	DESCRIPCION	JUSTIFICACIÓN
PRIMER	RESTAURACION Y PINTURA DE LUMINARIAS DEL CONJUNTO	*EN TOTAL HAY 45 SOPORTES DE LÁMPARAS TODAS ESTAS MUY OXIDADAS UNAS MAS QUE OTRAS TIENE OXIDO POR PARTES O TAMBIÉN EN LOS TORNILLOS O LES FALTA ESTOS POR QUE SE HAN DESCABEZADO.
SEGUNDO	RESTAURACION Y PINTURA AREA DE LA PISCINA	* SE REPORTAN DAÑOS GRAVES EN LAS REJAS QUE RODEAN LA PISCINA. * ASI MISMO EL ACCESO A LAS PISCINAS SE EVIDENCIA DETERIORO EN LA BASE Y LA BARANDA DE LA PARTE DE ARRIBA QUE SOSTIENEN LA PUERTA.
TERCERO	INGRESO A LA ENTRADA TORRES A Y B REPARACION BASES DE ESTRUCTURA Y TEJAS AL INGRESO	*EN TOTAL 16 BASES REQUIEREN SER TRATADAS DEBIDO A QUE LA HUMEDAD DEL LUGAR ESTA OXIDANDO, LO QUE PODRIA AFECTAR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA
CUARTO	IMPERMEABILIZACION DE LAS AZOTEASTORRE A Y B	* SE HA IDENTIFICADO QUE EN VARIAS ZONAS DE LAS AZOTEAS DE AMBAS TORRES EXISTEN SIGNOS DE DETERIORO EN LA IMPERMEABILIZACIÓN, INCLUYENDO: GRIETAS Y FISURAS EN LA CAPA IMPERMEABILIZANTE. *ACUMULACIÓN DE AGUA EN CIERTOS SECTORES. *DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES EN LAS JUNTAS DE DILATACIÓN. *FILTRACIONES OBSERVADAS EN ALGUNOS APARTAMENTOS DE LOS ÚLTIMOS PISOS. *DESAGÜES OBSTRUIDOS
QUINTO	PROYECTO ALGIBE	*AHORRO SIGNIFICATIVO EN COSTOS LA IMPLEMENTACIÓN DEL ALJIBE REDUCIRÁ DE MANERA CONSIDERABLE EL CONSUMO DE AGUA POTABLE PROVENIENTE DEL SISTEMA PÚBLICO, LO QUE SE TRADUCIRÁ EN UNA DISMINUCIÓN NOTABLE EN LA FACTURA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. *SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL AL UTILIZAR AGUA DE POZO PARA EL RIEGO Y MANTENIMIENTO, SE DISMINUYE LA DEMANDA DE AGUA TRATADA, PROMOViendo EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS NATURALES Y CONTRIBUYENDO A LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. *AUTONOMÍA HÍDRICA CONTAR CON UNA FUENTE DE AGUA PROPIA PERMITIRÁ MITIGAR LOS EFECTOS DE POSIBLES RESTRICCIONES EN EL SUMINISTRO PÚBLICO, ASEGURANDO EL RIEGO CONTINUO DE LAS ZONAS VERDES Y LA LIMPIEZA DE LAS ÁREAS COMUNES. * MEJORA DEL VALOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE CAPTACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AGUA DEMUESTRA UNA GESTIÓN RESPONSABLE DE LOS RECURSOS, LO QUE PUEDE AUMENTAR LA PLUSVALÍA DE LAS PROPIEDADES DENTRO DEL CONJUNTO.

12. POSTULACIÓN Y ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Se postulan las siguientes personas:

Nombre	Casa/Apartamento
JAIRO ALVAREZ	704A
NELSON ORJUELA	603A
FREDDY MORENO	23
PATRICIA GOMEZ	901B
MARICEL GUTIERREZ	1004A

DECISION: La asamblea aprueba la elección de las anteriores personas como miembros del consejo.

13.ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PERIODO 2025 -2026.

Se postulan las siguientes personas:

Nombre	Casa/apartamento
EDIER BECERRA	1003A
WILLIAM FORERO	104B
OSCAR GARCIA	1004B

DECISION: La asamblea aprueba por unanimidad la elección de las anteriores personas como miembros del comité de convivencia.

14.ELECCIÓN DESIGNADOS A LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL.

No se postulan personas, por lo cual queda desierto.

15. PROPOSICIONES Y VARIOS:

a. Intervención Sra. ALFREDO GARCIA – Casa No. 7:

Sobre el tema de los reductores propone que de los cuatro actuales se reduzcan a dos.

Intervención Sr. JORGE FERNANDEZ – Apto. 302 B

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

Considera que no se deben quitar los reductores sino reubicarlos, porque los vehículos de los apartamentos salen a mucha velocidad.

b. Intervención Sr. David Rodríguez Casa 3:

Propone que se creen áreas para el entretenimiento de los niños.

c. Intervención Sr. MARICEL GUTIERREZ – Apto. 1004 A:

Solicita que se lleve a aprobación dos puntos: la vinculación de la copropiedad en el proyecto de vigilancia externa, condicionada al compromiso de cumplimiento de todos los condominios vinculados, a través de la JAC.

También propone la conformación de un comité para la evaluación de implementación de energía limpia el cual se presentaría en próxima asamblea

d. Intervención Sr. FREDY MORENO – presidente de la asamblea:

Manifiesta que se debe considerar la propuesta de la señora Gladys de definir multas para los residentes que sacan a sus mascotas y no recogen los excrementos.

e. Intervención Sra. Sin identificar

Propone que se defina el número de poderes que se pueden otorgar a una sola persona.

El Presidente procede a hacer llamado a lista para la verificación del quorum.

Intervención Sr. FREDY MORENO – presidente de la asamblea:

Informa que siendo las 7:08 p.m. hay un quorum del 57,47%, por lo cual se puede proceder a poner en votación las propuestas.

Pone a consideración de los asistentes la propuesta de vinculación de la copropiedad al proyecto de seguridad externa con un aporte de \$ 11.500

DECISION: La asamblea decide por mayoría no aprobar la propuesta de vincular la copropiedad al proyecto de seguridad externa de la JAC.

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

El presidente, pone a consideración de los asistentes la propuesta de conformación de comité por parte del consejo para evaluación de implementación de energías limpias

DECISION: La asamblea por mayoría aprueba que el consejo conforme el comité, para evaluar la implementación de energías limpias en zonas comunes.

Pone a consideración de los asistentes la propuesta de imposición de multa por valor de \$ 100.000, para los residentes que dejen sus mascotas en las zonas comunes sin correa y no recojan los excrementos. Lo anterior previo cumplimiento del procedimiento definido en el manual de convivencia (tres llamados de atención).

DECISION: La asamblea aprueba por mayoría la imposición de multa de \$ 100.000, después de tres llamados de atención, a los residentes que dejen sus mascotas en las zonas comunes sin correa y no recojan los excrementos.

Pone a consideración de los asistentes la propuesta de limitar el número de poderes a dos por asambleísta.

DECISION: La asamblea aprueba por mayoría limitar el número de poderes a dos por asambleísta.

Intervención Sra. PATRICIA GOMEZ – 903 A:

Aclara que, para la imposición de multas y limitación de poderes, se debe realizar la modificación del reglamento de propiedad horizontal, por lo cual se debe realizar previamente la investigación de los costos.

Pone a consideración de los asistentes la propuesta de evaluación de proyecto para mejora y ampliación de la zona de recreación.

Intervención Sra. SOBEIDA MESTRE- 104 A:

Propone que a futuro se evalúe la posibilidad de adecuar el salón social.

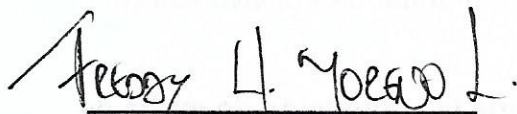
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025

CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO. NIT 901.110.560-3

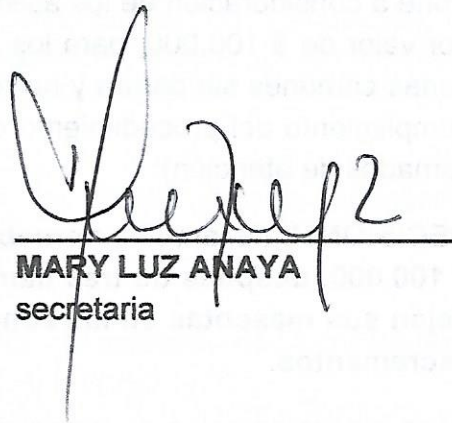
Intervención Sra. PATRICIA GOMEZ – 903 A:

Aclara que la iniciación de todos los proyectos, no se darán de manera inmediata. Todo depende de la evaluación técnica y costos.

Se realiza cierre de la cesión siendo las 7:20 p.m. del día 22 del mes de febrero de 2025.



FREDY MORENO
Presidente

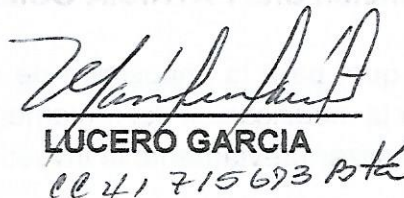


MARY LUZ ANAYA
secretaria

Comisión verificadora



MARICEL GUTIERREZ



CC 41 715693 Rte

LUCERO GARCIA



CARLOS VARGAS