



**ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO
RESIDENCIAL LUCCA PH REALIZADA EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

En la ciudad de Zipaquirá Cundinamarca, siendo aproximadamente las 8 :00 minutos de la mañana del día (26) de septiembre de dos mil veinte (2020), se reunió la Asamblea General Ordinaria de propietarios, según convocatoria escrita de fecha 11 de septiembre de 2020 realizada por la señora **MAYRA GONZALEZ BRICEÑO** en su calidad de **ADMINISTRADORA del CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA PH**, mediante escrito dirigido a cada uno de los copropietarios, vía correo electrónico y por aviso que se fijó en portería y en cada una de las torres de la unidad residencial, con la antelación prevista en el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**. Acto seguido la señora administradora procede a dar lectura al orden del día de la convocatoria.

1. Verificación del quorum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Aprobación reglamento de la asamblea.
5. Aclaración de normatividad asamblea extraordinaria 01 agosto 2020.
6. Explicación que es el R.P.H, Ley 675, manual de convivencia.
7. Nombramiento de la comisión verificadora del acta (2 personas mínimo).
8. Informe de gestión administración 2019.
9. Informe de la gestión actual administrador.
10. Informe de gestión consejo saliente 2019-2020.
11. Informe del revisor fiscal 2019.
12. Informe Interventoría.
13. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.
14. Presentación y aprobación del presupuesto vigencia 2020.
15. Nombramiento del comité de convivencia.
16. Elección del revisor fiscal.
17. Reforma Reglamento Propiedad Horizontal.
19. **[Que sería por continuidad numérica el 18]** Proposiciones y varios.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

ADMINISTRACIÓN: listo ya tenemos el quórum, Christian por favor nos puedes indicar ese es el quórum para dar inicio a la asamblea, de acuerdo.

TOWER LOGÍSTICA: sí señora, el 51.488% de coeficientes de copropiedad.



ADMINISTRACIÓN: de acuerdo a este quórum, vamos a dar inicio a la asamblea ordinaria de copropietarios del conjunto residencial Luca, lo primero que vamos a hacer es verificación del quórum, ya lo realizamos y vamos a realizar la elección del presidente y secretario de la asamblea, eso va de acuerdo al orden del día que se les envió en la convocatoria el 11 de septiembre del presente año. Christian me colaboras por favor verificando que personas se van a postular como presidente y secretario de la asamblea y así mismo poder dar visto bueno a este punto del orden del día.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

TOWER LOGÍSTICA: correcto entonces, les pedimos en este momento a las personas que están interesadas en postularse para el cargo de presidente y/o secretario de la asamblea, por favor utilicen la opción levantar la mano en el aplicativo de Zoom, en el listado de participantes, en la parte inferior derecha, hay un botón que dice levantar la mano, todo lo que tienen que hacer es clic ahí en este momento, para las personas que están interesadas, se postulan, miramos quien levanta la mano y a continuación, la administración podría darle la palabra a estas personas para confirmar su postulación Mayra.

ADMINISTRACIÓN: bueno, el señor Diego Zambrano levanto la mano, Christian por favor me colaboras activando el micrófono al señor para que se presente, recuerden por favor siempre decir nombre, torre, y apartamento.

TOWER LOGÍSTICA: perfecto Mayra, listo señor Diego por favor habilite su micrófono y lo escuchamos, muy buenos días.

TORRE 5 - 219: muy buenos días a los asambleístas y al consejo de administración que siento la presente asamblea mi nombre es Diego Zambrano Garrido soy propietario del apartamento 219 de la torre 5, levantó la mano para postularme a cargo de la presidencia de la asamblea del día de hoy, la idea de la presidencia a la que me postulo es hacer una presidencia amena, tranquila, armónica, apegada a la norma, en donde se garantice el derecho de participación conforme al reglamento que se envió previamente, y con todas las ganas de trabajar por el bienestar del conjunto, muchas gracias.

TOWER LOGÍSTICA: listo señor Diego, muchas gracias, sigue el señor Fernando Barrantes, quien también levantó la mano. Mayra me confirmas si le damos la palabra al señor Barrantes para que confirme su postulación.

ADMINISTRACIÓN: claro que sí, por favor colabórame activándole el micrófono al señor.

TOWER LOGÍSTICA: señor Fernando por favor active el micrófono y lo escuchamos, buenos días.



TORRE 6 - 524: buenos días a Mayra, buenos días señores TOWER, buenos días señores asambleístas, mi nombre es Fernando Barrantes soy propietario de la torre 6 524 en el momento me postulé a la presidencia de esta asamblea, quería comentarles que digamos como tal o tengo la duda con Mayra, no sé si me puedas ayudar, [interferencia-no-audible].

ADMINISTRACIÓN: don Fernando perdón lo interrumpo, pero no le escucho lo que me está diciendo, se le escucha muy entrecortado.

TORRE 6 - 524: ok, perfecto, mira tenía una consulta si el quórum es de 51% o del 70%, eso era como para claridad de todos propietarios y dos, digamos [interferencia-no-audible].

TOWER LOGÍSTICA: señor Fernando, no le escuchamos en este momento señor Fernando.

ADMINISTRACIÓN: bueno respecto a la pregunta qué estaba haciendo don Fernando, si es con el 51% que se da inició a la asamblea general. No tenemos buena comunicación con don Fernando, no sé si se pueda ubicar mejor, sí nos están escuchando o qué nos dé respuesta por chat, pero pues así es como un poco complicado la comunicación con los demás asambleístas, entonces le pedimos el favor mejore su comunicación, don Fernando si se puede acercar al Router.

TORRE 6 - 524: me postulo entonces para presidente de esta asamblea, muy buenos días para todos, señores TOWER, señores asambleístas, y Mayra pues aquí estoy para colaborarles en el orden del día de esta reunión, para poderle dar, así como una buena orientación y tratar de orientarlos un poco, hablo en nombre de los asambleístas, tomando un poco la palabra y tratar de que no se generen conflictos, ni discusiones y llevemos un buen orden del día, gracias Mayra.

ADMINISTRACIÓN: de acuerdo, alguna otra persona más, que se quiera postular. Bueno, no veo reflejado más, que alguien haya levantado la mano Christian. Procedemos entonces a la votación, me colabora.

TOWER LOGÍSTICA: señores asambleístas por favor vayan a la plataforma de votación VO.TOWER en este momento, vamos a hacer la activación de la siguiente pregunta: ¿a quién desea elegir como presidente de la asamblea?, la primera opción está el señor Diego Zambrano y la opción 2, a quién escucharon en segunda instancia, el señor Fernando Barrantes. Pueden votar en este momento por favor.

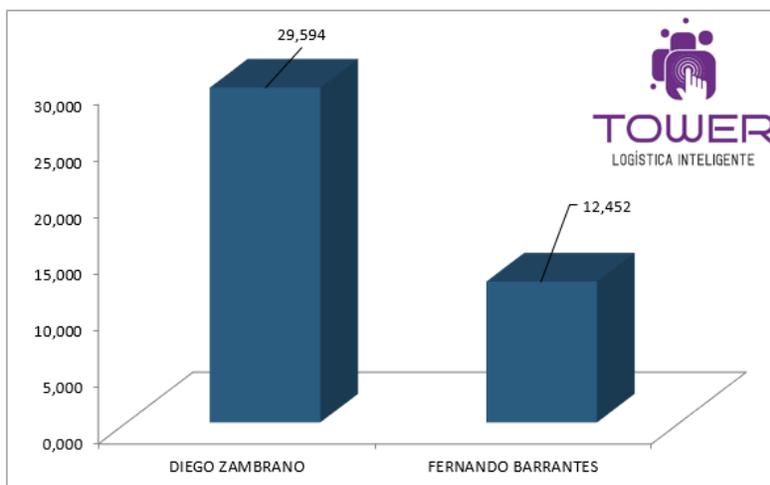
Señora Mayra, los resultados finales ya están en pantalla, el tiempo para la votación, ya ha sido cerrado, los resultados son los siguientes: en primer lugar, está el señor Diego Zambrano con un 29.594% de coeficientes de copropiedad, por el señor



Fernando Barrantes, obtuvo el 12.452% de coeficientes de copropiedad y del quórum tomado anteriormente, el 9.442% de cocientes de copropiedad, no votaron por ninguna de las 2 opciones anteriores. Entonces surtida esta votación.

1. ¿A QUIEN DESEA ELEGIR COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA?

	Respuestas	
	Porcentaje	Coficiente
DIEGO ZAMBRANO	70,385%	29,594
FERNANDO BARRANTES	29,615%	12,452
Totales	100%	42,046



ADMINISTRACIÓN: bueno entonces el señor Diego Zambrano como lo acaba de decir Christian, quedó como presidente entonces le sedo la palabra para que por favor sea la persona que autorice, modere y lidere la reunión, le pido que por favor le dé inició al orden del día. Para que ya empecemos con esta asamblea.

TOWER LOGÍSTICA: señor Diego, muy buenos días, felicitaciones, nuevamente me presentó Christian Muñoz de la empresa TOWER - logística inteligente - le he dado hace un momento permisos de Coanfitrión en la reunión de zoom, con este tipo de permiso usted puede habilitar y puede silenciar algún micrófono en el momento que usted como presidente asamblea lo crea necesario, de igual forma pues estamos acá para apoyarle en cualquier duda o solicitud técnica que tenga al respecto. Muchas gracias.

ADMINISTRACIÓN: Christian nos falta la elección del secretario, entonces para qué por favor las personas que se quieran postular como secretario por favor levanten la mano y hacemos la votación por favor.



TOWER LOGÍSTICA: las personas que quieran postularse como secretario de la asamblea, sí son tan amables y hacen uso de la opción levantar la mano en la aplicación de Zoom, para poderlos registrar.

PRESIDENTE: gracias a todos los asambleístas por la oportunidad que me dieron, valdría la pena recordarles en qué consiste el cargo de secretario para las postulaciones, el cargo de secretario dentro de la asamblea, es el responsable de tomar nota y levantar el acta de la asamblea de lo que aquí se vaya a deliberar y naturalmente decidir sobre el orden del día que previamente debemos nosotros aprobar, en ese orden de ideas, esta persona deberá proyectar el acta y someterla al comité de verificación que también lo vamos a elegir más adelante y esa es su función principal, recoge las ideas y recoger todo lo que aquí se debate y plasmarlo en un acta, que posteriormente deberá ser registrada, dentro de los libros de cámara y comercio, entonces miramos postulaciones, Christian nos puede decir quien se ha postulado. Fernando se postuló o Fernando no ha bajado la mano, y no tenemos más.

TOWER LOGÍSTICA: el señor Fernando la había bajado anteriormente, en este momento la volvió a subir, entonces posiblemente sea para la postulación de secretario, entonces señor diego si es el caso, usted puede habilitarla el micrófono al señor Fernando para que confirme esa postulación.

TORRE 6 - 524: buenos días Mayra, buenos días señores asambleístas, bueno yo me postulé, digamos como tal, para la presidencia de la asamblea, realmente mi interés es más que todo tratar de ayudarles, de organizar un poco, digamos que tengo conocimiento en temas de consejo de administración, entonces sólo por apoyarte Christian para que lo sepas, y pues en cuanto al tema del acta la lectura es bastante dispendiosa, no sé si ahí se cuenta con el apoyo de TOWER para el levantamiento de esa acta, me gustaría que me aclararan la duda por parte de TOWER.

TOWER LOGÍSTICA: gracias Fernando, en el paquete de servicios contratado con nuestra empresa, está el tema de la transcripción del borrador del acta, digamos que en la parte final, los que se encargan de velar por que el acta sea correcta y se acoja a las disposiciones legales es la comisión verificadora del acta, entonces nosotros entregamos la transcripción como tal, eso hace parte también de nuestro servicio y ya ustedes miraran qué ajustes o que temas adicionales van incluir y también por supuesto la grabación de esta reunión que se entrega también.

TORRE 6 - 524: a bueno Christian, entonces yo creo que no tendría inconveniente, me postulo entonces al cargo para colaborarles a ustedes y a la copropiedad.

PRESIDENTE: vale, muchas gracias Fernando, entonces Fernando Barrantes es el secretario, no sé si alguien se quiera postular más, parece que no hay más postulaciones.



ADMINISTRACIÓN: don Diego, la señora de la torre 1 apartamento 1002 se está postulando.

PRESIDENTE: si aquí la acabo de ver, si señora, Yaneth como estas.

TORRE 1 - 1002: buenos días yo soy Yaneth Díaz, torre 1 apartamento 1002, señor presidente me dirijo a usted para que en esta asamblea estemos es en pro de todos y beneficio de todos, no aquí en la particularidad de cada uno, soy partícipe del anterior consejo y mi solicitud es cambiar el orden del día. Solicito por favor que el punto 10 sea pasado al 6, el informe del consejo de administración, presupuesto, que el informe financiero no sea tan atrás, por qué las personas ya se empiezan a dispersar y eso es importantísimo para el conjunto.

ADMINISTRACIÓN: señora Yaneth perdón la interrumpo, pero estamos escogiendo secretario de la asamblea, no hemos llegado al orden del día, entonces le pido por favor don Diego.

PRESIDENTE: Mayra discúlpame, te voy a pedir el favor, con muchísimo respeto, voy a ser el presidente, ella está haciendo una proposición, en efecto la señora Yaneth se está postulando y está haciendo una proposición, Yaneth si te parece, después de que elijamos el cargo de secretario, pasamos al siguiente punto y discutimos el orden del día para aprobación de todos, vale, entonces te recomendaba si querías hacer parte de la secretaria, postularte para el cargo, de acuerdo.

TORRE 1 - 1002: no, en este momento no era eso, quería hacer el cambio del orden del día, siento que me parecía importante antes de.

PRESIDENTE: de acuerdo Yaneth, listo, perfecto, muchas gracias. Listo entonces aclara la intervención de Yaneth, nuevamente la única persona que se postula para el cargo de secretario es el señor Armando Barrantes. De manera tal considero yo de que, al no haber más postulaciones, podríamos dejar al señor Fernando en este cargo, y no desgastarnos en ninguna votación porque no tendría sentido, en ese orden de ideas, Fernando queda como secretario de la asamblea del día 26 de septiembre del 2020 para los efectos y el registro del audio que se está llevando a cabo por la empresa TOWER. Según el orden del día, que nos enviaron el 11 septiembre para la convocatoria de la asamblea, hemos agotado la verificación del quórum, elección del presidente y secretario de la asamblea, tercero lectura y aprobación del orden del día, para votar este punto, les propongo que le voy a dar una lectura del orden del día propuesto, y a partir de esa lectura, escuchamos si hay alguna persona o algún asambleísta que considere que deba hacerse alguna modificación o en su defecto alguna inclusión o exclusión de algunos de los puntos que está aquí y enseguida lo miraremos, entonces orden del día:

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.



ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quorum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Aprobación reglamento de la asamblea.
5. Aclaración de normatividad asamblea extraordinaria 01 agosto 2020.
6. Explicación que es el R.P.H, Ley 675, manual de convivencia.
7. Nombramiento de la comisión verificadora del acta (2 personas mínimo).
8. Informe de gestión administración 2019.
9. Informe de la gestión actual administrador.
10. Informe de gestión consejo saliente 2019-2020.
11. Informe del revisor fiscal 2019.
12. Informe Interventoría.
13. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.
14. Presentación y aprobación del presupuesto vigencia 2020.
15. Nombramiento del comité de convivencia.
16. Elección del revisor fiscal.
17. Reforma Reglamento Propiedad Horizontal.
19. **[Que sería por continuidad numérica el 18]** Propositiones y varios.

Ese fue el orden del día que y nos propusieron para la convocatoria. Entiendo según lo que decía Yaneth, hay algunas proposiciones para efectos de revisar el orden del día, entonces le preguntó a la asamblea si alguien está en desacuerdo correcto, con el orden del día y quisiera proponer algún orden del día, incluir o excluir algunos de los puntos, entonces les agradezco que, para la intervención, levanten la mano y ordenadamente les voy dando el uso de la palabra.

Señor Ferney buenos días, ya le di el permiso, lo escuchamos. buenos días.

Ferney, permíteme un segundo, conforme al reglamento de la asamblea, me gustaría que hiciéramos una recapitulación de un minuto sobre las reglas de la participación en la asamblea, para que las intervenciones sean muy optimas, recordemos que para el registro del acta tenemos que, al momento en que vamos a empezar a hablar, identificarnos con la torre y el apartamento, correcto, la intervención tiene que estar relacionada con el punto que se está tocando, so pena que se pueda silenciar o excluir dicha intervención, de la deliberación que está siendo en ese momento, naturalmente las intervenciones no pueden superar máximo los 3 minutos, la invitación muy respetuosa es que lo hagamos en menos de 3 minutos ojalá en 1 minuto para que salgamos de esto muy rápido y seamos muy concretos, de acuerdo, la disciplina y el orden en este tema es muy importante, de forma tal que, así claros, adelante Ferney lo escuchamos.

Asambleísta Ferney: muy buenos días, *[interferencia-no-audible]*. para dejar claridad en este orden del día, nombramiento del nuevo consejo nuevamente, una



de las dos, que haya una mejor claridad, porque la persona que ha habido de pronto desde el primero de agosto que se hizo la asamblea extraordinaria, hay un sinsabor con ese tema, entonces si incluirlo nuevamente para que se aclare y se haga un nombramiento del nuevo consejo y haya una transparencia absoluta de todo lo que tenemos en el conjunto, muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias Ferney por intervención y me gustaría hacer una claridad en el tema, y es que, la elección del consejo administración o la ratificación que se pudo hacer dentro de la inclusión del punto, para complementarte un poquito Ferney, va hasta los primeros 3 meses, ósea hasta que se haga la asamblea ordinaria, dentro de los primeros 3 meses de la vigencia 2021, es decir que no irían desde la fecha de elección en que se hizo o se vaya a hacer hoy, hasta septiembre del otro año. Ferney te agradezco que bajes la mano para poder darle visualmente aquí. Angie Serrano, buenos días.

TORRE 3 - 111: Hola, buenos días, habla Miller Espitia de la torre 3, apartamento 111, estoy desde el celular de mi esposa, por eso aparece Angie Serrano, pero es Miller Espitia, es para una aclaración breve Diego, me gustaría que dentro del plan del orden del día, se incluyera proposiciones y varios, ya que, pues no lo veo ahí, no lo veo vigente, yo he pasado una propuesta a la administradora del conjunto, me dijo Miller eso lo vamos a tocar en proposiciones y varios, en la asamblea general, pero veo que no está incluido, yo ya pase una propuesta por escrito, que tienen que ver con la creación de un manual para el uso de la cancha múltiple, entonces era esto Diego.

PRESIDENTE: gracias Miller por su intervención, en efecto dentro del orden del día, proposiciones y varios se encuentra numerado con el número 19 **[que sería el número 18]** de acuerdo, la aclaración va, que, si está incluido el punto, y en ese punto podríamos incluir la valiosa propuesta que hace de la cancha múltiple, perfecto. Leonardo Ortiz, buenos días, un gusto saludarlo, lo escuchamos.

TORRE 4 - 43: buenos días mi nombre es Leonardo Ortiz, propietario del apartamento 43 de la torre 4, quisiera que se incluyera dentro del dentro del orden del día si pudiéramos hacer el cambio de administración, hay la mejor voluntad y todo, pero creo que debemos contar con nuevas opciones, para poder tener un personal idóneo que acompañe al consejo, que se escoja hoy o que se ratifique desde el primero de agosto, hay la mejor voluntad, las mejores cualidades, pero hay unas ciertas falencias que si debemos tener a consideración, entonces hago la propuesta de que se haga la ratificación o el cambio de administración.

PRESIDENTE: gracias Leonardo, en efecto ese punto no está, entiendo que la asamblea podría tomar la decisión de incluir este punto como tal, discutirlo, deliberarlo, pero por lo general, se le delega al consejo de administración esta función, de lo que es la contratación, lo que es el proceso de reclutamiento y el proceso de selección y contratación de la administradora, entiendo que en este



momento la actual administradora está en estado de embarazo y gestación, por lo cual, me parece a mí queda la trascendencia de este hecho, el consejo de administración debería asumir, el nuevo consejo debería asumir esta situación para revisar, no solo la condición que acabo de expresar, sino además el tipo de contrato que tiene esta persona, la duración, como podría, si en efecto en efecto el contrato se encuentra vigente, si el contrato pereció, qué tipo de renovación tiene, es decir tiene que hacer un análisis crítico contractual muy serio, para determinar si es posible el cambio o no, y en qué condiciones podría ser ese cambio, ahora si no se pudiese hacer el cambio de la administradora, tendría que mirarse otras alternativas, claro está podríamos sentarnos a hablar con Mayra en su momento y revisa también su vinculación, ahora o incluso yo les voy a poner otro escenario y es Mayra continuó de administradora se va a licencia de maternidad, que va a pasar en este tiempo mientras Mayra no este, se va nombrar algún administrador provisional, que se va hacer, de manera que son unos puntos tan específicos, que hilan muy delgado, que son muy dedicados a nivel jurídico y contractual, mi propuesta seria, dejarle al consejo de administración la responsabilidad de ese tema.

SECRETARIO: es que veo, digamos como tal los copropietarios están ya tengo con que es que vean que digamos como tales con propietarios están un poquito idos con el tema de la reunión y del orden del día, entiendo que hay copropietarios creen que aquí se va a elegir al consejo o que se va a elegir a la administradora, entonces no sé si les puedes comentar un poquito sobre el conducto regular, para que ellos sepan que el consejo es el que toma las decisiones, uno, si como orientarlos, para que la reunión como tal, no sé nos alargue y no queden puntos por ahí, entonces no se si quieres hago mi intervención para decirles a los copropietarios que esta reunión es únicamente para lo que está dentro del orden del día, que ya lo que es tema de consejo, eso se tuvo que haber elegido en asamblea extraordinaria, entonces ya no compete directamente a esta reunión, entonces para no extenderla, porque si nos extendemos para analizar el tema de la administradora se nos va alargar mucho la reunión, no sé si puedes invitar al consejo actual vigente, para que se presente, y ya los demás copropietarios los conozcamos y de esa manera pues se organice un poco más la reunión.

PRESIDENTE: bien, con la propuesta de inclusión de la idea de escoger la administración, digamos, voy hacer muy claro con la asamblea y es la asamblea como máximo órgano de la copropiedad podría elegir la administradora, sin ningún problema, pero vuelve y les repito, ese acto, siempre se delega al consejo de administración y el consejo de administración por la condición actual que está en este momento lo que recomendaría como presidente es, se tiene que hacer un análisis muy juicioso de todos esos factores que les acabó de exponer, entonces, igual es voluntad de la asamblea incluirlo dentro del orden del día, como máximo órgano de la copropiedad, lo podría ser, igual como presidente tengo que garantizar que la propuesta se lleve a cabo en votación, Liliana buenos días te escuchamos, Liliana del Pilar Parra.



TORRE 9 - 434: buenos días, soy la señora Niria del apartamento 434 de la torre 9 y sugiero retirar el informe de revisión fiscal porque para eso ya se dio el espacio el primero de agosto.

PRESIDENTE: gracias Niria por su intervención, ya tomamos nota de tu proposición, César lo escuchamos, buenos días, torre 4 apartamento 915.

TORRE 4 - 915: buenos días, quisiera incluir en el orden del día, que no lo veo, es el tema que como ya hay una nueva normativa en cuanto a la pandemia que estamos viviendo, no veo ningún tema en donde hablemos en qué momento se van a reactivar los centros del Club House, el poder utilizarla la cancha múltiple, y me parece que debería ser un tema que se puede tomar en este momento.

PRESIDENTE: gracias Cesar, quien más, Yaneth, está alzando la mano nuevamente, la escuchamos.

TORRE 1 - 1002: buenos días nuevamente, yo quería proponer que el punto 10 pasarlo al punto 6, el informe del consejo de administración, ese es uno.

PRESIDENTE: cual es la razón de pasar el punto 10 al punto 6 Yaneth para que la gente lo conozca.

TORRE 1 - 1002: para que la gente, qué es importante el informe del consejo anterior. Y dos el presupuesto y el informe financiero sea el punto 10, no tan atrás, para que las personas estén como activas, es uno de los puntos más importantes. Y la tercera, si hoy la asamblea se puede discutir el cambio de la administradora y hacer la elección del consejo, porque es que yo no veo claro, el consejo que fue en la reunión pasada, no está probado, eso fue una manipulación y quiero que la tomen en cuenta y se realice la elección del consejo como lo rigen los estatutos. Muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias Yaneth, aquí tomamos nota de tus 4 sugerencias y mil gracias por las propuestas, ya las vamos a revisar, te parece, Juliana buenos días Juliana Rubio.

TORRE 7 - 427: hola, buenos días a todos, mi esposa es Juliana Rubio, yo soy Leonardo López, torre 7, apartamento 427, tenemos una duda, no sé en qué punto se puede tratar, pero sí queríamos comentar esta duda que tenemos y es con respecto a la administración, que hay una para la administración de los edificios como tal, y otra para las zonas comunes, vemos que hay un gasto que hay ahí, que es un poco alto, y no entendemos por qué hay 2 administradores, entonces si quisiera que ese tema quede en algún punto de esta reunión, muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias, yo, dentro de la revisión de los documentos que previamente se compartieron, evidencie en el presupuesto, que hay dos gastos



tanto de administración general, como administración del Club House, podríamos llevarlo como punto independiente o dentro de la discusión del presupuesto, revisarlo ahí, sin embargo, pues como punto, garantizó que se lleve a votación, si se quiere incluir dentro del orden del día.

SECRETARIO: Diego yo te propondría que, si lo ajustáramos ahí, en el tema de cuando se toque el presupuesto, para dejarle claridad a los demás copropietarios.

PRESIDENTE: bien perfecto, tomo nota aquí.

SECRETARIO: Diego si me lo permites, me gustaría realizar mi observación para el tema del orden del día, tengo entendido que el revisor fiscal actualmente renuncio, entonces yo no sé si podrías mover ese punto, tocar ese punto, dentro de las primeras líneas del orden del día, es un tema que se puede extender, entonces, los temas que se extienden más, deberían quedar como de primera línea, para no entorpecer un poco el tema del tiempo de la reunión. y el otro, pues me gustaría conocer el informe de la gestión del consejo saliente, también pienso que es otro punto que se podría tocar más arriba, no sé, en los temas 5 o 6, y el otro, puedes a nivel personal, si me gustaría conocer a los representantes, a las personas que nos representan hoy en día en el consejo, no sé si ellos se podrían presentar, o pues contarnos un poco de ellos, para que todos los copropietarios viéramos a las personas que nos están representando, eso sería como un punto adicional incluirlo en el orden del día, para que lo tengas ahí en cuenta.

PRESIDENTE: yo tengo una observación ahí y es la siguiente, para el caso del Revisor Fiscal, entiendo que renuncio, en el punto, supongo yo, que cuando la persona renuncia, entrega un informe final de gestión al representante legal, a mí me gustaría, que antes de cualquier cosa, o de quitar el punto o de moverlo, que sea ese informe el que se revise, por qué la asamblea que en efecto se llevó de forma extraordinaria hubo un informe de ella preliminar, puede decirse así, o definitivo, pero el deber ser de esta asamblea para el caso de la Revisoría Fiscal, es que sería el informe final del cargo del Revisor Fiscal, pero igual también se va a incluir dentro de los puntos.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, puedo decir algo, discúlpame, con respecto a lo que acabas de decir, la administración envió un correo electrónico al anterior consejo y a la señora Revisora Fiscal, que sean ellos mismos los que expongan su informe, sí, porque la Revisora Fiscal, no entrego informe, el consejo anterior, lo ideal es que ellos que conocen más la copropiedad, sean ellos mismos los que expongan su informe de gestión, entonces yo les envíe correo a ellos, pero pues ellos ninguno me confirmaron, pero pues quiero dejarlo como claro.

PRESIDENTE: sin embargo yo dentro del orden del día, dice informe de gestión consejo saliente 2.019 – 2.020, entiendo que ahí van a tener lugar a que ellos presenten su informe, la Revisora Fiscal, renunció, se encuentra actualmente



desvinculada con la copropiedad, no tiene ningún tipo de vínculo contractual, dado ello entiendo, que si no lo hizo, debe el representante legal, requerirla por escrito para que por favor allegue el informe de su gestión, pero si la asamblea así lo requiere y quiere escuchar a una persona que ya no tiene vínculo, lo sometemos a consideración de la asamblea para que lo escuche, de acuerdo.

Irma, buenos días te escuchamos.

TORRE 7 - 1225: buenos días, torre 7 – 1225, propongo 3 cosas básicamente para el cambio del orden del día, efectivamente que Revisoría Fiscal entregue un informe de su última gestión, porque el cierre como tal del 2.019 ya se había hecho, entonces, solicitó que dentro de los puntos, el informe que entrega el Revisor Fiscal, sea de su última gestión hasta agosto, solicito igualmente que se tenga en cuenta, la elección del consejo, como lo dijo el señor Ferney, solicitó también que se tenga en cuenta, que los estados financieros no fueron aprobados en el 2.018 y por consiguiente 2.019 y no está dentro de la lista a aprobar estados financieros de 2.018 y 2.019, estamos sin aprobar estados financieros del 2.018.

PRESIDENTE: del 2.018 no se aprobaron en asamblea, me confirmas eso, en el acta podemos revisar del año pasado, gracias por la alerta, Mayra, por favor nos colaboras revisando ese punto en el acta del 2.018, para estar seguros.

TORRE 7 - 1225: igualmente, perdóname, solicitó que se quite el punto de los estatutos de revisión, porque no tenemos datos, no tenemos nada, que vamos a revisar, o que propuesta se va a presentar ahí, si es que se va a presentar alguna propuesta, no recibimos ningún tipo de información para poder opinar o aclarar al respecto, es un tema muy delicado, como para tratarlo durante la asamblea.

PRESIDENTE: me especificas cuál es el punto que solicita que se cambie.

TORRE 7 - 1225: tengo, reforma reglamento propiedad horizontal, eso corresponde a una revisión profunda y digamos importante, de la cual deberíamos tener previo conocimiento. Propongo que no se tome en este momento y que tengamos información para poder en una próxima reunión tomar decisiones al respecto.

PRESIDENTE: listo, gracias, hay personas que me están escribiendo que por favor avancemos, pero como presidente debo garantizar la intervención de las personas que están considerando que se reforme. Edwin Urrego, buenos días.

TORRE 1 - 304: buenos días mi nombre es Erica Cuesta, representó el apartamento torre 1 – 304, mi intervención, básicamente es para aclararle a las personas, que esta reunión por ser de carácter ordinaria y no presencial, si se pueden tomar decisiones sobre puntos no propuestos en la convocatoria, entonces, si es válido que los puntos que queramos los asambleístas postular, se tengan en cuenta, si, la elección de los miembros del consejo, recordemos que la finalidad de este tipo de reuniones, es examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar



nombramientos cuya elección correspondan, considerar y aprobar las cuentas del ejercicio y el presupuesto del siguiente año, yo le manifesté a la señora administradora en una carta, mis inquietudes, pero veo que no han sido aclaradas tampoco a la asamblea, es importante que tengamos en cuenta eso, hay que darle prioridad por el tiempo, no sé si Christian está ahí en la línea, Christian de TOWER.

TOWER LOGÍSTICA: si señora Erica.

TORRE 1 - 304: usted me puede por favor aclarar, nosotros en el servicio que tenemos con usted contratado, cuántas horas tenemos para esta asamblea y si hay un costo adicional si nos pasamos, porque eso también depende que le demos prioridad a las cosas importantes, para lo que tienen relación directamente con la asamblea ordinaria, que para mí, son primero los informes administrativos, los nombramientos que nosotros postulemos si queremos nombrar nuevos consejeros, porque tengo entendido que algunos consejeros se retiraron, y el consejo en este momento está, pues sin la cantidad de miembros como dice el reglamento de la copropiedad, entonces yo creo que sí hay lugar a eso, hay más gente que quiere y tiene el derecho de participar, entonces yo no veo porque los queramos cohibir que no participen, por favor Christian me contesta esa pregunta.

TOWER LOGÍSTICA: sí señora, Erica muy buenos días, dentro del paquete de servicios y el contrato que realizó el conjunto con nuestra compañía nosotros estamos ofreciendo un tiempo de servicio hasta 6:00 horas, las 6:00 horas no comenzaron a las 8, sino a las 9 de la mañana, que fue la hora convocada, en caso de pasarnos de ese tiempo de 6:00 horas, sí hay un cobro adicional que se hace por minuto, no por ahora, buscando ser un poco equitativos con la copropiedad, y ese costo adicional del minuto, viene siendo proporcional al tiempo de las 6:00 horas al 75% del costo.

TORRE 1 - 304: en ese orden de ideas yo si le pido el favor al señor presidente, que deje avanzar la reunión, porque no hemos ni siquiera aprobó el reglamento, que de echó es un reglamento que va totalmente en contravía a nuestros derechos, hay una serie de prohibiciones ahí, qué son ilegales, que van en contra del reglamento, entonces yo le pido el favor al señor presidente que respete la palabra, que está moderando, que deje participar a las personas, que nos escuche, y mi petición es que por favor retiramos el punto 5, aclaración de la normativa de la asamblea extraordinaria y el punto 6 explicación, y le demos prioridad al dictamen de la Revisora Fiscal, la aprobación de los estados financieros 2.018 – 2.019, claramente no se han aprobado, porque si las personas verificaron los anexos, en los anexos hay un comparativo 2.018 – 2.019, porque se presentó así, por qué no se habían aprobado en la asamblea anterior, los que asistimos a la asamblea en marzo de 2.019, tenemos conocimiento que no dejamos aprobar esos estados financieros, por eso se están presentando nuevamente en esta asamblea, y creo que es prioridad aprobar esos estados financieros y no dar explicaciones de reglamento,



eso es muy bueno, sí, pero no para este tipo de reunión, no es la finalidad de este tipo de reuniones, por el tiempo y por plata.

PRESIDENTE: Erika, muchas gracias por tu intervención, en efecto y lo que se está haciendo y el esfuerzo que estoy realizando, es garantizar que en efecto todas las personas participen, porque es su derecho, el derecho a la participación en la asamblea y por eso les estoy dando el uso de la palabra, mal haría yo como presidente, negarle la posibilidad a un copropietario, cierto, de no participar dentro de la elección del orden del día, recojo tus observaciones, gracias por la aclaración del tiempo y entonces, dado que hay una intervención, que dice que no se aprobó los estados financieros del 2.018, yo como presidente no puedo hacer ninguna observación al respecto, le pidió a Mayra como administradora y representante legal, que nos aclare eso, respecto del acta anterior, sí no está dentro del acta anterior, lo incluimos dentro de este orden del día, porque no podríamos dejar esa situación volando, Mayra me tienes alguna razón por favor que nos aclares el tema, para pasar a aprobar el orden del día.

ADMINISTRACIÓN: efectivamente como lo dice la señora Erica, no fueron aprobados en el 2.018 y 2.019.

PRESIDENTE: entonces aquí hay otro punto, aprobación estados financieros 2.018. Bien, entonces, recogiendo las ideas de todos los copropietarios, tenemos lo siguiente, para incluir puntos, elección, señores TOWER les agradezco tomen nota para someter a votación que puntos se incluyen y que puntos no se incluyen, o no sé qué dinámica tengan ustedes para eso, entonces les voy a decir los puntos que solicita la asamblea se incluyan dentro del orden del día.

ADMINISTRACIÓN: pero antes si debes aprobar el que enviamos, si la asamblea no está de acuerdo con el orden del día ahí si debes incluir los puntos que estaban sugiriendo los demás asambleístas.

PRESIDENTE: a perfecto, gracias por la sugerencia, bien, entonces votemos si estamos de acuerdo o no estamos de acuerdo, si no estamos de acuerdo, ya recogimos las ideas que están solicitando se tengan en cuenta para formular un nuevo orden del día, entonces señores TOWER nos habilita la votación por favor.

TOWER LOGÍSTICA: listo señor Diego, entonces la pregunta quedaría conformada de la siguiente manera: ¿aprueba el orden del día propuesto como fue enviado previamente? ¿Estaría bien que demos 2 minutos para la votación?

SECRETARIO: Me parece apropiado Christian.

TOWER LOGÍSTICA: listo señor Fernando, entonces señores asambleístas por favor vaya en este momento a la plataforma de votación VO.TOWER, donde quiera



que ustedes la tengan habilitada, estamos haciendo una toma de quórum previo a la pregunta de aprobación del orden del día.

Las personas que de pronto se hallan salió de la aplicación, les pido por favor regresen a su navegador de internet, donde abrieron la plataforma de votación para que el quórum sea reportado.

SECRETARIO: señores copropietarios por favor ingresar nuevamente a la plataforma VO.TOWER, para poder así realizar la votación, recordemos que tenemos que estar en el 51% para hacer votaciones, gracias.

TOWER LOGÍSTICA: es importante que no cierren nunca esa ventana, como se ha indicado previamente y como se muestra en el aplicativo, justamente para que esto qué nos está sucediendo horita, que el quórum se nos bajó un poquito pues no pase.

SECRETARIO: señores por Zoom, tenemos un 57% pero en la plataforma un 49% entonces por favor ingresar a la plataforma VO.TOWER, para de esta manera realizar la votación, gracias señores asambleístas.

PRESIDENTE: señores TOWER yo tengo una inquietud y la presentaban en el chat, cuando las personas representan por poder, como se suma esa participación por poder, por decir, un ejemplo, yo estoy por un apartamento y tengo un poder, pero sólo tengo un acceso a una ventana.

TOWER LOGÍSTICA: señor Diego le aclaro que la configuración de poderes, nosotros la hicimos de forma interna con la información que previamente nos envió la administración, digamos que la administración en este caso, es el filtro para la validación de esos poderes, la administración los consolida y nos envía la información a nosotros, de tal manera, que en su caso, pues al ingresar con el apartamento el cual está recibiendo el poder, pues automáticamente se le suma el coeficiente de los otros inmuebles que pueda estar representando en la reunión.

PRESIDENTE: perfecto, muchas gracias y para claridad de los asambleístas.

PRESIDENTE: nuevamente se les recuerda, que deben abrir la aplicación de VO.TOWER, para efectos de tener el quórum necesario para decidir. Tenemos que llegar al 51%, y estamos en 50.183%.

SECRETARIO: señores asambleístas, se les pide su colaboración, para que de esta manera no se nos extienda la reunión, entonces ingresa a la plataforma de VO.TOWER.

Christian hay alguna manera para que en el chat publiques el link o algo así, para que, los que no han ingresado a la plataforma ingresen.

TOWER LOGÍSTICA: pues Fernando los links son individuales, cada link sucede que está configurado con un toquen de acceso que es individual, llamémoslo de



alguna forma confidencial para cada uno de los inmuebles, nosotros hicimos una sesión de pre-asamblea también, en la cual nosotros explicamos todas estas dudas técnicas, justamente para que el día de hoy, justamente fuera ágil la reunión, sin embargo, creo que no asistieron muchas personas, y pues allí se explicó este tema, obviamente se hicieron pruebas de votación, y se enviaron los instructivos en cada uno los correos electrónicos.

PRESIDENTE: señores asambleístas por favor ingresen a su correo electrónico, en el correo electrónico van a encontrar los 2 links, el link que es donde nos encontramos que es el de Zoom, y el otro link que es el de VO.TOWER, para que ingresen a ese link. Aquellas personas que tengan dudas, por favor ingresen al correo electrónico y ahí ingresan al link.

En el chat estaban preguntando, cuánto más vamos a esperar el quórum, pero ya parece que lo tenemos, 51.132% listo. Señores TOWER, Christian, por favor nos ayuda habitando la votación por favor.

TOWER LOGÍSTICA: listo perfecto.

SECRETARIO: señores asambleístas entonces ahí se va a habilitar la votación, entonces recuerden, SI para darle prioridad al orden del día que propone Christian y NO, para incluir los adicionales que han solicitado los asambleístas por este medio.

TOWER LOGÍSTICA: listo señor Diego, la pregunta está habilitada, la pueden ver en pantalla, ya pueden votar en sus dispositivos en este momento.

PRESIDENTE: gracias, señor secretario nos colabora leyendo la pregunta que aparece, para que la gente escuche cual fue la pregunta y quede registró en el audio.

SECRETARIO: señores asambleístas: ¿aprueban el orden del día propuesto como fue enviado previamente? SI, para si están de acuerdo y NO, si desean incluir adicionales. Gracias. Recuerden que tenemos 2 minutos para la votación entonces agradezco su celeridad señores asambleístas, gracias.

TOWER LOGÍSTICA: señor secretario, señor presidente, se ha cerrado el tiempo, los resultados finales están proyectados en este momento, tanto en sus dispositivos de la plataforma votación, como en la pantalla de Zoom.

PRESIDENTE: de acuerdo, Fernando, nos ayudas con los resultados para socialización del audio por favor.

SECRETARIO: en este momento los resultados son: SI, con un 24.1%, un NO, con un 23.6%, y personas que no votaron un 3.5%. En ese orden de ideas Christian por favor continua con el orden de la reunión que está programada, y digamos que los



temas que están pendientes, se podrían incluir en el punto 19 **[que sería el número 18]**. Para que tengan claridad los señores assembleístas.

PRESIDENTE: de acuerdo Fernando, entonces la democracia ha dicho que si aprueban el orden del día tal cual como está, y las propuestas que se habían hecho, pues me parece a mí, que, para no dejarlas descartadas, se podrían dejar en proposiciones y varios, para efecto de darle un poco de garantía a estas inconformidades. Seguimos entonces con el orden del día, aprobado el orden del día, seguimos con la aprobación del reglamento de la asamblea, este reglamento fue enviado previamente a los correos electrónicos de nosotros, alguien ahorita previamente, estaba diciendo que este reglamento tenía cosas irregulares, por lo que me parece importante hacer máximo 2 intervenciones, para recoger algunos comentarios al respecto, para proceder con la votación. Irma tiene la mano levantada, ¿Irma tienes algo que decir respecto al reglamento?, te escuchamos.

TORRE 7 - 1225: no señor, se quedó la mano levantada.

PRESIDENTE: ok, gracias, agradezco bajarla entonces.

SECRETARIO: Christian, no sé si estés de acuerdo, hay como inconformidad en el chat, entonces no sé si puedas habilitar, la votación por otros 2 minutos para que el 3.5% de votantes, que no realizaron votación, terminen la votación, no sé si eso es posible.

TOWER LOGÍSTICA: pues Fernando, la votación una vez se cierra ya no se pueden modificar, ya es una pregunta que finaliza por completo, por tema de política de privacidad de datos de nuestra plataforma, lo que se puede hacer para las preguntas siguientes, es otorgar un tiempo superior de pronto 3 minutos por ejemplo según como lo consideren ustedes.

PRESIDENTE: Bueno miren, aquí hay temas que me parece a mí, no pueden escapar de la asamblea ordinaria, y son temas legales, estoy recogiendo algo del chat y es como la aprobación de los estados financieros 2.018, esas cosas me parecen que deben dejarse legalizadas al interior de la asamblea, pero ya hicimos una votación y la mayoría de la asamblea estuvo de acuerdo con el orden del día, como presidente debo garantizar la participación, ahora Christian, hágame un favor y esto lo hago para la transparencia de la asamblea, ¿cuántas personas votaron en la aprobación del orden del día?

TOWER LOGÍSTICA: señor Diego, esa información, nosotros la conocemos cuando la asamblea finalice porque de esa manera, se generan los reportes de forma automática, en este momento lo que se muestra y es solamente la sumatoria completa total de coeficientes de copropiedad por cualquiera de las opciones que fueron ingresadas en la pregunta.



PRESIDENTE: ok, entonces sí esa es la respuesta, tengo que decirle a la asamblea que los coeficientes que se registran, suman más del 51%, por qué 24 más 23 da 47, miren qué es una votación que está por debajo del 50% de los coeficientes, por lo cual, esa votación no tiene validez, esa votación no está superando el 50% de lo que se necesita para aprobar el orden del día.

TOWER LOGÍSTICA: don diego le aclaro una cosa, son 2 temas, ustedes iniciaron la asamblea con un poquito más del 51% de coeficientes, correcto, con ese número se dio inicio a la asamblea, el quórum para tomar decisiones, en este caso, como ya se tiene un quórum mínimo para iniciar, es un quórum deliberatorio, que es la mitad de los que iniciaron, es decir, para que una pregunta sea válida, a raíz de la ley 675, tiene que estar la mitad de ese 51 más 1, es decir 25.5%, qué quiere decir, que en adelante, si mínimo el 25.5% vota por una opción, pues esa es aprobada, ese es el quórum decisorio que se tiene, como para dar claridad.

PRESIDENTE: correcto es el 25, pero no lo tenemos, tenemos 24.167%, por lo cual tendríamos que repetir la votación, entonces le agradezco Christian nuevamente, por transparencia de la votación, vuelva y se habrá la votación, de la aprobación del orden del día, por qué en la votación, no alcanzamos el quórum necesario para aprobar el orden del día.

SECRETARIO: Christian, me uno a lo que dice el señor presidente, como secretario, te solicito que nuevamente se haga la pregunta, para proceder con la votación por transparencia de esta asamblea.

TOWER LOGÍSTICA: listo perfecto, permítame un momento ya la configuré nuevamente y la sometemos a votación.

SECRETARIO: señores asambleístas teniendo en cuenta su opinión, nuevamente vamos a realizar la votación, para que de esta manera estén pendientes y no se quede personas sin votar y sea transparente esta decisión que se toma.

PRESIDENTE: listo, en este momento la pregunta está activa en sus dispositivos, en sus pantallas de votación, para que por favor voten ahora mismo.

SECRETARIO: Christian de mole 3 minuticos, porque en la anterior, se nos quedó personas sin votar, entonces para que no se nos vuelva a presentar inconveniente.

TOWER LOGÍSTICA: entonces un momentico, vuelvo y la aumento, permítame un segundito voy a finalizarla, ya la lanzamos nuevamente con ese tiempo de 3 minutos entonces.

PRESIDENTE: sí, para que no vayamos a tener inconveniente nuevamente con la pregunta, gracias Christian.



SECRETARIO: señores asambleístas, se está aumentando el tiempo a 3 minutos para que todos voten si están de acuerdo en el orden del día, o si no están de acuerdo se modifican las cosas que se necesitan, entonces para que estén pendientes y por favor voten y no nos quedemos ahí en este punto, gracias.

TOWER LOGÍSTICA: listo señor secretario ya la pregunta esta.

PRESIDENTE: una aclaración, deme un segundo antes de abrir la votación, bueno ya está abierta, pero les voy aclarar a los asambleístas que están escribiendo en el chat, que no es legal la decisión que sacaba de tomar, respecto a abrir nuevamente la apertura, para claridad de los asambleístas, el artículo 45 de la ley 675 establece lo siguiente, y se los voy a leer textualmente: *“Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto más favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable”* la anterior votación, no superaba la mitad más uno del coeficiente, luego, sí yo como como presidente avalo una votación con menos del coeficiente estaría dándole ilegalidad a algo que no tiene validez, conforme al artículo 45 de la ley 675, para que dejemos las interpretaciones de pronto al margen de la norma y nos sentemos en cumplir la norma, la garantía de la secretaria de la presidencial es esa, cumplir el artículo 45, la mitad más uno, no lo hay, se repite la elección, gracias.

SECRETARIO: totalmente de acuerdo.

Señores asambleístas, recuerdo la pregunta: ¿aprueban el orden del día propuesto como fue enviado previamente?

¿aprueban el orden del día propuesto como fue enviado previamente? SI, 24.1%, NO, 21.7%, no votantes, 2.7%, Diego no sé, la gente no está votando, ¿en este caso que se hace?

PRESIDENTE: no está votando, nada, tenemos que volver a repetir la votación es decir, que es lo que está reflejando la votación, que no hay quórum para sesionar, eso es, entonces si estamos en la ventana de Zoom, nuevamente le reiteramos que para efectos de la legalidad del quórum, tenemos que conectarnos a otra ventana y votar, vemos gente que no está votando, esas personas que no están votando, en efecto están digamos marcando la diferencia entre el SI y el NO, ahora, hay gente que está diciendo que voto en blanco, en mi parecer habló como presidente, el voto en blanco aquí no da lugar, porque aquí es una pregunta cerrada, está de acuerdo o no está de acuerdo, la opción en blanco no da por posicionamiento, entonces, nuevamente como presidente, solicito se le de apertura a la votación, de la aprobación del orden del día, hasta que superemos lo que dice el artículo 45, de la ley 675, me preguntan, ¿cuál puede ser la consecuencia legal de que no se tenga el quórum entonces?, la norma habla que se debe acatar el reglamento de



propiedad horizontal del conjunto y en caso de que no estipule nada, se debe suspender la asamblea y se debe citar en posterior fecha, entonces la invitación es, ya estamos aquí, ya sacamos el tiempo de nuestras agendas personales, votemos todos por favor juiciosamente, porque no alcanzamos la votación mínima.

SECRETARIO: en Zoom, tenemos quórum, pero en TOWER no tenemos quórum, entonces, por favor ingrese a la plataforma de TOWER, para que de esta manera podamos reactivar la votación y que esto sea transparente. entiendo la inconformidad de algunos asambleístas, que ya ha pasado tiempo, pero pues este tiempo también depende de ustedes, si nos colaboran ingresando a la plataforma de TOWER, pues obviamente le vamos a dar mayor celeridad al tema, entonces, agradezco que ingresen nuevamente a la plataforma de TOWER y realicen la votación.

PRESIDENTE: si, 2 acotaciones, señores TOWER, hay gente que en el chat me está escribiendo que la plataforma no le deja votar, para que por favor nos ayuden revisando porque no les está dejando votar, y a las personas que exponen que lleva dos horas esperando, la verdad no es culpa mía, ni de la presidencia, ni de la secretaria de la asamblea, que llevemos dos horas, si el quórum no lo hay, es algo que se nos escapan de nuestra voluntad y por eso los estamos invitando de la manera más cordial, que por favor voten, a las personas que de pronto se sintieron algo incómodas por qué alce la voz, no lo hago con el ánimo de irrespetar, si no con ánimo de acentuar las partes importantes del artículo, pero si se sintieron de pronto mal, digamos incomodos, les extiendo disculpas, por favor abrimos la votación nuevamente señores TOWER.

TOWER LOGÍSTICA: señor Diego para claridad, nosotros tenemos unas líneas de soporte técnico que hemos brindado, hicimos una sesión de pre-asamblea donde respondimos dudas técnicas, pero es decir, sí las personas no se interesan, con el debido respeto lo mencionó y si no se conectan, pues digamos que de nuestra parte, se nos sale por completo de las manos, en las líneas de soporte técnico hemos dado respuesta cada una de las solicitudes que nos han llegado, también a través de WhatsApp, entonces pues en caso de que alguien tenga alguna pregunta o alguna duda adicional, por favor contáctenos y con gusto le solucionamos con prontitud su inquietud.

SECRETARIO: Christian, que tiempo propondrías entonces para qué todos puedan votar, pues inicialmente se ha hecho a 2, luego aumentamos a 3, pero no tuvimos respuesta.

TOWER LOGÍSTICA: Fernando perdón lo interrumpo, pero el tema no es tanto de pronto de tiempo para votar, si la persona tiene la instrucción clara y ya ha ingresado a la plataforma, votar realmente no le va a llamar más de 10 segundos, es solamente seleccionar una opción, hacer clic en un botón que dice enviar voto y listo, no va a tener ningún otro inconveniente, ya si la persona no ingresa o si la persona piensa



que la votación es solamente Zoom, pues volvemos al punto anterior que mencionaba, ya es diferente y es algo que a nosotros se nos sale por completo de las manos, hemos brindado la asistencia necesaria, hemos brindado la capacitación a través de los video tutoriales, en los instructivos de texto y vídeo enviados al correo, aparte de eso la cesión de pre-asamblea que hicimos, es decir digamos, que si tiene que ser un poco más de compromiso de algunas personas, que quizás no estén, o quizás no le hayan puesto atención y es por eso que no podamos avanzar, si ustedes quieren meterle más tiempo a la votación, con mucho gusto lo ingreso más, digamos 4 minutos, pero no sé qué tanto vaya a cambiar por lo que comento.

PRESIDENTE: si, de acuerdo Christian, démosle apertura a la votación, ya nuevamente, a ver si por tercera vez, la asamblea puede aprobar el orden del día, SI o NO, es eso, por favor, votemos.

TOWER LOGÍSTICA: listo señor Diego, ¿cuánto tiempo damos en esta ocasión?

PRESIDENTE: 3 minutos, me parece suficiente, la gente ya está conectada, la gente está escribiendo en el chat que por favor avancemos, entonces, pues la posibilidad de avanzar está en los asambleístas.

TOWER LOGÍSTICA: listo, entonces a los señores asambleístas, les solicitamos por favor nuevamente ir a la plataforma de votación, en este momento la pregunta ya se encuentra activa para que voten por una de las 2 opciones, recuerden que una de las 2 opciones tiene que tener un poco más de ese 25% para que pueda ser válida.

SECRETARIO: señores asambleístas, nuevamente leo la pregunta, ¿aprueba el orden del día propuesto como fue enviado previamente? SI y NO, si desean hacer modificaciones por favor voten no, si están de acuerdo con lo que se ha expuesto por favor voten SI. Les recuerdo que el orden del día corresponde a los 19 puntos **[que serían 18 por continuidad numérica]**, expuestos por el señor presidente de esta asamblea, si quieren hacer modificaciones a estos 19 puntos **[que serían 18 por continuidad numérica]**, deben de votar NO.

Señores asambleístas, les recordamos que la demora no ha sido por nosotros, digamos que es por parte de todos nosotros, que se ha demorado un poco la reunión, entonces los invitamos a que por favor voten, así de esta manera no nos extendemos.

Si tienen dudas por favor comuníquense con las líneas de soporte y los señores de TOWER le estarán prestando ayuda.

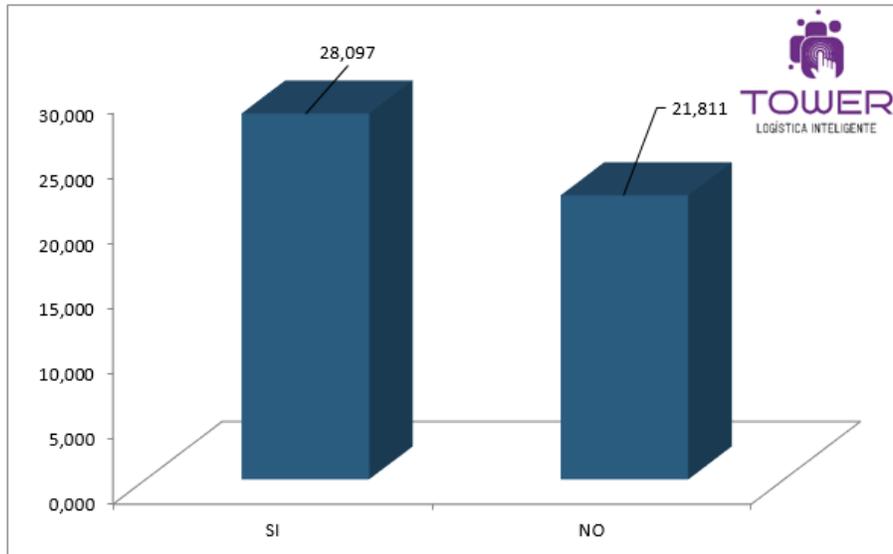
PRESIDENTE: bueno parece que tenemos resultados Christian.

TOWER LOGÍSTICA: sí, así es, ya en un momento los comparto en pantalla. Por él SI tenemos un 28.097% de coeficientes de propiedad, y por el NO, un 21.811%. perdón hago una aclaración, la opción negativa que aparece en no votantes es porque se superó el quórum anterior, quiere decir que nos ha entrado más personas,

por eso aparece ese número negativo, es una estadística, mas no es una opción que fue contemplada en el sistema de votación.

2. ¿APRUEBA EL ORDEN DEL DIA PROPUESTO COMO FUE ENVIADO PREVIAMENTE?

	Respuestas	
	Porcentaje	Coficiente
SI	56,298%	28,097
NO	43,702%	21,811
Totales	100%	49,908



PRESIDENTE: así es, muchas gracias por la aclaración, entonces ganó el SI, queda aprobado el orden del día, tal cual está presentado, y lo que les decía anteriormente, para darle garantía a las inconformidades que tienen las personas lo llevamos al punto 19 **[que serían 18 por continuidad numérica]**.

Siguiente punto del día, aprobación reglamento de asamblea, quiero por tema de participación, esto no se trata de ir aprobando, quiero conocer la opinión de varias personas acerca del reglamento, que entiendo que hay alguna inconformidad frente a eso, entonces voy a revisar a ver quién tiene acerca de esto, Alejandro Murillo, como estas, buenos días, te escuchamos.

4. APROBACIÓN REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

TORRE 5 - 820: yo ya bajé la mano, veo que también hay un error. es que hay varias cosas que propusieron en el orden del día, que no tienen que ir en proposiciones y varios, aquí estamos votando lo que ya paso del orden del día, no era prácticamente eso, yo ya había bajado la mano incluso.



PRESIDENTE: vale, gracias Alejandro, revisando quién tiene alguna moción frente al reglamento.

SECRETARIO: Diego, yo te hago una observación que probablemente en este punto 19 **[que serían 18 por continuidad numérica]**, nos podemos extender, entonces irle dando paso a los puntos que están, que son bastantes, y de esta manera liberar tiempo para el punto 19 **[que serían 18 por continuidad numérica]**, yo creo que ahí nos vamos a extender un poco.

PRESIDENTE: de acuerdo Fernando, yo solo quiero darle intervención a 2 o 3 personas acerca de esto, porque como presidente tengo el deber de decir por decir algo, me comentaba algún propietario, que no estaban de acuerdo con la normatividad, frente a la no participación de personas que estuvieran atrasados en cuotas de administración, que no se les iba a dar la participación, entonces no sé incluso si se esté contralando eso, Edwin, buenos días, Edwin Urrego.

TORRE 1 - 304: hola, mira torre 1 – 304, efectivamente el reglamento que la administración preparó y que nos envió, pues se hicieron unas observaciones, no sé, la señora administradora quedo de hacer la aclaración frente a la asamblea de su equivocación, no sé si ella, sea la persona que deba manifestarse al respecto.

PRESIDENTE: gracias, Mayra, nos exponen que hubo una solicitud de aclaración frente al reglamento, nos puedes decir que tramite le diste para claridad de la asamblea.

ADMINISTRACIÓN: si, efectivamente las aclaraciones las hago respeto al reglamento, nosotros hicimos la solicitud de presentar la célula, pero eso no quiere decir que sea indispensable siempre se aceptaron los poderes sin cedula, nosotros lo hacemos como por solicitud, sin embargó los propietarios que no la presentaron digamos que no fue obligación y se le aceptaron los poderes igual. Efectivamente, lo que dijo la señora Erica, todo tipo de asamblea de propiedad horizontal, efectivamente pueden tener voz y voto, simplemente que estén en cartera, pueden votar y pueden postularse.

PRESIDENTE: gracias, así es, súper claro, vamos con la última intervención y procedemos a la votación, torre 6 apartamento 922, buenos días, te escuchamos, bueno parece que no, entonces señores TOWER, por favor, vamos con la aprobación del reglamento, incluida la aclaración que hace la administradora, para que igualmente quede en los registros del acta, que en efecto, no fue necesaria la presentación de la Cedula para efectos del poder, y que los copropietarios con administraciones atrasadas o como se le quiera denominar, pueden participar en la liberación y la toma de decisiones, gracias.



TOWER LOGÍSTICA: Listo señor presidente entonces la pregunta del reglamento que daría: ¿aprueba el reglamento presentado con las observaciones planteadas por la administración? ¿está bien la reacción de la pregunta?

PRESIDENTE: de acuerdo, SI o NO.

TOWER LOGÍSTICA: listo cuanto tiempo otorgamos, 3 minutos, perfecto, entonces en este momento. Señores asambleístas la pregunta ya se encuentra activa por favor vayan a sus navegadores de internet o a su dispositivo donde tengan habilitada la página web de la plataforma de votación VO.TOWER, por favor.

SECRETARIO: Mayra podemos compartir el reglamento para que los asambleístas lo vean.

ADMINISTRACIÓN: Christian, nos podrías colaborar por favor, mostrando el reglamento de la asamblea.

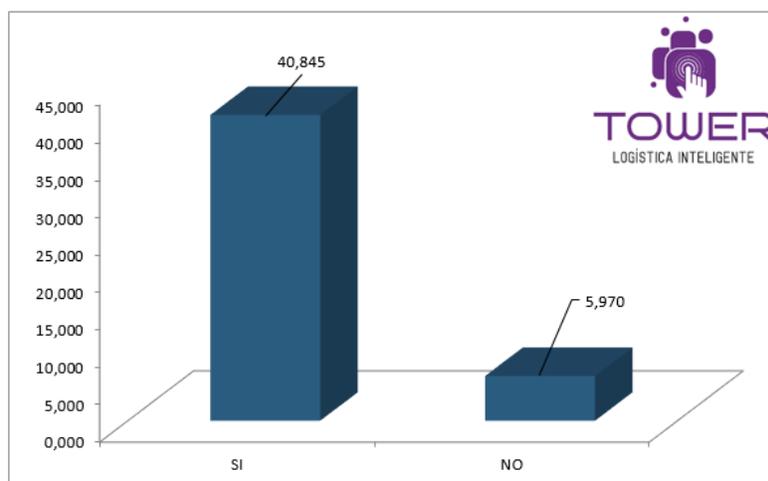
TOWER LOGÍSTICA: listo, ya está en Pantalla.

PRESIDENTE: tenemos resultados ya Christian, los está calculan.

TOWER LOGÍSTICA: sí, señor ya en un momentico los muestro en pantalla, listo aquí están los resultados. Por el SI tuvo un 40.845% de coeficientes de copropiedad y la opción del NO con un 5.97% de coeficientes de propiedad.

3. ¿APRUEBA EL REGLAMENTO DE ASAMBLEA PRESENTADO CON LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS POR LA ADMINISTRACION?

	Respuestas	
	Porcentaje	Coficiente
SI	81,841%	40,845
NO	11,962%	5,970
Totales	94%	46,815



PRESIDENTE: bien, gracias, bueno los resultados dieron por aprobado el punto del reglamento de la asamblea, el reglamento está vigente.

Seguimos con el siguiente punto, quinto, aclaración de normatividad asamblea extraordinaria 01 agosto 2.020 Mayra ¿quién tiene a cargo este punto? para que por favor le demos el uso de la palabra a efectos de acotar.

5. ACLARACIÓN DE NORMATIVIDAD ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 01 AGOSTO 2.020.

ADMINISTRACIÓN: bueno, vamos a hacer muy breves, pues ya que se perdió muchísimo tiempo, entonces les voy a presentar al doctor Felipe Sotelo, él es la persona que nos va a ayudar, aclarando y explicando rápidamente punto 5 y 6, para que todos los asambleístas conozca exactamente la normativa de la asamblea extraordinaria y que es muy importante saber que nos regula a nosotros la propiedad horizontal, cuando nos referimos a leyes, como la ley 675 de propiedad horizontal y el manual de convivencia, entonces le doy la palabra al doctor Felipe Sotelo, él es abogado, lo invité para que me acompañara a esta reunión y les diera a ustedes esa breve explicación.

ABOGADO FELIPE SOTELO: buenos días, mi nombre es Felipe Sotelo tengo 7 años de experiencia en propiedad horizontal, 5 en Zipaquirá y tengo 10 conjuntos en Zipaquirá, para adelantar todo lo que es accesorio jurídica, cobro de cartera y estamos comenzando con un grupo de trabajo aquí con ustedes, se me pidió el favor de que se hiciera una breve explicación de los puntos 5 y 6, vamos a comenzar con el punto 5 que es aclaración de normatividad asamblea extraordinaria teniendo presente varias peticiones que fueron presentadas y pues simplemente como a grandes rasgos el artículo 39 de la ley 675 con la cual regula la propiedad horizontal, establece que la reunión extraordinaria sí puede ser convocada, como se realizó en Revisoría Fiscal, que las dudas que se presentaron eran de por qué no haber convocado a derecho propio por parte de la Revisora Fiscal, una asamblea ordinaria



en ese momento, para no habernos agotado en esa instancia, eso es totalmente facultativo a cada uno de los órganos, como la Revisoría Fiscal es independiente a la administración y el consejo, puede ella, y tiene sus razones, ella en el informe presenté, cuál fue el fundamento de por qué a reunión extraordinaria y no a una ordinaria, sin embargo la participación revisando el acta de la asamblea, simplemente fue para tocar los puntos de la elección, no se tocaron puntos de presupuesto, no se realizaron y como bien se dice en este tipo de decisiones, solamente se debe tocar para los que fueron convocados, en forma de resumen, el acta tiene un tiempo de impugnación y por principio de legalidad, hasta que esta, no sea impugnada y declarada como inválida o ineficaz por parte de un juez en un proceso verbal, tienen toda la legalidad del caso, en esta situación, para el consejo de administración, por lo cual está normatividad si se acoge a la ley 675, y partimos también de que los decretos que regulan hacia la propiedad horizontal, por el estado de emergencia, únicamente tenían vigencia hasta el último día del mes de junio, por lo cual la reglamentación a la cual nos acogemos para esta extraordinaria, es netamente la ley 675 y cuenta con la legalidad, cualquier duda, no sé, de acuerdo al reglamento, sería realizar las preguntas al caso, pediría que bajaran todas las manos y pediría que levanten las manos únicamente lo que toque sobre la asamblea extraordinaria.

PRESIDENTE: gracias doctor Felipe, con el permiso de la asamblea.

ADMINISTRACIÓN: tenemos un problema en la oficina de la administración, porque nos están tirando la puerta, por qué la señora Fanny no le estamos dando el micrófono, les pido por favor no se dirijan así hacia nosotros y no nos tiren la puerta y mucho menos estén haciendo este tipo de cosas.

TOWER LOGÍSTICA: Mayra mil disculpas yo también interrumpo, mis operadores logísticos también están recibiendo llamadas del copropietario mencionado en una voz alta, por favor nosotros estamos para prestar un servicio y los operadores que reciben las llamadas y las solicitud de ustedes, es únicamente con respecto al tema de la plataforma de votación, correcto, sí ya es un tema propio de asamblea, ya nosotros somos totalmente ajenos y no tenemos, injerencia en ese tema, para que lo tengan presente por favor y las personas que nos llamen a nosotros a pedir cosas propias de la asamblea, pues no va a ser posible por esa razón, muchas gracias.

SECRETARIO: señores asambleístas hago un llamado a establecer el orden y la calma, para que de esta manera podamos continuar con asamblea, entonces señor presidente, me parece apropiado que le dé el uso de la palabra a las personas que levantaron la mano, y de esta manera resolver un poco esas inquietudes.

PRESIDENTE: de acuerdo, miren voy hacer muy claro en esto, y es, el reglamento que acabamos de aprobar de asamblea, establece que cualquier acto de irrespeto en contra de algún copropietario de la asamblea, tendrá previo llamado de atención y como consecuencia la expulsión de la asamblea, entonces, a la señora Fanny se



le otorgó el uso de la palabra, que era la torre, es que ella ni se encuentra identifica, se le dio el permiso pero ella no ingresó, de todas formas nuevamente le vamos a dar el uso de la palabra, para que previa consideraciones de ella podemos escucharla, pero queda constancia de la primera reconvención que se le hace en cumplimiento del reglamento, a efecto de una conducta más de este tipo de agresión allá, que están tirando la puerta, están llamando a irrespetar al personal contratado para la asamblea será expulsada de la misma en cumplimiento del reglamento de la asamblea. Vamos a buscarla, la estoy buscando, aquí está, la estoy habilitando, torre 6, apartamento 922, la escuchamos señora Fanny. Señora Fanny la escuchamos adelante.

TORRE 6 - 922: buenos días, yo aclaro por favor, muchas gracias por el uso de la palabra, llevo una hora pidiéndola, segundo estoy en mi apartamento, no le he faltado al respeto a nadie, tercero solamente quiero dejar constancia.

ADMINISTRACIÓN: mando a su hijo, señora Fanny.

TORRE 6 - 922: señora Mayra estoy en el uso de la palabra y la otorgo el presidente, le recuerdo que usted tiene el uso de la palabra en su informe, muchas gracias. Puedo continuar señor presidente.

PRESIDENTE: adelante Fanny la escuchamos, si adelante.

TORRE 6 - 922: lo único que quiero dejar constancia en el acta de una cosita para que haya legalidad, quiero dejar ahí que el quórum debe quedar de la siguiente manera, debe quedar claro para todos nosotros. Quiero dejar en el acta los propietarios presentes los propietarios representados en quórum, en porcentaje el nombre de los poderdantes y del apoderado, y que esos poderes estén legalmente otorgados esa es mi constancia y para eso llevo pidiendo la palabra casi una hora, también quiero aclarar que el reglamento de la asamblea no se encuentra pactado en el estatuto, en el reglamento de propiedad horizontal, por tal razón no es viable que se presente en esta reunión, ese reglamento, no se puede aprobar por esa circunstancia, la tercera aclaración, y que quiero que todo esto quede en el acta, es que toda la asamblea está viciada, la misma, está por fuera de todo el orden y reglamento de la ley, muchas gracias.

PRESIDENTE: señora Fanny gracias, y en aplicación del artículo décimo octavo del reglamento de la asamblea, la voy a interpelar para efectos de que se refiriera únicamente a los puntos que estamos tratando, en efecto la mayoría de la asamblea a aprobado, por democracia, por mayoría, los puntos que aquí se han tratado, ya si usted se encuentra pues en inconformidad, con lo que aquí se ha probado, con lo que aquí se ha hecho, pues naturalmente le dejamos la constancia aquí adentro del acta para que los señores TOWER así lo indiquen en el borrador que nos deben presentar.



TORRE 6 - 922: señor presidente muchas gracias y esa es la constancia que quiero dejar, que quede en el acta tal cual la constancia, gracias.

PRESIDENTE: de acuerdo, así va hacer, bueno, muy gentil, retomando nuevamente el punto de que nos ocupa, acerca de la aclaración de la normatividad de la asambleas ordinaria, quisiera en estricto sentido contarles a la asamblea, que yo fui una de las personas que radicó derecho de petición después de la asamblea, para efectos de que se me explicará ciertos puntos, que a la fecha no me fueron explicados, incluso mi intención era interponer una acción de tutela por violación al debido proceso por los siguientes puntos y me gustaría que el abogado me respondiera, si bien la asamblea se llevó de forma extraordinaria correcto, le preguntaba yo incluso al consejo de administración, a la administración, y a la Revisora Fiscal, por qué no se dio la garantía de la elección del presidente y secretario para la asamblea esa fue la primera pregunta que no se respondió, dos, por qué no se garantizó el derecho a la participación en esa asamblea, por qué en esa asamblea en efecto, no dejaron hablar a muchos copropietarios, como en esta, se está garantizando, tres, cuáles fueron las postulaciones que se llevaron a cabo para esos cargos en mención. Cuarto, que se me especifican las personas que se postularon para la composición del consejo administración, porque en lo personal me había postulado y no me tuvieron en cuenta en la lista, adicionalmente solicite que se me explicara las razones objetivas, por las cuales, se me desvinculo del listado de postulados, en razón a ello, les solicite esa información, pero no me fue otorgada la información a la fecha, no se sí a través de su representación podamos escuchar las respuestas a esas preguntas, y ya le vamos a dar la palabra a los demás.

ADMINISTRACIÓN: don Diego digamos que el doctor Felipe va a hablar puntualmente de los 2 puntos del orden del día, respecto a lo que usted está diciendo quiero aclarares que la asamblea, la convocó la señora Revisora Fiscal, quién fue la misma que se postuló como presidente, quien en compañía de la señora Fanny era las personas que dirigía esa asamblea, no nos dieron la oportunidad de hablar absolutamente a nadie, cuando yo pedí la palabra, tampoco me dejaron hablar, no dejaron hablar al anterior consejo, realmente la asamblea la dirigió estas 2 personas, por esa razón pienso que nosotros no debemos extendernos en este punto, el derecho de petición se le respondió a su merced, a la señora Gloria, a la señora Mónica, a todas las personas que pasaron aquí a la administración, yo no les puedo dar respuesta de algo que yo no hice, entonces pues por eso por favor les pido eso.

PRESIDENTE: no Mayra, yo te hago una interpelación y es que el punto del orden del día, es aclaración de la normatividad de la asamblea, entonces yo le preguntó al abogado, que contrata el consejo administración, como calidad de propietario y presidente, señor abogado, dentro de la normatividad está previsto, que dentro de una asamblea extraordinaria, se excluya la aprobación del orden del día, la elección de presidente y secretario, dentro de la normatividad, está previsto, que no se



tengan en cuenta las postulaciones de las personas para componer el consejo administración, son tres preguntas que están relacionadas con el orden del día Mayra, entonces te voy agradecer por favor, si la invitación al abogado es a responder preguntas, pues que responda, pues si es para bien o no, pero que responda.

SECRETARIO: *[interferencia-no-audible]*, solicitud de Diego, para qué por favor nos responda lo que Diego solicita, está dentro del orden del día, no estaríamos incurriendo en ninguna desviación, entonces por favor, solicitó se responda lo que solicita Diego.

ABOGADO FELIPE SOTELO: entonces respecto a la revisión de la aclaración de la normatividad, por eso partí de la base de que la mayoría de la información debe ser suministrada en el informe de Revisoría Fiscal, toda vez que se dispusieron las irregularidades tarde, por qué no se hacía una asamblea ordinaria y por qué si una extraordinaria, es la no participación ni de Mayra, ni la mía como asesoría jurídica y administración, sino la revisión, justamente de los documentos que quedan para esto, por qué sin la participaciones y la verificación de esto, nosotros nos queda imposible dar un dictamen de este tipo de irregularidades, sino que, para impugnar este tipo de actuaciones por violación al debido proceso, por violación al derecho de participación, todos estos cuentan con tiempo para impugnar estas actas, lo cual no se evidenció y por lo tanto recojo lo que dije, por principio de legalidad, está vigente la elección, que fue el punto que se tocó del consejo, por lo cual llegar al punto de revisoría fiscal, es donde podríamos tocar estos temas, más allá de que si es legal, o no es legal, yo me acojo, es a los elementos que se presentaron para la revisión, lo cual, cualquier incumplimiento, lo debe dar la Revisora Fiscal en su informe y obviamente cada persona tiene su vía jurídica, para impugnar este tipo de actuaciones y pues en este momento no se ha presentado, como para yo venir a decir que hay una irregularidad, *[interferencia-no-audible]*, digamos que en el orden, debe presentarse por parte la impugnación, porque aquí, todo está, el acta está legalmente establecida, y no cuenta con recurso alguno.

PRESIDENTE: doctor mire, la asamblea está solicitando que por favor prenda la cámara para conocerlo, es muy importante que incluso las personas que participan en la asamblea por temas de conexión con la intervención pues podamos una conexión, entonces, recogiendo un poco lo que dice para recapitularle a la asamblea, en efecto la asamblea se llevó a cabo por convocatoria de la Revisoría Fiscal, que estaba según la ley 675, facultada para hacerlo, pero que a la fecha no se ha recibido la impugnación, se le aclara a los copropietarios que para efectos de impugnación del acta, se tienen 2 meses, y los dos meses, vencen ahorita el primero de octubre, luego, todavía corren los términos para quienes crean haberse sentido vulnerados en su derecho, para qué en efecto, se presenten ante la jurisdicción ordinaria, si no estoy mal, la impugnación del acta, lo que sí yo quiero, con mis preguntas, es también darle la tranquilidad y la claridad a todos los cohabitantes de Lucca, y es, una asamblea, y eso también en efecto, la administración tiene que ser



garante y veedora de eso, y es que se garantice el derecho a la participación de todo, es decir, no podemos crear una asamblea, que nos callaron a todos, que nos dejaron en silencio a todos, y la respuesta es que si no está de acuerdo demande, ojo, la administradora debe garantizar que en efecto si bien la convocatoria la hace la Revisora Fiscal por derecho propio, se garantice la participación de todos los copropietarios, yo tengo otra inquietud, el acta que se publicó de esta asamblea, fue sin firmas, no tuvo firmas, si no únicamente de la persona que compone el comité verificadora del acta, ¿por qué las personas no firmaron para claridad del conjunto?. ¿y si eso es legal o no?

ADMINISTRACIÓN: la señora Fanny y la señora Revisora Fiscal, se citaron varias veces, se les pido que por favor firmaran el acta y ellas no quisieron hacerlo, entonces nosotros la publicamos así, con la firma de la persona que escogió para la verificación del acta.

PRESIDENTE: gracias Mayra por la aclaración, señor abogado ¿eso es legal?

ABOGADO FELIPE SOTELO: realmente para el acta no hay algún tipo de requisitos, si no, solamente la parte de la publicación, como tal las firmas, no son un requisito para ver una nulidad o inviabilidad, sin embargo, los que, si deben firmar, son los de la comisión de verificación porque ellos deben dar fe de esa actuación.

PRESIDENTE: gracias doctor, voy a revisar aquí, el listado de participantes quien tiene la mano alzada, para revisar si tiene alguna pregunta para el abogado respecto a la normatividad, Paola Vélez, hola Paola, buenos días, te escuchamos.

TORRE 6 - 1224: mi pregunta y mi inquietud, si está relacionada con lo que dice la señora Fanny en el sentido de la legalidad y la viabilidad de lo que estamos sesionando, si bien al inicio se hizo una votación y quedo aprobado, pero si considero y no sé qué dice el abogado, respecto a los vicios que hay inicialmente, en la forma de la convocatoria y en la forma de cómo se está aprobando, no porque no quiera que se lleva a cabo esta asamblea, porque obviamente todos lo necesitamos, es un beneficio para todos, y las claridades que se deben hacer, pero si realmente para que todo quede con el debido proceso y cómo deben ser legalmente, porque al final, no estoy de acuerdo con la forma pero si con el contenido que menciona la señora, porque esto nos afecta al final a todos, aquí los que vamos a tener que responder y finalmente tener que pagar después, vamos hacer todos los propietarios, entonces sí consiguieron que debería revisarse o que nos dé un concepto el abogado con respecto de lo que mencionó la señora Fanny, gracias.

PRESIDENTE: gracias Paola, doctor ¿si es clara la pregunta? para que nos colabore con la respuesta.

ABOGADO FELIPE SOTELO: si claro, con respecto a la convocatoria, no se ve ningún tipo de nulidad, igual es parte de la asamblea, por lo tanto si a bien tengan



derecho de alguna inconformidad, pueden realizarlo con una impugnación a esta acta, les recuerdo, que los requisitos están en el artículo 39, y simplemente es, el tiempo y conlleve una cartera de los propietarios que se encuentran en mora, del resto no entran hacer unos requisitos que haya una nulidad o vicio, sin embargo como reiteró, por medio de un proceso verbal de impugnación, se puede realizar las aclaraciones, ya que la convocatoria, es parte de la asamblea.

PRESIDENTE: gracias doctor, yo tengo una segunda pregunta y es, el hecho de que no se haya garantizado el derecho a la participación correcto, y el hecho de que el acta no esté firmado, ¿ello constituye una causal de nulidad de la asamblea?, toda vez que, la razón de la asamblea es precisamente que la copropiedad deliberativamente tome las decisiones.

ABOGADO FELIPE SOTELO: si efectivamente el consejo de estado, en las revisiones que han realizado, especifica que, la asamblea tiene como derecho principal el derecho de participación, la violación a este derecho, permite que haya una nulidad de este tipo de actuaciones, por lo tanto, se puede proceder por esa parte.

PRESIDENTE: gracias doctor, Gloria Cardona, buenos días, tiene el uso de la palabra. Gloria bajabas la mano, aquí hay otra persona con la mano arriba, Liliana Parra, Liliana, hola, te escuchamos.

TORRE 4 - 1016: buenos días con Niria Cardona 434 de la torre 9, yo quiero saber, ¿qué papel juega el reglamento de propiedad horizontal dentro de una asamblea? Uno, dos, tengo entendido, que la revisora puede citar a las asambleas extraordinarias, que tiene que haber un tema urgente, que no le vi lo urgente de cambiar al consejo, ya que este podría ser, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, reelegido y pues de todas formas había varias cosas del reglamento de propia horizontal, que no se cumplía, y ¿por qué motivo consideraron que la asamblea ordinaria que estaba citando el consejo de administración, que se lo permitía el reglamento propia horizontal la consideraron en su momento ilícita?, gracias.

PRESIDENTE: gracias, doctor Felipe, tiene la palabra.

ABOGADO FELIPE SOTELO: con respecto a este tipo de ilegalidades, como reiteró. no hay algún tipo de petición o aporte de elementos probatorios que se haya podido analizar, sin embargo la convocatoria, debemos entender todos, y me pasó un poquito al punto 6, es que esta es una situación, y este año ha sido una situación demasiado peculiar para todas las personas, por lo tanto hablar de emergencia o algo que la copropiedad necesita urgentemente, se puede hacer desde la misma asamblea que lo necesita urgentemente por presupuestos hasta la misma elección del consejo, por lo tanto, bajo esta emergencia, cualquier ítem puede llegar a ser justificado por cualquiera de los que tienen capacidad para citar, cualquiera de estos



puntos, pudo haber sido solo presupuesto, pudo haber sido solamente consejo, por lo cual reiteró, que debemos esperar para la parte del informe de Revisoría Fiscal, para que ella sea la que manifieste la urgencia del convocar solamente, hacer la convocatoria para elección del consejo y finalmente el reglamento de propiedad horizontal, juega un papel demasiado importante y reitero, me paso un poco al punto 6, porque es prácticamente la ley, que compone la normatividad interna del conjunto es obviamente como si fuera un contrato para las partes.

ASAMBLEÍSTA (no se identifica): hola, bueno el abogado acaba de mencionar un tema que me parece pues como delicado, dice que para tenga validez jurídica el acta así sin firmas, está bien, me dirijo al artículo 47 de la ley 675, que cita lo siguiente: enuncia cómo debe ser el contenido de las actas: “Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de las mismas, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria”, y hay una serie de requisitos, y entre esos requisitos para que tenga validez jurídica esa acta, debe estar firmada tanto por presidente, como por secretario, es todo lo contrario que dijo, si la comisión verificadora no firma, pues no tiene ninguna repercusión en el acta.

PRESIDENTE: muy importante tu observación, doctor Felipe, usted nos ayuda aclarando, es decir incluso va muy ligado a mi pregunta y me uno a la inquietud, y si no está firmada el acta entonces, ¿la asamblea es nula? y de pronto me voy a adelantar, para que haya nulidad, creo que tiene que haber declaratoria judicial, ósea que un juez la decreta, nosotros mismos no podríamos decir si es nula o no, tiene que someterlo a un control judicial, entonces si eso es así, o podemos nosotros decir de esa asamblea sobre la ilegalidad de eso, nos aclara por favor.

ABOGADO FELIPE SOTELO: bueno, en primer lugar, yo estaba hablando con respecto a la publicación, no hay una ilegalidad o no, porque la publicación justamente por la parte de la fe, de la comisión de verificación, el acta, como usted bien lo acaba de decir, con sus palabras, no es nula el propio derecho, digámoslo así o automáticamente, sino que se ve viciado para que un juez declare la nulidad, el acta está aquí, y registrada, están las solicitudes para que presidente y secretario los firmen, ellos no lo quieren firmar, sin embargo las decisiones son tomadas por la asamblea y tienen por principio de legalidad toda la eficacia y toda la validez, hasta que no sea declarada en contra, por lo tanto, eso es una causal para ir a alegar una impugnación, su invalidez o su nulidad, pero no es facultad de la administración, mucho menos, porque estaría pasando por encima del órgano máximo que es la asamblea de declarar nula de propio derecho un acta, así que éstos son requisitos para poder declarar la nulidad, mas no que automáticamente la administración vaya a dejar de aplicar estas decisiones que se hayan tomado.

ASAMBLEÍSTA (no se identifica): y porque no dejan hablar a la señora Fanny y a la Revisora Fiscal, que fueron presidente y secretaria, porque no se acercaron a



firmar, ¿qué fue lo que pasó? por qué hay una versión administradora, pero hay que escuchar a las partes.

ADMINISTRACIÓN: discúlpame don Diego, yo opino, pues no sé, les sugiero que avancemos con en el punto de informe que vamos a dar respecto a la administración, ahí se van a aclarar muchas cosas que han venido sucediendo, tanto en el consejo de administración, como la señora Revisora Fiscal, como yo les indique a ustedes en un correo electrónico que se envió a ellas, se les notificó varias veces, pero las señoras nunca se acercaron, digamos que yo más de ahí, no puedo hacer, como yo también les tengo pruebas en mi informe, que muchas veces insistimos al consejo de administración anterior, que convocáramos asamblea ordinaria a tiempo, no era la primera vez que la señora Revisora Fiscal quería hacer una asamblea extraordinaria, ella ya había propuesto en el mes de junio, se acercó a la administración, igualmente quería hacer una asamblea extraordinaria y presencial, pues nosotros nos opusimos, y la administración dio una fecha para que se realizara dicha asamblea, pero pues tampoco se pudo hacer la asamblea, si avanzamos, yo creo que podemos dar respuesta a muchas cosas, pero si nos quedamos en un punto, pues.

PRESIDENTE: Mayra te hago una interpelación, aquí hacen una pregunta muy válida, de la copropietaria, y la pregunta es, preguntemos le ha Fanny que está en la asamblea porque no se ha acercado a firmar, pero antes de darle la palabra a Fanny porque tiene relación con el punto y para ir cerrando este punto para ir a los siguientes, elevarla palabra a Gloria Cardona que ahorita le dimos la palabra y no pudo conectarse, Gloria, buenos días, te escuchamos, Gloria no habla. Señora Fanny torre 7 apartamento 906, le voy a dar el uso de la palabra para que por favor la informe a la asamblea porque no ha firmado el acta y nos de las razones de ello, para ir cerrando el punto, señora Fanny, tiene el uso de la palabra, la presidencia le pregunta, ¿por qué no ha firmado el acta?, señora Fanny Contreras nos escucha, parece que no nos escucha.

SECRETARIO: Diego por favor le puede dar acceso a mí y al señor Urrego que también está alzando la mano, para que no solo nos quedemos ahí.

PRESIDENTE: Edwin, adelante.

TORRE 1 - 304: es que yo quería hacer una aclaracioncita, Mayra manifiesta que como no fueron a firma, ella la publico, pero Fernando nos aclara que es función del secretario, tomar nota de la asamblea, hacer el acta, presentarla, el administrador lo único que tiene que hacer es publicarla, pero es publicar el acta que entrega la secretaria, no la que entrega el proveedor y mucho menos que ella la desarrolle, porque quien ejerció como secretaria en la reunión, fue la señora Fanny, tengo entendido que ella entregó un acta para la publicación, pero se publicó la que el proveedor tenía, bueno no entiendo, eso fue lo que entendí por parte de algunas personas, algunos propietarios que estuvimos verificando esa acta que está



publicada sin firmas, creo que esa fue una denuncia, si la señora Fiscal puede aclarar el tema porque ella como presidenta también junto con la secretaria, desarrollaron el documento como tal, pues era función nuevamente como lo aclara la ley y lo indica el reglamento, la secretaria de la asamblea es quien debe redactar y entregar el acta, solamente la administradora la debe publicar.

PRESIDENTE: gracias por la aclaración, se señora Fanny la escuchamos. Señora Fanny tiene que abrir el micrófono, pero miren, para ir cerrando el punto, podemos hacer lo siguiente, en efecto el doctor Felipe nos ha dado una explicación muy clara en el sentido de, que existen irregularidades que pueden constituir la nulidad de la asamblea, una de ellas podría ser la violación al derecho de participación, dos, la deliberación, tres, la falta de firma, de manera que estas irregularidades tienen que ser tramitadas en un proceso verbal, proceso que cualquiera de nosotros aquí presentes puede iniciar a través de la jurisdicción civil con demanda, les aclaro que se tienen dos meses y esos dos meses vecen el 30 de este mes, entonces, nosotros como asamblea, creo que nos queda suficientemente ilustrado las irregulares que hay, y además, no tenemos la competencia para declarar la invalidez o la ineficacia de dicha asamblea, lo que me gustaría dejar constancia es que la señora Fanny, es soportarla, invitarla a que en efecto firme el acta, o explique las razones por las cuales no lo ha hecho, al igual que Mayra, la invitación también es que a través de la representación legal, se exhorte también a la Revisora Fiscal, de que firme el acta, si en efecto ello va a ocurrir. Aquí hay varias personas levantando la mano, no quiero ser grosero, le voy a dar la palabra a Irma Guerrero, pero si tratemos de pasar al siguiente punto, Irma, te escuchamos.

TORRE 7 - 1225: es corto también, la verdad me parece que esas aclaraciones si deben de quedar de parte de las dos personas que tenían el derecho de revisarla y de hacerla y tengo entendido lo mismo, que efectivamente se cambió, lo que dice la señora Erica, se cambió lo que las dos personas habían hecho sobre el acta, esa es la única razón, pero me gustaría que ellas lo digieran, que es la única razón por la cual está sin firmar, entonces hay algo que no tiene claridad, independientemente de cualquier cosa, eso es todo gracias.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, pues yo opino que también debería hablar don Fernando Sáenz y la señora Luz Ángela para que aclaren, por qué nosotros le enviamos el acta a don Fernando Sáenz, el acta que hizo la señora Fanny, pero él no la aprobó, por que no se encontraba donde usted se había postulado como consejero, por esa razón don Fernando no quiso aprobar esa acta, porque había muchas cosas que faltaban en esa acta, como las veces que no le dieron la palabra a muchas personas y donde no lo pusieron al señor Diego dentro del listado de consejeros, por esa razón el señor Fernando no le pareció y dijo que él no firmaba esa acta que por favor le enviáramos la de TOWER, discúlpame señora Erica estoy hablando, y fue cuando se le envió el acta de TOWER y esa fue el acta que él aprobó.



TORRE 1 - 304: hago una réplica, de acuerdo a la ley 675 la comisión verificadora no aprueba, solo verifica la redacción del acta, su función es observar si lo dicho por el presidente y el secretario en el acta, se ajusta a lo que dice la asamblea, él no aprueba, si la comisión tiene alguna duda, inquietud o no concuerda, él debe dejar una observación, pero no es que la apruebe, no tienen esa facultad, ni por la ley, ni por el reglamento.

ADMINISTRACIÓN: listo señora Erica, entonces que sea el juez el que decida y pues si hay que impugnar la asamblea, pues yo no veo ningún inconveniente yo creo que todos esos puntos que se han hablado, sea el juez quien decida, si se procedió mal, pues asumimos la responsabilidad, pero pues yo pienso que deberíamos avanzar, realmente hay temas muy importantes, que pues me gustaría que la copropiedad supiera, cómo los estados financieros, cartera, cosas que realmente interesa para la copropiedad.

PRESIDENTE: ya vamos para allá, gracias, vamos a terminar con las ultimas preguntas, doña Janeth la escuchamos, preguntas que tengan relación con la legalidad de la asamblea pasa, está el abogado para resolverlas, doña Janeth la escuchamos.

ASAMBLEÍSTA (Janeth): yo digo sobre la firma de doña Fanny y la señora Revisora, yo creo que no es lo prudente que el señor presidente les esté pidiendo en este momento firmen, si no firmaron fue por algo, segundo, esa reunión no fue con transparencia y la votación del consejo fue lo más imprudente del mundo, no se hizo como lo dice la ley, entonces yo invito, y no sé qué tan legal seria de que en esa reunión, se pueda hacer con transparencia y con claridad, votación del nuevo consejo, porque se vio que fue manipulada total.

PRESIDENTE: gracias Janeth, lo tendremos en cuenta como lo propusieron para el orden del día lo voy anotar en proposiciones y varios te parece por el orden del día.

ASAMBLEÍSTA (Janeth): no me parece por qué estamos hablando de la reunión que se hizo, que no fue como lo dice la ley.

PRESIDENTE: claro Janeth te voy aclarar lo siguiente, en efecto, cómo no se hizo como lo manda la ley, el mecanismo idóneo para, digamos recontraer los efectos de esas decisiones que se tomaron ahí, es a través de un proceso judicial, si no lo pone nadie ante un juez, no podríamos echar para atrás esas decisiones, no obstante dentro de la discusión del orden del día en el que se aprobó, lo que se está agotando previamente, se dejaron unas ideas que como presidente les dije, vamos a llevarlas a proposiciones y varios, entre ellas está, en efecto la de determinar si es viable o no, una nueva elección del consejo de administración.

ASAMBLEÍSTA (Janeth): por qué si no, quedaríamos volando mientras tanto señor presidente.



PRESIDENTE: no, en efecto lo que hay en este momento es un acto de elección que fue en agosto, no la ha invalidado ningún juez, podríamos nosotros revertir ese consejo de administración solo atreves de que la asamblea lo considere, pero debo llevarlo a proposiciones y varios, porque ya el orden del día fue aprobado.

ASAMBLEÍSTA (Janeth): pero por supuesto que debe llevarlo como observación para que se haga.

PRESIDENTE: así va hacer, y así lo voy a garantizar, muchas gracias, doña Fanny, nuevamente le voy a dar el uso de la palabra, para cerrar el punto, no, don Ferney, no se le escucha.

TORRE 9 - 636: buenos días yo soy Gloria Cardona, torre 9 apartamento 636, para aclarar un poco a los asambleístas el motivo de la fallida reunión del primero de agosto, quiero decirle que primero que todo, las personas que hicieron esto, tenían total desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal. Aquí la administradora desconoció por completo el concejo cuando era el siguiente órgano, después de la asamblea, hubo una arbitrariedad muy grande, inventaron una cantidad de cosas, fuimos atropellados por una minoría de gente, entonces yo quiero que la gente tome conciencia, de que esa asamblea no debe ser aprobada desde ningún punto de vista, sin necesidad de llevarla a tribunales ni nada de esa cosa, bueno yo no soy abogada, pero aquí se debe borrar lo que se hizo ese primero de agosto, al consejo que actualmente está ejerciendo, ellos por ética, por profesionalismo, han debido no aceptar sus postulaciones dada la fallida asamblea.

PRESIDENTE: gracias gloria, Ferney.

TORRE 6 - 1122: definitivamente yo creo que lo que menos importa en este momento quien es el consejero y quien no es el consejero, eso creo que no va a lugar, los consejeros son netamente voluntarios, donde debemos preocuparnos realmente, son por los intereses de nuestro conjunto, sea Ferney Alfonso, yo soy consejero en este momento, desde el principio siempre estoy diciéndoles, por favor no inventen un nuevo consejo, a mí me interesa un pepito estar o no estar en el consejo, lo digo con toda claridad y soy muy transparente, lo que importa es saber, los estados financieros, lo que importa es saber en que esta el conjunto y lo que nos interesa saber realmente para donde vamos, acá hay una pelea entre la gente, un compromiso, una falta de ética, una falta de todo, quieren vivir en estrato 4 que es nuestro conjunto, pero parecen de estrato menos 0, hay una falta de respeto, hay una falta de tolerancia, una falta de compromiso, no sé lo que quieren, lo que me interesa realmente es para donde vamos, y saquemos esta vaina adelante, preocupemos por trabajar en beneficio del conjunto, no nos pongamos ya con más cuentos, que si legal, que si no es legal, y ahí nos vamos a quedar las 6:00 horas, vea les pido el favor, de manera amable, absolutamente a todos, por el bien de nuestro conjunto, por el bien de nuestra propiedad, que dejen la peleadera, unámonos para que las cosas salgan bien, y si hay una persona que es experta en



un área específica como tal, ayudemos al conjunto no nos metamos con cosas que no tengamos que estar acá y salgamos de esto, venga por Dios eso es lo menos relevante quien es consejero, quien no es consejero, ¿a mí me están pagando un salario?, ¿a algún consejero le están pagando un salario?, lo que hace un consejero [interferencia-no-audible] compromiso, ganas, para sacar al conjunto adelante [interferencia-no-audible] tener una buena administración, tener buen Revisor Fiscal, tener un buen contador, tener unos estados financieros, que todos nos comprometamos a pagar nuestras administraciones y no tener una cartera tan alta, [interferencia-no-audible] \$ 6'000.000 de pesos de seguridad, en este momento se está aprobando [interferencia-no-audible] eso nos deberíamos preocupar, no sigamos si el consejero es válido, no es válido, si o no, los invito nuevamente a que el señor presidente, sigamos con juicio la reunión, no nos quedemos aquí plasmados si el consejo tiene valides o no tiene valides, en veneficio del conjunto, la verdad, [interferencia-no-audible].

PRESIDENTE: muchas gracias Ferney por su intervención y mensaje de reconciliación, de verdad que es muy importante, yo pienso que ya estamos suficientemente claro en el tema, me parece que ya es suficiente ilustración, la persona que en verdad considere que esto no va con la norma, pues nombre abogado y en efecto exponga eso que considera que no se ajusta a la valides, lo lleve a la jurisdicción originaria, el conjunto tendrá que responder. Mayra, el punto sexto explicación que es régimen propiedad horizontal, Ley 675, manual de convivencia, creo que no hemos tocado ese tema.

ADMINISTRACIÓN: cómo te indico lo va hablar el doctor Felipe muy rápido para que podamos avanzar.

6. EXPLICACIÓN QUE ES EL RPH, LEY 675, MANUAL DE CONVIVENCIA.

ABOGADO FELIPE SOTELO: nuevamente muy buenos días, va hacer breve, simplemente fue una apreciación que se quería tener para con la asamblea, para que tenga claro cómo es el funcionamiento legalmente de la copropiedad, deben tener presente, y justamente con toda esa discusión de que el consejo, no es el consejo, la asamblea es el órgano máximo del conjunto, las determinaciones que ustedes tomen en la asamblea, van hacer las que el consejo y la administración van a seguir, por lo tanto lo importante, y como acabaron de decir, no es quien esté en el consejo, si no, las determinaciones que ustedes tomen, y ahí si lo importante el presupuesto y la aprobación de proyectos que se puedan llegar a realizar, en primera medida eso, por lo tanto, como el punto dice que es respecto a el reglamento de propiedad horizontal, ¿qué es el reglamento? es simplemente la norma que rige a cada uno de los propietarios del conjunto, a sus tenedores, o a quienes habitan aquí, sean arrendatarios o sean arrendadores. Para forma didáctica, tener presente, que esta es la pequeña normatividad de un pequeño país, que se puede decir el país de Lucca, por lo tanto, todas las normas que ustedes establezcan como asamblea y estén en el reglamento de propiedad horizontal, son las obligaciones que tienen cada uno y los derechos que tienen cada uno, para esa



parte nos pasamos a que la ley 675 regula los límites, para que justamente las asambleas, como todo lo que han venido alegando, no se vaya a extralimitar y las funciones de cada uno de sus órganos no se vallan a extralimitar, en este caso son: administración, consejo y asamblea, pero la asamblea es la que le da los lineamientos a cada una de estas, finalmente el manual de convivencia, es como un código de policía interno, la cual debe regular las conductas y las sanciones de ésta y el proceso que debe seguir tanto la administración, como el consejo, para llegar a desembocar en esta sanción por lo cual ustedes deben tener claro que lo importante de ustedes como asamblea siempre es mirar, el presupuesto y la inversión en los proyectos que se realicen, ya que ni el consejo, ni la administración se pueden salir de esto y lo pueden estar revisando en cada una de las asambleas, cómo tienen que rendir informe, en este caso a 2.019, entonces pueden revisar los presupuestos y los rubros que se hayan aprobado, se hayan cumplido para ese destino, también el rol importante, que no es obligatorio de la Revisoría Fiscal, para que sea un ente externo, por qué no puede ser propietario del conjunto, que sea un ente externo que vigile la legalidad de las decisiones, de acuerdo a lo que ustedes como asamblea hayan determinado, por lo tanto ustedes tienen presente que en la asamblea no vamos a tomar decisiones de legalidad, eso no, porque ya lo explique, esto debe ser un juzgado, un juez, pero ustedes sí pueden tomar decisiones de aquí en adelante y comenzar a verificarlas anualmente, por lo tanto, esto es como las 3 partes, el manual de convivencia, la ley 675 y el reglamento de propiedad horizontal, que ustedes tienen que tener muy presente para venir a tomar decisiones, para decir que esta decisión no se no se llevó, y cuáles son las medidas o los derechos que ustedes tienen, son: el derecho de petición, la tutela y las impugnaciones a las decisiones, las cuales también están manifestadas en el reglamento y son ustedes para hacer claro o hacer respetar sus derechos y medio por el cual deben actuar, esto para que lo tengan claro no nos reduzcamos a venir a alegar a la administración, venir a alegar al consejo o mandar correos de forma masiva, sino simplemente hacer ejercicio de sus derechos, para poder exigir el cumplimiento de los mismos que están consagrados en la ley 675.

PRESIDENTE: gracias doctor Felipe, bueno voy a hacer un barrio de preguntas sobre el punto sexto, buenos días, Alejandro Murillo, preguntas sobre este punto, les recuerdo manual de convivencia, estamos hablando del manual de convivencia. Edwin Urrego, manual de convivencia es el tema Edwin.

TORRE 1 - 304: buenos días para todos otra vez, qué pena intervenir tanto, mira, hay un tema aquí en la copropiedad para las personas que son nuevas, antiguas y algunas personas que hemos estado por aquí un poco al tanto, alguno de los propietarios o residentes, hemos tenido una conversación respecto al manual de convivencia y es que lastimosamente nuestro reglamento carece de muchos temas, para fortalecer tanto el cobro de cartera, sanciones, cosas que el administrador pueda ejecutar, y quedaron plasmadas en el manual de convivencia, lastimosamente esto nunca se elevó a escritura pública, y nunca se ha contemplado un gasto legal para llevar ciertas cosas que están ahí, hay una necesidad que es



urgente e importante para todos nosotros y es obviamente contratar una asesoría jurídica para hacer una reforma a esos estatutos, hay una serie de irregularidades en ese estatuto porque recibimos los estatutos que había plasmado la constructora a su parecer, o su conveniencia entre comillas, y cuando empieza a entrar la etapa dos pues empezaron a quedar una serie de cosas por fuera, que lastimosamente el administrador lo que no éste en el reglamento y la ley no puede ejecutar, así este en un manual de convivencia, eso no es legal, como dijo el abogado, eso es como algo interno, entonces no se ha podido ejecutar muchas cosas, cobros de parqueaderos, que están ahí plasmadas, que deberían estar en nuestros estatutos, para que sean legales y tengan efecto jurídico, frente a morosos, frente a todo, entonces yo si considero que contemplemos entre todos asumir ese costo, es una necesidad real y vital para que la copropiedad funcione.

PRESIDENTE: gracias, doña Janeth la escuchamos. Doña Liliana Parra, te escuchamos. Luz Janeth Rendon, buenos días, adelante. Recuerden que yo les mando el permiso y ustedes la dan aceptar, e ingresan a micrófono. Fernando te escuchamos, Fernando secretario te escuchamos, tiene la mano arriba. Me confirman por el chat si me están escuchando, porque les estoy dando el uso de la palabra a las personas para que se refieran al tema, Ferney adelante. Bueno me parece entonces aquí, Mayra en este punto, para claridad de la asamblea, el manual de convivencia ¿está? ¿no está? Es la primera pregunta, dos, si no está, la propuesta es elaborarlo y presentarlo en otra asamblea, o ya está elaborado y debemos presentar las observaciones, cuéntenos como va a funcionar el tema para abordar este punto.

ADMINISTRACIÓN: efectivamente el manual de convivencia estaba en la copropiedad, pero carece de muchas cosas, como lo decía la señora Erica, entre ellas, poder empezar a cobrar multas a los copropietarios, para que, pues, para disminuir tantos temas de convivencia, todo el tiempo hay en la copropiedad en el informe les voy a explicar cómo me entrego a mí el manual de convivencia la señora Erica, que gestión hizo la administración anterior ante este manual, y pues ya eso es lo que les puedo decir por ahora, mientras prestamos el informe de gestión.

PRESIDENTE: o sea la propuesta es reformar eso, esa reforma quien la aria, la administración o se pagaría a una persona que nos elabore el documento.

ADMINISTRACIÓN: pues lo ideal que sería, junto a el comité de convivencia que se escoja hoy, trabajar ese manual y así mismo pues someterlo a votación pues para que se pueda cambiar, porque realmente es muy importante que empecemos a cobrar multas aquí en la copropiedad, que empecemos a cobrar parqueaderos, porque pues las personas hasta que no, nosotros hacemos llamados de atención si, las administraciones han hecho el debido proceso, cómo pasar llamados de atención, enviar correos electrónicos, que el guarda vaya y haga cierto llamado verbal, pues esto no nos ha funcionado, hasta que no aprobemos las multas, así es



como muy difícil para que la administración pueda imponer un orden en la copropiedad.

PRESIDENTE: vale, gracias, y para cerrar la señora Luz Ángela me escribió en el chat que por favor le dé el uso de la palabra, adelante Luz Ángela para cerrar, la última intervención sobre este punto, parece que no acepto el permiso, pero miren entonces voy a compilar lo que dijo el abogado y lo que dijo la administradora y es lo siguiente; en efecto hay un manual de convivencia que según la gestión, no se ha podido dar cumplimiento, hay una necesidad inminente que observan desde la administración, incluso hay propietarios que también la observan que se debe reformar, esta reformar debe ser trabajada en el comité de convivencia la copropiedad, para quienes vayan a postularse a este comité, esta va hacer una tarea y una bandera del comité de conveniencia. Para efectos de que la próxima asamblea lleven una propuesta para que la aprobemos, en efecto no puede ser mejor el espacio, invitar a todos los copropietarios, y todos los aquí presentes, acatar y cumplir el reglamento de convivencia que tenemos, creo que eso lo que ayuda a una convivencia sana, tranquila, pacífica y en efecto pues una vez cumpliendo todo el reglamento a cabalidad, vamos seguramente a mejorar y mantener una buena convivencia, en ese orden de ideas, cerramos este punto y pasamos al siguiente, nombramiento de la comisión verificadora del acta mínimo tiene que ser dos personas, por favor le voy a pedir a las personas que tienen la mano arriba, que las bajen, para darle derecho a participar a quienes se vayan a postular a este cargo, escucharlos y que se presenten. Muchas gracias doctor Felipe por su aclaración, muy valiosa para la asamblea, un feliz día. Entonces voy a empezar a hacer un recorrido por los participantes para escuchar las personas que quieran postularse, nuevamente repito, al nombramiento de la comisión verificadora del acta, que funciones tienen la comisión verificadora del acta, en efecto lo que estén plasmando el presidente, en este caso el suscrito y el secretario de la de la asamblea, en el acta, sea lo que realmente ocurrió y den fe de que todo ello que se dijo, sea lo que está plasmado en el acta, esa es la verificación que se tiene que hacer, en este estricto sentido, entonces empiezo a revisar. Torre 1 apartamento 201 doña Janeth adelante, Tiene el uso de la palabra para presentarse, bajo la mano. Bien muchas gracias, sigo revisando. Gloria Cardona, Gloria adelante te escuchamos.

7. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA (2 PERSONAS MÍNIMO).

ASAMBLEÍSTA (Gloria): yo respecto al reglamento, al manual de convivencia, yo sugiero que no vengamos a probarlo acá, si no que sea el mismo comité de convivencia que lo haga, que nos lo presente, pero esto de improvisar a ultima ahora, la administración debió pasarlo con tiempo.



ADMINISTRACIÓN: don Diego, discúlpame, de acuerdo a lo que dice la señora Gloria, nosotros no estamos pasando propuestas, para aprobar el manual de convivencia todavía.

ASAMBLEÍSTA (Gloria): reformas al reglamento, no me parece, todo debió ser anticipado.

PRESIDENTE: el punto está señalado así: explicación que es el Reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675, manual de convivencia, el abogado nos explicó que es el reglamento de propiedad horizontal, y lo que está emergiendo de las intervenciones de las personas, es la necesidad de reformar el manual de convivencia para la aplicación de multas, entonces eso va a quedar en cabeza del comité de convivencia, para la próxima asamblea, presentar una propuesta de reforma del manual de convivencia, no del reglamento, si no del manual, vale, Gloria me aclararas si vas a ser parte del comité verificador del acta.

ASAMBLEÍSTA (Gloria): con mucho gusto me lanzo a la comisión verificadora del acta.

PRESIDENTE: gracias Gloria, Fernando Barrantes, discúlpeme señores TOWER, Fernando es el secretario, porque tiene el micrófono apagado.

SECRETARIO: listo, que pena Diego, es que no te acceso y era para eso, no era para otra cosa, gracias, es que me quede sin acceso porque se me desconecto y volví a conectarme, gracias señor presidente.

PRESIDENTE: listo Fernando perfecto, bueno, necesitamos a otra persona más, para la verificación del acta, necesitamos como mínimo dos personas, ya tenemos a Gloria, aquí entro Edwin Urrego, adelante.

TORRE 1 - 304: no quería hacer una aclaración, pues si nadie se iba a postular, la ley 675, manifiesta, que podrá, no es obligación, si no hay más, se puede con una solo persona, o si no hay, no es obligatorio tenerla, dice podrá.

PRESIDENTE: venga yo le hago una recomendación, porque no nos apoyan en el acta verificadora usted que conoce muy bien la ley 675, yo la postuló a usted, nos colabora.

TORRE 1 - 304: si la asamblea está de acuerdo sí.

PRESIDENTE: adelante, por favor ¿nos recuerda su nombre?

TORRE 1 - 304: Erika Cuesta.



PRESIDENTE: Erika Cuesta, listo Erika. entonces ahí ya hay dos personas, Paola Vélez, adelante te escuchamos.

TORRE 6 - 1224: si yo me postulo para hacer la revisión, haciendo la claridad pues que obviamente hay una empresa que nos apoya haciendo el acta y tiene toda la información gravada [interferencia-no-audible] entonces me postulo para hacer la revisión, pero como ya hay dos personas no sé.

PRESIDENTE: tranquila, mínimo dos, pero me parece importante que sean tres, un número plural, si nos colabora Paola, Erika y Gloria, esta perfecto.

TORRE 1 - 304: lo importante que debemos tener las personas que queremos ser parte de la comisión, es que nosotros, no redactamos el acta, ni aprobamos, ni es obligatorio que la firmemos, simplemente, verificamos la redacción del acta y si algo no está, dejamos un concepto emitido aparte, un documento anexo al acta, pero no podemos ni cambiarla, ni ir a redactar, o poner algo, no, es nuestra función.

TORRE 6 - 1224: así es, entonces en ese sentido podemos quedar las tres, gracias.

PRESIDENTE: gracias, entonces quedamos con Paola, Erika y Gloria Cardona, como miembros verificadores del acta, muchas gracias a todos por la participación. Seguimos informe gestión administración 2.019, entonces para este punto, tiene la palabra Mayra, para que nos expongas el informe.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, me gustaría que por favor esto quedará con votación, para que todo quede transparente, para que por favor la asamblea vote de que están de acuerdo con las 3 personas. Christian por favor me colaboras con la encuesta.

TOWER LOGÍSTICA: listo, la pregunta de votación sería, ¿aprueba la plancha presentada para integrar la comisión verificadora del acta? esa sería la redacción de la pregunta, las opciones son SI o No, ¿cuánto tiempo otorgamos para esta respuesta? estarían bien 3 minutos, perfecto. Listo, entonces señores asambleístas, por favor vayan en este momento a la plataforma de votación VO.TOWER, donde quiera que ustedes la tengan abierta, ya sea en su celular, en su computador, ya en un momento estamos haciendo la activación de la pregunta de votación. Listo, la pregunta de votación ha sido activada, ya pueden votar en este momento.

SECRETARIO: señores asambleístas en el momento estamos votando, la pregunta es: ¿aprueba la plancha presentada para integrar la comisión verificadora del acta? SI o No.

Christian es posible proyectar los nombres de las personas que están postuladas.

TOWER LOGÍSTICA: no señor ya la pregunta se lanzó como plancha completa, como se mencionaron anterior mente.

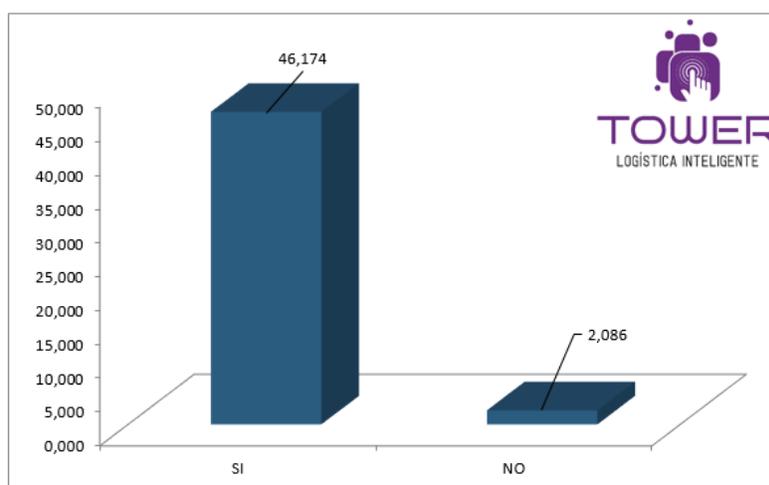


SECRETARIO: ok, entonces, en unas preguntas que respondan, si por favor agrégale ahí los nombres de las personas para que quede como soporte.

PRESIDENTE: bien, tenemos resultados, gano el SI con el 46.17% y NO el 0.86%, entonces estamos por arriba del quórum, entonces podemos seguir adelante, Mayra entonces por favor, punto numero 8 informe de gestión administración 2.019

4. ¿APRUEBA LA PLANCHA PRESENTADA PARA INTEGRAR LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA?

		Respuestas	
		Porcentaje	Coficiente
TOWER LOGÍSTICA INTELIGENTE	SI	92,518%	46,174
	NO	4,180%	2,086
Totales		97%	48,260



SECRETARIO: que pena me podría repetir los nombres de los que quedaron para temas del acta.

PRESIDENTE: Gloria Cardona, Erika Cuesta, Paola Vélez.

SECRETARIO: gracias señor presidente, ya quedaron los nombres.

PRESIDENTE: adelante, quien va hacer el informe de la administración, gracias adelante Mayra.

8. INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN 2019.

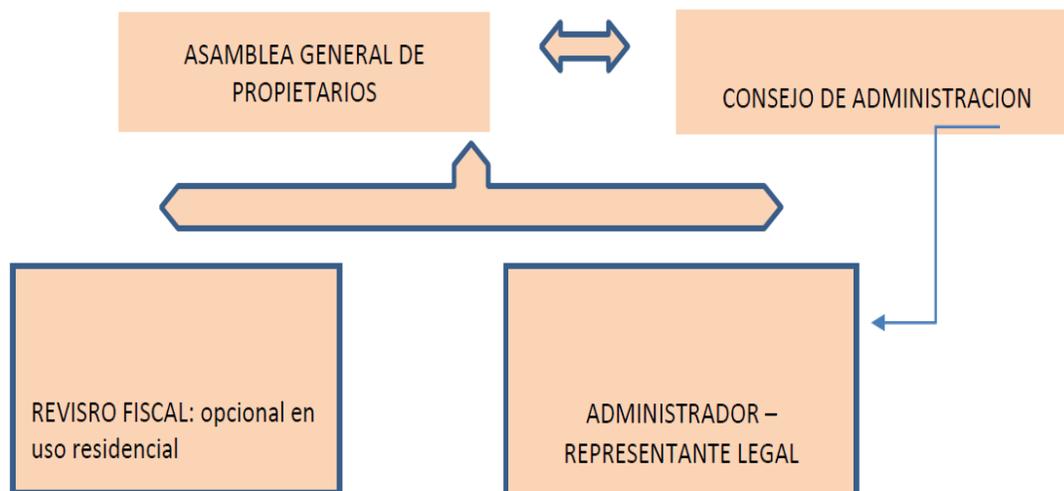
ADMINISTRACIÓN: [interferencia-no-audible] en un solo informe hice como lo que me entrego la señora Angela y el señor Juan Carlos Amaya, y la gestión que ha realizado la actual administración durante estos cuatro meses, aquí está el orden del día, el reglamento, el poder de la asamblea.

Reciban un cordial saludo de parte del cuerpo administrativo de la copropiedad, en estos 4 meses de gestión, queremos agradecerles a todos y cada uno la confianza depositada en nosotros para poder sacar adelante los proyectos y necesidades de toda nuestra comunidad, que nos han permitido poner a flote nuestro conjunto, atendiendo las diferentes problemáticas que se presentaron durante la ejecución y los que se nos entregaron al recibir la administración, con dedicación y paciencia me han permitido ir solucionando una a una, con el fin de que la gestión administrativa cada día sea mejor, y no ceder ante las presiones, si no cada día seguir en la lucha para que prevalezca el interés de la comunidad, protegiendo su patrimonio.

Un especial agradecimiento a los miembros del consejo de administración, que dedicaron su tiempo a los asuntos de la copropiedad, no es fácil asumir este rol sin embargo lo asumieron y es de admirar.

Empezamos con el organigrama, donde podemos ver:

ORGARIGRAMA DE DIRECCION Y ADMINISTRACION



En el año 2.019 los consejeros principales eran: la señora Ana Rita Camargo, la señora Mónica Bernal, la señora Luz Morales, Acilino Ramírez y Gloria Cardona. En suplentes la señora Pilar Moncada, la señora Janeth Diaz.

En la actualidad cuando yo recibí la administración en mayo 5, se presentaron como consejeros:

La señora Mónica Bernal – presidente.

La señora Gloria Cardona – tesorero principal.

El señor Acilino Ramírez – vicepresidente.

La señora Pilar Moncada – tesorera.



La señora Gloria y la señora Mónica, casi en todas las reuniones eran las personas que más participaban en todas las reuniones, que convocábamos con la administración.

Cuando la administración me entrego a mí, existían hasta el acta # 19, hasta que salió el consejo anterior, reposan en la administración, hasta el acta # 39. La administración saliente era el señor Juan Carlos Amaya Representante Legal, La señora Erika Cuesta que era la Auxiliar del señor Juan Carlos, contador la señora Granda Delta Núñez, quien recibió Mayra González, representante legal y el señor Edison Peña, contador público. El cambio de la representación legal fue el 4 de mayo, con resolución administrativa N. 049 MAYO de 2.020. La señora Revisora Fiscal escogida en asamblea ordinaria del 30 de marzo fue la señora Luz Angela Ariza.

Actualmente el consejo de administración está conformado, según asamblea extraordinaria convocada por la revisora fiscal el 1 de agosto.

- Gina Romero: Tesorera
- José Luis Tena: Tesorero principal
- Andrés Leonardo Ortiz: Principal
- Ferney Roa- Principal
- Camilo Reyes Moreno - presidente consejo

Consejeros suplentes:

- Fernando Medina: consejero suplente
- Irma Guerrero: consejo suplente
- Fanny Nieto: consejo suplente
- Luz Helena Kalin: consejo suple

Como se los especifique de los 4 consejeros suplentes pasaron carta de renuncia la señora Irma Guerrero, Fanny Nieto y Luz Helena Kalin.

SECRETARIO: Mayra perdón te hago una interrupción ahí, en vista que renunciaron tres miembros suplentes del consejo, ¿eso se tramita nuevamente para que las personas nuevas se postulen o simplemente se sigue dirigiendo con el consejo actual, así no esté completo el consejo?

ADMINISTRACIÓN: pues en el reglamento dice que son solamente 5 personas y que cada uno de estos 5 debe tener un suplente en caso de alguna ausencia a la reunión, como les indico, si la asamblea quiere nombrar nuevo consejo, si lo quieren hacer, lo pueden hacer, no tiene ningún problema, aquí lo que se trata es de avanzar y pensar en el beneficio de la copropiedad y arreglar todos los temas que realmente son muy importantes y que hay bastantes.



SECRETARIO: no me refería a nombrar un consejo, si no me refería a completar ese consejo que, pues está incompleto, sí eso es viable entonces eso sería uno de los puntos. [interferencia-no-audible]. no quería alargar el tema.

PRESIDENTE: yo le respondo para claridad y luego los invité a que preguntemos al final, la finalidad de los suplentes en ausencia de los titulares, entren a remplazar esos cargos, correcto, sí en efecto se fueron tres cargos, entran tres suplentes, entrarían los que quedaron por votación, pero si quiere lo revisamos más adelante, para que Mayra termine su exposición.

ADMINISTRACIÓN: las siguientes son personas jurídicas y naturales que prestan sus servicios para el funcionamiento y mantenimiento del conjunto, la mayoría de la información que les voy a dar respecto al 2.019 y durante los meses del 2.020, se tomó de lo que me entregó la señora Erika. [interferencia-no-audible]

Como les venía diciendo, la información que se presenta en este informe fue también tomado del informe de gestión que presenta el señor Juan Carlos Amaya, en la oficina de administración a finales del mes de junio, entonces vamos a empezar, la compañía de vigilancia, se recibe un contrato de vigilancia por prestación de servicios por valor de \$25.335.569 pesos con una vigencia del 1 agosto del 2.018 al 31 de julio del 2.020, prestando sus servicios de vigilancia las 24 horas, con 3 tripletas rotativas que consiste en 1 guarda de portería y 2 recorredores, la administración saliente informa que recibe este contrato con una deuda de \$101.958.036 pesos; verificando esta información se evidencia que el señor Jam Alexander Galindo quien en su momento figuraba como representante legal en la copropiedad por el periodo 2.018 – 2.019, contrato a la empresa de Vigilancia PPH por un periodo de 2 años desde el 1 de agosto del 2.018 hasta el 31 de julio del 2.020, con un acuerdo comercial, cláusulas primera: A partir del 01 de agosto de 2.018. Este acuerdo comercial era por valor de \$38.000.000 millones para inversión en seguridad, para lo cual fue necesario celebrar un acuerdo de pago con la empresa de vigilancia PPH, firmando el 1 de agosto del 2.019, donde se logró un acuerdo como fue la condonación de \$5.436.586 pesos, que se generaron por concepto de intereses de mora durante los meses marzo, abril y mayo de 2.019. Se determina el retiro de un cuarto hombre de seguridad, que le representaba a la copropiedad un gasto mensual de \$7.967.164 pesos, con el fin de cumplir con el pago de las cuotas pactadas en el acuerdo previamente mencionado por valor mensual de \$10.195.804 pesos, para la amortización de la cartera que se recibió con corte a 30 de junio del valor adeudado de \$101.958.036 pesos; y del cual a la fecha 30 de abril, la administración hace entrega a la administración entrante un saldo por valor de \$10.195.802 pesos.

Aquí anexamos el acuerdo que había del señor Jam Alexander por el valor de los \$38.000.000 millones, que en ese momento se le entregaron a la copropiedad para reinversión en seguridad del conjunto.

Gestión administración entrante.



La administración junto con el consejo saliente. Bueno primero les quiero aclarar que la cuota que está pendiente de pagar en el mes de mayo, fue cancelada, es decir, hasta el momento la copropiedad se encuentra a paz y salvo con la compañía de vigilancia PPH, gestión que se hicieron en el periodo 2.019 – 2.020. La administración junto con el consejo saliente toma la decisión de realizar convocatoria de empresas de seguridad teniendo en cuenta que el contrato de PPH estaba próxima a vencer, se envía carta de cancelación de contrato a la empresa el día 16 de junio, se cancela la última cuota que estaba pendiente por valor de \$10.195.802 pesos, se adjunta paz y salvo de la deuda con la que venía la copropiedad.

Esta es la carta de cancelación del contrato que se le envía a la empresa PPH, donde se le envía con el tiempo de las cláusulas y ese es el, paz y salvo de que la copropiedad no tiene ninguna deuda con PPH hasta el momento.

Hago una **nota aclaratoria**, con respecto de lo que acabo de hablar, la administración da su punto de vista al consejo saliente, es importante que esta selección la realice el nuevo consejo, como más de un propietario lo manifestó a la administración, adicional a esto le solicito al consejo que tuviera en cuenta la administración para dicha selección como lo evidencia el correo que envié el día 22 de julio, sin embargo al no tener respuesta positiva y después de la decisión de la señora Revisora fiscal en realizar asamblea extraordinaria, tomo la decisión de enviar otro si a la empresa PPH y dar la oportunidad al nuevo consejo de administración que sean ellos quien definan la empresa de seguridad, ya que el consejo de administración sin tener en cuenta mi solicitud tenían aprobado a la empresa PPH.

Aquí yo les puedo evidenciar el correo que yo le envié el 22 de julio a los señores consejeros, donde les estoy diciendo selección de empresas de seguridad [interferencia-no-audible] Club House de acuerdo a la solicitud de la señora Mónica en hacerles la carpeta de las propuestas comerciales, se reciben después de realizar la convocatoria, gestión que se realizó en el tiempo solicitado, solicito amablemente al consejo de administración me indique como hacer el proceso de selección de estas empresas, que es importante que la administración esté presente. Eso se envió al consejo de administración para que ellos nos tuvieran en cuenta, pero realmente no se tuvo en cuenta, ellos tomaron la decisión de contratar la empresa PPH, por esa razón fue que yo envié el Otro Si, la verdad sentí y vi, que era importantísimo que el nuevo consejo de administración que entrara pues fueran ellos los que contrataran a las nuevas empresas de vigilancia, aseo, administración y Club House.

Aquí esta después [interferencia-no-audible] con el informe de gestión, pueden revisar la secuencia de los correos, las respuestas de los consejeros.

Ese es el Otro Si, que le envié a la empresa PPH. Para que ustedes tengan conocimiento, bueno de acuerdo al trabajo que empezamos hacer con el nuevo consejo de administración. Se hizo un proceso de selección de la cual aquí anexo, el proceso de selección que se tuvo en cuenta, en el consejo tenemos al señor Ferney que es una persona que conoce muy bien el tema de seguridad y que nos asesoró y nos ayudó a escoger la mejor empresa, que entre todos consideramos



que podía ser viable para la copropiedad, se llama la **empresa de seguridad PRAVISEG**.

La administración en compañía de los nuevos consejeros escogidos por la asamblea extraordinaria del 1 de agosto y con acta número 40, que reposa en la oficina de administración, seleccionan a la empresa PRAVISEG compañía que lleva 40 años de experiencia prestando sus servicios como empresa de vigilancia, legalmente constituida vigencia hasta septiembre del 2.029, paz y salvo de multas y sanciones tiene vigencia de 90 días, no tiene sanciones ni multas ante la super vigilancia, sus documentos legales como RUT cámara de comercio y representación legal están al día, certificado ISSO 9001 y BASS, red de apoyo a nivel nacional, con parte operativa en chía Cajicá y Bogotá.

Se firma contrato de vigilancia por prestación de servicios por valor de \$ 25.027.920 IVA incluido con una vigencia del 1 septiembre del 2020 hasta el 1 de agosto del 2.021, prestando sus servicios de vigilancia las 24 horas, con 3 tripletas rotativas que consiste en 1 guarda de portería y 2 recorredores, empezaron inducción desde el 28 de agosto, los tres guardas líderes de portería son del personal antiguo, los señores, Eduard Laiton, Hernando Rojas y Edwin Diaz, y un recorredor antiguo el señor José Jimenes, quienes pasaron el proceso de selección estipulado por PRAVISEG, los demás integrantes son del equipo de trabajo de PRAVISEG es personal seleccionado por la empresa.

Quiero informarles a ustedes que esta empresa nos entregó todos los equipos, radios, dotación, chalecos, minutas, la caseta, todo lo que se le solicito en la empresa de seguridad pues nos lo entregaron, aquí está la matriz del proceso de selección, sin embargo, todo reposa en la oficina de administración, cualquier persona que necesite verificar el proceso de selección que se realizó con esta empresa pueden venir acá a la administración y con mucho gusto hacemos entrega de esta documentación, ellos entregaron unos valores agregados de una reinversión por valor de \$45.000.000 de pesos. En los cuales, ellos pasaron esas cotizaciones y es lo que se va hacer en la copropiedad, este proceso se va hacer en cuatro fases, ya les digo como rápidamente cuales serían, estas serían las fases de lo que ellos van hacer en la copropiedad de la reinversión que nos entregaron a la copropiedad, pues detalladamente les voy a resumir, ellos van a poner, no van a quitar la cerca eléctrica que está, la cerca eléctrica está en óptimas condiciones, pero reforzarla en la parte de, cómo les explicó, cómo en la mitad de la reja, van a poner una cerca, pero está cerca no va a tener electricidad, si no va a tener detectores de movimiento, entonces al tocar la cerca en ciertos puntos a ciertas horas, va dar alerta al guarda para que vaya a ese punto crítico, y revise que es lo que está pasando entonces esto hace que las rejas que son como tan deficientes en seguridad nos dé un poquito más apoyo para que los guardas tengan más apoyo en cuanto seguridad, van a poner cámaras en los ascensores, en el bicicletero, en los parqueaderos, se va a reforzar las cámaras, también en los puntos críticos vulnerables, como las perimetrales, esta información, también la voy a enviar al correo electrónico, de ustedes los propietarios, para que siempre estén como atentos, a las fases que PRAVISEG está realizando, según el cronograma que nos enviaron, adicional a eso, también anexo las cotizaciones para que ustedes



evidencie cuánto cuesta cada objeto, cada cosa que van a instalar, esta empresa nos dice que las personas que necesitan una cotización más económica la pueden pasar y pues así mismo podemos llegar también a un acuerdo con ellos, por qué esto fue lo que ellos enviaron.

Aseo y servicios generales.

Se recibe un contrato por prestación de servicios por valor de \$8.949.034 pesos prestando sus servicios de aseo y mantenimiento 3 operarias de aseo 1 todero y donde incluye el valor de los insumos de aseo por \$290.000 pesos, debe presentar un informe de gestión mensual, El contrato cuenta con una Vigencia del 1 de agosto al 31 de julio, Informa a la administración saliente que fue escogido por el Consejo de administración, se evidencia Otro Si al contrato de aseo y servicios generales a partir del mes octubre de 2.019 hasta el 31 de marzo de 2.020, donde solicitan un segundo todero indicando que debido a las necesidades de jardinería y clasificación de desechos y limpieza de chut que requiere el conjunto era necesario realizar esta contratación.

Nota aclaratoria, la administración, igualmente les expongo lo que expuse arriba, la administración da su punto de vista con respecto a que esto, lo debería escoger el nuevo consejo de administración, al no tener respuesta positiva y después de la decisión de la señora Revisora Fiscal, pues también toma la decisión de enviarle otro Si, a la empresa de aseo. Aquí está el Otro Sí, y hasta el momento con el consejo actual, se han venido haciendo una serie de entrevistas, pero la verdad, hasta el momento, no, nos ha aparecido una opción viable para la copropiedad, seguimos trabajando para poder; escoger la nueva empresa de aseo, se han recibido bastantes propuestas, pero la verdad ninguna llena nuestras expectativas, para el buen funcionamiento de la copropiedad.

Rekrearte, administración y Club House.

Se recibe un contrato por prestación de servicios por valor \$5.490.000 pesos, prestando sus servicios como administradora del Club House, Gimnasio, y salón de juegos, centro de salón de niños, salón principal y zonas húmedas, piscina niños, piscina adultos, turco jacuzzi, y golfito, su equipo de trabajo debe ser conformado por: un coordinador general, una recepcionista, una salvavidas, y un piscinero, esas son las 4 personas que siempre debieron estar cuando el Club House estaba en funcionamiento, debe presentar un informe de gestión mensual, la administración saliente informa que la contratación la realizo el consejo de administración con vigencia desde 18 de julio hasta el 17 de julio, se evidencia Otro Si al contrato por suspensión del servicio de acuerdo a la emergencia sanitaria por el Covid-19 por la que se atraviesa y según las exigencias del gobierno nacional, Otro Si firmado por mutuo acuerdo entre las partes impartidas por el consejo de administración.

Para el mantenimiento del Club House se realiza por orden de servicio y cuenta de cobro por valor de \$700.000 pesos la señora Paola Cárdenas realiza estos mantenimientos los días lunes y los días viernes, cuando me refiero al concejo, es el saliente, me están preguntando por ahí.

En los informes de enero y febrero que presenta la Revisora Fiscal en el mes de abril, información suministrada por los consejeros salientes, se evidencia que a la empresa Rekrearte la administración le realizaban pagos desde el mes de enero



con un aumento del 6%, aumento que no se debía realizar, ya que no estaba previsto, ni estaba estipulado en las cláusulas del contrato, ni se evidencia acta en donde esté aprobado por el consejo saliente. Hasta la fecha la empresa Rekrearte no ha realizado la devolución de este dinero, argumentando que se hizo un acuerdo verbal con el administrador anterior, el señor Juan Carlos Amaya.

Gestión administración entrante.

A raíz de la emergencia sanitaria se suspende el contrato de Rekrearte, y se realiza orden de servicio como les mencione, en el mes de julio se atiende una solicitud de la señora Paola, informando que en el cuarto de máquinas se presentan filtraciones en el calentador de las duchas, se eleva comunicado a posventas, donde nos dan respuesta comunicándonos, valga la redundancia, que este punto no tiene garantía por no realizar adecuadamente los mantenimientos, se le da aviso a la señora Paola que debe realizar estos mantenimientos correctamente y se sugiere que al presentar los informes la información no sea la misma de los informes pasados, porque le sugerí esto, porque revisando el informe de mayo y junio, evidencio que esta las mismas fotos, como la misma información, yo le envié un correo electrónico al consejo saliente, dándoles a conocer lo que estaba pasando con la señora Paola, y pues le solicite a la señor Paola que por favor las imágenes y la información de los informes mensuales deben ser muy distintos, pues no me parece sea la misma información todos los meses, aquí está la solicitud que me hizo la señora Paola, y aquí está la respuesta que me da posventas, aquí es donde dice que por medio del presente, según lo conversado el día 22, nos permitimos informar, que teniendo en cuenta la valoración de dicha solicitud, no es posible aplicar la garantía en el ítem de las fugas de los equipos ya que esto se debe realizar el mantenimiento preventivo de los mismo, en cuanto a la filtración que se presentan en la placa del techo del cuarto de equipos, indicamos que se realizara inspección más a fondo desde la cubierta del Club House y a partir de esto se evaluara si aplica o no una garantía. Entonces como pueden ver, la consultora está diciendo que no se está haciendo los mantenimientos preventivos que deben ser necesarios para tener estos equipos del Club House.

Se suministra los insumos de aseo que solicita la señora Paola, arreglos y mantenimientos correctivos, ya que no se estaban realizando los mantenimientos preventivos, como el cambio de rodamientos y sellos mecánicos de la motobomba de juego de niños de la piscina. En el informe que presenta el ingeniero nos comunica que se observa oxido en el eje del motor a causa de que no se realizaba los mantenimientos preventivos de las motobombas, esto nos llevó a que la perilla del registro del hongo de la piscina de los niños se tuviera que reemplazar ya que fue imposible abrirla, esto genero un gasto adicional a la copropiedad.

Entonces acá nos muestran como estaban de oxidados, los repuestos que cambio el ingeniero en la motobomba y adicional a eso la administración hizo comprar los materiales he hizo el cambio de la rejilla el día de ayer, se habían comprado los materiales hace ratico, pero el plomero hasta el día de ayer pudo hacer pues el mantenimiento.

Pasamos a la empresa RIGHA.



Se recibe un contrato por prestación de servicios de mantenimiento de ascensores con vigencia desde 1 de junio del 2.018 con otro sí al contrato aquí está el número, solicitando incluir el mantenimiento preventivo de las torres 4, 5, 6 y 7, la administración acuerda con la empresa RIGHA realizar los primeros 3 meses de mantenimiento sin ningún costo de los ascensores de las torres anteriormente mencionados debidamente formalizado por la empresa del señor Alexander, la administración saliente reporta haber encontrado daños por una fuga de agua ocasionada por inundación que sufrió la copropiedad 3 de abril del 2.019, por lo que proceden con solicitud al proveedor RIGHA, en marzo de 2.020, emitir a través de informe técnico de lo sucedido con la finalidad de tramitar ante la aseguradora la siniestralidad, de igual forma se solicitó cotización para el arreglo la cual es recibida el 2 de marzo vía mail, dicho proceso se paró por temas de la pandemia en abril, quedo por realizarse, sin embargo la administración saliente dejo aprobada cotización para realizar la reparación.

Gestión administración entrante.

el pasado 05 de abril de 2.019, fue reportada a la línea de emergencia, el bloqueo del ascensor, pues acá les hago un resumen de que fue lo que paso, el 05 de abril se inundó el ascensor del cuartico el cual sufrió unos inconvenientes, sufrió unos daños del cambio de unos repuesto que pues aquí nos envía el informe los señores de RIGHA la administración saliente dejo aprobado la cotización y lo que nosotros llegamos hacer fue hacer el respectivo mantenimiento porque pues era muy importante hacerlo lo más pronto, ya que presentaba oxidación y corrosión, esto podría generar algún tipo de accidente peor de lo que estaba pasando, que era que todo el tiempo se bloqueaba este ascensor entonces por esta razón, se hizo el arreglo, aquí les voy a explicar rápidamente como son las fases de mantenimiento que le hacen periódicamente a los ascensores se hace mensual, se hace una fase de mantenimiento que es la sala de máquinas y control recorrió de Hall, dentro de la cabina y sobre la cabina, como pueden ver, desde el mes mayo – agosto, se presentan 10 solicitudes técnicas por: Ruidos en las puertas, Fallas al cerrar o bloqueos digamos estas emergencias, fueron atendidamente por los técnicos de RIGHA,

En el mes de junio nos llegó un correo electrónico con la facturación donde nos estaban cobrando \$4.534.680 pesos, es decir nos aumentaron la factura hicimos la reclamación del por qué nos estaban facturando 6% más, aquí está el correo, y acá la clausura que le subraye a la empresa que ellos no nos podían cobrar más valor de lo que era, puesto que todavía no estábamos cumpliendo el año de vigencia, para que ellos hicieran ese aumento, por eso nosotros, en el mes de julio pagamos, dos facturas atrasadas, hasta que no nos arreglará este problema de aumentarnos las facturas sin justa causa.

La señora Irma Guerrero es la interventora de la copropiedad.

La administración saliente contrata los servicios de la señora Irma Guerrero Residente y propietaria del conjunto Lucca, con orden de servicio, se evidencia dos pagos en el mes de abril por valor de \$2.250.000 pesos, para realizar inspección y reclamación ante la constructora Capital por los hallazgos encontrados en el estudio que realizo la misma Ingeniera, reclamación que radico según informe de gestión



entregado a la administración el 25 de junio, lo radicaron el 04 de marzo del 2.020. La administración saliente informa que no se encuentra formalizado el contrato con la señora Irma por no tener el aval del consejo de administración, pese a las reuniones que ha sostenido con el consejo. Cabe aclarar que esta administración y de acuerdo a la información del consejo saliente la señora Irma por realizar el seguimiento a la reclamación elevada a la constructora cobre un valor de \$6.000.000 millones por 3 meses.

Gestión administración entrante.

Después de enviar correos y realizar reuniones con el consejo de administración como están en las actas 35, nunca se llegó a un acuerdo para la legalización de este contrato donde el consejo manifestaba que no estaba de acuerdo con el valor, tiempo, gestión de la interventoría, sin embargo, en una llamada que sostuvo la señora Mónica Bernal con la Ing. Irma en presencia de la administración en el mes de mayo, le indica a la Ingeniera que siga con su gestión, es decir por vía telefónica le dice que siga con su gestión que no va haber ningún problema para el tema de la contratación, finalmente, la administración al realizar seguimiento revisar los informes presentados por la Ingeniera Irma, y ver resultados de los trabajos que hasta el mes de agosto se llevaba, se llega a un acuerdo con la Ingeniera, en pasar de 3 meses a 6 meses el tiempo del contrato, de acuerdo a las funciones del administrador, una de mis funciones es cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

Se firma contrato el 13 de agosto, sin embargo, nosotros le veníamos haciendo los pagos mensuales con orden de servicio e informe de gestión.

Aquí anexo el contrato que firmó la señora Irma con la administración, aquí está el contrato, aquí está la confidencialidad de tratamientos de datos, y aquí esta uno de los pagos que se hacían a la ingeniera, con la autorización del consejo saliente, en su momento la señora Gloria Cardona, pues quien autorizaba el pago también a la ingeniera Irma, más adelante la Ingeniera Irma nos va a explicar cómo va este proceso, realmente yo si les quiero decir que se ha avanzado, y que si vale la pena haber contratado a la ingeniera Irma, puesto que ella ha estado muy al frente y se han visto todos los arreglos que la constructora le ha hecho al conjunto ya que es un conjunto bastante nuevo la verdad venia muy deteriorado, acá les anexo uno de los correos que le envié al consejo anterior, y bueno la discusión que sí, que no, se aprobó el informe. Cuando les envíe el informe, les voy a enviar también los avances de la constructora, este punto no lo toco yo, porque pues será la ingeniería Irma quien les explique a ustedes cómo va el tema de la interventoría.

Automatización vehicular.

Esta información la saqué directamente como les indique, de la administración anterior, la voy a leer rápidamente y voy a explicarles lo que yo vi, ya que esto se trata de automatización que hay en la entrada de la copropiedad vehicular, se recibe el contrato para la instalación y puesta en marcha para la automatización peatonal y vehicular de la copropiedad, por valor de \$7.850.000 pesos, el cual se encontraba en cuentas por pagar por un valor de \$5.730.000 pesos a fecha 30 de Junio, para



lo cual se procedió a contactar al proveedor del servicio Andrés Enciso, el 17 de julio del 2.019 y así conocer el estado en que se encontraba este servicio contratado y las razones por las cuales a la fecha la copropiedad no había cancelado aun este pasivo, de lo que se pudo concluir que el contrato presentaba lo siguiente:

- Firma del Contrato: 15 de julio de 2.018.
- Duración: 90 días hábiles.
- Fecha de Entrega Parcial: 20 de junio de 2.019.
- Forma de pago: \$4.000.000 de pesos y saldo \$3.850.000 pesos al momento de la entrega.
- Inoperancia del servicio: a la fecha de recibimiento el servicio contratado, no se encontraba debidamente entregado, ni los elementos contratados totalmente instalados.

Basados en los anteriores hallazgos, el consejo de administración, la administración saliente Alexander Galindo y la administración actual en su momento el señor Juan Carlos Amaya, se reunieron con el proveedor, como consta en actas del consejo de administración 12,13 y 15 donde se designa a la nueva administración, renegociar el contrato y todo lo que implique para poner en marcha el proyecto. En la fecha del 10 de diciembre de 2.019, la administración actual de ese momento, el señor, Carlos Amaya, designa un abogado para llevar a cabo el proceso de conciliación con el proveedor en el cual se determinan entre otros; este es un correo que envía el señor Juan Carlos Amaya.

El 20 de enero de 2.020, retoma el contrato por mutuo acuerdo e incluir las cláusulas necesarias para garantizar el cumplimiento del mismo, y todos los requisitos mínimos que indica el manual de contratación; entre otros, la entrega de la respectiva póliza que inicialmente no se le requirieron al proveedor.

El día 31 de enero del 2.020, se recibe satisfactoriamente el proyecto de automatización por parte del proveedor y se realiza el respectivo pago, valor que se clasifica como un sobre de ejecución del presupuesto del 2.018, es decir, que no se tenía previsto en el Presupuesto Anual de la vigencia.

Gestión administración entrante.

Se evidencia que esta automatización no está funcionando satisfactoriamente por las constantes quejas de residentes, actualmente cuando yo recibí la administración el 5 de mayo, me pude dar cuenta que, todo mundo entraba con la tarjeta blanca, con un Pin azul, y con el Sticker que se supone que esta empresa le ponía a cada vehículo, esto era un desorden, en donde todo mundo entraba, pues con cualquiera de esas tres formas, como les estaba diciendo, actualmente está funcionando con la tarjeta que entrega la constructora, las calcomanías vehiculares y pines de acceso, no estaban entregadas en su totalidad, para este proceso la administración saliente contrata a la señora Lola Patricia Pinzón quien presenta una cuenta de cobro por valor de \$1.300.000 pesos, para realizar la entrega de estos pines vehiculares, que por la emergencia sanitaria se suspendió, la administración le hizo un abono por valor de \$650.000 pesos y quedaba el saldo pendiente.



PRESIDENTE: Mayra, discúlpame interpelarte, y es lo siguiente, veo que te estas extendiendo mucho, y es muy importante lo que nos estas diciendo, pero en vista que este informe no llego previamente pues queremos escucharte por completo, pero te agradezco que también empecemos a optimizar el tiempo y a sustraer un poco las cosas más importantes, entiendo que las cosas que nos estas contando tienen relevancia para la asamblea, pero tratemos de hacer una presentación más ejecutiva, más gerencial, para que empecemos a conocer un poco, y avanzar un poquito más rápido, ya hay gente que está diciendo que se van acabar las 6 horas, entonces tratemos de generar los temas marco, y que nos cuentes, no nos leas el informe porque nos vamos a gastar muchísimo tiempo, entonces no se si de pronto tengas una presentación o algo más concreto y nos vas contando, lo mismo que nos estas contando pero más resumido, porque si no, nos va a coger la noche, gracias.

ADMINISTRACIÓN: bueno yo si quieren les puedo hablar de cada cosa resumido en los que yo encontré, pero si es importante que cada uno supiera como era que estaban esos contratos, porque por eso es que venimos con las falencias que venimos, como el contrato de la interventoría, que contrataron y nunca se hizo seguimiento, como el de la automatización, como el de las cámaras, bueno, pero pues igual, entonces yo voy hablar más resumido.

PRESIDENTE: dale Mayra, lo que yo quiero también que se cuente todo, porque ya hay personas que inmediatamente reaccionaron a mi intervención pero que lo hagamos de una forma más resumida, yo no estoy diciendo que no lo hagas, pero que lo hagas más resumido porque igual, el informe no lo enviaste antes, para nosotros leerlo, hasta ahora que lo estas presentando, pero adelante sigue, continua.

ADMINISTRACIÓN: bueno como les estaba informando, entonces, con la gestión que hizo la administración pasada, con esta automatización cual fue, hacer varias reuniones, con el señor David Andrés, donde le sugeríamos, le preguntábamos y le exigíamos porque no estaba sirviendo esta automatización, ya que muchos residentes se quejaban porque definitivamente no sirve, se quitó el acceso con la tarjeta blanca se dejó solamente el acceso con el Pin del Sticker que pegaban en los vehículos, se le cancelo la totalidad del dinero a la señora Lola, y pues se hicieron varias convocatorias hasta de 4:30 pm a 8:00 de la noche, para que se entregaran los pines, hasta el momento estaba al 60%, esta administración está entregando los pines en el horario que se envió a los copropietarios.

Cerramiento y cerca eléctrica.

En el momento, la copropiedad, cuenta con un encerramiento y la cerca eléctrica, porque el ultimo contrato, que hizo la administración saliente, el señor Juan Carlos, con el consejo anterior, fue un contrato que hicieron por valor como de \$11.000.000 de pesos, adicional, antes había un contrato también por \$6.000.000 de pesos, le han invertido a la cerca eléctrica, más o menos unos 17 o 18 millones de pesos, y actualmente la cerca está funcionando, van a reforzar, como les indique



anteriormente, la empresa que entro, va a reforzar esta cerca eléctrica, pero nosotros en ningún momento vamos a tocar la cerca, no la vamos a cambiar, para que lo tengan presente, yo les voy a enviar el informe, pero si es importante que conozcan como fue el tema de la contratación, porque ahí es donde genera y donde empieza el problema que tiene el Lucca, es con el tema de las contrataciones que hacen con todos los proveedores.

Sistema de gestión y salud en el trabajo.

La copropiedad actualmente cuenta con un estudio, pero no está implementado, es muy importante que empecemos con la implementación de este sistema, pues en el momento no contamos con camillas suficientes, ni silla de ruedas, no tenemos un punto de evacuación, no tenemos una sirena que de aviso cuando tiemble, cuando haya un terremoto, entonces digamos lo que se avanzó, esta administración fue entre el plan de trabajo Covid-19, se creó la veeduría, está en el acta número 1 en el plan de trabajo, está aquí en la administración, ya tenemos como un plan de emergencia que vamos a empezar a ejercer, lo que pase es que por el tema de la contingencia sanitaria no hemos podido avanzar, para hacer los simulacros, porque pues no puede haber aglomeración de personas, pero lo ideal es empezar a avanzar, ¿Cómo?, demarcando los puntos de encuentro, creando los comités, comprando la dotación, que es muy importante tener la copropiedad, para cuando ocurra algún accidente, o algún temblor, ese tipo de cosas, el reglamento de higiene ya está en la administración, la matriz de peligros también, gestión de recursos igual, los exámenes médicos no están, estos exámenes médicos son los que el consejo de administración a la hora de hacer algún tipo de contratación para el personal que trabaje para el conjunto, es decir, guardas, personal de aseo, administrador, auxiliares...etc. deban presentar los exámenes médicos, y esos deben reposar en la oficina de administración, el plan de trabajo capacitación Covid-19, también fue actualizado, la matriz EPP, y falta la conformación de la brigada, nosotros recibimos una cuenta de cobro por valor de \$877.703. fue una cuenta que nos entregó el señor Javier Matallana, que fue la persona que se encargó también de dar un inicio como de protocolo y aseo y mantenimiento, para la desinfección de la copropiedad, de acuerdo al Covid-19, esto fue socializado con la empresa de aseo, para que ellos como que supieran el protocolo de qué tipo de insumos deben usar, para la desinfección el porcentaje, se hizo reunión con el Ingeniero Matallana, el director de la empresa de aseo, y la administración.

Habeas Data.

Se hizo la implementación con el antiguo consejo de administración, la señora Erika Cuesta paso una cuenta de cobro, por valor de \$800.000 pesos, en donde ella decía, que nos estaba entregando la implementación y las políticas y el aviso legal y todo lo del tema de Habeas Data, nosotros con el consejo de administración anterior, realmente no aprobamos el pago porque la implementación no estaba, en la copropiedad no estaba la documentación necesaria, no estaba las capacitaciones, y bueno todo lo que nosotros entramos hacer, entonces para eso, nosotros contratamos a la empresa Infante López Consultores, ellos nos cobraron \$1.050.000 pesos, para ser esta implementación la cual fue diseñada en 4 diagnóstico, en 4 fases, que fue diagnóstico, diseño, asesoría y acompañamiento e



implementación y socialización. Nosotros cómo hicimos esto, nosotros hicimos la capacitación con todos los proveedores, consejo y administración, para que ellos supieran cómo era ahora en adelante el tratamiento de datos de la copropiedad a los guardas y el personal de aseo, también la administración se encargó de hacer capacitación y explicarles el tema de protección de datos, se envió un formato para que los propietarios actualizaran su base de datos, aclaro que cada propietario es responsable de tener sus datos actualizados en la administración. También se pusieron los avisos como lo estipula la ley, el aviso del correo, la cláusula en vigilancia, se envió también a los propietarios la política de tratamiento de datos y hasta el momento se ha cumplido con lo que nos ha informado la empresa Infante López, se ha hecho aquí en la administración. La copropiedad cuenta ahorita con dos correos electrónicos:

administracion@conjuntolucca.com Y luccazipairaph@gmail.com, esto fue contratado por el señor Christian Muñoz, fue la persona que nos prestó este servicio, estaba terminado al 25 julio, nosotros renovamos este Hosting plan básico, actualmente contamos con dos líneas telefónicas, bueno ese tema si lo vamos a hablar más en el presupuesto, el tema de los servicios públicos y las líneas telefónicas que hay en la copropiedad.

La asesoría jurídica.

Actualmente la copropiedad no cuenta con asesoría jurídica, el señor Juan Carlos Amalla dejó un contrato con el abogado Andrioli Cubides, pero el consejo anterior no aprobó esta contratación y fueron ellos los que solicitaron por favor cancelara esto, esto era con el fin que empezara temas jurídicos, con respecto a cartera.

Tutelas.

Según información de la administración saliente, durante el 2.019 la copropiedad no cuenta con ninguna tutela, en el 2.020 recibieron una tutela por parte del apartamento T6 – 422, donde salió la tutela a favor a nombre del propietario, porque no entregaron oportunamente una documentación que el señor estaba pidiendo, en el momento esta administración no ha recibido tutelas, desde mayo hasta agosto, derechos de petición en el tiempo que estuvo la señora Erika, solamente recibió, un derecho de petición que fue el mismo que paso a tutela, y esta administración si ha recibido como 12 o 13 derechos de petición, de mayo a agosto, a todos se les ha dado respuesta oportunamente.

Mantenimiento y equipos.

El conjunto hasta el momento cuando recibimos no contaba con un cronograma de mantenimiento, ni contratos firmados, para la realización oportuna de los mantenimientos, yo quiero ser muy enfática, y quiero decirle a ustedes señores assembleístas, señores propietarios, realmente es muy importante que en el presupuesto, no esté presupuestado, valga la redundancia, el valor exacto del mantenimiento, porque razón, porque esta copropiedad no llevaba un cronograma y no se venían haciendo los mantenimientos oportunos, es decir, no se estaban haciendo los mantenimientos preventivos, y ahorita si se están realizando muchos mantenimientos correctivos, y más en el tema de las maquinas inyectoras, entonces yo si quiero decirles que por favor tomen conciencia de su patrimonio porque él no hacer estos mantenimientos, y no tener un contrato firmado, después con el tiempo



los únicos perjudicados van hacer ustedes, después van a tener que sacar una cuota extraordinaria, para comprar la máquina, o ustedes dicen, no lo pasamos a la póliza, pero ustedes no saben también lo que es afectar una póliza de seguro, yo sí los invito a que tomen conciencia y que realmente exijan a la administración que haga los mantenimientos como debe ser, realmente es algo con lo que voy hacer muy enfática con eso.

Cuarto de máquinas.

La administración pasada nos informó que había dos empresas que le habían hecho el mantenimiento, Aquatec y Riesgos Ltda, cuando yo recibí el equipo se evidencio una fuga en la red contra incendio, que, pues llevaba bastante tiempo, pero no se había elevado el posventa a la constructora, le solicite una visita de la empresa Texin y junto con la Ingeniera Irma, la interventora actual y el arquitecto Wilfrido, él es la persona encargada de posventas, hicieron un recorrido, y pues efectivamente esta fuga estaba generando bastantes problemas en la red, que paso, la red contra incendio, no estaba funcionando, esta fuga estaba del mes de diciembre del año pasado, lo que hice fue elevar a la posventa de la constructora el 25 de mayo, sobre la tubería de la red contra incendio, donde fue una respuesta positiva atendiendo a la solicitud, es decir el 4 de julio ellos arreglaron estas bombas de la red contra incendios, sin embargo nos comunicaron en un correo electrónico, donde se los anexo, que la red servía, pero el tablero que suministra la energía de esta red, no estaba funcionando, no venía el problema directamente de ahí, si no, del transformador inicial, es decir, nos tocó contratar una persona que viniera y arreglara este transformador, realmente no fue fácil, porque ningún proveedor se nos comprometía hacer este arreglo, duramos como dos meses consiguiéndolo, hasta que por fin lo conseguimos, y esta fue la empresa que realizo este arreglo, nos dio esta sugerencia, pero finalmente quedo el arreglo de este transformador, que ahora si envía la energía al tablero de la red contraincendios, una cosa con las bombas de la red contraincendios, y otro el detector, porque me hicieron varias preguntas con respecto si era lo mismo, y no es lo mismo, cada cosa tiene su mantenimiento distinto, y pues tiene un costo distinto, esto no lo puse en el informe pero el día de ayer, vinieron hacerle mantenimiento a las bombas inyectoras, eso sucedió en horas de la tarde, pero el tubo que había arreglado la constructora, de la red contra incendio, volvió y se estalló, entonces quiere decir que la constructora tiene que darnos garantía, ayer mismo gestione, en posventa, ayer mismo gestione todo, ya la constructora nos dio respuesta, donde ellos efectivamente van a volver a hacer el arreglo.

Planta eléctrica.

El ultimo mantenimiento que ha habido de la administración saliente, fue el 23 de diciembre se le hizo mantenimiento a la planta en el mes de julio, este mantenimiento se debe hacer trimestral, les anexo el reporte, historial, las veces que le han hecho mantenimiento a esta planta, con la empresa Diesielectrix, son muy poquitos los mantenimientos que se le han hecho a esta planta, esta planta no se puede recargar el ACPM como venían haciendo, traer los tanques y echarle así, no eso no se puede hacer así, eso es un riesgo para la copropiedad, se debe contratar al personal idóneos para que venga y recargue esta planta, si quisiera



hacer esa salvedad, pues puede explotar, puede pasar muchas cosas, entonces es mejor contratar al personal no por ahorrarnos unos pesos, por contratar a gente que no sabe, siempre debemos asegurarnos que el que lo haga lo haga bien, una persona que sepa, y que este certificado.

Las cubiertas

La administración no recibe mantenimiento de las cubiertas, sin embargo, la ingeniera Irma fue uno de los puntos que ella reclamo ante la constructora, ya ella les va a explicar.

Las cámaras de seguridad.

Se recibieron 32 cámaras, sin mantenimientos, no recibí un cuadro de mantenimiento de estas cámaras, y me entregaron dos cámaras sin funcionamiento.

Lavados de tanques.

La administración saliente informa que ellos dejaron como avanzado el tema de los tanques, pero el consejo nunca autorizo hacerlo, es lo que me informa la administración, sin embargo a mi si me lo probaron, y se hizo el respectivo lavado de tanques, porque llevaban mucho tiempo sin hacerle mantenimiento a estos tanques, aquí pueden evidenciar las fotos, esto se debe hacer cada seis meses, entonces yo si les pido el favor, para que lo tengan presente, meter este rubro en el presupuesto es muy importante, porque cuando se hicieron unos análisis ahí la ingeniera nos explicó que el agua estaba contaminada, entonces esto es responsabilidad del administrador, yo pienso en esos momentos cuando el consejo no autoriza, vale más la salud de todos los residentes, esto es algo delicado, que se tiene o se tiene que hacer cada seis meses, aquí les puedo mostrar cómo estaban los tanques, y como quedaron después del mantenimiento.

Fachadas.

En las fachadas no se observa mantenimiento, eso también se pasó por reclamación de garantía, por medio de la Ingeniera Irma.

El fondo de imprevistos.

La administración anterior hasta donde tenía los recursos, venían haciendo debidamente el pago, el único pago que no hicieron fue el del mes de abril, pero nosotros depositamos el dinero de abril, entonces ellos nos entregaron la copropiedad por valor de \$10.943.939 pesos en el banco y a la fecha de hoy, tenemos \$13,185,954 pesos, en el fondo de imprevistos, hasta el momento no se tuvo que utilizar ese dinero, ya cuando toquemos lo financiero vamos a explicar cómo estaba la copropiedad.

La póliza de áreas comunes.

Estaba por SBS, estaba evaluado por 53.000, se venció en el mes de julio y se hizo prorrogar, sin embargo con el nuevo consejo de administración se hizo la renovación de la póliza, lo que hicimos fue, seguir con la misma empresa SBS, lo que hicimos fue cambiar a la asesora, la asesora era residente de la copropiedad, y en su momento, cuando ella le dio la póliza al conjunto, era miembro del consejo, tengo entendido que aquí en la copropiedad, en esos momentos ya existía el manual de contratación el cual es muy claro y dice que los miembros del consejo no pueden



tener ningún tipo de contratos con la administración, entonces tomamos la misma póliza, pero cambiamos la asesora, más adelante le podría enviar a todos los copropietarios cuando proyectela póliza, porque aquí esta como el avaluó, nos evaluaron la póliza, esta igual, está por 53 mil millones, el valor de la póliza es de \$37.088.735 pesos, incluido el IVA, ahí es cuando le digo a ustedes que debemos revisar que tan factible es afectar una póliza, pues porque después va aumentar el valor de la prima, entonces es donde yo les digo a ustedes, que siempre debemos analizar, porque la póliza muy bonita, me responde, pero después nos van a cobrar para la próxima compra de la póliza un dineral, entonces siempre vamos a estar sometidos a SBS, porque si queremos cambiar la compañía no vamos a poder, o podemos pero entonces ponernos en el rubro de presupuesto \$70.000.000 millones de pesos, y compramos una póliza con otra entidad, entonces es por eso tan importante, que siempre evaluemos, que si es bueno ofertar en la póliza y que la copropiedad debe asumir para no incrementar otro gasto, porque lo que nos estamos ahorrándonos entre comillas, en afectar una póliza, lo estamos incrementando a la hora de comprar o renovar la póliza, en eso también vamos hacer énfasis en la hora de presupuesto.

Recarga de extintores

Esta administración realizo la recarga de todos los extintores de todas las torres, se realizó una **desinfección de las zonas comunes**, se implementó el proceso de bioseguridad, cuando yo llegue acá, realmente no había mucha implementación de **protocolos de bioseguridad**, entonces lo que se hizo fue la compra de los tapetes, de los **dispensadores de gel**, se puso en portería el formato de toma de temperatura, el registro del estado de salud de los visitantes, de los proveedores, personal de Lucca, eso es lo que se ha hecho, se ha exigido constantemente el uso del tapabocas.

Atención de peticiones y solicitudes

La administración cuando recibimos el correo, con 90 solicitudes, como estados de cuentas, paz y salvos, mudanzas entre otros, pues correo que se respondía uno por uno, pero yo si quiero decirle a ustedes que a diario nosotros recibimos 70 a 80 correos electrónicos, donde las personas hacen distintas solicitudes, no siempre podemos contestar el teléfono, o responder un correo inmediatamente porque no siempre tenemos la información en el momento, por eso yo si soy clara y le digo a todos, cuando ingrese aquí a la copropiedad, les envié un correo electrónico donde les dije que toda la parte contable se daba respuesta los días viernes, aquí siempre estamos dando atención oportuna, pero yo si les pido, el favor que entiendan que son 423 apartamentos, para mi todos tienen la misma importancia me corresponde darles la respuesta, pero si les pido que por favor me tengan un poco de paciencia y de pronto no se alteren porque no les damos la respuesta ya, si no que nos tengan un poquito de paciencia, pero la respuesta siempre se les da y se gestiona sus solicitudes.

Comité de convivencia.



La administración nos informó sobre un comité de convivencia, pues la verdad nunca tuvimos respuesta, se les enviaron correos electrónicos, no nos respondieron, nunca se sintió aquí el comité de convivencia, sin embargo la administración saliente quisieron en una reunión que tuvieron con los propietarios, ellos quisieron como poner un grupo de propietarios, que conformara una red de apoyo, para que, como la palabra lo dice, apoyara las gestiones de convivencia de la administración, acá hay bastantes temas de convivencia, pero ciertos residentes se opusieron al tema de red de apoyo, entonces no fue posible continuar, y pues al igual la administración si quedo sola con las gestiones de convivencia, que como les explico acá, hay bastantes temas, como los ruidos molestos en horas no permitidas, las heces de mascotas, taponamiento en los Shuts, ropa extendida, irrespeto con el personal que presta servicio al conjunto, fumadores en balcones, mal uso del parqueadero, no uso del tapabocas, entrega de encomiendas, etc. Aquí les muestro ciertas fotos.

Las gestiones por parte de la administración.

Al ver que es constante taponamiento de los Shuts, y de no dar resultados con los constantes correos que se han enviado por parte de las administraciones pasadas y la actual, se toma la decisión de sellar los Shuts por 15 días, pues esto si genero bastante malestar, con unos propietarios, porque se pusieron unas argollas y unos candados, porque nada valía en poner un papel, porque la gente seguía depositando la basura, aquí las personas no toman conciencia de que hay que reciclar, pero esto es algo que se debe empezar a hacer aquí en la copropiedad, ya que ahora si va a empezar a poner multa por parte de la alcaldía, a las personas que no reciclen, eso hace parte de la función de la administración empezar una campaña con esto, si disminuyo un poco el tema de que se hiciera la sanción por quince días y la verdad sirvió, pero sin embargo todavía seguimos con otras torres no toman conciencia, se instalaron estos avisos en las zonas verdes, para que por favor la gente entienda que debe sacar su mascotica afuera de la copropiedad, de que las mascotas no se deben orinar en los ascensores, aquí se instalaron estos letreros, estos avisos en el Shut de la basura, se generó una minuta de llamado de atención a los guardas, lo que van hacer es, cada vez que haya un llamado de atención verbal, el guarda lo escriba en esa minuta, solamente de llamados de atención, y que la haga firmar del propietario o del residente, con eso a la hora si se aprueban algún día las multas en la copropiedad, pues ya se tiene como un historial cuantas veces se le ha llamado la atención a la persona y cuantas veces esa misma persona a cometido los mismos actos, [interferencia-no-audible] manual de convivencia, se crea una planilla, estábamos teniendo muchos problemas con la entrega de encomiendas, entonces se creó una planilla para que los guardas en horas no pico se comuniquen con los propietarios y los residentes y les avisen que su encomienda ya llevo para que por favor ellos bajen y recojan su paquete, yo si les quiero decir es que por favor no le pidan a los guardas que le suban su encomienda porque pues ellos no se pueden mover y la gestión de ellos no es entregar el paquete en la puerta, la función es dejar ahí en portería, cada propietario y residente debe ser responsable y debe bajar a reclamar su encomienda o a reclamar recibos, o toda la documentación.



Aquí se hace un breve resumen de que llamados de atención se han enviado por escrito. [interferencia-no-audible].

Llamados de atención

Ruido	9
Cigarrillo	5
Parqueadero	1
Balcones	1

Manual de Convivencia.

Era de lo que estábamos hablando ahorita, pues ya lo hablamos.

Horario de atención.

A nosotros, digamos, el consejo anterior, no nos impuso un horario, pero sin embargo se atendía de lunes a sábado, se atendía siempre a puerta cerrada, por el tema de la contingencia sanitaria, pero a raíz de que ya se levantó el aislamiento obligatorio, ya empezamos a abrir la puerta, no se atiende sin tapabocas, pero damos atención lunes, miércoles, viernes y sábado damos atención presencial de 8 am a 12 m y de 2 pm a 4 pm, y los sábados de 9 am a 12m, esos horarios pues varían mensualmente, porque el ideal es atender también en horas de la noche para que los propietarios que lleguen de su trabajo, puedan ser atendidos presencialmente.

Acá era lo del tema de la **asamblea extraordinaria** que ya hablábamos, yo quería aclararles quienes eran las personas que convocaron la asamblea extraordinaria, aquí están las pruebas de lo que sucedió y aconteció el 25 de junio que a mi si me gustaría don Diego en leerlo porque está muy resumido, pero esto si es importante. Según información de la administración saliente para el 10 de agosto de 2.019, fue preparada la asamblea Extraordinaria convocada por la Revisora Fiscal, si el 10 de agosto del año pasado la señora Revisora Fiscal había convocado una asamblea extraordinaria, con el fin de dar a conocer a la comunidad estado actual de la copropiedad e informe de Auditoría Externa y presentar el nuevo administrador.

El 24 de julio la revisora Fiscal envía correo convocando Asamblea Extraordinaria para el 1 de agosto con el fin de realizar cambio de Consejo.

Siendo así doy explicación de lo acontecido entre Revisoría Fiscal, consejo y administración.

Desde el 18 de mayo la revisora Fiscal envía correos al consejo y administración informando sobre los distintos decretos que el gobierno emite en atención al estado de emergencia, como lo evidencia el correo que adjunto, aquí esta todos los correos para que ustedes se den cuenta.

En distintas reuniones que se sostuvieron con el consejo, donde hubo participación de la Revisoría Fiscal, contador y administración, unas quedaron con actas, otras no, el consejo explica sus razones para no hacer la asamblea, en general exponían adelantar todos los pendientes que la copropiedad tenía atrasada como:

- Implementación Habeas Data.
- Implementación del sistema de gestión de riesgo.
- Parametrización políticas NIF.
- Cronograma.



- Cobro de cartera.
- Temas de convivencia.
- Lavados de tanques.
- Mantenimientos.
- Presupuesto.
- Selección de contrato de empresas.
- Manual de convivencia.
- Interventoría.
- Automatización.
- Procesos legales.

Digamos que el afán era como poner al día todo este tipo de cosas, que venían atrasadas, muchas de estas no fueron evidenciadas oportunamente por el consejo, ni Revisoría Fiscal, sin embargo, la administración fue trabajando punto a punto hasta donde el tiempo lo permitió.

A raíz de esto sugerí al consejo realizar la asamblea ordinaria después de que la señora Revisora Fiscal el pasado 30 de junio tuvo la intención de realizar asamblea extraordinaria, a la cual me opuse, ya que pretendía hacerla presencial. al llegar a un acuerdo con la Revisoría Fiscal envié correo al consejo dando una fecha para realizar la asamblea ordinaria virtual, y así mismo tener tiempo para prepararla, el consejo seguía negándose a la solicitud de la administración y Revisoría Fiscal, situación que me impedía convocarla ya que el consejo reformo el manual de contratación, y quien más tenían conocimiento del año 2019 del conjunto eran ellos, se envió carta de cancelación de contratos de las empresas de seguridad, aseo y club House, ya que estaban a punto de vencer, como lo manifesté anteriormente, expuse mi punto de vista al consejo sobre la contratación de estas empresas ya que esta selección la debe realizar el nuevo consejo.

Cuando la revisora fiscal tomo la decisión de convocar la asamblea extraordinaria por segunda vez, no fue posible llegar a un acuerdo con el consejo de administración quien le solicito hacer la ordinaria, fui canal de comunicación entre las dos partes, el consejo al ver que la administración, quien no fue la que convoco, envió la convocatoria a todos los propietarios, lo único que la administración no acato a lo que envió la Revisora Fiscal es en dejar entrar a un asesor jurídico para auditar, razón por la que no autorice, ya que la función de auditar es de la Revisora Fiscal, quien fue escogida por el mayor órgano que es la asamblea de propietarios, en el contrato de Revisoría Fiscal, no existía un suplente. y quien vela por la documentación y privacidad de esta es el representante legal.

el consejo de administración envió comunicados a la administración, no autorización la entrada al señor Libardo Rodríguez Leuro, quien era el asesor jurídico, quien nombra la señora Revisora Fiscal, y que era la persona que quería venir acá hacer la auditoria, adicional a esto el consejo comunica a la administración el 28 de julio citar a la asamblea ordinaria para el 15 de agosto sin tener en cuenta a la administración, es decir ellos quisieron hacer una asamblea para el 28 de julio, pero ahí si no tuvieron en cuenta las decisión, ni las opiniones de la administración, para dicha decisión después que esta administración siempre tuvo en cuenta las



decisiones del consejo respecto a la convocatoria de la asamblea ordinaria y donde me exigían anular la asamblea extraordinaria convocada por la revisoría fiscal, facultad que no tengo para acatar dicha solicitud del consejo de administración. Realmente yo no tengo la facultad para cancelar una asamblea extraordinaria, lamentablemente no pude tener acceso al correo electrónico ese día, ya que venía presentando deterioro en mi estado de salud, y en mi estado de gestación es delicado por esta razón estaba incapacitada desde el 28 de junio hasta el 28 de junio, sin embargo, esto no fue impedimento para seguir frente a la copropiedad.

Le enviaron un correo al señor Edison Peña, contador de la copropiedad diciéndole que por favor el enviara esa convocatoria de la asamblea sin embargo él se opuso, porque él no está en la facultad de hacer una convocatoria, ese mismo día en horas de la noche me toco venir a la copropiedad, por la razón que había un grupo de propietarios afuera, que no estaba de acuerdo con el consejo saliente, estaba haciendo la convocatoria, es decir pegando afiches, carteleras, puerta a puerta, he indispusieron a muchos residentes porque estaban confundiendo los correos, información que estaba siendo emitida por la administración.

Lamentablemente la copropiedad se ve afectada por el desacuerdo entre las personas que la asamblea delego dando su voto de confianza.

Esto fue lo que realmente paso ese día, es mi argumento, yo no lo había podido explicar a los copropietarios, lo que paso ese día, yo aquí anexo todas las pruebas, anexo mi incapacidad, que realmente estaba incapacitada yo ese día, realmente estaba muy enferma, tenía la tención bastante alta, no podía venir pues por el estado de gestación no puedo poner en riesgo mi vida y la vida de mi niño, pero sin embargo yo vine en horas de la noche, atender las solicitudes de los propietarios, aquí anexo todos los correos que se le envió al consejo, explicando, convocando, diciéndoles que hiciéramos la asamblea ordinaria, pero ellos se oponían.

Por otro lado, ya vamos a terminar.

Registro de propietarios.

Todavía no está actualizado, puesto que no todas las personas han hecho la respectiva actualización de datos.

Posventas

Estas son las posventas que la administración anterior y la nueva administración elevaron a la constructora, la cual han sido bastantes, ya se han adelantado bastantes posventas, ya después les daremos un resumen.

El incremento del 6% en contratos.

La administración es informada por parte del consejo los incrementos que tuvo, los contratos del mes de enero, hubo incremento del 6% en de administración, administración Club House, y Revisoría Fiscal, la administración y la Revisoría Fiscal, en su momento hicieron devolución de estos dinero, puesto que estos no estaban ni autorizados por el consejo, ni estaba en ninguna cláusula de los contratos, por esa razón se exigió que estas tres empresas devolvieran el dinero, la única que no hizo la devolución del dinero fue administración Club House, diciendo que ella había llegado a un acuerdo verbal con el señor Juan Carlos Amaya.

Contabilidad



Nosotros recibimos la contabilidad en el mes de mayo, la recibimos en versión Colgap, en los meses de enero y abril, el nuevo contador de la copropiedad, pudo evidenciar que, en los meses de enero y abril, no se facturaron los intereses, según la contadora la señora Granda, la anterior contadora, ella expone que fue por orden del señor Juan Carlos, esto es algo que no entiendo porque paso, entiendo porque la revisora Fiscal no se dio cuenta en su momento, porque los únicos que quitan intereses, avalan o aprueban es la asamblea, no el administrador de decir, no quiero que facture intereses, eso no lo pueden hacer, la administración presento la información exógena ante la DIAN, recibimos la copropiedad con un programa contable SIIGO, que tiene vigencia hasta el 31 de octubre del 2.020, la copropiedad tiene dos facturas, que cancelo la copropiedad para hacer las políticas y parametrizaciones en el sistema contable SIIGO, nosotros al recibir, evidenciamos que esta parametrización nunca estaba, nosotros no recibimos un programa SIIGO parametrizado en NIF, entonces lo reportamos al consejo, en compañía del consejo, la Revisoría Fiscal, el contador y la administración se llamó varias veces al proveedor que la administración saliente había contratado, por valor de \$1.800.000 pesos, para que el hiciera esto, el señor varias oportunidades nos citó y nos quedó super mal, ya no podíamos seguir esperándolo, se tomó la decisión, y lo avalo el consejo de administración que nosotros fuéramos las personas encargadas de hacer la parametrización en el programas SIIGO, esto es lo que está haciendo actualmente el señor contador, no se encontraban libros oficiales de agosto del 2.019 al 2.020, libros que ya fueron impresos por el actual contador, realmente la contabilidad siempre ha estado en Colgap.

En el mes de abril se encuentra un pago realizado por la administración saliente por valor de \$900.000 pesos a la señora Alfa Aun Núñez Sandoval, le pagaron este valor para este mismo ítem, que ella hiciera la parametrización en el programa SIIGO, pero pues ella no lo hizo lo único que ella hizo fue una reclasificación de cuentas para poder presentar los balances del año fiscal 2.019.

Finalmente, la administración está haciendo todo el tema, ya se aprobaron las políticas, en el acta del consejo está la aprobación por parte de ellos, y es lo que se está pensando hacer, para el tema de cobro de cartera, para lo de la caja menos, y todas las cuentas que más adelante conocerán.

Cartera.

La administración recibe un estado de cartera al 30 de abril por valor de \$73.559.913 pesos, así nos entregaron la cartera a nosotros la administración saliente, sin embargo, ella nos informa que se hizo una gestión.

Nos entregan unas **cuentas por pagar** del señor Javier Matallana, la señora Lola, la compañía de vigilancia, el señor pedro, la señora Erika Cuesta, aseo, Ernesto, la señora Baracaldo Gonzales Carolina, la antigua administración, la del señor Alexander Galindo, se encontraba dos cuentas pendientes, una cuenta pendiente por pagarle a él, y la retención en la fuente, nosotros hicimos el pago de las facturas del señor Javier Matallana, como les indicaba él era la persona que hizo el proceso para el tema de manejo y desinfección de Covid-19, debía tener en cuenta a la empresa de seguridad, se le pago a la señora Lola Patricia, quien era la que entregaba los pines a la entrada, se le pago a la compañía de vigilancia, los únicos



pagos que no se aprobaron, fue el del señor Pedro Gonzales, que fue al que contrataron para hacer esta parametrización, a él se le debía un saldo, porque la administración saliente le había hecho un pago, a él se le debía un saldo, la cuenta de cobro de la señora Erika Cuesta, no se le aprobó y no se aprobó tampoco el pago de \$2.048.000 pesos, que estaba cobrando aun el señor Alexander Pradilla. Ese es el informe resumido por parte de la administración, no sé si tengan dudas, preguntas.

PRESIDENTE: gracias Mayra, por la presentación, la sugerencia e invitación para la próxima como te decía, que nos enviaras el informe como lo hicieron las demás áreas, para nosotros leerlo y así optimizar el tiempo, de esa manera entonces, voy a hacer un recorrido, de preguntas, de assembleístas que quieren preguntarle a Mayra sobre alguna inquietud. Paola Vélez tienes el uso de la palabra.

TORRE 6 - 1224: yo quería mencionarles que es un informe muy completo por parte de la administradora, es bueno conocer toda esa información al detalle, así como nos lo ha presentado, y quiero dejar la observación frente a los temas de conflicto de intereses, las contrataciones de los miembros tanto del consejo y de los comités y de los propietarios de aquí del conjunto, sé que tenemos un tema del manual de convivencia, y de estatutos, pero si con asesorías que se daban con los abogados o lo que realicemos de manera independiente, deberíamos ser muy claros con las contrataciones que se hacen de prestación de servicios y de más, con los residentes evitar conflictos de interés y detrimento al conjunto y efectivamente para aprovechar estas ocasiones para todas esas cosas que son presentadas, aquí yo no quiero entrar a juzgar a nadie si no, de aquí en adelante hacer esas mejoras para que evitemos esos conflictos y esos malos entendidos, y todo en pro en funcionamiento del conjunto y de los arreglos que nos está presentando la administración.

PRESIDENTE: gracias Paola, Paola Cárdenas, buenas tardes, ya tienes el uso de la palabra.

Empresa Rekrearte: Muy buenas tardes para todos, mi nombre es Paola Cárdenas, yo soy la representante legal de la empresa Rekrearte, y tengo dos cosas para hablarles en este momento, primero que todo, en cuanto al incremento del que hablaba la señora Mayra, efectivamente se hizo un incremento al inicio del años, esto porque lamentablemente, en los contratos que hicieron el año pasado no quedó el incremento anual, quiero que quede claridad en eso, no es que haya habido un incremento diferente, si no es un incremento anual y por ese motivo con la anterior administración, de manera verbal se llegó al acuerdo y pues obviamente yo me asesore de un abogado y él pues [interferencia-no-audio]

PRESIDENTE: Paola, te perdimos parece que has quedado congelada, estaremos pendientes al restablecimiento tu señal. Erika, adelante.



TORRE 1 - 304: buenas tardes para todos, yo sí quiero aclarar una situación, a pedir la madera sobre todo que respete los informes que fueron entregados, obviamente hay copy/page de nuestros informes entregados a ella, yo no voy a defender la gestión que hizo Juan Carlos, voy a defender la gestión que hizo un equipo de trabajo y me parece muy irrespetuoso de su parte que venga a dar fe de unos sucesos donde ella no estuvo presente, tome y extraiga cosas puntuales o por pedazos del informe que le fue radicado a ella en junio, que no me explicó por qué si está en un informe de gestión del 2.019, donde había un administrador que era el que debería venir a poner la cara a la copropiedad y responder las preguntas que ustedes tengan, no ella, empezando hay una serie de cosas que lanzan juicios allí, que no tienen fundamento, y deja que la comunidad se llene de ideas que no son, ideas erradas, lo que yo evidenció es que, empezando, uno, la administración presenta un informe pero no le veo cierta cosa o fondo, yo no veo qué está haciendo con la cartera, la cartera se le entregó en 74 y desde que llegaron en mayo, llevan 4 meses y la cartera no ha empezado a crecer, yo no he visto gestión alguna al respecto, quería dejar claridad a la administradora eso, si se radico el informe en junio por qué no lo compartió con antelación, tuvo 3 meses para compartir, la comunidad debía conocer los sucesos anteriores, es muy bonito llegar a hablar de lo que la gente no hace y ocultar, y sacar puntualmente cositas ahí, pero no mostrar la gestión que realmente se hizo eso por un lado, ella habla de los temas de los Shuts, yo si quisiera dejar claridad, los que conocen el reglamento de propiedad horizontal, los Shuts hacen parte de los bienes esenciales de la copropiedad, es ilegal cerrar los bienes esenciales, todo lo que no sea no esencial, se puede manejar nos pueden prohibir que no lo usemos, pero lo que son bienes esenciales, no lo pueden hacer, eso es ilegal. Desde que la administración se fue o la administración saliente. Hay un tema del reciclaje que yo tampoco vi que ella mencionara, y es que aquí la copropiedad vende reciclaje, y la última venta de reciclaje que se hizo, se hizo en el mes de marzo, en abril mayo y junio, se han venido haciendo ventas de reciclaje que los estados financieros no reflejan, yo espero que la Revisora Fiscal también aclare ciertas situaciones que está diciendo la señora Mayra, en este informe, cómo es que dicen que no hay NIF, cuando mandan unos estados financieros bajo NIF, dan la válida fe pública, una señora con tarjeta profesional y la señora Mayra dice que no, yo no sé si ella tiene la experiencia o no sé, al respecto, cómo se atreve a decir una cosa, cuando ya está firmado.

PRESIDENTE: muchas gracias, voy a dar una claridad ahí, hay puntos especiales del informe me parece que tienes inquietudes igual, con el tema de estados financieros, que es el punto subsiguiente, pero Mayra, si le podemos responder por favor alá propietaria que acaba de tocar 3 puntos.

ADMINISTRACIÓN: bueno, cuando ella hablé con respecto a cartera, ese es el informe administrativo, yo no estoy tocando acá ni informe contable, ni financiero, entonces yo les pido el favor que respetemos el orden del día y pues cuando llegue el punto pues nosotros vamos a explicarlo, yo lo que di fue un breve resumen, efectivamente señora Erika, yo fui clara, varias veces cuando decía que esta



información la tomo del informe de la administración saliente, como usted lo acaba de decir, yo no estuve en el 2.019, pero sí puedo asegurar, puedo dar fe, de lo que recibí, lo que estoy diciendo en ese informe es verdad, por que efectivamente no recibimos una copropiedad [interferencia-no-audible], no había Habeas Data, entonces pues realmente aquí están las pruebas de todo lo que yo hice, de todo lo que yo estoy diciendo, yo no estoy diciendo que no se haya hecho gestión, ni soy quién para juzgar la gestión de la administración del señor Juan Carlos, pero simplemente le estoy dando un breve resumen a la copropiedad, sobre contratos, sobre todo lo que realmente es importante, pero la parte contable, ya la vamos a explicar.

PRESIDENTE: bien, gracias Mayra, torres 6 apartamento 922 adelante, bueno no hablo, Nora Cardona adelante te escuchamos.

ASAMBLEÍSTA (Nora): desafortunada el informe que acaba de presentar la administradora es una réplica de los dos informes que el consejo de administración pasó en su oportunidad, a los copropietarios aquí no hay ninguna originalidad, aquí no hay nada trabajado, este es nuestro informe de consejo de administración, por favor téngalo en cuenta, eso si los propietarios los recibieron los informes que enviados en junio y agosto es una fiel copia.

PRESIDENTE: gracias gloria, Paola Cárdenas, te escuchamos.

TORRE 9 - 435: sí buenas tardes, que pena, se fue el audio y no sé por qué, entonces bueno estaba justificando eso, y pues la otra situación también que quería de pronto a dar claridad, por qué de pronto la señora administradora, con sus apreciaciones, de pronto deja ver cosas que no, el momento cuando ella habla de los cambios que se hicieron o el mantenimiento de la bomba inyectora fue porque yo lo solicite, estas bombas no tienen un tiempo de mantenimiento, yo no puedo decir que cada año tengo que hacerle cambio o tengo que hacerle un mantenimiento, preventivo, esas bombas simplemente se dañó o simplemente requieren reparación y se llama al técnico y se avisa, por ese motivo, yo hice la solicitud, casualmente yo hice ese cambio, la verdad no recuerdo, fue como en agosto 19 algo así, casualmente yo he solicitado que esa perilla que la señora administradora decía, esa perilla la dañaron el día que vinieron hacer mantenimiento, eso no es fruto de que supuestamente nosotros no hayamos hecho los mantenimientos preventivos ni nada de eso, y yo la informe y le dije, mire sucedió esto y esto y esto, solicitó que ustedes, pues hablen con el señor o la cambien, porque yo necesito probar la bomba que se hizo mantenimiento y obviamente hacer todo, digamos la inyección del agua que sale del tanque de equilibrio, para poderla purificar, porque eso es uno de los problemas que tenemos, y a la fecha, pues creo que hasta ayer, porque yo he pasado correos reiterativamente y hasta ayer creo que fue el cambio, si quiero dar claridad en eso, por qué de pronto se deja ver cosas, que no son así, yo he estado muy pendiente de mantenimientos, se tenía un



cronograma de mantenimientos y se venían haciendo con mucho juicio, entonces para dejar claridad en esa cosa.

PRESIDENTE: Paola una pregunta que me surge a mí, quizás puede ser una duda generalizada, tu ¿actualmente eres propietaria de un inmueble en Lucca y adicional a eso, tienes un contrato de prestación de servicios con la copropiedad? nos aclaras esa información por favor.

TORRE 9 - 435: sí señor, yo soy propietaria de un apartamento.

PRESIDENTE: y ¿tienes un contrato de prestación de servicios con el conjunto?

TORRE 9 - 435: actualmente no, porque está suspendido, casualmente la administración me hizo una terminación del contrato, sabiendo que había una suspensión y pues me toco entrar a decir, bueno porque, yo tenía suspendió el contrato, porque me lo están terminando arbitrariamente.

PRESIDENTE: ok, ese contrato tenía una vigencia ¿de qué tiempo?

TORRE 9 - 435: de un año.

PRESIDENTE: y ¿cuándo empezó? Y ¿con que administración lo suscribiste?

TORRE 9 - 435: en la administración anterior, pero ahí quedo la suspensión y la administradora nueva ella no se bajó que lineamientos ella me termino el contrato, sabiendo que yo tengo es una suspensión, yo llegue a un consenso con la anterior administración pues debido a lo de la situación, yo les dije no pues toca cerrar, sus pender el contrato, porque no podemos operar, no se puede hacer nada, y llegamos a ese acuerdo y se suspendió, pero eso fue lo que sucedió.

PRESIDENTE: ok, muchas gracias por la aclaración, ya revisaremos lo pertinente, Mónica Bernal te escuchamos.

TORRE 1 - 501: muy buenas tardes para todos, mi nombre es Mónica Bernal, miembro del anterior consejo, [interferencia-no-audible], hemos estado tanto tiempo para un copy/page de todos los informes, tanto del consejo como de la administración anterior, realmente aquí no hay un informe elaborado por la actual administración, y en segunda instancia yo quiero exigirle a Mayra, que rectifique lo que acaba de decir en donde indica, asevera que el consejo administración contrató a PPH, nuevamente y por eso ella se vio en la necesidad de apoyar el hecho que un nuevo consejo firmara contrato con la nueva empresa vigilancia y en donde la señora asevera que el consejo de administración contrató a la señora Irma Guerrero, lo cual es totalmente falso, en tercero quiero aclararle que ella habla mucho del informe de Habeas Data, de todas las maneras habidas y por haber, y resulta que en mi correo y el de más de 200 copropietarios, está volando en mano de muchas personas, porque ella violó el Habeas Data de la copropiedad. En cuarta



instancia, veo que la señora se tomó la molestia de traer un abogado que nos explique que es el reglamento de propiedad horizontal, la ley 675 pero ella no la conoce. El día de hoy vamos a aprobar un presupuesto, que no es viable, por qué no tenemos muchos factores que nos llegarían a permitir aprobarlo, eso está tanto en la ley 675, como el reglamento de propiedad horizontal, nos está cambiando incluso la fecha de dónde a dónde va el presupuesto y eso no es viable, entonces creo que antes de exponer que es un reglamento y que es una ley, debemos conocerla, en sexta instancia, me parece importante lo que aclaró respecto a la seguridad, lo que van a hacer con el valor agregado de Preavisec, lo de la reja me parece interesante, pero sí exijo por favor que se coloquen las puertas de vidrio, eso era algo que nosotros como consejeros queríamos hacer, con el valor agregado que iba a dar la empresa de vigilancia y no lo veo, y eso es algo necesario, en la seguridad de nuestra copropiedad, y no me extendiendo más porque en el informe del consejo eso está detallado pero si le agradecería a la señora Mayra que en consecuencia cuando nosotros la contratamos a ella, no se nos informó que tenía más de cuatro meses de embarazo, pues que tratemos de darle un buen avance al tema del proceso del contrato de ella, pues porque más que el tema sea legal o no legal, es el beneficio de la copropiedad, [interferencia-no-audible] de cualquier situación. Eso es todo muchas gracias.

PRESIDENTE: muchas gracias Mónica. La asambleísta pidió una rectificación. Mayra te estamos esperando, Mayra. Bueno seguimos con don Alejandro Murillo.

TORRE 5 - 820: buenas tardes, soy Alejandro Murillo, soy el propietario del apartamento torre 5 – 820. Estoy viendo dos cosas: uno que veo gente que está criticando y todo, y debemos ser más concisos con esto y ser más claros. No sé la participación de la señora, que es dueña de recrearte. Aquí no estamos para que los contratistas vengan a dar opiniones del costo, sino que realmente como evolucionar. [interferencia-no-audible]

PRESIDENTE: don José Alejandro discúlpeme, termine, continúe. Lo escuchamos. Bueno, Mayra te estamos esperando, ya estas conectada. Mayra.

SECRETARIO: Diego te propongo que demos un tiempo prudencial, y si no se conecta pues seguimos con la siguiente persona, para que vayamos avanzando con el tema del tiempo.

ADMINISTRACIÓN: que pena con ustedes, se me desconecto. Realmente yo aquí no estoy para entrar en discusiones, ni con la señora Erika, ni con la revisora fiscal, ni nadie. Como recibí la copropiedad, en ningún momento estoy haciendo un copy/page. Fui clara y dije, hay información que estoy sacando del informe de gestión de la administración saliente, puesto que yo no había estado en el año 2019. No puedo afirmar lo que ocurrió en el 2019, pero si puedo dar fe y afirmar lo que sucedió cuando recibí la copropiedad y así recibí la copropiedad. No estoy diciendo



ninguna mentira, les pido el favor respeto a las personas que me están diciendo mentirosa, porque eso lo pueden evidenciar en los informes de la señora revisora fiscal, pueden evidenciar todo lo que yo acabo de decir también, en los mismos informes de los consejeros [interferencia-no-audible] que ellos me digan a mí mentirosa, cuando ellos mismos se dieron cuenta lo de las NIIF y todo lo que he nombrado. Hasta el momento no he dicho ninguna mentira, en el informe que les voy a enviar en estos momentos a su correo electrónico [interferencia-no-audible], están las pruebas de los correos, yo no puedo [interferencia-no-audible], yo no puedo manejar un sistema contable, puntualmente yo no me voy a poner a [interferencia-no-audible] con todo eso. Simplemente, estoy diciendo lo que es. En uno de los informes del consejo, ellos afirman que ellos ya tenían seleccionada la empresa PPH. Yo no quise firmar ningún contrato, yo nunca quise que ellos fueran las persona que escogieron, porque para mí, vale más la legalidad y era que el nuevo consejo, independientemente si quieren escoger nuevo consejo, si quieren cambiar de administración, eso a mí no me afecta porque no soy propietaria, pero si me afecta en el sentido de que soy la representante legal de ustedes y me interesa que la copropiedad esté bien y que realmente se hagan las cosas bien, de que no sigan gastando la plata en lo que no es, y que la plata que entreguen, los tesoreros a la administración se vea reflejada en hechos, no que paguen una contratación de algo que no está en la copropiedad. Es decir, solamente digo eso, ya si quieren hacer más interventorías, auditorías, lo que ustedes deseen, lo pueden hacer. Pero, en estos cuatro meses, yo pude evidenciar muchas cosas que les estoy diciendo aquí.

PRESIDENTE: gracias Mayra, una pregunta. En este momento ¿existe un manual de contratación en la copropiedad?

ADMINISTRACIÓN: sí señor, manual de contratación que el consejo anterior modifíco, que realmente me parece viable las modificaciones que hicieron, porque nos bajaron a nosotros los administradores y representante legal poder contratar por más de un salario mínimo. Para mí es perfecto, ósea realmente para mí es mucho mejor. Por menos de un salario mínimo nosotros no podemos contratar. Nosotros podemos disponer de pagos hasta un salario mínimo, de ahí en adelante tiene que ser con la firma y aprobación del tesorero, si el tesorero no aprueba ese paso, pues no.

PRESIDENTE: gracias por la aclaración Mayra. Don Cesar Serrano adelante.

ASAMBLEÍSTA (Cesar Serrano): gracias señor presidente, yo quiero referirme a una situación que se presentó con la ocasión del contrato de prestación de servicio de la señora de Rekrearte y la representante legal la señora Paola Andrea que hace unos instantes tomo el uso de la palabra. Yo quiero que le diga a los assembleístas que según la cláusula segunda [interferencia-no-audible] está cobrando por los servicios la suma de \$5.000.000 de pesos y en la cláusula séptima del documento dice que: para llevar a cabo la labor, dispondrá como recurso humano de un



coordinador general profesional y una recepcionista, un salvavidas y un piscinero. Eso es en el entendido de que los tres últimos estarían en el Club House, ella está cobrando la suma de \$4.300.000. Pero nunca en el documento del contrato haya pedido más de dos personas, es decir, lo conozco porque he asistido con mucha frecuencia al gimnasio, que es la señora Luz Yaneth Rendón y un señor David. Entonces yo quiero que ella nos haga el favor y nos explique a la copropiedad de acuerdo con lo que está pactado había un detrimento mensual de algo más de \$1.000.000 pesos, sin contar, como dijo la señora administradora, a ella le pagaron el 6% del incremento del contrato, durante los meses de enero, febrero y marzo, y esta es la hora de que no ha devuelto esa plata. Y ella aduce, que un abogado la asesoró y le comentó que eso era legal. Y si ese otro sí que firmo verbalmente con el señor administrador saliente era legal, por qué ella a su vez firmo un contrato con la copropiedad, donde hace mención al otro sí. Entonces para unas cosas el contrato si se debe hacer por escrito, pero para otras no. Entonces yo quiero que si ella tiene la amabilidad de explicar a los assembleístas que respuesta tiene a esta inquietud. Muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias don Cesar. Ya le damos la palabra a Paola para que aclare. Mayra, quiero hacerle una pregunta. Dentro del manual de contrataciones está permitido que los copropietarios contraten con el conjunto o eso es una causal de inhabilidad, das la aclaración frente a eso, tu como representante legal.

ADMINISTRACIÓN: está es, pero para el consejo de administración, es decir, que las personas que estén vinculadas al consejo de administración, no pueden tener ningún contrato con el conjunto residencial.

PRESIDENTE: de entrada, como presidente, llamo la atención, en esa modificación que se tiene que hacer. Debería constituirse una inhabilidad que los copropietarios contraten con la misma copropiedad, porque es como contratar yo con yo. Eso no tiene sentido, eso tiene que ser reformado y evitaría inconvenientes. Paola te voy a dar el uso de la palabra, para que por favor responda las inquietudes de don Cesar.

Empresa Rekrearte: efectivamente si tenemos las tres personas que estaban trabajando, qué pasa, el piscinero no es una persona que tenga que estar todos los días, es la persona que viene los días lunes a hacer mantenimiento y cuando obviamente yo lo requiero. Entonces, es mentira lo que está diciendo don Cesar en cuanto a que no había nadie ninguna persona. Además, las personas que ahorita están son Yaneth, otro salvavidas que es Manuel, porque David ya salió, y pues obviamente el piscinero y pues yo que estoy a cargo de todo.

PRESIDENTE: gracias Paola.

SECRETARIO: Diego me permites hacer una anotación ahí. Quiero decirte que apoyo lo que voz decís, en mi opinión personal la administración no debería contratar con copropietarios, sino que todo debería ser con entes externos, para



que así mismo se permita ver la transparencia y la legalidad de todo este tipo de contratos. Solo quería hacer esa acotación.

PRESIDENTE: gracias Fernando muy gentil. Don Cesar tiene la mano levantada, quiere hacer una réplica, adelante. Al parecer creo que se lo olvido bajar la mano. Tenemos a Don Alejandro, adelante, lo escuchamos.

TORRE 5 - 719: mi nombre es Alejandro Rodríguez soy propietario [interferencia-no-audible] de la torre 5. Puntualmente a la señora administradora le quiero formular tres preguntas. La primera, que gestión administrativa ha realizado para el cobro de la cartera. La segunda, que acciones legales ha iniciado el conjunto, como persona jurídica y que acciones judiciales se ha recibido en contra de ella. La tercera pregunta, los informes de auditoría, de interventoría y de administración, cuando los van a volver a enviar para tener conocimiento de ellos y, por último, con el respeto, conocer si el contrato que ella tiene de que tipo es: término fijo, término indefinido o por la prestación del servicio. Muy amable, muchas gracias señor presidente.

PRESIDENTE: gracias Alejandro. Adelante Mayra.

ADMINISTRACIÓN: pues la verdad no escuche bien, porque se escuchaba entrecortado. Por favor me puede repetir la primera pregunta, porque no la escuche.

PRESIDENTE: voy a tratar de copilar a ver si en efecto entendí. La primera pregunta es qué gestión se ha hecho sobre la cartera y concretamente cuánta plata se ha recuperado. La segunda, si existe algún tipo de demandas judiciales en contra del conjunto o en contra de la administradora. La tercera, que tipo de contrato tiene Mayra como administradora. ¿Si es eso don Alejandro?

TORRE 5 - 719: si es eso, adicional a ello, que acciones ha iniciado el conjunto e [interferencia-no-audible] el conjunto.

ADMINISTRACIÓN: para la primera pregunta del señor, que acciones. Primero se hicieron llamadas, se hizo primero un cobro persuasivo, fueron llamadas, se enviaron correos electrónicos y se pactaron acuerdos y pues esos acuerdos los hicimos de acuerdo bajo las implementaciones de las NIIF. Realmente la cartera a la fecha ha bajado bastante, ya les vamos a hablar sobre el tema de cartera. Si se ha hecho una muy buena gestión, pues de hecho yo creo que, si me voy, me voy contenta con el tema de la cartera, porque realmente ha bajado, todo el dinero que se ha dejado de gastar está en los bancos. Realmente, estoy tranquila, se han hecho ese tipo de acciones: llamadas persuasivas, correos electrónicos y acuerdos, y todo acuerdo bajo las políticas.

PRESIDENTE: Mayra quiero hacer una interpelación, pregunta para claridad de la asamblea. ¿En cuánto estaba la cartera cuando tú recibiste el conjunto, a que monto ascendía?



ADMINISTRACIÓN: como le indique ahorita en el informe \$63.000.000 algo exactamente no tengo acá el valor, pero eran eso aproximadamente.

PRESIDENTE: ¿actualmente en cuánto está?

ADMINISTRACIÓN: \$51.000.000 de pesos aproximadamente.

PRESIDENTE: ósea, casi \$13.000.000. Los otros \$50.000.000 pesos ¿qué se está haciendo concretamente?, ya le entregamos algún poder a un abogado para que inicie los procesos ejecutivos, en contra de las personas que se encuentran en mora.

ADMINISTRACIÓN: nosotros estamos adelantando. El doctor Felipe que fue la persona que se presentó, él es experto en cobros de cartera. Pero hasta que no aprueben ese rubro en el presupuesto, nosotros no podemos hacer nada porque eso no estaba presupuestado en el anterior presupuesto, valga la redundancia.

PRESIDENTE: eso acaso no lo paga la parte vencida del proceso, el ejecutivo. Ósea ¿están esperando que nosotros como asamblea aprobemos un gasto, que dentro del proceso paga el demandado? Es la pregunta.

ADMINISTRACIÓN: no, digamos que todo eso se le cobra al deudor. Pero ahorita estamos contratando, pero lo ideal es que el señor Felipe o el abogado que se vaya a contratar pues también podamos empezar temas legales con contratos de la copropiedad que realmente, no han hecho nada, como el tema de la automatización y poder actuar en contra de las personas que incurrieron con todo esto y si afectaron bastante a la copropiedad. Por eso es tan importante tener un abogado que nos respalde a la administración y a la copropiedad. El tema de cartera si se está gestionando, como te digo, yo si empecé por la parte persuasiva y yo misma empecé a hacer la gestión de 120 con las personas que llevaban bastante atrasadas, pues hasta el momento se logró bajar bastante. Hay personas que me han dicho, por fin hicieron una gestión, a mí nunca me habían llamado, ni nunca me dijeron. Ojalá que las personas que hablaron conmigo, que vinieron acá a la administración, que fueron bastantes, por lo menos dijeran sí, me llamaron y dijeran la gestión que yo hice. Pero igual, en la administración están impresos los correos, están impresas las llamadas que se hicieron y los acuerdos todos están en una carpeta de gestión administrativa, ahí encontrarán ustedes los acuerdos firmados entre la administradora y el propietario.

PRESIDENTE: ¿qué tipo de contrato tienes tú, actualmente? Es la otra pregunta.

ADMINISTRACIÓN: claro, yo sí quiero aclararles una cosa. Cuando yo me enteré de mi estado de gestación, yo tenía 4 meses, como decían. Exactamente tenía 13 o 14 semanas realmente no me acuerdo ya, pero eso lo podemos mirar por mi historia clínica, ósea no hay ningún problema, cuando fue que inicie con mis



controles prenatales. Cuando yo me enteré, yo fui clara con el consejo y les dije, me acabo de enterar que estoy en estado de gestación, todos me felicitaron, me dijeron tranquila, no hay ningún problema, y pues que ahorita me recalquen ese tema, me parece un poco de mal gusto. Sin embargo, yo nunca he dejado de estar presente, siempre he estado aquí atenta a la administración. Ya cuando en el mes de agosto me enfermé, ya estuve hospitalizada, pues en ese momento si no pude venir a la copropiedad, pero a los pocos días que salí vine acá, es decir, a mí me gusta mi trabajo y soy entregada a mi trabajo. El contrato es por prestación de servicios, se supone que el contrato estaba hasta la asamblea, pero en el contrato no estipulaban que tipo de asamblea: asamblea ordinaria, asamblea extraordinaria o hasta el 4 de septiembre. Es decir, mi contrato ya termina hasta el día de hoy.

PRESIDENTE: ¿actualmente tenemos demandas?

ADMINISTRACIÓN: no señor.

PRESIDENTE: gracias, torre 1. Doña Yaneth. Adelante. Tratemos de limitar preguntas sobre el informe, ese es el punto, preguntas sobre el informe de administración.

TORRE 1 – 1002: gracias señor presidente. Mi intervención es básicamente a un punto que estaban tratando anteriormente del cual de verdad quiero dar fe, del porque se escogió a la niña que administra el Club House. Ella fue escogida por el anterior consejo, en el cual yo pertenecía. Por qué se hizo, por qué inicialmente ella no quería aceptar esa responsabilidad, pero fue la persona que se dio cuenta del mal manejo del administrador anterior y todos los robos que nos están haciendo, yo quiero ser muy clara, esta niña tiene la educación, tiene toda la responsabilidad y tiene toda la experiencia en piscinas, por eso fue escogida. Además, se dio cuenta, ella hizo un seguimiento, no quería entrar, nosotros la convencimos, y se hicieron tres cotizaciones y de esas tres cotizaciones, ella fue la elegida. Que mejor que nosotros, que tener un propietario que vele por nosotros y que no nos estén estafando. Digámoslo así, así a carta abierta. Porque ella fue una de las que se dio cuenta de cómo nos están explotando en los servicios y en la manutención de la piscina, eso lo quiero dejar muy claro y quiero resaltar. Aproveché que me dieron la palabra. Toda la gestión de ella y toda la gestión del consejo, Gloria, todas ellas Ana Camargo, que no la he escuchado muy raro, de Erika no se quien más se escapa. Pero fue una labor de verdad, con las uñas. Yo las felicito gracias, porque todo lo que dijo ahoritica esta chica, lo que hicieron, fue desde el principio y de todas las anomalías del administrador anterior, no el que acaba de salir, sino el anterior, cómo tenía el conjunto de mal y cómo nos estaban explotando. Gracias.

PRESIDENTE: gracias. Vamos a dar las últimas intervenciones, para pasar al siguiente punto. Diego Pasmíño.



TORRE 6 – 823: buenas tardes, yo soy propietario del 6 – 823, yo tengo una deuda bastante grande con el edificio, con la copropiedad. Dure aproximadamente un mes tratando de buscar la administración para poner al día, para llegar a un acuerdo de pago. Dejé mensajes en WhatsApp, dejé escrito en la minuta, dejaba razones con los vigilantes, para que por favor le informaran a la administración: de que miren yo tengo el dinero, quiero ponerme al día, quiero mirar de qué manera podemos llegar a un acuerdo. Pero la verdad fue imposible, me tocó inclusive, llegar al contacto con el consejo, es decir, fue la única forma. Yo en ese momento vivía en Bogotá, ya en este momento ya estoy viviendo en Zipaquirá y pues para mí era muy complicado. Hasta que, en un momento, ya por el consejo fue la única forma de comunicarme. Entonces, yo no quiero ir en contra de la administración, entiendo que la señora está en su estado gestación y pues eso es entendible. También después me explicaron que estaba incapacitada, pero se supone que ella tiene una persona que la está reemplazando. Pero de esta manera tampoco recibí ningún tipo de respuesta. Entonces, bueno no sé si sea el momento para hablar acerca del acuerdo de pago, porque yo debo \$2.900.000 pesos y pues quiero poner a votación, porque pues la señora administradora me dijo: mire yo en ningún momento puedo hacer condonaciones de intereses, pero la asamblea sí. Es el momento para exponer mi caso, yo quiero pagar la deuda, no tengo todo el dinero en este momento, pero si podemos hacer un acuerdo, lo podríamos llevar de la mejor manera y seguramente me podría poner al día lo antes posible. Muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias Diego. Bueno miren, yo voy a tratar de recoger las inquietudes y voy a tratar de expresar las que yo tengo acerca del informe de administración. Mayra, yo quiero que por favor nos especifique en que consiste este contrato que se tiene con el Club House, que tú lo expones en tu informe. En qué consiste, cuál es el objeto contractual de ese contrato.

ADMINISTRACIÓN: como les manifesté, cuando hable sobre el contrato de Recrearte, pues ella presentó su propuesta con un piscinero, permítanme ya lo reviso.

PRESIDENTE: Mayra exacto, ¿cuál es el objeto del contrato?

ADMINISTRACIÓN: el objeto del contrato es: administrar ósea prestar el servicio, prestarles el servicio a los residentes.

PRESIDENTE: bueno, pregunta ¿quién escoge los trabajadores de ese contrato? El contratista. El contratista porque he escuchado en unas interpretaciones que ha sido el consejo de administración quien de pronto intervino en esa contratación, me aclaras por favor esa situación.

ADMINISTRACIÓN: por eso te digo, yo no puedo aclararte algo donde no estuve presente. Yo te puedo decir en el momento. La señora Paola debía prestar su servicio con tres personas más: el piscinero, la recepcionista. Realmente, si ella



cumplió con eso, pues, pero realmente yo no te puedo decir a ti, el contrato se hizo así, porque quien lo hizo, no sé exactamente, porque eso fue cuando yo no estuve. Pero si te puedo decir lo que hablé de Recrearte ahorita. Yo no puedo hablar mucho de Recrearte porque nunca el Club House se abrió, pues no te puedo hablar, pero yo te puedo hablar de lo que ya mencioné.

PRESIDENTE: pero Mayra, te puedo hacer una invitación muy respetuosa, pero tú como Representante Legal tienes que responder por todos los hechos, no puedes decir que yo no conocía o que yo no estaba. Tú como representante legal, representas a la copropiedad a nivel administrativo y a nivel judicial, no podrías tu abocar esa razón de que yo no conozco una razón o la otra porque no estabas. Eso es lo primero. Lo segundo es que quiero darte claridad. Me interesa mucho saber cuál fue esa necesidad y porque se tercerizó ese servicio, ósea, ¿por qué tercerizamos un servicio de piscina que vemos que es una administración de casi \$4.500.000 pesos? ¿Cuál fue esa necesidad que dio origen a ese contrato?

ADMINISTRACIÓN: bueno, primero que todo, para el tema del Club House, siempre es bueno tener una empresa tercerizada, ¿por qué razón?, porque la misma administradora ósea el mismo conjunto residencial, primero no se puede hacer cargo, ósea, la ley no dice que no, pero no es viable que la copropiedad se encargue [interferencia-no-audible], será que podemos apagar el micrófono. ¿Puedo seguir?

PRESIDENTE: si ya, adelante Mayra.

ADMINISTRACIÓN: ok, como les estaba diciendo, no es bueno tener contratación directa con personal, por eso se hace una tercerización. Adicional a eso, pues el representante legal o el administrador de la copropiedad no saben cómo tal de, ósea, yo no me las sé todas como decimos. Nosotros los administradores tenemos que saber de ingeniería, derecho, talento humano, etc., y adicional tiene que saber sobre mantenimientos, sobre estar presente que la piscina le den el uso adecuado, que haya unos manuales, que haya un horario, que las máquinas del gimnasio funcionen bien, de que las personas usen el traje adecuado en la piscina o en el gimnasio. Son muchas cosas que eso lo debe hacer directamente el administrador del Club House. Eso garantiza que, uno, no ocurra algún accidente de que un niño se ahogue, Dios no lo quiera, en una piscina, que alguien se resbale, o que dañen algún elemento del Club House. Por eso es tan importante, contratar una empresa, como la que tiene Lucca actualmente, que haga eso, ósea no es bueno que la misma administradora la misma representante legal, administre también el Club House, porque son dos cosas totalmente distintas. Suficiente con que tenemos todas las funciones que delega la ley 675 del administrador, pero ya nosotros ir a administrar el Club House, ya es algo de tiempo realmente y de responsabilidad.

PRESIDENTE: de acuerdo, es una responsabilidad que cuando decidimos comprar ahí, éramos conscientes e igual quisiera dejar a consideración de la asamblea el



siguiente análisis. Si la razón por la cual se terceriza un servicio, es porque nosotros no sabemos manejar piscinas, porque puede que alguien se ahogue, etc., etc., en ningún caso, exime al conjunto de responsabilidad que esté tercerizado. La responsabilidad tanto civil, extracontractual, como penal, recae sobre el conjunto. Luego, no quiere decir que por efectos de que yo lo tengo tercerizado entonces yo como conjunto no respondo. La respuesta es no. Ahora, si yo tercerizó ese servicio es o porque me estoy ahorrando algún dinero, o estoy optimizando algún recurso. Pero no veo que se esté optimizando eso. Ahora, laboralmente también responde el conjunto frente a los trabajadores del contratista, es decir, si ustedes analizan quienes les dan órdenes a las personas que prestan el servicio, los propietarios, la administradora. ¿Quién le pone el horario? La administración del conjunto es en efecto quien establece los horarios del conjunto y ¿quién es el que le paga? El contratista, a través de un contrato por prestación de servicios, que tiene él con la copropiedad. De manera que lo que se está viendo ahí, es una tercerización laboral que, a nivel jurídico, afectaría y el conjunto vendría a responder. Entonces yo no veo muy claro esto, lo dejo para que se revise. La otra inquietud que yo tenía Mayra era, sobre la protección de datos. Esos datos ¿ya se reportaron a la Superintendencia de industria y Comercio (SIC), como en efecto manda el decreto 1377 y la ley 1581? Ya lo reportaste a la SIC.

ADMINISTRACIÓN: no, no señor.

PRESIDENTE: ojo con eso, porque eso tiene sanciones, eso se tiene que reportar anualmente ante la SIC, so pena de sanción. Tenemos que tener autorización de protección y manejo de datos de todos los copropietarios, de todos y cada uno, porque se está manejando información: hay personas que dicen que no están conformes con el manejo de datos que se les está dando. Acuérdate que dentro de la implementación que se tiene dentro de la política de uso de datos, se tiene que establecer un correo a través del cual la gente pueda generar reclamaciones o retractarse de los derechos que estén otorgando en el manejo de datos. Y si la persona considera que muy a pesar de eso, no se está manejando bien los datos, tiene derecho a reportar esa anomalía ante la SIC. Pero si no la tenemos reportada, nos pueden sancionar. Entonces ojo que hago prever eso riesgo jurídico y que se está presentando. Señora María

ADMINISTRACIÓN: discúlpame, te iba a decir una cosita. Es muy válido lo que tú dices, por eso nosotros estamos actualizando la base de datos, para poderla presentar. Una cosa que quedo al aire, y que quiero aclarar, es lo del señor Diego. Al señor Diego se le dio respuesta por medio de correo electrónico. Él dice que dejo varias veces respuesta, tal vez no di con él, desafortunadamente no le di una respuesta oportunamente, pero le respondí y le aclaré y le informe que yo no soy, no tengo la facultad para condonar los intereses, pues la propuesta del señor es: yo pago todo, pero me quitan los intereses. Entonces por eso le dije: mire yo no le puedo decir que no, más bien sometámoslo a la asamblea, porque yo no tengo la facultad de quitar los intereses.



PRESIDENTE: de acuerdo Mayra y lo otro es [interferencia-no-audible].

ADMINISTRACIÓN: será que pueden apagar los micrófonos.

PRESIDENTE: doña Yaneth será que puede apagar los micrófonos, por favor.

ADMINISTRACIÓN: listo don Diego, que es lo otro que me estaba preguntando.

PRESIDENTE: lo otro es el contrato de prestación de servicios tuyo, que lo debe revisar, por las razones que les expuse al principio, el consejo de administración que quedé. Voy a dar la palabra a dos personas. Para pasar al siguiente punto.

ADMINISTRACIÓN: pues como les indique, lo de mi contrato de prestación de servicios, yo no tengo voluntad de renunciar, ya si me quieren cambiar, no hay ningún problema. El hecho de que yo esté embarazada, no me impide que yo siga haciendo mi gestión, de hecho, si Dios permite, mi bebé nace la otra semana. Pero para eso están Edisson y Paula que son las personas que me van a dar apoyo. La administración nunca se va a quedar sola y tampoco les estoy cobrando el rubro de Edisson y Paula a ustedes por este momento, porque si se hace alguna negociación ya lo del contador lo debe asumir la copropiedad. Pero yo si quiero que tengamos en cuenta de que nunca he dejado la copropiedad y tengo 2 personas aquí dándome apoyo para que ustedes siempre tengan atención y servicio.

PRESIDENTE: Mayra, pero esas dos personas ¿tienen contrato con el conjunto?

ADMINISTRACIÓN: no señor. En mi contrato quedó fue estipulado que el contador lo pagaba yo. Entonces yo le estoy pagando al señor Edisson y también le estoy pagando a la señora Paula. Entonces son dos contratos que estoy asumiendo.

PRESIDENTE: pero Mayra, esos contratos son ¿para qué?, del contador y ¿para qué es la otra persona?

ADMINISTRACIÓN: ella es mi auxiliar administrativa.

PRESIDENTE: señores asamblea, eso está muy mal ahí, porque laboralmente, representa un riesgo muy grande para el conjunto. Eso se tiene que revisar a partir del lunes a primera hora, porque en efecto el riesgo de que una persona. Les voy a colocar un ejemplo, la persona que está colocando la señora administradora Mayra, tuvo un accidente en un pasillo del conjunto, ella nos va a demandar por culpa patronal, ella va a decir: si yo tengo un contrato con el conjunto. Entonces, una demanda por culpa patronal tiene unas indemnizaciones costosísimas de \$800 y hasta \$1.000.000.000 millones, de manera que ese tipo de figuras que se están usando y no me voy a referir aquí al consejo administrativo, tienen que ser usadas responsablemente, mire los riesgos jurídicos a que estamos exponiendo a copropiedad. Son unos riesgos muy grandes.



ADMINISTRACIÓN: discúlpame, pero ¿no entiendo a qué riesgos?, porque a la final ellos están afiliados, ellos tienen ARL.

PRESIDENTE: si Mayra haber te explico el ejemplo que coloco. La culpa patronal es aquella indemnización que se genera cuando una persona sufre un accidente al interior, yo no me estoy refiriendo a las incapacidades, entonces que se mira ahí, la responsabilidad civil contractual que se derivó del accidente, accidente que sucedió en el conjunto y ella estaba prestando unos servicios al conjunto. Luego, cuando vayan a demandar, ésta iría en contra del conjunto, ósea los riesgos son muy grandes. Yo lo digo porque soy asesor laboral de muchas empresas y ese tipo de demandas son muy comunes, en el sentido de que, la persona se accidenta y demanda a la empresa, porque en efecto los abogados le dicen ahí pueden sacar plata. Entonces, ojo con ese tipo de contratación. Mayra yo te voy a pedir el favor que hables eso con el consejo de administración el lunes a primera hora, y revisen esa situación, es una propuesta mía, porque es muy riesgosa.

ADMINISTRACIÓN: yo si quiero ser muy clara. Porque estoy leyendo los comentarios en el chat. Yo si estoy pagando el rubro del abogado, no lo está pagando la copropiedad, para que por favor las personas entiendan los que estamos diciendo. Porque están diciendo que ese rubro lo está pagando el conjunto, no. Si ustedes se dan cuenta, mi contrato esta por [interferencia-no-audible] entonces por ese valor, no está asumiendo el rubro del contador, así que, por favor, no hablen lo que no es.

PRESIDENTE: yo entiendo que tu contrato de pronto te lo permita, lo que yo le estoy expresando aquí a la asamblea es el riesgo jurídico que representa esa facultad de subcontratación frente a los intereses económicos o de patrimonio que puede tener un eventual accidente o eventual demanda de culpa patronal. Eso es lo que yo quiero llamar la atención. Yo pienso que ya es suficiente ilustración, muy importante ese último punto. Pero por favor, el nuevo consejo que entre, por favor revisen muy bien ese tipo de contractual, que, en forma personal, pienso que está muy desordenado, muy desapegado a las normas contractuales y laborales. Ojo asamblea que esto es una alarma y es una señal para que por favor tomemos buenas decisiones.

9. INFORME DE LA GESTIÓN ACTUAL ADMINISTRADOR.

PRESIDENTE: siguiente punto, es el 10. Informe de la gestión de actual administrador. Ese es el tuyo, ¿cierto Mayra?

ADMINISTRACIÓN: no, pero, es que yo hice dos puntos en uno.

PRESIDENTE: si, el 8 y el 9. Por eso sigue el 10.



ADMINISTRACIÓN: si yo lo hice, me tomé el tiempo de hacerlo largo para que se dieran cuenta todo lo relacionado con la copropiedad. Ya si tienen algo que preguntarme de gestión administrativa y contable pues respondo preguntas al final.

10. INFORME DE GESTIÓN CONSEJO SALIENTE 2019 – 2020.

PRESIDENTE: vale gracias, entonces 10 informe de gestión consejo saliente. ¿Qué persona Mayra va a estar a cargo de este informe, que persona lo va a hacer?

ADMINISTRACIÓN: del informe del consejo. Como yo les indiqué al inicio de la reunión, yo le envié un correo electrónico a los anteriores consejeros para que ellos escogieran su comité de informe. Puesto que fueron ellos los que estuvieron ahí frente en este periodo. Los invito a la señora Mónica, Gloria o no sé quién de ellos vaya a presentar el informe.

Integrante del consejo (no se identifica): buenas tardes, nosotros estamos aquí reunidos. Entonces la palabra la va a tomar inicialmente don Acilino. Les regamos prestar atención. Nosotros no vamos a ahondar de manera amplia, porque los informes de nosotros, los hemos hecho llegar en PDF ampliamente a la copropiedad, nosotros queremos solicitarle por favor a Mayra que el día de hoy, garantice que la copropiedad tenga los informes en PDF, ya que el último informe no nos fue divulgado] por parte de la administración a la copropiedad y es importante que las personas tengan acceso a él. Nosotros hicimos un informe que esta lo más brevemente resumido el año y cuatro meses de gestión.

TORRE 1 - 1104: buenas tardes, mi nombre es Acilino Ramírez, yo forme parte del consejo anterior y tengo la responsabilidad de iniciar esta presentación. En primer lugar, voy a referirme a las falsedades precisadas por la revisora fiscal, el 1 agosto de este año. A las cuales no tuvimos la oportunidad de defendernos de ninguna forma. Estimados copropietarios en la fallida asamblea de copropietarios convocada de manera ilegítima por la revisora fiscal y llevada a efecto el 1 agosto de 2.020. Tal y como es de su conocimiento, se cometieron infinidad de violaciones a la ley 675 y al reglamento de propiedad horizontal, por parte de la revisora fiscal y la administradora. Asimismo, la revisora fiscal aprovechó la cuestionada e injustificada asamblea hecha a la medida de sus caprichos, para demostrar al consejo de administración y falsear la verdad, tratando de justificar su perversa actuación y la de la administradora. No podemos entrar en detalles en este momento por razones obvias, pero ponemos a disposición de los copropietarios, las pruebas escritas que avalan nuestras palabras, mismas que serán promovidas ante las autoridades judiciales en su debida oportunidad. Primero, falsamente dijo la revisora fiscal en su perorata, que el consejo de administración no citó a la asamblea ordinaria. El consejo, con pleno conocimiento del administrador y de la revisora fiscal, tenía previsto realizar la convocatoria a finales del mes de marzo, dentro del término establecido por la norma jurídica, para celebrar la asamblea a mediados del mes de abril de 2.020. Es oportuno señalar que, al efecto, que el consejo había solicitado a



la revisora fiscal, el informe que se presentaría a la asamblea. Petición que ella nunca atendió. Como consecuencia de los efectos de la pandemia, el gobierno nacional decretó el confinamiento de las personas a nivel nacional, desde mediados del mes de marzo y por ende la prohibición de reuniones, asambleas etc. Esta circunstancia, obligó la suspensión de la convocatoria y la postergación de la celebración de la asamblea. Segundo, si bien un nuevo decreto permitió la realización de asambleas virtuales hasta el 30 de junio de 2020. La renuncia del administrador y de su equipo: contador y asistente al 30 de abril de 2020, causó algunos trastornos en la continuidad administrativa y contable del conjunto, retrasando algunos procesos internos, amén de ciertos inconvenientes resultantes en el empalme, que hubo que subsanar. Se reinició la preparación de la asamblea en el mes de junio, siempre con la esperanza de poder realizar la asamblea de manera presencial, pues teníamos conocimiento de los múltiples inconvenientes que estaban confrontando varios conjuntos que habían hecho sus asambleas de manera virtual. Asevero falsamente en su larga intervención, a manera de justificar su precipitada convocatoria, la necesidad de elegir nuevo consejo [interferencia-no-audible] el 30 de junio del 2020. Si su absurdo planteamiento, tuviera, que no lo tiene, fundamento jurídico nuestro mandato hubiera expirado 30 de marzo de 2020 y no en la fecha por ella señalada. Vale decir, que de la misma forma su contrato expiró.

ADMINISTRACIÓN: por favor, pueden activarle el micrófono de don Acilino, está hablando desde el de Mónica.

TORRE 1 – 1104: perdón, pido disculpas por la interrupción. Vale decir que, de la misma forma, su contrato expiró el 30 de marzo de 2020 y que en su caso el consejo autorizó la firma de un otro sí para prorrogarlo hasta la celebración de la siguiente asamblea general de copropietarios, para permitir como debe ser, que ésta libremente renovara su contrato o eligiera a otro revisor fiscal, que conozca su oficio e intérprete de la ley de manera correcta. De acuerdo con su tesis, los miembros del consejo deberían haber abandonado sus cargos y privado al conjunto residencial de uno de sus más importantes órganos. En la supuesta fecha que ella indicó. Queremos ilustrar a la revisora fiscal, informándole que su cargo conforme a la ley es prescindible, a diferencia del consejo de administración, que realiza una labor muy importante y a honores, pues encontraste sus miembros no perciben el momento alguno. Por esta razón, en caso de calamidad pública como la que vive Colombia y el mundo entero, los cargos como son los de consejeros, automáticamente se extienden hasta que una asamblea convocada legítimamente, como se dijo antes, lo reelija o sustituya. En relación con lo expresado por la revisora fiscal, respecto del presupuesto y la supuesta violación del artículo 52, porque al 1 de agosto de 2020, no se contaba con un nuevo presupuesto aprobado por la asamblea, resaltamos la incoherencia de la citada funcionaria, porque si a ella tanto le preocupaba, ¿por qué no incluyo ese punto en su asamblea extraordinaria? Obviamente ese, y todos los demás puntos importantes, iban a ser



tratados en la asamblea general ordinaria de copropietarios que el consejo de administración tenía previsto celebrar el 15 agosto de 2.020 y que tanto la revisora fiscal como la administradora, actuando conjuntamente, frustraron al anticiparse con su convocatoria para la asamblea extraordinaria, negándose a publicar la convocatoria que se entregó a la administradora para la asamblea general, que con su pleno conocimiento, estaba pautada a celebrarse como ya dijimos el 15 de agosto. Queremos dejar constancia de que, a pesar de no tener aprobado un nuevo presupuesto, se continuó con la ejecución del anterior, siendo así que la situación económica, financiera y administrativa de la copropiedad. Hasta la fecha en que nuestro consejo estuvo activo, es decir hasta el 31 de julio de 2.020 está saneada. Se pagó la enorme deuda que heredamos del concejo y la administración anterior. No hay cuentas por pagar atrasadas. En general, el conjunto residencial goza de buena salud. Sobre este particular agregamos, que nuestro consejo de administración, junto con la actual administradora y el contador, elaboró un presupuesto muy bien detallado, que esperamos sea presentado en esta asamblea, pues tiene la particularidad de que no es necesario aumentar las cuotas de administración. Miente la revisora fiscal, cuando haciendo mención del artículo 42, se atreve a acusar al consejo de administración de haber puesto en riesgo y detrimento los intereses económicos y patrimoniales del conjunto residencial, porque según sus falaces expresiones, el concejo quería realizar contrataciones que no le correspondían con las empresas de aseo, vigilancia y Club House. Es tan grave esta acusación, que la ignorancia supina de la revisora, ventila a los cuatro vientos, olvidando que el consejo de administración no realiza contrataciones, dado que esta responsabilidad está reservada al administrador, que es a la vez el representante legal. Acusa también la revisora al consejo de administración de desestabilizar el conjunto residencial. Cuando ha sido ella, la que precisamente lo ha logrado, como consecuencia de los atropellos cometidos contra los copropietarios durante el desarrollo de la fallida asamblea y de las cuestionadas decisiones tomadas en la misma. Dice esta irresponsable revisora fiscal que los actos irregulares incurridos por los órganos de administración, son tan notorios que han generado desconfianza e incertidumbre a los residentes, que requiere que la asamblea tome medidas para prevenir perjuicios. Esto lo expresa con su cara muy lavada. Precisamente la persona a la cual los copropietarios le pagan mensualmente, para qué oportunamente denuncie ante el consejo de administración, el administrador y la comunidad, los hechos irregulares que ha detectado. De ser cierto lo que dice la revisora, ella sería la primera responsable de irregularidades, por cuanto no ha realizado su trabajo con la mayor responsabilidad y por cuanto ha cobrado dinero mensualmente sin contraprestación alguna, pues en ninguno de sus informes mensuales, ha denunciado tales irregularidades. El consejo, sí detectó irregularidades cometidas por la revisora, cuando no denunció oportunamente que el administrador anterior de manera inconsulta y violando lo establecido en su propio contrato y en el de la revisora fiscal y la empresa Recrearte, se habían aumentado los honorarios desde el mes de enero de 2.020. Falta a la verdad la revisora fiscal, cuando asevera que el consejo de administración al contratar en tiempos distintos 2 administradores, incumplió lo prescrito por el artículo



78, al no exigir a los candidatos plenos requisitos. El consejo dirigió comunicado al anterior administrador con copia a la revisora, donde le exigimos la presentación de las pólizas, ya que fue muy evasivo con el tema, logrando que se presentara una sola póliza, por lo cual, el consejo hizo un seguimiento permanente. Respecto a la segunda contratación, el consejo le sugirió por escrito a la revisora, conocer o pedir ilustración a donde fuera someramente, sobre qué es una póliza y sus cubrimientos, para que no cometiera tantas imprecisiones y errores en las mismas. Miente con tanta facilidad la revisora fiscal en su informe, que casi hemos perdido la capacidad de asombro, esta vez para variar arremete nuevamente contra el consejo de administración, acusándolo de que durante su gestión llevó a cabo diversos negocios contrarios al objeto social de la persona jurídica. La recordamos a la revisora, que el consejo de administración carece de facultades para contratar, tampoco para realizar negocios de ninguna clase, pues para ello está el representante legal. Pero si su vista perspicaz, detecto en algún momento un hecho de tal naturaleza, lo incluyó en su reporte mensual, culpa al consejo de la ausencia de ciertas formalidades en las actas de algunas reuniones. Le recordamos que esa responsabilidad, corresponde al administrador y en definitiva a usted cómo revisora fiscal, si hizo su trabajo con juicio. Aduce la revisora, que el consejo de administración, no acato sus recomendaciones para salvaguardar el reglamento de propiedad horizontal. Le recordamos que, por el contrario, ella no conocía la existencia de tal reglamento, hasta el punto que en algún momento el consejo de administración le envió copia, para que ella tuviera conocimiento de sus funciones y existe un correo donde ella da las gracias y confiesa que no lo conocía. Falas la acusación que hace al consejo de administración, de haber hecho un uso indebido de la base de datos. El consejo jamás tuvo acceso a dicha base de datos, como si la tenía la revisora fiscal la administración anterior y la administración actual. Tenemos conocimiento, que recientemente se ha hecho uso indebido de la base de datos, lo cual ameritaría una investigación seria. El consejo de administración se reserva el derecho de ejercer las acciones judiciales correspondientes. Gracias.

Integrante del consejo (no se identifica): bueno, nosotros sabemos que este tema es un poco tedioso, pero pues en ultimas la asamblea ordinaria está es para eso, para revisar los informes de los entes administrativos. Nosotros tratamos de resumir el informe de nosotros. Nuevamente les digo, el informe de nosotros era de casi 100 hojas, tratamos de resumirlo, a menos de la tercera parte, para poderles dar a conocer a ustedes brevemente.

Resumen trimestre 30 de marzo al 30 de junio de 2019. El consejo se reúne en este periodo ocho veces, según las actas que están constadas en la administración en la carpeta del consejo. Cabe informar, el consejo de administración no recibe empalme del consejo anterior, tampoco existen actas ni información que evidencien seguimiento a la gestión del administrador de la época, lo cual llevó a encontrar diferentes irregularidades:

El consejo acatando lo determinado por la asamblea general del 30 marzo del 2.019 y ante la no aprobación de estados financieros del 2.018, se procede a la selección



de una persona para realizar una auditoria enfocada en la parte contable, administrativa y legal de la copropiedad. Encontrando como resultado de la misma las siguientes inconsistencias: existencia de dos contratos firmados por el administrador con valores diferentes a los firmados inicialmente por el consejo de la época. Deficiencia e inexactitud del manejo financiero y contable de la copropiedad. Deuda con la empresa de vigilancia por valor de \$101.958.000 pesos por concepto de pagos mensuales no realizados. Incumplimiento de requisitos legales como aportes de seguridad social a sus empleados. Ausencia total de gestión de cartera. Incumplimiento de elaboración de implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo y plan de emergencia. Incumplimiento de la cláusula décima tercera del contrato de prestación de servicios, algunos ítems indicados en esta cláusula fueron cobrados a la copropiedad y otros no fueron ejecutados. Ausencia total de control de los bienes de la copropiedad, lo que ocasionó pérdidas, deterioro, sobrecostos y carencia del uso de garantías que poseía el conjunto. Construcción de una estructura dentro de la copropiedad sin el aval de la asamblea general y sin los debidos permisos de planeación, situación en la que tuvo que mediar el consejo elegido el 30 de marzo para evitar una multa al conjunto con un valor de \$75.000.000 de pesos. Al constatar que algunos de los proveedores tenían vínculo directo con el administrador y adicionalmente no prestaban un servicio óptimo, el consejo toma la decisión de cancelar el contrato con el administrador como resultado de los hallazgos de la auditoria y también cancela los servicios que tenían relación directa con el administrador.

Actividades que realizó el consejo de administración en este trimestre: se logra realizar un inventario de los activos de la copropiedad esto en trabajo con la administración de ese entonces, que era la de Juan Carlos Amaya, se identifican con las respectivas marquillas todos los activos de la copropiedad, para dejar claridad de la existencia de los mismos, nosotros no contamos con ningún inventario, no sabíamos que activos eran de la copropiedad. Se realiza el debido proceso para la selección del nuevo administrador, lo cual están debidamente archivado en la administración. Conjuntamente con el administrador, se realiza selección de administrador del Club House, este administrador del que hablo es Juan Carlos Amaya, se establece como segunda firma ante el banco [interferencia-no-audible] de los miembros del consejo, esto con el fin de no permitir que se manejen los recursos de la copropiedad sin el aval del consejo.

En el trimestre del 1 de julio al 30 de septiembre, para este periodo, hubo 7 reuniones con actas que se encuentran la oficina de administración. Que actividades realiza el consejo: se firma un contrato con el representante legal por 1 año a partir del 15 julio de 2.019. Se actualiza en el banco la firma del representante legal y se mantiene la firma del miembro del consejo. A través del nuevo administrador, se realiza la contratación de la empresa de aseo. Se elabora y se implementa el manual de contratación, como herramienta para tener procesos efectivos en todas las operaciones que se realizan. Se crea y se implementa la constitución de caja menor. Se establece la realización de arqueos periódicos para tener un mayor control sobre los recursos de la copropiedad. Se recuperan 4 cámaras de vídeo que pertenecían



al conjunto y que no se encontraban dentro del mismo. Se logra una renegociación de los \$101.958.000 pesos con la empresa de vigilancia, logrando así obtener un cero cobro de intereses. Se aprueba de parte del consejo de administración el encerramiento y la cerca eléctrica, basados en los estudios de riesgo presentados por la Empresa de Vigilancia PPH.

Del 1 de octubre al 31 diciembre, el consejo se reúne durante este periodo en 3 oportunidades como consta en actas del consejo. Aprobación y gestiones del consejo para este trimestre: se ubican las 4 cámaras que se recuperaron dentro de la copropiedad. Se crea y se implementa el sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo, para la copropiedad. Se da autorización para contratar temporalmente un todero por el termino de 3 meses para cubrir necesidades que en ese momento el conjunto requería. Se hace un seguimiento permanente a la gestión del administrador, da algunas deficiencias demostradas en la gestión. Que incumplimientos y deficiencias en la gestión del anterior administrador se detectaron: Uno. Anteriormente les indiqué que habíamos aprobado la autorización de una contratación de un todero por tres meses. Sin embargo, esta administración no acató que esta contratación tenía que ser únicamente por ese plazo, permitieron que continuara trabajando hasta finales de marzo del 2.020, a pesar de los reiterados llamamientos que el consejo hizo para eliminar esta contratación. Lo que generó un gasto injustificado por una suma de \$1.644.930 pesos. Durante este periodo se instauró la realización periódica y sin previo aviso de arqueos de caja, por parte del consejo, encontrando en varias oportunidades de parte del consejo, deficiencias en esta administración, tales como ausencia de vales y/o facturas físicas, faltaba efectivo, vales sin firma y sin justificación alguna. Se entrega a la administración una comunicación escrita, mediante la cual se le amonesta por el incumplimiento de varias cláusulas de su contrato, tales como facturaciones de gastos de administración tardías, que contribuyen a agravar la situación de cartera. Un atraso notorio y perjudicial en la elaboración de las actas de las reuniones del consejo de administración, con la revisora fiscal y el administrador. Ausencia de gestiones eficientes para recuperar una cartera atrasada. Presentación tardía de estados financieros de la copropiedad y demora injustificada en la ejecución de actividades propias de su cargo, tales como: la actualización de firmas en las cuentas bancarias del conjunto residencial.

Integrante del consejo (no se identifica): resumen del 1 de enero al 31 de marzo de 2.020, el consejo se reúne durante este periodo en 5 oportunidades como consta en las actas que reposa en el archivo de administración. El consejo solicita y hace seguimiento al administrador sobre los siguientes puntos: al verificar la ausencia de información a la comunidad con respecto a los hurtos acontecidos durante el mes de enero de 2.020 se instruye al administrador para que lo haga a la mayor brevedad, pues estas y otras situaciones similares, deben conocerse prontamente por todos los propietarios y residentes con la finalidad de que cada quien tome las precauciones pertinentes. Acelerar el proceso de entrega de chip para el control de acceso y salida de vehículos y peatonales al conjunto residencial, lo cual mitigará la inseguridad. Dada las falencias presentadas desde el inicio con el contrato de los



chips, se autoriza al administrador para renegociar el mismo, bajo condiciones más favorables para la comunidad que incluyan las cláusulas necesarias que garanticen el cumplimiento a cabalidad y oportuno de lo contratado y ya cancelado. Manifestar por escrito a la copropiedad, la suspensión del acompañamiento a los vigilantes y a los domiciliarios. Dirigir solicitud formal a la empresa de vigilancia para el suministro de 9 chalecos numerados del 1 al 9, con la finalidad de que sean obligatoriamente usados por los domiciliarios. Cada chaleco será asignado al domiciliario, de acuerdo con el número de la torre a la cual va a ingresar a entregar el pedido. Se da el visto bueno para cambio horario del Club House de acuerdo a estadísticas de utilización del mismo. Se da el visto bueno para la suspensión del contrato de prestación de servicios con la empresa de Rekreate, debido a las circunstancias sobrevenidas a causa de la pandemia. Se da visto bueno para la contratación de una persona natural que se encargue de las labores de mantenimiento, de las áreas y los equipos del Club House, hasta tanto sean permitidos nuevamente su operación.

Las regularidades encontradas con respecto a la gestión del administrador durante este trimestre. Pagos a terceros sin dar cumplimiento a los requisitos exigidos por el manual de contratación. Cobro de cheques emitidos a su nombre, para el pago de servicios públicos, reteniendo indebidamente la efectiva en su poder hasta el término de 15 días, ocasionando que el pago de los mismos fuera extemporáneo y en algunos de los casos la suspensión del servicio. Tardanza excesiva y perjudicial en la presentación de los informes de la gestión administrativa desde el mes de diciembre 2.019 y financiera en los meses de enero y febrero de 2.020. Los cuales, a pesar de las reiteradas exigencias por distintos medios, fueron recibidos por el consejo de administración hasta el día 25 abril de 2.020. Este retardo aparentemente intencional, impidió al consejo de administración, detectar oportunamente los injustificados incrementos de los honorarios por servicios prestados por el propio administrador, la revisora fiscal y la empresa Rekreate a partir del mes de enero de 2.020, en abierta y clara violación a los contratos suscritos con cada uno de ellos. Aun cuando los excesos pagados al administrador y la revisora fiscal fueron reembolsados a la comunidad, gracias a la intervención del consejo de administrador, este hecho confirma la irregularidad y falta de rectitud de estas personas, lo cual obviamente no fue de su agrado y en consecuencia viéndose afectada las buenas relaciones que hasta la fecha había mantenido con el consejo de administración, fueron abruptamente rotas. Desacato a la cancelación de la firma en el banco de la persona que lo hacía por parte del consejo. Desacato al valor contratado para el mantenimiento del Club House. Lo realiza para el mes de abril por mayor valor al autorizado por el consejo. Falta de actas del concejo desconociendo los artículos 7475 del reglamento de propiedad horizontal, dejando sin evidencia lo pactado en ellas, de vital importancia para el surgimiento de lo acordado en cada una de las reuniones. Pérdida de la tutela interpuesta por un residente, debido a la negligencia del administrador en dar oportuna respuesta a un derecho de petición, lo cual originó un costo adicional para el conjunto.

Procedimiento realizado por el consejo durante este periodo. Se recibe renuncia del administrador el día 31 de marzo, la cual se hace efectiva a partir del 30 abril de 2.020. En dicha renuncia el administrador argumenta la violación de su contrato por



parte del conjunto residencial, aduciendo situaciones inexistentes y otras que siendo su obligación ejecutar tanto por ley, como por su contrato, se rehusaba a cumplir, como fue el caso de su negativa a mostrar las actas de lo tratado en la reunión del consejo de administración, con el mismo y con la revisora fiscal. Esta indigna actuación del administrador, buscaba allanar el camino para una eventual reclamación de su parte y/o dada las circunstancias del confinamiento recién decretado por el gobierno, obtener sustanciosas mejoras contractuales, como la larga quedó demostrado. Afortunadamente el consejo de administración dio por escrito oportuno y certera respuesta al administrador desvirtuando una a una sus falsas pretensiones. El consejo solicita a la administración la reconsideración de la renuncia teniendo la situación de emergencia sanitaria y éste el 25 abril en reunión con la revisora, el consejo y el contador, condiciona el retiro de su renuncia a cambio a la celebración de un nuevo contrato, que incluyera un incremento sustancial de sus honorarios y que el consejo de administración no continuara con la verificación a posteriori de sus actuaciones. Obviamente tan descabellada propuesta, fue rechazada de plano por el concejo, quedando en firme y aceptada la renuncia del administrador. Ante la renuncia del administrador, antes de cumplir el término de su contrato, unido a las dificultades por confinamiento estricto la emergencia sanitaria lo cual limita enormemente la contratación estricta de la emergencia sanitaria, lo cual limitaba enormemente la contratación de un nuevo administrador. En aras de no dejar sin representación legal ni administrador nuestro conjunto, con grandes esfuerzos se logró contratar y entrevistar a 3 personas interesadas en el cargo y actuando conforme a lo establecido en el reglamento de propiedad y el manual de contratación, fue seleccionada la señora Mayra González, con quien se firmó un contrato de prestación de servicios por el término de 4 meses únicamente, es decir hasta el 4 de septiembre o en su defecto hasta la celebración de la asamblea de copropietarios, que en definitivamente sería la encargada de seleccionar el nuevo administrador.

Integrante del consejo (no se identifica): del 1 al 30 de junio. Durante este mes el consejo se reunió en 5 oportunidades. Actas que reposan en la administración. El consejo entrega la anterior administración para su socialización a toda la comunidad, un comunicado elaborado mediante el cual se informa únicamente el cambio de administrador y representante legal. La administración incumplió y no envió este comunicado, como se le había solicitado, teniendo en cuenta que era su función al custodiar la base de datos. Ante la actitud asumida por la anterior administración, el consejo de administración acude a la revisora fiscal para pedirle que intervenga ante la administración, para que envíe el comunicado, a lo cual la revisora se negó, siendo de importancia para la comunidad la información que se requería transmitir. Se le pidió a la revisora fiscal que por favor ella la enviara, ya que el consejo tenía conocimiento de que en su poder tenían y tiene una copia de la base de datos. También se negó a esta petición, sin importarle el daño que se hacía a los copropietarios y residentes. Por lo anterior el consejo de administración, procedió a colocar la información en los ascensores y en la recepción del conjunto. Se solicita a la administración saliente proceder a realizar el respectivo empalme



con la nueva administración contratada por 4 meses. Durante el empalme el consejo de administración detecta varias irregularidades, entre ellas que las normas NIIF, no están parametrizadas a pesar que se han hecho pagos a 2 personas distintas, que no han terminado el trabajo contratado a pesar del largo tiempo transcurrido. Ante esta situación, el consejo pide a la administración, la suspensión definitiva a cualquier pago pendiente a favor de los contratistas, todo esto bajo conocimiento de la revisora fiscal y sin ningún proceder al respecto de su parte más que sugerir y terminar implementación. Adicionalmente, era conocimiento de la revisora fiscal, que no existía ningún contrato que cubriera con garantías las ejecuciones de estos procesos al conjunto, ante lo cual nunca objetó, por el contrario, solicitaba respuesta si ya se habían cancelado los saldos pendientes a quienes aún no habían cumplido su labor. En vista del incumplimiento, el consejo autoriza la nueva administración para dar continuidad a la implementación de las NIIF al contador actual. Esta administración, es la de Mayra. A esta administración la autorizamos nosotros, implementar las NIIF, parametrizarlas, lo cual es indispensable para la actualización, para la impresión de los libros de contabilidad. Esto bajo una propuesta y orden de servicio debidamente aprobada, trabajo que sería cancelado hasta estar terminado y realizado con fecha estimada al 30 de julio. A esta fecha estaba el compromiso de que deberían tener los libros contables impresos. Convoca a 2 de los miembros del comité de convivencia elegidos en la asamblea de marzo del 2.019, ya que la copropiedad requiere atención en asuntos de convivencia. Aun cuando los contactamos no nos fue posible avanzar con trabajos de convivencia. A través de la administración se solicita el traslado de una de las vigilantes de PPH, este traslado se solicitó, porque detectamos con grabaciones y con evidencias, que la vigilante de PPH entregó información confidencial a una residente de la copropiedad. El consejo solicitó cronograma de mantenimiento en los diferentes equipos, trabajo que no fue realizado ni por la administración saliente, ni la actual, quedando aun este punto pendiente. El consejo da el aval para la contratación de la firma Infante López Consultores para la implementación debida del habeas data, faltando únicamente que la administradora conozca y ponga en sana práctica su normativa y dejando a la copropiedad al día con el habeas data.

Otras irregularidades encontradas con respecto a la gestión del administrador anterior. Envío a los copropietarios un proyecto de presupuesto ficticio, sin el aval en absoluto del consejo de administración. Contenía cifras que no eran reales, dicho presupuesto no corresponde con la realidad, ya que, al ser revisado cuidadosamente por parte del consejo de administración, se constató lo antes afirmado. A pesar de ello, el administrador no hizo las correcciones pertinentes y aunque no contaba con la firma de la revisora fiscal, ella dio su aval para enviarlo sin objeción. Firmó contrato con el abogado para un coro de cartera atrasada, condiciones de este contrato que podrían resultar inconvenientes para la copropiedad, a pesar de las oportunas advertencias del consejo de administración. Afortunadamente el consejo administración logró dejarlo sin efecto, antes de que si iniciará su ejecución. Los intereses de mora que deben cobrarse a los copropietarios morosos, se dejaron de calcular y por ende cobrar durante los primeros meses del 2.020. Este hecho no fue reportado oportunamente al consejo de administración por



el administrador, ni detectado por la revisora fiscal. La asistente enviaba a la administración desde su correo personal, documentos de alta importancia para la copropiedad, entre ellos, conciliación de ingresos a la cuenta corriente, la revisora fiscal tampoco se pronunció al respecto, a pesar de que el consejo le solicitó por escrito explicación. Pagó a un tercero por envío de correos masivos con las cuentas de cobro de abril, mayo, junio y julio del 2.020, entregando y exponiendo la base de datos, sin el requisito previo de exigir la firma del compromiso de confidencialidad. Pagó indebidamente a un copropietario por la elaboración del plan de acción para labores de aseo, limpieza y desinfección del conjunto, este trabajo le correspondía a la empresa de limpieza que tiene contrato con la copropiedad. El consejo deja constancia que no estuvo de acuerdo con la contratación anterior, por cuanto fue otro gasto innecesario.

Informe durante el mes de julio. Para este mes hay 6 actas de las cuales sólo reposan en la administración la 36, 37 y 38. La 39, aunque era responsabilidad de la administradora elaborarlas se negó a hacerlo. Sin embargo, el consejo la elaboró al igual que la 40 y la 41. Pero estas últimas actas, no fueron recibidas por la administradora, desconociendo las funciones de ella y desconociendo totalmente al de consejo administración.

Por parte del consejo que se aprueba. Se realiza la reforma a la tabla número uno del manual de contratación. "Establecimiento de la cuantía para aprobación por parte del administrador". Esto se hace por cuanto el consejo evidenció que el administrador, valiéndose de sus atribuciones, realizaba pagos de motos y conceptos no aprobados por el consejo y que eran pagados parcialmente para no superar la suma autorizada. Algunos de estos conceptos fueron realizados a una pareja de copropietarios por conceptos tales como: asesoría técnica, consultoría técnica y elaboración del plan para labores de limpieza y desinfección del conjunto. Se exige a la administradora para poder dar continuidad a una orden de servicio a nombre de una copropietaria por consultoría actividades de reclamación a la constructora por valor de \$6.000.000 de pesos. Se solicitó que se firmara un contrato en donde la copropiedad tenga garantías de los trabajos e informes periódicos de los procesos adelantados ante la constructora. Se hace un incremento en la caja menor a \$500.000 pesos. Se aprueban las políticas y las normas NIIF bajo el acta número 38. Se realizan convocatorias para los diferentes proveedores, cumpliendo con los parámetros y requisitos establecidos en el manual de contratación y en el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675. Se efectúa recorrido por la copropiedad, junto con una compañía experta en sistemas y comunicaciones para evaluar la instalación de más cámaras de video y así poder reforzar la seguridad, de acuerdo a puntos de riesgo detectado, concluyendo con la cotización de 32 cámaras de video adicionales, incluidas las de cada uno de los ascensores internas y externas, traslados de los DVR's del circuito cerrado de televisión, cotización de las puertas de vidrio de seguridad para cada una de las 9 torres, trabajos que se realizarían con los dineros entregados como contraprestación por las empresas de vigilancia, que oscilan entre \$40.000.000 de pesos y \$45.000.000 de pesos, los cuales deben ser empleadas en seguridad. Esto con el fin de mejorar el conjunto, sin necesidad de cuotas extraordinarias o



incrementos en la cuota de administración. Se realiza un presupuesto junto con el contador y administradora acorde a las necesidades actuales de la copropiedad para presentar en la asamblea general. En el cual se evidencia que no hay necesidad de hacer incrementó de la cuota de administración, para lo que resta del año 2.020. La copropiedad al 30 de julio, tiene al día todas las obligaciones contraídas con los diferentes proveedores. El concejo presenta cotización en la administración de pólizas de zonas comunes, debidamente actualizada. Organiza genta para entrevistar a cada uno de los proveedores preseleccionados, como resultado de las convocatorias para el 25 y de 26 julio. El 2 de julio se cita reunión tanto a administradora como a revisora, debido a que la revisora solicitó la base de datos de los copropietarios para realizar asamblea extraordinaria y se solicite e indique el manejo de dicha base de datos teniendo en cuenta que la administración anterior no había implementado el habeas data. Se deja precedente ante la revisora fiscal de la oposición, para hacer asamblea extraordinaria, toda vez que el consejo se encuentra trabajando para realizar asamblea ordinaria, con lo cual la citación de la revisora, ocasionaría un gasto innecesario a la copropiedad. De esto existen 6 correos en donde se muestran las evidencias.

Qué evidencias se encontraron respecto a la gestión administrativa. Al 20 julio el contrato por consultoría actividades de reclamación a la constructora, no se había firmado, por cuanto la administradora no acata la solicitud del consejo desconociendo sus funciones. Incumplimiento de sus funciones, se le hace relación de las tareas pendientes y se hace llamado de atención por escrito. Incumplimiento al inciso 15 del contrato de administración: entrega de informes los 10 primeros días de cada mes, al cierre de julio no se había recibido aún el informe del mes de junio, estos informes no se vienen entregando como debe ser. Hay desacato total a la solicitud por parte del consejo en donde se le solicitó a la administradora, radicar ante planeación, una visita técnica para que ellos vinieran, nos visitará y miraran la viabilidad al lugar para el circuito cerrado de televisión. Hay 5 correos cruzados donde hay evidencia de ello. Incumplimiento para asistir a las reuniones citadas por el consejo, para evaluar ofertas de aseo y vigilancia y para hacer entrevistas a los proveedores preseleccionados, a la señora administradora se le citó, ella no asistió indicando que estaba indispuesta, cansada y que se iba ya.

Integrante del consejo (no se identifica): detalles minuciosos presentados desde el día 24 de julio. Aquí cabe resaltar una cosa, la señora nos está diciendo que ella nos dijo que, si estaba embarazada, claro ella nos avisó que estaba embarazada, después de tener ocho días de haber firmado el contrato. Adicionalmente dice que tenía pocas semanas. Si ustedes escucharon, ella dice que su bebé lo tiene la semana entrante. Lleva 4 meses, esto es ilógico que diga que tenía pocas semanas. Detalle de esta minucia:

Día 24 de julio la administradora envía correos citando a asamblea extraordinaria por orden de la revisora, para el día 1 de agosto. Igualmente manifiesta que la revisora realizará una auditoria jurídica pagada con su propio dinero y autorizada por la administración. El consejo hace presencia a la administración y reitera a las partes, tanto a la revisora fiscal como a la administradora, que la situación abrupta



ocasionaría gastos innecesarios a la copropiedad. Se les invita a participar en la asamblea que el concejo tenía programada para el 15 agosto con toda la información requerida para la misma, la respuesta de la administradora y la revisora fiscal fue completamente negativa. Debido al mal proceder de la administradora y la revisora, el consejo consulta a un asesor jurídico, quien aclara que las auditorías jurídicas, sólo pueden ser autorizadas por la asamblea general y nunca pueden ser canceladas de su mismo pecunio, esto para el caso puntual de la revisora fiscal. El concejo emite comunicado desautorizando a la persona que realizaría la auditoría y también prohíbe la inspección de libros. La administradora cancela la citación a entrevistas solicitadas por el consejo.

Día 25 de julio. El consejo hace presencia a la administración donde solicita a la administradora, comunicarse telefónicamente con la revisora fiscal, ya que acababa de salir de la oficina de administración y que le informe que el consejo está dispuesto a reunirse con ella. Su respuesta fue, que no se reunirá con el consejo, la administradora manifiesta que la revisora es la máxima autoridad, desconociendo por completo el orden jerárquico de la copropiedad.

Día 26 julio: el consejo cita a reunión a la administradora a través de Zoom, y su respuesta fue no asisto y no cambio de opinión. Se realiza la asamblea extraordinaria.

Día 27 julio: el consejo se dirige a la administradora teniendo en cuenta que ella es la que tiene la base de datos, para solicitar el envío de las citaciones a la asamblea ordinaria, el reglamento de la reunión, poder para presentar y una carta de por qué no era procedente la asamblea extraordinaria, quien manifiesta que lo hará, pero que nos da cita para el día 28 de julio a las 8 de la mañana.

Día 28 julio: efectivamente, el consejo asiste a la administración a la hora acordada, 8 de la mañana, pero la administradora no llega informando que se encuentra incapacitada. Se le solicita la incapacidad para saber el tiempo de la misma y así poder velar por que la copropiedad no quede sin administrador, lo cual nunca entregó. El consejo acude a través de correos a la administradora, para el envío de documentos, teniendo en cuenta que se encontraba trabajando desde su casa, sin obtener respuesta. También escribe al contador, quien igualmente posee la base de datos para solicitar el envío de los documentos, y su respuesta fue que todo se canaliza a través de la administradora. Se poseen correos de prueba adjuntos a los informes enviados en PDF. Desafortunadamente a nosotros nos invitaron a presentar el informe, pero nunca nos dieron una pauta, para decir, ustedes pueden hacerlo gráfico. Por esto nos toca decir, hay las pruebas, quien quiera tenerlas con mucho gusto las podemos entregar. El consejo agotó todas las instancias posibles, para no permitir que se realizara la mal llamada asamblea extraordinaria y que se efectuará la asamblea ordinaria, para evitar tener malgasto de este dinero. Razón por la cual, los consejeros de su propio dinero invirtieron en la impresión de plotter y circulares para entregar puerta a puerta a cada propietario, con una debida citación, la argumentación para no realizar esta reunión y la arbitrariedad de la misma. En la noche la señora administradora escribe al consejo indicando al consejo que hay grupo de propietarios que solicita la presencia del consejo de administración junto con ella y con gran sorpresa a este llamado, siendo que en la



mañana la administradora se negó asistir a la reunión porque estaba incapacitada. Cabe resaltar ante la comunidad, que tres de los miembros que hoy forman parte del consejo nombrado al día 1 agosto, a quienes nos presentamos, fuimos agredida verbalmente, por ellos y por una minoría de no más de 8 propietarios, incluido esposo o esposa o hija y quienes nos trataron de abusivas por haber colocado la citación a la asamblea ordinaria. Ese día, a las 9 y 30 de la noche, la administradora y la revisora fiscal, envían comunicado a la copropiedad, donde no solo ratifican que desconocen por completo [interferencia-no-audible] al consejo, sino que manifiestan en tono amenazante que nos hacen responsables y asumiremos las consecuencias. Se deja constancia de que debido a que no se permitió intervención alguna a los copropietarios en la reunión del 1 de agosto, se ha visto precisado a poner en conocimiento de la comunidad las arbitrariedades cometidas por la revisora fiscal y la administradora. Desafortunadamente fuimos atropellados por personas y que lastimosamente hoy forman parte del consejo de administración. Nosotros fuimos citados por los consejeros nombrados el día 1 agosto, nos citaron a una reunión para el día 14 de agosto. Nosotros les presentamos una carta, donde les decíamos que queríamos que ellos leyeran esos dos informes para que se dieran cuenta que nosotros habíamos hecho el debido proceso desde el mes de junio para que se realizara la asamblea general. Ellos nos dijeron que, si sacábamos de la reunión a la administradora y a la revisora fiscal, dijimos que no, porque en su cara les estábamos afirmando y confirmando con todos los escritos, las eventualidades que ellas habían cometido, y que no habían querido aceptar. Muchas gracias a todos. Quiero también comentarles, con esa actitud de la administradora, y la revisora fiscal, pusieron en riesgo nuestra integridad. Entonces nosotros dejamos público esto a la copropiedad. Muchas gracias.

PRESIDENTE: muchísimas gracias por el informe. Mayra antes de continuar, quiero hacerte una pregunta. Las 6 horas que pagamos nosotros de conexión ¿qué costo tuvo?

SECRETARIO: Diego ¿te refieres a las de hoy o a las de la asamblea extraordinaria?

PRESIDENTE: si a las de hoy. Porque ya vamos a completar 7 horas de asamblea y una hora adicional por casi \$400.000 pesos. Entonces, me parece a mí que, si vamos a generar este tipo de costos y podemos ahorrar un dinero a la copropiedad, sería importante revisar los costos. Porque considero que es alto una hora por \$400.000 pesos. Si las 6 horas nos valen como están diciendo aquí en el chat, millón algo, me parece a mí que deberíamos revisar la continuidad y someterla a consideraciones de proposición. Pero necesito saber el costo Mayra.

SECRETARIO: Mayra por favor nos colabora con ese dato.



ADMINISTRACIÓN: la asamblea costo \$2.475.000 pesos, esa fue una de las cotizaciones más económicas, que recibimos de todas las cotizaciones que se realizaron.

PRESIDENTE: señores Tower, ¿Qué facilidades nos dan de continuar? O que nos hagan un paquete o algo más económico, dado que \$400.000 pesos está muy costoso, o revisemos esas tarifas o si nos sale más económico, suspender y continuar dentro de ocho días, o ¿hay alguna otra opción?

TOWER LOGÍSTICA: don Diego, buenas tardes. El paquete que se contrató y que contrato la copropiedad para la asamblea de hoy, ya tiene incluido un descuento del 30%, es un costo aproximado lo que dice la señora Mayra y el costo del minuto adicional se está cobrando con un 25% de descuento. Realmente ya es decisión de ustedes, pero pues ustedes son totalmente libres de compararlo en el mercado en este tipo de proveedores logísticos, si se van a encontrar que los precios son similares. Lamentablemente no podemos hacer nada más, es decir, hicimos un descuento importante en esta asamblea. Honestamente yo les recomendaría que sigan y traten de agilizar y traten que de pronto no intervengan tanto en puntos que no son, avancen con el tema de las votaciones, es decir, avancen, no se estanquen en eso, para evitar que sea más largo por supuesto.

SECRETARIO: la gran mayoría argumenta que continuemos con la reunión.

PRESIDENTE: de acuerdo. En realidad, yo hago el sondeo porque el costo de lo que vale es costoso y vale la pena que todos seamos conscientes de eso. Pero bueno, si vamos a seguir, adelante entonces. Bueno vamos a darle la palabra a 5 intervenciones, 5 preguntas concretas que se le tengan al consejo saliente. Cinco preguntas por favor. Doña Irma adelante, la escuchamos.

ASAMBLEÍSTA (Irma): buenas tardes a todos, la verdad yo tenía la mano levantada hace más de una hora. Si yo sé que ustedes dijeron que nos enfoquemos en cinco preguntas. Voy a ser muy concreta y muy corta con lo que yo quiero expresar, pero si estoy bastante preocupada porque estamos poniendo en riesgo el patrimonio de todos los que somos propietarios de esa propiedad horizontal. En que estoy preocupada, unos dicen que estamos en una salud financiera bien, otros que no, otros que debemos, otros que no debemos, la verdad veo muchas incoherencias en temas de informes, conozco también el trabajo de Mónica y de don Acilino, sé que son personas que le han dedicado mucho tiempo ahí. Pero yo si veo una preocupación muy grande en que la administradora y las personas que no son dueños y propietarios de nuestro conjunto, pues gastemos, eso está bien que paguen. Y esa es la percepción que hoy yo me llevo de esta asamblea, más con la asamblea del mes de agosto, que también fue una pérdida de tiempo y una falta de respeto con nosotros. Entonces, aquí la invitación es que nos unamos, hay unas irregularidades de parte de legal, que se están cometiendo por parte de la administradora con esa contratación que somos solidariamente responsables ante



una demanda. Tenemos una serie de elementos que tenemos que revisar, hacer un alto en el camino y enfocarnos a trabajar en lo que tenemos: la administradora contrato esta reunión para hablar casi dos horas ella, explicando cosas que no me parecían. Un nivel de detalle, que no me parecía gerencial. Sabiendo el costo que tenía esa reunión, ella se gastó la mitad del tiempo explicando unas cosas que realmente eran injustificadas, y al final no se vieron los resultados. Muchas gracias.

PRESIDENTE: les voy a comentar lo siguiente y es una proposición que quiero hacer a la asamblea. Los hechos que aquí se han puesto en conocimiento, son bastante graves, son bastante complejos y aquí podemos quedarnos nosotros debatiendo, apoyando o no, porque yo considero que se hizo bien o no se hizo bien, pero me parece a mí que el conocimiento de los términos de la contratación, de la auditoria, no los tenemos nosotros a la mano, hay recursos involucrados, es nuestro patrimonio. Yo les voy a sugerir a ustedes, y para hacer un corte de cuentas y un alto en el camino de todas estas anomalías que vienen, que autoricemos al consejo de administración que entre que se pague una auditoria completa de los estados financieros del conjunto y de la contratación y que nos presenten un informe: que nos digan si se perdió la plata o si no se perdió la plata, si hay lugar a denuncias penales, de responsabilidad contractual, pero aquí nos podemos quedar 3 o 4 horas diciendo lo apoyo o no lo apoyo. Entonces que eso sería lo prudente para efectos de revisar si hubo o no detrimento patrimonial y se habrá lugar de algún tipo de reivindicación judicial de los recursos. Me parece que eso es lo prudente, de proponer aquí. Doña Olga, adelante, la escuchamos.

ASAMBLEÍSTA (Olga): disculpa yo tengo una inquietud que de pronto el consejo me la pueda aclarar, las obras comunes ¿ya fueron recibidas de la constructora? ¿Todas las zonas comunes ya eso fue efectivamente recibido?

PRESIDENTE: Mayra, nos puede dar la información por favor. Tu como representante legal, que sabes al respecto de la pregunta que hace doña Olga.

ADMINISTRACIÓN: si señora, ya todas las zonas comunes ya están entregadas a la administración.

ASAMBLEÍSTA (Olga): ¿qué tipo de interventoría se hizo al respecto?

ADMINISTRACIÓN: disculpa, eso yo ya le expuse en mi informe, pero de todos modos te hago un breve resumen. La copropiedad ha contratado dos veces intervención, la primera vez fue contrato de INTEC, donde se pagaron \$20.000.000 de pesos, en la cual, nunca se hicieron seguimiento, las administraciones anteriores y la administración anterior contrato a la ingeniera Irma Guerrero, que es la persona que está haciendo una interventoría a la propiedad, donde sí se ha hecho un seguimiento y pues donde se radicó a la constructora, y es el informe que pues ella ahorita va a explicar, de los avances que lleva la constructora.



PRESIDENTE: Mayra, ¿Irma también es propietaria y tiene contrato con el conjunto?

ADMINISTRACIÓN: correcto, si señor y adicional a eso, ella se postuló como consejera y fue escogida en su momento, pero ella paso carta de renuncia, al igual que la señora Fanny.

PRESIDENTE: miren señores asambleístas, aquí están pasando cosas graves. Otro contrato, de yo con yo. Me parece que aquí lo prudente es que votemos si autorizamos o no una auditoria exhaustiva de lo que se está haciendo. En tal sentido entonces señores TOWER, solicito someter a consideración la proposición en esos términos. ¿Aprueban señores asambleístas o no auditoria para que se revise las situaciones que se vienen presentando con la anormalidad a corte el 30 de septiembre?

TOWER LOGÍSTICA: listo, ¿la redacción exactamente sería?

PRESIDENTE: ¿aprueba la de auditoría interna de representación legal y gestiones a corte del 30 de septiembre de 2.020? SI o NO. Sometamos a consideración. Yo no estoy decidiendo nada, estoy como presidente dando una proposición, los que quieran y estén de acuerdo por el SI, y los que no estén de acuerdo por el NO.

TOWER LOGÍSTICA: ¿dos minutos estaría bien para la pregunta, señor presidente?

PRESIDENTE: tres minutos por favor.

TOWER LOGÍSTICA: listo, perfecto. Ya en un momento les activo la pregunta.

PRESIDENTE: será el consejo de administración que quede o el que se ratifique que escoja a través de qué persona jurídica o persona natural lo va a hacer. Ojalá externa del conjunto.

ADMINISTRACIÓN: discúlpeme don Diego. Van a hacer otra auditoria de la que hicieron ya, y van a gastar más dinero de la copropiedad con auditoria, de la auditoria, de la auditoria y no le hacen el seguimiento necesario. Con todo respeto, deberían evaluarlo entre todos. No sé. Pero pues otra auditoria.

PRESIDENTE: lo que pasa es que, vuelve y juega, la auditoria entiendo, la contrato una revisora fiscal, perdóneme. Quien le doy la autorización de subcontratar a la revisora fiscal. Eso no tiene presentación Mayra. Aquí de lo que se trata es hacer una auditoria autónoma, independiente a todos los órganos que han estado y que han ocupado cargos al interior del consejo de administración y de la misma administración. Perdóneme, yo no le puedo dar credibilidad y ahí si exhorto a la asamblea a que [interferencia-no-audible] de que no se le está haciendo, que vamos



a hacer auditoria, de la auditoria, de la auditoria, son auditorias irregulares Mayra. Qué pena decirlo así. Pero así es. Necesitamos una auditoria con toda la objetividad del caso, o si no, entonces el consejo de administración que llega: el presidente contrato al primo para que haga una auditoria, no, así no funciona eso. Gracias señor TOWER. Por favor, sometamos a consideración eso.

SECRETARIO: señor presidente, coincido con tu argumentación y quedamos a la espera de TOWER para la pregunta y posterior votación por parte de los asambleístas.

TOWER LOGÍSTICA: perfecto señor secretario y señor presidente, la pregunta ya está construida, señores asambleístas, vayan a su plataforma de votación donde quiera que la tengan abierta en su celular o en su computador. La pregunta en este momento es, ¿aprueba una auditoría interna de representación legal y gestiones a corte del 30 de septiembre de 2.020?

PRESIDENTE: vamos a modificar la pregunta, es una auditoría externa, ósea, ¿aprueba una auditoría externa de representación legal y gestiones a corte del 30 de septiembre de 2.020? porque precisamente lo que estamos evitando es yo con yo, hacer la auditoria o la subcontratación que nos tiene tan metidos en esos problemas.

TOWER LOGÍSTICA: permítame un momento ya la modifico y ya la lanzamos.

PRESIDENTE: le aclaro, hay algunas personas del chat que están diciendo que lo que estamos haciendo es ilegal, como presidente tengo la facultad de someter o proposición una consideración, yo no estoy tomando la decisión, la vamos a tomar en la asamblea, de acuerdo, adelante señores TOWER.

TOWER LOGÍSTICA: listo ya se cambio.

SECRETARIO: solo es cargar la pregunta para ver si se aprueba, mas no es que se esté diciendo que se ha aprobado. Ustedes deciden si lo aprueban.

TOWER LOGÍSTICA: señor secretario y señor presidente la pregunta ya ha sido activada. Entonces la pregunta es: ¿aprueba una auditoría externa de representación legal y gestiones a corte del 30 de septiembre de 2.020? La opción 1 es SI y la opción 2 es NO. Por favor voten en este momento. Tres minutos para la votación.

Recordamos una vez más, si de pronto alguien tiene algún inconveniente con la votación, se puede contactar a estos números de soporte técnico, donde uno de nuestros operadores logísticos le va a poder colaborar con alguna dificultad que pueda tener.

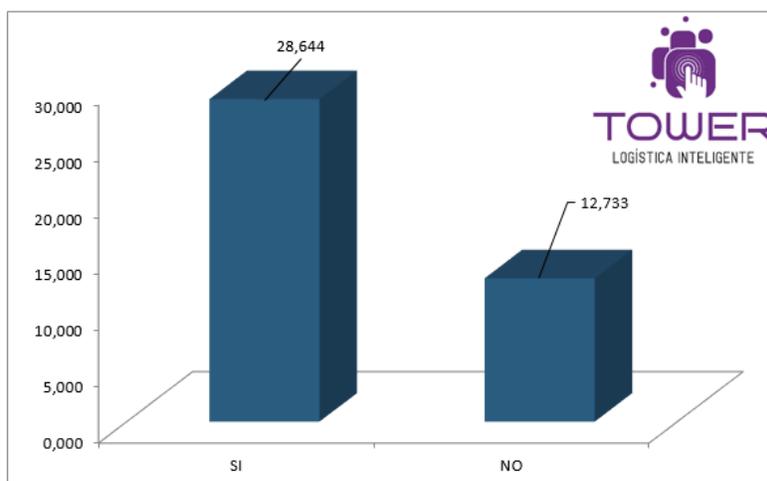


SECRETARIO: señores asambleístas para su tranquilidad les confirmo que en el momento tenemos 230 personas en línea es decir 54%, entonces todas las decisiones que tomemos acá, están validadas por todos nosotros.

TOWER LOGÍSTICA: votación finalizada. Permítame un momento, ya los estamos compartiendo en pantalla. Señor secretario están en pantalla. Se aprueban con el 28.644% de coeficientes de copropiedad, las personas que votan por la opción del NO el 12.733% de coeficientes de copropiedad. Entonces surtida esa votación.

5. ¿APRUEBA UNA AUDITORIA EXTERNA DE REPRESENTACION LEGAL Y GESTIONES A CORTE DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020?

			Respuestas	
			Porcentaje	Coficiente
TOWER LOGÍSTICA INTELIGENTE	SI	57,394%	28,644	
	NO	25,513%	12,733	
Totales		83%	41,377	



PRESIDENTE: bien la democracia ha decidido en esta ocasión, de qué se va hacer una auditoría externa, a todas aquellas gestiones, tanto de consejo de administración como de representación legal a corte del 30 de septiembre, para aclarar la situación y en su rendición de informe, se tomarán las decisiones, de tipo legal que haya que hacerse o si en efecto se van a renunciar a ellas. De acuerdo. Para pasar al siguiente punto. No creo que nos vayamos a desgastar más en ese punto.

11. INFORME DEL REVISOR FISCAL 2019.

PRESIDENTE: Mayra, tengo entendido que la revisora fiscal renuncio.

ADMINISTRACIÓN: correcto sí señor, ella renuncio, pues nosotros le enviamos correo, diciéndole que, por favor, presentará su informe a ustedes los copropietarios, pero no sé si ella lo va a hacer, porque ella no me dio respuesta



alguna y no envió ningún informe a la administración. Ella está escribiendo el chat, para que por favor le activen el micrófono, que ella si va a dar su intervención.

PRESIDENTE: es Luz Ángela Ariza, es la revisora fiscal. Ya le activo el micrófono. Mientras activa el micrófono. Señores TOWER, me confirma por favor el quórum actual de la asamblea, porque hay personas que tienen la inquietud y están manifestando que la votación quedó irregular por el tema. Gracias.

TOWER LOGÍSTICA: les pido por favor en este vamos a hacer la toma del quórum, vayan a sus dispositivos de votación donde quiera que lo tengan habilitado y ya la plataforma está tomando quórum en este momento.

PRESIDENTE: les recordamos nuevamente, como les dije esta mañana, que no es la sumatoria. Sino todas las votaciones por encima del 25%, dan el 50% del coeficiente. De acuerdo Cristian.

SECRETARIO: Diego hay 229 personas conectadas, 54%, pero pues por Zoom.

PRESIDENTE: si de acuerdo, tenemos que revisar el quórum van 42, y como es por coeficiente, tenemos que tomarlo por coeficiente. Por favor, todos dirigirse a la aplicación de TOWER. Estamos en este momento en el 51.

SECRETARIO: mientras eso se da, podemos ir adelantando la intervención de la revisora fiscal.

PRESIDENTE: de acuerdo, Luz Ángela te estoy enviando la invitación para que por favor intervengas. Señora Luz Ángela le estoy habilitando el micrófono, no la deja.

TOWER LOGÍSTICA: señor presidente, tenemos en este momento un quórum de 44,18% quiere decir que algunas personas se han retirado de la reunión, es decir, el quórum con el cual se inicio es superior y pues digamos es que este sería el quórum antes de la siguiente pregunta que vayan a realizar.

PRESIDENTE: ok, pero no hay quórum para hacer votación, según la ley 675. Ósea, no hay quórum para tomar decisiones. Si no hay quórum, no podemos continuar.

TOWER LOGÍSTICA: lo que pasa es que tengo entendido que el quórum que ustedes tenían inicial eran un poquito superior al 51%, pero en este caso, pues si vemos que se ha retirado gente de la reunión.

SECRETARIO: yo creo es que no están conectados, porque si los vemos acá están conectados por Zoom. No están es conectados en la página. Entonces sería invitar nuevamente a los copropietarios a que ingresen a la página para que queden ahí registrados. Diego, para no extendernos, le puedes dar viabilidad a la revisora fiscal.



PRESIDENTE: mientras verificamos quórum, por favor todos verifiquemos quórum, o si no, no podemos seguir, voy a darle la palabra a la revisora fiscal y por favor verificamos todos quórum en la aplicación, si no, tengo que suspender la asamblea porque no hay quórum.

SECRETARIO: señores asambleístas, por favor ingresar a la plataforma de TOWER nuevamente a hacer el ingreso para que podamos continuar con la reunión. Llevamos bastante tiempo en esta reunión y lo más concreto y lo mejor es terminarla de la mejor manera, de una manera muy asertiva. Señores asambleístas hacer otra reunión en mi opinión personal, sería otra vez, disponer de más tiempo y pues si nos puede salir un poco más costoso, en mi opinión [interferencia-no-audible]

PRESIDENTE: como presidente, tengo que garantizar que haya un quórum para tomar decisiones deliberatorias, pero si no lo hay, no le estaría dando la garantía legal de deliberación y decisión. Entonces, cualquier decisión que se tome de aquí en adelante quedaría viciada, porque no tiene el quórum, o la mayoría necesaria que exige la ley para efecto de que tenga validez. De forma tal, que, si el quórum no da, pues desafortunadamente, los copropietarios tienen que asumir el costo de lo que vale la otra sesión, porque no podríamos continuar, sería ilegal.

SECRETARIA: Diego, pero como en este momento no estamos tomando decisiones, sino estamos en el tema del orden del día. Continuemos con el orden del día, porque vemos que las personas nos están escuchando, entonces continuemos con el orden del día y cuando vayamos a hacer votaciones, ahí si verificamos el quórum para poderlo hacer a ver si podemos votar.

PRESIDENTE: si, pero sería perder más tiempo Fernando, de acuerdo, si hay quórum sigamos adelante, porque si no, es mejor parar y que haya el quórum para que la asamblea pueda desarrollarse con la mayoría que exige. Ahora, y es en serio que esta asamblea, y lo voy a decir públicamente, esta asamblea como tienen detractores y tienen personas que están de acuerdo. Entonces para garantía de toda la copropiedad y de todos, tenemos que garantizar que haya quórum. Hay 45.863%, no puedo seguir adelante señores asambleístas, hasta que no haya el quórum. Entonces, por tercera vez, vamos a nuevamente a tomar el quórum, por favor señores TOWER habiliten nuevamente la toma del quórum, si en esta tercera oportunidad no hay quórum, pues decretamos la suspensión de la asamblea y naturalmente, pues obvio que la representación legal, en cabeza de la administradora, queda facultada para aplicar el reglamento de propiedad horizontal y si hay lugar a ello, poner las multas que son necesarias, por la inasistencia a la asamblea. Señores TOWER, nos habilitan por favor la toma del quórum.

TOWER LOGÍSTICA: listo, señor Diego, entonces invitamos nuevamente a los asambleístas de Lucca, a que por favor permanezcan, tengan la pantalla de color morado abierta, estamos haciendo la toma de quórum en este momento y ya lo



estamos mostrando en pantalla. Señor presidente, tenemos en este momento 47.749%.

PRESIDENTE: gracias. Entonces les voy a leer el artículo 45 de la ley 675 que señala: *Quórum Y Mayorías:* con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, repito, más de la mitad de los coeficientes de la propiedad, y repito esto porque quiero que quede claro, la asamblea general sesionará. En este momento, la norma me está diciendo a mí, que si no tengo entonces la mitad más uno de los coeficientes no puedo sesionar, no hay quórum para seguir adelante. De forma tal, que, como presidente, tengo la responsabilidad legal a partir de este momento, de suspender la asamblea y a través de la administración fijar nueva fecha para la continuación. No hay otra opción, tengo que enmarcarme dentro de mis deberes legales, que son la ley 675. Y la ley 675 nos ordena eso. Entiendo que puede generar molestia la decisión, en qué sentido, en que perdimos el tiempo, no lo perdimos, porque avanzamos la mitad del orden del día, que nos está costando un dinero adicional estas dos horas de 3 a 5, es cierto, pero esa es la consecuencia de que las personas que no asistan, hagan incurrir en este tipo de gastos a la copropiedad. De manera tal que no podemos hacer nada, queda en el acta que se tomó tres veces el quórum y de las tres veces no supera lo que dice precisamente el artículo 45. Señor.

SECRETARIO: quiero ser un poquito imparcial ahí, no sé si estás de acuerdo conmigo. Invito nuevamente a los asambleístas, a que se conecten a la plataforma TOWER como lo hicimos esta mañana, démosles unos dos minutos más a los asambleístas para que se puedan activar a ver si completamos el quórum. No sé qué opinan.

PRESIDENTE: perfecto don Fernando, me uno a esa proposición, esperemos dos minutos más. Vamos a hacer una cosa, quórum de 48 listo. Por favor, vamos a dar de aquí, son las 4:26, vamos a dar hasta las 4:30, para ver si supera el quórum al 51%. Cuatro minutos más.

SECRETARIO: señores asambleístas, en mi opinión personal y como consejo, entremos a la plataforma, registrémonos para que podamos tomar decisiones sobre todo esto que está pasando en la copropiedad. Me considero imparcial, en cuanto a todo lo que ha ocurrido el día de hoy, pero es importante que nos conectemos para poder tomar esta votación. Porque tenemos quórum por Zoom, pero no tenemos quórum por la plataforma, y si no tenemos quórum en la plataforma, no podemos tomar decisiones. Diego, tú le podrías dar la palabra al señor Ferney, que está solicitando, bastante insistente.

PRESIDENTE: ya vamos a darle la palabra al señor Ferney, adelante Ferney lo escuchamos.



TORRE 6 - 1122: yo no sé, tengo una duda, respecto a lo que se dijo. Yo estoy totalmente de acuerdo a que se haga una revisión. Pero yo no sé, esa revisión, que precio tiene, esa revisoría. Si una persona que llega, recién nueva al conjunto como revisor o revisora fiscal, esa persona no podría asumir esa responsabilidad con ojo crítico, siendo una persona totalmente nueva, que asuma esta responsabilidad también. Ósea, a mí me parece que la idea de la revisoría es perfecta. Pero a mí lo que me sigue preocupando es seguir incurriendo en más gastos adicionales. El tema de los millones con Alexander, creo que el consejo saliente, la administración saliente, todos los que han estado involucrado en ese tema de agosto del año pasado que hicieron una reunión extraordinaria, en el que comentaron ese tema, no pudieron hacer absolutamente nada al respecto de esos, \$100.000.000 de pesos, que es lo que se tiene envuelto, y con los casi \$10.000.000 de pesos, que valen los chips y todo el control de ingresos al conjunto, creo que en eso todavía tienen como algo de pelea, pero eso es una plática que está más que perdida, y el tema tampoco es que funcione de ninguna manera. Creo que, si se va a trabajar en un proyecto de control de ingresos, toca arrancarlo totalmente de cero y lo digo con la experiencia que yo puedo tener en el tema desde la parte seguridad física. Recuperar esos \$100.000.000 de pesos, yo la verdad creo que no, ya como lo recuperaron con el criterio de la administración anterior, del consejo anterior, que tomaron la decisión de cancelar un servicio 24 horas y que con ese servicio se pagó cuota de \$10.000.000 de pesos adicionales a la empresa que estaba prestando servicios de seguridad y lograron saldar esa deuda y dejarlo en cero pesos. Yo ni siquiera vivía en el conjunto en esa época, yo soy propietario más o menos desde mayo del año pasado. Entonces, en esa época yo ni tenía velas en ese entierro. Seguramente y como la administración se manejaba totalmente suelta, es decir, creo que este señor Alexander era el que era juez y parte de este señor. Tenía la empresa de aseo, tenía la empresa de seguridad, tenía el Club House, tenía los proveedores de mantenimiento, tenía absolutamente todo bajo su control y dominio, antes ese señor no hizo más fiesta con los recursos de los que estaban viviendo en esa época en el conjunto, y se pudo adueñar de muchas otras cosas adicionales. De manera respetuosa, yo quisiera pedirles a todos que se conecten, pero el tema de la revisoría que usted está pidiendo Diego, que lo está haciendo más a su buen criterio, si esa responsabilidad se le puede colocar a una persona nueva que realmente analice todo el conjunto como tal, desde el inicio y que ese sea el compromiso del revisor o la revisora fiscal que llegue, para que pueda trabajar con nosotros, que nos dé ese diagnóstico, nos dé ese concepto claro, para que podamos tener la tranquilidad todos de que es lo que está pasando. Esa plática definitivamente, ya creo que está más perdida. Sobre todo, esos \$100.000.000 pesos de pesos que se perdieron. Entonces, mi invitación es a eso, a que miren y a que replanteen mejor esa parte, si es viable o no es viable y el compromiso de la persona que va a llegar, como revisor fiscal, nos dé un diagnóstico en qué estado realmente está el conjunto, lo que yo tengo entendido, yo en este momento soy consejero actual y les vuelvo a pedir de corazón o que ratifiquen al consejo o que nombren a uno nuevo. Porque este sin sabor es muy maluco también en el que se



tiene en el momento, y de verdad es con el ánimo de una mayor transparencia en todo. Y que ojala podamos terminar esta asamblea hoy, porque la verdad este sin sabor que se está tomando en el ambiente del conjunto es supremamente incómodo para todos, yo no vivo allá, mi apartamento esta arrendado, esporádicamente voy los fines de semana, pero si estoy muy interesado en los beneficios que uno tiene que tener de una propiedad de un nivel IV, para que estemos acá en este momento, con este sinsabor, y con esta incertidumbre tan terrible de que es lo que estamos viviendo. Yo los invito realmente a que trabajemos, de sacar adelante el conjunto, hay personas que conocen muchísimo del tema de propiedad horizontal, hay excelentes abogados, hay excelentes contadores, excelentes administradores, pero esto se está tomando de una manera netamente personal, de intereses personales, que creo que es lo que no debemos estar buscando en este momento. Mi invitación es hacer como se tiene que hacer, porque no podemos funcionar donde hay un sin sabor tan grande como el que estamos teniendo. El tema de Mayra, no la voy a defender, no la voy a acusar, ella es la administradora que con el mejor de los criterios fue nombrada por el consejo anterior: Mónica, Gloria, Acilino, son expertos en todo el tema, conocen muchísimo, Acilino es abogado, y creo que ellos dieron todo este aval para que Mayra fuera al consejo. Cuando nosotros empezamos a hacer una rotación de absolutamente todas las personas, no es sano tampoco para el conjunto, desde ningún punto de vista. Que se vaya revisor, que se vaya administrador, que se vaya contador, es dejar a la deriva también todo lo que tenemos y lo poco que se puede construir. Me pase en el tiempo, excusas, pero creo que esa es mi opinión.

PRESIDENTE: así es, bueno muchas gracias Ferney. Les confirmo 49.8% de quórum. Definitivamente no se alcanzó el quórum para continuar. Tengo el deber legal para que la asamblea siga su curso normal. Debemos suspender en ese momento la asamblea, y citar, me parece válido tomar la fecha que se tenía para el 3 de octubre como estaba la convocatoria inicial, en el caso de que no hubiera quórum para ésta, mantener la del 3 de octubre y hacer la respectiva convocatoria. Mayra, como la representante legal. Entiendo que puede causar de pronto en algún momento molestia, pero tenemos que acatarnos o apegarnos a la ley 675. Después de tres (3), para que quede constancia en el audio, después de tres (3) reportes que se generaron de solicitud de quórum a través de la presidencia, se deja constancia que no hay quórum de la mitad más uno para sesionar. De manera tal, que después de casi 7 horas y 35 minutos de asamblea, la damos por suspendida, hasta la nueva convocatoria que se propone por la presidencia de la asamblea, sea para el 3 de octubre en horas de la mañana. Muchísimas gracias a todos por su asistencia. Lamentamos profundamente lo ocurrido.

SECRETARIO: Diego que pena te interrumpo en algo, mira, ya nos fuimos hasta las 5 de la tarde, como tal eso ya nos lo van a cobrar a nosotros hasta las 5, ¿es posible que podamos escuchar a la revisora fiscal?



PRESIDENTE: cobran por minuta, acuérdate que cobran por minuto, entonces, el minuto vale como \$6.000 pesos.

SECRETARIO: es que me veo un poco, pues mirando la apreciación que hacen en el chat, por lo menos escuchemos a una última persona que sería el Revisor Fiscal y demos por finalizada la reunión ahí.

PRESIDENTE: no, es que haber, vuelvo y les repito. La norma no me permite sesionar con el quórum que hay. No me permite sesionar, la palabra sesionar es deliberar: que se continúe con el orden del día. Si quiere les repito el artículo: “Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41” voy a alzar un poquito la voz, con el permiso de ustedes: LA ASAMBLEA GENERAL SESIONARÁ O SESIONARÁ “con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad” ósea, escucharla ahorita sería. [interferencia-no-audible].

SECRETARIO: discúlpame que me meta acá, yo entiendo lo que dice la ley 675 y es clara. Pero si tú, miras acá en Zoom, hay más del 54%, entonces estamos viendo que el error no es por parte de nosotros, bueno habrá mucha gente que de pronto no puede tener el acceso al TOWER o de pronto le cuesta un poquito más de trabajo. Pero si lo tomamos del quórum de Zoom, está la gente que tiene que estar, es decir, tenemos quórum por Zoom, pero no tenemos quórum por la plataforma, ¿cómo podemos enviarla así?, o ¿cómo podemos mejorar esto para las siguientes reuniones?, para que se tome en cuenta el quórum de Zoom. Porque realmente aquí es donde estamos participando, lo otro es una plataforma por donde solo votamos. Entonces deberían tener sincronismo que, si aquí hay dos 230 personas en Zoom, pues haya 230 personas en TOWER, que sea algo sincronizado.

PRESIDENTE: para claridad de Fernando y los demás asambleístas. La mayoría no se toma por el número de asistentes, se toma es por coeficiente, por eso es que llevamos, a la aplicación de TOWER, el registro del coeficiente. El coeficiente se calcula según el área de las propiedades. Entonces, habrá propiedades que tienen mayor coeficiente, es decir, mayor metraje al respecto de las que no. De manera tal, que frente a la solicitud de aplicar por analogía que se toma en cuenta el quórum de Zoom, digamos que no sería válido. De forma tal, que lo que es válido para el registro de la asamblea es el quórum que toma por coeficiente que es el que nos calcula TOWER. De forma tal, que, ante esa hipótesis, no es posible acceder. Vuelvo y le repito, para mí no es cómodo hacer esto, pero yo prefiero, antes de acudir a interpretaciones como: es para avanzar, o antes de acudir a soluciones rápidas, prefiero irme con suspender la asamblea para garantizar la legalidad de esto. Esa fue la invitación desde el principio, garantizar la legalidad y la transparencia de esto. Y lo transparente en este momento para todo el tema, es suspender porque no hay quórum para sesionar. Entonces, en esos términos, doy



por suspendida la asamblea. Mayra, citarla para el próximo sábado para la continuación. ¿Mayra me escuchaste?

ADMINISTRACIÓN: sí, sí señor.

PRESIDENTE: muchísimas gracias y una feliz tarde para todos y por favor invitar a nuestros vecinos a participar en el tema. Incluso, sabes que Mayra, por favor revisemos ¿cuánto tiempo tenemos según la ley 675, para reactivar la segunda parte? Como quedó suspendida, no es extraordinaria, no es por falta de quórum, si la tenemos que hacer dentro de ocho días siguientes o antes. Por favor, revisémoslo y en ese orden de ideas, convocamos la asamblea para que quede todo dentro de en los términos legales la continuación. Gracias y que tengan una muy buena tarde todos.

TOWER LOGÍSTICA: señor Diego, que pena. Usted nos repite la hora de terminación de la asamblea, para efectos de grabación y de la finalización del servicio.

PRESIDENTE: terminamos a las 4:40 pm.

TOWER LOGÍSTICA: perfecto, listo señor presidente muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias.

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA PH SEGUNDA SESION REALIZADA EL DÍA 30 DE SEPTIEMRBE DE 2020.

11. INFORME DEL REVISOR FISCAL 2.019.

ADMINISTRACIÓN: buenas noches a todos. Mi nombre es Mayra González. Vamos a dar continuidad a la asamblea. Don Diego Zambrano quien es el presidente, ¿quisiera saber si ya está presente?

TOWER LOGÍSTICA: hola Mayra buenas noches. Al señor ya lo veo ubicado en Zoom. Le acabe de otorgar permisos de coanfitrión al señor Diego.

ADMINISTRACIÓN: ok muchas gracias. Para darle continuidad al orden del día.



PRESIDENTE: buenas noches a todos. Un cordial saludo. Conforme se anticipó el día sábado, por falta de quórum se suspendió la asamblea y en efecto, hoy se está llevando a cabo, conforme la ley 675. Varias personas me han preguntado sobre la legalidad de la citación. Por ello, me parece antes de arrancar oportuno, definir el marco o parámetro legal sobre la cual se citó dentro del tercer día hábil. El artículo 41, de la Ley 675 dice: "Reuniones de Segunda Convocatoria: si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho, pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal". Mucha gente me decía que la citación no estaba ajustada a la ley. No obstante, considero que leído el artículo 41 y el reglamento de propiedad horizontal de Lucca, establece igualmente, y en armonía con esta disposición, que ese tiene que hacer dentro del tercer día hábil a las 8 de la noche. De manera tal, que estamos cumpliendo con lo estipulado en la ley 675. Aclarado esto, vamos a continuar con el orden del día que se tenía propuesto y que se había aprobado en la asamblea del sábado. En ese orden de ideas vamos a continuar con el informe del revisor fiscal. Miren, arrancar una reunión a las 8pm no es fácil, agradecemos su asistencia. Pero a las personas que van a abordar los puntos que faltan, vamos a agradecerles que sean demasiado concretos, demasiado concisos y demasiados precisos en la información. Le vamos a dar la palabra a la revisora fiscal para que dé su informe 2.019, pero sin perjuicio de ello, pues hay que aclarar que ella ya tuvo una asamblea extraordinaria en donde dio un informe muy específico sobre la situación. No obstante, tendrá lugar a que rinda su informe dentro de esta instancia legal, para efectos de cumplir el orden del día que se aprobó el día sábado. Mayra, ¿cómo se llama la revisora fiscal?, vamos a darle un máximo de 20 minutos, para que en efecto cumpla su objetivo y dependiendo de su exposición pues miraremos si se le prorroga el tiempo o no, pero es para darle un poco de optimización al tiempo, ya que todos tenemos que madrugar mañana. ¿Cómo se llama?

ADMINISTRACIÓN: me parece perfecto el tiempo para la señora revisora fiscal, pues por lo que acabas de decir, que ella ya tuvo su tiempo en la asamblea extraordinaria. La señora se llama, Luz Ángela, para que por favor si está ahí, de inicio a su informe.

REVISORA FISCAL: buenas noches, ¿me escuchan?

PRESIDENTE: hola Luz Ángela buenas noches, si señora, bienvenida y adelante por favor.



REVISORA FISCAL: buenas noches, mi nombre es Luz Ángela Ariza. Muchas gracias por la atención. Necesito por favor que Christian por favor me permita compartir pantalla, que me habiliten la función por favor.

TOWER LOGÍSTICA: listo Luz Ángela buenas noches. Ya tenemos habilitado permisos de coanfitrión, puedes compartir pantalla en este momento. Señor presidente Diego, recuerde que nosotros tenemos una herramienta de cronómetro en pantalla, por si usted la quiere utilizar queda a su disposición.

PRESIDENTE: por favor. Si por favor, vamos a darle 20 minutos a Luz Ángela a partir de este momento, para que inicie su presentación.

REVISORA FISCAL: vale, por favor me pueden confirmar que todos estén viendo mi pantalla.

TOWER LOGÍSTICA: ya la estamos viendo.

REVISORA FISCAL: bueno, precisamente el informe que les voy a entregar, pues es el informe de revisoría fiscal de enero a agosto de 2.020. Entonces, en cumplimiento de mis funciones como revisora fiscal del conjunto residencial Lucca propiedad horizontal, la información que estoy presentando corresponde al periodo de enero a agosto de 2.020, sin presentar una opinión de los estados financieros al cierre del ejercicio, toda vez que el revisor fiscal entrante dictamine la razonabilidad de los estados financieros de la copropiedad al 31 de diciembre de 2.020, en concordancia con la ley y los estatutos del conjunto residencial Lucca.

[interferencia-no-audible] Empiezo con el objetivo y el alcance de la evaluación. La evaluación de los estados financieros del conjunto residencial Lucca etapa I al 31 de agosto de 2.020, de acuerdo con su clasificación como una entidad del grupo 3, debe aplicarse al marco de contabilidad para microempresas, como lo contempla el decreto 2420 del 2.015. La auditoría incluyó el [interferencia-no-audible] sobre las principales cuentas del estado financiero, de acuerdo con lo establecido en la ley 1314 del 2.009, y reglamentadas por la [interferencia-no-audible]. El desarrollo de mis procedimientos consistió en la evaluación y el cumplimiento de las normas de contabilidad para el grupo 3, el examen mediante la realización de pruebas selectivas de los saldos de cuentas significativas presentados en los estados financieros y la verificación de los documentos preparados por el conjunto residencial Lucca. El sistema de calificación que utilicé es el siguiente y la



calificación de los aspectos tiene la siguiente interpretación que indica el grado de cumplimiento y el impacto que supone la carencia o debilidad de la entidad. Entonces: el color verde, es satisfactorio, se aplicará adecuadamente la normatividad vigente y los controles internos. No existen observaciones sobre los asuntos evaluados. El color azul, es alto. La situación observada nota una debilidad que puede estar únicamente soportada en controles [interferencia-no-audible] cuando se identifique un plan de acción, no se sugiere mejoras. No obstante, cuando se sugiere oportunidades de mejora, es con el ánimo de mantener un adecuado control interno o proponer optimización de los procesos observados. La acción correctiva esperada es de mediano plazo. Color amarillo, es mediano, la situación nació hombre y espera es el mediano plazo. Color amarillo es mediano, la situación observada indica la existencia de una debilidad que expone de manera indirecta a la copropiedad o un impacto negativo a nivel operativo, o a un riesgo de incumplimiento legal en un futuro próximo. Estas debilidades podrían estar relacionadas con actividades de ajuste y, por tanto, involucran acciones de seguimiento por parte del consejo de administración, un plan de acción es en el corto plazo. Bajo, la situación observada denota una debilidad importante, ya que puede ocasionar un impacto a nivel operativo o bien, las implicaciones se tienen que hacer de forma inmediata.

También, realicé los aspectos evaluados, el resultado de los aspectos evaluados y las oportunidades de mejora. Entre los aspectos evaluados, encontramos [interferencia-no-audible] de los estados financieros a 31 de agosto del 2.019. Las cuales encontramos los siguientes aspectos: efectivo y equivalente al efectivo, esta con color rojo, y los resultados de los aspectos fueron los siguientes: integridad del efectivo y equivalente al efectivo esta con color verde, cumple.

El arqueo de caja menor está con un color rojo, vamos a mirar la situación observada de acuerdo a los registros contables. El saldo en la caja menor ha presentado una fluctuación significativa sin justificación, dado que, durante el primer cuatrimestre del año, éste se comportaba de manera normal. Sin embargo, desde el mes de mayo, la caja menor no cumple con la política establecida por la copropiedad sobre su [interferencia-no-audible] y esta revisoría fiscal como parte de sus procedimientos de auditoría, al efectivo y equivalente al efectivo, tiene contemplado la realización del arqueo en caja menor, en el sitio de su custodia. Sin embargo, la representante legal de la copropiedad Mayra González, impidió la realización de este procedimiento. Por lo tanto, esto denota una limitación en el alcance de los procedimientos y a las funciones desempeña por la revisoría fiscal las recomendaciones a implementar: mecanismos de control que permitan realizar el seguimiento oportuno de los saldos registrados en la caja menor de la copropiedad, realizando la existencia y exactitud del efectivo y equivalente al efectivo. De ser necesario, actualizar los procedimientos y políticas de la caja menor, en cuanto al monto y se debe tener al final de cada mes estos arqueos. Realizar los arqueos de caja necesarios por parte de la administración y permitir que los órganos de control realicen los procedimientos de auditoría.



Vamos a mirar el siguiente aspecto, el cual es la verificación de la exactitud de los saldos del fondo de imprevistos, según la facturación cada mes en las cuentas de cobro, tiene un color rojo, porque la situación observada es que con base a la verificación realizada en la cuenta de ahorro No. 6437413 - 0 del Banco AV Villas la cuenta tiene como finalidad custodiar los dineros disponibles para situaciones imprevistas. Se evidencia que, a 31 de agosto de 2.020, no se realizó el traslado del dinero de la cuenta corriente No. 643131-6 del Banco AV Villas a la cuenta de ahorros antes mencionada, para los meses de julio y agosto. La cuenta corriente registra el saldo corresponde al 1% de las cuotas de administración facturadas por valor de \$1.450.569 pesos pendientes de trasladar. La recomendación, realizar de manera oportuna los traslados correspondientes de los saldos destinados para situaciones de imprevistos a las cuentas de ahorro destinadas para tal fin. En cuanto a la exactitud de las conciliaciones bancarias con el propósito de verificar su exactitud, el saldo reportado en los estados financieros, la identificación de los saldos: tanto en libros, como en firmas de quienes elaboran y revisan pues las están cumpliendo.

Ahora vámonos para las cuentas por cobrar. En cuentas por cobrar están los siguientes aspectos: gestión de cobro que esta con un color amarillo, ya que la situación observada es la siguiente: la copropiedad presenta un saldo en cartera vencida de \$85.649.939 pesos correspondientes a cuotas de administración y no se evidencia gestión de cobro de acuerdo a la política establecida por el conjunto. Entonces ahí miramos que la cartera de 30 a 90, presenta un saldo de \$52.069.517 pesos correspondiente al 60.79%, la cartera de 91 a 180 está por valor de \$13.185.864 pesos correspondiente al 15.40% y la cartera mayor a 181 está por valor de \$20.394.558 pesos correspondiente al 23.81%. La recomendación, es implementar mecanismos de control que permitan dar cumplimiento con la política contable la cual establece: a) las deudas pendientes hasta 90 días, su cobro se hará a través de la administración y se deberá realizar el cobro a través de llamadas telefónicas [interferencia-no-audible] al dueño del apartamento y b) a partir del día 91 se entregarán al abogado de la copropiedad, para su gestión de cobro y sin excepción se presentarán las demandas de la situación a partir de 151 días.

Adicionalmente, vamos a mirar la validación de intereses mora por cuotas de administración. La situación observada es la siguiente: se evidencia que los intereses mora por concepto de cuotas de administración en los meses de enero y abril no fueron calculadas, ni contabilizadas por la administración. Adicionalmente, los intereses de mora correspondiente a los meses de febrero, marzo, mayo y junio, fueron calculados y contabilizados a la cuenta 13050520 intereses mora, contra la 41701020 intereses mora y a la fecha no han sido reclasificadas a las cuentas de orden, generando así una sub o sobrestimación del ingreso. El pago de los intereses mora, efectivamente recalculados, no se están registrando en las cuentas del ingreso, según establece la política contable como se menciona a continuación: la copropiedad debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro en los estados de cuenta, sin embargo, aplicando el principio de prudencia, se deben dejar



como cuenta de orden y registrarlos en el estado de resultados cuando efectivamente se reciban el deudor. La recomendación es realizar la reclasificación de los intereses mora a cuentas contables de orden, de los meses de febrero, marzo, mayo y junio. Realizar el ajuste de los intereses mora efectivamente calculados por los propietarios en la cuenta del ingreso.

Vamos a ver ahora la integridad en las cuentas por cobrar que está con un color amarillo, que pasa, la situación observada es que al validar la cuenta 13050505 que es cuotas de administración, se evidencian que presenta terceros con un saldo crédito, naturaleza contraria, desde el mes de mayo y al 31 de agosto del 2.020, estos terceros tienen un valor de \$8.179.738 pesos. A continuación les voy a mostrar el anexo para que ustedes lo evidencien, pero antes, les voy a decir que otra situación observada es que en el mes de julio del año 2.020 se emitió una cuenta de cobro a la Constructora Capital correspondiente a los apartamentos que no se han entregado a los propietarios, por valor de \$421.448 pesos, siendo este un valor muy inferior a lo que se debe facturar, ya que promedio es un valor de \$2.567.610 pesos. Vamos a mirar los terceros, que precisamente quiero que evidencien. Ésta es la cuenta 13050505 de cuotas de administración, estos son los todos los terceros que tienen signo negativo y que si ustedes pueden observar tienen un saldo de \$8.179.738 pesos, que quiere decir esto, es que estos propietarios han hecho pagos de demás. ¿Sí? Adicionalmente, las recomendaciones que se dan es realizar la conciliación entre los recaudos de intereses de mora recibidos y los intereses de mora por cobrar. Si se encuentra un saldo a favor en los terceros, generar cuentas por pagar o realizar un cruce de cuentas en la próxima facturación de cuotas de administración, indicándole al propietario del porqué de dicho ajuste. También, establecer mecanismo de control que permitan dar cumplimiento a la política contable. Validar la parametrización realizada al aplicativo contable SIIGO que realizó el contador a las cuentas de orden, para garantizar su adecuado registro. La validación de la política contable del periodo de las cuentas por cobrar según la política establecida, tiene un color rojo, ¿por qué?, la situación observada es que se evidencia que al 31 de agosto de 2.020 no se ha realizado el análisis correspondiente [interferencia-no-audible] mecanismo de control que permitan dar cumplimiento con la política contable, la cual, establece lo siguiente, para las provisiones de cartera, trimestralmente se hará una evaluación conjunta entre la administración, el abogado, el contador y el consejo de administración, para determinar la viabilidad de la recuperación de la obligación vencida y se tomará la decisión de autorizar la contabilización de las provisiones tomando en cuenta su clasificación y medición.

Vamos con propiedad, planta y equipo. En la propiedad, planta y equipo vemos el recalcu de la depreciación acumulada al 31 de agosto de 2.020 es la correcta y tiene un color verde. Adicionalmente, vamos a mirar las cuentas por pagar, la validación de la integridad de los saldos registrados en las cuentas por pagar al 31 de agosto de 2.020 es la correcta, tiene un color verde. La verificación de los



documentos soportes para los saldos al 31 de agosto de 2.020 es la correcta ya que todas las cuentas por pagar presentan su correspondiente soporte.

Vamos a mirar ahora el patrimonio. En cuanto al patrimonio, la verificación de la causación de fondos de imprevistos [interferencia-no-audible] la adecuada y tiene una calificación verde.

En cuanto a los ingresos y gastos, tiene una calificación de color amarillo, el cual vamos a mirar por qué [interferencia-no-audible].

PRESIDENTE: Luz Ángela se te estaba yendo la voz, para que te acomodes, te quedan 6 minutos.

REVISORA FISCAL: vale, la situación observada en los ingresos y gastos se evidencia que los intereses mora efectivamente cancelados por los copropietarios no están contabilizados en las cuentas de ingresos de los intereses de mora. En el mes de junio se llevó una recuperación por \$10.195.802 pesos, correspondiente a un mayor valor contabilizado por conceptos de acuerdos de pago con la Empresa de Vigilancia PPH, y dicho valor debe registrarse como una disminución del gasto por concepto de vigilancia, ya que este valor, ya se registró en el mes de diciembre de 2.019 en cuentas por pagar. También se evidencia, que a partir del mes de julio se está registrando rendimientos por conceptos de cuota de administración, y en el gasto ajuste de intereses, y estos valores corresponden a intereses mora. Adicionalmente, se evidencia que, desde mayo, por las minutas de vigilancia, el conjunto ha realizado la venta de reciclaje, estos valores no se evidencian en la contabilidad, al igual que los parqueaderos de visitantes. La recomendación, es establecer mecanismos de control que permitan dar cumplimiento a la política contable correspondientes a los registros de los intereses mora. Realizar la reclasificación de los rendimientos a intereses mora, ya que estos corresponden a intereses efectivamente cancelados por los copropietarios y teniendo en cuenta que en los meses de julio y agosto se registraron ajustes de intereses en las cuentas de gasto, y estos se deben registrar en las cuentas de orden, tal como lo establece la política contable ya que al 31 de diciembre del 2.019 se efectuó el correspondiente traslado de las cuentas que establece la política contable. Realizar en la contabilidad, lo recaudado por concepto de venta de reciclaje y parqueadero de visitantes, este último según lo establece el manual de convivencia en su página 54.

Adicionalmente la copropiedad no cuenta con un presupuesto aprobado por la asamblea, así mismo no se realiza un seguimiento mensual o un análisis periódico, que permita evaluar la ejecución de los ingresos vs los gastos. No está ajustado a la realidad económica, ya que los valores no se encuentren actualizados con el incremento del 6% correspondiente al ajuste del salario mínimo establecido por el gobierno nacional. La recomendación es elaborar un presupuesto donde se evidencie un análisis de la situación económica que afronta la copropiedad, frente



a la realidad financiera en la que se desempeña lo cual permite organizar el adecuado uso de los recursos monetarios, fijar autoridades, disminuir el riesgo de incumplimiento con sus obligaciones y comparar periódicamente sus consumos para identificar los gastos que se pueden ajustar y evaluar la gestión de sus recursos para determinar el estado financiero, esto con el fin de que la asamblea general de copropietarios, apruebe el presupuesto y tenga conocimiento de los posibles uso de efectivo y equivalente al efectivo y el recaudo.

La medición en cuanto a las muestras selectivas de que todo tenga su respectivo soporte, está en un color verde. Adicionalmente, también se evaluaron otros aspectos, como el seguimiento a los informes de revisoría fiscal que está con un color amarillo, el cual significa que hay una respuesta a formar a las oportunidades de mejora identificadas por la revisoría fiscal.

En la auditoria de enero a agosto del 2.020 sobre los estados financieros, estos tienen un color amarillo y la situación observada es que cada mes la revisoría fiscal envía a los entes de administración un informe sobre la evaluación de los estados financieros y actos administrativos de la copropiedad. En esto informes, se solicita dar respuesta sobre los planes de acción a tomar por parte de la administración, para que esta revisoría pueda efectuar su seguimiento a los hallazgos identificados. Sin embargo, a la fecha esta comunicación no se obtuvo respuesta formal, informando las acciones necesarias para subsanar dichas oportunidades de mejora. La recomendación es implementar las medidas necesarias para subsanar los hallazgos reportados por la revisoría fiscal elegida por la asamblea de copropietarios.

Otros aspectos que se evaluaron son la documentación legal, esto tiene un color rojo vamos a mirar la situación observada y aquí encontramos que es la validación de la información contenida en el Registro Único Tributario RUT. En ésta encontramos que, se observa que la razón social de la propiedad horizontal está como Conjunto Residencial Lucca Etapa I Propiedad Horizontal y la Constructora Capital entregó la segunda etapa del conjunto y el nombre del representante legal certificado es el señor Juan Carlos Amaya Hernández. La recomendación en este sentido es actualizar el RUT de la copropiedad, para garantizar los datos los cuales deben estar acordes a [interferencia-no-audible] y también se evaluó la parte de facturación electrónica según el artículo 615 del Estatuto Tributario establece que “todo aquel que venda bienes o servicios están obligados a expedir factura o un documento equivalente”, con este último, se realizan el cobro de cuotas de administración, pero por el alquiler del salón social y el BBQ y lo del vehículo que no tienen parqueadero de visitantes, después de las 10pm y hasta las 6am, esto último está incorporado en el manual de convivencia. La recomendación es realizar este procedimiento para garantizarle el ingreso apropiado por los conceptos antes mencionados y cumplir con lo establecido en la normatividad de facturación electrónica aplicable para propiedad horizontal. Cabe mencionar que este proceso [interferencia-no-audible] Vamos a evaluar es la revisión del cumplimiento del reglamento [interferencia-no-audible].



PRESIDENTE: Luz, se te escucha mal. Te voy a dar 5 minutos adicionales para que puedas cerrar.

REVISORA FISCAL: ¿me escuchan mejor?

PRESIDENTE: de acuerdo, recomiendan que por favor te acerques al Wifi.

REVISORA FISCAL: estoy al lado del modem.

PRESIDENTE: de acuerdo, 5 minutos para que termines Luz. Estamos cortos de tiempo.

REVISORA FISCAL: ok listo, entonces [interferencia-no-audible].

PRESIDENTE: no, definitivamente Luz tiene muy mala la señal. Te vamos a pedir el favor que te ubiques bien. Luz te perdimos Luz.

REVISORA FISCAL: se evidencia que [interferencia-no-audible] la administración cuenta con actas de registros de propietarios, pero esas no [interferencia-no-audible] que la administración busque mecanismos [interferencia-no-audible] el sistema de gestión y seguridad en el trabajo [interferencia-no-audible] aló, aló.

PRESIDENTE: Luz se escucha muy mal.

REVISORA FISCAL: no, pero estoy a lado del modem y hasta tengo cable, ya ahí no puedo hacer más [interferencia-no-audible].

PRESIDENTE: si quieres deja de presentar que de pronto puede ser eso. Señores TOWER ustedes que les recomiendan aquí a Luz, para ver si puede terminar así.



TOWER LOGÍSTICA: señor Diego, nosotros ya le indicamos a la señora Luz Ángela acercarse lo más posible al Router Wifi, se recomienda mejor siempre una conexión cableada. Si aún está cableada la conexión y sigue presentando inconvenientes, probablemente tiene otros dispositivos en su residencia que puedan estar presentando la conexión de internet. Lo mejor sería dejarlos de utilizar, apagarlos por un momento mientras termina su presentación. Desafortunadamente, esto ya es tema netamente de conexión de forma individual de parte de la señora Luz Ángela, señor presidente.

PRESIDENTE: gracias. Luz, terminemos la presentación, para pasar a una ronda de preguntas que tenga la gente.

REVISORA FISCAL: ¿me escuchan ya mejor?

PRESIDENTE: si señora te escuchamos adelante.

REVISORA FISCAL: en cuanto al sistema de seguridad de gestión de seguridad y salud en el trabajo, se evidencia que, al 31 de agosto de 2.020, pues no ha iniciado la implementación de este sistema, teniendo en cuenta la responsabilidad que les asiste a la propiedad horizontal con el fin de llevar a cabo la identificación de peligros, valoración de riesgo y levantamiento de correspondientes matrices. La recomendación es que la administración elabore la implementación de este sistema de seguridad en el trabajo ya que la copropiedad solo cuenta con la documentación del sistema y el plan de emergencia. Hay que tener en cuenta que esto tiene cinco fases y que el conjunto como tal no ha ni siquiera iniciado esta fase.

En cuanto a los protocolos de bioseguridad, se observa que el 29 de abril, la copropiedad contrato la elaboración de un plan de acción para labores de limpieza, aseo y desinfección del conjunto con su respectivo análisis de riesgos, donde se entrega a la administración el manual de protocolos de aseo y mantenimiento para desinfección, y se da la capacitación al representante legal del conjunto y al representante legal de la empresa de aseo, de eso tengo fecha 12 de mayo de 2.020 y a la fecha no se está llevando a cabalidad lo estipulado en el manual anteriormente mencionado. La recomendación es dar cumplimiento con lo establecido en el manual de aseo y mantenimiento para desinfección, dado que es responsabilidad de la administración de la propiedad horizontal, verificar su oportuna aplicación ya que la bioseguridad es de suma importancia, ya que en ella está la vida de las personas, por lo que con ella podemos evitar enfermedades, virus y bacterias.

En cuanto a la protección de datos personales, esta situación fue reportada el 1 de agosto de 2.020. La recomendación es cumplir con los lineamientos establecidos



en el tratamiento de protección de datos personales, según lo establece la Superintendencia de Industria y Comercio.

Con respecto a la póliza de áreas comunes, pues no hay mucho que ahondar porque si no estoy mal, ya se contrató una nueva póliza y pues esto lo explico muy detalladamente en el dictamen, igual no voy a ahondar tampoco en eso, porque ustedes tienen la información a la mano. La recomendación, que la asamblea realice la vigencia de esta póliza y la ampliación de la cobertura de esta póliza [interferencia-no-audible] para el periodo correspondiente.

Con respecto a los mantenimientos preventivos, teniendo en cuenta los informes elaborados por la señora Irma Guerrero, quien está desarrollando el proceso e interventoría aplicada, se evidencia que no se está teniendo estos mantenimientos. La realización de la puesta en marcha de las bombas contra incendios toda vez que a la fecha no ha sido posible probar el tramo de la tubería [interferencia-no-audible] en este momento la red contra incendios, no se encuentra operando para el conjunto.

El programa de mantenimientos preventivos, pues igual no se está realizando oportunamente, al igual que existen actividades de mantenimiento que por vencimiento de términos, sabiendo que hay reclamaciones que no se hacen oportunamente, estas ya pasan a ser responsabilidad directamente del conjunto como lo son la impermeabilización de fachadas, la reparación de fisuras y pintura, actividades que deben hacer parte del programa de mantenimiento con la copropiedad y deben contar con la implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo. La recomendación es que la administración garantice los mecanismos de control y seguimiento para el buen funcionamiento de los equipos, los cuales deben contar con los mantenimientos preventivos ya que la administración es responsable de estos procedimientos.

PRESIDENTE: gracias Luz, bueno sí señor, un minuto para terminar por favor.

REVISORA FISCAL: ya voy a terminar, solo me quedan dos diapositivas. En cuanto a los contratos que tiene la copropiedad, se identificó lo siguiente: en el contrato de la administración, no se encuentra un proceso de selección que argumente la cuantificación y cualificación de la persona a la cual se adjudicó esta función, el contrato no relaciona póliza que libera de las obligaciones con respecto a este contrato. La póliza del cumplimiento del contrato y calidad del mismo, no está sujeta, ya que según el argumento del consejo la póliza de zonas comunes, cubre este contrato. No contempla cláusulas de incumplimiento. La recomendación es establecer mecanismo de control para garantizar la elaboración y cumplimiento legal de los contratos. El contrato de la administradora o administrador, se sugiere incluir las cláusulas correspondientes con la finalidad de blindar a la copropiedad, contra cualquier eventualidad de carácter laboral de trabajo, con relación a las personas



vinculadas con ese proceso administrativo independientemente con la modalidad de su contrato.

Para finalizar, el comité de convivencia pues no hubo participación de este comité, nombrado por la asamblea durante todo el año. La recomendación es que las personas elegidas para tal fin, deben intentar solucionar controversias o conflictos, mediante las propuestas de fórmulas de arreglo, que surjan con ocasión de la vida, convivencia entre propietarios, residentes, administradores, consejo de administración, revisoría fiscal, y así mismo dirimir dichas controversias y fortalecer esas relaciones para así garantizar que la copropiedad tenga una sana convivencia y un cumplimiento entre las partes.

PRESIDENTE: gracias Luz por el informe. Antes de darles la palabra a los asambleístas, para que formulen sus preguntas, voy a hacer las siguientes proposiciones. Primero, señores TOWER, me regalan el permiso para acceder al señor Fernando Barrantes quien es el secretario de la asamblea. Segundo, les aclaro a todos los asambleístas que, para esta segunda convocatoria, no es necesario un quórum deliberatorio o decisorio, mayor a 50% más uno, como la primera convocatoria, luego, los que estamos aquí, estamos plenamente facultados y legalmente facultados para tomar decisiones. Tercero, a la administración se invita o se exhorta a que los copropietarios que no asistieron ni a la anterior asamblea ni a esta asamblea, se le apliquen las consecuencias y/o las multas previstas en el reglamento de propiedad horizontal. Cuarto, por favor el chat de la reunión es un espacio de la asamblea, veo que hay personas que están siendo un poco groseras, vamos a hacer de esta asamblea algo tranquilo. Le recordamos que cualquier acto de disciplina, que afecte o irrespete a algún copropietario, tendré que hacerle llamado de atención y se puede optar por el reglamento aprobado por esta asamblea, a la expulsión de esta asamblea, sin efecto no se están dirigiendo con respeto a los demás. Voy a hacer una ronda de preguntas, frente al tema del informe. Aquí encuentro a Juan Ramírez, buenas noches bienvenido.

TOWER LOGÍSTICA: disculpe señor presidente, usted me puede confirmar ¿cuánto tiempo damos para las intervenciones?

PRESIDENTE: tengo que garantizar el cumplimiento del reglamento. El reglamento dice que son tres minutos. De todas maneras, la invitación a las personas que seamos concretos y que las preguntas sean en relación con este punto que se aborda del orden del día. Adelante Juan.



TOWER LOGÍSTICA: le confirmo también, que el señor Fernando ya tiene permisos de coanfitrión señor presidente.

PRESIDENTE: gracias, Juan buenas noches.

TORRE 6 – 922: buenas noches, yo soy Juan Ramírez, aparezco como Juan Ramírez. Soy la propietaria del apartamento 922 de la torre 6. Mi nombre es Fanny Patricia Nieto y lo que quiero dejar en claro en esta oportunidad, es que esta reunión carece de todos los requisitos legales señor presidente, para que quede en acta por favor. No es ni de segunda convocatoria y tampoco se reanuda [interferencia-no-audible], por favor consulten el código de comercio. Adicionalmente, los documentos que llegaron de la administración, como el incremento de la administración o de las cuotas de administración, no corresponden a lo que debe ser en un conjunto residencial, toda vez que este se hace por coeficiente y no por apartamento. Tampoco podemos aprobar los estados financieros de 2.019, toda vez que los del 2.018 no se han aprobado, y no están contemplados en el orden del día. No se tuvo en cuenta. Disculpé señor presidente yo pedí la palabra ya termino.

PRESIDENTE: disculpe la interrumpo, voy a hacer una interpelación, conforme al reglamento de la asamblea. Estamos en un punto específico.

TORRE 6 – 922: ya termino señor presidente, ya es un minuto y los dejo en paz. Podemos hablar de ese presupuesto, porque todos tienen unos parámetros legales, este no lo contempla, este solo habla del periodo septiembre de 2.020 que curiosamente hoy se acaba, entonces no lo podemos aplicar. Yo quiero que estas cosas queden en el acta, señor presidente y señor secretario. Muchas gracias. Que pasen muy buena noche.

PRESIDENTE: gracias Juan. Nuevamente la invitación es para que las intervenciones tengan exclusiva relación con el punto que se está tratando, en este caso, para claridad de todos me parece muy oportuno que no desinformemos a la asamblea, cuando vayamos a hacer una acotación jurídica, seamos muy responsables en hacerlo, en este caso, nosotros no ejercemos actividades de comercio, nosotros tenemos una norma especial que es la ley 675, y en tal situación el que se aplica es la ley 675, que es la de propiedad horizontal. El código de comercio, aplica es para sociedades comerciales. Entonces, por favor agradecemos que cuando hagamos este tipo de intervenciones jurídicas, no desinformemos a la asamblea en tanto la misma, como se le dio claridad conforme al artículo 41, esta investida de toda la legalidad posible.



SECRETARIO: Diego buenas noches, le habla Fernando. Coincido contigo de que vamos en el punto 11, que se refiere al informe de revisor fiscal 2.019, y pues concederá uno minutos para la interpelación que realicen los asambleístas y procederemos en el punto 12 informe de interventoría. Les agradezco a los asambleístas hacer referencia en sus preguntas a los puntos mencionados. Gracias.

PRESIDENTE: gracia Fernando, adelante Gloria Cardona.

TORRE 9 – 636: buenas noches mi nombre es Gloria Cardona, torre 9 apartamento 636. Primero que todo, con respecto al informe de la revisoría fiscal, quiero hacerle algunas acotaciones. Gran parte de lo que ella colocó en su informe, lo hizo el consejo de administración, y nosotros lo presentamos el sábado. Segundo, los incrementos en el conjunto no operan por el 6%, los incrementos no se manejan de esa forma. Tercero, yo fui la persona de realizar los arqueos de caja, no veo que dice que no dejaban realizar arqueos de caja, pues de eso si quisiera tener un poco de más de aclaración en este aspecto. Cuarto, cuando uno habla de toda su función, uno también está en todo su derecho de decir todas las cosas malas que cometió, como ella no lo dijo. Yo les hago claridad al grupo de propietarios, que ella se incrementó su salario sin autorización de la asamblea, lo hizo mancomunadamente, con el administrador saliente. Esto no dejo de ser una falta muy grave para una persona que ejerce control en la copropiedad. Otro aspecto negativo fue, querer traer un abogado y pagarlo de su propio pecunio, para realizarse una auditoria a su trabajo, tampoco lo dijo y ha debido decirlo. Este es muy importante que quede. En cuento a que no existía presupuesto 2.020 como exconsejera, doy fe ante la asamblea que al 30 de julio la copropiedad se encontraba completamente sin ninguna deuda, pagos todos los acreedores, todo el mundo, y había plata en el banco. Esto no es para que empecemos a desvirtuar o a crear pánico económico dentro de los copropietarios, muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias Gloria. Fernando buenas noches, adelante.

SECRETARIO: Fernando Medina.

PRESIDENTE: Fernando buenas noches, te estoy dando el permiso adelante.



SECRETARIO: continúa con el siguiente Diego.

PRESIDENTE: Ana Muñoz, buenas noches. Adelante, te escuchamos.

TORRE 8 – 931: buenas noches, es una pregunta muy sencilla. Es saber si ¿este informe lo compartiría por correo electrónico, el informe que presentó la revisora fiscal? por favor.

PRESIDENTE: gracias Ana, sí. Por favor Luz Ángela agradecemos que por medio de administración.

REVISORA FISCAL: sí señor, eso precisamente les voy a comentar, que el día de mañana ya tiene a disposición este informe, ya que es de enero a agosto. Entonces se lo pueden ya visualizar cuando ustedes quieran.

PRESIDENTE: gracias Luz. Don Oliverio. Adelante.

ADMINISTRACIÓN: don Diego por favor, habilitemos los micrófonos. El señor Fernando Medina tampoco ha podido hablar.

PRESIDENTE: don Oliverio. Adelante. Buenas noches ya puede hablar.

TORRE 9 – 1036: buenas noches, es para hacer presente el apartamento 9-1036, para que me hagan el favor me escriban ahí la presencia, para estar alerta de lo que están hablando.

PRESIDENTE: gracias don Oliverio. Seguimos aquí, vemos gente con la mano alzada, el listado es amplio. Don Fernando Medina, nuevamente buenas noches.

TORRE 4 – 615: mi intervención iba relacionada a solicitar el informe de la auditoria de la revisoría fiscal lo hiciera llegar a todos, pero ya lo respondieron. Tengo, pendiente por saber que paso con los \$110.000.000 de pesos, que se perdieron o que no se pagaron oportunamente a PPH. Solamente eso, muchas gracias.



PRESIDENTE: gracias don Fernando. Luz, tienes la palabra.

REVISORA FISCAL: don Fernando, con respecto a ese valor, ese valor fue cancelado oportunamente y en la administración está el, paz y salvo precisamente ya emitido por esta empresa a la copropiedad de que no se le debe nada es decir que esos \$10.195.000 pesos, que veníamos pagando, que era el acuerdo de pago, que tenía PPH, ya se canceló en su totalidad. Desde el mes de mayo ya no se está cancelando ese valor, porque ya se canceló en su totalidad y en la administración tienen el, paz y salvo.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, pero yo sí quiero hacer una acotación ahí.

PRESIDENTE: adelante Mayra.

ADMINISTRACIÓN: oportunamente no se pagó, porque si hubiera sido oportunamente se hubieran dado cuenta que le estaban debiendo dinero a las empresas de vigilancia. ¿Dónde estaba la revisoría fiscal? Yo creo que esos son temas que deberíamos estar pendientes porque para que uno deje vencer una factura, de una empresa de vigilancia por \$110.000.000 de pesos o \$120.000.000 de pesos, la verdad es mucho dinero, pero bueno para una próxima oportunidad.

REVISORA FISCAL: señora Mayra, le recomiendo que por favor se cerciore muy bien que fue lo que paso el año pasado. Porque eso precisamente fue una asamblea extraordinaria que se dio el día agosto 10, y precisamente de eso se habló. Entonces, por favor le recomiendo, que antes de emitir algún juzgamiento, tenga una evidencia de lo que está diciendo. Gracias. Espero señores asambleístas, se encuentren muy bien.

PRESIDENTE: discúlpeme Luz Ángela, que tenemos otra pregunta aquí. Adelante Pilar buenas noches. Te escuchamos.

TORRE 9 – 474: soy Niria Cardona del apartamento 474 de la Torre 9. Tengo varias preguntas, ¿por qué si hubo en agosto, como le menciona ahorita la señora revisora fiscal, si hubo un agosto mostrando las novedades, se presentaron otras novedades a diciembre? Adicional a eso, si tuvo una asamblea al 1 de agosto para mostrar un informe totalmente diferente a este, ósea totalmente diferente, y no recibimos el



informe con el cual ella cito el 1 de agosto, pues realmente creo que fue un ataque al consejo saliente, porque evidencio el aumento de salario de ella, y nunca recibimos ese informe ni el argumento del por qué el motivo que estábamos cambiando el consejo cuando, si el consejo ya estaba cumpliendo porque ya había excedido su tiempo de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, ese día ella tampoco dijo, también se excedió mi tiempo. Entonces, ¿dónde está ese informe del 1 de agosto, por el cual estuvimos pagando un tiempo, por el cual nunca hubo un informe y hasta esta asamblea si presenta un informe realmente importante y urgente que era lo que se debía haber mostrado en esa asamblea extraordinaria?

PRESIDENTE: gracias Pilar. Luz Ángela, por favor puedes responder la pregunta de Pilar, gracias.

REVISORA FISCAL: listo señora Pilar, tenga presente y para todos ustedes que en la administración está los informes mensuales. Quiero precisar, en la administración todos ustedes tienen el derecho de ir a inspeccionar, todo lo referente a lo que pase en la copropiedad. En la administración están mis informes mensuales. Esto no es un informe de ahorita, mensualmente la revisora fiscal, y esto fue por solicitud de la consejera Luz Morales, quien antes era la persona encargada de estar precisamente en el consejo anterior y que siguió precisamente en este consejo, ella hizo la solicitud en la cual decía que por favor la revisoría fiscal emitiera un informe mensual a los entes de administración, los cuales eran de uso público, las personas que quisieran irlo a mirar estaban en todo su derecho para realizarlo. La elaboración de esta asamblea surge precisamente, no fue por algo imprevisto, sino desde abril 25 se hizo una reunión, precisamente con los entes de administración, donde efectivamente el señor Juan Carlos Amaya quien era el representante legal en ese momento, dijo que ratificaba su renuncia, y en ese momento les dije y les recomendé precisamente a los entes de administración, que hiciéramos la asamblea ordinaria. En ese momento, dijeron que no, que no era el tiempo, que siguiéramos esperando o que después. Esta reunión no está precisamente en un acta, pero tengo la grabación de esta reunión, como evidencia de lo que les estoy diciendo. Adicionalmente, el día 10 de mayo nuevamente, con la nueva administradora volví a tocar el tema de que, por favor, hiciéramos la asamblea y la justificación del consejo en su momento, pues era que no, que esperáramos a que la administradora se acoplara y pues que no había afán para hacer la asamblea. Nuevamente en junio 30, me dirigí a la administración en la cual le comenté a la señora Mayra que hiciéramos la asamblea. Iba a hacer la asamblea extraordinaria presencial, hable con el personero precisamente acá de Zipaquirá y el me comentaba que mientras se cumpliera los protocolos de bioseguridad, es decir los 2 metros de distanciamiento que la gente tuviera, se podía hacer la asamblea. Obviamente, la situación con la administración no fue la más adecuada, me dijeron que no, por eso fue que se hizo ese día la encuesta preguntándoles a ustedes los



propietarios, que cómo les gustaría a ustedes asistir a una asamblea, si presencial o no presencial, por esa fue la razón. En este momento, pues efectivamente, pedí que me enviaran la base de datos en las cuales si ustedes me lo permiten puedo mostrarles precisamente la trazabilidad de ese correo electrónico, para que ustedes evidencien

PRESIDENTE: Luz gracias, igualmente recuerda que tienes 3 minutos para responder. Andrés Leonardo buenas noches, adelante. Mónica buenas noches, adelante.

TORRE 1 – 501: buenas noches, Mónica Bernal, Torre 1 – 501. Yo si lamento mucho recibir un informe de la revisora fiscal como éste, porque también puedo dar fe y efectivamente pueden revisar los informes de la revisora fiscal que reposan en la administración, en donde la señora solo se dedicó a lavarse las manos a escribir que sugería, sugería y sugería, pero en el informe, ella no menciona ninguna de las falencias de ella como revisora. Pero, por el contrario, se está echando cosas encima a favor que hicieron otras personas. La señora no habla, no indica que los intereses de mora que no fueron contabilizados, los detectó fue el contador actual, porque al consejo nunca se le entregó un informe esto, y ella como revisora fiscal debió haberlo detectado. Adicionalmente, nosotros como consejo le sugerimos muchísimas veces que hiciera intervención en los informes respecto a la póliza, porque nosotros estamos en [interferencia-no-audible] la señora también hizo caso a eso omiso. La asamblea que nosotros sugeríamos y a lo que nosotros no nos negábamos, no era por no hacer la asamblea, no es que quisiéramos seguir esperando, era que la señora tampoco se había dado cuenta, no había presionado porque no había libros contables impresos, no había parametrización de normas NIIF, no queríamos perder el dinero como lo que perdimos en la asamblea del 1 de agosto, que fue una plata totalmente perdida. La encuesta de la que ella está hablando, no fue una encuesta que ella haya solicitado, ni que ella haya trabajado, fue una encuesta que Mayra decidió hacer, para mirar si era viable o no hacer una asamblea presencial. No fue trabajo de la revisora fiscal. Entonces, yo si le pido, que por favor deje de decir cosas que no son y no continúe haciéndolo e invito a las personas a que miren también los informes que los consejeros refutaron a los informes de la revisora fiscal. Muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias Mónica. Alguna observación Luz Ángela, alguna replica.

REVISORA FISCAL: con respecto a lo que la señora Mónica habla. Tengo evidencia de una grabación de mayo 9 con la contadora que le está entregando precisamente al contador en este momento que es el señor Edisson Peña, donde



ella también, no solamente yo los evidencie en mis informes sino ella también nos está diciendo precisamente que en el mes de abril no fueron contabilizados estos. Entonces, todo lo que digo, tengo evidencia señores asambleístas, igual reposan los informes. Estoy precisamente a disposición para entregar cuanta información estimen necesaria, espero que les vaya muy bien en esta asamblea y me retiro de la misma. Agradezco mucho por su confianza.

PRESIDENTE: Luz Ángela, todavía tenemos preguntas pendientes yo te doy permiso para retirarte. Ferney Alonso buenas noches, adelante.

TORRE 6 – 1122: buenas noches, [interferencia-no-audible] que está en poder de la revisora fiscal [interferencia-no-audible] que si efectivamente si se pagó el dinero de \$120.000.000 de pesos y vuelvo y repito [interferencia-no-audible].

SECRETARIO: Ferney casi no se te escucha.

PRESIDENTE: se le escucha muy lejos Ferney. Pero trata de hablar un poquito más duro a ver si logramos entender.

TORRE 6 – 1122: no estoy de acuerdo con la respuesta de la revisora fiscal, el dinero si se pagó efectivamente, pero a costa de haber cancelado el servicio de seguridad, pero la plata sigue perdida, y esa fue en la administración del señor Alexander. En agosto del año pasado, efectivamente lo dijeron, pero esa plata está perdida. El segundo punto que quiero tocar es, de una u otra forma les he dicho al consejo saliente que muchas gracias, que ellos hicieron una valiosa misión, pero creo que ya debemos superar el tema, para que esto fluya, para ver cómo podemos cerrar estos ciclos y todo empiece a mejorar. Porque si vamos a seguir esa pelea de tire y afloje, nadie va a solucionar absolutamente nada. Creo que esta reunión es para terminar y que se pueda solucionar y que de aquí en adelante esto empiece a fluir. Muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias Ferney, yo tengo la siguiente pregunta para la revisora fiscal. Son varias, la primera es: señora Luz Ángela ¿usted es propietaria de algún inmueble dentro del conjunto Lucca?

REVISORA FISCAL: si señor.



PRESIDENTE: a mí sí me gustaría llamar la atención en eso, porque los órganos de control y fiscalización como la revisora fiscal, debe mantener una independencia y digamos que demasiado clara frente al manejo y revisión de cuentas del conjunto, y me preocupa nuevamente este tipo de contrataciones, en el cual se le de este tipo de espacios a que nos revisemos nosotros mismos. Precisamente digamos que, la revisoría fiscal debe ser un ente externo, que no represente ningún tipo de interés y creo que, en este caso, la independencia de la revisoría fiscal frente a la calidad de propietaria pues no es muy clara. Tengo otra pregunta, señora Luz Ángela.

REVISORA FISCAL: espera le contesto esa, para luego pasar a la siguiente, porque o si no, no tenemos esa trazabilidad. Antes de eso, efectivamente lo que usted dice. Si esto fuera un conjunto residencial mixto, efectivamente el revisor fiscal tendría que estar por fuera del conjunto, si sumercé bien verifica los estatutos, esto es un conjunto residencial y no exime que el revisor fiscal sea propietario, antes que nada. Adicionalmente, yo fui elegida como sumercé precisamente lo está indicando, y si quiero precisarlo para todos ustedes, el revisor fiscal depende únicamente del órgano que lo eligió, el revisor fiscal depende exclusivamente del órgano [interferencia-no-audible] que lo eligió y esto es de la junta de socio o de la asamblea en este caso. El revisor fiscal no debe depender de la gerencia, ni de la junta directiva, ni de los entes de administración, porque perdería su característica la cual es independencia. El revisor fiscal no debe estar sujeto a ningún nivel de subordinación, ni siquiera de la misma asamblea, órgano que lo elige, mucho menos del representante legal, o directivos como tal del conjunto. Entonces quiero precisar esto que está dentro de los estatutos. Esto por ser una unidad residencial, no exime a que cualquier profesional de contaduría pública pueda ser el revisor fiscal del conjunto.

PRESIDENTE: de acuerdo Luz Ángela, yo no estoy discutiendo que el nombramiento fue ilegal para que no quede en el ambiente esa interpretación, lo que estoy diciendo es que los nombramientos, las contrataciones, tienen que estar supeditadas al principio rectores en este caso de la revisoría fiscal no podemos, y es la invitación, o la reflexión que quiero dejar aquí a los asambleístas, que nos controlemos nosotros mismos, porque miren el arroz con mango, como dicen en la costa, como estamos. Entonces, todos tenemos contratos con la administración. Nosotros mismos nos controlamos, la pregunta es ¿para dónde vamos bajo estos términos? Creo que la experiencia nos tiene que enseñar, que ese tipo de decisiones nos son perjudiciales un poco. La otra pregunta que yo tengo es la siguiente: si el orden del día decía que era 2.019, ¿porque razón nos trajiste agosto de 2.020?



REVISORA FISCAL: inicialmente, tengan presente que el informe del 2.019 ya fue entregado, por la anterior administración, en el mes de marzo. Dentro de la renuncia que yo le envié a cada uno de ustedes, les estoy diciendo que precisamente voy a entregar mi informe correspondiente de enero a diciembre. Si las cifras efectivamente del 2.019 a la fecha han cambiado, la situación financiera ha cambiado del conjunto, por eso fui clara en decirles, que el informe que voy a entregar nuevamente al revisor fiscal que elijan el día de hoy, y ese será el informe que él dirá si va a seguir mirando los hallazgos que yo encontré, o él va a determinar unas nuevas muestras durante el año.

PRESIDENTE: gracias Luz Ángela, la otra pregunta que yo tengo antes de darle la palabra a Andrés Leonardo es, aquí en la asamblea se ha dicho, para claridad de los asambleístas, que, por derecho propio, usted se hizo un aumento de honorario, ¿eso es cierto o no es cierto? Y si es cierto, ¿Por qué razón se hizo ese incremento?

REVISORA FISCAL: gracias por permitirme dar aclaración a eso. Si ustedes me permiten y el señor presidente está de acuerdo, permitirme compartir pantalla y si no, no importa.

PRESIDENTE: no señora, por favor concreta, si cuéntenos en dos minutos.

REVISORA FISCAL: mis honorarios es un salario mínimo, es decir de \$828.116 pesos, lo que se incremento fue el 6% y este incremento fue hecho, y les quiero aclarar a ustedes pues que el incremento no fue por solamente el administrador, tenga en cuenta que las condiciones bancarias con AV Villas son de que todo pago tiene que tener dos firmas, tanto una del administrador y una del consejo de administración que fue elegido como tesorero. En ese momento era la señora Luz Morales, entonces todo pago, tiene que ser con esas dos firmas. Que entre el consejo no hubiera esa comunicación y no se hubieran enterado, lo que a mí me subieron fue \$50.000 pesos, que en tres meses fueron \$150.000 pesos, los cuales devolví efectivamente y dentro del informe en el mes de abril, ustedes pueden ir a verificar que eso no fue un hallazgo que yo hice y dentro del informe lo que estoy estableciendo es que fue un hallazgo que hizo el consejo de administración. Y efectivamente fue el señor Acilino y la señora Gloria. Devolví ese dinero, igual que lo devolvió el señor administrador, que para él fueron \$797.067 pesos, él también los devolvió. Entonces, quiero ratificar y nuevamente decirles, yo ese dinero lo devolví, era el 6% que el gobierno subió para el salario mínimo, porque el revisor fiscal tiene en el presupuesto aprobado para el 2.019, un salario mínimo, y pues eran de los tres meses que correspondían a \$50.000 pesos, que lo devolví y lo pueden evidenciar precisamente en los estados financieros en el mes de abril.



PRESIDENTE: gracias.

SECRETARIO: Diego, no sé si me permita, hacer una intervención.

PRESIDENTE: Fernando te escuchamos.

SECRETARIO: señores asambleístas buenas noches, la idea es continuar con el siguiente punto de la revisoría fiscal, quiero hacer una acotación a mi presidente. La reunión extraordinaria que se realizó, fue para esto mismo, entonces, no consideraríamos que le diéramos más tiempo a este tema de la revisoría fiscal, para adelantar este proceso. Dos, como acotación a lo que dice Luz Ángela, pues yo estoy revisando en este momento el orden del día, del acta anterior de la asamblea extraordinaria y fueron básicamente dos puntos: uno presentación del informe y dos la elección del consejo. Entonces, entiendo Luz Ángela que, como tal, tienes el poder para solicitar una reunión extraordinaria, pero sí para el futuro, deberías no extralimitarte porque digamos como tal, nos hiciste perder plata, a la asamblea o a los copropietarios, con esta asamblea extraordinaria que realizaste.

PRESIDENTE: gracias Fernando, si en efecto. Voy a darle la última intervención a la última persona que tiene la mano alzada hace mucho tiempo es Andrés Leonardo, adelante. Y seguimos con el siguiente punto.

TORRE 4 – 413: buenas noches, soy residente del apartamento 4 – 413, y empecé a residir este año. Algunos de los temas que preocupan bastante son, primero, los \$100.000.000 de pesos que estaban en atraso del pago de la seguridad, eso es más o menos un año de pagos, más o menos son seis meses, no sé ¿por qué se demoró tanto la revisoría fiscal o que pasó que no se dieron cuenta antes de ese tema? Segundo, la fiscalización del tema de automatización, la plata que se invirtió y no funcionó. Tres, el tema de las actualizaciones NIIF, es decir, pasó un año y hasta mediados de este año se pudo realizar. Son varios puntos que uno ve, y la revisoría fiscal ¿qué sucedió?, ¿qué pasó?, ¿qué obstáculos hubo? no sé ¿por qué no hubo un control eficaz en los temas de seguimiento?, es decir una revisoría fiscal, que es la persona que nos debe dar la alerta para hacer el seguimiento. Toda la plata de los reciclajes, ¿dónde está? Como se están manejando estos dineros. ¿Cómo están reportándose? Son cosas que en verdad me quedan en el limbo, de la revisoría fiscal. Si era así entonces presentar la preocupación y ver más adelante



y no dejar en el vacío, avanzar, pero con miras a ver cómo podemos recupera ese dinero, para toda la copropiedad.

PRESIDENTE: gracias Andrés. Hay una persona que me está pidiendo una réplica. Adelante Gloria para terminar ya este punto.

TORRE 9 – 636: yo fui consejera hasta el día que la revisora fiscal nos destituyó sin asamblea y sin nada, pero si quiero decirles, que ella dice que se presentó varias veces a hacer reuniones. Yo quisiera que los propietarios se presentaran en la administración y vieran los informes que nosotros le respondíamos a ella, porque ella no hizo gestión, no hizo nada, y está plasmado. Adicionalmente, de lo que habla de su aumento, ¿Cómo es que una persona que ingresa a la copropiedad y sabe que el presupuesto va de marzo a marzo, gustosamente se hace aumento en enero y se queda callada? Si le hubieran pagado menos, a lo mejor hubiera dicho por qué me pagaron menos, pero como le pagaron más, no lo dijo. Adicionalmente, el contrato de prestación de servicios, no funciona por el salario mínimo, pues eso funciona por el IPC, se lo dimos a conocer muchísimas veces, yo quiero que los copropietarios lean el último informe que el consejo tuvo la oportunidad de pasarles a ustedes, donde está toda la trazabilidad, donde estábamos organizando la asamblea desde el mes de julio, y ella por terquedad no quiso trabajar con nosotros, a pesar de que se le invitaba en los correos. Ahí están todos los correos en el informe que pasamos. Gracias.

PRESIDENTE: gracias Gloria. Damos por finalizado este punto. Vamos a seguir con el siguiente punto del orden del día. El número 12.

12. INFORME DE INTERVENTORÍA.

PRESIDENTE: Mayra, a cargo de quien está este punto. Por favor, nos puedes decir.

ADMINISTRACIÓN: sí señor, está a cargo de la ingeniera Irma que también le podemos dar 20 minutos. ¿Está bien don Diego?

PRESIDENTE: si, 20 minutos están bien, por favor la habilitamos señores TOWER.



ADMINISTRACIÓN: que por favor se limite al informe de interventoría.

PRESIDENTE: de acuerdo, al punto concreto y es interventoría. Señora Irma buenas noches.

TORRE 7 – 1225: buenas noches, soy Irma Guerrero propietaria del apartamento 7-1225, estoy realizando la interventoría para el conjunto. En cuento a una reclamación de áreas comunes que se presentó para la Constructora Capital. Desde hace más de un año, se evidenció que había muchas falencias en cuanto entrega de Capital al conjunto que nunca había sido solucionada, por una interventoría que había inicialmente, a la cual se le cancelaron \$22.000.000 de pesos, y no realizó su completa intervención. Esta interventoría se dedicó a hacer reclamación de la etapa I y jamás hizo reclamación sobre la etapa II. Cuando empecé a indagar sobre qué pasaba con el estado del conjunto, ya que se veía muy deteriorado y no se veía actividad con respecto a Capital. Una vez indagado que pasaba, se descubrió que lamentablemente, ellos habían iniciado una interventoría sin seguimiento de la primera etapa que es torre 1, 2, 3, 8 y 9. Y que nunca realizaron intervención sobre las torres 4, 5, 6 y 7 y que fueron recibidas directamente por la administración de ese entonces. Eso causó un grave perjuicio al conjunto. Simplemente me dedique a indagar, conseguir datos, verificar que hacía falta y encontramos que había una serie de problemas más complicados que los que se evidenciaban y básicamente estructurales. Les voy a resumir rápidamente, porque los veo un poco afanados y con toda razón. Esta es una reclamación que asciende a aproximadamente a \$240.000.000 de pesos que incluye cubiertas, impermeabilizaciones, que incluye hipérbolas, placas, que incluye adoquines, hundimientos, hundimientos de estructura, que incluye parqueaderos: fisuramiento total de parqueaderos, que incluye Club House: que también tiene problemas de placas, acabados y otra serie de problemas de fisuramiento. Incluye un cerramiento que nunca entregaron bien. Incluye arreglo y/o acabados del piso de la torre 4, que nunca ha estado. Igualmente, incluía los Shuts de basuras que fueron mal diseñados y mal construidos, lo cual siempre se evidenciaba cuando se construía las bases de los Shuts. Todas estas reclamaciones, se hicieron basándose la primera, en un concepto estructural, el cual permitió que, gracias a Dios, Capital respondiera y otro concepto de garantía. Pero esta garantía fue muy corta porque desgraciadamente o lamentablemente, como la interventoría anterior no había hecho nada, se perdió la oportunidad de que pudiésemos reclamar en su gran totalidad como son impermeabilizaciones. A este momento Capital respondió solamente por impermeabilizaciones de fachadas de la torre 4, 5, 6 y 7 pero las otras torres, no las cubrió la garantía. En este momento que tenemos pendiente, básicamente la obra a se está terminando, y se tiene pendiente, el recibo de parqueaderos, pero Capital ya respondió que no iba a cometer toda la actividad, proceso que en un momento dado se irá hacia la parte legal, si se continua con la reclamación. Ellos han



respondido en su gran mayoría de su informe inicial dado por esta interventoría, en su gran mayoría respondieron que efectivamente no respondían o no van a responder por una parte de placas. Cabe recordar que a la interventoría que se le canceló los \$22.000.000 de pesos, que no cumplió ni con el 50% del trabajo, tampoco le evidenciamos, que fue una de las revisiones, que se hizo ningún tipo de póliza ni de seguimiento, y tampoco hubo seguimiento de la administración respecto a la contratación. La administración saliente del señor, no me acuerdo, la anterior, a la de, Juan Carlos. Que es importante en estas reclamaciones para la copropiedad. En este momento se evidencian dos cosas muy importantes, una que Capital deja [interferencia-no-audible] que debía haber hecho desde el principio, que cumpliera con las garantías de estabilidad y de calidad del trabajo, que debió entregar a la copropiedad desde el principio. Eso lo está haciendo en este momento, eso es lo que les digo a ustedes que vale más de \$240.000.000 de pesos y Capital dejaría de [interferencia-no-audible] aproximadamente, \$40.000.000 de pesos, pero ya el valor que se aseguró fue de \$240.000.000 de pesos. De ahí en adelante, y de las partes de atrás también, [interferencia-no-audible] son los mantenimientos que es parte que está en los informes, que debe seguir la administración respecto al conjunto, en cuanto a su parte de estructura. Realmente, yo les podría enumerar un listado muy largo de todo lo que se ha hecho, pero, que creo que ustedes básicamente lo han evidenciado, pero una parte muy importante puede ser, la reparación de la torre 9, que tenía un problema de impermeabilización de más de un año atrás, que nadie había podido solucionar. Se impermeabilizó totalmente la placa. Capital respondió con una impermeabilización nueva con nivelación de piso porque tenía problemas estructurales y se intervinieron todas las placas restantes puntualmente, que quiere decir, ellos respondieron con las partes donde tenían problemas, de apostamientos de agua, pero queda pendiente lo que es, lo que hace el conjunto que son los mantenimientos anuales de las cubiertas. También se intervino los adoquines, que se estaban hundiendo, de las pérgolas, también se había hundido, y todo esto se acometió. En general, digamos que estamos a un mes aproximadamente, de acabar el proceso de trabajo de impermeabilización y de acometida de pisos, y ya estaría cumpliéndose el proceso total de la reclamación a Capital. Realmente, no quisiera alargarme más, lo mismo que les estoy diciendo hay muchas tareas, y se hicieron pequeñas adicionales a las más grandes, [interferencia-no-audible] ustedes también están viendo que se está cometiendo la zona social, en cubiertas, eso es parte de la reclamación. Se hizo un reforzamiento en la parte estructural, en las fachadas en la parte superior de las cubiertas, ya que no estaban debidamente grapados [interferencia-no-audible] los muros, eso lo hizo Capital también, son evidencias que se fueron viendo, no en el informe inicial, sino en el proceso de reclamación. Se hizo una solicitud de certificación de anclajes de cubierta para que pudiera realizarse también el descolgado, que ustedes vieron, Capital también cumplió con esos procesos. Digamos que, no es mayor lo que les tengo que decir en este momento, no tengo más temas al respecto, si tienen preguntas, con gusto.



PRESIDENTE: gracias señora Irma, muy gentil. Voy a revisar aquí el listado de participantes, de las personas que están actualmente en la asamblea, quienes tienen preguntas.

SECRETARIO: Irma buenas noches, te habla Fernando Barrantes. Me gustaría, no sé, si tú nos pudieras compartir un informe tipo gerencial a los asambleístas, si lo tienes, si lo pudieras compartir, los próximos días, gracias Irma.

TORRE 7 – 1225: en este momento, tengo los informes que se entregan mensual y estoy a punto de entregar el informe mensual. Durante todo el proceso se ha entregado un informe mensual con archivo fotográfico, con evidencias de entregas, con soportes de actas de reuniones, y con soportes de reclamaciones que se le han hecho a Capital, donde se evidencia lo que se cumple y lo que no se cumple de Capital. En este momento, son los informes que tengo. Para, hacer el gerencial tocaría esperar unos días para hacer el resumen de lo que tenemos hasta la fecha y de lo que se debe entregar y con gusto lo haré.

PRESIDENTE: gracias Irma. Leonardo buenas noches, adelante.

TORRE 4 – 413: buenas noches, mi nombre es Leonardo Ortiz. Señora Irma una pregunta sobre el tema de la red contraincendios, sobre eso se ha hecho un análisis de la certificación de todo el sistema que se ha elaborado con las tuberías sea acorde a lo que se pide bajo la norma, que haya las válvulas de regulación y demás, del sistema contra incendios o ese tema no se ha revisado.

TORRE 7 – 1225: ese tema no corresponde como tal a la interventoría, porque hay un tema muy específico que también se recomienda en los informes, que es el plan de manejo de tanto la estructura como en los equipos, de mantenimiento preventivo durante todo el año, eso que quiere decir, que hay estructuras que hay equipos, depende de lo que estemos mirando, tiene una [interferencia-no-audible] la cual debemos cumplir y eso que tu estas preguntando se pueda cumplir. La red de incendios es una de esas, realmente incendio debe hacerse anualmente una revisión, de los aspersores, de las tuberías, de los equipos, de las bombas de todo lo que tiene que ver con la red de incendios, precisamente para evitar alguna sorpresa al respecto, en este momento se presentó un daño, hace cuatro meses, por asentamiento de la estructura, y se desgrafó la tubería que conecta el cuarto de bombas a los edificios, el cual estuvo atendido por Capital.



PRESIDENTE: gracias Irma. Ricardo Contreras, buenas noches.

TORRE 4 – 1214: buenas noches doña Irma, soy de la torre 4 – 1214. Tengo dos preguntas, esas torres según escuché, no habían aplicado la garantía porque había un tema de humedad en el último piso. De hecho, mi apartamento es el del último piso y se me está filtrando el agua, por la pared del cuarto auxiliar. Lo otro, es que había visto en las revisiones de hace mucho tiempo, leí las actas, había una disputa por la piscina de niños; decía que una piscina de niños debía tener mínimo 2 metros de profundidad, y lo que la constructora dice que eso fue un espejo de agua. Entonces, quisiera saber ¿en que quedó esto de la piscina de niños, si es espejo de agua o es piscina de niños o si lo van a corregir? También, el tema de la garantía de la torre 4, porque la verdad si estoy afectado, con el tema de la humedad, gracias.

TORRE 7 – 1225: respecto a la torre 4, es de lo que estoy más enterada, de la torre 4 está en proceso de garantía. La administración estuvo esta semana en recibo ya como entrega por parte de la constructora, porque nunca se había hecho el recibo de las áreas comunes. En cuanto a las garantías, de los propietarios, yo les recomiendo que no dejen pasar su tiempo de garantía, sin embargo, lo que es torre 4, 5, 6 y 7 se le hizo un proceso de garantía de impermeabilización de las cuales fueron realizadas el sábado pasado, y el sábado y domingo hace ocho días, que hasta ahora se hizo el proceso. Les recomiendo a todos los propietarios, que si tienen algún proceso de humedad lo informen, porque ya vuelve a entrar en garantía esa zona, que quiere decir, que se extiende la garantía a un año, una vez Capital haya realizado cada actividad. Todas estas actividades que se entregaron o se entregaran a satisfacción, van a durar un año en garantía, se hizo entendible la garantía. Entonces es importante que todos tengan esta claridad para su reclamación.

PRESIDENTE: si Irma, había una pregunta sobre la piscina.

TORRE 7 – 1225: la de la piscina, no estoy muy enterada, pero en los planos, no sé cómo fue la reclamación, pero en los planos lo que se observa que es un espejo de agua y cumple con las especificaciones como tal, lo que pasa es que, todo es pequeñito y las bombas están suministrando a los dos equipos y eso avece no da tanto calorcito para los niños. Digamos que como económicos en ese aspecto, pero desgraciadamente fue lo que ellos prometieron y es lo que están entregando, y esa es otra de las cosas que siempre hay que mirar.



PRESIDENTE: listo. Luis Fernando buenas noches, adelante tienes el uso de la palabra.

TORRE 2 – 105: buenas noches, yo soy propietario del apartamento 105, torre 2. He notado desde hace un tiempo que tenemos problemas con la cañería de las aguas negras, los baños de los primeros pisos se tapan frecuentemente, entonces yo quisiera preguntarle a Irma, ¿Qué opción tenemos de hacer una reclamación a la constructora en ese tema?, porque me parece un tema muy complicado, muy delicado ya que si alguno de los propietarios, salimos un tiempo de vacaciones y los apartamentos se encuentran desocupados, corremos el riesgo de que se presenten inundaciones, ya nos ha pasado varias veces, y he tenido que ir a la portería, entonces el señor todero tiene que hacer un mantenimiento. Eso me tiene a mi realmente preocupado. No sé si tengamos alguna opción con la constructora. Gracias.

TORRE 7 – 1225: de todas maneras, hay dos cosas que se han mirado, uno es un problema de aguas negras un poquito complicado, pero básicamente hay dos cosas que toca tener en cuenta. Uno es el mantenimiento, que corresponde a administración de todas las cajas de salidas de aguas negras, y todo lo que es baterías de aguas negras, eso incluye las cajas e incluye la tubería. A ellos se les hizo una reclamación porque efectivamente, había unos elementos extraños dentro de la tubería, que permitía que se inundara en algunas ocasiones las torres, que eso ya paso, pero Capital, lo atendió. Toca mirar, si después de esa reclamación atendida por Capital, sigue el proceso y lo que les comento, es importante que la administración en sus procesos de limpieza, aseo de cajas y tuberías lo tenga siempre claro.

PRESIDENTE: gracias Irma, apartamento 608 torre 2. Adelante, buenas noches.

TORRE 2 – 608: mi pregunta para la señora Irma es, efectivamente yo vi que hicieron unas adecuaciones al pasillo, que comunica a la torre 2 y a la torre 1, 2 y 3, porque presentaba un desnivel, sin embargo, se siguió presentando ese desnivel, que se va a hacer, con respecto a eso, porque si se hizo la obra, que duró bastante tiempo ahí, pero se sigue presentando.

TORRE 7 – 1225: en la torre 1, 2 y 3 no hubo desnivel, yo no sé de reclamo como desnivel. Como desnivel se reclamó la torre 4, porque estaba recién entregada y no estaba cumpliendo con las garantías. Y efectivamente, tenían muchos problemas de inundación, hasta hace unos días Capital realmente arregló ese problema, y toca



ver si quedó bien. Lo otro, no está en garantía y es muy complicado. Toca la administración evalúen que tienen que hacer en ese plan de mantenimiento, para si tiene un desnivel poderlo arreglar con Capital. Lo que hicieron ahí con la administración. Lo que hizo Capital fue que en esa zona donde se rompió la tubería de la red de incendios, entonces ellos asumieron, que en la zona de adoquines era donde estaba la rotura y no fue así, estaba más cerca del cuarto de bombas, entonces inicialmente ellos rompieron en esa zona, estaban trabajando en la red de incendios.

PRESIDENTE: gracias Irma. Don Álvaro León buenas noches.

TORRE 9 – 533: buenas noches yo soy de la torre 9 y apartamento 533. Tengo una pregunta de tipo procedimiento a la interventora y es que estos documentos que se le están enviando como reclamaciones a la Constructora Capital, se le están enviando a otro ente que regule a las constructoras o Capital es una constructora que tiene ISO9000 y se le están copiando esas irregularidades o las comunicaciones únicamente las estamos utilizando en doble vía, es decir, Capital y Lucca y no le estamos copiando a esos entes reguladores, porque es que es bueno, y ustedes lo saben, que la presión mediática, es la que desafortunadamente en este país sirve más. Entonces no sé si esas reclamaciones se están yendo con copia al ente que certificó a Capital como una empresa constructora que cumple con todos los parámetros de calidad o a la Superintendencia que regula las constructoras.

PRESIDENTE: creo que la de Industria y Comercio, Irma.

TORRE 7 – 1225: bueno, está el Ministerio de Vivienda, depende. Generalmente hay unos que responden más que otros. Es mejor, yo siempre he dicho, llegar a un acuerdo, y básicamente es por lo que se propendía en este tipo de reclamaciones que, al hacer una reclamación estructurada con conceptos técnicos reales, se pudiera lograr, lo que se ha logrado hasta el momento, y se ha logrado. Hay algunas cosas que no se van a lograr, en el cual en algún momento dado el conjunto tendrá que evaluar pagar un concepto estructural y seguir una reclamación más formal. Pero digamos que por el momento vamos en que las reclamaciones en un 90% fueron aceptadas por Capital. Inicialmente, cuando yo hice el primer informe de consultoría, antes de llegar a la interventoría, porque de hecho la interventoría es una continuidad de una propuesta inicial que pasé, entonces cuando se hizo el primer ingreso a esta problemática, se trató de evidenciar solamente todos los problemas que tenía el conjunto como tal, y el detrimento patrimonial en el que ya estábamos, por, lo que les dije inicialmente, Capital y la otra por otros procesos de mantenimiento que debemos tener claros más adelante, que son los procesos



presupuestales que ya debemos tener bien claros. Entonces, Capital en este momento, atendió en su gran mayoría, la reclamación, de ahí en adelante, si debemos pasar a un ente judicial, si no hay atención a esa última reclamación.

PRESIDENTE: gracias Irma, las últimas dos preguntas para continuar con el orden del día. Interior 3 apartamento 612. Adelante.

TORRE 3 – 612: si buenas noches, referente al tema de la red contra incendio, algún copropietario había enunciado que el tema de la revisión por un ente certificador de los materiales de la red contraincendios como tal. La red contraincendios fue reparada por [interferencia-no-audible] no sé si eso sea avalado. Teniendo en cuenta que está enterrado y no sé si está cumpliendo la norma en cuanto al tema de una posible garantía, por un seguro comunal que tengamos, entonces si es un tema para revisarlo con más calma, debido a un tema tan delicado como lo es una protección contra incendio, pues tenemos que estar 100% seguros de que lo que tenemos instalado va a responder en un siniestro. Muchas gracias.

TORRE 7 – 1225: ¿la pregunta es hacia la calidad de los materiales que se usaron? Si están cumpliendo, en algunos mínimos, pero si están cumpliendo porque de hecho esas redes, debe ser recibida por bomberos, para que los apruebe cuando se entrega una construcción, para que sea aprobado, ya el recibo final, la habitabilidad se llama eso, de la propiedad. En este momento, la red en esa zona, se volvió a romper, precisamente porque eso debe ir anclado, y debe ir muy bien anclado, son presiones muy altas, y al parecer no lo anclaron muy bien y volvió a romperse. Eso es un proceso, y Capital lo está arreglando. Debe hacerse lo que dice el señor, estar solicitando, y debe hacerse el mantenimiento y la revisión constante de toda la red de incendios, para garantizar ante cualquier aseguradora que, ante cualquier evento, nos lo cubran.

TORRE 3 – 612: perdóname un segundo, la acotación también va a qué revisemos con Capital, si los materiales utilizados son los debidos, teniendo en cuenta que es una red contraincendios que está enterrada, porque en el momento de una reclamación ante un seguro, eso nos puede afectar, si los materiales no son aceptados, teniendo en cuenta que la red contraincendios está enterrada, ya deben tener una especificación mucho más alta, que un PVC presión.



TORRE 7 – 1225: sí señor, lo que te digo es lo que entrega Capital fue lo aprobado en planos. Ya hay que contratar a alguien que haga toda la revisión, del sistema de red de incendios que estaría dentro del protocolo de mantenimientos.

PRESIDENTE: de acuerdo Irma, muchas gracias. La última intervención Negocios Inversiones de la Sabana, por favor le agradecemos se identifique, buenas noches.

TORRE 8 – 1232: buenas noches, mi nombre es Cristian Rodríguez propietario de la torre 8 – 1232, quería preguntarle a la señora Irma, el tema con la Constructora Capital en los sótanos, ¿Cómo va el tema de la inundación? Porque teniendo en cuenta que hace más o menos unos dos años, si no estoy mal, tuvimos una inundación grave en el sótano, y en todos los apartamentos de la torre 1, 2 y 3, los primeros pisos. Entonces, si ese tema lo han tocado con la constructora pues para que a futuro no vayamos a tener inconvenientes, no sé si eso está dentro de lo que se está manejando ahorita con ellos. Gracias.

TORRE 7 – 1225: el tema si está incluido, pero no estuvo dentro de las reclamaciones inicial, porque había un proceso de postventa. La reclamación tuvo dos matices, el que hice yo desde la parte estructural y desde la parte de reclamación posible, y la otra una de postventa, que venía refrendada por Capital dos años. En ese tema de postventa está incluida la inundación de los parqueos. Para el zonal, se alcanzó a atrapar una actividad, que fue el hundimiento de la zona de la pérgola que va contra el parqueadero, que permitía el acceso directo de agua, con las zonas de escaleras. Esa parte directa, en este momento Capital como postventa la está atendiendo, conectando sifones, porque tiene un problema de sifones hacia el equipo de bombeo. Pero, no ha evidenciado o no ha aclarado, el hecho de por qué está entrando agua a los parqueaderos, simplemente ellos trataron una parte y todavía la otra no se ha arreglado. Estamos en ese proceso.

PRESIDENTE: gracias Irma, veo la última mano levantada para este tema, Fernanda. Para cerrar el punto.

TORRE 2 – 106: muy buenas noches para todos. Está relacionada con la torre 2, es que exactamente hace 20 días, nos sucedió, que, por lo sifones, por lo baños, intentó rebosarse el agua. Afortunadamente, un vecino llamo al señor todero quien hizo la limpieza de las tuberías, sin embargo, por lo mismo volvimos a reforzar el tema porque si es preocupante que pasen estas cosas y también, hacerle un llamado a la administración para que le haga una limpieza constante a las tuberías. Muchas gracias.



PRESIDENTE: gracias Fernanda. Irma ¿algo que aclarar en ese punto?

TORRE 7 – 1225: no, lo mismo que están diciendo, es efectivamente más de mantenimiento y hay que considerar que en el momento de lluvias altas, se empeora la situación porque no sabemos cómo está conectada la red de aguas negras, y que tanto, estas lluvias tan fuertes, afecten las salidas de aguas, no sé cómo explicarles el nombre técnico, pero que no se ahogue la tubería de aguas negras a la llegada de la tubería madre. Entonces, puede ser una de las condiciones y eso puede ser una evaluación más profunda. Pero, por el momento la más inmediata y ha funcionado es la limpieza de las tuberías.

ADMINISTRACIÓN: ¿perdón puedo hacer una observación?

PRESIDENTE: si la última, para pasar al siguiente punto.

ADMINISTRACIÓN: respecto a lo que están hablando de la limpieza, se hace. Lo que pasa es que hemos evidenciado que las personas depositan pañales, toallas higiénicas, bolsas plásticas, todo ese tipo de cosas, que hace que se taponen. Entonces les pido por favor, que lo residentes, arrojemos la basura no en los sanitarios, sino directamente a la caneca, con eso evitamos que ocurra todo lo que se está presentando.

PRESIDENTE: gracias Mayra.

TORRE 7 – 1225: perdóname un segundo, quisiera algo antes de cerrar, que tiene que ver con el siguiente punto del presupuesto, pero que es importante. Como estamos tocando el tema de los mantenimientos y de este tipo de cosas que podían afectar la copropiedad, es importante, que tengamos en cuenta que debemos tener rubros en mantenimiento, en tanto la estructura, como en los equipos cuando veamos los presupuestos. Eso se los digo, desde el punto de vista de mi conocimiento, para que los tengamos en cuenta un poquito más adelante. No era más, muchas gracias.

PRESIDENTE: Irma, para finalizar. Yo por lo general, doy primero el uso de la palabra y después hago mi intervención. Nuevamente llamo la atención a los



asambleístas, sobre los contratos que se están dando a los residentes. Irma tengo entendido, que también es residente y tiene un contrato de interventoría. De manera que dejo nuevamente la constancia, porque todos los puntos que hemos venido tratando, en la asamblea encontramos este tipo de contratación, que, a mi modo de ver, como propietario no me parece que sea lo más correcto y apropiado para la copropiedad.

TORRE 7 – 1225: perdóname voy a aclarar esa parte, porque tú siempre insistes mucho en eso y a los copropietarios. Entonces, así como tú tienes tu punto de vista, quisiera darte el mío. No sé hasta qué punto sea malo que gente que tenga conocimiento, aporte así sea al conjunto, que quiere decir, me preocupa mucho que nadie se ha quejado ni cinco, por los \$22.000.000 de pesos que nos quitó un extraño, porque si fue quitado, que no pertenecía al conjunto, que no hubo pertenencia con una administración que no le hizo seguimiento a un contrato de \$22.000.000 de pesos y nadie se ha preocupado por los \$22.000.000 de pesos, nadie ha dicho, uy nos quitaron \$22.000.000 de pesos. Además de los \$22.000.000 de pesos, tengo que decirles que solamente no es ese dinero, sino todas las postventas que hemos atendido, por Capital, porque no hubo, una reclamación adecuada en el momento. Entonces, a mí me parece que más que propietarios, o no propietarios, lo que sí debemos tener en cuenta, es el tipo de contratación que hacemos y con quién lo hacemos, una asesoría legal como tal, no importa que sea afuera o que sea adentro, sino que se cumpla con la normatividad de una contratación, que es también una de las revisiones que yo hice en el momento, no hay pólizas, no hay un respaldo, no hay un conocimiento de cómo se hace un contrato, para que se pueda reclamar más adelante. No sé si los \$22.000.000 de pesos, en algún momento se puedan reclamar, o se puedan salvar, pero lo que les digo, en ningún momento se le reclamo a Capital cuando se debía y eso es mucha plata para todos nosotros. Y hago la última pregunta, ¿Quién de todos los que están ahorita en la asamblea o estuvieron antes, se fue a la administración y sentó en algún momento alguna inquietud, de cómo estaba el conjunto y que problemas tenía?, y aquí hay ingenieros y arquitectos, o hay gente que es conocedora o al menos si no conoce, ver que el piso se le está hundiendo, o ver que el techo se le está hundiendo, o ver que se ve horrible una pérgola porque ya se está dañando, porque no cumple con los materiales que ofreció Capital. Entonces los invito a todos los asambleístas en este momento, y con todo respeto, si bien yo ya salgo de acá y la verdad, creo que cumplí con lo que para mí es importante cumplir, y como copropietaria tengo el sentir y tengo que defender mi propiedad. No sé, si en este momento finalmente eso sea lo más importante de tratar en este tema, que muchas veces que estamos hablando de los \$800.000 pesos, o el dinero que alguien se pagó de más, sino de \$22.000.000 de pesos, más toda la reclamación que no tenemos. Ustedes, en este momento, yo les puedo decir que asciende a más de \$220.000.000 millones de pesos el mantenimiento del conjunto y Capital esta [interferencia-no-audible], estamos hablando de casi \$500.000.000 de pesos, que



vale mantener este conjunto como tal. Entonces, me parece que debemos recapacitar que es la contratación que debemos tener. Muchas gracias.

PRESIDENTE: de acuerdo Irma si, y gracias por la ocasión porque me da lugar a hacer la siguiente acotación. Independientemente, de la gestión Irma, yo sí soy defensor de que los copropietarios no tengan contratos con la copropiedad. No solo porque puede haber un conflicto de intereses, sino porque ha demostrado que afecta la convivencia de la copropiedad e incluso voy un poco más allá, es tan así ese problema, que el sábado hacia el llamado de la importancia reformar el manual de contratación. Veo que se pierden y se pierden contratos, se pierde plata y no veo y no escucho, por ejemplo, que haya pólizas de cumplimiento dentro los contratos, eso se perdió no hizo y se fue. Entonces aquí si se hace un llamado y es, ojo con lo que estamos contratando, y ojo a quienes estamos contratando, y la experiencia nos está demostrando, la experiencia, los resultados, que muy independiente de la gestión, pueden que lo hayan hecho bien, pueden que no lo hayan hecho bien, eso no es discusión en este momento, es importante mirar los resultados y la experiencia no indica lo mejor. Listo, vamos al siguiente punto.

13. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2.019.

PRESIDENTE: Mayra este punto, los informes fueron enviados, con antelación, de la citación a la asamblea. El contador ¿se encuentra presente?, no sé si alguien tenga preguntas, no nos detengamos a que lo presenten porque ya cada quien tuvo la oportunidad de analizarlo, pero me gustaría saber si alguien tiene preguntas acerca de los estados financieros.

ADMINISTRACIÓN: el contador está presente.

PRESIDENTE: los informes, ya todos los tenemos en nuestros correos electrónicos, ya todos tuvimos la posibilidad y el tiempo de leerlos. ¿Hay alguien que tenga preguntas al respecto?, para que el contador nos la resuelva. Voy a hacer un barrido de preguntas, y posteriormente pasamos a aprobarlo. Bueno, no veo manos alzadas, no veo manos alzadas, no sé si el contador, quiera hacer alguna aclaración, acerca de los informes o estados financieros que presentó.

CONTADOR: buenas noches para todos.



PRESIDENTE: hola Edison, buenas noches, adelante.

CONTADOR: respecto a los estados financieros que se enviaron, corresponde al periodo 2.019 y los están comparando con el año 2.018, ya que tienen el mismo corte fiscal. A grandes rasgos lo que se puede ver, en el 2.018 generaron una pérdida, por un valor de \$10.000.000 de pesos, disminuyendo el patrimonio. Para el año 2.019, dentro de las variaciones que hubo en el ejercicio, la utilidad que se generó en el año, la diferencia entre ingreso y gasto dejó un patrimonio líquido en su momento de \$54.000.000 de pesos. Yo había preparado cuatro gráficas, en las cuales quería mostrar, el movimiento que hubo entre el cierre del 2.019 al cierre de agosto de este año, para darles una idea de cómo está el conjunto con el tema principalmente de caja, cartera y lo que tiene relación al gasto y al ingreso. A 2.019 se observa que en bancos o el equivalente era de \$26.000.000 de pesos, a agosto de este año tenemos en bancos un disponible de \$125.000.000 de pesos, en los cuales hay \$112.000.000 de pesos en la cuenta corriente, que esta cuenta es la que se maneja para el tema de recaudo de cartera y los pagos a proveedores o terceros que maneja el conjunto, y en la cuenta de ahorros.

SECRETARIO: disculpa que te interrumpa Edison, ¿puedes proyectar las gráficas?, es que lo están solicitando.

CONTADOR: dame un segundo que no me deja compartirlo, tal vez son por permisos del computador que no me deja.

TOWER LOGÍSTICA: don Edison, haga por favor clic en compartir pantalla en Zoom y luego seleccione la pantalla donde tiene el informe abierto.

CONTADOR: si Christian, ya lo vamos a compartir desde el computador de Mayra, es que es un problema por el pc, es un Mac, algo me toca hacer, ya un segundo.

TOWER LOGÍSTICA: perfecto, señor presidente que pena la intervención y me tomo el atrevimiento de la palabra, mientras el señor Edison configura el tema de permisos, hay un copropietario el señor Henry Garzón, que nos está informando desde hace rato, que tiene problemas para ingresar, llevamos un poco más de 30 minutos, uno de mis operadores logísticos está con él, y realmente no sé si el señor no ha entendido muy bien las instrucciones, pero en este momento ya vemos, que el señor ha ingresado de forma correcta a la asamblea, el señor está dejando una serie de comentarios en el chat, que no corresponden con el soporte que nosotros



le hemos brindado de forma muy cordial, para que lo puedan tener en cuenta. Muchas gracias.

SECRETARIO: aprovecho para comentarle a los copropietarios que posterior a la intervención del contador, las preguntas son sobre los estados 2.018 y 2.019 para que no nos desviemos y no se nos alargue la reunión. Si tienen preguntas adicionales, que no son del tema que estamos tratando, lo podemos dejar para el ítem 19, y así darle continuidad a la reunión.

CONTADOR: respecto a lo que les estaba comentando, dejamos el saldo en el consolidado de este año, el saldo en bancos que se registra al mes de agosto, como les comentaba, en la cuenta, hay dos cuentas: una corriente y una de ahorros. El cierre a agosto 31 es de \$112.317.000 pesos para la cuenta corriente, y \$13.185.000 pesos que esta corresponde a la cuenta de ahorros que es el fondo de imprevistos que se creó en el año 2.019 para la copropiedad. Siguiendo con los rubros del balance, observamos la cartera en los estados financieros a 2.019, venía con una cartera de \$86.000.000 de pesos al cierre del año 2.019 diciembre 31. Como se presentó en el informe el sábado anterior, a abril la administración anterior venía con \$73.000.000 de pesos a abril en la cartera morosa. A agosto como tal, la cartera en mora, está en un valor de \$51.304.000 pesos, lo cual significa que ha disminuido un 41%, desde diciembre de 2.019 a la fecha. Para el tema del comportamiento de los pagos, como se está manejando actualmente, en la copropiedad, por ejemplo, para el mes de enero fue de \$73.000.000 de pesos y el recaudo fue de \$79.000.000 de pesos, ¿por qué es superior al recaudo?, pues dado que se ha venido pagando cuotas de administración atrasados, por concepto de cartera morosa. Por eso, supera el 100% en el recaudo. Los meses que ha estado muy por debajo de la facturación, son los meses de abril, mayo y el mes de agosto, bajo un 9% de lo que se factura mensualmente a lo que se recauda en bancos. Dentro de lo que se estaba hablando de los pasivos. Los pasivos, realmente las cuentas por pagar, como bien lo dijo la señora Gloria del consejo anterior, han estado el 100% las cuentas al día. [interferencia-no-audible] el saldo que se tenía de \$56.000.000 de pesos, al mes de agosto, pero los cuales ya se han ido cancelando, en el transcurso de lo que se dio este mes. El rubro más significativo que se da dentro de las cuentas por pagar, corresponde a los servicios de aseo y vigilancia. Posteriormente, ya es el tema de mantenimientos que se hace con lo copropiedad, que son los pagos que se hacen mensualmente. Como, les había comentado respecto al patrimonio en 2.019, se tuvo una pérdida acumulada y reflejan \$12.793.000 pesos, era la que venía del 2.018. La utilidad del ejercicio, fue de \$58.000.000 de pesos, el patrimonio actual a 2.019 quedó en \$54.328.000 pesos. Para este año, también ha influido el tema de la pandemia, por lo cual los gastos se han reducido: uno por el tema de la administración del Club House, pues disminuyó el valor a partir de abril, los servicios públicos también por el mismo concepto han



bajado. Se tiene una utilidad a hoy de \$96.000.000 de pesos, los cuales se ven reflejados, uno en la cuenta corriente que tiene la copropiedad hoy, que son los \$125.000.000 de pesos y pues adicional, hay que ver que así como se redujeron varios gastos, por ciertos conceptos, también hay unos adicionales, que es por el tema de la contingencia, en los cuales se tuvo que comprar ciertos equipos y ciertas cosas que exigen los protocolos de bioseguridad y adicional los mantenimientos, que se han ejecutado en el transcurso de esta administración.

Con respecto a los ingresos, para este año, se tienen más que todo por conceptos de cuota de administración como tal, el segundo que más representación tiene, es los apartamentos que se cobran a la constructora mensualmente, ahí quiero hacer la salvedad con respecto a lo que decía la revisora fiscal en su momento que para el mes de agosto, solo se facturó \$416.000 pesos, y se venía facturando aproximadamente \$2.000.000 de pesos, que paso, se hizo una revisión por parte de la Constructora Capital, de toda la facturación del año, en donde se encontró que lo que se ha venido facturando, había una discrepancia con las cuentas de ellos, se revisó los dos sistemas y pues obviamente, ellos nos han venido consignando un dinero de más, por este concepto. Por eso, para específicamente ese mes, lo que se hizo fue un cruce de cuentas y se facturó la diferencia pues para dejar esto al día.

Hay otros conceptos que, pues obviamente no se están manejando actualmente, como es el alquileres de zonas comunes, BBQ, salón social, el alquiler de parqueaderos no se han cobrado. Respecto al tema de gastos, los gastos operacionales digamos que el que tiene mayor representación pues son el tema de servicios, donde cobija los servicios de vigilancia, servicio de aseo, servicios de mantenimiento. También están incluidos mantenimientos que llevan en el año que van en \$86.000.000 de pesos, que se han ejecutado en la copropiedad.

En los gastos financieros, se han gastado \$3.877.000 pesos, en solo gastos financieros, esto que tiene, lo que cobran por los recaudos de cartera que se tienen con el banco, gastos por comisiones, gastos bancarios, el cuatro por mil, el concepto de compra de chequera, y hoy en día se está manejando pues todo el tema de comisiones de transferencias y lo que cobran por IVA y transferencias. Éste es un resumen de cómo está la copropiedad a agosto, no se sí ya con respecto a lo que se iba a aprobar que son los estados financieros que se enviaron por correo 2.018 y 2.019, tengan preguntas.

PRESIDENTE: gracias Edison, nuevamente voy a hacer un barrido, por aquí por el Zoom a ver, si tiene preguntas, si no, procedemos a votar la aprobación de los estados financieros. Aquí hay una pregunta de Ricardo Castro, adelante Ricardo buenas noches.



TORRE 1 – 304: buenas noches habla Erika Cuesta de torre 1-304, la réplica es la siguiente, tengo una pregunta, ¿Por qué los estados financieros que no está presentando no refleja los recursos que le han ingresado a la copropiedad por venta de reciclaje? ¿Qué pasó con ese dinero, dónde está, por qué no lo reflejan?, si desde mayo se está vendiendo todos los meses el reciclaje de la copropiedad. Otro tema que quiero anotar ahí, que dice el señor contador es que en la cuenta corriente hay \$100.000.000 de pesos, a esto quiero complementar que de acuerdo a la ley 675 el conjunto residencial Lucca es una persona jurídica, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, lo que significa que su finalidad no es repartir utilidades, que los dineros que ingresen a la copropiedad por concepto de cuota de administración, deben ser ejecutados por el administrador, y destinados para cubrir las despesas necesarias, para la prestación de servicios comunes requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio, que dineros acumulados en la cuenta bancaria aumentando, demuestran que no hay ejecución del presupuesto y en ausencia de esta ejecución, es evidente el daño de los bienes de la propiedad y el detrimento patrimonial de la misma. No se puede hablar señor contador que los gastos se redujeron, al contrario, se han dejado de ejecutar, algunos rubros presupuestales dejo esa claridad. Quisiera que la administradora me respondiera ¿por qué no están reflejando en los estados financieros la venta del reciclaje, ni tampoco el uso de los parqueaderos de visitantes que muchos nosotros los residentes propietarios hemos evidenciado que se están utilizando?

PRESIDENTE: gracias Edisson, y luego tiene la palabra Mayra.

CONTADOR: bueno ahí les quiero aclarar un tema. Sí, efectivamente en la cuenta corriente, como les mencioné hay \$112.000.000 de pesos, que compone esos \$112.000.000 de pesos. Existe actualmente una reclamación de un propietario, a la cual se utilizó la póliza y se le deben \$9.000.000 de pesos, que ya nos dieron, pero que desafortunadamente el señor falleció, y estamos a la espera que los beneficiarios o los hijos completen la documentación para poder entregar este dinero. Adicional, como lo mencioné el gasto es a agosto, entonces, de esos \$112.000.000 de pesos, si le descuenta los \$9.000.000 de pesos, hay unas cuentas por pagar, que por eso lo puse en los pasivos, que corresponden a \$56.000.000 de pesos. Entonces, de ese dinero tenemos que descontar, los \$9.000.000 de pesos más los \$56.000.000 de pesos, por estos pagos. Adicional, pues sí, es entendible por el tema de la pandemia, el Club House no funciona ya creo que es a partir de abril o mayo, la cuota de administración que se pagaba era alrededor de \$4.000.000 de pesos, hoy en día se está pagando \$700.000 pesos. Con respecto a los servicios públicos, el recibo del gas, pues ya no es el mismo valor porque ya no se está utilizando este servicio, por concepto de la piscina. Lo mismo pasa con el alumbrado de zonas comunes, el uso del agua de las zonas comunes, estos servicios se han reducido. Entonces, no es que no se esté ejecutando el presupuesto como tal,



porque en sus momento cuando el conjunto esté a full, pues obviamente estos valores van a incrementar y se va a ejecutar al 100%, por ahora sí, está quedando este dinero y muy seguramente se va a evaluar, pues obviamente toca mirar que necesidades tiene el conjunto, previamente hay unos mantenimientos que hay que hacer, que no se tenían presupuestados y que se van a ejecutar, pero no es que estén quedando los \$112.000.000 de pesos, como si el conjunto estuviera percibiendo utilidades. Si se han dejado de pronto de hacer pagos, pero es porque los servicios como tal, no se están ejecutando en este momento, debido a la pandemia.

PRESIDENTE: gracias Edison, adelante Mayra con la pregunta que tiene la asambleísta. Mayra adelante.

ADMINISTRACIÓN: respecto a lo que dice la señora Erika, si efectivamente la plata está ahí, de hecho, esa plata la entrega el señor todero. La plata como bien pueden ir a revisar esta junto con el dinero que se tiene de los depósitos que se reciben cuando se hace un trasteo, esa plata está ahí, se la pasará al contador para que él la concilie. Pero en cualquier momento si quiere el tesorero del consejo me puede hacer el arqueo, como ha venido haciendo los arqueos, y siempre ha estado ahí el dinero, el arqueo en caja menor. Entonces con mucho gusto, cuando el señor tesorero pueda, puede hacer el arqueo y pues se lo pasará al contador para que lo grabe en el sistema. Con el tema de cobro de parqueaderos, pues la verdad, esta administración no ha hecho ningún cobro de parqueadero, entonces no sé a qué dinero se refiere la señora Erika, puesto que no estamos haciendo cobro de parqueadero todavía.

PRESIDENTE: adelante Gloria Cardona.

TORRE 9 – 636: yo quiero decirles algo, me parece delicado que uno coja los dineros de los reciclajes y los deje con los provisionales, porque esto, hasta donde nosotros hacíamos seguimiento, inmediatamente entraba un valor de reciclaje, se consignaba pues se hacia la contabilización. Entonces ese aspecto si me parece, que es de tener en cuenta. Yo estuve haciendo arqueos de caja hasta el mes de julio, y nunca me mostraron nada por concepto de reciclaje, si es que está ahí, yo nunca lo logre evidenciar. Yo no soy contadora, pero si quiero decirles algo, a mí me parece, y lo propongo que nosotros no deberíamos autorizar por este año, por el resto que queda de este año, el incremento de la cuota de administración ni nada, ahí está la plata, y como bien lo dice la ley, no debe haber ganancia ni nada, lo que entra sale. Entonces teniendo en cuenta la pandemia, pues dejar la cuota de administración tal cual viene, en el mes de enero o febrero, citar a asamblea, y si ya



el país y el mundo están funcionando bien, pues se toma la determinación de estudiar un presupuesto con incremento de administración. Es lo que me parece y lo dejo en el tintero, a ver qué opinan ustedes. Gracias.

PRESIDENTE: vale Gloria, muchas gracias. Me parece muy válido lo que dices, dejémoslo ahí en el tintero y lo llevamos al punto del presupuesto que es lo que sigue. Ingeniera Claudia Velásquez, buenas noches. Adelante.

TORRE 2 – 208: buenas noches para todos, si yo tenía dudas, estaba esperando que todos hablaran. Yo soy la propietaria de la torre 2 -208, junto con mi hermano. Estaba preocupada por el dinero. Tristemente, lo que Diego dijo inicialmente es verdad. Acá todos los que están en administraciones y en los consejos se toman esto como una guerra personal. Nosotros hemos sido afectados en el apartamento, lamentablemente en la espera de la indemnización, mi papá falleció, pero una señora que estaba entre el consejo, tuvo a bien de dañarle la mente a Mayra, gracias a Dios Mayra reconoció eso, y pues ahora nos ha ayudado. Pero nosotros seguimos damnificados, ya le enviamos a ella toda la documentación, yo creo que mañana le debe llegar el último documento, y yo pregunto ¿el conjunto nos va a pagar, todo lo que hemos perdido en intereses por no poder rentar el apartamento? Quiero saber eso, porque gracias a chisme de esa señora ha entorpecido todo el pago, entonces obvio, el dinero está ahí represado, y nosotros con el patrimonio muerto sin poderlo rentar y quiero saber que va a pasar con eso. ¿Ustedes, nos van a pagar los intereses con los perjuicios?

PRESIDENTE: no sé si la administración tenga algo que decir al respecto.

ADMINISTRACIÓN: de acuerdo a lo que dice la señora Claudia, pues efectivamente nosotros no podíamos entregar el dinero, sin la documentación exigida porque esto es un tema legal, en que en un futuro la copropiedad se puede ver afectada, entonces ya con toda la documentación que la señora Claudia nos presentó, pues se va a revisar y así mismo, hacerle la devolución, pues del dinero. Hay que ser conscientes de que la administración, digámoslo así, tal vez no tuvo la culpa por el acontecimiento o por lo que sucedió, sin embargo, se ha atendido. La idea es hacerles entrega del dinero a los hijos, pero esto debe ser legal, para que la copropiedad no sufra ninguna afectación a futuro.

PRESIDENTE: gracias Mayra. Participante de la reunión esta denominado como 6424, adelante.



TORRE 6 - 424: buenas noches, me llamo Luz soy propietaria del apartamento de la torre 6-424. Finalmente, ¿los estados financieros al año 2.018 están aprobados o no? Tenemos que avanzar con esto. Lo mismo el informe que nos estrega el señor Edison, con todo respeto al señor contador, parece más un complemento a la gestión que ya nos presentó la señora Mayra. Realmente, lo que se viene a aprobar acá es los estados financieros del año 2.019, estamos o no de acuerdo. Quisiera que, por favor, se respetara el punto con respecto a la aprobación de los estados. Gracias.

PRESIDENTE: gracias. ¿Fernando ibas a decir algo?

SECRETARIO: en efecto, el punto es estados financieros 2.018 - 2.019, y lo que nos [interferencia-no-audible] el contador es 2.020 creo que eso parte de la reunión del siguiente año.

PRESIDENTE: así es, se deja constancia de ello y entonces vamos a proceder a la aprobación de los estados financieros. Señores TOWER nos habilitan la pregunta. La pregunta es: ¿aprueba o no los estados financieros del año 2.019?

TOWER LOGÍSTICA: listo señor presidente. Señores asambleístas por favor dirigirse en este momento a la plataforma de votación Vo.TOWER, donde quieran que la tengan habilitada, bien sea en su computador o bien sea en su dispositivo móvil, Tablet o celular. En este momento, estamos haciendo verificación de quórum para proceder a la activación de la pregunta. La pregunta que se va a votar es: ¿aprueba los estados financieros de la copropiedad a 31 de diciembre de 2.019?

PRESIDENTE: correcto, tres minutos para que la gente vote, por favor.

SECRETARIO: señores asambleístas para dar un poquito de celeridad, el punto 14 que es el que viene a continuación, es presentación y aprobación del presupuesto vigencia 2.020.

TOWER LOGÍSTICA: tenemos en este momento, como ven en sus pantallas, un quórum de 37.793%. Entonces, sobre ese porcentaje de quórum, estamos haciendo la activación de la pregunta. La pregunta ha sido activada, en este momento, ya pueden votar, por favor.



Recordamos a los señores asambleístas, nuestras líneas de soporte técnico que en dado caso que requieran una asistencia, a pesar de toda la información que ya previamente se ha compartido, uno de nuestros tres operadores logísticos está disponible para la reunión de esta noche y atenderá su inquietud. Muchas gracias.

SECRETARIO: leo la pregunta para todos los copropietarios ¿aprueba los estados financieros de la copropiedad a 31 de diciembre de 2.019? SI o NO. Diego quiero consultar contigo algo que veo en el chat. Los copropietarios preguntan que si la y pregunta debe ser 2.018 y 2.019, y hay otros copropietarios que dicen que no podemos aprobar 2.019 si no hemos aprobado 2.018.

PRESIDENTE: si, regálame un segundo que estoy consultando la norma.

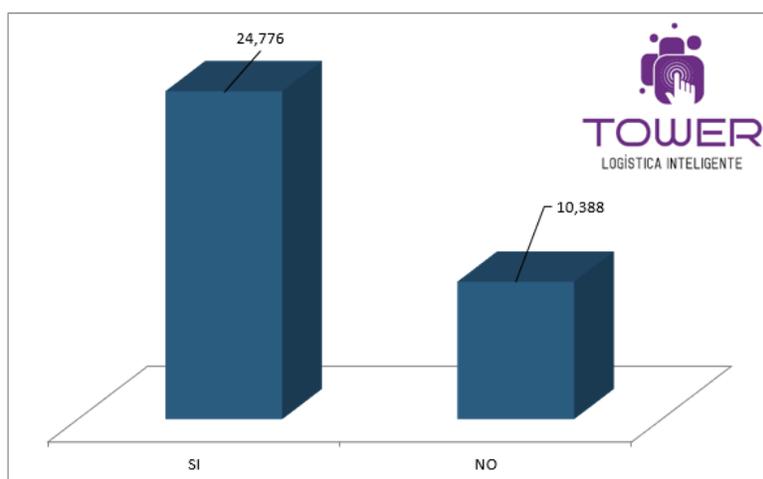
SECRETARIO: el siguiente punto es el que trata del presupuesto, aún estamos en estados financieros, para que lo tengan presente. Mayra, ¿tú vas a hacer la presentación del siguiente punto, me confirmas?

ADMINISTRACIÓN: sí señor.

TOWER LOGÍSTICA: señores asambleístas el tiempo de votación ha finalizado. Los resultados finales están en la plataforma de votación Vo.TOWER, donde ustedes la tienen abierta, así como también en esta pantalla de Zoom, donde los estamos compartiendo en este momento.

1. ¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COPROPIEDAD A 31 DE DICIEMBRE DE 2019?

		Respuestas	
		Porcentaje	Coficiente
	SI	70,458%	24,776
	NO	29,542%	10,388
	Totales	100%	35,164



PRESIDENTE: por el sí 24.77% y por el no 10.38%. Entonces por votación, quedan aprobado los estados financieros para la vigencia 2.019. Miren, es muy válida, la inquietud y la discusión que se da acerca de si debemos o no aprobar los estados financieros de 2.018, y entiendo que según lo que han descrito, y yo para esa época no era propietario, informaban que los estados financieros, no fueron ni siquiera, y quisiera que me lo aclarará Mayra, ¿fueron votados o no fueron aprobados? es la pregunta que yo tengo.

ADMINISTRACIÓN: disculpa es que no te escuche, puedes repetir la pregunta por favor.

PRESIDENTE: ¿los estados financieros del 2.018, no fueron aprobados o no fueron votados?

ADMINISTRACIÓN: tengo entendido que, en su época, no fueron aprobados.

PRESIDENTE: de acuerdo, es decir, los estados financieros se votaron y no fueron aprobados, luego entonces no habría lugar a hacer una segunda aprobación después de dos años. Ósea los estados financieros se aprueban es cada año, no cada dos años. Entonces si los estados financieros, no fueron aprobados, la opción legal que tiene la copropiedad es hacer la auditoria correspondiente y ejercer las acciones legales que haya lugar. Pero, no podríamos en este momento, habilitar porque no está ni siquiera en el orden del día la votación del presupuesto del año 2.018. Si yo habilito una votación del 2.018, estaría desconociendo el orden del día y muy a pesar de eso, quisiera preguntar si los estados financieros del 2.018 no fueron aprobados, ¿Qué acciones legales ejercieron los copropietarios? Mayra me



confirmas sobre esta situación concreta. ¿Hubo algún propietario que ejerció alguna acción legal en contra del conjunto por algún manejo de los estados financieros en el 2.018? porque entonces esto no se puede decir, que en el 2.018 no aprobábamos entonces lo vamos a llevar hasta el 2.030, no esto no es posible. Creo que la ruta que queda después de la no aprobación, son las acciones legales. Me confirmas, por favor.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, que yo sepa, no, no hicieron nada con respecto a esto.

PRESIDENTE: de acuerdo, entonces como no fueron aprobados y nadie ejerció acción legal, no me pidan que lo incluya en este punto, porque uno, no está en el orden del día, y dos el camino o la opción que quedaba era las denuncias correspondientes y nadie las hizo. Entonces vamos a seguir adelante.

14. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO VIGENCIA 2.020.

PRESIDENTE: presentación y aprobación del presupuesto vigencia año 2.020. Adelante Mayra con la presentación del presupuesto. Pero creo que también incluso, el presupuesto fue remitido con anterioridad, me parece a mí que las personas tuvieron al igual, tiempo para leerlo, y estudiarlo, ya hay una proposición de Gloria Cardona que dice: ojo que podemos seguir funcionando con lo que resta del. Si te entendí bien Gloria, sigamos funcionando con lo que estamos pagando ahorita, porque se ha demostrado que a octubre hemos subsistido, o aprobemos un presupuesto a corte de marzo que es la asamblea ordinaria. Voy a hacer un barrido de comentarios, acerca del presupuesto a ver que están opinando al respecto. Josefina buenas noches. Sobre el punto del presupuesto.

TORRE 1 – 304: buenas noches para todos. Mi nombre es Erika Cuesta represento al inmueble de la torre 1 – 304, mucho gusto soy contador público quiero darles una opinión profesional respecto a los anexos al presupuesto, la vigencia del presupuesto, los conceptos que nos envió la administradora y la opinión sobre la elaboración del presupuesto. A continuación, como para ayudar que el presupuesto fluya más rápido. Con el ánimo de poder ejercer nuestra función como asamblea escrita en el literal 2 del artículo 38 de la ley 675, aprobación del presupuesto anual de ingresos y gastos. Respetuosamente solicite de manera verbal y escrita a la administradora el pasado 24 septiembre, la entrega en ejecución presupuestal, la cual comprendía la comparación del presupuesto aprobado versus el ejecutado del



1 agosto de 2.020 a 30 de agosto del 2.020, teniendo en cuenta las funciones de la administración descritas tanto en el numeral 1 del artículo 4 de la ley 675, como la cláusula 4 de su contrato de prestación actual de servicios y el manual de políticas contables. Claramente para concluir, no se dio cumplimiento, que el administrador debía presentar adicionalmente al presupuesto de ingresos y gastos su respectiva ejecución presupuestal, los cuales no fueron enviados en los términos legales de la convocatoria según el artículo 39 de la ley 675, toda vez que llegó una notificación diciendo que el 19 de septiembre sería enviada, situación que tampoco se cumplió por parte de la administración, puesto que hasta el 21 de septiembre nos envió una relación fue de gastos, que no cumplía con las características de un presupuesto de ingresos y gastos, situación que fue aceptada por la administradora en su respuesta, donde menciona que efectivamente hace parte de sus funciones como administradora, pero que ni la ley la obliga, ni el reglamento, que ella debía anexar dicha ejecución presupuestal, y afirma que lo que nos enviar es una relación de gastos. La vigencia del presupuesto también está errada, no cumple con lo descrito en el reglamento de la propiedad horizontal en su artículo 27 literal 5.

PRESIDENTE: gracias Erika, termina por favor.

TORRE 1 - 304: pese a que ya había un incumplido de la ley y el reglamento por parte de la administración en cuanto al envío de los documentos fuera de tiempos. El pasado 28 septiembre la administradora envía de forma extemporánea, dos documentos adicionales, denominados ejecución presupuestal y presupuesto final, lo cual yo quiero mencionar y dejar claridad a la señora administradora que el desconocimiento y la ignorancia de la ley, no la excluye de su cumplimiento. Recordemos que los administradores de propiedad horizontal, responden por dolo, por perjuicio o culpa leve.

SECRETARIO: Erika buenas noches, como secretario de la reunión, quiero hacerte la siguiente acotación. Vamos por puntos puntuales de lo que estamos hablando que es el tema del presupuesto y no sobre reglamentación. Dos, considero que cuando te expreses a la asamblea debes hacerlo de una mejor manera.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, ¿hay alguna pregunta? Es que la señora Erika no me hice una pregunta puntual en el presupuesto, entonces no sé si continuamos con otra pregunta.

PRESIDENTE: a ver si trato de copilar lo que dijo Erika, quien dice que el presupuesto no está elaborado conforme a la vigencia que establece el reglamento,



esa es la primera pregunta, ¿Por qué no se está cumpliendo esa vigencia que dice el reglamento de propiedad horizontal? Es la pregunta que entiendo yo Mayra.

ADMINISTRACIÓN: con respecto a lo que la señora Erika me está preguntando, el presupuesto lo estamos pasando desde ahorita, desde la fecha, hasta la próxima asamblea, por el tema de la contingencia que no se realizó a tiempo la asamblea, pues por eso lo estamos haciendo así.

PRESIDENTE: es decir, entiendo que Erika manifiesta y me uno a esa inquietud, y creo que también Gloria le mencionaba, el presupuesto se hace con vigencia a corte de la asamblea ordinaria. La asamblea ordinaria por ley, se tiene que hacer dentro de los tres primeros meses del año. Entonces, no podríamos llegar a aprobar un presupuesto de septiembre a septiembre, si bien se tiene que hacer la asamblea ordinaria, en la cual se aprueban los presupuestos con la vigencia de 2.021 a más tardar el 30 de marzo. Esa es la inquietud que recojo de Gloria y de Erika.

ADMINISTRACIÓN: lo que usted está diciendo es totalmente cierto don Diego, lo que dice doña Gloria es verdad, este presupuesto entonces iría hasta marzo que es lo ideal que vuelva a hacerse la asamblea, ya después, cuando se apruebe el presupuesto en enero y febrero, ya sería el retroactivo pues para poner al día el tema del presupuesto.

ABOGADO FELIPE SOTELO: si me permiten participar un momento, soy Felipe Sotelo, lo que sucede ahí, y de acuerdo a lo que entendí respecto a la ejecución presupuestal que hablaba hasta agosto de este año. Lo primero, es que la ejecución presupuestal de este año se presenta para la próxima asamblea, por lo tanto, no habría digamos obligación de presentarse en este momento, lo que va del año. Segundo, el presupuesto normalmente en propiedad horizontal, se aprueba de 1 de enero a 31 de diciembre de hecho es el presupuesto anual. Por lo tanto, la participación ahorita del presupuesto tendría que ir a corte 31 de enero, ¿qué es lo que sucede? Las copropiedades del 1 de enero hasta la celebración de la asamblea, como lo dice el presidente, funcionan virtualmente con el presupuesto del año inmediatamente anterior, pero en el momento en que se celebra la asamblea, de forma retroactiva de ese 1 de enero, se ejecuta todo lo que son incrementos, la apertura de los rubros de acuerdo como se haya asignado el presupuesto, y contablemente se acomoda a ello.

Sin embargo, como dice Mayra, por la contingencia, y en este momento que estamos celebrando una asamblea a corte de septiembre, la idea y por eso se presentó el presupuesto sin una fecha límite, era para que se determinara si el



presupuesto iba, hasta la próxima asamblea o hasta el 31, teniendo presente que el próximo año, se presentaría un presupuesto o una ejecución presupuestal, tal como lo acaban de decir, con un presupuesto del 1 de enero al corte de septiembre con el presupuesto aprobado del 2.019, y con un presupuesto de septiembre del 2.020 a diciembre del 2.020, según lo que se apruebe en este momento en la asamblea. Sin embargo, deben tener presente que se debe tener claridad de esto para todos los asambleístas, por si hay incrementos, ¿por qué?, si se vota un presupuesto para 2.020, que no diga la ejecución presupuestal sea de ahorita de septiembre hasta diciembre, pueden llegar a presentarse que se apruebe para el 2.020 completo y puedan cobrar lo retroactivo de las cuotas de administración desde el 1 de enero hasta la fecha. Por eso la claridad de lo de la ejecución del presupuesto. Mi sugerencia, es tal como se manejan en todas las copropiedades es, a corte de 31 de diciembre, haciendo la salvedad que todas las modificaciones se hacen posterior a septiembre, y en la próxima asamblea aprueben desde el 1 de enero de 2.021 hasta el 31 de diciembre de 2.021.

PRESIDENTE: bien. Doña Irma adelante buenas noches.

TORRE 7 – 1225: no voy a hablar de ley porque no es mi campo, pero mi campo si es la parte presupuestal. Entonces, quisiera aclarar lo siguiente, el problema no es en este momento si va hasta diciembre o no va hasta de diciembre, sino lo que contiene de hecho el presupuesto, que se está teniendo en cuenta, para que nosotros podamos aprobar el presupuesto y no hay para mí la suficiente base para decirles que el presupuesto está bien o está mal hecho. Pero quisiera decirles dos cosas, independiente de la parte legal cuando se hace una asamblea normal, nosotros tenemos normalmente una información en marzo, normalmente unos cortes en diciembre, pero, no estamos normal, estamos en septiembre haciendo una asamblea para aprobar el presupuesto final, que si ese era el tema debemos dejarlo igual y no gastar plata en una asamblea. Entonces, quiero dejar cierta claridad, nosotros en este momento no sabemos por la pandemia si vamos a durar si Club House o no Club House. Si nosotros aprobamos un presupuesto sin pagar el Club House, ahorrándonos esa cuota, cuando entre mantenimiento en noviembre o diciembre cuando el gobierno diga que ya lo podemos usar, la pregunta mía es, ¿vamos a hacer otra asamblea para aprobar el adicional del presupuesto? O vamos tener un presupuesto teniendo en cuenta que, en un momento dado, tenemos un porcentaje, pero que puede subir si el Club House lo aprueban. La segunda, acababa de pasar presupuestos de mantenimiento que es muy importante para el conjunto. Hay un dinero que está guardado en este momento, yo no hablo de los términos contables porque no sé, pero sé que está ahí, que debe en mi criterio utilizarse para hacer los mantenimientos que son urgentes en el conjunto, uno de esos, son: el cerramiento que se está cayendo, porque Capital atendió una parte, y las otras cubiertas que afectan en este momento a todas las torres que no fue



atendido por Capital. Este presupuesto asciende aproximadamente, a unos \$90.000.000 de pesos, que digamos, que es el primero que hay, que es lo que decía doña Gloria, que en eso estoy de acuerdo. Pero me parece que esas cosas deben ser claras cuando se les presenta un presupuesto a toda la asamblea, donde puede salir dinero y porque no se ha aumentado una cuota, pero hay muchos más mantenimientos que no hemos hechos y hemos tenido en cuenta, para que nuestro conjunto no se vea feo. Entonces, me parece que esta asamblea, debemos evaluar cuales son prioritarios y cuales no son prioritarios, pero que, si debemos hacer en algún momento, eso debe presentarse en una asamblea, debe explicarse y decirle a la gente, miren, esto vale tanto y se va hacer dentro de un mes o el otro año cuando consigamos plata o con una cuota extraordinaria. Pero les invito muy cordialmente a que piensen, en la parte presupuestal, no en el momento de la pandemia o de la cuota pequeña, sino en su conjunto en donde vivimos. Y sin hablar de la otra parte, de equipos, esa es otra que también necesita mantenimiento.

PRESIDENTE: gracias Irma. Voy a hacer una proposición para que la vayamos pensando, y es, mañana arranca el mes de octubre, restaría entonces para el 2.020, tres meses, el último trimestre del año. Hemos pasado ya nueve meses, funcionando con las mismas cuotas de administración y que vamos bien. La pregunta y la reflexión es: ¿Qué pasa si nos mantenemos con el presupuesto y las cuotas de administración que venimos manejando y en enero convocamos la asamblea ordinaria? Porque la ley nos dice a nosotros, que la podemos hacer dentro de los tres meses, y la hacemos dentro de los 3 primeros meses y aprobamos el presupuesto para el 2.021. Es algo que lo dejo ahí en remojo, para que lo vayan pensando. Gloria, adelante buenas noches.

TORRE 9 – 636: gracias, yo estoy de acuerdo con que hay que mirar mantenimientos, pero miren, desde que estuve en el consejo, siempre pedí, un cronograma de mantenimientos, y esto nos está llevando a esto, a que no estamos haciendo los mantenimientos preventivos sino correctivos, pero, de todas formas, así sean correctivos yo sugiero que la cuota la debemos dejar hasta enero, es mi inquietud. Gracias.

PRESIDENTE: gracias Gloria. Mónica Bernal buenas noches.

TORRE 1 – 501: buenas noches, soy Mónica Bernal torre 1-501. Yo estoy de acuerdo con que la copropiedad si necesita, que le realicen un presupuesto muy bien estructurado, porque efectivamente viene trabajando con un presupuesto que carece de muchísimas cosas que se deben tener presente, pero hasta hoy, la copropiedad no ha dejado de funcionar por eso, es decir, nosotros hemos ejecutado



incluso rubros, como el de la interventoría de la señora Irma, por \$6.000.000 de pesos que no estaban contemplados dentro del presupuesto, pero aun así, la copropiedad sigue trabajando y sigue evolucionando, se ejecutan en la medida en que sean necesarios, y tengan sus soportes respectivos, pero hasta tanto lo de la emergencia nos mantenga así, yo sugiero que se siga manteniendo el mismo monto de la cuota hasta que no se realice un presupuesto bien elaborado, aprobar un presupuesto como el que estamos viendo hoy, sería irresponsable de nuestra parte, porque carece de todos los argumentos. Ósea estamos mirando un presupuesto que dice de septiembre a septiembre, entonces a bueno pasémoslo para enero, no, no se puede jugar con la copropiedad, sentarnos a hacer un buen presupuesto para la próxima asamblea con las cosas que se requieren. Gracias.

PRESIDENTE: gracias Mónica. Vamos con Cesar Gallego, buenas noches.

TORRE 4 – 915: buenas noches, habla Cesar Gallego, propietario del apartamento 915 de la torre 4. Escuchando hablar a la señora Irma y a todos los asambleístas. Si me parece importante, que debemos darle la prioridad necesaria a los mantenimientos locativos y a los mantenimientos de los equipos, ya que esto es lo que nos va a garantizar una vida útil de todos nuestros bienes en cuanto a la propiedad. Entonces, en cuanto al presupuesto, si me parece que si hasta el momento, vamos la mayor parte del año transcurrido con el presupuesto que se venía del año pasado, tenemos que solicitarle al consejo o a las personas que van a realizar el presupuesto, se sienten, para que el presupuesto del año siguiente, contemplen ese tipo de gastos, y de esta manera se apruebe un presupuesto que sea más real. En este momento aprobar un presupuesto hasta septiembre del otro año, donde no se tienen contemplados estos aspectos que son de carácter importante y urgente, me parece que sería una mala decisión por parte de la asamblea. Muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias Cesar, señor Fernando.

SECRETARIO: posterior a que terminen las intervenciones de los asambleístas, me gustaría también que me permitieras mi opinión en cuanto a este punto.

PRESIDENTE: claro que si Fernando, terminamos y le doy el uso de la palabra. Javier Castañeda buenas noches. Bueno, entonces Leonardo Ortiz buenas noches, adelante.



TORRE 4 – 413: buenas noches, Leonardo Ortiz torre 4 – 413. Viendo el presupuesto, tiene muchas falencias. Uno, iniciando con todo lo que hemos escuchado de mantenimientos que se deben hacer, cerca perimetral, mantenimientos correctivos en maquinarias y demás, no se ve reflejado en el presupuesto. Avalarlo en este momento, sería absurdo. Dos, no veo la realidad ni la seriedad en la elaboración del mismo. No estoy de acuerdo con que se mantenga la cuota, a futuro se vendrán unos incrementos, falta ahí incluir arreglos de fachadas, impermeabilizaciones que ya el conjunto lleva más de tres años y ese es un rubro grande que se nos viene, el cual no está reflejado dentro del presupuesto. Yo llamo a los propietarios, que sean conscientes, que tenemos que hacer incrementos, gústenos o no, porque la propiedad va a exigir mantenimientos que son bastantes onerosos, y venimos con una cuota de administración que si no estoy mal, no se ha aumentado desde que se tiene la propiedad en funcionamiento, entonces, aprobar este presupuesto no es, pero si les digo que más adelante si vamos a ver los efectos, de no haber hecho un incremento progresivo en la cuota de administración y vamos a ver que se van a tener que sacar cuotas extraordinarias para ponernos al día con el conjunto. Entonces, igual tenemos que ver que es recaudarse cartera, que eso supliría un poco el tema de presupuesto, pero lastimosamente, lo que les digo a todos, hagamos un bolsillo para las cuotas extraordinarias que se vienen, por la falta de seriedad en la elaboración de un presupuesto y un seguimiento. Gracias.

PRESIDENTE: gracias Leonardo.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, creo que a la administración no nos han dejado hablar. ¿Puedo hablar respecto al presupuesto?

PRESIDENTE: sí, lo que pasa es que consideramos que la gente tuvo suficiente tiempo para leerlo. Entonces estamos mirando las observaciones, Mayra, a ver si lo aprobamos o no, pero ¿algo adicional a lo que ya presentaron tienes para decir?

ADMINISTRACIÓN: pues lo que yo quiero que revisen es que dentro del presupuesto si está contemplado, el tema de los mantenimientos, efectivamente, no se han venido haciendo los mantenimientos preventivos, lo que dice don Leonardo es verdad, ya vienen unos correctivos grandes, por eso mismo, porque no se habían hecho eso preventivos. Si ustedes se dan cuenta, nada de los mantenimientos que nosotros pusimos, estaban contemplados en el presupuesto anterior y el presupuesto anterior, tengo entendido que tampoco lo aprobaron. Entonces, si seguimos así, la verdad el conjunto es el que va a tener problemas. De todos modos, yo los invito a que, si no están de acuerdo con este presupuesto, pues por mí, no



hay ningún inconveniente, pero sí que aporten los propietarios y que no se quede esto así, sino que realmente aporten en lo que sugieren y vean que hace parte del presupuesto para el bienestar de la copropiedad. Esa es mi opinión.

PRESIDENTE: gracias Mayra. Vale perfecto. Ferney adelante, tienes el micrófono abierto.

TORRE 6 – 1122: si buenas noches, yo si estoy de acuerdo que el presupuesto si se tiene que ajustar [interferencia-no-audible] que se haga la asamblea en marzo como se tiene previsto, pero si hay necesidad de que el presupuesto se suba. Acuérdense nosotros estamos, con una cantidad de situaciones que hay la necesidad de mejorar. Si nosotros aprobamos ahora y si hay demasiada plata sobrante, como de pronto algunos han pretendido, caería que al final en marzo la [interferencia-no-audible] los gastos que tenga el conjunto, podríamos ajustar gradualmente para que el 2.021, que creo que es supremamente importante, y de antemano, quiero volver a [interferencia-no-audible] ya lo escribí en el chat, pero creo que debemos ser conscientes y en la parte [interferencia-no-audible] que todos los [interferencia-no-audible] arranquen a partir del [interferencia-no-audible] gracias.

PRESIDENTE: gracias Ferney. Jael buenas noches.

ASAMBLEÍSTA (Jael): si buenas noches, yo creo que no vale la pena aprobar el presupuesto por tres meses, o si se hace que por lo menos que no sea retroactivo, en todo el año 2.020. Porque la verdad en este momento, no sé si la gente este para eso. Pero si es necesario que se incremente pues a partir de enero podemos revisar un nuevo presupuesto y que sea más ajustado a la realidad. Sin que nosotros [interferencia-no-audible].

PRESIDENTE: gracias Jael. Don Fernando Medina buenas noches adelante por favor.

TORRE 4 – 615: mira dos temas principales con respecto al presupuesto. Las cuotas no se han venido incrementando en los últimos años, pero debe tenerse en cuenta que esas [interferencia-no-audible] de las torres 1, 2, 3, 8 y 9 en la primera etapa. En la segunda etapa, entraron las 4, 5, 6 y 7 y se mantiene el mismo valor de cuota, lo cual quiere decir, que si la copropiedad funcionaba con las expensas que se cobraban en la etapa I. Perfectamente puedes seguir operando con las despendas cobradas para la etapa I y para la etapa II, quiere decir, que el mayor



valor debe verse reflejado en alguna parte. Por lo tanto, debe disminuirse el valor de cuota finalmente, en segundo lugar, la presentación del presupuesto para que sea aprobado o no, no cumple con los mínimos de ley ni se muestra claramente cuánto es el incremento por cada rubro. Por lo tanto, yo invito a los copropietarios a que votemos por no incrementar y esperemos a la asamblea de enero, para verificar los valores que deban cobrarse a partir del 1 de enero. Ahora y si hay una cartera morosa porque la gente no tiene trabajo, no puede pagar las cuotas completamente, mal haremos en aumentar todavía más la cartera morosa, subiendo las cuotas de administración. Lo siento mucho, señores, pero me parece que no debemos de ninguna manera el presupuesto que tenemos presentado para aprobación. Gracias.

PRESIDENTE: gracias Fernando. Buenas noches Javier Castañeda.

TORRE 5 – 520: buenas noches mi nombre es Luz Helena Kalil propietaria del apartamento 520 de la torre 5. Yo quisiera primero mencionar que como han dicho casi todos, el presupuesto se debe presentar de enero a diciembre cada año. Es un presupuesto que realmente, no está claro, y que por lo tanto no debería ser aprobado, además como dicen, nos quedan tres meses en este año, entonces ya el otro año en la asamblea del 2.021, se debe presentar un presupuesto más claro y que lo envíen de verdad con anticipación, porque es que el presupuesto lo enviaron ésta semana, ósea no como deberían haberlo enviado, cuando enviaron la lista de los valores, que se debían gastar, ahí han debido de enviar ese presupuesto bien estructurado para que pudiéramos nosotros tomar alguna decisión. Lo otro, que tenemos una cartera muy grande, que son \$85.000.000 de pesos, más bien la administración debería hacer énfasis en esto, pues no sé si haya abogados para la cartera morosa, me parece importante que cobremos, porque de verdad está muy alta pues son \$85.000.000 de pesos que a cualquier propiedad deja en crisis. Entonces, que la administradora se dedique más a ese cobro. Esa es mi opinión.

PRESIDENTE: gracias por el aporte. Ricardo Contreras buenas noches.

TORRE 4 – 1214: si buenas noches, estoy de acuerdo con que no se suba la cuota de administración. Pongámonos conscientes de lo que está pasando hoy en día, la situación no es normal, y lo que dice la señora que habló anteriormente, debemos cobrar la cartera vencida porque si incrementamos la cuota, pasa lo que pasa en muchas entidades y organizaciones, le aumentan más plata y se va a perder. Trabajemos con lo que estamos trabajando hoy en día, y en enero se aprueba el nuevo presupuesto, porque igual el presupuesto pasado no fue un presupuesto haciéndolo de una manera consciente. Lo otro, si estamos preocupados por el mantenimiento, listo lo comprendo, pero tengamos en cuenta que tenemos todavía



un año de garantía (soy de la torre 4) con la constructora, entonces hagamos efectivas las garantías. Eso es todo.

PRESIDENTE: vale Ricardo gracias. Bien, Irma y ya procedemos a realizar la votación.

TORRE 7 – 1225: corta mi intervención. A mí me parece que independiente de todos los conceptos en cuanto a la parte económica, es más claro, que todos tenemos problemas económicos, que la pandemia ha afectado a todo el mundo, y que en este momento a modo de concepto. Pues no deberíamos aumentar la cuota y sobre todo matarnos en eso. Eso es muy claro. Pero yo los invito que, para el otro año, tengamos en cuenta todo eso que se habló en el presupuesto, que no nos vayamos por la cuota más baja, el conjunto no está funcionando como se dice con la cuota, porque faltan muchas cosas. Pensemos como dijo el señor Leonardo, que más tarde nos toque una cuota extraordinaria, que viene siendo aproximadamente \$1.500.000 pesos. Si nosotros hacemos un ahorro programado, si recogemos la plata de cartera y tal vez votemos porque esa plata se use únicamente para los arreglos del conjunto, son alternativas que podemos tomar en puntos varios. Apoyo simplemente que no se vote en este momento el presupuesto, que quienes queramos colaborar, podamos colaborar, en el concepto presupuestal pues hagamos aportes, como lo hemos hecho como por ejemplo yo en la parte de interventoría, y hagamos aportes en qué podemos hacer más adelante. Ahorita, por tres meses yo no haría cambios. Gracias.

PRESIDENTE: gracias Irma entonces procedamos a la votación. La pregunta sería señores TOWER, ¿aprueba usted el presupuesto para la vigencia 2.020? Si Fernando, discúlpeme, se me olvidó que me habías pedido la palabra. Adelante.

SECRETARIO: quiero hacer una intervención respecto al presupuesto del 2.020. Hago un llamado a los asambleístas de que votemos por el NO. Considero que no debemos hacer cambios, como lo dicen la gran mayoría de los copropietarios. Más bien aprovechemos estos tres meses que tenemos, para que, por parte del consejo y la administración, se elabore un mejor presupuesto para el 2.021, teniendo en cuenta todos estos cambios que se van a realizar. Quiero hacer la acotación del presupuesto enviado por Mayra, en el punto de aseo y oficios varios. Ella pasa un presupuesto por \$10.500.000 pesos, y el anterior presupuesto que tenía el consejo anterior, era de \$8.650.000 pesos. Hay que reevaluar ese punto, considero que para 3 operarias de aseo y 1 todero, hay empresas que se ajustan a un presupuesto de \$8.650.000 pesos, entonces por favor revisar ese punto. Otro punto, es la póliza de riesgo, veo que hay un incremento de \$1.600.000 pesos, que se tenía



presupuestado y el presupuesto que trae Mayra es de \$3.300.000 pesos, entonces revisar también ese punto. El otro punto es, revisar el tema de ascensores, que también hay un incremento. Entonces, es el llamado a Mayra y al consejo entrante, para revisar este presupuesto para el 2.021.

PRESIDENTE: gracias Fernando. De acuerdo, vamos a abrir las votaciones para aprobar el presupuesto del año 2.020 y quiero [interferencia-no-audible] el presupuesto y/o llevarlo al 31 de diciembre de este año, o por lo menos hasta la otra asamblea ordinaria que tiene que hacerse dentro de los tres primeros meses. Entonces la pregunta sería, aprueba usted el presupuesto, ok señores TOWER para que me copien la idea, ¿aprueba usted el presupuesto presentado con vigencia a más tardar hasta la próxima asamblea ordinaria que se lleve en el año 2.021? Si llega a ganar el SI tendríamos que hacer otra votación, la gente prefiere que sea retroactivo o no sea retroactivo.

TOWER LOGÍSTICA: señor presidente, yo podría sugerirle quizás otra alternativa, que podría ser, ¿Qué forma prefiere, la asamblea a aprobar el presupuesto? Entonces una opción puede ser, hasta el 31 de diciembre de 2.020, otra opción puede ser, hasta el inicio de la próxima asamblea ordinaria, y una tercera opción puede ser por el NO, para alguien que no quiera aprobar el presupuesto pues que tenga la alternativa. Podría ser. Si persiste una duda entre la vigencia del 2.020 e irnos hasta la siguiente asamblea con ese presupuesto.

PRESIDENTE: entonces. Uno, aprueba el presupuesto hasta septiembre del otro año. Dos, aprueba el presupuesto hasta la celebración de la asamblea ordinaria el otro año. Tres, no aprueba el presupuesto. Esas tres opciones.

TOWER LOGÍSTICA: listo tenemos entonces. Diciembre 31 de 2.020, hasta siguiente asamblea o no.

PRESIDENTE: sí, así es.

TOWER LOGÍSTICA: entonces, la pregunta sería: ¿cómo desea aprobar el proyecto de presupuesto presentado? ¿Si podría ser? Y las opciones son: opción 1) hasta el 31 de diciembre de 2.020. La opción 2) hasta la siguiente asamblea y la opción 3) no



PRESIDENTE: pero es que incluso, yo la primera la eliminaría, porque no es legal. Ósea, la primera opción eliminémosla señores TOWER porque no es legal aprobar un presupuesto hasta septiembre del otro año.

TOWER LOGÍSTICA: no, hasta diciembre 31 de 2.020, señor presidente.

PRESIDENTE: hasta diciembre 31 de 2.020, de acuerdo.

TOWER LOGÍSTICA: sí, le aclaro nuevamente. Primera opción: hasta diciembre 31 de 2.020. Segunda opción: hasta la siguiente asamblea y Tercera opción: NO.

PRESIDENTE: listo perfecto. Así es.

TOWER LOGÍSTICA: listo ya les activo la pregunta. ¿Tres minutos estaría bien?

PRESIDENTE: si por favor.

TOWER LOGÍSTICA: Señores asambleístas por favor ir a la plataforma de votación Vo.TOWER, donde quieran que la tengan abierta, sea en su computador o sea en sus dispositivos móviles, en este momento estamos haciendo la activación de la pregunta. La pregunta ha sido activada. Por favor voten ahora mismo.

PRESIDENTE: no, pero, está apareciendo otra, señores TOWER. Aprueba los estados financieros. Esa no es la pregunta,

TOWER LOGÍSTICA: permítame un momento ya la lanzamos nuevamente. Listo señores asambleístas en este momento la pregunta ha sido activada. ¿Me puede confirmar señor presidente si aparece de forma correcta?

PRESIDENTE: si correcto, ahora sí.

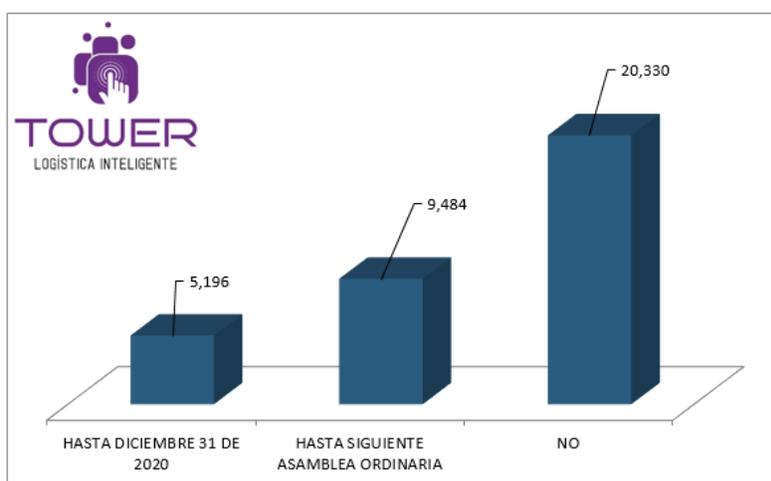


TOWER LOGÍSTICA: Votación habilitada, pueden votar señores asambleístas. Recordamos también nuevamente, los teléfonos de soporte técnico, en dado caso que alguien necesite algún tipo de soporte, se puede contactar a los números que ya vamos a compartir en este momento en pantalla.

Señores asambleístas, el tiempo de votación ha finalizado. Los resultados finales los pueden observar en este momento en la plataforma de votación Vo.TOWER, como también en esta pantalla compartida que estamos proyectando en Zoom, en este momento.

2. ¿COMO DESEA APROBAR EL PROYECTO DE PRESUPUESTO PRESENTADO?

	Respuestas	
	Porcentaje	Coficiente
HASTA DICIEMBRE 31 DE 2020	14,841%	5,196
HASTA SIGUIENTE ASAMBLEA ORDINARIA	27,089%	9,484
NO	58,069%	20,330
Totales	100%	35,010



PRESIDENTE: así es, entonces por el NO el 20.33%. Hasta la siguiente asamblea ordinaria 9.484%. Hasta diciembre 31 de 2.020 el 5.196%. No votantes 2.783%. La votación que arroja es que no se aprueba el presupuesto. De manera que tenemos que seguir con la cuota de administración que tenemos vigente y el mismo será sometido a consideración en la asamblea ordinaria. La recomendación entonces es que se cite a la asamblea ordinaria para el 2.021, ojalá a finales de enero o a



principios de febrero. Ósea muy próximo. En ese orden de ideas. Pasamos al siguiente punto.

15. NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

PRESIDENTE: para este punto, entonces por favor, solicitar que alce la mano, quienes se quieran postular y habrá una breve presentación de ustedes, para hacer parte del comité de convivencia. El comité de convivencia está compuesto por un número de personas, mínimo 3 personas.

SECRETARIO: señores asambleístas, quien desee hacer parte del comité de convivencia, por favor, levantar la mano, para postular ahí su nombre y hacer la presentación.

PRESIDENTE: ahora si invito a los que dicen que ya está muy tarde, a que se postulen. No tenemos candidatos. Este cargo o esta instancia, es algo importante, es algo donde se debe trabajar, miren ustedes que, un conjunto en el cual se trabaje, se haga esfuerzos en materia de convivencia, será un conjunto que crezca y que sale adelante. Uno revisa un poco, el ambiente en el que estamos actualmente. No es un ambiente tranquilo. Se nota no más en el chat que tenemos hoy aquí. Entonces, en realidad trabajo hay mucho por hacer, desde la convivencia.

SECRETARIO: Diego, en este caso, no hay postulantes. Que se requiere ahí, para poder avanzar.

PRESIDENTE: la ley nos obliga a tener un comité de convivencia. Ósea, esperamos o creamos un mecanismo de sorteo para la conformación del comité de convivencia. Porque no podríamos como copropiedad no tener este comité.

SECRETARIO: ¿cuántos miembros se requieren para el comité?

PRESIDENTE: mínimo tres, un numero plural (impar). Mayra en este momento ¿tenemos comité vigente o no hay nadie que conforme el comité? ¿Quiénes componían el comité de convivencia?



ADMINISTRACIÓN: no señor, no hay ningún comité vigente.

PRESIDENTE: si ese es el tema. Entonces propongo que ¿Cuántas torres somos en total Mayra?

ADMINISTRACIÓN: nueve torres.

PRESIDENTE: miren, propongo que para este año tengamos 5 participantes de la torre 1 a la 5. A ver, un participante de la torre 1, de la torre 2, de la torre 3, de la torre 4 y de la torre 5. Qué quieran colaborar. Aquí, Josefina Castro. Adelante doña Josefina.

ASAMBLEÍSTA (Josefina): señor presidente, si nadie se lanza al comité de convivencia, el reglamento de Lucca le designa esta función, que, si el comité de convivencia no soluciona los conflictos, esta función es delegada al consejo de administración.

PRESIDENTE: Mayra nos confirmas eso. Josefina ¿sabes que artículo es? Para estar súper claros en el tema.

ASAMBLEÍSTA (Josefina): artículo 77 del reglamento de propiedad horizontal, numeral 14.

PRESIDENTE: por favor, me lo puedes leer.

ASAMBLEÍSTA (Josefina): funciones de consejo de administración, numeral 14, del artículo 77 del reglamento de propiedad horizontal. Dirimir en segunda instancia si el comité de convivencia, no soluciona los conflictos sugeridos dentro de los copropietarios ocupantes, en razón del uso de los bienes de dominio común, o en cuanto a supuestos abusos en el use y gozos de los bienes comunes. Igualmente, dirimir en primera instancia los conflictos surgidos entre propietarios y ocupantes. Yo sugiero que ya por lo que queda este año, dejar este punto para el otro año, de pronto la gente esté más animada, a apuntarse a participar en el comité de convivencia.



PRESIDENTE: entiendo de la norma que lees, que el consejo de administración es una segunda instancia, pero pues en vista de la no participación, me parece a mí, que sería el consejo de administración quien aborde esta competencia por lo que resta de este año hasta la asamblea ordinaria, y esperamos más participación para la próxima. Ósea, más construcción, más trabajo. De pronto, si ponemos unos honorarios aparecen personas que se postulan, no puede ser así, cuando es al honor, ninguno, cuando son contrato ahí si aparecen múltiples proponentes. Entonces, en ese orden de ideas, en vista de que no hay postulaciones, se aplica el artículo 77 del reglamento interno del trabajo, y para tal efecto esta función queda delegada al consejo de administración, que la copropiedad tenga o se designe para tal efecto. Pasamos al siguiente punto.

16. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.

PRESIDENTE: Mayra cuéntanos. Tenemos algún revisor fiscal, una terna, hojas de vida, tenemos postulaciones ojalá sea externo de la copropiedad, es lo que se remienda.

ADMINISTRACIÓN: si, en el momento. Solo hay dos personas. Ósea nos habían confirmado cuatro, pero nos esperaron solamente dos. Christian por favor me colaboras para que esas dos personas hagan su presentación brevemente.

PRESIDENTE: Mayra, ¿son propietarios o son externos?

ADMINISTRACIÓN: son externos.

PRESIDENTE: perfecto. Vamos a escuchar a don Fernando.

TOWER LOGÍSTICA: le estoy activando el micrófono, al señor Fernando.

TORRE 4 – 615: me fue conferida la responsabilidad de realizar la evaluación de las hojas de vida de las personas que se postularon como revisores fiscales. Recibí 5 hojas de vida, de las 5 hojas de vida, solo 3 de los postulantes, cumplían el mínimo requerido. Voy a compartirles el archivo. La información la recibí por parte de la administradora Mayra, me envió la información de las hojas de vida y los datos que había recibido, para estos postulantes, a todos les tuve que volver a solicitar la



actualización de la información, porque tenían información de enero, febrero y ya para la fecha los certificados que se deben presentar [interferencia-no-audible] cumplían. De tal manera que tuve que llamarlos a todos para solicitarles la actualización de la información. Se presentaron los señores, Luis Hernando Pinzón, Jaiver Herrera, Amaury Giovanni García, la señora Gloria Barbosa y la señora Karen Stefanny Méndez Torres. La evaluación del revisor fiscal se hizo basado en conocimiento, experiencia, títulos obtenidos.

SECRETARIO: Fernando, solo hubo postulación de personas naturales, ¿no hubo postulación de empresas?

TORRE 4 – 615: las que me entregaron solamente personas naturales. Entonces, la evaluación se hizo bajo los siguientes parámetros: que presentaron certificados de [interferencia-no-audible] expedidos [interferencia-no-audible], certificados de vigencia de inscripción de antecedentes disciplinarios expedido por [interferencia-no-audible] la junta central de contadores con una vigencia no superior a treinta días, fotocopia del RUT, presentación de la propuesta de revisor fiscal de conformidad con los requisitos que tenemos, se solicitaron las hojas de vida con los respectivos soportes académicos y de experiencia profesional, incluyendo fotocopia de la tarjeta profesional y de acreditación del título universitario. Se solicitaba que tuviera una formación académica mínima de contador público titulado, preferiblemente con especialización y/o experiencia acreditada en revisoría fiscal. Acreditar estudios en normas internacionales de información [interferencia-no-audible]. Acreditar estudios en normas de aseguramiento de la información. Formación en sistemas de gestión de calidad.

El perfil del revisor fiscal debería ser, tener conocimiento [interferencia-no-audible] externo, que tenga actualización en la nueva normatividad vigente de NIIF, con mínimo un año de experiencia acreditada. Conocimiento en el funcionamiento y evaluación de control interno. Garantizar disponibilidad de tiempo, recursos que garanticen la razonabilidad de cifras de los estados financieros. Cumplimiento de los procesos inmersos de propiedad horizontal. Demostrar conocimiento sobre los informes que sustentan la opinión de los estados financieros, garantizar informes que sustenten la información del funcionamiento del control interno, la aplicación de las NIIF, de NIA, COSO, y los hechos económicos de la propiedad horizontal.

Esos eran los parámetros que se solicitaron para evaluar al revisor fiscal, parámetros en los cuales nos basamos, para hacer la revisión de las hojas de vida de los postulantes. Ahora, las calificaciones, los resultados finales para ser lo más sucinto posible, fueron los siguientes: se asignaron puntajes de la siguiente manera: 1 punto por cada año de experiencia en revisoría fiscal, 4 puntos por cada título profesional obtenido, 3 puntos por cada especialización realizada, 2 puntos por cada diplomado realizado, 1 punto por cada seminario o taller asistido o realizado, 1 punto



por cada certificación aportada, 1 punto por cada seminario o taller sobre la ley 675. Los puntajes fueron: el señor Luis Hernando Pinzón Morón obtuvo un puntaje de 241 puntos, Amaury Giovanni García obtuvo un puntaje de 213 puntos, la señora Gloria Barbosa obtuvo un puntaje de 170 puntos, la señora Karen Stefanny Méndez Torres obtuvo un puntaje de 68 puntos, Jaiver Herrera López obtuvo 21 puntos. Cabe decir que los tres primeros, el señor Pinzón Morón dice que el valor de la propuesta está supeditada a lo establecido y aprobado por la asamblea general. Igual el señor Amaury Giovanni García. En tanto, la señora Gloria Barbosa pide \$950.000 pesos mensuales y la señora Karen Stefanny Méndez \$900.000 pesos mensual y Jaiver Herrera \$1.000.000 de pesos mensuales. Esos son los resultados obtenidos, de tal manera que los postulantes, con mayor puntaje son: el señor Luis Hernando Pinzón (241 puntos) y el señor Amaury Giovanni García (213 puntos). Pongo a su consideración la evaluación presentada, para que la asamblea decida cuál puede ser el revisor fiscal que nos va a colaborar con el manejo de las finanzas de la copropiedad.

PRESIDENTE: don Fernando una pregunta. ¿Esos candidatos tuvieron entrevistas con ustedes?

TORRE 4 – 615: sí señor, a todos los estuvo llamando, con todos hablé, de hecho, como les dije les solicite la actualización de la información que no estaba vigente y también confirme con todos, las hojas de vida, las referencias entregadas por ellos y las experiencias registradas en las hojas de vida.

PRESIDENTE: ¿estudios de seguridad se les hicieron?

TORRE 4 – 615: no, mi función fue básicamente, enfocada a la evaluación técnica y confirmación la información entregada por ellos. La única evaluación de seguridad que se hace es aquella que presentan de los certificados de Procuraduría y de la Junta Central de Contadores.

PRESIDENTE: la oferta laboral que se publicó ¿fue ofreciendo un contrato por prestación de servicios?

TORRE 4 – 615: fue por prestación de servicios, sí señor.

PRESIDENTE: ok, ese contrato iría hasta la asamblea ordinaria del otro año.



TORRE 4 – 615: eso es lo que tengo entendido.

PRESIDENTE: muchas gracias don Fernando por su colaboración, atendiendo a la juiciosa labor que se hizo, y entendiendo que existen tres personas que, por los tres mayores puntajes, se puede decidir, podemos someter a consideración. De manera tal que les voy a pedir al señor TOWER, que nos habilite la votación, para elegir al revisor fiscal de los tres candidatos que obtuvieron el mayor puntaje. ¿Ustedes los invitaron aquí, para que se presentaran Fernando?

TORRE 4 – 615: si están invitados, no sé si todos estén, me tocaría revisar en los listados, Luis Hernando Pinzón Morón está. El señor Amaury no lo veo.

ADMINISTRACIÓN: no señor, no está, solamente está el señor Luis Hernando Pinzón, las otras dos personas no se conectaron. El sábado sí estuvieron todos los candidatos, pero el día de hoy solamente está don Luis Hernando.

PRESIDENTE: le voy a dar la palabra a don Luis Hernando Pinzón Morón.

LUIS HERNANDO PINZÓN MORÓN: buenas noches.

PRESIDENTE: don Luis usted puede prender su cámara para conocerlo, para que los asambleístas, sepa quién es usted.

LUIS HERNANDO PINZÓN MORÓN: con gusto. Ahí ya me pueden ver.

PRESIDENTE: buenas noches, bienvenido.

LUIS HERNANDO PINZÓN MORÓN: muy buenas noches, mucho gusto escucharlos el sábado también estuve ahí, durante toda la asamblea, entonces de hecho conozco ya de primera mano las situaciones que ustedes han informado en las dos asambleas. Me presento, mi nombre es Luis Hernando Pinzón, soy contador público titulado en la Universidad la Salle, soy abogado de la Universidad la Gran Colombia. Tengo una especialización en Gerencia de Costos y Control de Gestión.



Diplomado en Norma Internacional y en NIIF Propiedad Horizontal, diplomado en Técnicas de Juicio Oral, pues en este caso de pronto para la cuestión de la propiedad horizontal sólo cuando están preguntado en cuestiones de contabilidad. Soy auditor de la ISO 9001 y he realizado varios seminarios de elaboración del presupuesto, seminarios sobre propiedad horizontal. Experiencia en propiedad horizontal tengo 17 años, como revisor fiscal y como contador pues también en varias copropiedades y 23 años en una agencia de viajes como Director General de Contabilidad. He manejado conjuntos desde 78 apartamentos hasta 578 unidades. Revisor fiscal de fondo de empleados, asesor jurídico en propiedad horizontal por la situación de abogado. Acompañamiento y reclamación de constructoras en zonas comunes, asesoría en apoyo legal en asambleas generales, pues no como revisor sino como apoyo cuando a veces solicitan que en la parte legal o la parte contable o técnica, se les orienté en una asamblea, entonces hago la asistencia. Elaboración de políticas en NIIF y la elaboración de reglamento en propiedad horizontal. Digamos esa es la experiencia en términos generales. En otras áreas, he estado en empresas manufactureras, instructor de costos para opción de grado en la universidad, asesor jurídico y contable de entidades comerciales y empresas de servicios. Y yo en el plan de trabajo lo coloqué también en la hoja de vida, es porque me gusta también trabajar con un plan de trabajo, que es asistencia a los consejos de administración, asesoría en términos contables también a la propiedad horizontal, en análisis de estados financieros, presentación de informes mensualmente, asistencia a los consejos de administración, análisis de los controles internos que tenga, cumplimiento en norma NIIF y revisión del plan PHVA que es el plan de del plan de hacer y verificar.

Digamos que esta es la presentación que tengo en principio, porque en la hoja de vida coloqué todas las referencias y las cosas que hemos realizado durante toda la experiencia. Actualmente pues tengo que manifestar, tengo el tiempo por esto de la pandemia, tuvimos que suspender algunos negocios. Por eso estoy interesado en poderles ayudar. Cómo les confirmé, estaba en la asamblea del sábado y todo está de hoy, para poderme enterar de primera mano.

PRESIDENTE: gracias Hernando. Señores TOWER nos ayudan a habilitar la votación es tan amable.

TOWER LOGÍSTICA: ¿la pregunta entonces sería por los tres candidatos? O solamente por el señor Pinzón que se acabó de presentar.

PRESIDENTE: Por los tres candidatos que nombro Fernando, por favor. Que son los que tuvieron los tres mejores puntajes.



TOWER LOGÍSTICA: La pregunta sería, ¿a quién desea escoger como revisor fiscal para la vigencia 2.020? La opción uno sería Amaury García. La opción dos Luis Pinzón y la opción tres Gloria Barbosa.

PRESIDENTE: así es.

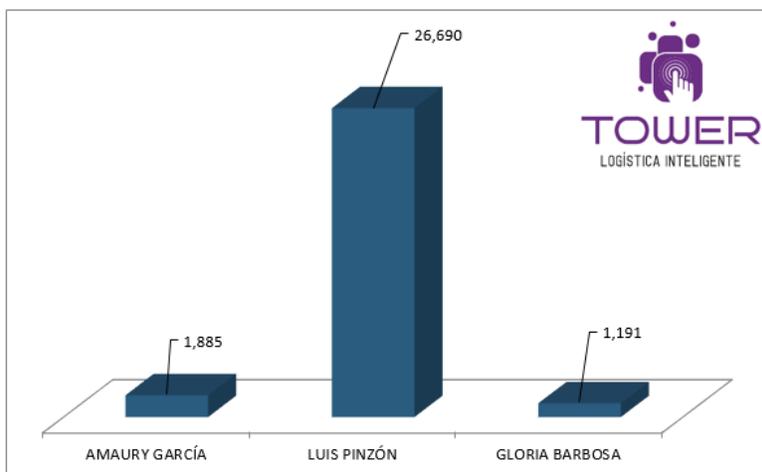
TOWER LOGÍSTICA: perfecto, señores asambleístas por favor los invitamos a la plataforma de votación Vo.TOWER donde quiera que la tengan abierta. En este momento la pregunta queda habilitada para votación. Pueden votar ahora.

Nuevamente compartimos los números de soporte técnico, en caso de que alguien requiera una asistencia, con gusto uno de los tres operadores logísticos en estos números que están en pantalla atenderán su inquietud.

Señores asambleístas el tiempo para la votación de esta pregunta ha finalizado, los resultados finales están en la pantalla de la plataforma de votación, del dispositivo donde la tengan abierta, y también en la pantalla donde estamos compartiendo, los resultados en este momento. Entonces surtida esta votación señor presidente.

3. ¿A QUIEN DESEA ESCOGER COMO REVISOR FISCAL PARA LA VIGENCIA 2020?

	Respuestas	
	Porcentaje	Coficiente
AMAURY GARCÍA	6,333%	1,885
LUIS PINZÓN	89,666%	26,690
GLORIA BARBOSA	4,001%	1,191
Totales	100%	29,766



PRESIDENTE: los resultados son los siguientes. Luis Pinzón 26.69%, Amaury García 1.885%, Gloria Barbosa 1.191%. No votantes 8.027%. En este orden de ideas el señor Luis Pinzón, queda elegido como nuevo revisor fiscal, hasta la próxima celebración de la asamblea ordinaria que se llevará a cabo en el 2.021. En este orden de ideas damos por agotado este punto y seguimos con el siguiente punto del orden del día.

Olvide decirle a don Luis el nuevo revisor fiscal que bienvenido y esperamos que podamos hacer un buen trabajo. Muchas gracias don Luis.

17. REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

PRESIDENTE: Mayra, por favor nos puedes explicar este punto, así como muy concreto, dada la avanzada hora de la noche.

ADMINISTRACIÓN: en este punto, de acuerdo al artículo 46 de la ley 675 en 2001, esta decisión requiere mayoría calificada y se debe en reunión presencial, esto es un quórum del 70% y no por medio virtual. Por lo tanto, me he propuesto por acta de consejo de administración. Sin embargo, ante la inhabilidad se puede omitir y continuar con el siguiente punto.

PRESIDENTE: así es perfecto. Entonces damos por cerrado ese punto y vamos al último punto.



18. PROPOSICIONES Y VARIOS.

PRESIDENTE: dentro de las proposiciones y varios, tenemos el punto de elección y/o ratificación del consejo de administración. Creo que este punto fue un punto de interés de varias personas al inicio de esta asamblea, me parece que, por lo avanzado de la noche, me parece que como presidente puedo someter a votación la proposición, si desean que se elija nuevo consejo o se ratifica el que está. Si se dice que elección, abrimos el espacio para escuchar a los nuevos candidatos que se quieran postular. Por favor señores TOWER, vamos a hacer la siguiente pregunta a los asambleístas que están conectados.

TOWER LOGÍSTICA: si señor presidente.

PRESIDENTE: frente al consejo de administración y sería bueno dejar claro, que, si se llegase a elegir un nuevo consejo de administración, que todavía no lo sabemos, debe ser hasta la asamblea ordinaria que se llevara a cabo dentro los primeros tres meses del año 2.021. Cómo podemos hacer la pregunta. Frente al consejo de administración de la vigencia 2.020 – 2021, está de acuerdo con: a) elección de nuevo consejo, b) ratificación del consejo que esta.

TOWER LOGÍSTICA: frente al consejo de administración de la vigencia 2.020 – 2021, está de acuerdo con: a) elección de un nuevo consejo, b) ratificación del actual.

SECRETARIO: Diego, ¿no sería conveniente ratificación del actual y completarlo? Porque tengo entendido que falta.

PRESIDENTE: lo que pasa es que, como hubo votaciones ahí, es decir, hubo gente que se postuló y se votó por ellos y no quedaron dentro de la lista. Esas personas entrarían a suplir los cargos que por votación le corresponden. Entrar a ocupar los cargos como suplente o principales. Entonces ahí queda como respuesta a la pregunta. Si se postularon 10 y solo pueden hacer parte 4, pues salieron esos 4 y entran a hacer fila los que estuvieron ahí en votación. Bueno señores TOWER nos ayudan con la votación por favor.



SECRETARIO: Diego, hay una persona que está levantando la mano.

PRESIDENTE: adelante Gloria.

TORRE 9 – 636: que pena con tanta intervención, yo quiero que las personas que se postulan al consejo, sean personas completamente comprometidas. A mí me preocupa que hay 3 miembros del consejo, yo lo dije sábado, que son unas personas atropelladoras, como lo hicieron con nosotros, las consejerías también. Me preocupa muchísimo que esas personas estén en el consejo, porque máxime que yo vi, los escritos que estaba haciendo el presidente del consejo, cuando empezó a hablar el consejo saliente el sábado, cómo expresarse mal de nosotros porque íbamos a hacer nuestra interpretación. Entonces de verdad seriedad para esto y compromiso. Esto se trata de unir a la comunidad, no de destruirla, lo digo por estas 3 personas y estas 3 personas saben quiénes son. Entonces me gustaría que de verdad lo reconsideraran. Muchas gracias.

PRESIDENTE: señores TOWER adelante con la votación de la proposición.

TOWER LOGÍSTICA: señores asambleístas, por favor ir a la plataforma de votación Vo.TOWER, donde quiera que la tengan abierta, sea en su computador o en su dispositivo móvil. En este momento estamos haciendo la activación de la pregunta. La pregunta ha sido activada, la votación ya se encuentra activada. Pueden votar, por favor.

Nuevamente les recordamos nuestras líneas de soporte técnico, en dado caso que alguien necesite una asistencia durante el proceso de votación, uno de nuestros tres operadores logísticos atenderá su inquietud. Muchas gracias.

PRESIDENTE: ¿cuánto tiempo dimos para esta pregunta señores TOWER?

TOWER LOGÍSTICA: estamos dando 3 minutos como en las anteriores. Ya en un momento vemos el cronometro en pantalla.

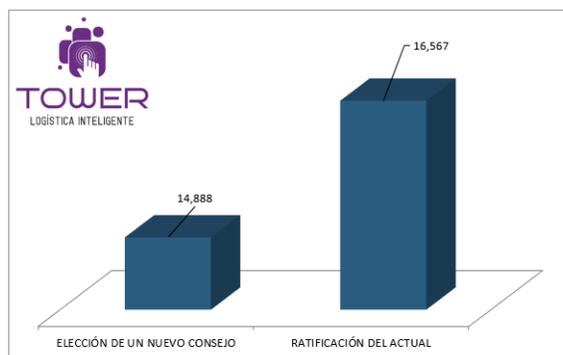
SECRETARIO: Diego, tenemos otra persona que desea intervenir.

PRESIDENTE: gracias Fernando, ya les doy el uso de la palabra tan pronto tengamos los resultados de esta votación. Con eso cerramos este punto, ya que es punto que la mayoría de la asamblea estaba pidiendo.

TOWER LOGÍSTICA: señores el tiempo para esta pregunta ha finalizado, los resultados finales están en la pantalla, de la plataforma de votación en sus dispositivos y en la pantalla de Zoom, donde en este momento los estamos compartiendo. Surtida esta votación señor presidente. Muchas gracias.

4. FRENTE AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA VIGENCIA 2020-2021, ESTÁ DE ACUERDO CON:

	Respuestas	
	Porcentaje	Coficiente
ELECCIÓN DE UN NUEVO CONSEJO	47,331%	14,888
RATIFICACIÓN DEL ACTUAL	52,669%	16,567
Totales	100%	31,455



PRESIDENTE: gracias, frente al consejo de administración de la vigencia 2.020 – 2021, está de acuerdo con: ratificación del consejo de administración actual 16.567%, elección de un nuevo consejo 14.88%, no votantes 6.338%. De esta manera entonces, queda cerrada la discusión de si elige o no un nuevo consejo. La mayoría dijo que se ratificaba el actual. Voy a darles el uso de la palabra a varias personas que lo están solicitando. Don Alejandro Murillo. Buenas noches.

TORRE 5 – 820: buenas noches, soy Alejandro Murillo, propietarios del apartamento torre 5 -820. Este consejo me tiene un poco confundido, porque primero dicen que fue nombrado en agosto en una asamblea que ni siquiera me enteré que existió. Ahoritica no sabemos si uno de los consejeros está votando por ellos mismos, esto está muy raro, yo creo que ha sido la piedra angular de todos los problemas que hemos escuchado, de todas las cosas que hay, me gustaría entender porque ni siquiera sabemos quiénes son los miembros del consejo. Hemos escuchado que han hablado de ellos hoy, el sábado no han dicho nada. No sé qué



va a pasar. Esto esta rarísimo y la verdad no sé. No sé ni que pensar. [interferencia-no-audible][interferencia-no-audible] Este consejo fue escogido en agosto y yo no sé cuántas personas no participamos, cuanto quórum había en ese momento, [interferencia-no-audible] ¿ese consejo si valido?, empezando por ahí.

PRESIDENTE: don Alejandro, según lo que discutimos y deliberamos el sábado y según la normatividad, la asamblea es válida, hasta tanto no se demande dentro de las instancias judiciales. Esto es a través del proceso verbal, de la jurisdicción civil, la impugnación de la asamblea debió haberse hecho hasta el día de hoy, dado que ya mañana es 1 de octubre. Se tenían dos meses para eso, y pues no sabemos si el conjunto ya fue notificado, de la existencia de algún proceso. En tal sentido la elección de los consejeros para ese entonces es válida y va hasta la asamblea ordinaria que se llevara a cabo en los tres primeros meses del 2.021. Desafortunadamente, en esa asamblea no fueron muy participativos los miembros del consejo o quizás de pronto lo fue, pero yo tampoco los conozco, pero en este orden de ideas, la elección fue válida y ahorita mismo la asamblea los acaba de ratificar, hasta la asamblea ordinaria del 2.021. Vale don Alejandro.

TORRE 5 - 820: lo que pasa es que todo el mundo dice que fue impuesto. Yo lo siento así, porque ni siquiera me participaron que había una asamblea en agosto. Eso está muy raro, está muy extraño todo esto.

PRESIDENTE: si, esa es la respuesta. Incluso yo le cuenta que, como experiencia personal, yo me postulé y ni siquiera me tuvieron en cuenta. Pero me ganan las ganas de trabajar para el conjunto y muestra de eso es que todavía estoy liderando esto.

TORRE 5 – 820: creo que hay varias personas que todavía quieren participar y vivamos o no vivamos en el conjunto, pero lo que no entiendo es como quedo ratificado, es que ni siquiera se sabe cómo fue la elección de ese consejo. Pero bueno, no sé, ya quedo ratificado. La pregunta estuvo mal formulada porque, la pregunta era si estábamos de acuerdo si o no, con la elección de un nuevo consejo, pero bueno, ok.

PRESIDENTE: listo don Alejandro, muchas gracias, feliz noche. Claudia Velásquez adelante.

TORRE 2 – 208: yo quiero darle gracias a las dos administradoras que han estado, porque Erika en el momento de nuestro incidente, fue muy eficiente, fue la única que puso la cara hasta altas madrugadas. Y a Mayra le reconozco, que ella corrigió, no sé si lo vio así, el error que estaba cometiendo y quiero pedirles el favor a los



que están en el consejo, que sean muy delicados con la información, que recuerden la ley de protección de datos, porque ustedes no saben, el daño tan grande que le pueden hacer a otras personas, por esas peleas y esas rencillas que tienen, esto es únicamente una guerra de poder, que hay en el conjunto. Entonces ahorita don Alejandro, yo lo oía, con el respeto que usted se merece, y le presento excusas, no es por ofenderlo, pero lo oía con la rabia con la que hablaba. Pero eso es justamente, por esas rencillas que hay. Por esos señores consejos les pido el favor, sean delicados, y ya, lo que paso, paso. Arranquemos como lo dijo alguien el sábado, de cero, para sacar el conjunto adelante, porque mientras duremos con esas peleas, como dicen, no vamos a llegar a ningún Pereira, y vuelvo y le repito, sus peleas, afectan a otros a terceros que nos vemos bien damnificados, entonces por favor, les pido responsabilidad con eso. Espero que yo pueda salir también de muchos problemas que tengo ahorita, por el fallecimiento de mi papá, para de pronto poderles colaborarles con algo, con el consejo, con convivencia, no sé, pues ahorita lamentablemente no me puedo comprometer, es justamente por eso. Muchísimas gracias.

PRESIDENTE: gracias Claudia. Don Fernando adelante.

TORRE 4 – 615: es que tengo una duda con respecto a la iniciación de funciones del nuevo revisor fiscal, porque se deben hacer registros del RUT, y una serie de pasos, de tal manera que se necesita precisarle al señor revisor fiscal si el comienza a fungir con fecha de agosto, septiembre u octubre.

PRESIDENTE: don Fernando, en vista de que la elección fue hoy, a partir de mañana 1 de octubre.

TORRE 4 – 615: la otra revisora fiscal, estuvo hasta donde estuvo la anterior revisora fiscal. Así que bueno, esperamos que la asamblea nos cuente, a partir de cuándo.

PRESIDENTE: sí, creo que coincidimos que, a partir de octubre, porque la elección es hoy. Hoy fue la elección, no podría hacerse retroactiva. Entonces toca a partir del 1 de octubre para conocimiento del consejo de administración.

TORRE 4 – 615: ok, toca hacer un empalme entre agosto y septiembre, bueno los datos de agosto y de septiembre, para empalmar con lo de octubre, ¿no?



PRESIDENTE: naturalmente, sí señor.

TORRE 4 – 615: porque hay que tenerlo en cuenta porque seguramente vamos a tener que hacer un doble pago ahí.

PRESIDENTE: hay que revisarlo, y hay que entregarle las cosas al nuevo revisor fiscal. Adelante doña Irma.

ASAMBLEÍSTA (Irma): quedamos un poco preocupados, yo sé que estamos en proposiciones y varios, pero si quedamos un poco preocupados, porque lo que uno ha escuchado y lo que escuchamos el sábado, porque también he estado todo el tiempo siguiendo la asamblea, lo que he escuchado con relación a nuestro consejo de administración. Pues la invitación aquí es a que, cambiemos esa imagen que se percibe, pues he escuchado de las personas que viven en el conjunto, han sido una serie de cosas que usted mismo ha mencionado durante la asamblea, de todas las situaciones y novedades que hemos identificado, que vuelvo y lo propongo y lo digo, nos preocupa y nos sigue preocupando nuestro patrimonio que tenemos invertido allá todos, nuestro patrimonio personal, y aquí la invitación es a que de verdad la gente externa, el revisor fiscal, la administradora y todo el mundo, pues realmente cada vez que tomen decisiones se pongan la mano, como si fuera de ellos, porque al paso que vamos y como vamos de verdad que vamos en un detrimento impresionante, y la verdad si no nos ponemos pilas desde ya, usted proponía hacer una auditoría externa el sábado y se quedó el tema porque no había quórum, pero al paso que vamos, vamos afectando a nuestro patrimonio. Primero, la invitación aquí es que, si el consejo que sigue siendo ratificado, no hay una cohesión, no hay una comunicación, pues ojalá que encuentren ese punto exacto, para que respondan en ese compromiso que tengan. Segundo, para que estemos pendiente de nuestro patrimonio y que realmente se tomen decisiones acertadas, para evitar a futuro vernos involucrados y que nuestro patrimonio se vea afectado.

PRESIDENTE: gracias. Ferney adelante, se le escucha con mucho eco.

TORRE 6 – 1122: hay un sin sabor con el tema, yo soy consejero nombrado el 1 de agosto, [interferencia-no-audible] no me confabule con nadie, pero a raíz de que sigue el mismo problema con los consejeros, yo a partir de este momento, renuncié al cargo de consejero. Quería ayudar, quería colaborar, pero bueno. Pero cuando sigue ese sin sabor, [interferencia-no-audible] yo la verdad a partir de este momento,



coloco mi disposición [interferencia-no-audible] yo no tengo ningún interés personal, no tengo ninguna cosa, no tengo absolutamente nada, pero creo, que este sin sabor y este enfrentamiento tan fuerte que hay de algunas de las personas. Yo ni siquiera vivo en Zipaquirá, [interferencia-no-audible] a partir de este momento, dejaría mi cargo, [interferencia-no-audible] pero yo dejo mi cargo como consejero, para que quede en el acta por favor, y con los que vayan a trabajar, porque no me voy a someter al castigo de todo el mundo y a los malos conceptos que tienen las personas de quienes hacen parte del consejo en este momento. Yo la verdad, [interferencia-no-audible] pero a partir de este momento renuncio al cargo del consejo. Muchas gracias.

PRESIDENTE: gracias Ferney, se tramita la renuncia por secretaria. Mayra por favor, nos confirmas en este momento ¿quiénes son los consejeros y cuantas personas activas están?

ADMINISTRACIÓN: ahorita tenemos a el señor Camilo Torres, el señor José Luis Tena, la señora Gina y pues don Ferney, pero el paso la carta de renuncia, pero pues igual el sigue apoyándonos, es uno de los consejeros que más ha apoyado.

PRESIDENTE: ósea, ¿Cuántos se encuentran vigentes?

ADMINISTRACIÓN: los que acabe de nombrar 5.

PRESIDENTE: y son 5 principales y 5 suplentes. ¿De acuerdo?

ADMINISTRACIÓN: suplentes pues toda la información se la he enviado al señor Fernando Medina, del resto la señora Irma tiene contrato con la copropiedad, por esa razón, ella no podía seguir con el tema del consejo. Sin embargo, ella también renunció, junto a la señora Fanny, y la señora Luz Helena.

PRESIDENTE: entre principales y suplentes ¿cuántos hay?

ADMINISTRACIÓN: 6 personas.



PRESIDENTE: con las personas que se postularon ese día y que tuvieron votación ¿alcanzamos a suplir esos cargos?

ADMINISTRACIÓN: también el señor Leonardo hace parte del consejo.

PRESIDENTE: ósea son 7 personas que están activas.

ADMINISTRACIÓN: no, son 5 principales y 1 suplente. Ósea son 6, pues deberían presentarse. Yo veo conectado a Leonardo, Camilo, José Luis, no veo a doña Gina. Pues deberían presentarse para que los conozcan y si alguien más se quiere postular, pues de una vez, no sé.

PRESIDENTE: no, pero es que hay que respetar que ese día se postularon y tuvieron votación. Los que tuvieron votación ese día, entran a ocupar los cargos, eso es lo lógico. Ósea porque precisamente se dijo que se ratificaba ese consejo. Interior 3 apartamento 110, adelante buenos días.

TORRE 3 – 110: yo quería poner a votación, los apartamentos de los primeros pisos, siempre tenemos el problema de que los pisos superiores, les botan basura por el lado de las ventanas, de los baños, del baño principal. Entonces una solución que propongo, es el poner ajeos en las ventanas, de esos baños de los pisos superiores, de esa forma, evitamos que nosotros sigamos recibiendo toda la basura que nos botan desde la parte de arriba. Ya que pues, obviamente por convivencia por todo se ha dicho, por favor no boten basura, pero igual se sigue, uno encuentra cabello, toallas higiénicas, papel sucio, si me entiendes, entonces poner a consideración eso, que se establezca que todos los pisos superiores, del segundo para arriba, coloquen un anejo en sus ventanas de esos baños.

PRESIDENTE: gracias, si mira esa solicitud la podemos tramitar con Mayra, que es un asunto de administración. Indudablemente, si hay problemas de aseo y de incumplimiento de reglamento de propiedad horizontal, Mayra, tramitemos esa solicitud, y si hay lugar de identificar responsables, de lo que está ocurriendo, poner las multas a que haya lugar, y buscar las soluciones. No es necesario traerlo aquí a la asamblea. Don Alejandro, buenos días. Bueno entonces, vamos con Mónica adelante.



TORRE 1 – 501: buenos días, yo si pienso que si es importante: uno, por lo menos ya sabemos que no se va a modificar el consejo, que hay una persona que ha participado del actual consejo que es don Ferney y por las múltiples razones, pues él desea renunciar, es algo súper comprensible, este es un tema súper desagradecido en realidad para el consejero, pero si es necesario que se presenten los demás y tendría que ser el colmo que no estuvieran acá. Yo si quisiera por favor que quede por sentado y que se haga cumplir el tema de las multas, tanto para la señora que era la revisora fiscal como para todos, porque no es que expuse y nos fuimos, chao y ya, no, ósea que por favor que se pongan las multas, porque es media noche y estamos acá poniendo la cara como para que no vayan a multar a los que no están.

PRESIDENTE: así es, como se advirtió al principio de la asamblea, Mayra por favor dar trámite a las multas por la inasistencia de las personas, a la asamblea del sábado y a la de hoy, creo que es una plata que le sobra al conjunto. Gracias Mónica.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, ¿es posible que el consejo se presente? Para que las personas que están, los conozcan.

PRESIDENTE: yo no tengo ningún problema, pero me parece que su papel era más activo dentro de la asamblea, se supone que tuvieron imagínate 12 o 13 horas, y no sé si la gente aguante a esta hora una presentación. Yo no tengo ningún problema. Don Fernando, adelante.

TORRE 4 – 1213: mi nombre es Fernando Medina, de la torre 4 apartamento 1213, me interesa siempre trabajar por el conjunto y no tengo ningún interés político en las rencillas que actualmente hay, yo me postulé porque me interesa trabajar por el conjunto, porque me interesa que el conjunto mantenga y mejoré su nivel. Lamento mucho que Ferney tome la decisión de retirarse, pero creo que en este momento cuando más necesitamos gente nueva, sangre nueva, gente que quiera o queramos hacer lo mejor por el conjunto. Sabemos que ésta es una labor desagradecida, porque se hace es bien, o porque no se hace también bien. Siempre van a estar cuestionando, a los consejeros, por haber hecho o por haber dejado de hacer, de tal manera que más invito a la comunidad, a cerrar filas en torno a los que nos postulamos para trabajar y llevar el conjunto hacia adelante.

PRESIDENTE: gracias don Fernando. Don Leonardo adelante.



TORRE 4 – 413: buenas noches, mi nombre es Leonardo Ortiz propietario del apartamento 4-413, soy miembro del consejo de administración, he estado activo durante la reunión y mi postulación fue con el objeto de aportar mis conocimientos y apoyar a la administración, en el desarrollo de nuestra comunidad. Trabajar por lo copropiedad sin ningún interés, más que cuidar mi patrimonio, el patrimonio de todos y he estado activo, presente, trabajando, que no nos conozcan no quiere decir que no estemos, no buscamos protagonismo, no buscamos estar en la boca de todo el mundo, sino lo que buscamos es trabajar y que nuestro trabajo se refleje en resultados, más que digan que fuimos los que hicimos o los que no hicimos. Se conoce que todo trabajo conlleva a enemistades, o amistades, pero lo que queremos aquí es trabajar, que digan lo que digan, la verdad es lo que menos me interesa, lo que más me interesa es que los resultados se vean y trabajemos por la copropiedad, sin ningún interés, sin ningún compromiso secundario, más que velar por el bienestar de toda la comunidad, y esa es la consigna que dejo yo.

PRESIDENTE: gracias, muy gentil Leonardo. Miren ya como para ir cerrando, y ya las últimas intervenciones, yo si quiero invitarlos al consejo que esté y al consejo que vaya a trabajar, y es que, independientemente de las inclinaciones o de las preferencias que se tengan al interior del conjunto con los vecinos, tengamos un objetivo claro, y el objetivo es el bienestar del conjunto y el bienestar como se construye, se construye con ideas, pero ideas fundamentadas, se construyen con ideas enmarcadas dentro de un orden. Me parece muy importante el reto que tienen ahorita con Mayra, con la continuidad de Mayra, este no es el escenario claramente para tocar ese tema, pero hay un tema que resolver ahí muy delicado jurídicamente, hay que resolver temas jurídicos frente a las contrataciones, insisto, hay que resolver muchas cosas que son retos, y son retos que se afrontan con conocimiento y trabajo. De mi parte yo como se los comentaba, yo me postule al consejo de administración, no tuvieron en cuenta mi participación, pero sin embargo estoy presto a colaborarles, en asesorarlos en la parte jurídica que pueda hacerlo, con una llamada o un correo seguro que voy a estar ahí, porque es mi conjunto, quiero que salga adelante y quiero sacarlo de los problemas en que están y es un momento en donde el conjunto crece, pero es tomando decisiones y tomando decisiones trascendentales, no tiene que darnos miedo y todas las decisiones tienen que ser con respeto. Muchachos, aquí yo he visto una cantidad de irrespeto que de verdad uno no entiende, no entiendo como uno le habla a un vecino que es con el que duerme, que es con el que uno lo puede auxiliar en que caso de que uno esté enfermo de un infarto, le hable como le hablen en ese chat. O sea recordemos que ese vecino, es el que lo auxilia a uno. Pero en verdad que cuando uno ve esas formas de tratarse, de dirigirse, en que no hay un manejo del lenguaje, es un conjunto que, en vez de avanzar, empieza a retroceder, y tenemos que dar ejemplo, hay mucho niño en el conjunto, y nosotros los adultos con ese comportamiento no estamos dando ejemplo, entonces esa es la invitación que yo les hago y



nuevamente les reitero si quieren trabajar, si quieren preguntarme algo, estoy a su disposición. Gloria, adelante. Si gloria, te escuchamos.

TORRE 9 - 636: no, que yo quería saber si solamente dos miembros del consejo hay, que son el señor Leonardo Ortiz y el señor Fernando Medina, o si están los otros integrantes del consejo. Pero qué bueno sería que pusieran las cámaras para saber uno como como quien está tratando, no quiero decir que esto sea protagonismo ni nada de eso, pero si es bueno conocernos, saber quiénes están formando parte, de la parte administrativa del conjunto.

PRESIDENTE: así es, si exacto. Y que uno puede dirigirse a ellos, proponerles, en efecto exhórtalos, invitarlos, Don José Luis, adelante. José Luis Tena, adelante.

TORRE 6 – 121: buenas noches para todos, mi nombre es José Luis Tena, soy propietario del 121 de la torre 6. En su momento, me postule al consejo, puesto de que así Doña Gloria me haga mala cara. Resulta que yo vi ciertas falencias que había, y que no me parecían en los manejos. Por eso me postule, así como ella dice que nosotros fuimos y deshicimos y demás, ellos ofertan su parte. Sería bueno escuchar las dos versiones ¿por qué estuvimos allá? Resulta que, en su momento, hubo una comunicación y lo que nos dijeron a nosotros como tal, fue que los consejeros no querían firmar contratos si no se le dejaban a un año, y fue la información que se nos dio y por eso varios propietarios nos preocupamos y estuvimos haciendo esa noche el reclamo, eso sí no lo han querido decir, por eso estuvimos. Y ahí si como Doña misma Gloria dice, y es que fueron groseros y que fueron. Perfectamente, nosotros estábamos en la administración y queríamos hablar con ellos y ellos fueron los que llegaron a ser groseros, es más, aquí tampoco nadie lo ha querido decir y, por otro lado, el único que empezó a tratar mal la gente y a decirle que quería pelear y que entonces como eran las cosas y demás fue el esposo de la señora Mónica, porque hasta ese momento las cosa estaban bien hasta que llego él. Cuando paso todo esto, por eso decidí postularme al consejo, viendo todos los inconvenientes y poder trabajar en pro de la copropiedad, poder aportar al conocimiento que tengo y el tiempo que puedo para poder llevar acabo y poder llegar a mejorar todo el conjunto y poder tomar unas decisiones en pro de eso. De igual manera, si hay algún inconveniente, y haya no se problema de poder y no se cual es lo otro que ella puedan tener, pongo a disposición mi puesto como consejero, yo no tengo ningún inconveniente, la verdad como muchos lo han dicho, esto es un puesto desagradecido, he podido trabajar y he puesto en mi empeño lo más que he podido, pero[interferencia-no-audible] no tengo ningún problema en entregarlo, porque primero que todo, no creo que un puesto de estos, sea para estar todo el tiempo en el poder y esto es una democracia y debería haber un cambio, porque lo cambios en su momento siempre son buenos, y acá todas las personas



por la mejor disposición que tengan y todo lo mejor que quieran llegar a hacer, llega el momento donde realmente esto ya se frena y no se llegan a nuevos cambios, si no seguimos en lo mismo. Entonces, por eso los cambios son buenos. Pero si alguna persona realmente cree que no debo estar acá, con mucho gusto me hago a un lado y se lo dejo a la persona que lo quiera tomar. Gracias.

PRESIDENTE: gracias don José Luis. Miren, y se los digo a todos así, con toda la humildad del caso y la invitación es, esto no se trata de confrontar, ya es hora de asumir una posición responsable, de adultez, de un manejo del lenguaje acertado. Creo que dentro de la copropiedad no se necesita poder para uno poder ser un buen vecino. Creo que miren que ahí ya estamos desenfocándonos, lo que se necesita es vocación de servicio, vocación de ideas[interferencia-no-audible] de poder hablar con la gente, de saberse comunicar, eso es lo que más se necesita aquí nadie manda más que nadie, aquí somos dueños de lo mismo. De modo tal que cambiemos el chip, esto es de cambiar el chip, por reglamento tengo que darle el uso de la palabra a Gloria para la réplica, adelante Gloria. Ya les doy la palabra a los demás.

TORRE 9 – 636: muchas gracias doctor Zambrano. Esto va dirigido única y exclusivamente para el señor José Luis Tena. Si quiere abrir la pantalla, por favor ábrala para verlo. Señor Tena, acepte que usted ha sido una persona muy pero muy grosera y lo que está diciendo que sucedió frente la administración, es una gran mentira, señor Tena. Por favor, tenga carácter, acuérdesese que usted trato mal a tres damas, entonces por favor. Fuera de eso, en un grupo trato a todos los propietarios de aparecidos, así me diga que pidió disculpas, lo hizo y usted no tiene ninguna buena actitud. Por favor señor. Muchas gracias Doctor.

PRESIDENTE: gracias Gloria. Vamos a ver a quien le doy el uso de la palabra. Propositiones y varios. Estamos escuchando aquí, este es el momento para incluir los punticos que.

SECRETARIO: me permite una acotación.

PRESIDENTE: si claro Fernando, adelante.

SECRETARIO: Diego y señores asambleístas, yo me uno a trabajar por el conjunto, no como consejero, pero si como tal veo que el consejo actual, si pues tiene un reto, entonces pues los invito a los señores consejeros actuales a continuar trabajando



con la copropiedad. Me uno a ustedes en el sentido que es una tarea muy difícil, pero al igual que Diego, pongo mis servicios para ayudarles en lo que ustedes requieran, mas no como consejero, sino simplemente como ayudarlos en los necesitan.

PRESIDENTE: Fernando, muchas gracias. Jael adelante.

ASAMBLEÍSTA (Jael): muchas gracias, en el 2.018 había quedado claro que Lucca estaba pagando las pólizas de seguro de los contratos que estaba constituyendo, creo que todo el mundo estuvo de acuerdo, creo, en que nosotros no teníamos por qué pagar eso, ni asumir ese dinero, ese gasto, entonces, vale la pena ya que hay un cambio, haga la revisión de esos contratos, y también que vean que realmente, las prestaciones sociales de las personas, de aseo, [interferencia-no-audible] porque a la hora de la verdad, podríamos tener alguna situación grave ahí. Vale la pena que haya una buena revisión.

PRESIDENTE: gracias Jael. Johanna torre 6-722, adelante.

TORRE 6 – 722: buenas noches, Diego en este caso de lo que se presenta en el consejo, si se hace necesario un comité de convivencia, en estos casos exactamente, porque hay casos, pues que se enfoquen en pensar en claro todo lo que se requiere a nivel de consejería, pero el comité de convivencia si se hace necesario para estos casos, no sé hasta qué punto, Diego, que me parece que tiene una buena vocería, nos pueda asesorar en esa parte, si, en una comunicación asertiva desde ahí, ya que pues no hay comunicación.

PRESIDENTE: si de acuerdo, yo siempre estoy a disposición. Ósea yo como propietario, en cualquier caso, en donde toque mediar frente a algún problema, claro que voy a estar ahí, sin duda, me parece que lo que tenemos que propender todos, es que somos vecinos y seamos amigos. Esto no se trata de competir, no se trata de absolutamente nada, sino de ser amigos, de ser respetuosos, de ser buenos ciudadanos, eso que está pasando aquí, que me dijo, la verdad estoy sorprendido, no sé ni que decir, estoy seguramente sorprendido. Bueno, vamos a ver. Revisemos las últimas intervenciones, para irnos a dormir, que tenemos que madrugar. Oquinca, adelante.

TORRE 3 – 210: Omar Quintero Cano, torre 3 – 210. Era para ratificar lo que acabas de decir, ya las últimas intervenciones no veo que haya propuestas de ninguna clase, sino mensajes de motivación. Entonces yo pienso que ya, cerremos la sesión,



propongo que cerremos la sesión, y dejemos ahí porque ya no hay más intervenciones que sean de proposiciones y varios.

PRESIDENTE: así es, muchas gracias.

ADMINISTRACIÓN: don Diego, pero yo quiero que por favor me deje algo claro, el consejo entonces ¿quedaría sin don Ferney?, es que no me quedó claro que pena.

PRESIDENTE: don Ferney presento la renuncia por secretaria de la asamblea, ya dijo que ponía a disposición su cargo. Ya es cuestión de que se tramite lo correspondiente. Dewin Esalas lo escuchamos, buenas noches.

TORRE 2 – 305: mi nombre es Dewin Esalas propietarios de la torre 2-305. Pues me uno al respeto mutuo entre propietarios, aquí no estamos hablando de partidos políticos e intereses económicos, creo que de verdad hay que elevar el respeto, para todos los copropietarios, esto parece una guerra campal, en intereses que no se en que están fundados, démosle la oportunidad entonces al nuevo consejo, a que trabaje en pro del conjunto, ya se dio la votación, esto fue un tema democrático, le guste a algunos o no, y pues el consejo pueda sacar adelante. Invito al señor Ferney, que entiendo ha hecho actividades positivas, dentro del consejo, ojalá tenga en cuenta su posición de renunciar, necesitamos personas que realmente aporten a sacar el conjunto adelante, es vergonzoso todo lo que está pasando e invito a todos a tener una buena comunicación o un buen ambiente, que es lo que se busca en áreas como estas. Y si no hay otra cosa que vayan a aportar, pues ya son las 12:30, entonces por favor, respetado presidente, pues creo que ya, si no hay otra cosa importante que debamos debatir, pues yo la dejo a merced suya, para que podamos cerrar la sesión. Muchas gracias.

PRESIDENTE: así es Dewin. Yo considero que ya en este punto de proposiciones y varios, le he dado la palabra a más de 10 personas, no veo que haya puntos concretos que debatir, por tal razón, en la facultad que tengo como presidente, doy por clausurada y levantada la asamblea ordinaria, a las 12:27 del primero de octubre de 2.020. Muchísimas gracias y feliz noche para todos.

El presidente de la asamblea da por terminada la asamblea ordinaria siendo las 12:27 a.m del día 01 de octubre.



DIEGO ZAMABRADO
PRESIDENTE
PROPIETARIO
TORRE 5 APTO 219

FERNANDO BARRANTES
SECRETARIO
PROPIETARIO
TORRE 6 APTO 524

ERIKA CUESTAS
COMISION VERIFICADORA
APODERADA
TORRE 5 APTO 219

GLORIA CARDONA
COMISION VERIFICADORA
PROPIETARIA
TORRE 9 APTO 636

MARTHA DELGADO
COMISION VERIFICADORA
PROPIETARIA
TORRE 6 APTO 1224