

**ACTA No. 107**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS 2024**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA**

En Bogotá D.C., siendo las 8:12am del 16 de marzo del 2024 en la Sede Social del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa, ubicada en la Carrera 53 No. 56-26, se dio inicio a la Asamblea General Ordinaria de Delegados 2024, convocada por la Administración mediante comunicación escrita enviada el 1° de marzo de 2.024, para desarrollar el siguiente orden del día propuesto:

**ORDEN DEL DÍA**

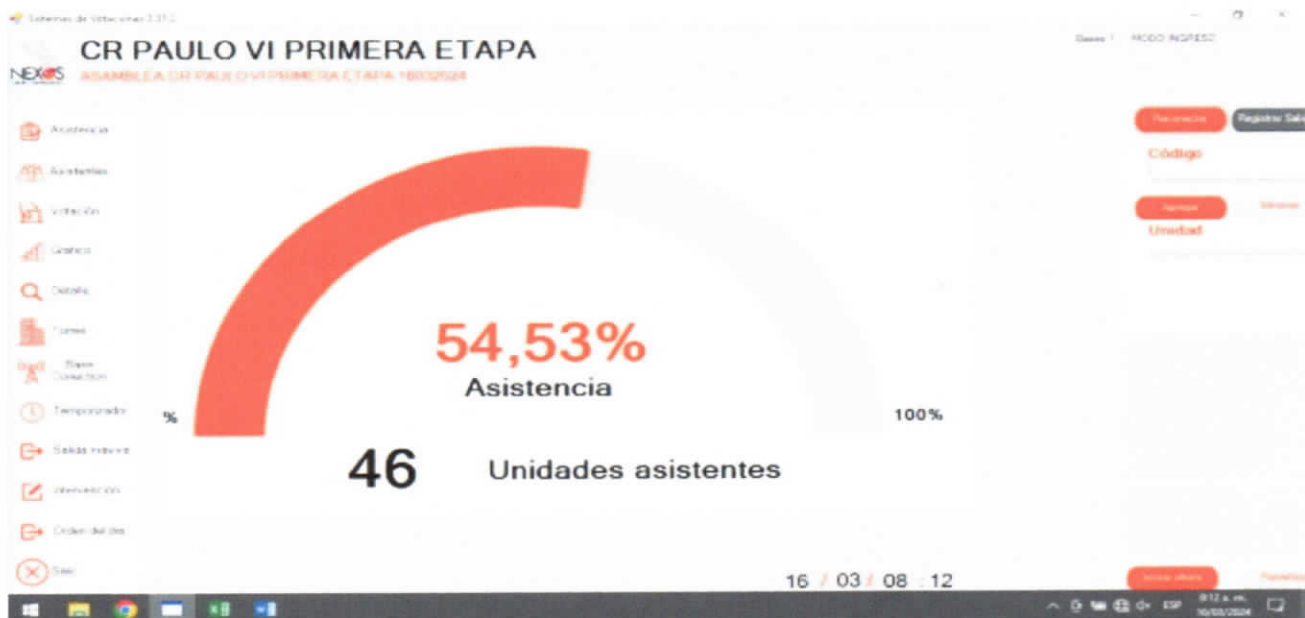
1. Verificación del Quórum.
2. Elección de Presidente, Secretario y Comité de Verificación de Redacción del Acta de la Asamblea General 2024.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea General.
5. Lectura del Acta de la Asamblea y Comisión Verificadora del Acta 2023. \*El Acta No. 104 de la Asamblea de 2023 y el Acta de la Comisión Verificadora se puede consultar en la página web del conjunto: <https://paulo-vi.com/>.
6. Presentación de informes:
  - a. De la señora Presidente del Consejo de Administración 2023-2024.
  - b. De la señora Fiscal Interna del Consejo de Administración 2023-2024.
  - c. Del señor Administrador y Representante Legal.
  - d. Del Comité de Convivencia 2023-2024.
  - e. Del Comité Ambiental 2023-2024.
7. Informe del Revisor Fiscal 2023-2024.
8. Aclaración Estados Financieros 2022 que no fueron aprobados por la Asamblea 2023 y Presentación y Aprobación de los Estados Financieros de la vigencia 2023.
9. Presentación y aprobación del Presupuesto de la vigencia 2024.
10. Informe de la auditora externa: HC Auditing and Consulting S.A.S.
11. Elección del Consejo de Administración para la vigencia 2024 – 2025.
12. Elección del Comité de Convivencia para la vigencia 2024 – 2025.
13. Informe de la Convocatoria para Aspirantes y Elección del Revisor Fiscal para la vigencia 2024 – 2025.
14. Presentación Propuestas de Trabajo en Alturas (Resolución 4272 de 2021).
15. Autorización para realizar convocatoria y Asamblea Extraordinaria para contratar:
  - a. Servicio de Vigilancia para la vigencia 2024 – 2025.
  - b. Póliza de Seguros de Áreas Comunes para la vigencia 2025.
16. Propositiones y Varios: cada Delegado enviará sus propositiones manifestadas por sus vecinos antes del miércoles 5 de marzo a las 4pm a través de correo electrónico [administración@paulo-vi.com](mailto:administración@paulo-vi.com) con el asunto: Propositiones 2024 para ser expuestas en la Asamblea.

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

Instala la Asamblea el señor Mauricio Márquez Ortiz, actual Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa.

Administrador: Buenos días, ya nos encontramos con un quorum del 54.53%, un total de 46 unidades, siendo las 8:12 de la mañana.

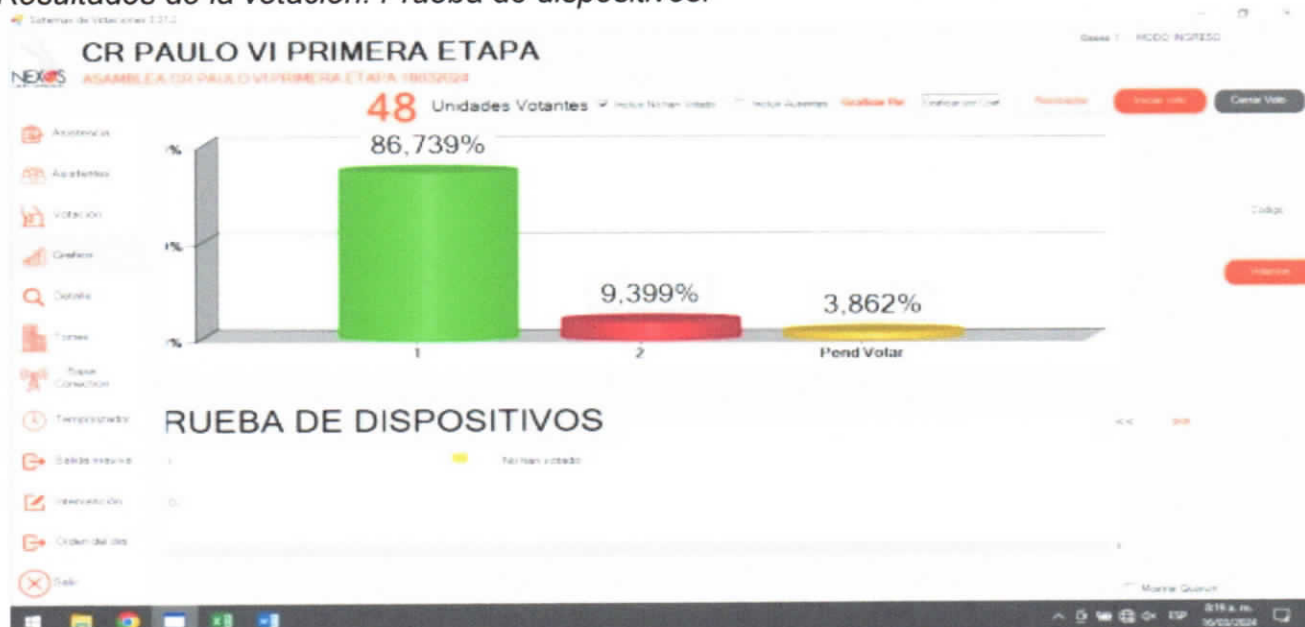
El señor Administrador presenta al señor Ángel Estiven Jiménez Rodríguez del Grupo Empresarial Nexos, para hacer la respectiva explicación del uso del dispositivo para hacer la votación. Se hace una prueba de los dispositivos para verificar que todos hayan entendido el uso y que estos estén funcionando.



Ángel Estiven Jiménez Rodríguez, Grupo Empresarial Nexos: El dispositivo de votación tiene una letra verde, una letra roja y una letra amarilla. En el momento en que hacemos una votación va a haber las opciones de respuesta: uno SI o tecla verde, dos NO o tecla roja, y una tecla SEND, escogen la opción de respuestas y oprimen el botón SEND lanzado su votación... Pueden ver en pantalla la pregunta "Prueba de dispositivos" con 2 opciones de respuesta, uno SI, dos NO. Por favor inicia votación... En estos momentos la votación ya está activa para que hagamos el ejercicio de la prueba de los dispositivos.

Primero seleccionan la opción 1 que es SI o la opción 2 que es NO, la de su preferencia, luego opriman la tecla SEND y después, en el display del dispositivo debe aparecer un OK para rectificar que su voto fue válido. Si no aparece el OK pueden hacer la verificación del dispositivo: otra vez opriman la respuesta, manden SEND y rectificamos OK. Así hacemos la verificación de que su voto fue enviado correctamente. Se hace aclaración que en el momento que estemos haciendo votación, no podemos hacer registro. El dispositivo solo va a tomar el primer voto que hagan... Esperemos que la votación sea cerrada para comenzar a hacer el registro... En estos momentos ya se cerró la votación y les voy a hacer la lectura, para que quede en acta.

#### Resultados de la votación: Prueba de dispositivos.



- Sí: 86%
- No: 9.3%
- No han votado: 3.86%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Administrador: Buenos días para todos. Siendo las 8:20 de la mañana damos inicio a la Asamblea General Ordinaria de Delegados 2024, con una asistencia del 60.30% del quorum, con un total de 52 unidades asistentes. Bienvenidos. Me permito leer la convocatoria para la asamblea...

Aristipo Rodríguez, B3: ¿Usted tiene el número de personas que han sido habilitadas por ustedes?

Administrador: Si, 65 personas.

*El señor Administrador da lectura a la convocatoria, la cual se adjunta a la presente acta. Interrumpe la lectura en el punto 13.*

Administrador: Carlos, perdón, hago una interrupción, ¿Carlos quién es el señor? Perdón hago un paréntesis al orden del día, porque desconozco el motivo.

Carlos Héctor Rodríguez, D-16: Gracias, buenos días... Solicito que acabe para no interrumpirlo.

Administrador: Ok continúo. Voy en el punto 13. *(Continúa lectura de la convocatoria)*... Señores asambleístas, concedemos la palabra al señor Carlos Rodríguez, para que haga su acotación.

Carlos Héctor Rodríguez, D-16: Buenos días, soy miembro del consejo. En reunión del día jueves con el Consejo de Administración se autorizó para que me regalan solo un minuto que creo que es lo que se gasta el señor Juan Roberto Oviedo, de la Revista Propiedad Horizontal y es digamos una de las entidades que procura el conocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal. Hoy no va a haber una clase, no señores. Algunos de los asesores abogados que trabajan con él, especializados en propiedad horizontal han estado aquí en la administración y nos han dado la capacitación a los que de pronto vinieron de la Ley de Propiedad Horizontal y solamente quiere venir a traer un obsequio para todos los asambleístas que es la Ley de Propiedad Horizontal en video. Los dejo con él un minuto únicamente.

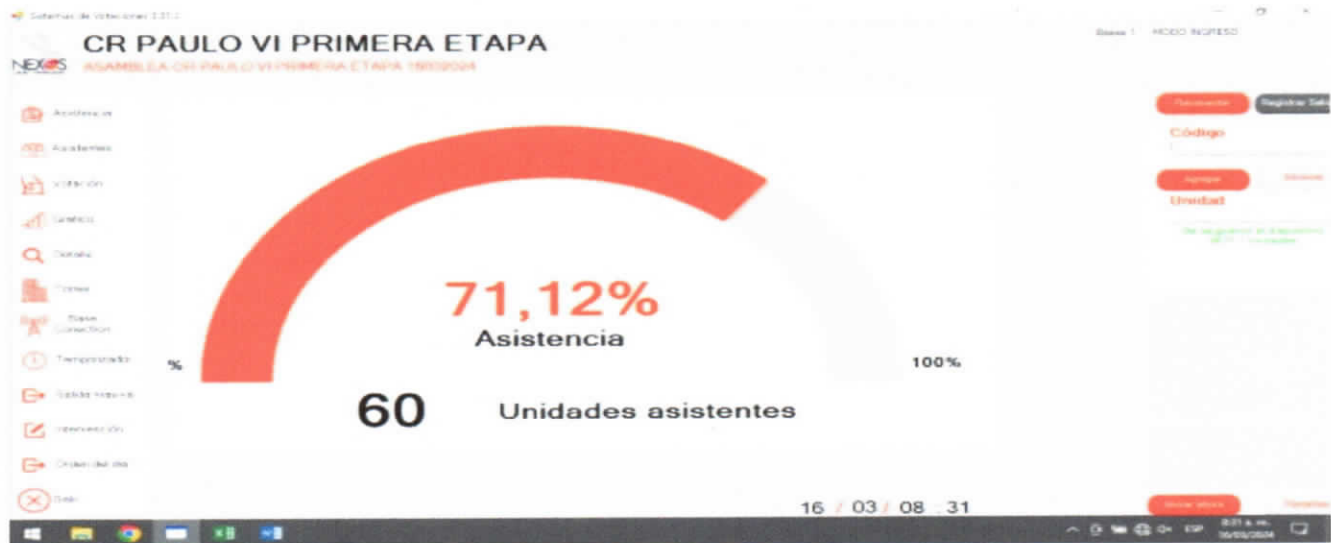
Juan Roberto Oviedo: Muy buenos días, soy el Director de la Revista Propiedad Horizontal acá en Colombia. Nosotros manejamos la capacitación en temas legales, contables y administrativos en propiedad horizontal. Les traemos un regalo. Este regalo se hizo con qué fin: La mayoría de las veces solamente se puede capacitar en la Ley 675 el cuerpo administrativo, pero muy pocas veces los propietarios. Entonces, por medio del código QR que está en el centro del volante, ustedes van a poder escanear el código QR y entrar a ver la Ley 675 en formato audiovisual y también escrito. Muchas veces estamos en la asamblea y dice "según el artículo 45", "según el artículo 36", no sabemos qué dice. Ustedes van a escanear el código QR que está en la mitad y por medio de eso van a tener la posibilidad de entrar a ver la Ley 675 en formato audiovisual.

También queremos traerles más obsequios, no solamente a ustedes, sino a toda la comunidad en empezar a capacitarlos en PH, pero eso lo hablaremos en otro momento. Muchas gracias por aceptarnos hoy en esta asamblea, ojalá tengan una asamblea muy dinámica y que se termine de una manera pronta y efectiva. Y también un fuerte aplauso a todos los miembros del consejo y al Administrador porque hoy estamos acá porque ellos frecuentemente se están capacitando con nosotros y nosotros tenemos un dato que es conmovedor y es que solo el 20% de las personas que trabajan en propiedad horizontal se están capacitando en Colombia y ustedes tienen un cuerpo administrativo que lo hace. Muchas gracias.

Administrador: Gracias. Bueno, continuando entonces con el orden del día propuesto:

## 1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

En este momento, siendo las 8:31 de la mañana con el 71.12% continuamos con la reunión de asamblea. Es decir, tenemos un número plural de 50 más uno para dar inicio a la reunión. Señor Aristipo cuéntenos.



BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
A1	101	0,9400	Martha Cecilia Forero	8:09:54 a. m.
A2		0,9400		
A3	404	1,1600	Julieta Franco Garcés	7:38:47 a. m.
A4	410	1,1300	Aura María Díaz Abreu	7:30:04 a. m.
A5	411	1,3900	Héctor Castro	7:45:17 a. m.
A6	418	1,2700	María Clemencia Cuberos	8:21:26 a. m.
A7	410	1,2600	Luz Stella Melo Niño	7:48:55 a. m.
A8		1,0000		
A9		1,0100		
A10	415	1,2600	Myriam Zenaida Valbuena	7:27:02 a. m.
A11	403	1,0000	Leonardo Alejandro Fonseca	7:44:13 a. m.
A12	410	1,5000	Myriam Gómez de Gómez	7:33:22 a. m.
A13	418	1,2600	Lyda Acosta de Montes	7:33:52 a. m.
A14		1,2600		
A15	403	1,0100	María Raquel Medina	7:58:18 a. m.
A16	407	1,2500	Sonia Castañeda	7:59:13 a. m.
A17	109	1,2700	Jaime Ramírez Páez	8:20:11 a. m.
A	LC	2,1000	José María Corredor	8:05:58 a. m.
B1		1,1600		
B2	418	1,3900	Edwin Alexander Prieto	7:49:06 a. m.
B3	410	1,0100	Aristipo Rodríguez	8:08:14 a. m.
B4	102	1,0000	María Paula Cárdenas	8:45:08 a. m.
B5	412	1,2700	Álvaro Ortiz Castellanos	7:44:02 a. m.
B6	402	1,2600	Ana Teresa Martínez	8:00:59 a. m.
B7	409	0,7700	Juan Pablo Ramírez	8:27:35 a. m.
B8	402	1,0000	Lina Sofía Morón	8:07:08 a. m.
B9	401	0,7600	Martha Elena Galvez	10:49:35 a. m.

BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
B10	104	1,0100	Jorge Figueroa	9:13:56 a. m.
B11	418	1,0100	Carolina Barrios	8:08:35 a. m.
B12	405	1,2500	Nelly Lombana	7:57:10 a. m.
B13	409	1,5000	Martha Lucía Cerón	7:42:39 a. m.
B14	417	1,5100	Jorge Enrique Pardo Galván	7:41:36 a. m.
B15	103	1,1600	Yolanda Neira Galvis	7:52:39 a. m.
B16	108	1,1600	Amparo Jaramillo	7:50:34 a. m.
B17		0,7100		
B18	412	0,7100	Maritza Inés Pineda	7:50:46 a. m.
B19		1,2600		
B20		1,2700		
B	LC	2,3900	Falta nombre	8:38:26 a. m.
C1	405	1,2600	Carlos Miñana	8:02:56 a. m.
C2		1,0200		
C3	408	1,3900	Mario Roberto Prieto	7:39:27 a. m.
C4	422	1,3600	Elena Torres Torres	9:28:01 a. m.
C5	402	1,3900	Beatriz Stella Jiménez Cendales	8:06:42 a. m.
C6		1,2500		
C7		1,2600		
C8	414	1,0200	Gloria Patricia Cala	7:21:13 a. m.
C9	407	1,0100	Mauricio Alberto Gómez	8:13:47 a. m.
C10	401	1,0000	Armando Mauricio Coral	7:54:48 a. m.
C11	106	0,7700	Martha Susana Urrea	7:51:04 a. m.
C12	413	1,0000	Lucy Magaly Angarita	8:30:39 a. m.
C13		0,7700		
C14	108	1,2700	Suplente (Firma ilegible)	8:13:36 a. m.
C15	106	1,5000	Pablo Emilio Gómez	8:00:14 a. m.
C16	109	1,2600	William Gabriel Ferro	8:23:59 a. m.
C17	403	1,0000	Arid Marcela Cotrino	8:07:25 a. m.
C18	402	1,0100	Marco Tulio Rojas	8:28:20 a. m.
C19	404	1,2200	Sonia Guevara	8:12:57 a. m.
C20	412	1,2700	Paulo Cesar Orozco	8:20:41 a. m.
C	LC	1,5900	Virginia del Pilar Pachón	
D1	403	1,5000	Wendy Paola Álvarez Rozo	7:49:39 a. m.
D2		1,2700	María Claudia Rodríguez	8:20:21 a. m.
D3	401	1,1600	María Cristina González	8:11:29 a. m.
D4	419	1,1600	Derly Rosario Cárdenas	8:11:03 a. m.
D5	409	1,5000	Martha Luz Suárez	8:21:50 a. m.
D6	416	1,4800	Ana Beatriz Sánchez	8:20:59 a. m.
D7		1,4700		
D8		1,4800		
D9	105	0,7700	Luz Esperanza Sandoval	7:55:31 a. m.
D10		0,7600		
D11	405	1,0000	Francisco Adolfo Mora	8:12:34 a. m.
D12	106	0,7700	Claudia Pabón	7:58:42 a. m.
D13	417	1,5100	Alfonso Botero Miranda	8:07:54 a. m.
D14	406	1,5000	Julia Patricia Vinchira	8:07:40 a. m.

BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
D15	104	0,5200	Laura Camila Realpe	8:04:10 a. m.
D16	403	0,7600	Carlos Héctor Rodríguez	8:00:27 a. m.
D17	101	1,0000	Ilma Márquez	8:01:22 a. m.
D18	409	1,0100	Inés Nova Rocha	8:44:55 a. m.
D19	411	1,2600	Gina Forero Rodríguez	8:09:23 a. m.
D20		1,2500		
D21	410	1,1600	Jairo Ortiz Castellanos	7:35:24 a. m.
D22	421	1,3900	Nancy Páez Franco	8:06:56 a. m.
D23	415	1,2600	Consuelo Meneses Báez	7:21:58 a. m.
D	LC	1,8900		

Aristipo Rodríguez, B3: Mi nombre es Aristipo Rodríguez, miembro de esta comunidad, fundador de Paulo VI, soy uno de los fundadores de Paulo VI. Se ha venido desde hace rato, más de doce años vienen con una dictadura aquí, donde se le quita el derecho a una persona por el simple hecho de que arrendó o porque tiene algún compromiso con el apartamento, pero nunca en los reglamentos se dice que la persona tiene sanción si debe plata o ha sido sancionado por el comité, por el consejo de administración. Si ninguna de esas dos cosas sucede con personas que están aquí afuera, el señor Administrador las sacó porque les hizo un reclamo de unos ahorros, o lo que tiene el ascensor y no les dieron información alguna sobre las ganancias o rendimientos.

Entonces, veo yo que esas personas tienen el derecho y pido a la asamblea que solicite que se dé cumplimiento al reglamento y que no se continúe con la dictadura que se ha venido teniendo desde hace unos doce años. Porque eso no es. Las personas como el Administrador o la administradora que había, la señora abogada que era la que administraba, hicieron lo que quisieron aquí y eso no puede seguir haciendo aquí en Paulo VI.

Administrador: Gracias señor Aristipo. Haciendo aclaración al comentario que hace el señor delegado, me permito citar el Reglamento de Propiedad Horizontal, artículo 66, que dice sobre la composición de la reunión de propietarios de cada bloque, parágrafo 4: "Para ser elegido delegado se exige ser residente propietario del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa, contar con antigüedad mínima de un año, encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración y no ser, y no encontrarse frente al conjunto en calidad de demandante o demandado en el año inmediatamente anterior". Reza el artículo.

María Claudia Rodríguez D2: Señor Mauricio una pregunta: ¿Una tutela y una demanda son lo mismo según Ud.?

Administrador: Ya le doy la palabra a mi asesor jurídico...

María Claudia Rodríguez D2: En el reglamento no dice "accionante"

Administrador: ¿Me recuerda su nombre por favor?

María Claudia Rodríguez D2: persona a la cual Ud. no quiso dejar entrar acá.

Administrador: Señora María Claudia, bienvenida...

María Claudia Rodríguez D2: Y estoy por el apoyo de los propietarios. No por Ud.

Administrador: Claro que sí, muchas gracias, ya le cedo la palabra al asesor jurídico para que nos ilustre al respecto.

Ricardo Ordóñez, BCOM Abogados, Asesor jurídico de la copropiedad: Buenos días, hay que hacer la siguiente aclaración para la señora y para todos los asambleístas. Una acción de tutela igual se le trata como una demanda, es lo mismo...

Asambleístas: No señor.

Asesor jurídico: Es accionante, accionado, demandante, demandado. Sin embargo...

María Claudia Rodríguez D2: No señor, el reglamento dice "demandante o demandado".

Asesor jurídico: Por eso le digo que es nuestra interpretación desde el punto de vista jurídico, yo entiendo que su concepto es distinto.

María Claudia Rodríguez D2: ¿Ah o sea que la ley es libre de interpretarse?

Asesor jurídico: Por eso le digo, su concepto es respetable y yo lo respeto. Ahora, frente a la aclaración del señor desde el punto de vista jurídico a la señora, sí se le dio respuesta, lo que pasa es que la respuesta no fue satisfactoria para la señora, que es muy distinto.

María Claudia Rodríguez D2: Obviamente, porque me inhabilita para asistir a la Asamblea para hablar aquí, lo que está trascurriendo aquí en esta reunión.

Asesor jurídico: Tranquila, yo no le estoy, yo solamente le estoy dando mi concepto, su concepto y su forma de pensar es respetable.

María Claudia Rodríguez D2: O sea que no conoce la ley.

Asesor jurídico: Yo lo estoy diciendo... desde el punto de vista de nuestra experiencia y desde el punto de vista jurídico únicamente. Es para hacer la única aclaración y para la tranquilidad del señor Aristipo, nosotros el año pasado dimos respuesta creo a más de 150 derechos de petición, incluido el de la señora que presentó dos tutelas que salieron a favor de la copropiedad. Eso es todo.

María Claudia Rodríguez D2: Mentira, mentira.

*(Intervenciones y protestas fuera de micrófono)*

Aristipo Rodríguez, B3: Le niegan a uno los derechos...

Administrador: Señores asambleístas, por favor, moción de orden, por favor, moción de orden, moción de orden, por favor... Una demanda también es un recurso.

Aristipo Rodríguez, B3: La calidad no es la misma. ¿O sea que me niegan a mí a poner algo que me refuerce mis derechos? No puede ser. De todas maneras, la tutela es una cuestión que es un último recurso para que uno pueda obtener derechos que le niegan.

Administrador: Los pongo en contexto con respecto al señor Aristipo Rodríguez. En efecto, el año pasado el señor se le negó la delegatura por encontrarse con... 2 denuncias activas al 2023 cuando se hizo la investigación, una por la señora Zilia Reyes y otra por el señor Ferney Quintero, quien en su momento fungió como Presidente del Consejo de Administración de la época. Entonces, en su momento, cuando se hizo la investigación, cuando él fue elegido como delegado, por obvias razones estaban activos los procesos y se le negó la delegatura. Creo yo y ustedes me dirán si la administración obró bien u obró mal en no violar el reglamento, porque si un proceso se encuentra activo es porque actualmente valga la aclaración está, estaría impedido.

*(Intervenciones fuera de micrófono).*

Administrador: Moción de orden... Moción de orden por favor.

*(Intervenciones fuera de micrófono).*

Grupo empresarial Nexos: Señores asambleístas... ¿Me permiten un momento?... tengo que hacer una... es que tengo que aclarar algo... Sí señor, lo voy a dejar expresar, pero es que necesito hacer una aclaración antes para poder seguir. Recuerden por favor pedir la palabra y utilizar el micrófono para que la palabra de ustedes quede en acta. Por favor no olviden identificarse con su nombre y apartamento por favor.

Aristipo Rodríguez, B3-410: El año pasado me quitaron el derecho, aunque ustedes me decían en eso que no tener ninguna demanda del año inmediatamente anterior.

Administrador: Correcto.

Aristipo Rodríguez, B3-410: Inmediatamente anterior, no tenía ninguna, ustedes y el señor abogado que tienen y un tal Alvira que no sé quién es, le dijo a usted "¿a quién es a quien tenemos que sacar?" Ah sí bueno. Era que me tenían que sacar. Pero desafortunadamente no se estaba cumpliendo eso, porque yo tenía una demanda del año 21 y esa no era del año anterior. Por eso ustedes incurrieron en una falla y se lo dije a usted y se lo dije al Revisor Fiscal y no me quisieron hacer caso. Desoyen cuando uno hace un reclamo que está pidiendo un derecho que se le reconozca.

Administrador: Bueno, listo señor Aristipo muchas gracias, para que quede sentado en el acta. Continuando con el orden del día, vamos a pasar a hacer la elección del Presidente, Secretario... ¿Perdóneme? El orden del día se aprueba cuando esté aprobado el Presidente, Secretario y la Comisión Verificadora del acta.

## **2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE REDACCIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL 2024**

Administrador: Señores asambleístas ¿quién se desea postular como Presidente de la Asamblea de Delegados 2024?... ¿Alguna persona por favor para dar continuidad a la asamblea?

*Se postula el señor Carlos Miñana, Delegado del bloque C1:*

Carlos Miñana, C1: Buenos días. Carlos Miñana, C1.

Administrador: ¿Alguien más se desea postular... antes de llevar esto a votación? (*Nadie más se postula*). Perfecto. Se procede a realizar la primera votación del día para elegir el Presidente de la Asamblea 2024. El postulante se llama Carlos Miñana del Bloque C1.

Grupo empresarial Nexos: Señores asambleístas... se hace lectura primero de la pregunta "Aprobación del presidente de la Asamblea, señor Carlos Miñana" con 2 opciones de respuesta: uno SI, dos NO ¿señor lanzamos votación?

Administrador: Es correcto, por favor.

Grupo empresarial Nexos: Ok Inicia votación, por favor... Señores asambleístas, en estos momentos la votación está activa para la pregunta "Aprobación del Presidente de la Asamblea, el señor Carlos Miñana"... Recuerden hacer el ejercicio, seleccionen la respuesta que ustedes quieran... y que pueden hacer la rectificación de su voto, lanzando la misma respuesta que querían, oprimir el SEND y rectificar el OK. Eso no va a cambiar el resultado que ustedes lancen porque la votación va a ser la primera que ustedes hagan, la va a tomar el sistema de

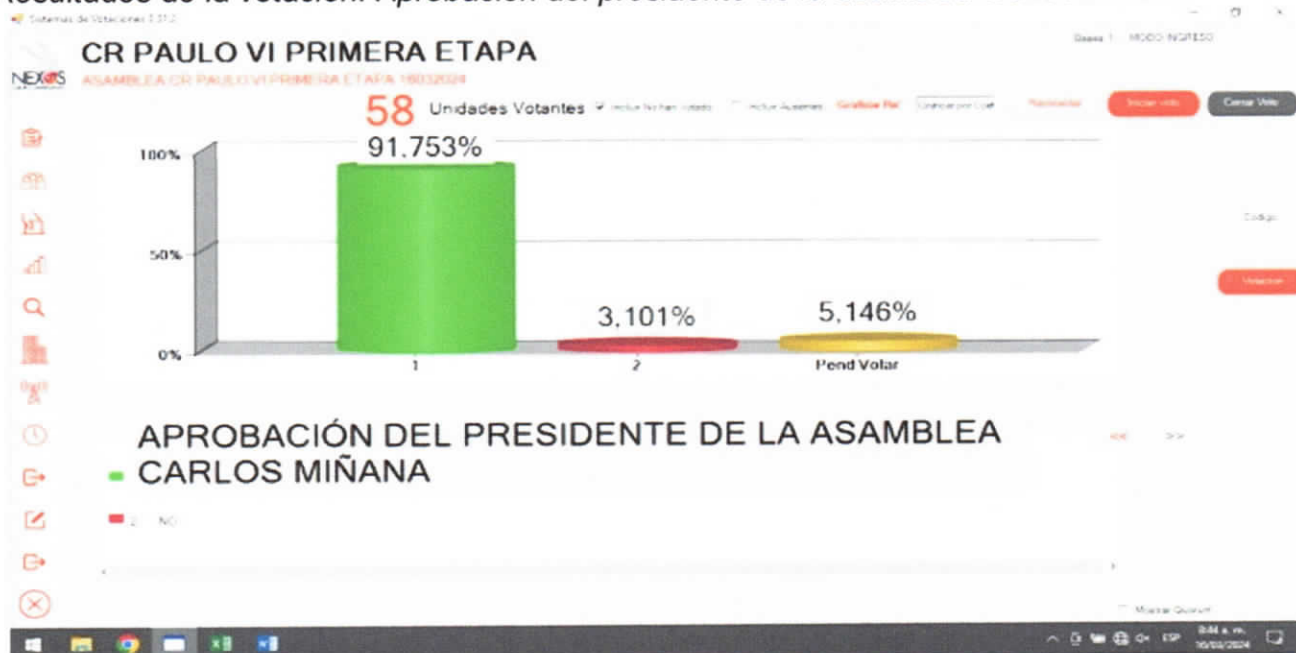


votación que nosotros tenemos. Recuerden, señores assembleístas, que si tienen algún inconveniente con el dispositivo de votación, por favor alcen la mano e iremos a asesorarlos con el problema que tengan.

Administrador: Listo, entonces damos por cerrada la votación.

Grupo empresarial Nexos: Cierra votación, por favor. Para que quede en el acta, hago la lectura del resultado:

*Resultados de la votación: Aprobación del presidente de la asamblea Carlos Miñana*



- Sí: 91.75%
- No: 3.10%
- No han votado: 5.14%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

*Se elige al señor Carlos Miñana como Presidente de la Asamblea.*

Administrador: Gracias, entonces damos la bienvenida al señor Carlos Miñana como Presidente de la Asamblea... Continuando con el punto 2. Elección del Secretario, solicito una persona o un grupo de personas para poder hacer la votación del Secretario de la Asamblea ¿Quiénes se desean postular? Al menos una persona... Por favor para continuar y no hacer extensa la jornada. Alguien que desee ser secretario de la asamblea. Bueno, cabe aclarar que la persona únicamente hace el tema de secretario, pero quien hace las actas, las transcribe directamente la empresa que se contrató y se unen con el comité de verificación para que se haga. Obviamente, ellos facilitan el audio y el video y ellos escuchan si está bien el acta. No es de tomar atenta nota el 100% del este.

*Se postula la Señora Raquel Medina, Delegada del Bloque A-15:*

Raquel Medina, A15-403: Buenos días... Para darle agilidad a esto me postulo como secretaria porque o si no aquí no vamos a salir.

Administrador: Ok muchas gracias... Para que haya pluralidad, ¿alguien más se desea postular? (*Nadie más se postula*). Perfecto. Entonces se procede a la segunda votación: ¿Aprueban a la señora Raquel Medina para ser Secretaria de la Asamblea?

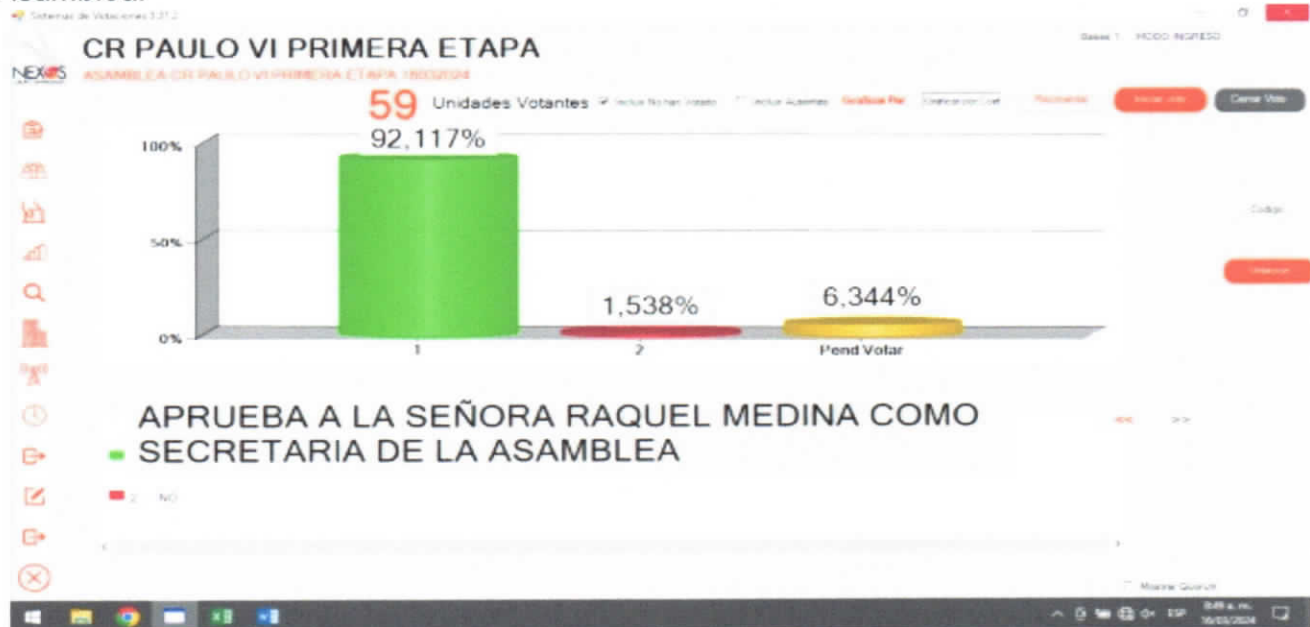
Grupo empresarial Nexos: Ok para la pregunta "Aprueba a la señora Raquel Medina como Secretaria de la Asamblea". Señor Administrador o señor Presidente: ¿podemos iniciar

votación? Ok. Iniciamos votación... Señores asambleístas se les recuerda que la votación ya está activa para que ejerzan su derecho al voto con la pregunta "Aprueba a la señora Raquel Medina como Secretaria de la Asamblea" con dos opciones de respuesta, uno SI, dos NO, luego opriman la tecla blanca con la palabra SEND y rectifiquen que su votación fue válida con el recuadro OK en el display del dispositivo...

Administrador: Ok, ¿ya todos votaron por favor? Por favor cerramos la votación.

Grupo empresarial Nexos: Ok, señores asambleístas, en estos momentos se les recuerda que la votación ya fue cerrada y se hace lectura... ¿Podemos continuar, señor Presidente?

*Resultados de la votación: Aprueba a la señora Raquel Medina como Secretaria de la Asamblea.*



- Sí: 92.11%
- No: 1.53%
- No han votado: 6.34%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

*Se elige a la señora Raquel Medina como Secretaria de la Asamblea.*

Presidente de la Asamblea Carlos Miñana: Si como no. Sería ahora aprobar el comité, elegir el comité de verificación de redacción del acta ¿Cuántas personas serían? Mínimo tres.

Administrador: entonces señora Raquel Medina... puede tomar asiento aquí en la mesa directiva, por favor... mientras tanto, continuamos con la elección de tres personas, para la verificación de la redacción del acta de la asamblea. Mínimo tres personas deben ser elegidas. Agradezco ¿Quiénes se desean postular? ¿Ustedes dos? ¿Las tres? Ok tenemos tres candidatas.

*Ellas se presentan:*

Beatriz Jiménez, C5.  
Susana Urrea, C11.  
Gloria Cala, C8.

Administrador: ¿Alguien más se desea postular? (*Nadie más se postula*). Perfecto, entonces, colocaremos en la votación el nombre de las tres señoras para que ustedes verifiquen si desean que sean el comité de verificación del acta.

Grupo empresarial Nexos: Ok, señores asambleístas, se les va a hacer la lectura de la pregunta: ¿Aprueba a la señora Beatriz Jiménez - C5, a la señora Susana Urrea - C11, a la señora Gloria Cala - C8, para conformar la Comisión Verificadora del Acta? ¿Lanzamos votación?

Administrador: Por favor sí señor.

Grupo empresarial Nexos: Se abre votación señores asambleístas. Se les recuerda en este momento que la votación ya está activa para la pregunta Aprueba a la señora Beatriz Jiménez, C5, a la señora Susana Urrea, C11, a la señora Gloria Cala, C8, para conformar la Comisión Verificadora del Acta. Recuerden que hay dos opciones de respuesta, uno SI, dos NO, luego oprima la tecla blanca que tiene la palabra SEND y rectifiquen que en el dispositivo aparezca la palabra OK para verificar que su voto fue enviado...

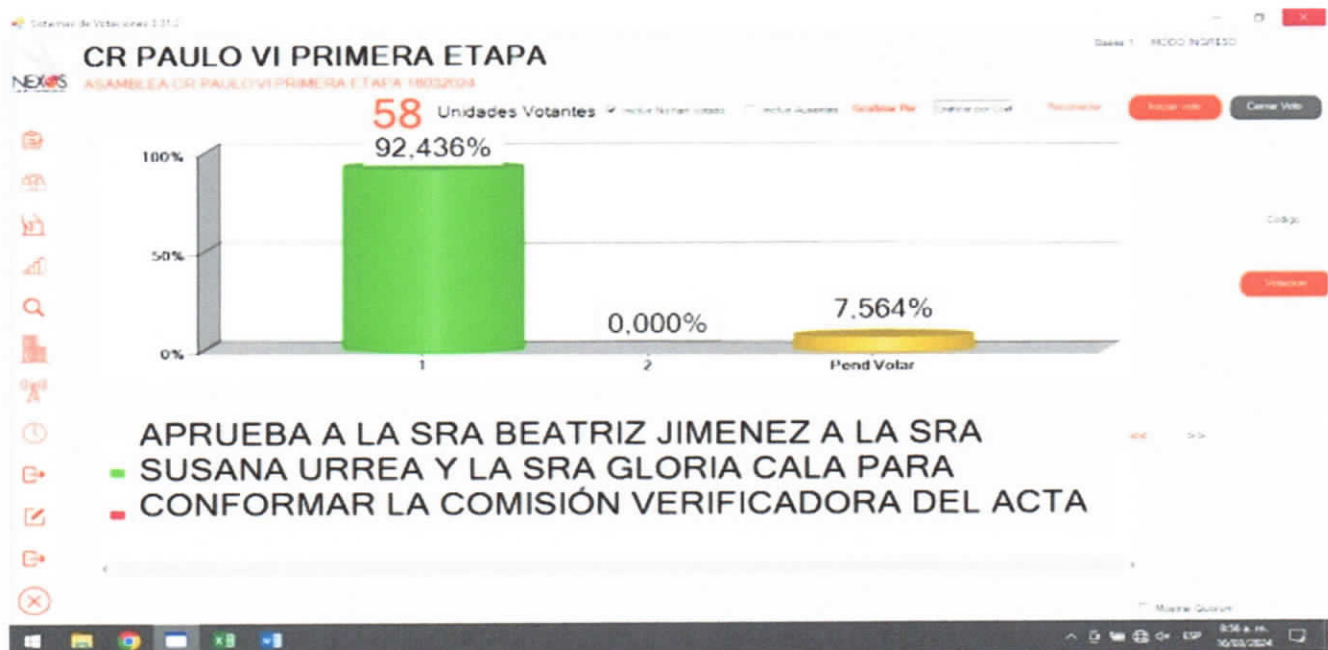
Administrador: Correcto, ¿ya todos votaron? Bueno, damos por cerrada la votación.

Grupo empresarial Nexos: Por eso nosotros hacemos la aclaración que si tienen algún inconveniente con el dispositivo de votación, alzar la mano y nosotros nos acercaremos a solucionar el problema.

Administrador: O si ustedes gustan podemos abrir quienes faltan. Igual para hacer el ejemplo o el ejercicio podemos verificar quienes hacen falta por votar y mirar así si no quieren votar.

Grupo empresarial Nexos: Se les hace la aclaración, se puede hacer la rectificación que usted nos está pidiendo, pero en estos momentos como la votación está cerrada no pueden ejercer el derecho al voto esas personas. Primero hago la lectura del resultado y ya rectificamos las personas que están pendientes a votar. Entonces, para que quede en acta a la pregunta, Aprueba a la señora Beatriz Jiménez, C5, a la señora Susana Urrea, C11, a la señora Gloria Cala, C8, para conformar la comisión verificadora del acta.

*Resultados de la votación: Aprueba a la señora Beatriz Jiménez, C5, a la señora Susana Urrea, C11, a la señora Gloria Cala, C8, para conformar la comisión verificadora del acta.*



- Sí: 92.43%
- No: 0.00%
- No han votado: 7.52%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Grupo empresarial Nexos: Ahora vamos a hacer la verificación de las personas que están pendientes a votar. Ok, en estos momentos les voy a hacer la lectura de las personas que no votaron o pendientes por votar:

- Bloque A3.
- Bloque B14.
- Bloque D15.
- Bloque D2.
- Bloque D23.

Grupo empresarial Nexos: En estos momentos no podemos habilitar la votación, tocaría hacer la verificación para la siguiente votación. ¿Vale? Se está haciendo la aclaración a las personas que no hicieron la votación, para que en la siguiente votación estemos pendiente, ¿vale? Podemos continuar, señor presidente.

Presidente: ¿Las cinco personas se encuentran? Si por favor levanta la mano para poder identificar, uno, dos, tres, cuatro, cinco, ¿seis? O sea... ¿saliste en el listado?

Grupo empresarial Nexos: Y le salió ok. Vale. De pronto fue una de las últimas votaciones en quedar registrada, entonces quedó en el informe. Igualmente, en la siguiente votación hacemos el ejercicio nuevamente e intentamos que nos dé un 0% pendientes a votar para rectificar que todos ejerzan su derecho al voto.

Beatriz Jiménez, C5: Es que la vez pasada antes de cerrar la votación se hacía la verificación, ellos votaban y ahí si cerraban porque hay que ayudarles a algunos a darle el Ok porque algunos tienen alguna dificultad.

Grupo empresarial Nexos: Bueno, sí, señora, pero se les hace la aclaración que hasta ahora nos dieron la aprobación y la aceptación de hacer esa información. ¿Ok? Podemos continuar, señor presidente.

Administrador: Perfecto, una vez agotado el segundo punto de la elección del presidente, secretario y la comisión verificadora del acta, doy la palabra al señor presidente Carlos Miñana para que por favor de inicio oficialmente a la asamblea general de delegados 2024. Bienvenido.

Presidente: Bueno, muchas gracias. Quisiera hacer un llamado a que nos respetemos mucho en esta asamblea, yo creo que todos los que estamos aquí es porque tenemos interés en el progreso del barrio, en que las cosas se hagan con claridad, que se aprovechen los recursos escasos de la mejor manera.

Pienso que en realidad lo que genera cierta tensión entre nosotros es lo que cada uno considera que es lo mejor para su barrio, que tenemos distintos puntos de vista. También nos diferencia el hecho de las maneras como consideramos si estamos de acuerdo que habría que hacer tal cosa, el cómo se hace, también hace que tengamos puntos de vista diferentes, normalmente acá siempre discutimos por el cómo se hicieron las cosas, más que si se hicieron o no se hicieron.

Entonces, yo pienso que debemos aceptar esa diversidad de puntos de vista, pero tratarnos con respeto de escuchar, analizar las razones y, y yo sé que como este es un barrio que tiene mucha antigüedad, mucha solera, mucha digamos tradición, ha habido rencillas acá entre algunas personas que vienen de vieja data, pero me parece que es momento de mirar hacia adelante y no mirar tanto hacia el pasado y mirar por el bien del conjunto hacia el futuro.

A las nuevas generaciones no les interesa muchas veces las rencillas que tuvimos hace diez, hace quince años, hace veinte años, echemos para adelante y entonces tratemos de que yo creo que todos queremos lo mejor para nuestro barrio, pero entonces tratemos de entendernos e ir hacia adelante.

### 3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Presidente: Entonces con ese espíritu si les parece vamos a leer y a aprobar el orden del día. Como ya lo leímos y además nos lo entregaron el primero de marzo, todos los tenemos y lo hemos podido mirar, si no lo revisan, lo leímos hace un rato. Entonces no lo vamos a leer, sino que lo vamos a aprobar, si alguien quiere hacer alguna modificación, entonces se abren en estos momentos las intervenciones para modificar el orden del día. Listo Mario.

Mario Prieto, C3: Muchas gracias. Eh, la única propuesta que tengo yo es que el orden del día estaba presupuestado hasta las 9:45 de la noche y es básicamente ponernos una hora de salida de más o menos cinco de la tarde y lo que nos quede pendiente dejarlos para programar una nueva sesión de esta misma asamblea para una ocasión que acordaremos todos después. Esa es la propuesta.

Beatriz Jiménez, C5- 402: Yo si tenía una propuesta y es que para poder hacer aprobaciones de estados financieros, etc., necesitamos los resultados de la auditoría interna y propongo que se suba ese punto al punto 6a. Si exacto. Lo que pasa es que uno cómo va a aprobar presupuesto y todo si no sabe qué fue lo que pasó.

Carlos Rodríguez, D16: Yo solicito se elimine el punto quince del orden del día, teniendo en cuenta que por el monto de las contrataciones es obligatorio hacerlo, por lo tanto, no hay que someterlo a deliberación y está establecido en el RPH. Gracias.

Claudia Pabón, D12: Buenos días. Solicito que sea adelantado el informe de la auditoría externa. Está programado para las cuatro de la tarde, y la verdad, dependiendo de lo que diga de la auditoría externa, también estamos pendientes de aclarar y de ahí sabrá qué paso, que no pasó de las decisiones que tomemos de ahí en adelante. Por favor adelantar ese punto.

Aristipo Rodríguez, B3-410: Bueno. Yo tengo una inquietud respecto al informe en el cual no hay una claridad respecto a lo que sigue, habla de un consejero que había sido nombrado y que no hay claridad en ese punto, que explique el señor. Yo quisiera entender qué fue lo que pasó... Un tema que se llevó a cabo en varias reuniones fue el de posible inhabilidad de uno de los consejeros por haber sido nombrado, a pesar de presentarse conceptos de Fedelonjas, solicitud... Un consejero... Una pregunta para el informe del Consejo.

Presidente: Ah, pero eso será cuando dé informe el Consejo. Cuando dé informe el Consejo ahí usted hace la pregunta.

Álvaro Ortiz, B5-412: Solicito que el punto ocho se elimine la aclaración de estados financieros de 2022 que no fueron aprobados en la asamblea de 2023, por cuanto no tenemos información respecto de esos estados financieros del 2022 y eso se ha decidido en las asambleas que fuera para una asamblea extraordinaria.

Consuelo Meneses, D23: Me preocupa la propuesta que hizo el compañero Carlos de que se elimine el punto quince del orden del día, el cual se refiere a la autorización para realizar la convocatoria y la asamblea extraordinaria, para que sea la asamblea extraordinaria como lo hizo este año para que seleccione la empresa de vigilancia y seleccione la empresa de la póliza.

Eso no se hacía antes, entonces yo sí pienso que ese punto debe permanecer y que lo debemos ratificar nosotros como asamblea, porque esos procesos deben ser transparentes, incluso si hubiera algo más en esos procesos que consideramos que nos ayuden a ser más transparentes, deberíamos mirarlo. No debemos eliminar ese punto, es mi posición.

Presidente: A ver, perdón, perdón. Me imagino que el señor Carlos querrá como responder, ¿sí? Aclara. Una aclaración breve, por favor.

Carlos Rodríguez, D16: Si es la réplica precisamente, yo no estoy proponiendo que no se haga así, estoy de acuerdo y tiene que ser por asamblea y manifesté que de acuerdo por los estatutos tiene que ser por asamblea, pero el consejo no necesita autorización para la citación a la asamblea, es lo que estoy diciendo.

Claro que la elección de la vigilancia, del seguro y del programa de alturas tiene que ser por asamblea por el monto, ya que supera lo que puede aprobar el consejo, no estoy diciendo que no se haga así. Al contrario, tiene que hacerse así, publicarse en la página web y tiene que ser transparente para todos los propietarios, con una reunión de socialización anterior a la asamblea. Pero solamente es porque no necesitamos la aprobación de la asamblea para citar a una nueva asamblea, está intrínseco dentro de los estatutos.

Presidente: Correcto, perdón, ¿es una aclaración sobre esto?

Susana Urrea, C11: Una pregunta Carlos, solo para claridad de todos: Es que tengo entendido que el año pasado en la asamblea votamos esa asamblea, o sea que por reglamento ya lo habíamos sacado en años anteriores, se le había quitado esa facultad a la asamblea de ser la que elegía. Deja. Si estoy equivocada, porque precisamente tengo que saber qué es lo que tengo que votar.

En años anteriores, el consejo había contratado directamente a la vigilancia. Entonces en la asamblea 2023, votamos para que volviera a la potestad de la asamblea elegir esa vigilancia. Entonces lo que creo que pretende es punto, creo, si me equivoco me corrigen. Si no está por reglamento en la asamblea debemos darle el mandato al consejo para que cite esa asamblea. Entonces es básicamente para que hagamos esa claridad y no la embarremos. Si está, si no se necesita, perfecto, pero si se necesita, no, ese es el punto, no lo debemos obviar.

Presidente: Perdón, perdón un segundo, aquí Raquel, la secretaria, tiene una aclaración sobre este punto.

Raquel Medina, A15: Lo que pasa es que hace tres años la asamblea autorizó al consejo para que ellos hicieran todo el proceso y contrataran la empresa de vigilancia. Por los montos, eso no es legal. Por los montos, esa decisión la tiene que tomar la asamblea general. No es que le diga al consejo, usted tiene que seleccionar la empresa de vigilancia y seguro, no. El consejo hace la preselección, busca, hace las evaluaciones y le presenta a la asamblea los candidatos y la asamblea es la que decide.

Presidente: Bueno, perdón, yo creo que ya hay suficiente aclaración ¿sí? Sobre el punto. Digamos que en principio no sería necesario porque ya está, o sea el consejo puede citar a asamblea cuando quiera, ¿sí?, pero de todas formas si quiere lo votamos no hay ningún problema. Entonces vamos, si les parece, a votar los tres puntos, digamos, las tres modificaciones que ustedes sugirieron. No, fueron cuatro.

Una propuesta es que trabajemos solamente hasta las cinco, cinco y media. ¿Listo? y luego convocar a la continuación de la asamblea en otra ocasión. Esa sería una propuesta para votar. Entonces por favor vamos a votar esa propuesta, ¿listo?... Y luego el consejo tendría que citarla a continuación, ¿no? Aquí mismo se votaría entonces. Bueno, entonces primero vamos a ver si consideramos que la sesión de hoy sea únicamente hasta las cinco, ¿correcto? Entre cinco y seis, ¿listo? Cinco, bueno cinco...

A ver, perdón. No, es que eso afecta todo lo demás. Entonces vamos por partes: si votamos que, si va a ser solo hasta las cinco, entonces habrá que decidir en qué fecha va a ser la continuación, ¿correcto? Pero si no se aprueba, no hay que decidir ninguna fecha. Listo, por favor vamos con ese punto, me colaboran. Es sobre este punto. Por favor, Susana.

Susana Urrea, C11: Es que me parece importante que a las cinco no salgamos corriendo, entonces comprometámonos hasta qué punto porque ¿sí?

Presidente: Eso depende de la dinámica.

Administrador: Disculpen un segundo. Es que si se modifica el orden del día, si están en todo su derecho, obviamente va a cambiar todo el cronograma que inicialmente se había propuesto, y no está mal, o sea, están en todo su derecho. Pero obviamente habría que no solamente cinco en punto y ya chao, sino que de pronto estar revisando cuatro y media, diga usted, empezó ese punto X y se acabó a las seis, ejemplo, ejemplo, hasta que se agote ese punto para no dejar inconcluso para próxima asamblea, sugiero yo.

Susana Urrea, C11: Porque, pero yo sí quiero que de todas maneras le peguen una leidita a la cosa y si alguien cree que valga la pena evacuar algo antes de las cinco, entonces que proponga un orden.

Carlos Rodríguez, D16: Yo le sugiero a la asamblea y les pido por favor no dejar prorrogar este día de asamblea y la toma de decisiones, lo que se debe acortar es no hacer la lectura de los informes, teniendo en cuenta que estos se enviaron con anticipación y solo se deben absolver las inquietudes y las dudas.

Hay decisiones que requieren lo más pronto posible el nombramiento del nuevo consejo para los que ustedes deseen elegir. El año pasado, apenas en mayo, que fue la siguiente reunión por la Semana Santa, pudimos ser elegidos. Y la primera reunión fue de simplemente empalme y realmente la primera reunión con informes fue en junio. Entonces los consejeros que estamos en este año, realmente estuvimos solo desde junio y se perdieron todos esos meses anteriores, porque por informes inclusive tuvieron que ser agrupados.

Entonces yo les solicito que al contrario le demos diligencia, hagamos preguntas concretas en los puntos concretos y pidamos las votaciones que necesitamos para decir sí o no a cada propuesta.

Gloria Cala, C8: Ya don Carlos lo dijo, yo precisaría que seamos breves en cada intervención, no entendía a que si era hasta las cinco era hasta el punto considerado hasta las cinco. Yo pensaba que de todos modos hay que revisar, como dice don Carlos, dónde efectivamente se requiere tiempo para lo que son las asambleas: los debates, las propuestas y sobre todo las decisiones.

Entonces si en algún momento también ahora podemos revisar, ya se propusieron algunos movimientos, eso como queda para que más o menos tengamos una idea de hasta las cinco de la tarde a qué punto llegamos que sean esenciales.

Martha Cerón B13-409: En referencia a lo que están hablando mis compañeros, estoy de acuerdo con lo que están diciendo, que acortemos las cosas. Pero la propuesta es que miremos es que están diciendo que los informes son de una hora. Entonces, no van a ser de una hora: vamos a establecer 30 minutos y siendo concretos. Al disminuir esos tiempos nos van a dar las cinco. Porque mire que ya leímos todos los informes. Entonces 20 minutos son suficientes. Los que leímos el documento sabemos que no se gasta tanto tiempo. Si hicimos la tarea, ya lo analizamos. Entonces escuchamos, no que nos vayan a leer el informe nuevamente, sino las cosas claras y hacemos la aprobación de lo que vayan diciendo.

Pero si podemos empezar a pensar, que no una hora del informe del administrador, no una hora el informe del revisor, no. Que seamos muy concretos y así se disminuirían los tiempos. Gracias.

Presidente: Sí. Ya en el reglamento se dice que los informes deben estar leídos, en lo que nos enviaron en la página ocho: llegar a una asamblea con los informes ya leídos. Es obvio que no vamos a ponernos aquí a leer 189 páginas, tardaríamos dos o tres días. Entonces si nos debemos centrar a una breve síntesis con los puntos clave que considera el consejo que

debemos debatir o que debemos ser más conscientes de eso y de una vez a las preguntas y a las aclaraciones. Pero bueno,, dos últimas intervenciones, una y dos, para el tema del horario, estamos hablando del horario, no estamos hablando de otros temas.

Aura María Díaz, A4: si considero que el consejo quede elegido hoy, porque realmente, ya no tendría objeto y de pronto hacer la adecuación del orden del día que quede hoy y que quede elegido el consejo, el nuevo consejo.

Consuelo Meneses, D23: Una acotación en el punto cinco, que dice lectura del acta de la asamblea y/o de la comisión verificadora del acta 2.023. Les sugiero que no leamos el acta, que como hubo una comisión verificadora, si hay algún punto clave nos lo digan y si no ese punto lo pasemos y entremos en materia a los informes y me uno a que esos informes a pesar de que los leímos, sí nos den una síntesis del informe y se proceda hoy a ejecutar todo lo que está planteado. Muchas gracias.

Presidente: Bueno, ahí hay un asterisco en el punto cinco que dice que el acta está disponible en la página web, o sea que no la vamos a leer aquí. Entonces vamos a pasar a votar. El punto es muy concreto, sesionamos hoy hasta las cinco o sesionamos hasta terminar el último punto. Son las dos opciones. Entonces la opción 1 es sesionar hoy hasta las cinco y 2 mantener el cronograma hasta agotarla. Aprobamos hacer la sesión hoy hasta las cinco, sí o no

Vuelvo y repito para claridad de todos. La pregunta es: ¿está usted de acuerdo con que hoy la asamblea sesione hasta las 5:00 pm? Si o no. Si está de acuerdo que a la cinco paremos, diga que sí. Si considera que es mejor hacer todo hoy y que hacer otra después sería inconveniente, entonces diga que no. Si dice que no, es que vamos a mantenernos en la propuesta que nos presentó el consejo.

Gloria Cala, C8: Pero teniendo en cuenta que si es hasta las 5pm, hay una sesión extraordinaria para continuar... para que quede también claro para todos.

Presidente: Claro, casi con toda seguridad va a haber una... Se supone que si a las cinco no hemos terminado tendremos que seguir, en otra asamblea.

Grupo empresarial Nexos: Entonces señores asambleístas a la pregunta Aprueba que se realice la sesión de la asamblea hasta las 5:00 pm, con dos opciones de respuesta, uno SI, dos NO ¿Aprueba la pregunta, señor presidente?

Presidente Carlos Miñana: sí, Aprueba que se realice la sesión de la asamblea hasta las 5:00 pm, el día de hoy. Bueno listo.

Grupo empresarial Nexos: Ok, iniciemos votación... en este momento señores asambleístas, la votación ya está abierta, uno para SI, dos para NO, luego de seleccionar la respuesta indicada, oprimir la tecla SEND o la blanca y rectifique que su dispositivo aparezca un Ok. Si tienen algún inconveniente o problemas con el dispositivo, por favor alcen la mano y un personal de Nexos irá a verificar que problema tienen.

Presidente: Podemos mirar quienes faltan por votar antes de cerrar.

Grupo empresarial Nexos: Si señor, en este momento vamos a hacer la rectificación quienes están pendientes por votar aprobado por el señor presidente. Se les va a hacer la lectura de las personas que faltan por votar:

- Local A.
- A6.
- B10.
- B14.
- B5.
- C20.

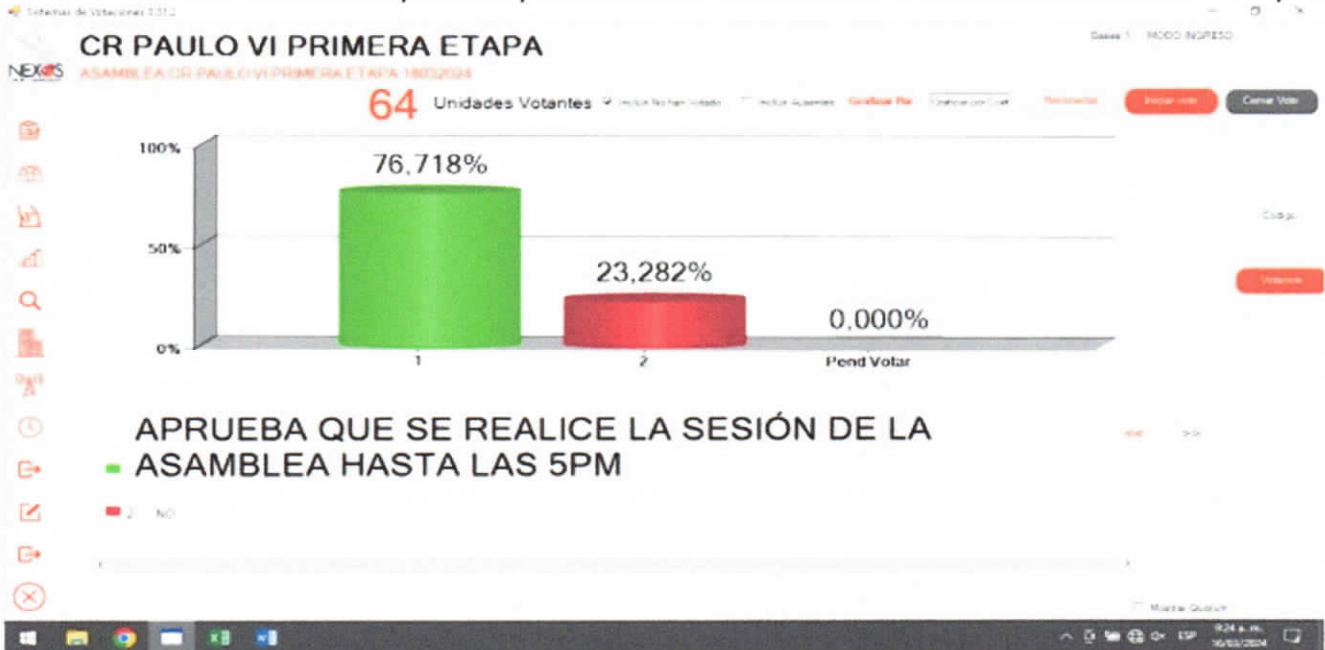


Por favor, las personas que acabé de indicar alcen las manos y nosotros nos acercaremos a rectificar si es el dispositivo o si es un error de digitación... como pueden ver el porcentaje de pendientes bajó, solo queda un 1.33%... Como pueden ver en pantalla ya hay un 0% pendientes por votar... ¿Cerramos votación, señor presidente?

Presidente: Cerramos votación.

Grupo empresarial Nexos: Cierra votación y ya hago la lectura de la pregunta, de los resultados que pena. Ok. Para que quede en acta.

*Resultados de la votación: Aprueba que se realice la sesión de la asamblea hasta las 5:00 pm.*



- Sí: 76.71%
- No: 23.285%
- No han votado: 0.00%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Presidente: Bueno, muy bien, entonces quedó aprobado que hoy vamos a sesionar únicamente hasta las cinco. Entonces, de acuerdo con eso, tenemos que votar ahora cuando sería la siguiente asamblea... Perdón, sugiero que escuchemos al Administrador primero, que él tiene unas razones tal vez de peso para poner una fecha u otra, más allá de si uno puede o no puede.

Administrador: Correcto, la fecha la deben disponer ustedes como asamblea con calendario en mano, porque la administración no está en esa autonomía, sino ustedes en decidir así como se hizo el año pasado, puede ser en el mes de abril, ustedes dispondrán la fecha tácitamente y quedara en el acta para así mismo tener el tiempo de 15 días calendario y hacer la citación previamente. Para que tengan claro ese tema. Gracias.

Presidente: Entonces, ya hay una propuesta... yo creo que es mejor que si tenemos razones para decir una fecha u otra que no sean razones personales, no "es que yo voy a estar por fuera", no. Razones de peso, decir "ese sábado no, porque hay tal evento importantísimo, hay votaciones del país, elecciones" de no sé qué, entonces una razón de peso por la cual no se pueda hacer un día u otro. Hay una propuesta que sea el primer sábado en abril, el segundo sábado...

Presidente: A ver, perdón, me reemplaza un segundito.

Administrador: en este momento el presidente me pide que siga con la reunión. Tenemos disponibles los sábados 6, 12, 20 y 27 de abril. Entonces, obviamente, el 6 me queda muy encima porque ya me tocaría citar a la reunión, entonces no tendría el tiempo. También debemos tener en cuenta el cronograma del señor Revisor Fiscal para que nos acompañe, porque él debe estar aquí presente en la reunión. Primero le doy la palabra al señor Francisco Javier Gómez para que nos ilustre un momento.

Francisco Gómez, Revisor Fiscal: Buenos días para todos. Si infortunadamente, yo tengo ya programado el 6 y el 13, tendría disponible el 20 de abril si me pueden colaborar ese día.

Carlos Rodríguez, D16: solamente quiero aclarar que jurídicamente, cuando la asamblea es una continuación, no requiere de la citación de convocatoria de 15 días antes y como se está haciendo dentro de una asamblea, de una vez se dan por notificados los mismos delegados que están aquí. Simplemente, se circulariza la fecha dependiendo la misma, entonces no se requieren ningunos 15 días, lástima que va a volver a pasar lo del año pasado.

Aristipo Rodríguez, B3-410: Hagamos de una vez de hoy en ocho días, día 23 de marzo y con eso salimos de eso y no hay problema con eso.

Presidente: Bueno, vamos a ver entonces... ¿Habría algún problema que fuera el 23? Bueno... las opciones son muy limitadas. Entonces vamos a votar entre el 20 y el 27 de abril, si les parece.

Laura Leal, D15: Buenos días a todos. Yo tengo dos preguntas con relación a este punto: 1. ¿La asamblea necesariamente tiene que ser un sábado? y 2. ¿Consideran todos necesario que se aplase tanto la toma de decisiones? Es que es casi un mes, es que si ya sacamos disponibilidad este día, me parece excesivo esperar un mes más para volver a sesionar, es realmente es mucho tiempo, desde mi punto de vista.

Entonces mi propuesta sería hacerlo mucho antes, si ustedes consideran, se me acaba de ocurrir otra pregunta: ¿Es necesario depender del cronograma del Revisor Fiscal, para hacer la nueva sesión? Creo que no, o sea, esto es una decisión que nosotros, y me parece poco prudente decir con tanto tiempo, me parece excesivo.

Revisor Fiscal: bueno, vuelvo y les digo, lo pongo a consideración por parte mía, considero que sí es muy importante la figura de revisoría fiscal esté en la toma de decisiones y en el cumplimiento del orden del día. Me atrevo a contestarle por encima del presidente que efectivamente no es obligación hacerlo un sábado o un domingo, pueden escoger el día que sea, inclusive entre semana o por la noche, o virtual. Eso si ya dependiendo, de pronto puede ser una opción que fuera, pero la verdad, el espacio es muy cómodo para ustedes para estar aquí y considero que es una buena fecha el 20, pero vuelvo y lo pongo a consideración de ustedes, señor Presidente.

Presidente: Bueno. Entonces, sería, 20, tendría también una opción que fuera el domingo 14, perdón.

Amparo Jaramillo, B16: Yo creo que debíamos hacerla un poquito hasta las seis y media o siete, es que así estaba programado.

Presidente: Eso ya se votó, no podemos ahora devolvernos. Eso ya se votó ahorita no.

Amparo Jaramillo, B16: Bueno, pero de todos modos yo pienso, yo por lo menos tengo ya dos sábados comprometidos para citas médicas y es imposible...

Presidente: Bueno, La excusa es válida, no hay problema. Pero entonces vamos a votar... a ver, perdón uno, dos y tres... por favor, pero rápido... Bueno, listo, es que no hemos aprobado todavía el reglamento.

María Paola Cárdenas, B4-102: Buenos días, no sé si de pronto un día entre semana sea viable, digamos de seis de la tarde a nueve y media de la noche, podría ser este miércoles o jueves ya para terminar de evacuar lo último... A las seis de la tarde la mayoría ya estamos acá que hemos salido del trabajo...

Consuelo Meneses, del D23: Me parece que es saludable la propuesta que hace la compañera y si no les parece esa, les propongo que sea o éste miércoles que viene a las seis de la tarde o el próximo sábado todo él, hasta que terminemos.

Presidente: Perdón, mire aquí hay una propuesta por parte del asesor jurídico que me parece que puede ser muy pertinente: esperemos hacia las cuatro de la tarde, cuando veamos ya cuánto nos falta de la agenda, para ver si vamos a necesitar un sábado completo o más bien lo podemos solucionar con un día entre semana por la tarde. Entonces sugiero, si les parece, que tomemos esta decisión cuando ya sepamos cómo vamos y cuánto tiempo vamos a necesitar, ¿les parece? Por favor, entonces dejémoslo ahí, vamos a aplazar un poquito la decisión. Seguimos...Entonces, si les parece, lo único que les propongo es que aplacemos la votación. Bueno, seguimos.

*(Intervenciones fuera de micrófono).*

...No, a ver, mire, yo creo que no hace falta porque la vamos a tomar dentro de esta misma asamblea, no estamos evadiendo la decisión. Simplemente la estamos posponiendo cuando tengamos más información. Porque ahora no tenemos. Es un asunto metodológico, no estamos, quitándole el derecho a nadie para que opine sobre el tema. Bueno por favor, seguimos entonces, disculpen.

Bueno, entonces, seguimos con el siguiente punto en el cambio en el orden del día es: hay una propuesta que el informe de auditoría externa pase a la presentación de informes, es decir, al punto seis... la idea es adelantar al seis. Vamos a votar eso, por favor rápidamente. Entonces, ¿me colaboran?

Grupo empresarial Nexos: ok, Señor presidente, me puede aclarar la pregunta.

Presidente: entonces la pregunta es ¿aprueba adelantar el punto 10 al punto 6A?... del orden del día.

Grupo empresarial Nexos: Ok, ¿lanzamos votación, señor presidente?

Presidente: Sí, señor ya.

Grupo empresarial Nexos: Señores asambleístas, en estos momentos la votación ya está activa para que ejerzan su derecho al voto para la pregunta ¿aprueba adelantar el punto 10 al punto 6A? Recuerde que hay dos opciones de preguntas, uno para el SI, dos para el NO. Recuerden oprimir la tecla blanca o SEND, y rectificar que en el dispositivo aparezca un OK...

Grupo empresarial Nexos: Señor presidente, ¿verificamos los que están pendientes a votar?

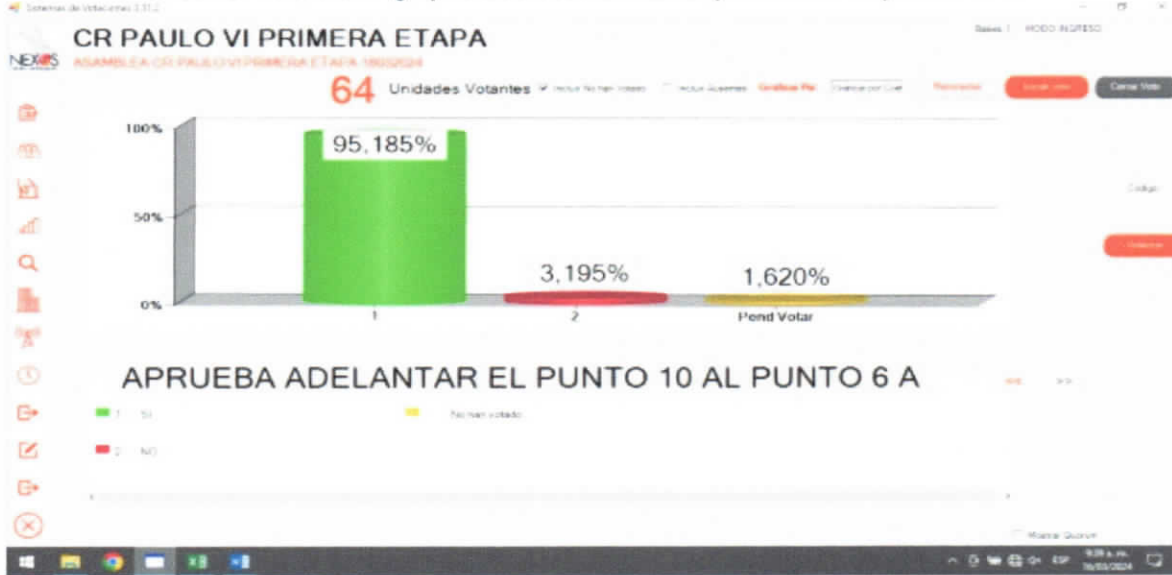
Presidente: No, o sea, yo creo que ya. Yo creo que lo hemos explicado suficientes veces.

Grupo empresarial Nexos: ¿cerramos votación?

Presidente: Cerremos votación.

Grupo empresarial Nexos: Para que quede en acta les hago lectura de los resultados.

## Resultados de la votación: ¿Aprueba adelantar el punto 10 al punto 6A?



- Sí: 95.18%
- No: 3.19%
- No han votado: 1.62%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Grupo empresarial Nexos: Podemos continuar, señor presidente.

Presidente: Si por favor, el siguiente punto que propusieron ustedes es el punto del señor Álvaro Ortiz, eliminar el punto ocho. ¿Puede el señor Álvaro puede presentar la propuesta?

Álvaro Ortiz, D5-412: La propuesta es solamente eliminar la lectura de las anotaciones que hay de los estados financieros del año antepasado. Solamente eso. ¿Por qué razón? Porque nosotros no tenemos información sobre esos estados financieros. Entonces no podemos aceptar correcciones sobre algo que no conocemos.

Presidente: Entonces no sé, ¿ese punto se eliminaría?

Álvaro Ortiz, D5-412: No, la parte que habla sobre el año 2022 únicamente.

Presidente: Ese punto quedaría únicamente Presentación y aprobación de los estados financieros de la vigencia 2023.

Álvaro Ortiz, D5-412: Disculpe don Carlos, es que eso quedo aprobado en la asamblea que sea a una asamblea extraordinaria. ¿Cierto? El consejo debe aceptar esa asamblea extraordinaria y convocarla para revisar esos estados financieros. No es en ésta, sino en una asamblea extraordinaria.

Presidente: Correcto, entonces, habría que quitar la primera parte del numeral ocho, ¿sí? Aquí hay una aclaración del señor Revisor fiscal...Exacto. Por eso quedaría el punto ocho únicamente "Presentación y aprobación de los estados financieros de la vigencia 2023" ¿sí? Susana y Gloria.

Susana Urrea, C11: La pregunta es ¿nos pueden por favor contar qué implicaciones tiene hacer, dejar de hacer eso? Porque una cosa es votar o no votar y otra cosa es que, de verdad queremos entender todos que es lo que estamos votando.

Revisor Fiscal: Ok, sí, es válida la pregunta. Indiscutiblemente en las asambleas venimos es a aprobar los estados financieros ¿sí? También es válido lo que dice el delegado que eso lo tenemos que hacer en una asamblea extraordinaria. Me quiero adelantar a ese punto porque

vamos a dar claridad a ese tema, es básicamente por la autoridad externa que estábamos esperando. Era el resultado que se diera. Pensábamos que era antes, porque el contrato se hizo mucho antes, hubo una prórroga a ese contrato y hasta el día de hoy tenemos un resultado.

Entonces es válido lo que usted comenta, me quería adelantar al año 2022, ¿Por qué no lo hicimos? ¿Porque no cumplimos la parte administrativa o el consejo? Fue porque necesitábamos el resultado. Los estados financieros sí lo tienen ustedes porque son los mismos del año pasado que se presentaron en la cartilla. No tienen los que se debieran haber modificado porque todo depende del resultado de la auditoría.

Pero es si es válido que tenemos que hacer una asamblea extraordinaria, con base en la auditoría, corregir lo del 2022 que lo que aprueben ustedes en la asamblea y los presentamos ahí sí los definitivos. No afecta 2023 correcto.

Carlos Rodríguez, D16: Es correcto, la aclaración propuesta no se puede hacer en asamblea porque tampoco en el Consejo se ha hecho y realmente no existe una aclaración de esos estados financieros de 2022 que no fueron aprobados.

Preguntaba la señora ¿Qué implicaciones tiene?, Pues que si la base del 2022 se tomó para continuar la contabilidad para el 2023, los del 2023 también están afectados como dice la señora y ¿qué sucede? Simplemente, lo que pasa es que eso y muchas cosas están dependiendo del informe de auditoría externa y todo se ha querido amarrar a eso. Entonces si no se hace eso, las otras áreas tampoco están funcionando por eso.

Las implicaciones simplemente es que una vez que se tenga ese informe se aspira a que se tenga claridad contable y jurídica para iniciar los procesos, si hay lugar para corresponder y ahí si pueda hacer el contador los ajustes que se pidieron durante todo el segundo semestre del año pasado, igualmente el Revisor fiscal los informes que se pidieron que están dependiendo también de todo eso. Entonces simplemente seguimos medio perdidos financieramente, contablemente y en la parte de auditoría.

Nancy Páez D22-421: Los estados financieros del 23, que supuestamente sería lo que nosotros vamos a aprobar, son impactados obvio por los estados financieros del 22. Entonces hasta que no se aclare la situación y se hagan los ajustes correspondientes, y seguramente habrá que hacerle ajustes al 23, no podemos hablar de aprobación de los del 23, porque están impactados por una información que tuvieron que tomarla porque o si no como la presentan para poder presentar los datos. Pero eso es una aclaración que debemos tener todos en nuestra cabecita, los del 23 de hecho no se pueden aprobar, gracias.

Gloria Cala, C8: En razón de esto, yo propongo que ese punto pasase a la sesión de continuación de esta asamblea para que ustedes puedan tener el tiempo y el consejo de revisar el informe, y ese punto no es que no lo podamos hacer, que ya entendemos que lo podemos hacer, que debemos primero aprobar el 22 para poder revisar 23, pero entonces que pase a ser el último punto del orden.

Presidente: Bueno, entonces el asunto yo creo que está muy claro, obviamente no podemos aprobar los estados financieros de este año pasado, ni el presupuesto para este año, no sabemos realmente cuanta plata hay, etc., etc.

Entonces la idea es que hoy nos van a dar un informe de auditoría, con ese informe de auditoría, eso afectará los presupuestos y los informes financieros. La pregunta que yo les haría al señor fiscal y al señor Administrador, ¿si creen que para la segunda sesión de la asamblea podríamos tener ya un ajuste más próximo a lo que es la realidad de esos presupuestos del 2022 y del 2023?

Revisor Fiscal: Ahí sí me ratificaría un poquito más la fecha de 20 de abril, porque tendríamos casi 20 días para poder trabajar este y nos tocaría con la Semana Santa incluida, pero todo dependiendo del informe de auditoría. Obviamente entendería yo que la parte de auditoría va a ir un poco más de investigación si queremos ratificar las cifras, los hallazgos, lo que se haya encontrado en la auditoría, eso es un tema muy aparte.

Pero el ajuste como tal, vuelvo y les digo: en el 2023 ya se ejerció un mejor control en la parte documental, en la parte de ejecución, en la parte de facturación, en la parte de en qué se gastaron los ingresos, que es la ejecución presupuestal como tal, eso sí. Inclusive la mayoría de cosas están aprobadas por Consejo de Administración y son facturas y contratos que son legales, que tienen que ver con vigilancia, aseo, mantenimiento, es lo normal. Pero si es válido que afecta el ajuste que tengamos que hacer al 2022. Pero si encontramos ajustes dependiendo de la auditoría para el 2022 tiene que ser aprobado por la asamblea extraordinaria, entonces nos vamos a demorar un poco más en sacar el 2023.

Aura María Díaz, A4: Yo considero de que deberíamos dar la palabra un momentito al señor contador Humberto Forero, que él podría también complementar lo que acaba de decir el Revisor Fiscal.

Contador Humberto Forero: Buenos días para todos, los que no me conocen, yo soy Humberto Forero el contador de la copropiedad. Yo los vengo acompañando desde el 6 de marzo del año inmediatamente anterior y de verdad tratando de arreglar un problema que ustedes traían de malas políticas contables, de muy malas políticas contables, pero también yo quisiera que ustedes me dieran la oportunidad, yo no quiero influenciarles la decisión de ustedes ni nada.

Yo si quisiera que ustedes me dieran la oportunidad a que vieran mi presentación y el trabajo que juiciosamente se hizo durante un año, con un equipo de trabajo responsable, con un equipo de trabajo siempre pensando en mostrarles hoy un resultado con la realidad. ¿Por qué voy a hacer lo siguiente? Porque yo sí defiendo mi trabajo y el de mi equipo, porque es que yo no me puedo meter a modificar algo del 2022, primero, independiente de lo que ustedes vayan a escuchar de la auditoría.

Pero es que, si ustedes miran el problema, yo me voy a adelantar a cosas, es que yo no les puedo presentar a ustedes lo que el anterior contador, con todo el respeto que me merecen todos los profesionales les presentaban a ustedes: que el último día del año hacían el ajuste y el primer día del año siguiente lo reversaban. Yo no trabajo de esa manera, ni me voy a poner a hacer esos ajustes que impactan las cosas.

Conforme a lo que hemos venido arreglando, nosotros hemos venido atendiéndolos a cada uno de ustedes. Creo que hemos atendido casi un 75% de ustedes aclarando las cuentas de ascensores, de bloque, porque yo no voy a arreglar cosas, porque se pagaban las obligaciones de los ascensores con platas de otros bloques, se devolvías, se reversaban, es decir hoy tengo que decirles y ser muy claro: denme la oportunidad de presentarles el trabajo y ustedes decidirán qué ajustes se hacen o qué ajustes no se hacen. No sé qué punto será sumercede, pero pido esa oportunidad. Muchas gracias. Muy amables.

Presidente: Bueno. Entonces miren tenemos dos opciones. El señor contador, nos dice que si el posible presentar los del 2023. Obviamente habrá unas cosas de hace dos años y la auditoría nos dará. A mí me salieron cosas en mi bloque, problemas del 2017. Entonces digamos si nos ponemos a depender el presupuesto del 2013, de problemas contables del 2017, nunca vamos a aprobar un presupuesto, nunca vamos a tener un presupuesto que ejecutar, etc. Entonces aparentemente, si le entendí al señor contador, se puede aprobar una ejecución del 2023, sabiendo que hay errores atrás.

Entonces lo que vamos a votar es que el punto ocho eliminar lo del 2022 porque eso requeriría una asamblea extraordinaria. Porque ahí hay mucha tela que cortar. Y además las personas que hicieron eso no están aquí para dar cuentas, entonces hay que mostrar evidencias.

Entonces, en concreto, el punto es a votar, por favor los señores me colaboran los del sistema de votación... Entonces en el punto ocho, vamos a aprobar a eliminar la aclaración de los estados financieros del 2022, en el punto ocho. Aplazar. Vamos a eliminarlos del orden del día y se aplazará, obviamente, no es eliminar el punto ocho, aplazar, perdón.

Consuelo Meneses, del D23: Ese punto ocho, yo lo redactaría de otra manera, lo redactaría como informe del contador de la copropiedad y en esa asamblea extraordinaria que vamos a tener a futuro no muy largo, espero, vamos a mirar todo el tema. Yo pienso que debemos darnos la oportunidad de conocer la información que nos trae el señor contador y luego vamos a tener una asamblea extraordinaria, en efecto para mirar el detalle de todas esas cosas, pero creo que hoy por lo menos hoy deberíamos evacuar los informes, todos los informes que nos están diciendo allí.

En efecto aunque leímos la cartilla, yo me la leí, no tengo toda la sapiencia para poder entender todo. Entonces a mí sí me interesa que quien maneja cada tema me dé el informe, porque tiene una posición, porque tiene el conocimiento y nos va a transmitir una información interpretada desde su conocimiento.

Obviamente, cada uno luego tomaremos el criterio de si aceptamos esa información como no la están dando o no. Esa es mi propuesta, ese punto ocho, pienso que cambiémoslo como informe del contador de la copropiedad. Es no implica que él después no va a ir con nosotros a la asamblea extraordinaria. Claro que sí. Pero hoy por lo menos empapémonos un poco de todas esas cosas que han venido pasando y luego en esa asamblea extraordinaria y en la asamblea en la que vamos a terminar esto, seguimos concretando las cosas y tomamos decisiones. Gracias.

Presidente: Bueno, entonces vista la situación, sería que el punto ocho sea simplemente presentación de los estados financieros 2023. ¿Correcto? Pero usted dice que se presenten también los del 2022, pero, ahh...

Consuelo Meneses, del D23: Que el contador nos presente lo que él tiene preparado.

Presidente: ¿Usted tiene preparado el 2022? Es que eso depende de la auditoría.

Contador: Es claro que los estados financieros de un año impactan el otro, pero también es claro que... dentro de las inconsistencias que encuentra el auditor por los cuales el año inmediatamente anterior ustedes no habían aprobado, hay documentos, cuentas de cobro sin el soporte, había pagos a un nombre de una persona que se hacían a otra. Yo no lo puedo solucionar ahora porque no me puedo meter en eso. Vuelvo y repito, el impacto de unos saldos se te generan acá en el otro. Pero vuelvo y repito, espérenme, déjenme hacer la presentación para que ustedes conozcan con claridad y yo les pueda con los números hablar y toman su decisión.

Generalmente, los saldos del 2022 arrastran al 2023, pero hay cosas que tenemos durante la presentación, porque yo no puedo aislar un año del otro, no lo puedo aislar, señor presidente.

Presidente: Entonces dejémoslo así como está. Dejémoslo así como está. Allí dice aprobación, ya veremos en el momento si los aprobamos o no los aprobamos. No hay ningún problema. El punto ocho dice Aclaración de los estados financieros del 2022 que no fueron aprobados. No vamos a aprobar los del 2022. Simplemente van a aclarar algunas cosas y van a presentar y aprobar los estados financieros de la vigencia 2023.

Si resultado de esa presentación vemos que no lo debemos aprobar, no lo aprobamos, pero no habría que cambiar nada ahí. Lo dejamos tal cual ¿Les parece? Todos queremos recibir los informes, los vamos a recibir, perfecto. Pero ahí dice aprobación, pero si no queremos aprobarlos no estamos obligados a aprobarlos entonces. Perfecto seguimos.

El último es el punto quince, autorización para realizar convocatoria a asamblea extraordinaria para contratar servicio de vigilancia y contratar la póliza de seguros. Nos han aclarado varias veces que eso ya está por reglamento y no es necesario que lo votemos.

Aura María Díaz, A4 Que el Consejo haga el proceso de selección...

Asambleístas: No, no. Eso es otra cosa.

Aura María Díaz, A4: Que haga el estudio de las propuestas y convoquen a una asamblea extraordinaria para la aprobación, que sea la asamblea quien lo elija.

Administrador: Perdón, eliminamos el punto quince de la asamblea, previamente autorizado que el Consejo de Administración, de aquí en adelante, el que se escoja el día de hoy o el próximo día, de ahí en adelante, en las vigencias siguientes, va a hacer esa convocatoria ¿están autorizando desde ya eso?

Presidente: A ver, a mí me parece que legalmente el consejo no puede elegir ni el servicio de vigilancia, ni la póliza por los montos. Entonces de alguna manera el consejo tendrá que convocar una asamblea para aprobar eso, o sea, para qué tenemos que votar eso, yo estoy de acuerdo con... Sí, realmente por qué tenemos que autorizar... me parece que no tiene mucho sentido, por los montos el consejo no puede contratar la empresa de vigilancia.

Aquí lo que paso es que, en administraciones anteriores una asamblea autorizó al consejo a que contratara directamente saltándose el reglamento, por eso se quiere que eso quede explicito que no se salten el reglamento, pero es que aquí no le hemos aprobado al consejo que contrate nada, entonces la ley es clara ¿si me explico? Yo creo que no hace falta votar eso. Me disculpa. A ver dos últimas intervenciones al respecto, pero me parece que el reglamento es claro.

Consuelo Meneses, del D23: Mira, yo no estoy de acuerdo con eso, yo insisto por las prácticas que se han venido dando en la copropiedad y creo que si debe ser explícito ese tema y quedar en todas las asambleas anuales, si quieren no digan que autorizan al consejo, pero debe quedar que se debe citar a asamblea para que se seleccione ese costo. Porque aquí ha habido prácticas demasiado amañadas, eso lo vimos en el consejo, hace un año se presentó aquí en la asamblea todo el problema que venía.

Entonces no vamos a dar papaya de que, otra vez, los consejeros cambian, los administradores cambian, y todos empezamos pensando en el principio de buena fe, pero sabemos que el principio de buena fe no siempre funciona, entonces si tú dejas algo explícito y se ratifica todo el tiempo, es posible que prevengamos que se vuelva a dar esa situación, porque de una autorización que le dieron al consejo, resultó la señora administradora siendo la que definía toda la contratación inclusive esta, entonces eso no es correcto.

Presidente: Perdón, el Revisor Fiscal y el Consejo no pueden autorizar, o sea, no pueden dejar que un administrador contrate por unos montos mayores, y el Revisor Fiscal tampoco puede dejar al consejo que contrate por unos montos mayores...Pero, bueno, votemos el punto, entonces.

Martha Cerón, B13: Yo lo que quiero es llamar al orden. Perdóneme, señor presidente, con todo respeto, pero cuando estábamos haciendo el orden que llevamos del día, dijimos que necesitábamos que la auditora externa nos hiciera la presentación para tomar muchas decisiones al respecto de la agenda. Entonces yo creo que uno ahí para y enseguida dice se aprobó eso, que pase la auditora externa y nos haga su exposición y de ahí tomamos las demás cosas. Lo que pasa es que nos extendimos en muchas cosas.



Presidente: Pero es que no hemos aprobado el orden del día. Bueno, entonces vamos a votar el punto quince que es si aprueba que quede el punto quince en el orden del día o no. Y dos sería sacarlo en el orden del día porque no es necesario ¿listo?

Gloria Cala, C8: Pediría que quien redactó esto dé alcance para todos de qué se quiere decir con "autorización para realizar convocatoria": ¿nos van a presentar la propuesta de convocatoria para que la autoricemos? ¿Tenemos el texto aquí? ¿O a qué se refiere? Es que creo que la redacción se presta para muchas interpretaciones.

Administrador: Señora Gloria, muchas gracias. El tema es, puntualmente, que la asamblea autorice para realizar las asambleas siguientes extraordinarias para la contratación del servicio de vigilancia y para contratar la póliza de áreas comunes. Es para que ustedes autoricen para realizar convocatoria de la asamblea extraordinaria.

Gloria Cala, C8: Entonces debemos votar el ajuste, o sea cómo va a quedar ese punto, porque no es lo que está diciendo.

Presidente: Bueno, entonces por favor, la votación es si aprueba que quede el punto quince del orden del día y dos no lo aprueba que quede porque se supone que no es necesario. Porque legalmente lo tiene que hacer sí o sí. Entonces: "Aprueba que quede el punto quince en el orden del día" Sí o no. Si dice que no es que lo quitamos del orden del día.

Ana Teresa Martínez, B6-402: La situación es que está mal. El texto no está muy claro... Bueno, es que aquí dice autorización para realizar convocatoria, pero autorización a quien, está mal, puede ser al consejo o puede ser a la asamblea.

Presidente: entonces sería autorización al consejo para realizar convocatoria.

Gloria Cala, C8: Qué cuesta decir completo, a quién vas a convocar y ya. Se evita todas esas confusiones.

Presidente: Es que los dos están mal redactados. Entonces, por favor para que quede en el acta, vamos a tomar la redacción de la cartilla, el número quince, cambiando "y" por "de la". Sería autorización al consejo para realizar convocatoria de la asamblea extraordinaria. Entonces vamos a votar si queremos que siga ese punto con esas modificaciones o simplemente lo sacamos del orden del día.

Entonces la pregunta sería: "Aprueba el punto quince del orden del día con las modificaciones en la redacción"... Es que la cartilla también está mal... entonces si dice SI es que vamos a tratarlo en la asamblea y si dice que NO, el punto quince sale del orden del día.

Grupo empresarial Nexos: Señor presidente, se le va a hacer la lectura de la pregunta que tenemos en este momento...: "Aprueba mantener el punto quince en el orden del día con las modificaciones de redacción"...

Presidente: Correcto... Con dos opciones de respuesta: el 1 es que mantenemos el punto quince en el orden del día, el dos es que sale del orden del día.

Grupo empresarial Nexos: Correcto... ¿me da la aprobación para hacer la votación, señor presidente?

Presidente: Si por favor ya.

Grupo empresarial Nexos: Ok. En estos momentos la votación ya está activa para que ejerzan su derecho al voto, recuerden que la opción uno es mantener el punto quince en el orden del día, la opción dos es para no mantener el punto quince en el orden del día.

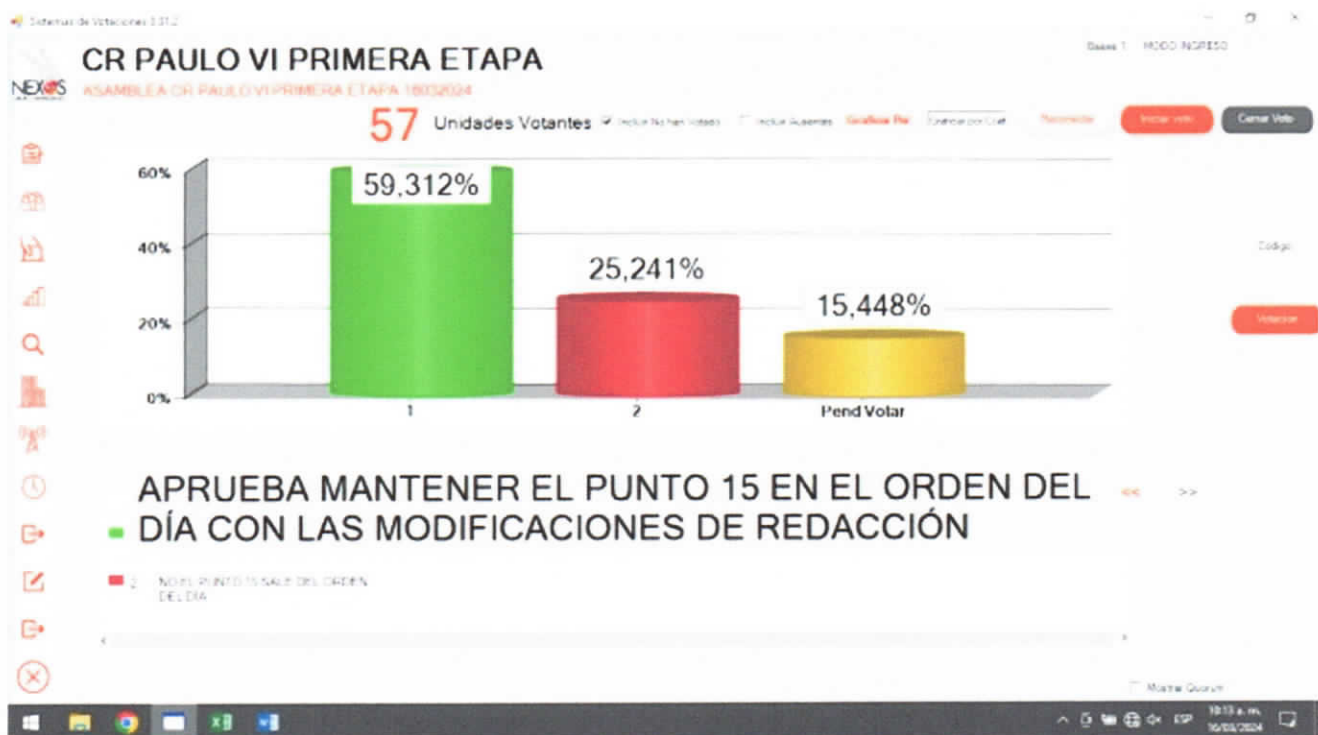
Leonardo Fonseca, A11-403: Qué pena con ustedes, para decir que antes de que empezaran ya sabía que era un sí. Llevamos 45 minutos para éste punto. Ya vamos al break. Si no avanzamos, a las 5 de la tarde no vamos en el quinto punto. Entonces señor Presidente ¿dos, tres intervenciones para decir sí a lo que ya sabíamos?

Grupo empresarial Nexos: ¿Cerramos votación, señor presidente?

Presidente: Cerramos votación... Entonces se mantiene el orden del día con la modificación de la redacción.

Grupo empresarial Nexos: Ok. Para que quede en acta, doy lectura rápidamente de los resultados.

*Resultados de la votación: Aprueba mantener el punto quince en el orden del día con las modificaciones de redacción.*



- Sí: 59,31 %
- No: 25,24 %
- No han votado: 15,44 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Podemos continuar señor Presidente.

Presidente: Como estas fueron las únicas modificaciones que se propusieron, queda aprobado el orden del día con las modificaciones que ustedes votaron ¿correcto? Seguimos.

#### 4. APROBACIÓN DE REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL.

Presidente: Entonces, yo únicamente quisiera proponer un punto que no está en el reglamento y es por favor no aplaudir las intervenciones. Yo entiendo que emocionalmente es muy chévere, y poder uno expresarse emocionalmente, pero no estamos en un estadio, no estamos en un espectáculo, en un concierto, ni nada de eso y eso genera cierta tensión y cierta animosidad y cierta emocionalidad en las intervenciones. El que una persona diga algo y que la gente aplauda o abuchee, yo creo que eso lo deberíamos evitar... Entonces sugiero que introduzcamos eso en el reglamento y pasemos a aprobarlo.

Entonces, ¿ya lo han leído todos? ¿Hay alguna otra propuesta para incorporar?

Beatriz Jiménez, C5: Observo que el año pasado eran tres intervenciones por cada zona y ahora son dos, entonces está disminuyendo la participación, estoy hablando del reglamento. El reglamento decía, cada punto por ejemplo del informe, tres personas de cada zona que dure dos minutos, y ahora son dos personas y un minuto, entonces yo sí les digo si vamos a alargar y a convocar a otra asamblea, mantengamos la participación simplemente... Es para que no se disminuya la participación.

Presidente: Bueno, Eso quiere decir que son ocho intervenciones por tema, aquí el señor está, son ocho, diez perdón, son diez, no, no perdón, son diez intervenciones por tema porque son cuatro zonas y más el comercio. ¿Sí?, y el señor estaba proponiendo que fueran tres. Entonces.

Mario Prieto, C3: Yo tengo una propuesta y es que avancemos debido a dos cosas. Primero, por supuesto el reglamento es importante, pero en las asambleas pasadas en la cual tuve el agrado y el honor de hacer yo de presidente, de acuerdo al tema uno podría extenderse o reducirse, entonces eso no se cumple tan a rajatabla, deberíamos seguir adelante, y más bien si el tema necesita más replicas, el señor presidente tiene la potestad para poder ampliar y nos quede claro a todos. Es decir, no es una camisa de once varas para que nos quedemos debatiendo, sino simplemente si se necesita debatir más, se le dará la palabra, para que no vaya digamos a cohartar la libertad de cada uno opinar sobre el tema, pero que también sea un poquito más moderado.

Presidente: Bueno. Yo trataré entonces de que, en primer lugar, la misma persona no hable dos veces a no ser que sea una réplica. En segundo lugar, que cuando las personas empiecen a hablar de lo mismo y a reiterar lo mismo, pararé las intervenciones. Entonces, si les parece votamos el reglamento, por favor voy a dar dos intervenciones más sobre el reglamento y no más.

Juan Pablo Ramírez, B7: Buenos días para todas y para todos. Señor Presidente y secretario de la mesa les pido por favor, para garantizar esto, que el señor Presidente active un temporizador en primera instancia y en segunda instancia como usted mismo lo dijo al inicio, si levantan ocho manos, por favor que la secretaria tome los nombres o los bloques de esas personas para no seguir con ese tema, sino que si son ocho, listos ocho, son diez, son diez, pero que por favor sean las diez, porque llevamos cuatro, bueno tres horas acá.

Presidente: Correcto. Sí, me parece muy buena sugerencia. Entonces me colaboran allá cuando haya las intervenciones colocar el cronómetro.

Grupo empresarial Nexos: ¿De cuánto tiempo señor presidente?

Presidente: Aquí lo dice, cada intervención tendrá máximo un minuto, lo dice el reglamento.

Susana Urrea C11: Espero con esto no tener que intervenir mucho más. Pero yo quiero proponer una dinámica. Yo por ejemplo tengo muchas preguntas con respecto a los informe de todos, digamos del Consejo de Administración, de Revisor fiscal, quiero que me explique unas cosas. Entonces si me van a limitar que no puedo hablar porque yo soy la misma gata, y resulta que nadie más se interesa por lo que yo estoy interesada, entonces estoy es fregada. Entonces creo que tenemos que establecer una dinámica, por ejemplo, frente a los informes, como qué preguntas hay, hacer preguntas, preguntas, preguntas, que no repitamos preguntas, porque si no repetimos, entonces hacer preguntas y que expliquen las cosas. Porque sí me parece que yo madrugué para que me respondan las cosas.

Presidente: Yo lo que digo es que la misma persona hable dos veces sobre el mismo punto, a no ser que sea una.

Susana Urrea, C11: Pero sí de cara a los informes, si creo que podemos establecer una dinámica de preguntas, de que todas las preguntas las votemos, las anotamos, como hicimos creo que el año pasado con el Revisor fiscal que funcionó muy bien y una sola tanda de respuestas y eso es eficiente. Gracias.

Presidente: Bueno, muy bien. Entonces si les parece aprobamos el reglamento, les parece que incluyamos en la aprobación lo de los aplausos, ¿Si? Listo. Entonces vamos a aprobar, por favor, me colaboran allá. Entonces aprobación del reglamento, sí o no, con la introducción del tema de los aplausos, evitar los aplausos.

Consuelo Meneses, D23: Evitar, pero si se les escapa, no vayamos a parar la asamblea por eso.

Presidente: No, no, pero sí... No es que eso aumenta la emocionalidad... Estamos esperando que lo pongan ahí. Mientras colocan ahí, se va preparando...

Grupo empresarial Nexos: señor presidente, "Aprobación del reglamento de la asamblea" con dos opciones de respuesta, uno SI, dos NO. Se les hace la aclaración que vamos a utilizar el temporizador con un minuto... dos participaciones por punto y no aplausos. ¿Lanzamos votación?

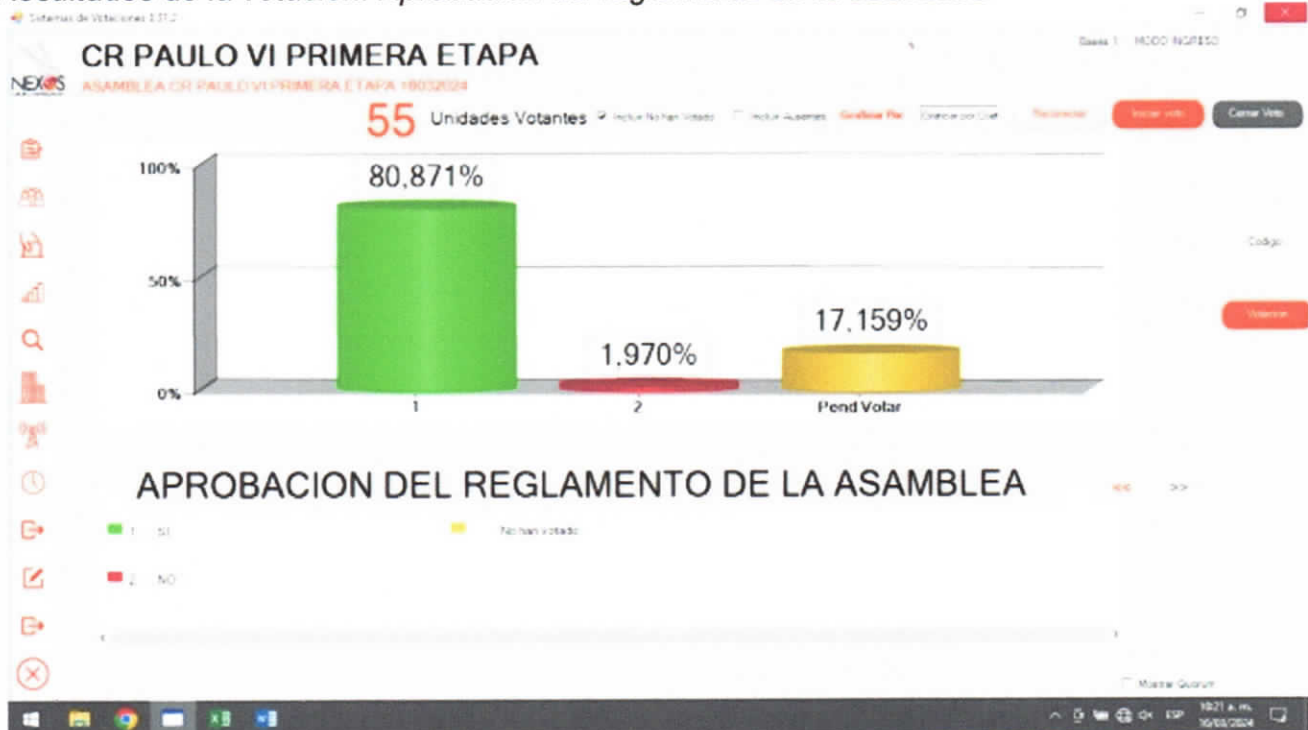
Presidente: Perfecto, entonces aprobación, sí o no, se abre votación, por favor.

Grupo empresarial Nexos: Señores asambleístas, la votación ya está activa para que ejerzan su derecho al voto, recuerden que son dos opciones de respuesta, uno para SI, dos para NO, para aprobación del reglamento de la asamblea con sus aclaraciones. Señor presidente, ¿cerramos votación?

Presidente: Sí, listo, entonces se aprueba el reglamento.

Grupo empresarial Nexos: Para hacer la lectura para que quede en acta.

*Resultados de la votación: Aprobación del reglamento de la asamblea*



- Sí: 80.87%
- No: 1.97%

- *No han votado: 17.15%*
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.*

Podemos continuar, señor presidente.

## **5. LECTURA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA Y/O COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.**

**AHÍ HAY UN ASTERISCO EN EL MOMENTO DE LA CONVOCATORIA, SE LES INFORMÓ QUE EL ACTA 104 DE LA ASAMBLEA DE 2023 Y EL ACTA DE LA COMISIÓN VERIFICADORA SE PUEDE CONSULTAR EN LA PÁGINA DEL CONJUNTO.**

## **6. PRESENTACIÓN DE INFORMES:**

### **a. INFORME DE LA AUDITORÍA EXTERNA HC Auditing & Consulting S.A.S.**

Administrador: Gracias señor presidente. Me permito presentar a la señora Carolina Cortes, quien es la auditoría externa y ejecutó todo el proyecto del informe de auditoría externa contratado por el conjunto residencial, bienvenida Carolina.

Carolina Cortés: Bueno, muy buenos días para todos, me presento nuevamente, mi nombre es Heidi Carolina Cortés, creo que ya algunos propietarios me conocían de la presentación anterior. Bueno, este fue el informe, el resultado de la auditoría que se llevó a cabo. Quiero, pues ante todo, agradecerle la oportunidad que me dieron de trabajar y conocer su copropiedad.

Realmente es una copropiedad que en lo que llevo en revisoría fiscal tiene muchísimo que trabajarle y bueno realmente, ustedes son casi una ciudad, no son una copropiedad, son una ciudad. Y bueno les presento el informe, este es el informe original, quería presentarlo tal cual, siempre hago una presentación, pero ayer tuve la oportunidad y después de un año de haber presentado el informe, me dijeron que donde estaba el informe. Entonces muchas veces las personas quedan como será que si se presentó el informe o solamente un PowerPoint, entonces esa es la razón por la cual quiero que ustedes conozcan, este fue el informe.

Aquí quiero también dejar en contexto a la copropiedad de los antecedentes. Se firmó el contrato en enero de 2023. Dentro de las políticas del contrato, era que a mí no me iban a hacer anticipos, ningún pago hasta que se realizara el informe total y se procediera a hacer, porque uno sabe que las demoras muchas veces en las entregas hacen que los informes no salgan tan rápido y es porque en este caso, si tuvimos un componente con el banco caja social y fue la demora en la entrega de los extractos bancarios. Esos extractos prácticamente duramos desde enero hasta noviembre, nos entregaron el último extracto.

También tuvimos la dificultad con ellos que los extractos que nos entregaron inicialmente no estaban completos, entregaron una información en la cual los extractos venían cortados hasta nueve hojas y ustedes sus extractos son más o menos de 25 hojas en promedio y también se observó que los saldos finales que quedaban no eran acordes al saldo final con el que se generaba en el movimiento.

Entonces esto hizo que la auditoría se demorara porque fue un reproceso de información porque fueron extractos bancarios entregados en PDF que para su análisis había que hacer una conversión a Excel en bases de datos y al hacerlo también realmente no fue un trabajo que se diera tan rápido por los saldos finales.

Acá también tenemos algo importante: estos antecedentes los dejo saber para qué la copropiedad dimensione la labor que se llevó a cabo y era una auditoría del año 2013 al 2022

y también el volumen de transacciones. Se analizaron casi 640 extractos bancarios de los cuales era poder evidenciar, cuáles fueron los movimientos y que fueran acordes a la contabilidad.

Otro punto también era la información que me entregó el señor contador Miguel, quien era el que estaba en ese momento. Entregó archivos en Excel, que también son archivos que no son fáciles, el software que ustedes manejan Daytona es un software que no es tan amigable para el análisis de la información, que también hace que... el procesamiento de la información tiene que ser muy homogénea para poderla analizar.

Acá quiero dejar también que cuando se hace el cruce de la información entre los extractos bancarios con los comprobantes de egreso, realmente fue una labor que tocó reprocesar tres veces porque las diferencias que nos daba en un principio eran casi \$400.000.000, luego fue pasamos a \$280.000.000, por último a \$200.000.000 y al final ya la diferencia, esto fue al principio un trabajo manual para poder hacer un trabajo muy detallado y luego tuvimos que acudir a una herramienta "Simetric", la cual hace el proceso de conciliación y que es realmente una herramienta que creo que de pronto les podría servir a la copropiedad, por el tamaño de los ingresos y el volumen de lo que ustedes tienen y también para la garantía de la contabilidad.

Estos antecedentes quería dejarlos en contexto de ustedes y ya, aquí quien lo firma Heidy Carolina Cortes, que soy yo como representante legal, que fue la que hizo el informe y quien hizo toda la labor.

El informe, en un principio toda esta parte que vamos a ir prácticamente en un inicio, dejo como toda la parte teórica del informe para que quien lo quiera conocer realmente se contextualice como es el manejo de una contabilidad en una copropiedad, que pareciera que fuera sencilla, pero muchas veces tiene sus puntos a tener en cuenta y más en el caso de ustedes, como lo manifestaba al principio.

Si quieres Mauricio podemos adelantar. Toda esta parte es teoría... acá... un poquito más atrás, donde empieza generalidades de la copropiedad. Ya para entrar en el punto de la copropiedad, quiero resaltar como Revisor Fiscal que me desempeñé en propiedad horizontal que llevo tanto tiempo, ustedes tienen un reglamento muy bien estructurado, creo que en el año 2016 le hicieron una actualización.

Me dio tranquilidad de saber que la norma que los rige a ustedes está muy puntual y es así que hice el estudio del reglamento, donde están claras tanto las funciones como las políticas para un consejo de administración, para un revisor fiscal y para un contador. Eso es claro porque muchas veces cuando se está ejerciendo la labor, se omite lo que quiere la copropiedad y creo que eso es importante para que a futuro y una auditoría es el resultado ya de hechos cumplidos, en el cual son claras las funciones que tiene ustedes. Y también resalto que tienen un cargo que es el fiscal interno, que creo que es uno de los cargos que muy pocas veces aparecen en propiedad horizontal.

Entonces, ya en la parte del reglamento, en la parte de la teoría, de haber estudiado de mi parte todo el reglamento de ustedes, de poder evidenciar todo el contexto, podemos evidenciar el tamaño de la copropiedad. Bueno acá está toda la descripción de la copropiedad. Esto es importante para evidenciar de lo que estaba empezando a hacer el resumen de la auditoría, conocer lo que les manifestaba en cuanto a quienes son los órganos de dirección de la copropiedad, sus funciones, las funciones que tiene la asamblea... bueno, toda esta parte es teoría, que creo que es importante porque en el documento que yo les hago entrega, quien lo lea va a tener un panorama general y no va a estar fraccionado de que vaya y mire en el reglamento y busque acá. Es la labor que trato de hacer para que cuando quede en un informe quede compactado realmente en el contexto del informe.

Y ya vamos al análisis de lo que pude evidenciar dentro de la copropiedad. Entonces empezamos analizando. En cuanto a la administración, acá pude evidenciar que, durante los

diez años, este cuadro presenta todos los copropietarios que han sido, que han sido consejeros desde el año 2013 hasta el 2022 y la participación de cada uno de ellos, que han sido, cuatro, tres, dos y un periodo. Acá esto lo resalto porque sé la responsabilidad que tiene un consejo de administración dentro de la administración. Lo resalto y lo dejo acá escrito.

Acá en esta parte les presento quienes han ejercido como fiscal interno y la labor y los periodos que han ejercido dentro de su, dentro de la copropiedad. Y acá hay un punto importante para que ustedes tengan en cuenta y es, dice en el artículo 74 que un miembro del consejo... pueden ser elegidos hasta tres periodos, quiere decir que al cuarto ya no... Tendrían que dejar un espacio y volverse a postular, y aquí tenemos, pues, el componente que han sido cuatro y cinco periodos seguidos, ejerciendo como consejeros y como fiscal interno que creo que para las recomendaciones, tengan en cuenta esto.

Quienes se vuelvan a postular, realmente la rotación en el consejo de administración les ayudará para que no sucedan eventualidades seguidas y esto va a permitir como todo en la vida, segregar, conocer y que todos participen porque realmente las copropiedades por su tamaño, pues no pueden permanecer tanto tiempo las mismas personas. Y no lo digo yo, lo dice su reglamento y cuando lo dice su reglamento, creo que hay que cumplirlo, porque si se tomaron el trabajo de hacerlo, es para cumplirlo. Entonces, ese es el primer punto que quería dejarles aquí como en reflexión para futuras reflexiones y para futuros periodos.

También dejo acá la periodicidad de los responsables que han estado dentro de la copropiedad, que también es evidente que tanto tiempo un revisor fiscal o un contador o un Administrador, después de tres años, creo que ya es el momento justo de darle la oportunidad a nuevos. Entonces, acá en este punto vemos cinco periodos, y si ustedes se dan cuenta, pues: propietario - fiscal interno - administrador. Son cosas que ustedes deben evaluar que, en esto de la segregación de funciones en auditorías, en control, una misma persona no puede ser juez y parte en toda su labor.

A consecuencia de esto, es lo que ocurre muchas veces en el sentido de que no hay cambios, no hay transparencia, se vuelve costumbre y ahí es el resultado de que después nos llevamos las sorpresas en las copropiedades. Entonces acá dejo esto que es parte también de su análisis para que como copropietarios tengan en cuenta a futuro.

En lo que decía "funciones del fiscal interno", creo que también es una labor que debe también ser rotativa en el sentido de que permita evidenciar. Todos vamos a tener una objetividad y vamos a ser diferentes, y vamos a aportar. Esto siempre tenerlo en cuenta y más que juzgar es aportar y las personas lo que hacen es aportar en el sentido de su labor que llevan a cabo. Entonces para que ustedes aquí lo tengan en cuenta.

Ya dentro de la revisión de contratos, se encontraron 237 contratos por valor de \$5.000.237.000. Aquí resalto en mi punto de auditoría, la cantidad de contratos que se le da al mismo contratista: entonces un mismo contratista tuvo 15 contratos por \$705.000.000 y aquí también quiero resaltar y repito que una auditoría es el resultado de hechos cumplidos, pero esos hechos cumplidos, es para que ustedes no los vuelvan a repetir. Porque realmente le llama a uno la atención que aquí es donde se pierde todo el tema donde nosotros decimos: este contratista qué tan bueno podría ser y qué tantas cosas podría haber hecho para la copropiedad que se le asignaron 15 contratos por ese valor y por ese tamaño. Entonces esto es para que ustedes lo tengan en cuenta que es el resultado del análisis de la información que se obtuvo.

Administrador: Los primeros corresponden y no estoy justificando a nadie, son de ascensores y es la suma grande de ascensores que ustedes contratan en sus bloques y ustedes son los que determinan quién es el ingeniero que va a hacer toda la obra y la empresa que va a hacer los ascensores. Hago la aclaración.

Carolina Cortés, Auditora externa: Aquí esto es importante y claro, yo solamente les doy a ustedes evidencias y hallazgos, hay justificación y claro es válido, pero acá lo que yo quiero expresar son hallazgos sobre lo que yo encuentro y que se tengan en cuenta. Claro, a las decisiones que ustedes toman, ustedes tienen sus observaciones, ustedes dicen claro este es el mejor, el más económico y por eso la razón que nosotros... claro, quiero que piensen que este es solamente un informe de auditoría, no es como un juez, no soy juez, no voy a venir a decir, sino simplemente son los hallazgos y el resultado de lo que vimos, de lo que se encontró. Entonces ya en el segundo, siguiendo el tema de los contratos, acá hago como la recomendación a tener en cuenta, los procesos, todo lo que se debe llevar a cabo para el proceso de contratación.

Ya en la parte de la auditoría, la revisión de la página de la DIAN, esto es lo que ustedes tienen en este momento en la página de la DIAN como se encuentra, todas las declaraciones que se han presentado, cuántas se encuentran al día: 212, tienen una declaración con una deuda vencida, una con excedente y una con saldos a favor.

Aquí llamo solo la atención sobre la deuda vencida que está por \$4.000 del 2010 que si sería importante revisar porque cuando uno le pica acá el valor, ya es un valor que no son \$4.000, sino que ya les está generando un valor y que han pasado 13 años y que creo que durante 13 – 14 años ya, sería importante revisar y qué pasó y depurarla de la cuenta, porque es que uno no se puede confiar con la DIAN, porque en sentido aquí hay algo, lo que ellos manifiestan que son declaraciones que puedan estar inconsistentes y que esas pueden generarles a futuro sanciones e intereses de mora.

Entonces si es importante revisar y no confiarnos que como dice que con excedente y les puede pasar y la DIAN les puede decir a ustedes a futuro, que ha pasado con otras copropiedades, hacerles posibles requerimientos sobre esto, que les va a generar una sanción o unos intereses. Entonces lo dejo ahí y les hago también la recomendación de que revisen esto acá, que de pronto pasa que se vuelve parte de “ah eso está ahí, dejémoslo ahí”, pero qué gestión se ha hecho ante la DIAN para poderlo depurar.

Aquí también, tuve la oportunidad de revisar, leer, ver las cartillas, bueno están todas las cartillas, esto también hace parte del informe. Sería mentira decirles que las leí todas, pero sí pude ver y analizar que ustedes llevan todo su procedimiento, que eso hace parte de la Ley 675, hace parte de que se hace el cumplimiento como tal del reglamento y esto es importante en cuanto a la norma.

Aquí resalto de la cartilla del año 2013, en esta cartilla ustedes tienen ya aprobados unos procedimientos y unos procesos. Llama la atención es que, si lo hicieron en el año 2013, si los han ido cumpliendo y si no los cumplen ¿Por qué? Si tienen el material ¿Por qué no lo hacen? Las copropiedades adolecen de esto y ustedes ya lo tienen desde hace once años y esto hace parte del control interno de la copropiedad para evitar que sucedan y que después ustedes tengan que decir, pero por qué no se cumple.

Esto se resalta es porque la copropiedad lo tiene, y si lo tiene cúmplalo, hoy digo y hago la reflexión: ¿se hace seguimiento sobre estos manuales y sobre estos procesos? Entonces ustedes como propietarios sí ya hicieron una inversión en este trabajo, que se cumpla y hacer seguimiento sobre estos procesos y si hay que fortalecerlos o modificarlos, actualizarlos, somos seres humanos y estamos en ese proceso, pero esto es importante porque en las copropiedades no los tienen y ustedes sí los tienen y si los tienen que los cumplan.

Entonces esto también es parte de lo que se analiza dentro del proceso de la auditoría, todo el manual de funciones, como está, si se va actualizando. Esto no se puede dejar allá guardado. Porque eso es lo que nos sucede, que siempre hacemos un trabajo y todo queda, hacen unas cartillas, se leen, se ponen, se practican, se solucionan para que año tras año no suceda lo mismo y se repita, que eso es lo que uno ve en todo el tema muchas veces. Y tristemente decirlo, en propiedad horizontal pasa y queda ahí, pero las sorpresas se las llevan



ustedes y hago la labor de auditor forense ya cuando el dinero se ha perdido, ah se perdió y ya lo que pasó, entonces ya es caso perdido porque la gente perdió el control interno, y el control interno no se puede perder.

Entonces acá también dentro de los hallazgos se evidenció que ustedes, hice una prueba aleatoria que tenían terceros con el mismo nombre y la diferencia en los números de NIT y en la identificación. En ese caso pueden ver, son errores de digitación, bueno probablemente. Esos errores simplemente también tienen una finalidad, que van con un trasfondo y es digitalarlos porque hoy le puedo hacer el giro a este con este NIT y a un tercero y eso permite también que haya fuga de dinero y para tener y si vemos el mismo señor con diferente cédula.

¿Por qué esto? Es un error voluntario, pero es una base que se debe depurar. Si esto no se depura año a año, el resultado es que se reportan a la DIAN, se dan datos errados y la contabilidad internamente para ustedes, creo que esto es una labor que se debe hacer prácticamente mes a mes, se mira hacer la depuración porque eso también puede tener un componente de que sí sea un error involuntario o pueda ser un error voluntario.

Bueno, seguimos con la parte de las políticas. Tienen las políticas, digamos que tienen todo esto, realmente es aplicarlo a la contabilidad, poder hacer sus políticas de control interno. Esta auditoría era una auditoría contable externa, más no tenía tanto el componente forense, porque el forense ya tenía era que si hubo un fraude íbamos a hacer un proceso penal y teníamos que llegar a hacer un tema más de ir a los estrados judiciales a que la persona que cometió el fraude respondiera por ello. No, está tenía más el componente contable y financiera.

Dentro de la auditoría, yo trabajé con los archivos que me fueron entregados por el contador, y ya ustedes en el transcurso del año también ha ido evidenciando más hallazgos de los que yo tengo acá. Y quiero hacer énfasis de que ya son hallazgos y errores que ha sido el componente que han tenido que subsanar, ustedes tienen un equipo de trabajo haciendo la subsanación de esos errores porque ese es el resultado de sus estados financieros.

Bueno, las funciones del fiscal interno: acá resalto esto, en cuanto a que los hechos de la administración que se quería visualizar ejerció como fiscal interno, que también repito, esto no lo pueden seguir permitiendo ustedes como copropietarios.

En cuanto a la parte financiera, el tema de los extractos, bueno, acá describo todo lo que ya les dije. Estos otros extractos, las cuentas que ustedes tenían y aquí tenemos un componente del Banco Caja Social. Desde mi punto de vista objetivo y la labor que uno ejerce, creo que ya se deberían dar la oportunidad de hacer un cambio de entidad financiera, porque también tantos años con la misma entidad, ha calado, la cercanía, el recurso, tienen todo en una sola entidad financiera. El riesgo hay que minimizarlo y uno minimiza el riesgo de diferentes formas. Y es como tratar de diversificar sus entidades, su entidad financiera.

Simplemente lo digo es en el sentido de lo que se pudo visualizar con la entrega de la información del banco, que no fue tan oportuna y también el tema de los extractos al no estar completos, pues uno dice qué pasa con la entidad financiera. Cualquiera, si son 30-50 hojas se las entrega, se las descarga y no tiene tanto complot.

Pero sí, solamente les dejo a su reflexión de darse la oportunidad. Ustedes ya analizarán el diversificar. Esos son los puntos en el minimizar el riesgo, es cómo se diversifica en otras entidades. Claro aquí lo más cómodo es porque ya llevan mucho tiempo la misma entidad, pero solamente les dejo ese punto para que de pronto sí lo analicen y ustedes a futuro, es mi recomendación simplemente en cuanto a mirar lo que sucedió con la entidad y que son muchos años que llevan ustedes con esa misma entidad.

Los extractos, los giros, acá, los CDT, se evidenció dentro de la información los débitos bancarios que hay. Esto también me llamo la atención que los extractos bancarios sucedía que yo al final del mes terminaba con un saldo, un ejemplo \$9.000.000 y ese saldo me debía

replicar al mes siguiente y me aparecían ya \$7.800.000. Entonces había hay unos espacios que uno dice ahí qué paso en el banco y ese saldo.

Entonces no creería que un banco se equivoque al emitir un extracto, pero entonces si queda ahí que si es bueno tomarse ese trabajo, y también se observó en las conciliaciones bancarias cuando se hacía el cierre contable, que quedaba solamente la conciliación con un extracto y el final de la conciliación lo hacían con movimiento. Entonces aquí el único documento tal cual es el extracto bancario. Esto lo pude evidenciar cómo les hacen el débito, el tema de los intereses, y esto fue por los montos que evidencié dentro de los extractos que se analizaron.

Estos eran todos los CDTs que ustedes tenían constituidos en cada uno de los años y el monto, de los cuales también ver, aquí, solamente los dejo para que ustedes revisen, no revisen ya los tienen, pero también ese número imparable de CDTs que aparece. También evaluar otras opciones en que si eso también es seguro. Ustedes saben que hoy hay que tener más seguridad con el manejo de los documentos y más con este tema de los CDTs. Entonces este fue el hallazgo que hay en los CDTs, los montos, y la periodicidad en los que estaban cada uno de los CDTs.

Bueno, acá está el filtro de los CDTs, los recursos para proyectos y estos son los montos. En cuanto a los CDTs acá está la comparación que hice entre el valor de los ingresos operacionales, los no operacionales, el valor total de los ingresos, y acá hubo en la presentación que les hicieron a ustedes en las cartillas, se evidenció que en el año 2021 les presentaron inicialmente unos ingresos \$2.626 y luego \$787 y hubo luego un cambio en que los reclasificaron de ingresos no operacionales los pasaron a operacionales y el resultado fue igual. Pero es importante tener en cuenta eso que en la cartilla les presentaron una información y luego con la información quedó otra en la reclasificación. No se encontró de la lectura que se hizo, cuáles fueron las razones de haber hecho la reclasificación.

Acá también hice la comparación de los débitos que aparecen en los extractos contra los ingresos de los estados de resultados. Se encuentran unas diferencias, llama la atención. Que haya diferencias es normal, pero es el monto de la diferencia. Entonces este monto de diferencias, si es importante, ya llegar, se va a hacer un estudio sobre ese resultado, cuál pudo ser la causa de la diferencia, y determinar también, porque pues son diferencias que llaman la atención en cuanto al manejo del débito con el extracto.

Nancy Páez, D22: ¿Esos son ingresos?

Auditora externa: Ingresos reportados contra los débitos que están en el banco.

Nancy Páez, D22: O sea sería inconsistencias de ingresos.

Auditora externa: Sí.

Auditora externa: Estos dos años los resalté es porque no hubo entrega total de los extractos de esos dos periodos, digamos que los extractos que entregaron ahí fueron muy poquitos. Por eso los dejo resaltados y estos si deberíamos... Seguimos. Aquí en cuanto a la cartera

Nancy Páez, D22: Para ir aclarando de una vez, por ejemplo, ¿Cómo se leen esos ingresos? ¿Cómo se leería? Por ejemplo, ¿Cómo leemos esa diferencia?

Auditora externa: O sea, el sentido es que si yo en el banco tengo \$2.700 millones en los estados financieros, debo tener los \$2.000 registrados ¿Por qué? Porque prácticamente yo registro en la totalidad en los estados financieros lo que tengo en el extracto.

Nancy Páez, D22: ¿hay diferencias?

Auditora externa: Y hay diferencias.

Nancy Páez, D22: Hay diferencias entre el registro y lo que está en el extracto.

Auditora externa: Exactamente, hay diferencias entre lo que hay en el banco contra lo que hay en el estado financiero.

Nancy Páez, D22: Correcto, ahí miramos para que tengamos presente todos qué significa eso.

Auditora externa: Bueno, si quieren las preguntas al final. Bueno seguimos. Acá también se analizó la cartera.

Presidente: Perdón, en este punto es que las cifras son realmente impresionantes, entonces aclarar un poquito eso que implica, o sea tal vez los que no somos contadores, ni administradores no entendemos eso que implica ¿Qué quiere decir eso?

Auditora externa: Eso quiere decir que en la contabilidad no se registraba la totalidad, la contabilidad quedaba pendientes unos, no registraban, lo dejaban al cierre, para el año, mes siguiente, no que se esté perdiendo, hago la claridad, aquí nadie ha hablado de pérdida de dinero, sino que probablemente no se registraba la totalidad dentro de la contabilidad. Aquí lo repito, pero sí insisto que la diferencia no quiere decir pérdida de dinero, no, no, no, no, no hay, pero sí sería bueno...

En el informe de cartera, aquí también este informe está, pero esto también tiene unos papeles de trabajo, los cuales están soportando cada uno de estos puntos, que ya van más a nivel de detalle. Acá importante era como la cartera al cierre y la variación que había año a año y lo que se puede evidenciar es el monto de la cartera, la cartera por zonas, que fue como la forma que pude clasificarlo para entender al cierre de cada año la variación y si ustedes observan la variación de año a año, pues la recuperación de cartera no es que sea representativa.

Entonces si vemos acá, más bien la cartera lo que hace es aumentar y aquí por zonas también llama la atención al cierre, cada zona la cartera que tiene. Esto también es como gestión, en lo que se resalta la gestión administrativa en esos años. La cartera lo que impacta es que una cartera tan alta para la copropiedad, pues, afecta porque realmente cuando se está haciendo un presupuesto, se hace sobre causación y sobre ingreso. Se causa un monto, pero no se recibe la totalidad y la liquidez de la copropiedad es la que... y cuando vamos a ver la cartera, todo el dinero está en cartera y cuando se va a recuperar ese dinero, viene a tapar cosas y por eso es que la copropiedad no alcanza a cumplir su proyecto de presupuesto. Este es el análisis del informe de cartera. Aquí, pues, lo que se presenta.

Aquí los temas de acuerdos de pago, se encontró también acuerdos de pago que estaban eh en documento físico, pero no estaban marcados en el sistema y aquí, pues, deje resaltado cuáles que están ok y los que no, acuerdos de pago que se hacen.

Aquí esto también, en cuanto al tema de intereses, porque ustedes saben que cuando yo firmo un acuerdo de pago se suspende la causación de intereses, pero cuando dejan de pagar, pues los intereses, si no se marca en el sistema, los intereses se dejan de cobrar y son acuerdos de pago que al final dejan de generar intereses y tampoco se pagan, entonces quien pierde ahí en ese proceso es la copropiedad.

Esto también dejé ahí como las cifras, de lo que estaba en acuerdos de pago. Esos acuerdos de pago fueron los que se me hicieron llegar en cuanto se me hizo entrega sobre lo que estaba por cada una de las zonas. Entonces también es llamar la atención acá por el volumen, también segregar funciones que no, que solo una persona pueda tener esa labor, sino que también se le pueda hacer el seguimiento.

¿Cuál es el acuerdo de pago que hay, en que está, se siguió causando, se suspendieron los intereses? Porque la verdad, los que siguen sosteniendo la copropiedad son los que pagan oportunamente, y aquí digamos que por democracia todos deberíamos estar aportando a la

copropiedad para que la copropiedad, digamos que se vea, porque los que no pagan siguen recibiendo los mismos beneficios de los que sí pagan.

Entonces eso también es a la reflexión de, oiga, si yo vivo en comunidad, procurar que por lo menos mi cartera y mis acuerdos de pago y todo esto... y eso es también es un tema de la administración, cuando pierde el control sobre este punto y dejan o no le siguen haciendo seguimiento a cada uno de los acuerdos de pago.

Bueno estos son los acuerdos de pago, por si se va a analizar, en qué estado están hoy y también mirar a hoy la copropiedad sobre esos que se dejaron de hacer en años pasados, qué se pudo sustentar y acá lo único sería mirar si hay que recalcular intereses, porque es importante ver de los acuerdos de pago que se dejaron, que no pagaron y si hay que hacerles un recálculo de intereses creo que es una buena gestión en cuanto al resultado y que se pueda revisar ese punto.

También los procesos jurídicos que están, que también mirar el alcance por los montos, que esos procesos quedan ahí y ya cuando sabemos que en propiedad horizontal a los cinco años hay prescripción de deuda y digamos que estas deudas en esencia se van a perder y ya ahí es un dinero de la copropiedad. Por eso siempre es invitar a que hagan acuerdos de pago y ahí se puedan pagar, pero pues vemos que las copropiedades con unas carteras tan altas está repercutiendo es en que la cartera, ya, pues, se perdió, igual ya el propietario y si no se sigue el proceso jurídico y no se sigue toda la trayectoria, pues, realmente...

Y estos eran los montos que evidencie que son montos relativamente altos que no tenían ni un acuerdo ni un proceso jurídico. Cuando hice el análisis, no los encontré ni en este lado ni en el otro, pero son montos que creo que son considerables, al analizar por qué no se les lleva ni en proceso jurídico ni tienen un acuerdo de pago, por eso queda el resaltado porque son inmuebles que realmente a futuro al no hacerles ninguno de los dos, pues, realmente esas carteras siguen ahí hasta que se prescriben. Entonces eso fue lo que se evidenció en todo el tema de la cartera de los casos que pude lograr, se evidenciaron ahí.

Aquí ya viene la parte también como la salida de los recursos, el número de registros y esta fue la labor que se hizo con el software que les comenté, los débitos conciliados, el software digamos que realmente me aporó al hacer el proceso de conciliación porque son casi en total 11.213 registros que se lograron conciliar con las salidas de dinero con los comprobantes de egreso, los montos, los débitos por año ese es el número de débitos en registros y estos son los montos.

Así es que también se encontraron estos registros, estas salidas que no fueron identificadas ni conciliadas, que son los giros que al final esto no fue realmente lo que le manifestaba, al hacerlo manual nos generó al principio una diferencia muy alta y al final fue este el resultado que nos dio el mismo software al hacer la conciliación que son los que tendríamos que entrar a revisar que fueran posibles salidas de dinero que no quedaron registradas en los extractos y que los podríamos entrar a revisar y probablemente ya ahí se puede identificar cuál fue el motivo del pago o simplemente si se hizo el giro y no quedó registrado en la contabilidad.

En los comprobantes de egresos, estos son el número de egresos que ustedes manejan anualmente, este es el promedio de la elaboración de los egresos, las evidencias, aquí se ve un resumen de las evidencias y allí está el valor de los egresos o sea de los giros que estaban soportados contablemente en el año 2022.

Bueno, aquí siguen los documentos que escaneamos de los comprobantes de egresos se escaneó prácticamente el último año, el año 2022, para determinar y hacer los hallazgos, porque ya de años anteriores, escanear los documentos, no lo considere necesario.

Acá aparece el total de los giros por egresos soportado con comprobante de egreso y acá solamente, y con todo el respeto del profesional resalte el contador, porque si vamos más

adelante, les voy a presentar lo que se evidenció en cuanto al contador. Digamos que el señor contador tenía un presupuesto autorizado, hay unos giros y hay unos valores pagados totales de la vigencia que él estuvo y las diferencias de un mayor valor girado respecto a sus honorarios.

Si vemos acá encontramos, pues, que el contador tenía unos préstamos y digamos que esto también a uno como profesional de contabilidad se pierde la independencia, en cuanto a que el contador si se hacía préstamos y había préstamos, ahí había un abuso de confianza y digamos la administración y ustedes acá no deben, la copropiedad no es una entidad financiera para hacerle préstamos ni al contador, ni a ningún otro funcionario. Estos son los registros que encontré que estaban detallados como préstamos y como giros o que se había hecho sus pagos.

Aquí también encontré giros a la propietaria donde tenía cuando ejercía como fiscal interno y como administrador y estos fueron los giros que se evidenciaron en referencia a cuando estaba ejerciendo cargos y también cuando estaba ejerciendo cargo como Administrador.

Presidente: Si esos giros tienen soporte ¿Cuál es el concepto?

Auditora externa: Sí esos están en el comprobante de egreso, pero, hay giros...no, el monto no, acá están estos... ¿el concepto? Ah bueno, no lo coloque hay.

Asambleísta: ¿Sí es fuera de ley? ¿Es ilegal?

Auditora externa: Estos como administradores no, pero creo estos como fiscal interno si tendrían porque si es fiscal interno ¿Cuál sería la razón de hacerle giros al fiscal interno? Por eso lo dejo ahí, solamente lo menciono, pero estos como administrador, creo que está ejerciendo su labor como administrador, pero estos está ejerciendo su labor como fiscal interno.

Administrador: Perdón, ella fungía como fiscal interno, ¿pero en su momento tenía cosas de la delegatura de su apartamento o de su bloque?

Auditora externa: Ya ese punto de detalle, tocaría entrarlo y sustentarlo, si fue el fiscal interno que hizo un préstamo y se le giró \$5.900.000 o puede ser un reembolso o hizo un préstamo.

Presidente: Perdón, puede ser lo del ascensor, por ejemplo, que se le hace un giro de una plata de una, para poder pagar algo del ascensor como delegado. Habría que mirar cada caso.

Auditora externa: Si total, yo aquí simplemente lo dejo como para tener en cuenta, sin hacer ningún tipo de especulación, bien lo ha dicho la señora, aquí nadie está diciendo, solamente no tuve la precaución de colocarle el concepto, pero bueno, sí, continuamos.

Acá hay unos giros en los cuales dejé resaltado, giros que no se consignó al fondo de cesantías, gastos que se realizaron como representante legal y no se evidenciaron soportes y de éste no se encontró un comprobante de egreso físico. Esos los dejo así resaltados porque son giros que se hicieron en su cargo de administración.

Acá el manejo de la política, encontramos que estaban dos firmas, en los cuales se giraba con firmas autorizadas y el que se logró identificar la firma del señor tesorero. Aquí dejo solamente puntos claves en el sentido de que el control y manejo de la cuenta sería por control si es 2-3 firmas adicionales para que no quede solamente concentrado en dos personas. No sé actualmente si ya han ido actualizando las políticas, esto es de lo que se evidenció dentro del hallazgo que tuvimos.

Aquí el manejo de este resultado de los estados financieros, bueno, aquí solamente dejé las cifras que se manejan en el estado de resultados, aquí los ingresos y el resultado que tuvieron

en cada año. Ustedes en el ejercicio, estos cuatro primeros años, 13, 14, 15 y 16 dieron resultado en rojo, ya en 17, 18, y 19 dieron un resultado positivo, aquí un resultado negativo y aquí el efecto en esta variación fue un efecto cero. Entonces es también mirar el manejo de recursos que ustedes tienen dentro de la copropiedad.

Auditora externa: ... En el fondo de imprevistos, bueno aquí también poder como la decisión que ustedes toman sobre el fondo, aquí como está el activo y como respalda el activo en cuanto a lo que aparece contablemente en el activo con los CDT que están respaldando contra el valor del saldo que tienen en la cuenta del patrimonio.

Entonces, se encontraron estas diferencias y aquí al final del cierre del 2022 solamente quedó una diferencia de \$79 porque el efecto de la, de acuerdo al artículo, dice que al cierre de cada año tienen que quedar monetizados los recursos del fondo de imprevistos contablemente y que deben quedar respaldados, sea en CDT o en una cuenta, pero deben ser igual, o sea si se monetizó al cierre \$1.500 \$1500 deben estar respaldando la cuenta contable del patrimonio.

Administrador: Es decir, al 31 de diciembre quedó ese saldo de \$79.000.000, ya estaba el dinero, pero no se había monetizado o se había constituido de pronto un CDT, para respaldar, pero el dinero si se encontraba al 31 de diciembre, ¿es correcto? O está en una cuenta de ahorros.

Auditora externa: Sí, no es que yo diga aquí es que el dinero se perdió, no, no, que estaba, que la diferencia es que en el patrimonio estaba causado \$911.000.000, pero en el activo no estaban los \$911.000.000, que al cierre del 31 lo que se debe es monetizar, que hay muchas razones por las que no se monetiza, hay copropiedad que dejan hasta el final del año para monetizar todo el año y trasladarlo o justo al cierre del año no hicieron el traslado de monetizar el mes diciembre y lo dejaron para el mes de enero. Pero aquí la diferencia al cierre, pero si ven no había un control sobre los años anteriores de la monetización del fondo de imprevistos contra la cuenta del patrimonio.

Bueno, esta es la ejecución presupuestal. Ahí solamente presento son las cifras. Este es el estudio, el resultado de lo que analice en cuanto a las cifras y las diferencias que les fueron quedando en la ejecución presupuestal. Este año sí pasó que en el 2017, no quedo igual en la cartilla, o sea, los estados financieros no están y quedo una diferencia de \$6.500.000 que no quedo igual en la cartilla.

Entonces aquí también dejo, en los otros años hice la comparación y todo quedo igual, pero en el año 2017 quedó diferente en la cartilla contra lo que estaba en los estados financieros. De resto todos los años si quedo igual, quedo bien.

Acá dejo este punto y es porque cuando estábamos revisando sobre el tema de los valores agregados, realmente no hice mucho énfasis sobre la trayectoria de todos, porque las copropiedades maneja diferentes formas de cómo reciben los valores agregados. Pero en este año si sucedió algo y es que el valor agregado del bono de Avanti eran \$7.000.000 y hubo una instrucción por parte de la Administración, el cual no fue entregado a la copropiedad, sino que fue a un tercero que no tenía nada que ver con la copropiedad y acá está la explicación de Avanti donde solicitan que se le gire a un señor. El dinero se fue y ese dinero ya se retornó a la copropiedad luego de la gestión que hizo la Administración, y ésta es la cuenta de cobro que la administración envió para que le consignaran el dinero al señor que era para la copropiedad.

Esta cuenta de cobro quedó a nombre del señor Jaime Andrés Sánchez, quien recibió el dinero, pero la copropiedad no recibió ese recurso. Luego ya de una gestión que hizo la Administración que creo que en su informe la Administración ya le dejara saber más en detalle de toda la labor que hicieron, pero ese dinero en ese momento no ingresó a la copropiedad, lo recuperaron en el año y creo que también...

Presidente: Perdón ¿Quién era ese señor?

Administrador: Gracias. Voy a hacer un retroceso en el tiempo. En la asamblea del 25 de marzo de 2023 se presentaron esas evidencias, cuando recuerdo estábamos ahí en el colegio, yo estaba presentando mi informe y dentro del informe decía que yo presentaba unas pruebas para esa fecha. En efecto a cada uno de los delegados se les entregó un paquete con cinco o seis hojas donde aparece toda esta trazabilidad del hallazgo por parte de la administración.

Hasta esa fecha del 25 de marzo, yo no tenía conocimiento quién era el personaje. El 27, o sea el lunes siguiente, por azares me vienen a decir que ese señor es familiar de la anterior asesora jurídica Haydeé Restrepo. Entonces por obvias razones quede sorprendido con el caso. De esto se le informó en su debido momento al consejo de administración 2022-2023, es decir no el actual, sino el anterior, se le informó al respecto de esa situación. Entonces, para dejar sentado en el acta, se pudo identificar quién era ese tercero.

*(Intervención fuera de micrófono).*

Administrador: Con respecto al dinero de esos \$7.000.000, el 28 de marzo, es decir 2-3 días después de la asamblea, nos aparece una consignación por \$7.000.000 a la cuenta con el número de cédula de Zilia. Es decir, como referencia de saber quién hizo la consignación. Hago contexto del tema: entonces antes de la asamblea Zilia Reyes nos demandó al abogado y a mí, porque previamente en la cartilla se evidenciaban estas inconsistencias.

Ella fue, y lo digo porque los mismos de Avanti y de una vez para dejar claro, ellos recibieron una visita de Zilia previo a la asamblea, para solicitarle Zilia a Avanti explicaciones del porqué ellos dijeron eso. Avanti dijo: a mí la administración, me citó dijo: por favor presente las pruebas del porqué Avanti entregó \$7.000.000. Ellos hicieron caso por así decirlo, de que la administración le estaba solicitando \$7.000.000, pero que no se los iba a dar sin una justificación clara.

Dígale Ok, como no van a ingresar y más de uno aquí está de delegado de los que fueron el año pasado recuerdan que dentro de las pruebas informaba Avanti que ellos necesitaban un soporte de dónde se iba a trasladar la plata, ya que Zilia había informado que no iba a ingresar a la cuenta del conjunto. Entonces ella presentó, bueno digo ella, porque todo salió y hago una presunción de inocencia en el sentido que, según Zilia desconocía esta situación para Avanti. Ella no sabía quién era Jaime Andrés Sánchez, ella negó todo, pero ¿por qué al 28 de marzo cuando ya teníamos adelantado, la demanda y todo, aparece la consignación? Quiero que en este caso nos contextualice el abogado para mirar la parte jurídica del caso. Corto pero sustancioso.

Ricardo Ordóñez, BCOM Abogados, Asesor jurídico de la copropiedad: bueno, es muy rápido realmente, la justificación de la señora Zilia cuando se le puso en evidencia por qué había solicitado a Avanti el traslado de esos recursos a un tercero, lo que dijo es que no podía soportar el ingreso contablemente hacia la copropiedad, y por eso le había solicitado a Avanti que hacia un tercero. Lógicamente eso está mal y contablemente sí se puede hacer el soporte.

Y sí, efectivamente, cuando ella se enteró de que ya la administración sabía de que Avanti había enviado un informe de todo lo que había pasado, ella ocho días después, ella hizo el reintegro, o bueno devolvió los \$7.000.000. ¿Qué hicimos nosotros? Lógicamente, ella en este momento tiene un proceso penal en curso por abuso de confianza, están incluidos esos \$7.000.000 y las otras situaciones. Y también tiene un proceso civil que también tiene la demanda admitida por daños y perjuicios.

¿Por qué ella devolvió los \$7.000.000? Ella en una audiencia de conciliación que tuvimos, había dicho que aparentemente era el buen nombre, pero realmente se le notaba y uno como abogado lo sabe, el abogado le recomendó que hiciera esa devolución para disminuir la pena o quizás en el proceso civil por los perjuicios que se le pudieran... Esa fue la realidad desde el punto de vista jurídico, no fue porque ella de buena fe le quisiera regalar \$7.000.000 al

conjunto, hay que ser sinceros y hay que hablar transparentemente. Entonces esa es la situación, entonces hoy está el proceso penal en curso y también el civil. Gracias.

Auditora externa: Bueno, aquí también, digamos que de pronto tocando ese punto, en las copropiedades digamos lo que es la empresa de vigilancia, y en este caso es la primera que veo que la empresa de seguros les da estos bonos, y estos reconocimientos, y estos valores agregados, es como qué control hay sobre ello. Muchas veces dicen, "eso es ilegal, eso no debe quedar en la contabilidad, que la empresa de vigilancia le pague a un tercero que lo utilice". Digamos que eso va en el manejo, pero digamos que ustedes como copropiedad tengan en cuenta que estos bonos y esto se da y todo el mundo, es un secreto a gritos ¿entonces no lo vamos a dejar en la contabilidad? Lo mejor así no queremos, dejarlo en la contabilidad y que haya una trazabilidad o qué fue lo que la copropiedad recibió por estos bonos.

Auditora externa: Bueno, digamos, aquí está el resumen de todo prácticamente. Acá quiero agregar algo y es: ustedes y la administración hizo en oportuno y también para los saldos de su contabilidad, poder determinar la realidad de ellos y muchos errores han encontrado y que yo creo que ahorita ya ese punto, y que han tenido que hacer muchas reclasificaciones y es porque realmente en la contabilidad el señor contador si se le evidenciaba un mal manejo sobre el manejo de registros contables, esos son digamos dentro de los hallazgos que quedaron, el manejo que se le daba como tal a la información y también a soportes.

Acá solamente dejo como el punto de que, y con la objetividad que uno ya ha vivido durante las propiedades que un administrador no puede ser propietario ¿Por qué? Por todo y por todo: por confianza, por el manejo... pero adicional, porque ya uno en la experiencia ha visto que esto no es conveniente para la copropiedad. Esto es solamente como para que ustedes lo analicen y a futuro ustedes traten de minimizar de hacerlo. No es conveniente, por la situación, porque ese conflicto que se pierde entre ser propietario y ser Administrador. Solamente es un punto para que ustedes de pronto lo evalúen en cuanto a futuro, a la copropiedad.

Igual también sabemos que el único que responde por dolo o por culpa dentro de las copropiedades y con su patrimonio es el Administrador, por los hechos que incurra es el administrador. Aquí también sabemos que la ley 675 me corregirá el abogado, el consejo de administración tampoco digamos que es un órgano de participación, pero quien daño le cause a la copropiedad será el representante legal.

Bueno, dentro de los hallazgos, el presunto abuso de confianza con el manejo que ya explicó Mauricio. También resalto la responsabilidad que tiene el Administrador sobre los hechos por dolo o culpa que tiene, la extralimitación que tiene, o sea, este punto es ya como las evidencias y las recomendaciones y el resultado al final. ¿Qué concluyo? Si quieres avanza al punto donde cito como dentro de estas partidas las dejo acá como en la vigencia que estuvo la administración, si es posible que se pueda dar cuenta y llamar a una rendición de cuentas, que es lo que se hace en el ejercicio, que si se puede hacer una rendición de cuentas sobre estos rubros, que realmente no fueron evidenciados, a la administradora la señora Zilia y que si nos puede dar razón de ello, para poder concluir el hallazgo en cuanto a los recursos que no se identificó el soporte.

Administrador: ¿Son \$93.312.000 que de pronto ella en este momento no tiene un soporte? ¿Los soportes que tú dices que no hay un soporte aquí en la Administración de estos \$93.000.000?

Auditora externa: Está la salida del dinero, pero no está la contabilidad. O sea, está en el extracto, más no está en la contabilidad. Ah, el extracto no lo dice, el extracto dice salida de dinero débitos a proveedores, a un tercero, pero no hay un concepto, en el extracto no está. No. Acá el banco no dice.

Administrador: ¿O sea, ya se revisó toda la documentación, claro está?



Auditora externa: Se hizo todo el cruce, claro, tocaría en este caso entrar a la salida del dinero y en la conciliación bancaria y hacerles el seguimiento a esos retiros... Y ella tendría en el ejercicio que ella estaba y en la época poder decir bueno, esto se sacó del giro o poderlo soportar con un pago uno.

Las recomendaciones, insisto, el tema del no propietario, segregar las funciones, hacer todo el tema del control interno que ya lo manifesté al principio, también acá dejo una parte que tiene el Revisor fiscal porque sabemos que por el tamaño yo tengo una recomendación que por lo menos cuatro veces al mes, que una vez al mes el Revisor fiscal pueda hacer su presencia, eso permite también que haya un control. Eso es simplemente recomendaciones no sé si de pronto si se hace.

También el tema de no permitir por más de tres años, sabemos que después de tres años no sería lo más, hacer toda la parte del consejo de administración también que puedan hacer acá también la parte procesal, también mirar si hubo responsabilidad del consejo. Yo lo que pude ver es que el consejo ejercía su labor dentro de las actas y, ya, creo que eso es la parte. Y la rendición de cuentas y ya aquí mi recomendación por último, una rendición de cuentas es solicitarle una explicación, aquí nadie está diciendo que, insisto aquí nadie está hablando de fraude, ni de hurto, ni de nada, de eso por ahora, hasta que esto sea demostrado y si ella finalmente puede sustentarlo y entregarle el soporte a la copropiedad. No sé si tengan preguntas.

Presidente: Bueno, muchas gracias. No sé si salimos un momento al break. ¿No? Hacemos las preguntas, bueno. A ver entonces somos, recuerden lo que aprobamos dos intervenciones por cada zona... Ahí en la zona C, yo quisiera no hacer ninguna pregunta, sino aclarar que aparece mi nombre ahí en los NITs sin identificar, quisiera simplemente decir que ese no es mi NIT, ninguno de los dos, es mi cédula y no es un NIT y que nunca he tenido ningún contrato con esto, sino que es de lo de las platas del ascensor y aparece ahí como NITs con doble número, no es un NIT.

Clemencia Cuberos, A6: Bueno, como consecuencia de este informe que acaban de entregar, quiero saber entonces sabiendo que todo el presunto, si se está programando o pensando en el tema de revisar entonces que pasó con los dineros y llamar las personas al orden ¿Cómo tiene la Administración organizado ese tema? Porque ya...

Presidente: Una moción de orden, aprovechemos que está la persona que hizo la auditoría. Esta pregunta es para la Administración, entonces sugiero que dejemos eso cuando dé el informe la Administración, qué gestiones ha hecho en ese sentido, porque tengo entendido que ya hay dos procesos por lo menos ya en eso. Entonces preguntas para la auditoría, no para la administración.

Clemencia Cuberos A6: entonces la voy a cambiar en el sentido de bueno, entonces si no es la Administración, entonces la auditoría hasta dónde tiene alcance para continuar en un proceso: ¿solamente entrega el informe y ya? ¿O se puede encargar de la segunda parte? Que todos queremos en un momento dado llegar. Muchas gracias.

Auditora externa: Bueno, a la pregunta de la señora, digamos que el informe de la auditoría, ya están los hallazgos. Ya el seguimiento, la rendición de cuentas, digamos que ya es competencia de la Administración. En mi caso, si me llegan a decir necesitamos que nos acompañe tal, claro con todo gusto se podría de mi parte no tendría... también para escucharla a ella, que yo fui la que obtuve el hallazgo y mientras él tiene el resultado.

Entonces yo le diría a ella o si se da el momento de la rendición de cuentas. Una rendición de cuentas es llamarle y decirle "mire, tenemos esto, usted dirá, vamos a revisar", ella dirá "sí, denme tiempo para revisar, tengo el soporte, no lo tengo", donde ella no logre justificar realmente ahí es donde entra la Administración y el Consejo y bueno o nos va a devolver el

dinero o bueno vamos a mirar, creo que es una labor, pero claro que sí, de mi parte si se requiere el acompañamiento con la rendición de cuentas sí.

Leonardo Fonseca, A11-403: Buenas, escuche en su informe que la entidad bancaria no entrego los extractos en su totalidad. ¿Hubo una gestión ante la superintendencia de ellos o los que los rigen a ellos, para que dieran? Porque yo sé que ellos tienen que pasar un reporte anual y tienen que dar esos extractos hacia la superintendencia ¿Se puede mediante ellos solicitar esos?

Auditora externa: Esa respuesta se la da la administración que son quien hace la gestión ante la entidad financiera.

Edwin Prieto, B2: Gracias ¿Quería consultarle en ese proceso que estuvo adelantando que rol les jugó la auditoría interna? Usted es una externa y como se dio esa articulación o como se trabajó ese tema con la auditoría interna y veo que hizo unas recomendaciones con respecto a los perfiles que de pronto deberíamos considerar tanto en el consejo... también preguntarle hay una figura de fiscal interna también y le agradecería mucho si nos pudiese hacer recomendaciones sobre esa figura también para ese proceso.

Auditora externa: Acá el fiscal interno que ustedes han tenido, digamos que se evidencia en las cartillas que siempre hay un informe del dictamen. El fiscal interno, más no el Revisor fiscal, son dos figuras diferentes. El Revisor Fiscal es quien hace la labor externa de auditar estados financieros y el fiscal interno para ustedes es quien hace una labor interna de llevar seguimiento a esto.

Como el fiscal interno si se evidencia, se presenta en las cartillas una labor normal, bien, como que le hace el seguimiento. Vi en el de la cartilla de este año que si hay varios puntos donde dice hay que llamar la atención, y en las anteriores les manifestaban a ustedes como "todo está dentro de lo normal".

Aquí quien se nombre como fiscal interno, sí tiene que tener claras las funciones que ustedes tienen por el reglamento de copropiedad. Por eso, si yo soy fiscal interno y soy propietaria y administrador es propietario se pierde la independencia, por eso hago la recomendación de administrador no propietario. Entonces tendré yo la autoridad con toda la moral, independiente de hacerle un buen seguimiento y ahí es donde parte el tema de segregar ese punto, esa labor, que es lo más importante, porque si nombran un fiscal interno que sea amigo, obvio le va a pasar todas y no le va a censurar absolutamente nada.

Aristipo Rodríguez, B3-410: Lo último que se supo es de \$380.000.000 que no tenían respaldo de registro de ingreso al beneficiado, ¿eso más o menos cómo se considera o que nombre puede dar?

Auditora externa: \$380, no, son \$93.000.000 los que al final les dije que era, que es el resultado de todo el ejercicio que no se encontraron y es el resumen ¿del fondo de imprevistos?, ¿no?

Aristipo Rodríguez, B3-410: No.

Auditora externa: Si ah no, para contextualizar de pronto la cifra real, es el cuadro resumen que al final es el que resalto que fueron las partidas... En el caso de la señora, si ustedes ven, ah bueno, muchas gracias por la aclaración. El total es \$93.000.000, pero resaltados en la vigencia que estuvo la señora son \$80.813.000, por eso resalte que es la vigencia en la que está como administradora..., antes de la vigencia de ella. Si mira acá está, de pronto.

Susana Urrea, C11: La pregunta es, pasamos un poquito rápido por los descuentos por los acuerdos de pago y viendo contra el informe de Aura María del fiscal interno este año, que hay una cantidad de plata que, quiero saber si eso está catalogado como abuso de confianza. Que se condonaron una cantidad de intereses con unos valores altísimos, fuera de eso que eso no

está ¿Quién va a responder por esa plata? Porque si a ella no se le puede llamar también, obviamente dentro de su vigencia por ese abuso de confianza que suma también a nuestro patrimonio, plata que no recibimos, a intereses que no recibimos, que nadie le autorizó a perdonar, más esto que no está controlado, entonces yo quiero saber si ella no está obligada a responder por eso.

Auditora externa: Digamos que la condonación de intereses de mora no está en la facultad de la administración, solamente si ya dado caso la asamblea lo faculta, sí. Sí vi en el informe esa condonación de intereses que se dio como tal, condonación de intereses concedida sobre ese valor, sí ella tendría que responder. En este caso es porque no quedo marcado y es cuantificar si eso también fue condonación de intereses, porque el hecho de que no se haya marcado ahí no se dio la condonación, la condonación es cuando ya está causado el interés, entonces dice, un ejemplo, la deuda son \$15.000.000, \$10 cuotas, \$5 de intereses, entonces págume \$10 y los \$5 se los reversó, pero ya están causados, ahí es donde se da lugar a la condonación de interés.

Susana Urrea, C11: Te contra pregunto una cosa, pero entonces ¿los hallazgos que tenemos del fiscal interno y esos montos también están reflejados en este informe que tú pasaste, o sea también hacen parte de la plata que deberíamos tener como un roto en nuestras cuentas que es bastante grande y muy importante o no están?

Auditora externa: No están acá.

Susana Urrea, C11: ¿y deberían estar? Pregunto. No quiero acusar a nadie, el punto es que quiero saber si tenemos la información completa o incompleta y tenemos que de alguna manera juntar las cosas.

Auditora externa: Aquí hay algo es que la labor que ha hecho contabilidad y el señor contador nos los puede aportar más adelante, han tenido que depurar muchas cuentas de cartera y han evidenciado también errores en causación de intereses y han visto la reversión de intereses y está lo que está en el informe, esos de intereses y esos casos específicos que digamos que el dinero se causó y no ingreso y la cuenta ya está al día, claro esos son hechos que sumarle a esa administración, si señora.

Paulo Orozco, C20: Bueno, respecto a la gestión de la cartera o la ausencia de gestión de cartera de todos esos periodos anteriores ¿ya tenemos un dato consolidado de cartera no recuperable y jurídicamente que podemos hacer al respecto?

Auditora externa: Estos casos de cartera son del 2022 al 2013. A hoy al 2023 esa cartera y esa gestión están ya dentro del informe de la Administración.

Paulo Orozco, C20: ...pero la cartera anterior. De años anteriores.

Auditora externa: No, porque digamos que eso va año tras año, si en el 2013 estaba en cartera, probablemente ya en el 2023 no está, digamos que ya se subsanó y se hizo todo, eso es de esa época.

Paulo Orozco, C20: ¿Y tenemos datos de cartera no recuperable de cuanto perdimos en realidad?

Administrador: De acuerdo al informe que hace la auditoría, ella lo acaba de referenciar, los hallazgos del 2013 al 2022. El informe de cartera total se encuentra en la cartilla. Muchas de estas personas es posible que al año 2022 al cierre cuando Carolina hizo su informe ya muchos han pagado. Por ejemplo, ahí dice zona A Lineros Morales Claudia \$9.800.000, ese saldo ya se pagó.

Paulo Orozco, C20: ¿Tenemos el dato de la cartera no recuperable? ¿Ya por prescripción de tiempos y demás?

Administrador: Bueno, el tema de cartera no recuperable, eso depende del juzgado y de las demoras que hay en los juzgados y de las sentencias al final de esos casos, de decir después de quince años, tenemos un proceso que lo informe aquí en la cartilla del D18 que está del ICT rebajó una cantidad de deuda, obviamente la deuda inicial era \$150.000.000 y nos la dejaron como en \$70.

Paulo Orozco, C20: Entonces complemento un poco la pregunta: no tenemos cuantificada la cartera no recuperable desde el 2013 hasta acá de lo que ustedes vienen gestionando desde que se posesionó.

Administrador: No cuantificable, quiere decir es que no sabemos cuánto es, exactamente. Una cosa, en los informes del Revisor Fiscal, él menciona una cartera de \$1.600.000.000 aproximadamente, que es lo que está contablemente, una cosa es el capital más intereses que eso suma los \$1.600.000.000, ¿correcto?

Paulo Orozco, C20: Correcto.

Administrador: De esos \$1.600.000.000, estamos sujetos a que muchos de esos, si están en proceso jurídico y hay que esperar hasta que “reviente” el proceso.

Paulo Orozco, C20: Un complemento de pregunta ¿la no gestión de la cartera de los años anteriores por parte de la Administración implica una responsabilidad civil o penal?

Administrador: Desde mi punto de vista no, porque obviamente el asesor jurídico o el abogado del proceso, no.

Paulo Orozco, C20: No, estoy preguntando es, ¿la anterior administración no cumplió los objetivos de gestión de cartera?

Administrador: No hacía el seguimiento correspondiente.

Paulo Orozco, C20: No hacía el seguimiento ni la gestión de cartera respectiva a deudores morosos.

Administrador: Es decir, usted es mi abogado y yo le entrego la cartera, pero ¿?

Paulo Orozco, C20: Digamos la recomendación hacia la auditoría externa, es ¿qué hacemos con esta carencia de gestión de cartera de la administración anterior?, ¿se pueden abrir procesos contra esta persona, hay una acción de repetición para repetición de los recursos? Esa era mi inquietud.

Ricardo Ordoñez, Abogado: Mire lo que pasa es que hay son varias situaciones. Una lógicamente es la falta de gestión de cartera de la administración anterior, otra situación es también la gestión del abogado, que hemos podido nosotros evidenciar en los procesos que tenían los dos o tres abogados que han pasado, abogado que tiene seguramente muchos de estos casos ya tienen proceso. Ahí han sucedido dos cosas: no es que en este momento no se puede cuantificar cuál es la cartera no recuperable, porque en este momento todo es recuperable, lo que pasa es que... la prescripción hay que alegarla dentro del proceso.

Por eso, yo puedo presentar una demanda, nosotros hace dos meses presentamos una demanda de aquí de deudas del 2004. Ahora que dentro del proceso el deudor alegue la prescripción, es otra cosa y seguramente la va a ganar, y va a ser los últimos cinco años. Entonces hoy por hoy yo no le puedo decir cuánto se pierde y cuanto se gana porque eso depende de cada proceso puntual.

¿Pero aquí que ha pasado? Con los casos, por ejemplo, que tenía uno de los abogados desafortunadamente, vimos que dos o tres procesos se desistieron por parte del juzgado por falta de gestión del abogado ¿eso qué quiere decir? Que si se desisten, digamos, hay mucho porcentaje de que en un proceso posterior ya se alegue la prescripción, eso no hay nada que hacer. Lógicamente, habrá que ver si hay que iniciar acciones contra el abogado anterior. Nosotros ya hicimos el estudio de todos los procesos. Hay procesos que deben \$90.000.000-\$100.000.000.

Y la otra situación que nos ha pasado es que antes, hace muchos años, había mucha informalidad, ¿entonces qué es lo que está pasando, por ejemplo? Yo le digo en un caso muy puntual de un proceso que debe como \$70.000.000, obligaciones del 2004 de un concepto que es parabólica. Eso resulta que aquí no aparece ningún acta en donde se aprobó el concepto de parabólica. En propiedad horizontal, para yo hacer exigibles los pagos, tiene que ser a través de actas única y exclusivamente. Si yo no tengo un acta que en ese momento aprobó ese rubro, no lo puedo cobrar. Ahora que eso depende de cada juzgado porque no todos dicen ni operan de la misma manera es otra cosa.

Entonces son varias circunstancias que muy probablemente en el tiempo nos podrá determinar que se puede recuperar y finalmente que no se pueda recuperar.

Gloria Cala, C8: Pero hoy en día todo tiene gestión.

Abogado: Si todo tenga gestión no lo sabría decir. Nosotros tenemos algunos procesos, vuelvo y le digo, el abogado anterior es que tiene como ocho o diez procesos, creo, hay tres de esos que se desistieron por falta de gestión del abogado. Eso es una falta grave no solamente del abogado lógicamente porque está encargado del proceso, sino también de la administración.

Lo otro que nos pudimos dar cuenta, es que la administración anterior hacía acuerdos de pago con los deudores, más allá de si condonaba o no, pero nunca le avisaba al abogado. Entonces resulta que el abogado seguía con sus procesos mientras el deudor ya había pagado. Entonces eso es una falta de coordinación entre ambos y lógicamente el abogado, por lo menos nosotros lo hacemos así como lo hacemos con Paulo VI lo hacemos con todos nuestros clientes, mes a mes solicitamos estados de cuenta para saber cuál es el movimiento de nuestros deudores. Aquí no se hacía eso.

Revisor Fiscal: Es cierto el tema que si podemos hacer algo al respecto sobre las gestiones anteriores, tanto la parte administrativa y es válido lo que acaba de decir, el asesor jurídico es si cumplió o no con sus funciones, si está dentro del contrato. Obviamente en la materia de las copropiedades, la buena gestión de la administración es la recuperación de cartera: es donde se puede medir si es eficiente o no es eficiente en ese sentido.

Y diferente a que no cumpla con algún requisito o alguna solicitud que se le haga, como es eso, estar constantemente en comunicación con el abogado, presentar informes mensuales y ver el avance. Si hace un acuerdo que esté dentro de la ley, dentro del reglamento de lo que se le aprobó para que pudiera hacer el acuerdo, y hacerle seguimiento. Eso es básicamente la metodología. Ya lo hecho, hecho, muy difícil devolver el proceso. Sí se dejó avanzar muchísimo la cartera, indiscutiblemente está muy alta y se ve muy poca gestión.

¿Qué puede hacer el Consejo? Medir la gestión del Administrador en ese sentido: Cómo va la cartera, qué ha logrado hacer al respecto y buscar muchas estrategias para poderla subsanar.

Nancy Páez, D22: Gracias doctora por el informe de todas maneras nos aclara bastante, recordemos que es un informe financiero, se nos olvida el informe de gestión que también tiene costo. Vamos varios puntos: en la parte de cartera, esa parte de cartera indiscutiblemente tenemos que retomarla y se puede cuantificar, se puede cuantificar la gestión del abogado: hay un indicador de mirar al abogado que es un seguimiento que se le hace, si le está haciendo

seguimiento a los procesos. Que quien lo hace o no, no me corresponde a mí determinarlo ni nada, pero si le corresponde a nosotros determinar... pero esa gestión si estamos tarde de mirarla, y hay que hacerla casi de día a día mirando si eso se está moviendo o no.

Entonces esos pagos que se le hicieron a esos abogados, ahí está en un informe, creo que en la administración lo dio, yo lo leí, porque eran tantos informes, donde se nota que unos abogados, su gestión es muy cuestionable, sus casos estaban sin revisión. Ya la administración lo informa, en el informe que dio. Entonces sí se puede cuantificar, porque ellos recibieron un salario, se les pagó y ahí podríamos hacer algo. Ahí es que cambiemos el chip, porque es la gestión: cuantificar y se puede hacer perfectamente.

Para lo del banco también se hace una gestión con la superintendencia donde se cuestiona la gestión del banco porque también debe responder qué paso ahí, La doctora es muy prudente en presentar el hecho, pero sí el hecho es delicado, el hecho es bastante delicado, entonces si me parece que deberíamos ponerle un punto a eso.

Lo otro, lo de imprevistos quería preguntarle a la doctora si la diferencia, ahí entre el patrimonio y las cuentas que fueron por \$79.000.000, si lo verificaste en la existencia en la cuenta.

Auditora externa: Al cierre del 2022, cuando les presentaron a ustedes el estado financiero quedó con esa diferencia entre lo que estaba causado y lo que había en los CDTs. A hoy creo ya está monetizado, no he visto los estados financieros del 23, pero ahí el hallazgo que se da es que en los años anteriores, no tenían esa precaución de hacer la monetización total de los recursos en la cuenta fondo de imprevistos.

Nancy Páez, D22: Bueno, ahí nos queda eso. La otra, la condonación de intereses, también tenemos que cuantificarlos, en el sentido que debemos cuantificar y creo que parte, no sé si totalmente la administración ya ha hecho parte de ese trabajo, que también felicitaciones me parece a mí, porque es arduo.

En la condonación hay que revisar basado en qué ley se hizo, porque si eso es ilegal ahí tendríamos otro hallazgo que habría que cuantificar. Entonces, aparte de los \$80.000.000, que son las inconsistencias que se presentan por falta de soportes, o sea, no hay soportes, eso es lo más exacto, no tenemos soportes de \$80.000.000 en gastos. Entonces, a eso tenemos que cuantificarle por parte de gestión, cuánto cuantificamos y los responsables de eso y a quién corresponde.

María Claudia Rodríguez, D2: Buenos días a todos. Delegada por los propietarios y desertificada por la administración. Yo tengo unas preguntas puntuales precisamente sobre el tema que ha sido la discordia con la administración y es respecto de los rendimientos financieros de las cuotas extraordinarias aprobadas por cada bloque para el proyecto del ascensor. Ese ha sido el punto de discordia con la administración actual. Resulta que cada bloque, cada uno de nosotros estamos haciendo el sacrificio para poder instalar... pero, perdón un momento... bueno, voy a hacer las preguntas:

Señora auditora: Teniendo en cuenta sus hallazgos y su informe ¿usted encuentra que para cada bloque y proyecto de ascensor manejan una cuenta bancaria específica?, primera. Segunda, ¿los rendimientos financieros generados con las inversiones de esos dineros, cuotas extraordinarias de proyecto ascensor dónde se registran contablemente? Tercera, ¿Por qué los rendimientos financieros desde que nosotros iniciamos a recaudar el dinero a ponerlo en la administración porque razón no se registran como pasivos? Cuarta ¿Cuál es el manual de procedimientos que indica... existe un manual de procedimientos que indique a los comités de ascensores como es que debemos hacer toda la gestión al respecto para instalar el ascensor? Quinto, ¿existe un manual de procedimientos para la recuperación de cartera? La cartera no solamente es dirigirlo a un jurídico, hay unos procedimientos preventivos, hay unos procedimientos de coacción, etc., etc., por favor esas preguntas para que me las resuelva.

Auditora externa: Bueno, acá me está manifestando el señor contador que él en su punto de la presentación de estados financieros, él le hará claridad sobre el tema de los rendimientos financieros, entendiendo ya el manejo que ustedes tienen contablemente y como lo aplicaron durante la vigencia del 2023.

Yo les presentaba una lista de manuales y procedimientos que ustedes establecieron en el 2013, si nos devolvemos, ahí hay varios manuales que son del 2013, han pasado ya casi diez años y es importante acá, en la parte de stand de los procesos, acá hay una parte para mirar todo el tema... acá en la parte de cartera, estos son los que están actualmente, está todo el proceso de selección de proveedores, acá, funciones de cartera, hasta ahí esos son los que están de cartera como tal, si vemos acá no hay como una política... estos son los que están establecidos, pero acá digamos de cartera como tal lo está manifestando la señora no lo habría. Sí sería importante retomar esto que ustedes tienen y también mirar ya las necesidades que hay en este momento, ese de cartera y también para que ustedes queden claros para el tema de los rendimientos y todo ese punto debe estar debidamente diligenciado en una política del manejo que deben darle a la utilización y al tema de los rendimientos.

María Claudia Rodríguez, D2: Respecto del cumplimiento de las normas y conservación de contabilidad y libros contables, ¿eso se está cumpliendo, la conservación de la contabilidad?

Auditora externa: Para el año 2022 se encontró todo, hay unos años que creo que ustedes los tienen en el archivo y todavía lo conservan, digamos que la contabilidad, el archivo de tantos años ya, yo creo que eso deberían también mirar el tema de digitalización de documentos para que no se pierda la historia, pero ahí también se viene a dar cuenta del costo-beneficio, porque si la contabilidad nos dice que la debemos salvaguardar ¿10 años, señor Revisor Fiscal? 20 años. Entonces si también por el volumen, si se justifica realmente, o ya ustedes de cultura, iniciar desde el momento a digitalizar todos sus documentos, a ir salvaguardando la información a futuro, porque de años anteriores creo que saldría muy costoso.

Presidente: Gracias, entonces, a la señora Carolina Cortes, por el trabajo de auditoría y entonces creo que vamos a hacer un break... Bueno. Perdón. Preguntan ¿que si el informe va a publicarse de alguna manera en la página web no?

Administrador: Gracias por la pregunta, el tema de la confidencialidad se tuvo hasta el día de hoy, es decir, el informe se mantuvo entre la auditora y yo por temas de que se fuera a contaminar las evidencias, el informe al momento del resultado. Al lunes se va a subir este informe a la página web, ustedes van a tener acceso al archivo total que fue el mismo que se presentó.

Presidente: Bueno. Quince minutos de descanso...

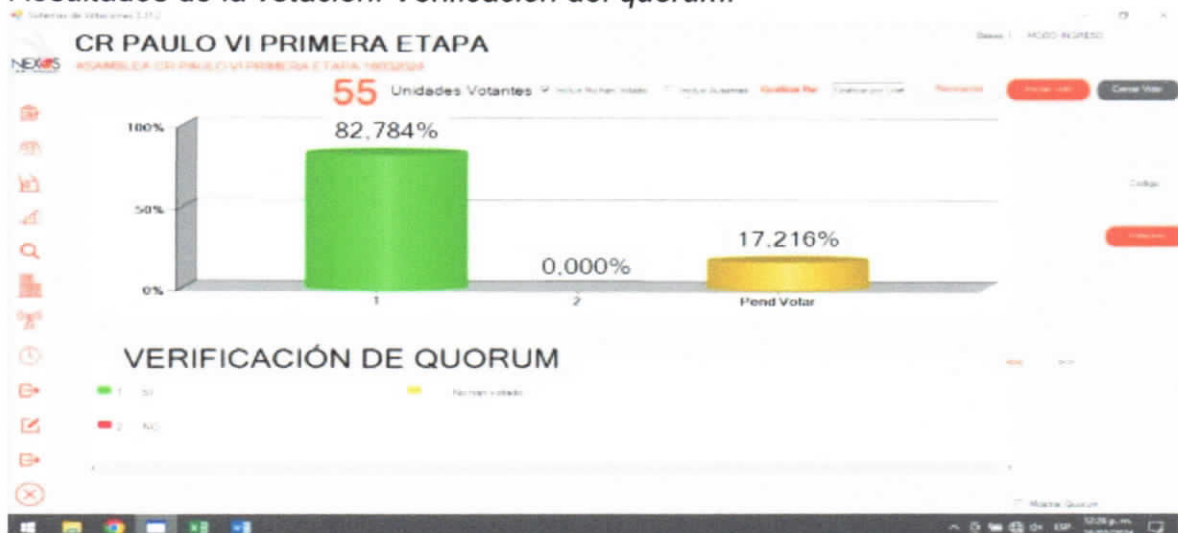
Presidente: En estos momentos tenemos 42, debería haber cincuenta y tantos. Hay que votar sí o no.

Grupo empresarial Nexos: Señores assembleístas, se les recuerda que en este momento estamos haciendo una votación para verificar del quorum actual de la asamblea..., por favor opriman el número uno después la letra SEND o blanco y rectifiquemos que la votación sea válida con el Ok que aparezca en el dispositivo. Señor presidente, le tengo que aclarar que hay dos personas que se retiraron a sus casas y que ahorita vuelven. Entonces para tenerlo presente.

Presidente: Si ellos lo comunicaron. Tengo los nombres de las dos personas, son de la C. Bueno, deberían ser mínimo 60 personas, si quitaron dos que avisaron que iban a retirarse un momento deberíamos ser 58. Bueno, por favor... En estos momentos tenemos un quorum un poco más bajito que con el que comenzamos..., hay tres que avisaron que iban un momento a la casa y volvían, o sea hay dos, se nos han perdido dos personas, pero ya hay quorum. Entonces continuamos. El siguiente punto, si les parece, es presentación del informe. Bueno.

Grupo empresarial Nexos: Bueno para hacer la lectura de la verificación del quorum.

*Resultados de la votación: Verificación del quorum.*



- Sí: 82.78%
- No: 0.00%
- No han votado: 17.21%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Podemos continuar señor presidente, gracias.

## **b. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2023-2024.**

Presidente: Muy bien entonces vamos a la presentación del informe del Consejo de Administración periodo 2024, que va a hacer la señora presidente Raquel, que la tenemos aquí ahora como secretaria, pero ella es la Presidente del Consejo, nos va a dar su informe. Ya hablamos con ella, y va a tener cinco minutos por favor me ayudan con el tiempo. Cinco minutos de exposición muy breve, se supone que ya hemos leído todos el informe y después de esos cinco minutos y después habrá una ronda de preguntas tal como acordamos. ¿Listo? Dos por cada zona.

Raquel Medina, Presidente del Consejo de Administración: Buenas tardes, señores delegados. Bueno, para el periodo 2023-2024, los consejeros depositaron la confianza en mí como Presidente del Consejo, el informe que se entrega del Consejo de Administración se hizo en base a una propuesta que se planteó para el desarrollo del trabajo del Consejo de Administración.

En el informe que se les entrega están los antecedentes, ustedes debieron haberlos leído, y está el plan de trabajo 2023-2024, con un objetivo general y con unos objetivos específicos. Ese objetivo general que yo creo que es fundamental que todos nosotros como propietarios debemos tener en cuenta es velar por la valorización de nuestra copropiedad y para poder velar por esa valorización el consejo es un ente de control ante todas las gestiones que se hacen. Cuidar el patrimonio de todos nosotros y actuar siempre en pro del bien común, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, sin entrar a coadministrar.

Los objetivos específicos es hacer el seguimiento de los mandatos de las asambleas, presentar planes de mejoramiento, revisar mes a mes junto con la administración la ejecución presupuestal y las demás que están contempladas en el reglamento. Entonces, de acuerdo a los objetivos específicos nosotros hicimos un seguimiento a un mandato que hizo la asamblea y es para proponer empresas de vigilancia. Para esto nos reunimos y miramos los términos de referencia y de acuerdo a esos términos de referencia se hizo la publicación en la página web de todos esos requisitos, para que empresas de vigilancia entraran a participar en la licitación



y luego poder citar a una asamblea extraordinaria para que la asamblea eligiera la compañía de seguridad. Eso se hizo de acuerdo a una evaluación que ustedes vieron aquí, los que estuvieron el año pasado se les entregó toda la evaluación que se les hizo a las empresas de las empresas que quedaron finalistas y se hizo ese proceso.

El otro objetivo es estar pendiente de la ejecución presupuestal que se iba haciendo por parte de la administración. Al hacerlo, se hicieron doce reuniones de consejo ordinario, eso se hace en consejo ordinario. En cada consejo ordinario, el Administrador, el Revisor fiscal, el Contador, hacen su respectivo informe y allí se toman decisiones de acuerdo a como se presente la ejecución presupuestal.

Desafortunadamente, nosotros como consejo y consejeros debemos tener claro cuál es nuestra función aquí. Y se tornaban a veces discusiones que son muy buenas, que haya discusión y haya consensos, pero cuando la discusión se torna a nivel personal se pierde mucho tiempo y se pierde el objetivo. Esa es una de las falencias y es una recomendación que yo les hago al final del informe.

Presidente: Le queda un minuto. ¿La pregunta es que si estas propuestas del consejo a la asamblea, lo que quieren es que las votemos?

Raquel Medina, Presidente del Consejo: Se presentan unas propuestas del consejo, siete, se hacen como consejo, la idea es que se voten, se tomen decisiones al respecto. Algo importante por mencionar es que nosotros nos hicieron el encargo de la revisión del Reglamento de Propiedad horizontal. Está toda la estadística de como se hizo. Desafortunadamente, ya al final no se logró llegar a acuerdos para que lo que se revisó pasara su última fase que es la revisión por parte de un abogado sobre ese reglamento. Hay algunas falencias que yo si considero que se retomen nuevamente porque es importantísimo tener clara una ruta de nuestra copropiedad y eso no lo da el Reglamento de Propiedad horizontal. Si nosotros no tenemos claro esa ruta no estamos haciendo nada, y si menos conocemos nuestro reglamento, estamos dando palos de ciego. Entonces por favor, es una recomendación que hacemos desde el consejo a los nuevos consejeros.

Presidente: Vamos a ver, muchas gracias por la gestión del consejo que ha sido me parece bastante dura y yo creo que le dedicaron muchísimo, muchísimo tiempo en lo que uno alcanza a ver aquí en el informe. Vamos a hacer la ronda de preguntas y aclaraciones y con eso se podrá ampliar un poco los temas. Lo que sí me queda la inquietud es cómo vamos a votar estas propuestas que hace el consejo a la asamblea, si las votamos al final en varios o si las votamos acá, porque sí nos ponemos a votar los siete puntos ahora aquí...

En proposiciones y varios, entonces, cuando lleguemos a proposiciones y varios votaríamos esas siete sugerencias, porque nos demora, perdón, pienso que nos demoramos mucho, nos demoramos mucho votando porque hay que analizar cada una de ellas su conveniencia, su no conveniencia, hay que darle participación a la gente para que opine sobre cada iniciativa de ese tema. Sugiero que por seguir un poquito con el orden dejemos esas votaciones en varios.

El punto es el informe, ella rinde el informe y aclara las dudas de la asamblea, pero ya entrar a votaciones de propuestas, eso va al final. Bueno entonces, por favor. Voy a, voy a tomar el nombre de dos personas para cada zona, que le van a hacer comentarios y preguntas al informe de que nos pasó por escrito el consejo...

Beatriz Jiménez, C5: Bueno voy a resumir porque tengo varias inquietudes. Me preocupa no todos firmaron acuerdo de confidencialidad y quiero que me aclaren eso por favor..

Raquel Medina, Presidente del Consejo: los que no firmamos acuerdo de confidencialidad lo digo por mí, primero teníamos que, que hacer un seminario sobre la ley 675 y resoluciones, etc., nosotros dijimos lo firmamos después de esas charlas, yo personalmente y hablo a mi modo propio consideré no firmarlos no porque yo este regando chismes por toda la

copropiedad, sino porque que, para mí, eso es como coartar la libertad, entonces es guardar información que todos los copropietarios de este barrio deben conocer, por eso no lo hice. Lo hablo personal, los demás tienen sus motivos por qué no lo hicieron.

Beatriz Jiménez, C5: Si es que le iba a comentar sobre los roles del consejo, porque me preocupa es que por ejemplo se supone que la señora Claudia Pabón es la secretaria, pero es la fiscal interna la que revisa las actas y en esa cuestión de roles que aclaro por la pérdida de actas que no aparecieron, yo tuve la oportunidad el miércoles que fue el único día que prácticamente que pude revisar las actas y pasa de la 26 a la 1345 por decir algo, cosas de numeración que no se entienden y solo pude ver cosas del 2022 porque las del 2023 no me las facilitaron. Entonces sí que sea más claro el tema de las actas y que las podamos obtener porque en lo personal yo he pedido copias de actas y que ahorita me toco pasar un derecho de petición por favor que me aclare el tema de las actas.

Lo que pasa es que la señora fiscal interna pasó un informe, diciendo... Exacto, una cosa es lo que ella, pero como me parece que eso era rol de Claudia Pabón, quiero saber por qué ella lo está haciendo, o sea que no se mezclen los roles, que cada uno haga y que se cumpla todo este manual de funciones que acabamos de ver que se pueden distribuir de otra manera y de pronto les rinde el tiempo. Porque los veo desbordados.

Raquel Medina, Presidente del Consejo: Con respecto a las actas para el periodo 23-24 se nombró a la señora Claudia Pabón, ella hizo su tarea muy diligentemente y la señora Aura María no tiene que revisar las actas, las actas las tenemos que revisar todos en el consejo, se nos hace llegar al correo y se leen y cuando hay el consejo ordinario, en el consejo ordinario se le hacen las precisiones o las observaciones y ahí se aprueba. Ese es digamos el modus operandi de eso, pero ella no tiene nada de incidencia sobre esas actas. La enumeración está de acuerdo a los consejos que hemos hecho y como se han venido aprobando. Yo respondo del 23. De antes no sé, de antes no sé.

Susana Urrea, C11: es importante aclarar de qué años son las actas. Voy a hacer comentario aparte, me parece importante señalar de qué año son las actas que faltan porque estamos tejiendo un manto de duda sobre el consejo de esta última vigencia, entonces tenemos que ser como delicados, porque aquí todo se vuelve una acusación y un señalamiento y es muy grave.

Entonces yo tengo varias, lo primero que se me ocurre y es más a modo de consejo, porque ya entiendo todo lo que pasó con el reglamento, pero me aterra leer que dice dentro del consejo hay diferentes posiciones con respecto a los artículos que ya se habían votado en unas mesas de trabajo en las que yo no participé, pero que me parece una grosería que si ustedes ya tenían el mandato de una gente que hizo un trabajo durante muchos meses... qué pena se los estoy diciendo a todos los consejeros que porque no se pongan de acuerdo, entonces no pasa ¿Es que ustedes con qué potestad? ¿Qué potestad tiene el consejo para frenar un trabajo que habían hecho unas personas durante todo el año? O sea, a mí eso me parece, y yo lo que quiero saber ¿Qué tipo de cosas pueden suceder para que eso no vuelva? Son muchas preguntas. Eso me parece importante.

Hay un párrafo en el 19, que no entiendo que dice en cumplimiento de las funciones estatutarias, un miembro del consejo no sé quién revisó y determino por votación y eso está en las actas, pero nunca entendí a qué está haciendo referencia. Es el cuarto párrafo... no entiendo de qué me están hablando, ¿no sé si me tenga que interesar o no?

Y otra que me parece muy grave para la seguridad es que como así que por resistencia de la mayoría de los propietarios se da la información no podemos dar o sea debe haber una manera de que obliguemos a que los que vivimos aquí entreguemos la información para que podamos tener un sistema de seguridad claro. Eso está en la página 21, entonces ¿Qué mecanismos se pueden adoptar porque eso no está funcionando y esto no puede ser una respuesta que hay que los residentes no quieren, entonces como diablos nos vamos a cuidar? Gracias.

Raquel Medina, Presidente del consejo: En cuanto al cumplimiento de funciones estatutarias que fue un aporte que hizo el consejero Carlos Rodríguez, él se está refiriendo que hizo la revisión de unos contratos de trabajo de aquí de la administración e hizo algunas observaciones sobre esos contratos. A él se le entregó un documento con las respuestas sobre esos cuestionamientos sobre unos contratos, que él encontró unos hallazgos a él se le respondió. No lo incluí aquí porque sería hacer más extenso el informe. Es sobre eso que se trata ese párrafo. ¿Y la otra pregunta, perdón?

Susana Urrea, C11: ¿Qué mecanismo hay para que el consejo próximo no detenga la gestión del reglamento, porque con qué potestad personalmente actuando ya no como cuerpo, sino defendiendo cosas que a ustedes les parece, no pasan el reglamento. Esa es la segunda. Y la tercera tiene que ver con la información para que la gente de la empresa de seguridad pueda tener nuestros... pues pueda ejercer la seguridad.

Presidente del consejo: Bueno, en cuanto a la determinación que se tomó sobre el reglamento, el consejo es un cuerpo colegiado y se hacen votaciones por mayoría, y de acuerdo a la mayoría se decidió que se dejaba el proceso hasta ahí y no se presentaba o no se citaba una asamblea extraordinaria, porque no hubo acuerdos entre algunos consejeros sobre la revisión de los artículos y que no les parecía que eso estuviera así.

Susana Urrea, C11: Pero tú crees qué podemos hacer para que el reglamento supere a un cuerpo, que si nos está representando mal porque no entienden la representación, es que ustedes tienen un mandato. El consejo tenía un mandato de recibir unas cosas, no de ver qué les servía de lo que estábamos votando y qué no.

Presidente del consejo: Eso es cierto, era un mandato de la asamblea y no se cumplió en ese sentido. Se hizo todo el trabajo, pero ya la decisión final no se logró. En eso estamos fallando nosotros. ¿Qué sugiero? Retomarlo, los nuevos consejeros.

Virginia del Pilar Pachón, C4, Local, Delegada de la zona comercial del año 2023: Yo quiero responder la misma Susana. ¿Qué sucedió? ¿Por qué razón no se aprobó en el consejo que pasara el reglamento de PH? Inicialmente, una labor ardua, desafortunadamente en el informe hubo personas que no aparecimos ahí, pero que si estuvimos en muchas de las reuniones, en las primeras, no voy a decir que estuve en todas, pero estuve en muchas de las reuniones y estuve también en las mesas de trabajo cuando me correspondió.

Cuando llegamos a las mesas de trabajo, después de haberse hecho el primer trabajo, resultado que hacía falta, por lo menos lo voy a hablar particularmente de la zona del comercio, se había cambiado, se había estructurado nuevamente el art. 66 en donde a la zona comercial, se escribía el requisito que para ser delegado de zona tenía que además de ser propietario, residir en Paulo VI. Sí señor, lean el artículo 66 los invito para que lo lean por favor, qué pena, pero si tengo que explicar completo... Discúlpeme, le pido el favor que la asamblea me deje hablar...estoy contextualizando porque es importante que conozcan lo que pasó y no se lleven una idea general y sesgada de lo que está pasando.

Entonces, por favor... ¿Qué sucedió? Cuando llegamos a hacer la revisión y las personas que estuvieron en una de esas reuniones, por lo menos hay una persona acá, se dio cuenta que faltaba ese arreglo que se había hecho al Artículo 66, el texto total se había perdido cuando yo expuse, dije ¿Qué paso? Si eso ya se había redactado, dijeron "¡Ah! no sabemos qué pasó, será que se dañó el acta, será qué..." bueno, pasaron muchas cosas y eso fue uno de los sucesos que me llevaron a mí a votar para que no se hiciera, además de que la redacción del Reglamento de Propiedad Horizontal todavía estaba mal redactado, tenía problemas todavía de análisis y de darle solución a muchos artículos que nos vulneran. O sea, no solamente estoy hablando de la zona comercial, de todos, y entonces esa es la razón. Y que no quedo escrito ahí las personas que asistimos a todas las reuniones.

Susana Urrea, C11: Pero tú estabas defendiendo tus derechos. Pero yo quiero saber es cómo hacemos para que el reglamento...

Presidente: Bueno, yo creo que ya es suficiente aclaración sobre el tema del reglamento. Por distintas razones el consejo consideró que tal vez no estaba suficientemente maduro el texto. Eso también puede interpretarse de muchas maneras, como que no confían en la asamblea y entonces si hay algún problema, también la asamblea puede resolverlo no tiene que salir una cosa perfecta. Entonces digamos lo cierto es que ellos tomaron esa decisión, que no era el momento y lo cierto, hubo cantidad de reuniones y en esas reuniones se presentaron montones de cosas, yo estuve en dos o tres de ellas, pero no vamos a ventilar aquí que sucedió en cada reunión, y porque paso una cosa y porque paso la otra.

Nancy Páez, D22: Bueno del informe, es importante, se me hace como resaltar de que se ejecutaron gastos que no estaban presupuestados, como lo de culatas y lo de pintura, eso es delicado. Otro temita que está presente en los informes es lo de contratar a los del SENA, por lo cual ya hay un pago que tenemos que hacer con respecto. Con respecto a lo del SENA.

Presidente: Eso lo aclarará la administración.

Nancy Páez, D22: No es que, es que está aquí en el informe. Bueno. Aparte de eso, hay un informe que también eh, no lo entrega un consejero, que es muy claro, pero está poniendo en evidencia cantidad de situaciones que me llama la atención. Como, por ejemplo, respecto a la revisoría fiscal, manifiesta que el revisor no entregó sus informes al consejo. No espere, informes contables también...

Carlos Rodríguez, D16: Miembro del consejo: Yo soy la persona que pase el informe adicional, está ahí con mi nombre, está ahí con mis datos, informe del cual está soportado en las actas del consejo, el cual pueden solicitar y verificar cada uno de ellos.

No voy de pronto y no es el tiempo para discutir todos los elementos que figuran ahí. Sin embargo, los pueden verificar y la idea es que el consejo que entre, pueda tener unos elementos para que pueda revisar adecuadamente estos puntos que coloque ahí, porque los pasé a la señora presidenta del consejo y no los incluyeron dentro del informe del consejo como tal y son labores que yo desarrollé cumpliendo con el artículo 80 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y solamente quiero dejar en claro dos cosas:

1. Que el consejo de administración no revisó, ni aprobó los estados financieros, ni el presupuesto 2023 y
2. Que no se ha aclarado que el presupuesto del 2023 estaba mal elaborado a pesar de ser aprobado, gracias.

Presidente del consejo: Con respecto al presupuesto, sí se revisó, no se aprobó, si es verdad, no se aprobó, se revisó. Que no lo aprobamos nosotros porque hubo mucha premura de tiempo y son muchas cosas que se tenían que revisar y arreglar, no hubo el suficiente tiempo para hacerlo, no lo aprobamos, pero sí lo revisamos.

Presidente: Gracias... pasamos entonces al siguiente punto que es del informe de la señora fiscal interno del consejo de administración. Entonces.

### **c. INFORME DE LA SEÑORA FISCAL INTERNO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2023-2024.**

Aura María Díaz Abreú, A4, 410. Fiscal interna del consejo: Yo fui elegida el 8 de mayo como fiscal interna, hice un trabajo durante este año, revisar y quiero aclararle a Beatriz: el informe que yo paso de las actas y puede evidenciar, usted no miró las fechas.

Beatriz Jiménez, C5: Yo sí miré las fechas.

Fiscal Interna del Consejo: Es que son del 2008, del 2006, era haciendo una relación, porque cuando el Administrador recibió la administración yo quería era que quedara en claro que en el desorden del inventario de la documentación de la administración no había estos libros de actas acá. Cuando se contrató la señorita que está manejando el archivo, ella empezó a encontrar y yo le recomendé que todos los libros de actas deberían estar en acá.

Cuando la gente necesita una respuesta a algo y yo el trabajo que hice, era que me leí muchas actas, a unas les hice índices, tengo unos borradores que probablemente los voy a concluir y se los paso a la administración para que queden en un índice los libros de actas y no que usted cuando necesite un dato tenga que ponerse a leer todo, todo el libro.

Esa es la claridad que le quiero hacer con respecto a las actas, porque ese trabajo no era que yo lo revisara, yo las actas la revisaba cuando la secretaria me las pasaba y nosotros las aprobábamos en un consejo, pero no eran las actas de las cuales usted está mencionando.

Durante todo este año, vi muchos documentos donde pude extraer toda esta información que está contenida acá. Si lo hiciera un libro, creo que se iría más o menos medio libro de esto para dar la información que aquí está contenida en mi informe, y si quieren hacerme alguna pregunta con mucho gusto estoy para responderles.

Aristipo Rodríguez, B3-410: Bueno, yo tengo una serie de preguntas, pero me preocupa precisamente que el trabajo que hizo la señora fiscal interna que le agradezco que, de todas maneras, porque un trabajo de esos quita mucho tiempo y es muy dispendioso. Tengo aquí a lo último donde dice fecha de aplicación de descuento, saldo antes de descuento y descuentos y entonces ahí hay unas inconsistencias que realmente no sé si fueron de copia o de qué, pero por ejemplo el apartamento D13-423 de 30/12/2013, (página 29), tiene un saldo antes del descuento de \$2.292.040 y tiene saldo y tiene un descuento de \$8.111.555, no lo entiendo, cuando el descuento es mayor que la deuda. B13-106, la deuda es de \$4.156.675 y hay un descuento de \$3.428.922, C12-410, \$1.539.570 y descuentan \$1.224.000.

Fiscal Interna del Consejo: Las inconsistencias están documentadas, yo tengo todos los documentos, voy a entrar a revisar. Pero cuando se colocó esto, es que cuando la persona iniciaba con la deuda, sorpresivamente, a veces le descontaban hasta capital. , está es uno, es un.

Asambleísta: Eso es muy delicado.

Aristipo Rodríguez, B3-410: ...si es que hay algún error, influye en contabilidad y en todo para que se tenga en cuenta.

Fiscal Interna del Consejo: Por eso lo voy a revisar, pero estoy segura que fue el caso, porque eso está documentado, pero es que a veces le descontaban más de lo que debía.

Álvaro Ortiz, B5: ¿Qué sucede con el caso de Pedro Gelacio, se va a perder esos dineros o hay alguna gestión para cobrar? Otra, ¿no entiendo clarito el caso Exito- Carulla?

Fiscal Interna del Consejo: Bueno, el caso de Gelacio, esa plata, como no era propietario, incumplieron hasta la norma y el reglamento de que debían arrendársele era a propietarios, no es a arrendatarios, a propietarios, incumplieron eso, de pronto le alquilaron al señor, pero el señor no era propietario. Esa plata se le hizo una gestión a través de los abogados y ella nunca más le volvió a contestar. Al principio sí le contestaron al Dr. Ricardo, pero nunca más le volvieron a contestar.

Y... resulta que como yo soy cuidadosa y tenía todos los informes que nos mandaban anteriormente y tenía un papelito donde habían hecho un acuerdo de pago hasta el 2006, me

anime y revise las actas, encontramos la carpeta del éxito y ahí fue donde se descubrió que ellos les mandan la cuenta de cobro, pero ellos no pagaban la totalidad de la plata, porque no sabían el otro rubro, ahí está en gestión de cobro con ellos. Porque es que era una parte que ellos no estaban pagando y yo me puse a leer todos los documentos, todos los documentos de ellos que enviaban y todo ahí estaba también soportado de que ellos deben esa plata. Entonces ahí entran ahora a negociaciones con ellos.

Juan Pablo Ramírez, B7: Gracias. Ya dijeron la de Carulla, la segunda que tengo es la de los vehículos, tener claro qué ha pasado con la depuración de esas placas o de esos carros que están ahí como enredados. La tercera pregunta, para tener claridad, porque es que nos llegó el otro reporte de Carlos y llama la atención, aquí veo que al final haces una nota de que hay problemas internos en el consejo y todo lo demás y llega esta carta. Por favor, si nos aclaras un poco al próximo consejo para que tengamos claro porque esto parece más una campaña de política, a mí se me hace raro eso.

Fiscal Interna: Jaja, lo de los vehículos ya está... La parte que no hacen los propietarios, últimamente, como no los han estado dejando ingresar a los parqueaderos porque llegan y dicen es que yo, mmm, entonces han tenido que venir, se han visto obligados, ya se le entregó la información a la empresa de vigilancia y ellos son los que deben cumplir con eso.

De todas maneras, con respecto al consejo, fue con consejo difícil, como lo manifesté, el que no está de acuerdo con ciertas personas, no se vota, no quiere, nada, no, propuestas no se hacen, no se atienden las propuestas y pues, de todas maneras, él ha hecho una gestión, pero esa parte a ese, a ese documento le falta un pedazo. Y le voy a decir por qué a él si se le dieron respuestas: yo tengo, aparte de eso, tengo muchos documentos que me he tomado el trabajo de tenerlos y si él le va a entregar este documento al nuevo consejo, yo le entregaré el mío.

Juan Pablo Ramírez, B7: Y el último tema que es que precisamente se desprendió de ahí: hay arrendatarios de culatas que dicen acá que son del comercio y entiendo que eso solo lo asigna la administración ¿al no ser propietarios ahí que sucede? Solamente eso.

Fiscal Interna del Consejo: Específicamente hay uno, que cuando se descubrió que no venían pagando lo que debe ser. Yo en mi edificio no tengo culatas, pero yo sí me preocupé de que todos los que ustedes tienen culatas en sus edificios reciban la plata que debe y que se aprobó que se debe pagar. Entonces fue donde hice todo ese análisis, porque pues a ese señor de Delipío, a él le alquilaron esa culata, pero cuando se hizo el acuerdo de pago, se le vencía el contrato. Ahora tienen que entrar a pedirle la culata. No convirtamos esto en lo que paso con Gelacio, que entonces la gente se va y vea, la plata la perdió el edificio.

Raquel Medina, Presidente del Consejo de Administración: Es que se estaban arrendando las culatas a personas que no son propietarios.

Fiscal Interna del Consejo: Perdón, perdón. En el reglamento es claro que las culatas solo se les deben arrendar a los propietarios de Paulo VI... al mismo bloque, exactamente.

Mario Prieto, C3: Mi pregunta ya más o menos me la respondió Mauricio, pero quería preguntar si del arreglo que se hizo de la cancha de los \$105.000.000 de que habla tu informe, el trabajo que se va a hacer ahora tiene algo que ver ¿van a reparar algo de eso o simplemente es un mantenimiento? En la cancha de fútbol.

Fiscal Interna del Consejo: No, es que la cancha de tenis, fue un estudio que hicieron. Eso es antiguo, por eso yo digo relación de actas, cosas que me llamaron poderosamente la atención, claro que si yo hubiera seguido colocando hay muchas más que no las coloque porque realmente son un poquito hasta graves, ¿sí?, porque de todas maneras, había cosas como pensar que en el 2013 la póliza de áreas comunes fuera más cara que la del 2022. Cosas más o menos así.

Mario Prieto, C3: Y entonces digamos para el arreglo que se va a hacer, que se planifica hacer ahorita de esa cancha de fútbol que también se arregló en su momento, quería preguntarte si tiene algo que ver con el con el trabajo que se hizo antes hace unos tres años o si simplemente es de mantenimiento, que ya Mauricio más o menos me indicó.

Fiscal Interna del Consejo: Si mantenimiento. De ahí se saca eso.

Beatriz Jiménez, C5: Pues, lamento mucho que haya divisiones en el Consejo que ustedes han manifestado en los mismos informes, eh yo sí les pido el favor en nombre de toda la comunidad que manejen esa parte a nivel interno, porque da una mala impresión de que estén tan divididos y que no avancen.

Al margen de lo anterior, quiero pedirle el favor a la señora fiscal interno, que me aclare ¿Por qué digamos, nos están poniendo requisitos para mirar los documentos, adicionales a los que se tienen? Si ustedes lanzan un mensaje y dicen vayan la semana anterior a mirar las actas y va uno y no lo dejan mirar. Entonces quiero saber por qué no están dejando mirar la documentación. Porque se nos está convirtiendo esto, precisamente a raíz de las divisiones, en otro búnker. Déjenos mirar la documentación cuando podamos y que esas divisiones no afecten nuestra labor también como delegados. Entonces que aclaren esa parte, que mejoren sus roles, que mejoren sus funciones porque los veo sobrecargados de 12 reuniones ordinarias, 22 extraordinarias más las del reglamento, entonces digo hay que optimizar la labor del consejo por favor. Gracias, ¿Cómo lo van a optimizar?

Fiscal Interna: Gracias Beatriz y le voy a decir una cosa, yo no soy la que autoriza, porque yo no soy la que maneja la información, aquí el responsable de la información del libro de actas y de la contabilidad del señor Administrador, yo no autorizo.

Beatriz Jiménez, C5: Bueno, yo le comunico, pero no me deja entrar.

Fiscal Interna: ¿Quién? ¿Quién? A bueno eh.

Administrador: Señora Beatriz le respondo, de acuerdo, ella se sujeta al reglamento de propiedad horizontal cuando en la semana del 7 de marzo se hizo la revisión de los estados financieros que de acuerdo al artículo 88 de mis funciones numeral 26 cito: "Poner a disposición de los propietarios durante de los ocho días anteriores a la celebración de la asamblea general ordinaria de delegados, los estados financieros los libros de contabilidad, de actas y correspondencias y el informe del Revisor Fiscal del año inmediatamente anterior, así como el presupuesto de ingresos y gastos aprobados por el consejo de administración para el periodo presupuestal siguiente.

En efecto la administración hizo cumplimiento de este artículo, para el día 7 de marzo se presentaron únicamente siete personas en dos sesiones y esas siete a ambas repitieron, entonces uno hace la sumatoria por sesión. ¿Cómo así? Que las mismas siete asistieron a ambas sesiones a la de la mañana y a la de la tarde.

Gloria Cala, C8: En días hábiles, en horas hábiles, cuando la mayoría laboramos.

Administrador: Claro, porque está sujeto al tema del horario de la administración en cuando está abierto.

Gloria Cala, C8: Ustedes trabajan los sábados también... ahí hay restricción de la participación.

Administrador: Por eso dice ocho días antes, previos a la asamblea y tiene que estar sujeto al horario del contador para que haga su respectiva exposición de los temas, entonces, entonces hay que corregir entonces el reglamento porque no puedo hacer otra cosa sino el cumplimiento del mismo.

Ahora bien, con respecto a su tema, usted vino en las dos sesiones, hizo las preguntas debidas, el miércoles de esta semana, usted asistió todo el día y tomo notas, se sentó reviso actas de años anteriores a lo que dice aquí el, el reglamento y el día jueves medio día.

Aparte de eso, cuando, cuando usted vino a interponer un derecho de petición, quería que automáticamente le respondiera el derecho de petición a la, a la inspección porque a eso vino, a eso vino, y el derecho de petición se le va a responder en, en derecho en lo correspondiente del término del, de ley.

Presidente: Un minuto máximo. Tiempo, tiempo.

Beatriz Jiménez, C5: Réplica dice que para ver actas y todo, el siete vimos estados financieros, yo soy muy juiciosa y vengo a lo que me inviten, entonces procuro venir a todo lo que me inviten, ese día no mostraban las actas, entonces yo vine el miércoles y me preguntaron cuando voy a venir, dije, miércoles, jueves y viernes, me pasaron tres carpetas, una de actas, yo no soy la que manejo el archivo señor Administrador, ese día me pasaron las actas de septiembre de 2022 a enero febrero de 2023, del 2023 al 2024 que era el periodo que nos interesaba me pasaron fue las convocatorias y me paso una carpeta de correspondencia que pude mirar. Entonces de la correspondencia del consejo y no del Administrador, entonces yo ya había avisado que venía miércoles, jueves y viernes porque dice ocho días antes.

Presidente: Bueno, muchas gracias entonces... Se le acabó el tiempo... Es que tenemos que ser mucho más precisos... No, no la dejo terminar, mire, es muy claro su mensaje. Su mensaje es que no se le dio la información a tiempo.

Beatriz Jiménez, C5: Pero es que él está hablando de algo falso.

Presidente: ...yo creo que nos queda claro... Yo le creo a usted, yo le creo a usted.

Beatriz Jiménez, C5: Si le agradezco. Solamente le digo una frase, yo mi derecho de petición es para que me den copias de actas y aquí estoy como prometí y me dijo, usted no entra hoy... el viernes... eso me parece una falta de respeto...

Presidente: Perdón... es que esto es lo que hay que evitar, enfrentamientos personales... Entonces nos queda claro que tal vez no estaba la información adecuada el día que era y eso a futuro hay que mejorarlo, esos es el punto ¿correcto? Muy bien. Seguimos...

Consuelo Meneses, D23: Bueno, ya casi que contestaron mis preguntas. Solo tengo una pregunta señora Fiscal Interna: de todos esos hallazgos que usted encontró que me parecen muy interesantes ¿cuál sería el paso a seguir con esta información? Porque eso si me queda ahí como..., porque yo veo por ejemplo que tenemos un tema que era más o menos relacionado con lo que decía la señora de la auditoría externa. Tenemos una información que nos está diciendo que hubo un dinero que se perdió, que alguno se perdió solo para los edificios que tienen culata. Yo no tengo culata, pero me interesa porque debemos procurar el bien de toda la comunidad, no solamente mi interés individual o de mi edificio, eso es una cosa.

Ahí tenemos el tema que vuelve y se reitera que más o menos detectó la señora de la auditoría externa también, de la condonación de los intereses. Y así hay otros temas allí que creo que son muy interesantes haberlos encontrado. Le doy las gracias a la fiscal interna, no sé si el consejo en pleno trabajó en esa parte también, si tuvo apoyo, no sé. Pero si me interesa saber que está información que nos dan en la cartilla no se pierda ¿Eso a donde va a dar? ¿Qué va a pasar ahora con eso? ¿Cuál es la ruta a seguir?

Fiscal Interna: Yo lo menciono ahí, que debería hacerse repetir contra quien hizo, esas malas prácticas contables, porque no me parece justo, y una de mis proposiciones y varios va a ser esa, que a las personas no se le debe dar sino la oportunidad un solo acuerdo de pago. Porque



acá la política que manejaban era 4 y 5 acuerdos de pago. Le descontaban los intereses de mora y volvían y cogían el saldo y ahí puede estar la respuesta del señor Aristipo, cogían el saldo, lo cogían con el debo \$1.200.000 y ya le habían borrado todos los intereses de mora y hacia otro acuerdo de pago sobre \$1.200.000 y se acumulaba y volvía a ser. Entonces es una práctica que se va volviendo rotativa y es buscando ganar, porque entonces así nunca van a pagar un interés de mora mientras todos los propietarios estamos cubriendo las necesidades del conjunto, pero también estamos arriesgando que la plata se pierda por los procesos.

María Claudia Rodríguez, D2: Señora Aura María buenas tardes, primero agradecerle su gestión respecto de revisor fiscal y tengo 2 preguntitas. ...Una hay un caso acá del bloque B16 Apartamento 110, donde al parecer registran una nota crédito descontándole 44 millones de pesos. Entiendo que es como si hubiera aparecido la nota crédito de la nada. No hay soportes para decir por qué le descontaron esos 44 millones de pesos. Dos, nosotros pusimos en conocimiento de todo el Consejo nuestro caso con lo de los rendimientos financieros, quisiera saber qué pasó con eso, por qué no nos dieron ninguna respuesta.

Fiscal Interno del Consejo: El tema de los 44 millones, hicieron un acuerdo de pago. Cuando yo empecé a revisar la cartera, este señor es un deudor moroso y debe sesenta y algo de millones a la fecha, me fui y le dije a Camilo hágame un favor y me mira eso. Cuando oh sorpresa, vimos que el señor había hecho un acuerdo de pago y le habían descontado \$44 millones de pesos en intereses de mora, y que me parece un exabrupto, y entonces nos ponemos a revisar y resulta que el señor tiene por política hacer 3 y 4 acuerdos de pago.

Por eso es que yo voy a hacer votar en esta asamblea, que si usted... bueno, cualquiera puede tener un inconveniente en la vida... diga "yo voy a pagar 10 pesos mensuales", pero páguelos... pero que usted no tenga la posibilidad de volver a hacer otro acuerdo de pago, porque entonces hay varios que tienen acuerdos de pago y le iban descontando. No sé. Esa facultad no la tiene el Administrador, no se la podemos dejar nunca más a un Administrador. Siempre al Consejo, que se le presente al Consejo y hay que hacerla votar año a año.

Porque resulta que en toda la lectura de mis actas, y es un complemento a la respuesta, encontré que el último año en que acá se hizo votar en la asamblea para condonar deudas, intereses de mora, fue en el año 2015 que le descontaban el 70% por única vez, un semestre, hasta el mes de junio. Pero resulta que me puse a leer, por eso fue mi trabajo de leer actas y actas y actas, para descubrir dónde en una asamblea se había aprobado algo diferente, pero sí se venía aplicando.

En el 2021, después de pandemia se hizo votar que pasaran por el consejo. Por el consejo pasó sino un solo acuerdo de pago y descubrimos que hay cantidad de acuerdos de pagos que le hicieron todo lo que ustedes vieron ahí en el informe. Y le digo, en el nuevo consejo, yo nunca quisiera que desapareciera la figura de fiscal interno pero que sea una persona comprometida, que haga ese trabajo, que se dedique a trabajar en eso porque es una forma de ayudar a la Administración y que ayude también a descubrir éste tipo de cosas. Y se podría también devolverse, la persona que me suceda, para que se devuelva a ir a años anteriores que todavía hay más casos para verificar.

Y a María Claudia le contesto que eso no estaba en el tema mío del informe y ustedes lo van a escuchar yo creo que ahora en el informe del contador.

Presidente: Muchas gracias por ese trabajo tan dedicado y tedioso, y de verdad yo creo que todos o la mayoría de los que estamos aquí se lo agradecemos. Bueno y lo mismo el trabajo de los consejeros, aunque ha habido conflictos entre ellos, yo pienso que la gente en principio quiere trabajar por el conjunto, tal vez no nos ponemos de acuerdo, no lo hacemos de manera muy consensuada, pero bueno. Vamos entonces a pasar ahorita al almuerzo, pero antes unas últimas palabras de la Presidenta.

Raquel Medina, Presidente del Consejo: Bueno, en conclusión, nosotros como propietarios debemos es mirar cómo nuestra copropiedad adquiere valor. Y como consejo, nuestra función es hacer un trabajo en equipo, no dejando interponer los intereses particulares sobre los generales. Y tampoco el consejo es para llegar a hacer acusaciones, ni mostrar quién más trabaja, no. Es un trabajo en equipo por toda la comunidad. Si eso no lo tenemos claro, vamos a seguir en lo mismo, y siempre se van a generar conflictos. Es razonable que hayan discusiones, pero tenemos que llegar a acuerdos cuando de la comunidad se trata para beneficiar.

Presidente. Muchas gracias, pasamos al almuerzo. 45 minutos. Estaremos acá a las 2:10pm...

Presidente: Vamos comenzando con la asistencia, verificando el quorum.

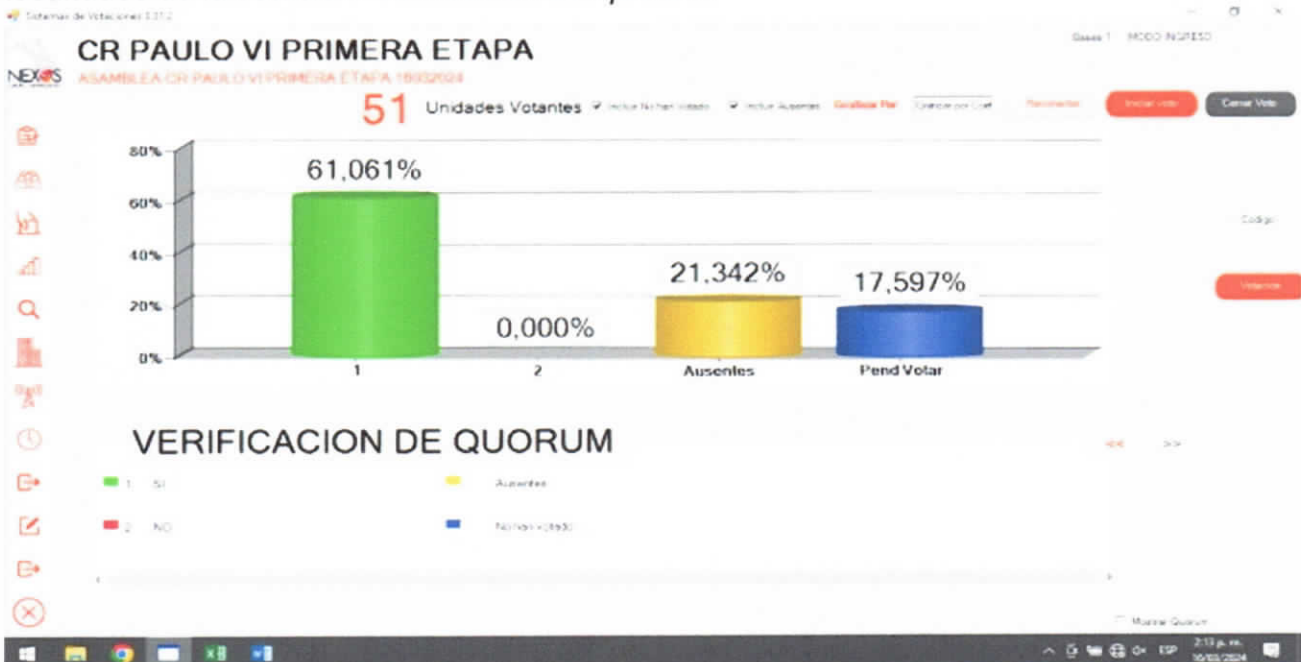
Grupo empresarial Nexos: Señores asambleístas, en estos momentos la pregunta verificación del quorum está activa para la votación para que rectifiquemos el quorum actual de la asamblea. ...

Presidente: Bueno, les recuerdo que ahorita viene el informe del señor Administrador y Representante Legal, para que busquen la parte del informe de él por si tienen preguntas, comentarios, de modo que estemos listos con las preguntas...

Grupo empresarial Nexos: ¿Señor presidente, usted me indica si se cierra la votación o seguimos en el ejercicio?... Ok señores asambleístas como en este momento pueden ver la tabla cambio, incluimos los ausentes que son las personas que nunca asistieron a la asamblea, entonces en estos momentos el quorum actual que se presenta en este momento es de un 59.55%, podemos seguir con la asamblea, se vuelve a hacer la lectura con las personas ausentes... ¿ya hacemos el cierre señor presidente?

Presidente: Aquí llego una persona y está activándolo ya. ¿Hay alguien más por ahí? ¿Todos se activaron con el dispositivo? Bueno, hacemos cierre.

*Resultados de la votación: Verificación del quorum.*



- Sí: 61.06%
- No: 0.0%
- Ausentes: 21.34% personas que nunca asistieron a la asamblea.
- No han votado: 17.59%

Señor presidente, podemos continuar con la presentación.

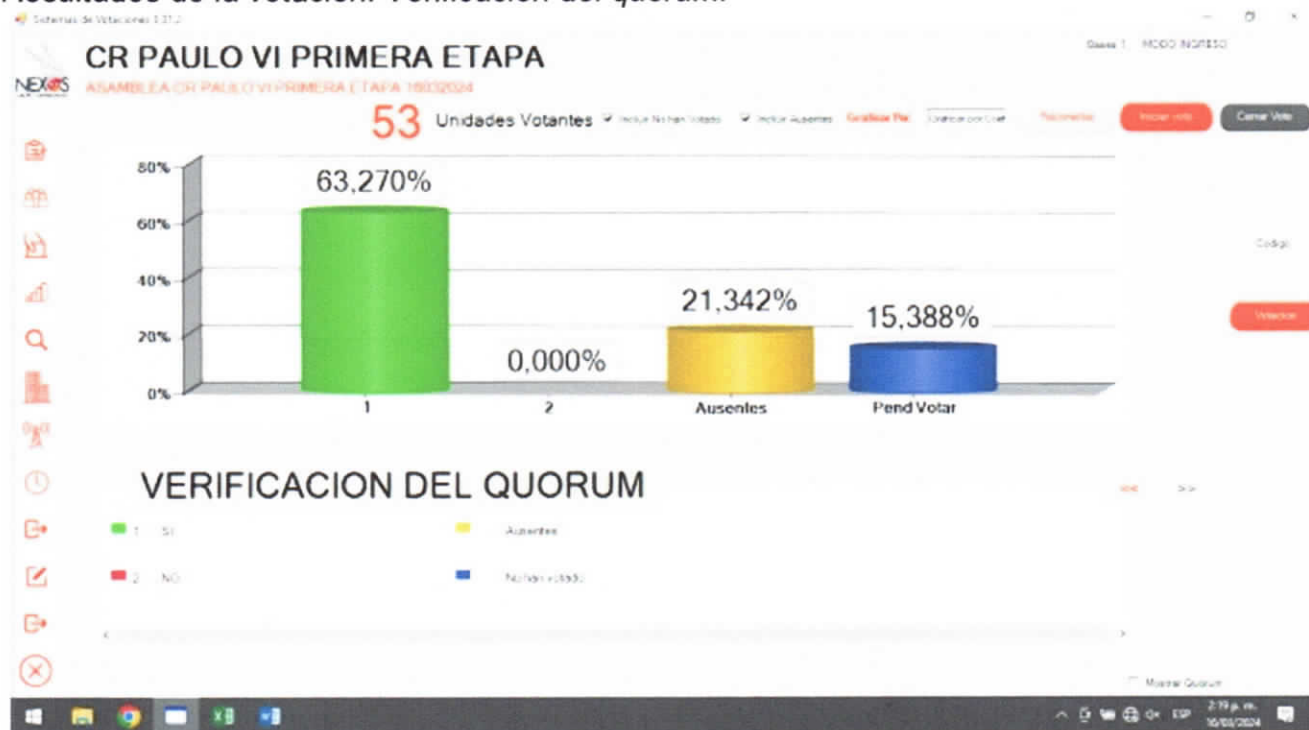
Administrador Mauricio Márquez: Dando continuidad al siguiente punto es el informe del señor Administrador y representante legal... Hay una persona que acaba de ingresar a la asamblea y no tenía dispositivo en el momento de la votación... ¿El señor es el reemplazo de quién? ¿Y estaba informado del cambio de la? Tan pronto Nexos me informé damos inicio. Señores de Nexos podemos repetir la votación del quorum por favor... porque me están informando que hay personas que no han terminado de votar, entonces repetimos el quorum y damos un minuto para la votación.

Grupo empresarial Nexos: Ok, señores asambleístas, vamos a hacer nuevamente la actividad de la verificación del quorum... en este momento ya está activa la votación para la verificación del quorum... ¿hacemos el cierre, señor presidente, de esta verificación de quorum? Falta un 15% pendiente por votar y hay un quorum del 63% actual.

Presidente: Continuamos entonces, pero faltan seis personas y solamente una mandó, presentó excusa acá. Entonces faltarían cinco personas. Seis personas, seis personas.

Grupo empresarial Nexos: Ok, entonces vamos a hacer el cierre y voy a hacer la lectura para que quede en acta, por favor cierra votación. Para que quede en acta la verificación del quorum.

*Resultados de la votación: Verificación del quorum.*



- Sí: 63.27%
- No: 0.0%
- Ausentes: 21.34%. Se hace nuevamente la aclaración, son las personas que nunca asistieron a la asamblea.
- No han votado: 15.38%

#### **d. INFORME DEL SEÑOR ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL.**

Administrador: Ok muchas gracias, bueno antes de dar inicio pues, oficialmente a las preguntas del informe de gestión de la administración, me permito hacer claridad a ciertos hechos que se han presentado en el transcurso de este año alrededor de la administración.

Uno, la administración ha hecho cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente a cabalidad, sobre todo en el tema del Artículo 66, párrafo 4 en el cual menciona las cuatro condiciones para ser delegado. Cito "se exige ser residente propietario del conjunto residencial,

contar con antigüedad mínima de un año, encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración y no encontrarse frente al conjunto en calidad de demandante o demandado en el año inmediatamente anterior". Hago claridad por los temas que ya se expusieron acá al inicio de la asamblea de personas que están informando lo contrario.

Dos. Dentro del informe de gestión de la administración, página 79 quinto párrafo, se mencionó que la señora Zilia Reyes no había dado respuesta al requerimiento. Con respecto a ello, el pasado 29 de febrero la señora Zilia Reyes radica respuesta con número 1-2024-907. Allí ella sugiere "a falta de conocimientos contables y financieros se asesore de un profesional acreditado académicamente y amplia experiencia para no incurrir en prejuicios infundados". Esto de acuerdo a lo que se menciona en dicho párrafo, a la señora Zilia se le respondió ya a su cuestionamiento.

Ahora bien, realizando la investigación de los dos casos mencionados, como asegura la ex administradora, se corroboró que los acuerdos de pago se hicieron de manera errada y no cumple el valor que registra el sistema contable con las fechas de corte y contra los documentos firmados.

Aquí coloco el caso de la culata del B7 que hacen un acuerdo de pago. Tanto el acuerdo de pago como el soporte de pago están bien, más el contenido del acuerdo de pago, es decir la sumatoria de los de cada una de las cuotas que debe cumplir, no es la sumatoria que debería ser. Es decir, el acuerdo de pago se hizo por \$4.500.000 y la sumatoria de cada una de las cuotas da \$3.500.000, es decir un faltante de \$1.000.000. Los que hicieron el acuerdo efectivamente pagaron \$3.500.000 y vinieron a solicitar el paz y salvo. Cuando uno ve falta un millón, "no a mí la administradora", palabras textuales, dijo que se los había concedido. Y así fue como quedo en el acta del consejo de administración porque se citaron en la ocasión para hablar del tema.

Entonces, para hablar del segundo caso, del caso del local 14, bloque A3, ahí se puede evidenciar que lo que le condonaron fueron los intereses, porque se entiende que de dónde va a salir un valor tan irregular de \$1.228.130, pues los intereses suman \$1.224.900 que sería el dato más cercano a la cifra. Es decir, a ese inmueble de la nada no podemos corroborar de dónde sale la cifra de \$1.228.000 ni sumando ni restando, si no lo más lógico podría ser intereses.

Entonces, sobre esto, hago la salvedad que efectivamente la señora sí hizo uso de la respuesta al requerimiento que a través del consejo de administración me hizo en su momento, para hacerle a la señora ex administradora, gracias...Entonces ahora sí procedemos al informe como tal de administración. Preguntas a través del presidente.

Presidente: Bueno, entonces vamos a, a hacer la ronda de preguntas, eh al informe del señor, administrador y representante legal. Dos comentarios o preguntas por cada zona...

Aura María Díaz, A4: Más que una pregunta quería de pronto hacer un comentario que la señora ex administradora mandó un documento para el consejo y para la asamblea, yo consideraría que eso se tomaría más tarde ¿no sé?

Administrador: Si, en efecto, el documento que habla la señora Aura María es, la señora Zilia, obviamente descarga del sistema el informe y sobre el informe hace unas apreciaciones que envió directamente al consejo y a la asamblea. Obviamente estos documentos se irán en soporte en el momento de las proposiciones y varios.

Álvaro Ortiz, D5: Quiero pedirle al Administrador que nos explique un poco más sobre el rubro ese que llama trabajos en alturas. Tengo entendido que están suspendidos y se invirtieron sin embargo \$73.000.000 y dice informe que no se ha cumplido con la ley. Entonces hay una duda grande respecto a ese tema de trabajo en alturas.

Administrador: Bueno, el trabajo en alturas, en efecto, está suspendido a raíz de una reunión en el consejo de administración de la última sesión del año 2023 en la de diciembre, en la que se mencionó obviamente, los riesgos que corren los funcionarios, los empleados de la administración de mantenimiento y se determinó eso ¿Por qué se determinó? Porque previamente se contrató una firma que se llama grupo Vitrina, que hicieron la certificación de los puntos de anclaje que en su momento hizo la señora Zilia, más bien la anterior administración, con respecto que, en efecto, se invirtieron unos recursos acogidos a una normatividad hasta ese momento. Y se hizo bien, lo digo desde ese punto de vista. Pero ya al cambiar la normatividad, cambio todo, ya no cumplía la guaya, no cumplió lo correspondiente a esa normatividad.

Entonces, obviamente esa firma nos dijo, no, ustedes están corriendo un riesgo bastante si no se acogen a la nueva normatividad, y lamentablemente al cambiar de normatividad cambia todo hay que hacer de ceros todo, y es lo que, más adelante o en la otra sesión se les estará comentando con respecto a los trabajos en alturas, es decir de los proyectos o de las propuestas más bien para dar el alcance a que estamos frenados en temas. Afortunadamente, no ha llovido, pero preciso una vez suspendidos los trabajos en alturas, el 1-2 de febrero cayó un mega aguacero acá, tuvimos una cantidad de emergencias que yo a través mío, le dije al arquitecto vaya soluciones, porque aquí vino una persona de la A3 A4 a decir que somos unos tal por cuáles que no le ayudamos. Pero le dije “señor yo no puedo poner en riesgo la vida de un funcionario para cubrirle”. Le dije, le hago la cobertura de los daños a través de la póliza y eso se hizo. Obviamente el señor no quedó satisfecho porque quería que se subieran y yo no voy a arriesgar la vida de alguien.

Creo que les salía más costoso a la copropiedad un muerto que una canal o una inundación y no estoy poniendo que la afectación no sea grave, sí, cualquier afectación de nuestros inmuebles que podamos llegar a tener es grave, pero es más grave un muerto. Gracias.

Martha Cerón, B13-409: Bueno, yo tengo una pregunta: ¿de dónde salieron los recursos y con cuál autorización, si el consejo la dio o quién se la dio señor Administrador para ampliar la planta de personal?

Administrador: Correcto muchas gracias por la pregunta. En el consejo de administración 2022-2023, cuando se estaba haciendo el debido presupuesto, desde mi llegada vi que había una falencia en personal, sobre todo porque la carga administrativa del Administrador valga la aclaración es bastante. Que le toca revisar hojas de vida, contratar y eso lo debía hacer otra persona debidamente especializada.

Se estudió y se le informó al consejo de ese momento las necesidades y dijeron ok si me parece bien y se incluyeron esas tres personas que era un coordinador administrativo y financiero, un técnico de archivo y un supervisor de obra. En ese orden de ideas el consejo aprobó la solicitud, se revisaron los dineros y se presupuestó. Así como se presupuestó, así mismo se aprobó el año pasado.

Entonces en ese orden de ideas fue con orden de la administración, del consejo de administración que se autorizó el incremento de la planta de personal. Pero dejar también claro que de ese incremento de la planta de personal solamente se contrató una persona que es el técnico de archivo.

Martha Cerón, B13-409: Usted es, eh no se aprovechó la cuestión del SENA de acuerdo de contratar otros auxiliares u otra persona más, y entonces eso, los recursos que se utilizan para eso en cuanto a costos laborales y todo eso son demasiado altos, y yo no creo que en el presupuesto estuviera ese rubro tan alto, se aumentan como bastante, no me acuerdo ahorita específicamente el cuánto por ciento.

Administrador: Ok, le aclaro el tema, en la asamblea del año pasado, precisamente la que se realizó aquí el 29 de, de abril, como no se aprobaron los estados financieros y no teníamos la

planta de personal, o sea requerida porque solamente había un auxiliar contable y un contador, no más. En la asamblea se determinó hacer la contratación de dos aprendices SENA para el tema de estados financieros, ¿es correcto? Correcto.

Entonces en dicha asamblea se determinó eso y la consecución del personal de SENA fue tan tortuorio (sic), que en las fechas en que nosotros necesitamos la persona, no estaban disponibles para el SENA, y eso sí, como lo dicen está explicado en el informe.

Entonces, ¿Qué hicimos nosotros? Como ya estaban autorizados unos rubros de un personal que eran el supervisor de obra y el auxiliar de archivo, ellos costaban \$1.800.000 la planta, se pidió la autorización al consejo de administración en el mes de mayo aproximadamente y se determinó que hiciéramos la contratación de un personal a través de esos salarios. Muchas gracias.

Mauricio Gómez, C9-407: Soy consciente del problema que nos comentó ahora el señor Administrador del día del aguacero, pero considero que aparte de eso ordenaron cambiar unas canales. Las cambiaron las pusieron nuevas, pero el rebose quedo hacia parte interna de los apartamentos. Yo sé eso no es culpa del administrador o del consejo sino alguien que suba y supervise ese trabajo, las canales no tienen rebose y al llenarse la canal el agua desagua hacia la parte interna del apartamento. Entiendo y le pido disculpas al señor arquitecto de aquí porque ese día vine muy efusivo, mi apartamento entrando chorros de agua y me dice no tiene que esperarse hasta que escampe o haga sol. Hombre por lo menos si él me dice le mando una persona que le ayude a secar, alguna cosa, uno lo entiende y entiendo que eso no fue culpa de ustedes, fue culpa de la persona que hizo el trabajo, le falta hacer un rebose a las canales para cuando se llenen salga a la parte externa no a la parte interna.

Administrador: Listo don Mauricio, le respondo. En efecto, el tema de las canales o la instalación, cuando uno compra las canales a través de un tercero se hace esa tarea, se instalan y ellos deben hacer con... ellos si tienen el trabajo en alturas, ellos si están debidamente registrados, porque pues se contrata una persona y ellos mismos traen el carrito y la instalan ¿sí? Hacemos el ejercicio fácil. Si usted la colocó obviamente el arquitecto ya debió haber hablado con el contratista e informarle que venga y revise cómo quedo la instalación de dicha canal, porque usted tiene toda la razón, el agua no sale hacia la zona verde, sino sale directamente hacia la fachada y si, muchas gracias y entiendo su inconformismo al respecto, pero ya se está solucionando el tema y cada vez que alguien tenga un tema de canales o algo así que se rebose, se revisará con el contratista al respecto.

Beatriz Jiménez, C5: Es relacionado precisamente con mantenimiento, primero yo no veo un plan de mantenimiento a mediano y largo plazo, me da la impresión que están como dicen apagando incendios, me gustaría que en esa parte se mejorara y también la respuesta a las peticiones porque sé que no es suficientemente eficiente y entonces nosotros pedimos que nos solucionen cosas y nos dicen que ya nos contestaron y uno va a ver y yo le digo por favor ciérreme al lado norte entre el C4 y la reja de la discordia y me dice eso no es una petición y esa respuesta en un derecho de petición no tiene sustento jurídico porque nosotros si estamos pidiendo algo concreto. Entonces en la parte de mantenimiento me gustaría que fuera más concretos, la parte de quejas que las respondan realmente, no que digan, ya la conteste, pero no la está contestando y lo de que colocan verificar las canecas porque dice que fueron colocadas canecas en todas las zonas y aquí me informan que no.

Administrador: Señora Beatriz con respecto al mantenimiento del área de mantenimiento anualmente se hace un cronograma de actividades de acuerdo a las necesidades precisamente registras en la recepción. Si usted bien lo dice, si usted necesita algo de su bloque, haga la solicitud de cualquier tema, canales, lo que sea, en general... ¿plazo? Todo el año, tú lo radicas hoy y eso entra como una cola, como a una lista de espera y a medida, si de pronto, usted lo radicó una vaina super urgente obviamente se le dará, digamos, una teja rota que se le está metiendo el agua obviamente se le da esa prioridad, pero hay ciertas cosas que no son tan prioritarias que obviamente queda en esa, en esa cola de espera.

Y con respecto a las solicitudes, eh usted habla del derecho de petición que le respondió aquí el abogado, que efectivamente, él no va a repetir la misma pregunta en responderle lo mismo que ya usted preguntó y le dice si es cierto o no es cierto o es válido.

Administrador. Permítame entonces ya le paso al abogado, un segundo.

Beatriz Jiménez, C5: Si lo le pido por favor haga esto y me dice esto no es una petición, no está respondiendo los derechos de petición y no sé cuál es la intención.

Abogado: Mire yo en eso sí, y mi grupo de abogados es muy clara mi directriz en ese sentido. Nosotros damos respuestas absolutamente a todas las peticiones, ¿sí?, a todas sin excepción. Si ustedes miran nuestros informes, nosotros hemos respondido más de cien derechos de petición de Paulo VI. Que a veces nos les demos las respuestas que quiere el peticionario es una cosa distinta.

No recuerdo muy bien su caso, creo que era la puerta, o la reja de la cancha, creo, porque no, porque es que nosotros recibimos mucho de Paulo VI. ¿Qué dijimos en ese momento?, dijimos y hay otra cosa, nos hacen peticiones muy reiterativas, entonces qué decimos nosotros, aténgase a lo que se respondió en derecho de petición de fecha, tal porque así nos lo permite la norma, para no entrar a hacer reprocesos y volver a responder lo que ya se respondió. Pero si alguna petición puntual que usted no esté satisfecha que no se le haya resuelto de fondo, de fondo, lo podemos revisar.

Sin embargo, yo sí hago la salvedad, siempre nosotros respondemos las peticiones que son respetuosas, porque aquí a la copropiedad o a la administración hay un señor en particular que hace derechos de petición según él y empieza con hijuetal que la primera palabra de él es esa. ¿Qué optamos nosotros? La norma a nosotros nos permite decir, las peticiones irrespetuosas no deben ser resueltas, y así yo le respondo, los últimos cincuenta derechos de petición han sido así. Entonces, así es como se resuelven las cosas y nosotros como abogados las resolvemos en derecho, yo no puedo ni actuar de manera subjetiva, ni irme más allá por darle quizás la favorabilidad o por darle gusto a un peticionario, pero siempre las hemos resuelto de manera digamos objetiva y de fondo que es lo más importante. Gracias.

Administrador: Me recuerda cuál es el tema de las canecas. ¿En qué informe dice lo de las canecas? Ah, ok, ya, ya, ya. Las canecas de los perritos que se cambiaron el año pasado que había unas muy reducidas y se cambiaron por unas verdes consistentes para la tarea, es eso. Gracias.

Presidente: Quisiera hacer una advertencia, y es que una asamblea no es el espacio para resolver asuntos personales, digamos que hay una serie de mecanismos para eso tanto al interior de la administración, como por fuera de la administración, pero yo pienso que este espacio es para tratar asuntos de corte más generales ¿sí?, bueno y referirse a los informes.

Gloria Cala, C8: Pero a cuál se refiere si ella está hablando como delegada, no era un derecho de petición suyo.

Administrador: Estamos hablando de pronto del tema puntual del señor Mauricio.

Beatriz Jiménez, C5: Son 36 apartamentos.

Gloria Cala, C8: Pero tampoco es solo de don Mauricio.

Presidente: No perfecto, pero de todas formas, eh el espacio, este no es el espacio, o sea, ustedes tienen todo el derecho a ser escuchados, a que se atiendan sus peticiones, a que le respondan, pero aquí no es el espacio para ventilar el que a mí no me respondieron un derecho de petición, que a mí no me arreglaron la canal, etc., etc. Simplemente lo digo para que

sepamos en qué lugar estamos y que temas estamos tratando ¿sí?, bueno, gracias. Seguimos entonces con la zona D.

Consuelo Meneses, D23: Tengo dos preguntas, una yo sé que ya tocaron el caso del SENA, pero todavía no me queda claro, entonces le agradecería a la administración que me aclare mi confusión. Entiendo que el caso del SENA era como un convenio que había hecho la administración anterior o no sé cuál y que luego cuando se va a hacer la solicitud de la gente al SENA para que se haga el convenio, el SENA dice ustedes nos deben tanto capital, entonces obviamente nos toca pagarles, ¿cierto?, eso es lo que entiendo.

Pero quiero estar segura si ese convenio continúa, si se puede cortar, si continúa, o si eso es por ley que debemos seguirlo haciendo. Eso para que nos quede claro si nos toca seguirlo haciendo y seguir pagando ¿Cuál es el recurso? Entiendo que cuando pidieron lo del SENA el personal no había, sino hasta diciembre del 2024 a partir del informe.

La segunda pregunta es si es posible porque aún tenemos aquí hablando con algunos delegados, tenemos alguna confusión con respecto al procedimiento de cómo se recupera la cartera. Eso es.

Administrador: Ok, eso es. Primer punto con respecto al tema del SENA, y hay que separar dos cosas: uno, que es la Resolución 4603 del 10 de septiembre del 18. Ahí el SENA le informa al conjunto residencial que de acuerdo a las personas que habrá informado la administración al SENA había 19. Para ello se cumple la norma que por cada 15 empleados se asigna un funcionario del SENA, un pasante del SENA. Ahí aclaro la primera pregunta.

Ya con respecto a la deuda es totalmente diferente. En agosto nos llega un requerimiento del SENA informado que el conjunto está adeudando \$17.000.000. Empezamos a averiguar con el asesor jurídico y hace referencia a este documento de la resolución 4603 que en efecto sí estábamos incumpliendo el tema del SENA.

Es decir, la administración sí había contratado o en la investigación se contrató dos personas en el periodo que nos están multando, que fue un auxiliar contable y un muchacho de mantenimiento, pero se dejó así. ¿Y el resto del tiempo qué? Por eso la multa cuando se revisó en efecto coincidía el tiempo que nos estaban cobrando versus el dinero y el tiempo que se había dejado de contratar un auxiliar, es decir que a partir de la resolución todo el tiempo el conjunto debe tener un aprendiz.

Como no lo hay, como para las fechas que uno lo requiere no lo hay, tenemos o debemos estar pagando el valor de la cuota mensual que es aproximadamente \$1.500.000, \$1.253.000 aproximadamente, que es valor que debemos liquidar mensualmente al SENA que, desde el momento en que se pagó esa deuda de los \$17 que fue en noviembre, desde diciembre mensualmente hemos venido consignando eso para estar al día con el SENA.

Es decir, ya estamos en un proceso con el arquitecto de buscar el aprendiz, bien sea para la parte administrativa, bien sea para la parte de mantenimiento, pero estamos en esa búsqueda, es bastante complejo el tema. Gracias. ¿Quedo claro?

Consuelo Meneses, D23: De lo que te estoy entendiendo, de acuerdo a la Resolución, o tenemos un pasante que nos lo suministre el SENA y si no nos lo puede suministrar, nos toca pagar porque por norma hay que hacerlo.

Administrador: Es correcto, y aquí el tema del SENA no es que él no lo esté enviando, sino simplemente uno tiene que hacer el requerimiento de ley, que búsquelo y eso es complejo.

Susana Urrea, C11: ¿Y eso dónde aparece dentro del presupuesto?



Administrador: Actualmente aparece un rubro en el presupuesto que ya está contemplado en la planta de personal que está el pasante del SENA, o sea que si o si, va a estar por el resto del tiempo como un funcionario de la administración.

Consuelo Meneses, D23: Y lo otro es el procedimiento de cartera ¿Cómo se recupera cartera?

Administrador: Hay que aclarar que los \$17.000.000 fueron de la vigencia anterior, cabe aclarar... Bueno, el procedimiento de cartera, desde que yo ingrese aquí a la administración que fue en octubre de 2022 uno llega nuevo, uno empieza a mirar qué se hace y cómo se está haciendo, cómo se viene manejando. Al ver el informe debidamente del asesor jurídico, de contabilidad, uno ve una cartera que en su momento era de \$1.400.000.000 aproximadamente, no había una persona dedicada a eso.

La anterior administración todo lo dejaba al asesor jurídico, las cifras que superaran \$10.000.000, porque menos según él y así lo dijo en una reunión, era desgastante. Entonces listo, no hay lío. ¿Qué estoy haciendo yo? Estoy haciendo el debido proceso de informar al deudor, decirle en tres cartas, cada carta de a semana informándole que usted está debiendo X cantidad al día y que por favor se acerque a la administración a hacer algún acuerdo de pago. Cuando no se cumple esas tres cartas, y ya se cumple el proceso de automáticamente se le envía al asesor jurídico para que el haga su proceso. Y de ahí en adelante, pues, ya, al estar con un abogado automáticamente, empiezan a correrle honorarios al respecto.

Internamente, mi procedimiento como lo informo la auditora externa, se deberían tener unos procesos, lamentablemente no encontré esa cartilla o esos procesos o ese documento como tal. Únicamente está un manual de funciones que era del 2013 que actualmente está vigente desde el 2023 de acuerdo a la tarea que se hizo con el consejo de administración anterior debido a que yo desde que llegue empecé a revisar contratos como informe en la cartilla pasada y no había funciones en el contrato, es decir no tenía yo como exigirle a alguien si no tiene funciones. Y Zilia cuando me entrego el cargo fue a punta de una cartilla de actividades que hacía y se las saco a los muchachos ocho días antes de irse.

Entonces, volviendo al tema, para mí la cartera empieza a partir del día noventa en adelante, es decir, tienen tres meses para ponerse al día. A partir del día 90 empiezo a pasarle las cartas, la idea es que no se infle tanto la cartera.

María Claudia Rodríguez, D2: O sea se le da un crédito de 90 días.

Administrador: más que un crédito, no se le da un crédito.

María Claudia Rodríguez, D2: Para aclarar, desde que se expide la factura a hoy, digamos hoy expiden la factura, es decir el cobro de la administración y empiezan a hacer el cobro hasta los noventa días siguientes, si no lo han pagado.

Administrador: Es correcto, la idea no es ahorcar al copropietario, tiene un tiempo prudencial para que pague su cuota, pero si al día 90 no aparece, ya lleva automáticamente un \$1.000.000 ahí, automáticamente el proceso de administración es hacer el cobro respectivo.

Consuelo Meneses, D23: Cuando yo dejo de pagar éste mes, ¿empiezan a cobrar intereses?

Administrador: Es correcto, a partir del día 30 empiezan a correr intereses de mora. Desde el primer día hábil, es decir, el día 31 empieza a correr.

Patricia Vinchira, D14: Buenas, mi pregunta es, son dos preguntas: primera ¿Qué se está haciendo con Roberto Rodríguez, si no estoy mal, el reciclador? que se me hace que es muy permisiva la actitud que tenemos y la otra ¿Qué se está haciendo con los garajes que están ocupados con cosas que no son automóviles?

Administrador: Con respecto al tema de Roberto, se ha tratado de mantener a raya el tema de su invasión al interior de la copropiedad. Él cada rato que quiere invadir espacio público y espacio de zonas verdes, cualquier espacio, se le hace su respectivo llamado. Es un tema bastante complejo porque él es un personaje que forma problema por todo, cuando uno lo va a requerir, obviamente lo atiende a uno con groserías y toda la cuestión o está borracho cuando uno le va a hablar.

Asambleísta: ¿Él es propietario?

Administrador: Él es hijo de la dueña, es decir es un residente. La señora ya murió y en este momento ya hay cinco deudores, el apartamento no es por llegar al tema, pero pues está en cartera. Dentro de la cartera hay una cantidad de sanciones que no han cumplido, entonces llenarle de cartera o llenarle al inmueble de sanciones que nunca van a cumplir, entonces para qué vamos a engordar la cartera.

Y con respecto al tema de los garajes que hacen uso diferente se debe evaluar el tema con cada uno y empezar a pasarles una carta que está haciendo uso incorrecto del uso del suelo permitido. Es decir, apartamento a apartamento.

Gloria Cala, C8: ¿Y eso cuándo lo van a hacer? ¿Qué plazo tienen?

Administrador: Este año, obviamente.

Gloria Cala, C8: Pero todo el año o hay un plazo...

Administrador: en el transcurso del año.

*(Intervenciones fuera de micrófono).*

Administrador: No, no, creo que el Reglamento de Propiedad Horizontal dice puntualmente que si es un apartamento... Uso del apartamento es para apartamento o vivienda, si es garaje para uso del vehículo o moto y si es local es para local y obviamente todo eso está sujeto al Reglamento de Propiedad Horizontal. Gracias.

Carlos Rodríguez, D16: Gracias, son cuatro preguntitas, la primera es ¿Por qué el presupuesto detallado del 2023, del 22 perdón, que se pidió desde la asamblea del año anterior y durante repetidas reuniones del consejo de administración nunca fue enviado? Segundo, nunca se envió un acuerdo de los estados de los acuerdos de pago que tenían los propietarios y tampoco en este informe se está presentando detallado. Tercero, la ejecución presupuestal que tuvimos nosotros hasta el mes de noviembre daba negativa, una sobre ejecución, por favor explíqueme a la asamblea cómo fue que hicieron el traslado de unos recursos que ya estaban con un destino específico para cubrir ese estado de resultados e invertirlo con una utilidad de \$138.000.000 y solicitar el estado de cuenta detallado del seguro de la copropiedad.

Administrador: ¿Por favor me repite la primera pregunta?... el presupuesto detallado 2022 ¿por qué nunca se envió? Porque obviamente usted estando aquí al interior del consejo de administración lo solicitó y efectivamente el contador le hizo claridad al respecto y aquí hay varios miembros del consejo de administración que en efecto no se le entregó detalladamente como tal que requería las, todos los auxiliares los que vota el sistema, pero se le dio claridad al interior del consejo de administración. Con respecto a los acuerdos de pago...

Susana Urrea, C11: Entonces sí se entregó.

Administrador: Se le socializó aquí al interior del consejo de administración.

Carlos Rodríguez, D16: No se entregó,

Administrador: Es decir, no se entregó.

Carlos Rodríguez: No se entregó, porque igual cuando vimos los rubros grandes, determinamos en el consejo que el presupuesto estaba mal elaborado debidamente, porque no se entregó detallado y lo mismo sucedió para este año, para el año 2024, el del 2023 y el del 2024.

Susana Urrea, C11: El punto es en aras de la claridad, porque ustedes dos saben de lo que están hablando pero nosotros los restantes no tenemos idea de qué están hablando, ¿podrían ser más precisos para que nosotros nos enteremos?

Carlos Rodríguez, D16: Si en la asamblea del año pasado, del mes de marzo, yo mismo solicite, porque está en el acta, que nos enviaran el presupuesto detallado del año 2023. Ese presupuesto que se aprobó en esa asamblea, estaba mal elaborado como efectivamente verificamos en el consejo de administración, como efectivamente verificó y dejó en uno de los informes el Revisor fiscal y estaba mal elaborado ¿y por qué estaba mal elaborado? Porque tenía por ejemplo unas partidas de \$684.000.000 de proyectos, los cuales no fueron incluidos dentro de ese presupuesto, que obedecen a diferentes partidas del mismo presupuesto.

Por lo tanto, al no estar presupuestado bien, porque estaba mal hecho el presupuesto, se tuvo que entrar en una sobre ejecución del año 2023, la cual se mantuvo desde junio, que nosotros miramos estados financieros, hasta el mes de noviembre. Y en el mes de diciembre simplemente hicieron el traslado de unos dineros de rendimientos financieros e invirtieron los estados financieros.

Presidente: ...Ahorita viene el informe del contador que nos dará detalle de eso ¿sí?, entonces, eh. El siguiente punto, ¿era?... Un reporte de los acuerdos de pago actualizado.

Carlos Rodríguez, D16: que se pidió durante los consejos y tampoco se está entregando en el informe.

Administrador: El tema de acuerdos de pago se hace un informe, si de pronto no caigo en la imprecisión, en la página 60 se informa que en el 2023 hubo un total de \$267.333.964 en acuerdos de pago versus a una cifra de 2022 de \$213.000.000. ¿Usted necesitaba la relación de los acuerdos de pago?

Carlos Rodríguez, D16: Sí, señor, se pidió en el consejo varias veces y nunca se presentó y para este informe tampoco se presentó. El estado de cumplimiento de esos acuerdos de pago

Administrador: Ok es que estoy consultando aquí con la señora Presidenta del Consejo de Administración y no recuerdo nada que hayamos hablado de acuerdos de pago, se ha hablado, es del tema de los procesos jurídicos sí, pero de acuerdos de pago no.

Carlos Rodríguez, D16: En el mes de septiembre, en el acta de septiembre, cuando se presentó un informe jurídico, se solicitó ese estado de esos acuerdos de pago, teniendo en cuenta que el abogado.

Presidente: Bueno, vamos a ver que otra vez vamos a caer en un careo de si se solicitó, no se solicitó,

Carlos Rodríguez, D16: No déjelo así.

Presidente: No, no es personal, pero si es importante, que si va a quedar y el entregó un documento ¿sí?, de que hubo una solicitud de unos documentos y no se entregaron. Es importante para lo que viene a continuación que realmente esa información esté actualizada. Lo dijimos aquí también con la auditoría que es necesario tener un reporte detallado de cómo

están los acuerdos de pago a la fecha, etc., etc., lo recuperable no recuperable. Es decir, no sigamos otra vez más sobre lo mismo. El siguiente punto.

Carlos Rodríguez, D16: El cuarto era el seguro de la copropiedad, que simplemente en el estado de resultados desapareció.

Administrador: Obviamente, Carlos, siendo miembro del consejo de administración, tiene información que la mayoría no tiene aquí contemplada e invito aquí al señor contador para que nos amplíe la información.

Contador: Bueno nuevamente buenas tardes, yo realmente sí les pediría a ustedes que esperaran la presentación porque es claro lo siguiente, como se los comente a las 8-9 am. Vienen de malas políticas contables, vienen de o tener en cuenta en los presupuestos lo que se debe tener en cuenta en los presupuestos.

Ustedes en el año inmediatamente anterior aprobaron un presupuesto con una serie de gastos en la parte inferior como proyectos, que en mi concepto los hemos venido corrigiendo y todos los gastos y todos ingresos de la copropiedad deben ir al interior de los presupuestos para que ustedes tengan presupuestos reales, eso lo he explicado yo al interior del consejo, porque yo en las reuniones con los consejeros he socializado los estados financieros.

Cuando ustedes vean mi presentación van a entender la parte de lo que están preguntando de por qué arbitrariamente en noviembre se le dio vuelta a los estados financieros. Por favor escúchenme, escúchenme y lo verán que ustedes van a entender, porque yo tengo un principio. Es decir la contabilidad que ustedes estaban manejando no era una contabilidad con principios acordes a las leyes colombianas y yo intento llevar la contabilidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Quien aprueba los estados financieros o desaprueba no son los consejos de administración, son la asamblea, muchas gracias.

Consuelo Meneses, D23: a partir de la dinámica que hemos tenido y que hay muchísimas cosas que nos tiene que resolver el contador, yo les solicito a la asamblea respetuosamente que procedamos a escuchar el informe del contador en este momento y el del Revisor fiscal. Yo creo que si logramos evacuar hoy esos dos informes, lograremos para la siguiente reunión de continuación de esto, tener más clara la película. Creo que es fundamental escuchar al contador, no lo dilatemos.

Presidente: En el orden sigue el comité de convivencia.

Consuelo Meneses, D23: Eso es lo que solicito que no hagamos esos informes, el informe no lo dieron.

Presidente: Luego el comité ambiental y luego el Revisor fiscal.

Presidente: Bueno, me dice el Revisor fiscal que una vez aprobado el orden del día debemos cumplirlo, si no tenemos que volver a hacer votaciones, etc., etc. Entonces...A ver, son dos informes breves, el del comité de convivencia y el del comité ambiental. Yo por favor les pido a los del comité de convivencia ¿Quién va a presentar? Bueno la señora Patricia bienvenida. Entonces Cinco minutos.

#### **e. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2023-2024**

Patricia Vinchira, D14-406: Buenas tardes, el informe tiene el resumen de todo lo que se hizo. En el informe, se pasó el resumen de todos los casos que se llevaron al comité, cuáles se resolvieron, la mayoría se resolvieron, solamente hubo tres que se devolvieron a la administración porque no correspondían. Lo que evidenciamos es que la mayoría de las quejas

son por perros y por ruidos, son los más frecuentes. De resto son como ahí dice olores, acoso, vehículos, violación de la información y comercio.

Eh el comité solicitamos que nos den una parte de presupuesto para poder hacer prevención sobre los canes, el manejo de los canes porque es uno de los problemas más frecuentes. Y de los ruidos, porque la gente hace ruidos y le incomoda a los demás. Entonces solicitamos que nos den o que le den al comité ayudas para poder prevenir, no es para, es para prevenir las cosas. Es el informe.

Edwin Prieto, B2: entiendo que la labor del comité es muy difícil, obviamente por todas las dinámicas que tiene el conjunto. Quería consultarle porque hay un tema supremamente relevante asociado un poco también a los problemas que se vienen generando o degenerando por el uso del ascensor, el inadecuado uso, las mascotas que entran al ascensor, de pronto algunos elementos que la normatividad no ha permitido dar claridad como por ejemplo una patineta eléctrica que suba y baje por el ascensor y las implicaciones que esto tiene, ha venido degenerando problemas de convivencia al interior del conjunto, de los bloques en mi caso ¿de qué manera se puede o se ha venido articulando este tema por ejemplo una reglamentación del uso de los ascensores por ejemplo? Y la convivencia asociada a ese tema, porque si uno no soluciona lo uno el problema va a ser reiterativo, ¿sí?, y se lo tomarán a manera personal, muchas de las personas cuando otros tratan de solucionar o hacerlo cumplir.

Patricia Vinchira, D14-406: Referente a ese tema, el comité va a sacar una comunicación a todos los bloques que tengan ascensor para poder hacer un reglamento más actual, porque en unos casos el reglamento que hicieron o no lo tienen o es una cosa muy vaga y las personas no saben en realidad que pueden, que no pueden, hay personas que son muy radicales con respecto al uso de su ascensor e incomodan a los demás. Entonces hay que hacer un reglamentico para ese uso de ascensor, eso digamos lo pedimos sí.

Pablo Gómez, C15: Muy buena tarde para todos. Yo tuve el placer de participar en en el comité de convivencia y no pude mantenerme todo el tiempo por cuestiones de mi trabajo. Les reconozco la labor a las hermosas damas que obviamente nos colaboraron, pero para ser muy breve: esto es falta de voluntad de nosotros como ciudadanos y de nosotros como miembros de la comunidad.

No aplicamos el reglamento actual y queremos que todo sea taxativo, que haya un algo que nos ampare o nuestro derecho o nos dé por sí la obligación y es muy complicado. Si nosotros verdaderamente tuviéramos un compromiso real de convivencia, estaríamos nada más aplicando un 30-40% del reglamento y el comité de convivencia no tendría que soportar niñeces, como la mayoría de las veces tiene que soportar, porque son temas que no se pueden poner de acuerdo por falta de voluntad, de egos, por falta de voluntad, de una cantidad de cosas que a la hora del té, veo que más allá de nosotros andar aumentando artículos en un reglamento lo que tenemos verdaderamente es confrontar la realidad del conjunto. Hay otros problemas más importantes, la verdad, pero bueno, eso era lo que quería y muchísimas gracias al comité.

Carlos Miñana, C1- 405: La pregunta es: ¿los olores y humo son de apartamentos o de comercio?

Patricia Vinchira, D14-406: No, nos presentaron casos diferentes. De humo, más que todo son por consecuencia del cigarro, de los fumadores, es un problema que se presenta, del comercio también, pero son más de los fumadores.

Carlos Miñana, C1-405: Respecto al comercio, hay una reglamentación que se llama, así como existen trampas de grasa que son fundamentales, existen trampas de humos. Es una maquineta, no es una maquineta, es un dispositivo muy sencillo donde se pueden absorber el 90% de los humos y olores que produce el comercio. Pero eso tenemos que reglamentarlo

para que eso se aplique. Bueno, es un procedimiento muy barato y muy sencillo, pero solucionarían todos esos olores y químicos que estamos respirando.

Laura Ralpe, D15: Buenas tardes. Tengo una duda, no sé si me pueden ayudar a aclarar, en el recibo de administración se cobra un monto por cuota de canes para los que tenemos perritos, ¿ese monto no sirve digamos para lo que tú mencionabas para hacer promoción del manejo de las mascotas y demás o tiene otra finalidad?

Patricia Vinchira, D14-406: Bueno, esa respuesta si no te la puedo dar yo. Es de la administración. Pero si nos serviría, si serviría mucho, que alguna parte de eso, llegue.

Laura Ralpe, D15: O se me pudiera dar claridad a ese monto que se cobra en el recibo ¿Cuál es el fin?

Presidente: Que el administrador nos cuente, bueno sigue entonces.

Nancy Páez Franco, D22-421: Es con respecto al espacio público invadido por los... (Vendedores ambulantes) no y por los negocios, por los comercios, han tomado más espacio y cada vez toman más con mesas y tuvimos casos en que alcanzaron a sacar hasta olla y estufa. Entonces si eso no le ponemos atención, se sigue incrementado y por favor es algo delicado del conjunto y todo lo demás que tiene ahí que debemos tener presente para hacer algo con eso y no dejarlo que siga y siga progresando sin hacer nada. Gracias.

Patricia Vinchira, D14-406: También como te dije, ese tema no nos compete a nosotros, ya es de la administración directamente la que tiene que regular y estar pendiente que eso no aumente, porque en realidad dejamos una mesita y al siguiente hay cuatro, pero entonces es a la administración.

Amparo Jaramillo, B16: Tengo un gran problema, terrible. Yo en mi apartamento no tengo derecho a abrir las ventanas ni en el día ni en la noche, en el día no las abro porque están los restaurantes... después de eso resulta que ahora el restaurante que me queda debajo que es el restaurante Claudia están cocinando hasta las once de la noche, o sea que es imposible abrir las ventanas, ni de día ni de noche, o sea lo mínimo que uno necesita es descasar en la noche.

Y el otro problema es gravísimo también, es las grabadoras que están trayendo a la plazoleta a las once, doce de la noche también, entonces uno no tiene derecho a un descanso reparador en ninguna forma. Entonces quiero, a ver si de pronto es posible que nos ayuden a hacer una acción popular para ver si... Porque yo tengo cantidad de cartas a la alcaldía y no me han resuelto nada.

Clemencia Cuberos, A6: Buenas tardes, yo lo único que quiero es que ustedes como delegados inviten a, a sus vecinos a que se acerquen al comité de convivencia. Este es un buen espacio donde no entramos a juzgar, ni es un sitio donde se da la última palabra, pero es una alternativa, Y de lo que yo he visto estando como integrante del comité, es que llegan un poco con aprensión y todo eso, un poquito como "bueno qué fue lo que paso acá, a qué me llamaron" y no sé qué y salimos muy bien, salimos tranquilos, salimos de la mano y otra cosa que quiero decir, no quiero comparar con los japoneses, pero simplemente pongámosle a la vida sentido común. Eso es todo.

Presidente: Aquí el señor administrador va a responderles lo de los canes.

Administrador. La cuota de canes está establecida aproximadamente desde el año 2000 y se ha venido cobrando por todo el tiempo. Entonces, así como se creó en una asamblea, es potestativo de la asamblea también retirar esa cuota y está en ustedes si la continuamos o no. Y el destino de esto es para las canecas, para las bolsas, para en su momento teníamos una persona exclusiva para recoger el popó de los animales, pero esa persona nos ha tocado

cambiarla dos veces, porque renuncia, porque las funciones o recoger eso para esas personas ha sido denigrante y nos lo ha dicho así, entonces es bastante complejo ese tema.

Presidente: Bueno, gracias, pasamos entonces ahora al informe del comité ambiental.

Consuelo Meneses, D23: Perdóname, es que creo que la cuota de canes está en el reglamento. Si la asamblea decide quitarla, ¿no importa, no hay problema?

Presidente: No, hay que hacer una reforma de reglamento.

#### **f. INFORME DEL COMITÉ AMBIENTAL 2023-2024.**

Presidente: Entonces, vamos entonces a al comité ambiental. Por favor ¿Quién va a presentar el comité ambiental? ¿No hay ningún representante del comité ambiental? Bueno, entonces de todas formas con el informe que hicieron se les agradece, me parece que están haciendo un trabajo muy bonito, ¿sí? Y pasamos entonces al siguiente punto que es el informe del Revisor fiscal, ¿correcto? El dictamen del Revisor fiscal.

#### **7. INFORME DEL REVISOR FISCAL 2023-2024.**

Revisor Fiscal: Buenas tardes para todos, recordarles mi nombre, Francisco Javier Gómez, el actual Revisor Fiscal de la copropiedad, ya casi por dos años y aliguito consecutivos, y el aliguito fue porque la asamblea ya fue como a mitad de año en el momento cuando me eligieron.

Si bien es cierto ya han dado bastantes argumentos de la labor que se ha ido tratando de hacer, digo tratando en el sentido estábamos muy bloqueados por el tema de la auditoría, considero que es una base importante para poder así tomar determinaciones referentes a la información del año 2022 que obviamente también podía afectar el año 2023.

También doy claridad en la parte que en el 2023, con el nuevo contador y los auxiliares contables, lo que se trató fue de organizar es la parte legal o la forma como se debe manejar la contabilidad. ¿Cuál fue el impedimento? Que no podíamos modificar la mayoría de cuentas, ni reorganizarlas, ni reclasificarlas, porque si bien es cierto la auditoría necesitaría soportes de esas cuentas a consultar. Me explico: el fondo de imprevistos estaba si dentro del patrimonio, pero no en una cuenta como una reserva, sino estaba dentro de ejercicios anteriores. Entonces si bien es cierto que nos tocaba seguir contabilizando eso así para no perder la historia, no estábamos haciendo el debido proceso en ese sentido.

La parte de los intereses de mora, la parte de los anticipos que antes venían manejando como avances de nómina que ya lo aclaramos y eso ya está en el dictamen anterior que era una mala práctica contable y una mala decisión por parte de administración el estar haciendo préstamos tanto al contador, como al Revisor Fiscal, como a los empleados y demás, donde el agravante que se presentaba también anteriormente en el parte de nómina era que algunas veces sí descontaban, no lo descontaban, otros no les alcanzaba la plata para descontar.

Todos esos diferentes temas están plasmados en el dictamen, en este vuelve y se ratifican la mayoría de salvedades, no porque no se haya hecho la laboro, sino porque simplemente no hay la base del argumento suficiente para decir si esto está mal o no está bien. Sin embargo, como se dieron cuenta en el informe de auditoría me ratifican la mayoría de salvedades donde se presenta definitivamente un desorden administrativo y contable desconociendo la normatividad.

Algo que siempre voy a ratificar y me parece increíble en mis colegas y profesionales y está mal hecho hablar de ellos, pero era el que el contador como tal no tiene que ser un asesor de la administración, sino simplemente hacer caso. Entonces eso es algo que me parece increíble, si estamos aquí independiente que seamos Revisor Fiscal o contador considero que tenemos

la facultad de criticar el trabajo tanto de administración, como del consejo de administración, como de ustedes como propietarios con todo el respeto que se merecen, porque sé que hay muchos profesionales en este campo y tienen derecho de venir a hacernos cualquier tipo de reclamación, observación o comentario o consejo, pero si no nos salimos de la ley, si no nos salimos del reglamento interno, si no nos salimos del manual, bienvenidos todos esos comentarios y los tendremos en cuenta. Pero difícilmente teníamos la información a la mano, ya lo aclaro el tema de auditoría, lo ha plasmado varias veces la revisora fiscal interna en cuanto al manejo de la documentación, en cuanto a soportes, que desafortunadamente no nos deja tomar decisiones.

Sin embargo, el informe está, están clara las salvedades, están muchas sugerencias y recomendaciones a tener en cuenta. Simplemente quiero escuchar si tienen alguna duda al respecto, algún comentario o pregunta.

Presidente: Muchas gracias, entonces abrimos la ronda de comentarios y preguntas para el informe del Revisor fiscal, un informe que reitera lo que nos mostró, buena parte de lo que nos mostró la auditoría y buena parte de lo que nos mostró también la revisora fiscal interna ¿sí?, la fiscal interna.

Aristipo Rodríguez, B3-410: Ya me conocen, bueno para mí, es importantísimo que los informes que tenemos acá que nos han dado, no se queden en el papel, entonces mi recomendación es qué... Este trabajo. Bueno, se habló del problema de los \$80.000.000 que lo mencionó la... auditora... Bueno... En los \$80.000.000 que no tienen respaldo del registro de la persona beneficiada. Del informe de la auditora, de la fiscal interna, el Administrador debe tomar todos los casos de descuido de cartera por cobrar en la administración, mejor dicho lo que reza el reglamento sobre la administradora que se le tenga en cuenta y se le haga cargos ahí porque si no lo hacemos, se nos han pasado una cantidad de cosas no solo con esta administradora sino con el señor Del Real, que estuvo e hizo ochas y panochas y se fue y vendió y mejor dicho se desapareció de acá, algo tenía...

Del informe del descuido de cartera por cobrar de la administración, descuentos no autorizados, rebajas y diferentes ajustes de administración, que se tenga en cuenta el informe del Revisor Fiscal Interno respecto a la pérdida de actas de acuerdo al reglamento, debe cumplir... (El presidente le interrumpe...)

Revisor fiscal: Perdón sí efectivamente yo le entiendo al propietario don Aristipo que efectivamente que toda esta documentación es bastante importante, tanto el acta anterior o los dictámenes o los informes del año 2022 al 2023 más el de auditoría, para llegar a mejorar esos procedimientos y por la parte jurídica indiscutiblemente ya hay dos procesos que le estamos haciendo a la administración anterior ¿sí?, que se sumen todos, exacto, esa es la idea sí señor.

Edwin Prieto B2: Francisco, solicitarle me amplíe o nos amplíe o nos ilustre mejor la solicitud que nos estás haciendo de una asignación especial del fondo de imprevistos para cubrir parte de la póliza de áreas comunes.

Revisor Fiscal: Perfecto claro que sí. Si bien es cierto que se estaba haciendo una mala política contable, en el sentido que se estaba llevando al ingreso el cobro de la póliza de áreas comunes, eso sabemos que, a manera general, es un gasto, es el gasto. Es comprar la póliza, pero ustedes lo estaban sumando en el ingreso y la contrapartida es el gasto. En ese caso estábamos inflando el valor de los ingresos porque yo lo único que hago es causar cuánto recojo diferente en la parte de los egresos, las personas que pagan. Los que no pagan esa póliza, o los mismos morosos que vienen, que son 267 más o menos, ese valor queda ahí arriba en el ingreso y termina generando un excedente ¿listo? En el momento que nos damos cuenta de eso, este es el día que hay que tratar ese tema y ya lo han preguntado: porque no está la póliza en el ingreso, esta es en el egreso. Es un valor bastante representativo, se incrementó mucho la póliza de un año a otro. ¿Y cuál es el agravante en ese sentido de eso?



Del fondo de imprevistos, bueno. Si bien es cierto somos una entidad sin ánimo de lucro, no tenemos porque primero generar excedentes y segundo no tener tanto disponible en caja y bancos. La DIAN obviamente nos está regulado en ese sentido, no tenemos un ente de control todavía para propiedades horizontales. Pero la DIAN sí se ha dado cuenta que tenemos muchos fondos, muchas inversiones, muchos CDTs, que es como si nos sobrara la plata. Atípico acá porque obviamente son proyectos de ustedes, son dineros de terceros para terceros y es justificable, ¿cierto? Eso, por un lado. Pero qué pasa, al bajar la póliza al rubro de gastos, obviamente la cuota de administración de ustedes se va a disparar demasiado, muchísimo en ese sentido.

Mi sugerencia obviamente aclaró, es por una única vez, no todos los años puede llegar a suceder lo mismo, tendríamos que en algún momento ajustar la cuota de administración, ¿Qué pasa? Que si en este momento estamos hablando que ya se incrementó la cuota en un 12%, al bajar la póliza, va a subir mucho más. Mi sugerencia y recomendación a manera muy personal, es que ese valor diferente de la póliza lo amortigüe el fondo de imprevistos porque es que el fondo de imprevistos ya supera los \$1.000.000.000, ¿sí?

¿Qué dice la norma? A manera general, el Artículo 35 de la Ley 675, pueden llegar hasta el 50% del valor del presupuesto. El presupuesto supera los \$4.000.000.000 hasta que lleguemos a \$2.000.000.000, ahí frena el fondo de imprevistos, que es otra sugerencia que traemos adicional, que hay muchos conceptos que están alimentando el fondo de imprevistos, que esos dineros que fácilmente les puede facilitar a ustedes como mantenimiento y reparaciones,. Ese es otro tema que ahora después estaremos exponiendo y está dentro de los informes, pero es básicamente eso.

Que de pronto digan hoy fácilmente, vea esos \$400.000.000 de la póliza, usted como asambleístas, autorice que lo saquemos del fondo de imprevistos y no se lo apliquemos ustedes a la cuota de administración. Porque se va a aumentar la base, o sea ya les tienen el 12% les va a aumentar la base del 16-18% de más de pronto y para siguiente año, la cuota de administración va a ser mucho mayor porque la base se afecta. Es básicamente como una sugerencia o recomendación para tener en cuenta.

Beatriz Jiménez, C5: Señor revisor, ¿Qué implicaciones tiene que dos años seguidos?, porque según sus recomendaciones, los estados financieros no reflejan la realidad, entonces tendríamos como el año pasado que volver a decir, no los aprobamos, si es que seguimos obviamente la recomendación que es lo más ¿Qué implicaciones legales tenemos por dos años seguidos estar sin aprobar los estados financieros?

Revisor fiscal: No, Por ahora no tenemos ningún inconveniente, ningún problema, en el sentido de que como les explicaba ahorita, nosotros no tenemos un ente de control ni tenemos alguien que nos esté vigilando. O sea, se presume y esperemos a ver que dentro del proyecto de ley que quiere modificar la ley 675 entraría la secretaria de hacienda a hacer el ente de control de nosotros, se pretende.

Pero digamos, nosotros la parte de presentar un balance a la única persona o un ente exterior sería a un banco, la Caja Social por actualizar información contable o financiera, ellos mirarán y dicen: pero si no está aprobado, no está firmado, puede ser que no sea válido, en el sentido que tuviéramos que pensar solicitar un préstamo, pero no lo vamos a hacer porque las copropiedades no tienen esa facultad de solicitar un préstamo. En presentárselo a la DIAN, no la DIAN simplemente cumplimos con el pago de impuestos. Obviamente hay una salvedad que tenemos pendiente, la auditora también lo dijo, una serie de retención en la fuente que afortunadamente son periodos anteriores. No digo que no estoy exento de esto, porque hago la recomendación de estar consultando la página seguidamente porque yo puedo haber estado 2022-2023, pero si puede aparecer una de mis declaraciones que no está bien presentadas, pero es porque hay veces la DIAN falla en subir la información.

Entonces la parte legal estaría eso, es más, desafortunadamente la reunión de asamblea es para eso, para aprobar estados financieros: Pero hago la salvedad que 2023 por lo menos mejoramos los controles, los procesos, la revisión documental, los soportes, los egresos en forma consecutiva, la revisión de nosotros tres como responsables de la administración, los pagos de la EPS de nuestros proveedores y servicios, o sea cumplimos con la mayoría. La ejecución presupuestal, se cumplió, obviamente hay salvedades en el sentido que algunos rubros se sobre ejecutaron porque obviamente, había que gestionar, había que hacer mantenimientos, hacer reparaciones ya correctivas más no preventivas y hay otros rubros que no se ejecutaron al 100% porque no se requirieron.

Entonces digamos que razonablemente 2023 está manejado como se debe hacer, pero obviamente alguien decía, un propietario decía, pero es que arrastra lo que las consecuencias de 2022 y de ahí para atrás, entonces los saldos tenderían a cambiar o como sugerencia o recomendación, si reclasificamos una cuenta, si la modificamos obviamente los estados financieros cambiarían. Entonces hay opciones, en asambleas que yo he estado donde dicen aprobamos los estados financieros, siempre y cuando o se recomienda hacer todos los cambios o modificaciones. Eso también es válido y se someten a una asamblea extraordinaria donde se presenten ya los cambios definitivos.

Beatriz Jiménez, C5: ¿Y eso cuándo se haría?

Revisor Fiscal: Hoy tomarían la decisión ustedes y la recomendación para nosotros o la administración o el contador.

Pablo Gómez, C15: La página 133, el último párrafo, una recomendación que usted hace en el compromiso de los miembros de la asamblea de delegados en este momento de la participación y asistencia. Con base en su experiencia en este momento, muy seguramente usted nos va a decir que la solución sería, directamente desde el reglamento, estipular todo este tipo de actividades.

Pero en otros lugares donde ha desarrollado su actividad, ¿usted ha podido ver que se sancione directamente con la cesación de función como tal? Porque desafortunadamente y aquí con el mayor respeto por los acá presentes, necesitamos una figura que nos ayude a empezar a despojar a las personas que no están en las prácticas correctas acá, sean delegados, consejo, de donde vengan, pero a la hora del té, si están acá tiene que estar prestos a colaborar según sus posibilidades y si no, tiene que tener la actividad de decir no puedo participar más ¿usted ha visto que eso sé de en otros lugares en otros conjuntos grandes? Como referencia, yo pregunté en el conjunto, no voy a decir el nombre, aquí en el barrio la Esmeralda y me dijeron que sí daban esa opción de que se daba una carta y que luego a la segunda o la tercera digamos no justificación, obviamente se daba una cesación y eso lo inhabilitaba para un periodo siguiente.

Revisor Fiscal: Sí, efectivamente todo es válido, si bien es cierto la Ley 675 es muy general en las actividades de cada uno, tanto, administración, consejo y revisor fiscal, el reglamento interno se presta es para eso, hacer esas adiciones o esas modificaciones a esas cosas que realmente cumplan. Aquí fue claro, yo dentro de mi informe lo mencioné varias veces, dándole cumplimiento al reglamento que si hubo dos miembros del consejo que faltaron más de tres veces de forma consecutiva. Siempre en cada reunión se les recomendó la decisión la tenía que tomar la iniciativa la presidenta del consejo y ponerlo a consideración del consejo: miren estas personas definitivamente no pasaron, ¿Cuál era el paso a seguir? Llamar a la persona suplente y que asistiera. Al final solamente un suplente si asistió y muy juiciosamente a las últimas reuniones, pero indiscutiblemente es eso, hacer cumplir el reglamento, lo hay, si efectivamente hay muchas inclusive la misma asamblea ha vetado personas de no volver a asistir, de no volver a participar, de quitarle la voz y voto, obviamente pasando ya casi por encima de la constitución porque no es lo regular, pero es cumpliendo el reglamento, para darle más orden al consejo, para poder tomar decisiones. Aquí fue bien complejo el tema, casi

que estaba dividido el consejo, hubiéramos podido haber avanzado mucho más en otras cosas, pero siempre fue más tema de discusión, más personal y esto, que no a nivel general.

María Claudia Rodríguez, D2: Señor Revisor Fiscal observando el estado de resultados, veo que no se aclara en las notas a los estados financieros la cuenta de "Otras actividades de servicios comunitarios". ¿Quisiera usted aclararme qué se encuentra en esa cuenta de otros servicios comunitarios? Son \$4.425.000.000 que en una cuenta global que no se especifica que contiene esa cuenta. Primero.

Segundo, teniendo en cuenta que hay unas inversiones de \$2.605.000.000 ¿Dónde se encuentran registrados los rendimientos financieros, como rendimientos financieros? ¿Dónde se encuentra registrados los rendimientos financieros de esos \$2.605.000.000? Gracias.

Revisor fiscal: Discúlpame, ¿me puedes decir qué página es? ¿41? Porque 4000 es el total del presupuesto... Bueno aquí, revisando el estado de resultados de la página 141, efectivamente dice que los ingresos operacionales que son \$4.891.000.000, pero está desglosado en los operacionales \$4.400.000.000, actividad financiera \$10.499.000 y actividad inmobiliarias \$459. Entonces, el total de estos servicios comunitarios suma \$4.425.000.000, no es diferente a decir otras actividades.

María Claudia Rodríguez: Fui específica. La cuenta se llama otras actividades de servicios comunitarios. Hay \$4.425.000.000, por favor aclárenme qué hay registrado ahí.

Revisor fiscal: Es la suma total de esos tres rubros. O sea, la suma y menos... Espérame lo reviso para contestarte mejor, pero es el total de los ingresos.

María Claudia Rodríguez: No señor. El total de los ingresos operacionales son \$4.891.000.000 por un lado. Por el otro, opino que la administración no tiene por qué estar registrando rendimientos financieros dentro de otras actividades comunitarias. La administración no se dedica a captar dinero y luego invertirlo, y fuera de eso registrar como ingresos sus rendimientos ¿Por qué? Porque de esos \$4.425.000.000, \$400.000.000, según está en la nota 14, cuatrocientos y pico de millones de pesos son de todos los copropietarios de los ascensores.

Revisor fiscal: Por eso le comentaba, hay malas prácticas contables en la parte de clasificación de cuentas como esa y no la podemos reclasificar hasta que no se diera el informe de auditoría. Pero ese total, o sea, no podemos decir que son \$4.000.000.000 en ingresos y \$4.000.000.000 en otras actividades, sería incoherente, estaríamos hablando de \$8.000.000.000. Es las cuentas como se presentan en el balance, como las traen y como las venían parametrizando, ¿me hago entender?

*(Intervención fuera de micrófono).*

Revisor fiscal: Sí, sí. No, es que la suma total, lo que pasa es que el informe no dice total, otras cuotas de administración. Pero déjame ya te lo reviso y te doy la explicación de la suma esa.

María Claudia Rodríguez: Mira en la nota de ingresos operacionales nota No. 14, página 161... Dice aquí al final: ingresos a diciembre 31 de 2023, dice rendimientos financieros \$406.795.481... Yo pregunto, ¿es una actividad operacional registrar rendimientos financieros?

Revisor fiscal: No señora, ese es "otros ingresos no operacionales" y volví y lo expliqué, no somos una entidad sin ánimo de lucro, no podemos estar reflejando, pero aquí la decisión siempre la tomaron de hacer unos CDTs de dineros de ustedes para ustedes, para generar algún tipo de rendimiento y no perder la pérdida de poder adquisitivo. Es una decisión que se tomó aquí siempre y creo que está por acta inclusive. Pero básicamente tiene toda la razón, no va como ingreso operacional.

María Claudia Rodríguez, D2: Por un lado. Por el otro, siendo el origen de estos recursos son recursos recaudados para cada bloque para el ascensor, esos rendimientos deber reintegrarse contablemente hablando por principios contables, deben reintegrarse a cada bloque, hállese de periodos 2021, 2022 y 2023.

Revisor Fiscal: Exacto, inclusive vienen de años anteriores que no lo venían haciendo y el compromiso del contador fue tratar de conciliar esas cuentas, porque vuelo y les digo se presentaba un desorden que no sabíamos definitivamente y los consejeros nos lo pidieron muchas veces, conciliar esas cuentas de ustedes, cuanto por cada torre, cuanto por cada bloque, cuanto han aportado por cada concepto, eso si era muy importante, saber cuánto hemos recibido por los ascensores y todo, y con base en eso que se invirtió en CDTs, que se agruparon las cuentas, mezclaron los valores, era muy difícil detectar cuánto le corresponde a cada sector y aun así él hizo la tarea, se lo presento al consejo y se hicieron algunas reclasificaciones de interés. Claro, esa es plata de ustedes para ustedes. Eso a la Administración es muy poco lo que le corresponde.

María Claudia Rodríguez, D2: Por eso no pueden quedar registrados como ingresos operacionales, ahí hay una inconsistencia grave, porque ese dinero no son ingresos de la operación.

Revisor fiscal: Tiene toda la razón, así es exactamente. Correcto.

Álvaro Ortiz, B5: El asunto es el siguiente: la suma de financieros, recuperaciones, indemnizaciones y otros son la suma de los no operacionales. En mi opinión eso está muy bien clasificado, así es...es de presentación.

Presidente: Perdón, a ver esto ya es un asunto técnico... de cómo se deben presentar los presupuestos. Aquí el delegado está diciendo que están muy bien presentados, el Revisor Fiscal acaba de decir que tal vez estaban mal, entonces, yo pienso que la mayoría de nosotros...

Revisor Fiscal: No, no, no digo que estaban mal, lo que pasa es que a veces si es importantísimo venir a la copropiedad y tratar de aclarar esas cuentas porque no tenemos los soportes a la mano, pero sí la invito a que efectivamente, si se ha detectado el valor y aquí está en la cuenta 42 no operacionales los \$400.000.000, si quieres de pronto verificarlo en este momento para presentarte este valor. Pero sí está aquí efectivamente bien reclasificado como tal. Diferente en las notas y en la presentación.

María Claudia Rodríguez, D2: ¿O sea que estos estados financieros que nos presentaron no son?

Revisor fiscal: Sí son los mismos, está cada uno aquí con soportes, pero en la presentación de la nota de pronto de pronto es donde no está.

María Claudia Rodríguez, D2: Mira... la petición nuevamente... los rendimientos no son rendimientos de la administración y deben ser reintegrados a cada bloque.

Presidente: Vamos a escuchar entonces ahora al contador que nos dirá que paso con esos intereses, etc., etc. bueno. Entonces siguiente punto, muchas gracias, señor Revisor fiscal. Entonces pasamos al punto ocho, presentación y aprobación de los estados financieros de la vigencia 2023.

## **8. ACLARACIÓN ESTADOS FINANCIEROS 2022 QUE NO FUERON APROBADOS POR LA ASAMBLEA 2023 Y PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA VIGENCIA 2023.**

Contador: Gracias señor presidente. Nuevamente, me presento mi nombre es Humberto Forero, yo soy contador público, los vengo acompañando desde el 26 de marzo de 2023 y llego básicamente a la copropiedad porque el año inmediatamente anterior sale en el diario El Tiempo la invitación a Revisor Fiscal y yo hago mi presentación, mi hoja de vida para Revisor fiscal, pero me ofrecen la contabilidad.

Básicamente, cuando yo acepto, yo digo, ustedes son una copropiedad común y corriente y me equivoque. Ustedes son una copropiedad bastante atípica en el concepto de lo que se les factura. Es que a ustedes se les factura en promedio 25 conceptos que no pasa en todas las copropiedades, en las copropiedades normales se factura administración y de pronto garaje. Aquí se factura, administración, garaje, cuota canes, cuota edificios, cuota pintura, razón por la cual hoy la copropiedad tiene un software contable que se llama Daytona y que está hecho para ustedes. Cumple con la función.

Cuando yo ingreso a la copropiedad y me entrevisto con los señores consejeros, hago varias observaciones sin conocer los estados financieros lógicamente. Primero, no entrego información en Excel, yo entrego información que sale directamente del software contable. Yo no les entregaba absolutamente nada de información en Excel. En ese orden de ideas, en ese orden de ideas, quiero aclarar lo siguiente:

Los estados financieros fueron socializados al interior del consejo de administración y con ellos nos reuníamos mes a mes para poder mirar las debilidades de la copropiedad.

Segundo: los módulos estaban descuadrados: el programa contable Daytona funciona por módulos, el módulo de cartera, el módulo de proveedores y los módulos alimentan la contabilidad ¿Qué significa? Que el módulo de cartera tiene que ser exactamente igual, el número debe ser igual en cartera y en la contabilidad.

Su cartera estaba totalmente descuadrada por una razón: los acuerdos de pago no estaban siendo incluidos o eran incluidos dobles o no estaban incluidos dentro del sistema, razón por la cual entramos a depurar el módulo de cartera y contabilidad. Y hoy les puedo asegurar y el Revisor Fiscal no me hará mentir que el módulo de cartera y contabilidad está cuadrado: lo que debe Pedro Pérez en el módulo de cartera le aparece en el módulo de contabilidad, eso es una primera ganancia.

Segunda ganancia, ustedes tenían un módulo que pagaban un módulo de nómina y la nómina aquí había que digitarla manualmente, había que digitar 45 empleados con las arandelas que genera una nómina, toda la parte de prestaciones sociales. Entonces coja la administración y haga cinco registros y después coja al auxiliar contable y haga... eso era inmanejable. Hoy tenemos una nómina electrónica que ya echamos a andar el primero de enero, ¿y lo echamos a andar por qué? Porque quisimos echarlo a andar antes, pero por procesos de nómina, por procesos de provisiones dijimos echémoslo a andar el primero de enero. Hoy está andando, es decir, en contabilidad ya no tienen ese proceso.

Segundo, ustedes tenían pagos con cotizaciones. Fue una de las primeras advertencias a mi equipo con el que yo trabajo, esto no es un trabajo solo del contador, sino del equipo. Les dije: a nadie, absolutamente se le paga si no es con la factura electrónica, razón por la cual se observaba que había pagos y decía esto no puede pasar.

Tercero, las retenciones eran mal practicadas, pues hombre esas cosas hay que depurarlas de tajo y practicar las retenciones a que haya lugar, teniendo en cuenta que la copropiedad es responsable de ese impuesto.

Se presentaba mucha información en Excel, repito yo no acepte eso. El consejo lo acepto. Se hacían reclasificaciones de fin de año para mostrarles a ustedes cuentas no volteadas o no sobregiradas, entonces el 31 de diciembre se presentaba y el primero de enero se reversaba, que me parece una práctica contable absurda, absurda y eso no estaba permitido.

No había razonabilidad sobre las cifras y eso es verdad, no razonabilidad. Yo voy a responder ya, y antes de los \$406.000.000 a la duda de los intereses, Los intereses de los CDT estaban siendo alimentados a una cuenta 28, a una cuenta pasiva. Desde el año 2012 comenzaron a alimentar esa cuenta y arranca de la siguiente manera:

En el año 2012 llevan \$8.729.000.  
En el año 2013 llevan \$731.000.  
En el año 2014 llevan \$2.840.000.  
En el año 2015 llevan \$103.000.  
En el año 2016 no llevan nada.  
En el año 2017 llevan \$21.000.000 y en fin.

Al final el saldo de esa cuenta es de \$510.000.000. Más adelante cuando les muestre unas gráficas les voy a decir: Claro, ustedes tienen toda la razón, es que esos \$400.000.000 no se generaron en un año, porque a ojo de buen cubero, \$2.000.000.000 no dan \$400.000.000 ni porque el banco nos pagara el 100%. Les estoy diciendo: son intereses que se contabilizaron desde el 2012, pregunto ¿Por qué no se contabilizaban a su cuenta correspondiente? No tengo la respuesta.

Las recuperaciones no afectaban las cuentas reales. Resulta que a muchos de ustedes se les cobra el servicio de energía por lo de los ascensores, lo paga lo de la copropiedad. La operación contable era muy sencilla, lo que yo les cobro a ustedes es una recuperación de la administración, pero eso quedaba por allá, quedo tres años por allá metido en otra cuenta que uno dice ¿Por qué no se hacía?

Tengo que también ser muy claro, y es que hoy, la copropiedad ya perdió \$33.000.000 por una pérdida que nos acaba de llegar hace unos 20 días de un juzgado porque se prescribió un caso y tuvimos que afectar los \$33.000.000 de cartera. Un cobro jurídico, ¿qué paso? Ya el juez nos mandó la notificación, ya el juez nos mandó el mandato y nos dice: ya se perdió del 2015, del 2000, ¿sí?, se perdió para atrás, ya perdimos cinco años, tuvimos que afectar el P y G ¿Por qué? Por no tener un control.

Algo que más causaba mucha curiosidad junto con la administración es, terminamos de tajo que se les prestara plata a los empleados. Nosotros no somos una entidad financiera y la plata de ustedes no se puede prestar porque ustedes no han dado la autorización. Razón por la cual hoy a 31 de diciembre no hay deudas de ningún funcionario y junto con la administración se determinó no se puede prestar, no es para eso. Los funcionarios pueden... en una cooperativa, pero nosotros no podemos caer en ese error.

Los estados financieros fueron socializados, la presentación que ustedes van a ver fue socializada con el consejo, fue socializada el día martes, creo con cuatro personas que vinieron en la mañana y tres en la tarde donde intentamos aclarar las dudas. Voy a tratar de hacer una presentación como cuando uno les explica a los hijos que uno más uno es dos porque yo se que hay muchas personas que no saben contabilidad y la contabilidad acá tiene varias aristas. Yo voy a avanzar si hay alguna pregunta porque para encadenar todo al final yo los voy a responder:

Estados financieros de la copropiedad al 31 de diciembre de 2023:

¿Cómo está compuesto el activo, el pasivo y el patrimonio? Hoy voy a ir arrancando de un total y me voy a ir desagregando porque nosotros como administración manejamos dineros de ustedes y eso tiene que quedar muy claro en esa parte.

Tenemos unos activos totales, \$4.326.232.598 ¿Qué son estos activos? Lo que la copropiedad tiene en sus cuentas de ahorros, en sus cuentas corrientes, en su cartera, en sus bienes, en

sus activos fijos y la parte del seguro que al 31 de diciembre ya estaba totalmente amortizado. Tengámosle colocando cuidado a estos números.

Vamos a mirar qué es el pasivo de la copropiedad, vamos a mirar qué debemos nosotros \$3.082.901.000 y ¿Cuál es nuestro patrimonio? \$1.243.000.000, Qué tengo, que debo y que me queda. En ese orden de ideas, ¿dónde tengo estos \$4.326.000.000, los tengo representados en la siguiente manera:

En el activo tengo, en el efectivo y equivalente plata en mano, plata que yo, que la administración tiene \$814.523.893. En inversiones \$2.605.176.920. En deudores \$881.611.554. Primera aclaración, estos deudores son solo capital, solo administración, no incluye intereses de mora porque los intereses de mora, la copropiedad lo hace muy bien y es llevarlos a las cuentas de orden contabilizarlos por las cuentas de orden y al ingreso o al fondo de imprevistos se llevan los que realmente se pagan ¿Por qué? Porque todo esto es negociable cuando los casos van a juzgados, para no inflar estados financieros yo les muestro esto y en mi concepto la operación se está manejando correctamente.

En propiedad, planta y equipo \$24.920.000, yo tengo que desvirtuar algo que a mí se me dijo, es o se los decían, es que la copropiedad tiene \$3.000.000.000, eso es falso, eso es falso, porque la copropiedad tiene \$3.000.000.000, pero ya lo van a ver en la siguiente gráfica ¿sí?: En las inversiones \$1.486.638.262 es de la copropiedad y \$1.118.538.000 es de ustedes, esa plata no se puede disponer y más adelante vamos a ver que de esos \$1.486.000.000, \$1.050.000.000 es del fondo de imprevistos que no se pueden tocar es decir la plata no es cierta, si está, pero no disponible, para que por favor me entiendan. Entonces aquí ya tenemos esta parte.

Nuevamente, aquí en la parte inversiones, lo que yo les decía, de los \$1.486.000.000, \$1.153.554.096 hacen parte del fondo de imprevistos. Repito que quiere decir, no se pueden usar sin la autorización de ustedes, es decir, contamos con \$336.084.164 por concepto de recuperación de cartera y provisión de póliza de áreas comunes.

La provisión de póliza de áreas comunes está jugando un papel muy importante aquí, por lo siguiente: la póliza que ustedes tienen, que la copropiedad tiene rige del 01/01/2024 al 31/12/2024, para este año tuvo un costo de aproximadamente \$460.000.000 con un agravante: ustedes o su parte financiera estaba pasando por el ingreso el recaudo de la póliza que se le cobra a cada uno de ustedes y estaba pasando por el gasto lo que se paga o la amortización que llamamos nosotros.

Primera recomendación: la póliza cuando ustedes la pagan cumple un efecto casi de cuota extraordinaria, razón por la cual en mi concepto y respondo la pregunta de don Carlos no debe ir dentro del presupuesto, porque lo que yo recaude debe ser igual a lo que yo pague para que no vaya a generar ningún tipo de excedente. Más adelante lo van a ver, que yo hice la recomendación con esta teoría y el consejo dijo me parece que es bien y creo que el Administrador, repito para que no haya excedentes dados por la póliza, porque la póliza no tiene por qué dar excedentes.

En ese orden de ideas, nos vamos a la cartera, cartera sin intereses. A la administración nos adeudan \$593.869.208 y a ustedes los bloques les adeudan \$287.742.346, por concepto de pintura, ascensores, por los diferentes conceptos que ustedes tienen.

El detalle de la cartera, esto es muy importante, el detalle de la cartera:

La zona A adeuda al 31 de diciembre	\$125.164.587.
La zona B	\$284.244.684.
La zona C	\$96.705.615.
La zona D que es la que más adeuda	\$429.144.841.

Y las islas que es lo que llamamos al uso de la parte de atrás de los locales, esto de las islas, aquí estamos conciliando una parte con Carulla donde nos adeuda más o menos \$11.000.000, lo estamos conciliando porque hay una serie de... con Carulla, son \$17.000.000, que es lo que estamos conciliando, ya han venido comunicaciones con Carulla, ¿sí? También con agravante que ya ahoritica lo vamos a revisar.

Los deudores, la discriminación, ¿sí? Vimos el activo. Ahora vamos a ver el pasivo, porque aquí lo que quiero es que nos detengamos con estas dos gráficas.

Me vengo por este lado, las cuentas por pagar son \$201.146.865 y representan básicamente lo que la copropiedad adeuda a la compañía de vigilancia que se causa y que se paga en el mes siguiente.

Las obligaciones laborales \$73.557.854 que corresponde a la parte de provisiones laborales, todo su personal de administración es por nómina, razón por la cual se hace una provisión de cesantías, intereses de cesantías, toda esa parte que hoy ya están canceladas afortunadamente. Las cesantías fueron consignadas el 14 de febrero, los intereses de cesantías fueron pagados, pero por norma contable quedan dentro de esta provisión.

Los pasivos estimados y provisiones, estos \$19.700.000, corresponden a la provisión de servicios públicos que se hacen teniendo en cuenta la dinámica de los servicios públicos. Hay consumo de servicios públicos de noviembre y diciembre que se pagan en enero y hay consumos de la energía que se cobra en diciembre, que se causa en diciembre pero que se paga en enero, ¿Cuál es la idea? Dejar unos estados financieros contablemente depurados por eso esa provisión, hoy ya se eliminó.

Y los ingresos recibidos por anticipado \$49.397.908, que corresponden a los dineros que muchos de ustedes consignan de periodos futuros y que se disminuyen con la factura de mes siguiente.

Ahora miremos este número: esto es lo que es directamente proporcional a los ingresos inherentes a la administración. Vamos a mirar este número \$2.739.098.744. ¿Qué vemos acá? De esos \$2.000.000.000 cuando ustedes hacen sus asambleas o cuando ustedes hacen sus proyectos, nos piden a través de las actas que recaudemos nosotros ese dinero, nosotros lo que hacemos contablemente es llevar a una cuenta por cobrar contra una cuenta pasiva, es decir porque son dineros de terceros, nosotros manejamos dineros de terceros. Por eso nunca podrán encontrar en los estados financieros cuentas inherentes a mantenimiento de ascensores, a mantenimiento de certificaciones, no podrán haber, porque es que la administración no tiene nada, eso es de ustedes.

En ese orden de ideas, también tengo que aclarar varias cosas:

Primero, se crearon provisiones de años anteriores por \$452.314.882 que muchas de esas provisiones se crearon contablemente, pero que no se crearon respaldadas por un cash ¿Qué significa hoy? Que de esos \$456.000.000 hoy la administración tiene alrededor de \$250.000.000, respaldado en CDTs. El resto habría que entrar a hacer una depuración contable, pero hay que revisar qué efecto tiene estos \$400.00.000, que no hay lo van a mirar cuando revisen la parte de presupuesto. Todo lo que se les está presentando acá, más la parte de presupuesto es en aras de poder depurar estados financieros que no es tan fácil teniendo en cuenta la dinámica que venían manejando.

Nos devolvemos a este: tienen \$2.266.783.862 ¿Qué pasa? Si mañana o pasado mañana todos ustedes vienen a la administración y le dicen saben que devuélvame los recursos ¿Dónde están? ¿Cierto? Porque ustedes van a decir devuélvame los recursos, tendríamos que entrar a devolverles este número. Ya les voy a decir cómo se les devolvería.

Rendimientos financieros. Solamente quedó, ya me voy a detener también en este aclarando lo, aclarando por qué.



¿Cómo está conformado el patrimonio? el patrimonio de la copropiedad está conformado por \$1.199.869.210, más los excedentes que se generaron ya los vamos a mirar también \$138.141.619 y aquí hicimos algo que era interesante es que ustedes traían en sus estados financieros que presentación de estados NIIF, el efecto de los estados NIIF, que había generado \$175.000.000. La recomendación es ya empezar a hacer una depuración contable para sacar unos estados financieros un poco más reales. Acá tendríamos una pérdida acumulada de \$94.000.000.

Venimos ya a la parte del balance de terceros ¿Qué les debemos y donde está la plata? Nosotros les debemos \$2.266.783.862, lo que yo acabo de decir, mañana, ¿discúlpeme? \$2.266. Vamos a mirarlos acá, estoy \$2.266. A ver, vamos a devolvernos \$2.266, ¿Dónde está el dinero de ustedes?

Reitero en inversiones hay \$1.118.538.000 lógicamente, en el hipotético caso que hay que devolver hay que esperar a que se vengán lógicamente. En cartera habría que recaudar esto o decirle esto se lo deben sus vecinos, no puedo devolver algo que no me ha entrado. ¿Y recuerdan el efectivo que les nombraba por allá que había ochocientos y pico de millones? vamos a comenzar a devolverlo. Ahí está el dinero de ustedes.

Aquí les estaba mostrando el balance de terceros, ahora vamos a ver el balance de la copropiedad, ¿el balance de la copropiedad Qué dice? Ustedes tienen \$2.059.000.000. Señores, administración, ¿Cómo está esa plata? \$1.486.638.262 en inversiones, cobre la cartera de \$593.000.000 venda lo que tiene, pero al final usted tiene un rubro negativo de \$45.000.000. Es decir la administración trabaja con los recursos de ustedes, plata no tiene la administración, quiero ser muy claro, plata no tiene la administración.

Ahora es claro que hoy la copropiedad ya pagó el seguro de áreas comunes que cubre un año y a ustedes se los recobra en doce meses. Eso es un error, en mi concepto es un error. Yo he hecho una recomendación y decía, ¿Por qué no se piensa en que sí..., porque es que hoy ya desembolsaron la copropiedad ya desembolso...Mauricio, la primera cuota fue cuanto del seguro: (\$167.000.000) y ya dimos una segunda cuota de (97.000.000), ya hemos desembolsado casi \$280.000.000 que hacen mella en el flujo de caja y a los copropietarios le recogemos en doce meses, más los que no pagan, eso está generando un hueco en la caja.

Una recomendación: ¿Por qué no se piensa, en que ese seguro se pueda causar en octubre, noviembre y diciembre? Con eso cuando se cause y se cobre ya por lo menos se tiene algo y no se está financiando esa parte. Es una recomendación simplemente. Si lo aceptan ustedes, porque son los que van a pagar correcto.

Para este año es importante también aclarar que lo que se hizo desde el área contable y financiera fue coger los \$460.000.000 del seguro y dividirlo de acuerdo al coeficiente para que el gasto sea \$460.000.000 y no genere excedentes. Reitero, el seguro no tiene por qué generar excedentes porque no hace parte de los ingresos de la copropiedad.

Yo quiero que nos detengamos acá, acá están todos los ingresos y voy a ir a la pregunta de la señora. Ustedes tenían una mala política contable que lo he repetido varias veces. Y es claro que no es que se hayan ganado \$460.000.000 en el año. Es claro que cuando comenzamos a hacer la depuración contable y yo digo miércoles esto no tiene razón, esto no tiene razón, vamos a hacer una depuración a los estados financieros y teníamos un monto por allá como de cuatrocientos, como de quinientos y pico de millones. Se le reconoció intereses a las zonas o a los interiores o a los bloques, que a la fecha habían pedido que se le constituyera inversiones. Aquellos bloques que tenían inversiones se hizo a prorrata y se les reconoció a 31 de diciembre antes de hacer el ajuste el valor de \$49.512.812.

Y voy a hacer la respuesta en mi concepto que alguien va a decir, pero si yo recaude la plata y la tenían en su poder, por qué no me reconoce algo. Primero, la copropiedad no es entidad

financiera. Segundo, yo no puedo reconocer, ni recibir cuotas voluntarias, porque me puede ver abocado a sanciones de la Superintendencia Financiera. Tercero, en aras de una depuración contable repito, se hizo el ejercicio: se le reconocerá a las personas o a los bloques que tiene inversiones y podemos entregar una relación de los bloques que fueron cargados. Es que inicialmente, ese era el deber ser. Ese era el deber ser.

Ahora si no es así, si no hacemos ese ejercicio contable, primero no mostramos la realidad y segundo, ustedes se acuerdan que yo les mostraba allá atrás que ustedes habían dado unos excedentes contables de \$138.000.000, pues claro por el efecto que tienen estos \$406.000.000. Si no contablemente hubiéramos tenido una pérdida que directamente en las copropiedades las personas que saben de propiedad horizontal saben que esa pérdida tiene que ser asumida ¿Cómo? Bajo una cuota extraordinaria. Es un déficit. Muchos dirán fue un error, pero uno también tiene que ser concreto. Es como más adelante les voy a hacer la pregunta ¿ustedes han visto lo que tienen en el fondo de imprevistos?

El fondo de imprevistos, ustedes lo alimentan por... el insumo del fondo de imprevistos son cuatro variables: los intereses de los CDT, los rendimientos de las inversiones, los intereses de mora de la cartera, lo que se recupere en cartera y pregunto, más del 2.5 cuando la norma habla de 1,5, ustedes sobre evalúan en el 2.5. Pregunto ¿Qué objetivo tiene tener en el banco \$1.500.000.000 y la copropiedad con unas necesidades inherentes? Ese es un ejercicio ¿O es que les vamos a pedir cuota extraordinaria cuando tenemos \$1.000.000.000? O sea, yo me pude haber equivocado, claro, yo soy un ser humano, pero pienso que este asiento contable cuando se le presentó al consejo de administración se presentó como se lo estoy presentando a ustedes.

Puede que ser que haya que repartir más, básicamente se reversará el asiento contable, pero hoy los invito a que revisen que el asiento contable intentó solucionar un problema que ya lo vamos a ver en donde está generado.

Básicamente, tenemos toda la parte de los ingresos. Es importante también aclarar que tenemos ingresos por la cancha de fútbol, por la cancha de tenis, por el alquiler de este salón, en fin, una serie de ingresos que nos van a permitir, que le permiten a la copropiedad sobrevivir. ¿Dónde nos gastamos la pata? Acá. La plata no la gastamos de la siguiente manera:

Todo el personal, ustedes tienen ¿47? 50 funcionarios de planta: las señoras de mantenimiento, los toderos, 9 de administración, porque el señor Revisor fiscal y el señor contador somos contratistas, entonces no estamos acá. Pero ustedes tienen personal donde toda la carga prestacional les genera un gasto de \$1.470.961.000 Los honorarios \$139.029.817. Los seguros se los estoy mostrando acá porque así estaba planteado en el P&G, pero hay que retirarlo. \$410.000.000. Servicios y contratos, servicios públicos y contrato de vigilancia que es el que más mella hace acá \$1.892.633,23. Gastos legales \$5.246.172.

Vamos a mirar este número a continuación, mantenimiento y reparaciones \$548.262.145, la parte de diversos, \$160.683.000, la parte de asamblea, la parte de elementos de aseo y papelería, en fin y esté diversos y el fondo de imprevistos \$90.000.000.

Resulta que ustedes tenían un problema. Ah, bueno, antes de, aquí en esta torta van a ver el gasto de personal como está. En gasto de personal en la parte administrativa se causó \$430.833.629, con 9 funcionarios, la parte de mantenimiento de obras, \$421.490.180, con 16 funcionarios y, mire en servicios generales, \$618.637.264, con 25.

Es importante tocar acá algo que ustedes tienen dentro de sus estados financieros y es que ustedes le consignan, ustedes no, ustedes le pagan a su personal una prima de vacaciones, está ya establecida y esa se hace es porque ustedes lo ordenaron porque es un derecho, porque ustedes son generosos con sus funcionarios y que el contador no lo puede quitar, yo no me puedo poner aquí: voy a desmontar o el consejo no puede desmontar, las cosas, yo soy contador no abogado, las cosas se hacen al derecho, eso está aprobado, claro eso tiene un

porcentaje ¿Cuál es la norma? Todo aquel funcionario que cumpla un año tiene derecho a una prima de diez días, diez días se le paga y eso hace parte y se le paga a todo el personal, no solamente para los de servicios, es para todo el personal.

Ahora, aquí vemos como fue el comportamiento de los gastos, vemos que el gasto de vigilancia fue un valor de \$1.512.401.791 con un agravante que viene sucediendo desde el año inmediatamente anterior y es que ahora por la disminución del horario laboral, la vigilancia sufre dos incrementos. Primer incremento el primero de enero, segundo incremento el 15 de julio, hasta que logremos equilibrar las horas que el gobierno quiere. Es que eso es muy fácil en las personas de mantenimiento porque salen y se van para su casa una hora menos, pero en vigilancia no se puede hacer así y esa hora la pagamos nosotros o la pagan ustedes, entonces por eso se genera un papel muy importante.

Y aquí vemos el valor del servicio de energía y el valor del servicio de acueducto. Aquí lo que quiero es que nos detengamos para que miremos cuál fue el valor presupuestado que es la casilla verde, frene al valor ejecutado. En cuanto a los ingresos, se causó el 100%, de lo que se presupuestó y así sucesivamente en cada una de estas cuotas, a excepción de que no se había presupuestado nada de rendimientos financieros y nosotros llevamos a ese ingreso \$406.775.000 repito después de haber hecho la distribución de los intereses correspondientes.

Aquí vamos a ver ahora la parte de los gastos, en la parte de los gastos decimos: yo tenía presupuestado para la parte de personal \$1.963.64.588, me gasté \$1.470.961.086, hubo un ahorro ¿ah pero porque hubo un ahorro? Porque la nómina fue... había personas que salían, había personas que entraban... no fue constante para este año, aquí por eso se generó este ahorro de \$1.470.000.000.

Los honorarios se habían presupuestado \$115.560.000, se ejecutaron \$139.027.000. La parte de seguros quedó exactamente igual que ya por supuesto. Los servicios de aseo y contratos teníamos un presupuesto de \$1.834.000.000 y nos gastamos \$1.866.000.000 repito por efecto de lo de la vigilancia.

Y me quiero detener en esto: nosotros teníamos presupuestado, ustedes aprobaron el año inmediatamente anterior un presupuesto de \$161.986.416 y la administración ejecutó \$548.548.585. Cuando me detengo a mirar dónde está el problema observo que el año inmediatamente anterior dentro del presupuesto NO les incluyeron todas las obras. En una parte del presupuesto o en la hoja siguiente al presupuesto dijeron: proyectos a desarrollar y metieron arreglo de canales, pintura de bloque y una serie de proyectos que repito en mi concepto no podían ir ahí, tienen que hacer parte del ingreso de gastos y costos de la copropiedad.

Cuando yo me doy cuenta de ese error y afortunadamente ustedes tenían esa plata allá en los CDTs porque la cuenta estaba sobre girada, estaba volteada, con ese dinero lo que pudimos fue subsanar contablemente ese error. Y por eso para el presupuesto que les vamos a presentar más adelante, se van a dar cuenta que se tiene que seguir pintando los bloques, se tiene que seguir arreglado las canaletas, se tiene que seguir arreglado los andenes, porque ya se hicieron obras donde muchos de ustedes pusieron materiales y la administración puso la mano de obra y tiene que ser justa la operación con los demás hay que continuar. Por eso lo van a ver. Ese fue el efecto de los \$428. Tratar de tapar este error contable, llámemelo así para subsanar.

En los diversos se gastaron \$127.383.000, perdón se presupuestaron \$127.000.000 y se gastaron \$160.000.000 por efecto de las asambleas que ustedes hicieron el año inmediatamente anterior, que tiene un costo elevado. Y el fondo de imprevistos que es la causación que ustedes hacen.

Esa es la parte de los estados financieros que yo quería explicarles para que ustedes supieran donde está la plata, qué es de ustedes, qué es la cartera, cómo se ha manejado y por qué el

efecto de los \$406.000.000 que repito, es tratar de solucionar algo porque en algún momento deben tener estados financieros reales y acordes a la realidad y no hay nada más que hacer, discúlpenme que se los diga o si no van a seguir con el mismo error. Muchas gracias y si tienen alguna pregunta déjenme descansar. Señor presidente.

Presidente: Bueno, muy bien, entonces vamos a, vamos a hacer una ronda de preguntas y comentarios a los estados financieros del 2023...listos, comenzamos entonces, zona B.

Álvaro Ortiz Castellanos, B5- 412: Si una pregunta más que todo aclaratoria: ¿Esa cuenta que llama "impacto de adopción de NIIF", existe o se debió haber acabado hace rato o qué? Porque hace rato se debió haber adoptado las NIF.

Contador: Ustedes la ven ahí, pero por recomendación del revisor fiscal, él solicitó que se reclasificara que era el efecto que tenían los \$94.000.000 que yo les mostré allá, pues porque básicamente ya no debería aparecer, ese es fue efecto de allá del 2015, cuando nacen las NIIF, pero por presentación en los estados financieros quedaron, pero ya por presentación no está.

Martha Gálvez, B9: Quiero agradecer el informe suyo, que es el informe más aterrizado como informe a la asamblea y recomendar para los futuros, que los primeros informes que deben presentar para ubicar a los otros son los informes financieros, porque cuando hay tanto tema, usted lo hace bien, decir cinco, cinco, cinco, nosotros salimos con una desinformación total sobre todo cuando hemos estado desconectados de información, Me parece válida, clara su información, y eso nos ayuda a nosotros mucho para saber hacia dónde vamos y qué debemos corregir y qué debemos ajustar y cómo va a ser la ejecución de nuestro presupuesto, gracias.

William Gabriel Ferro C16-109: Pregunta ¿Por qué razón no se contabilizan los seguros, igual que lo de vigilancia, no serían similares en su concepto?

Contador: La vigilancia hace parte de los gastos inherentes a la administración. Es decir, en su factura usted no la va a ver, porque la administración coge ese pedacito que ustedes pagan y lo distribuyen, pero ustedes en su factura sí ven por aparte el seguro. Correcto, no lo pueden quitar, no lo podemos hacer porque eso cumple en mi concepto una especie de cuota extraordinaria que tiene fin específico. Por ende, mire yo lo hago en el sentido que no pase como pasaba anteriormente que el seguro les generaba utilidad ¿correcto? Yo les hablaba de que se causaba un valor y se pagaba otro y ahí generaba una utilidad. Pero básicamente si la revisoría fiscal recomienda que se pase por el P y G lo hacemos.

William Gabriel Ferro C16-109: Lo que pasa que para mí esto es un caso... que tengo que pagarlo y punto... entonces y por qué no lo incluyo dentro de la cuota de administración...

Contador: Ah, bueno, entonces es, no mostrarlo como un seguro, sino subirle eso le entiendo al señor, dentro de la cuota de administración para que pase por ingreso y gasto, también, esa es recomendación. Yo hago caso.

William Gabriel Ferro C16-109: Si no es así, ¿entonces si alguien no paga un seguro qué pasa? O esa yo no pago el seguro y solo la cuota de administración, si pago incompleto, el seguro queda corto. Por qué no incluirlo. Pero eso es un tema contable.

Carlos Miñana, C1: Una pregunta. Me impresiona el gasto en la energía \$297.951.000, ya para el próximo año en el presupuesto cuando uno ve son trescientos y pico de millones en energía, ahora siendo que hay cuestiones solares, etc., etc., ¿Qué tanto de este gasto en energía podríamos ahorrarnos si instaláramos paneles solares en áreas comunes etc., etc., tenemos muchos techos etc., etc.? Ahí lo dejo porque me parece que es un gasto bestial, son \$300.000.000 mensuales en energía.

Contador: Son anuales.

Presidente: perdón son anuales, lo siento, son \$300.000.000, son casi veintitantos millones de pesos mensuales, ¿correcto?

Aura María Díaz, A4: Quiero aclarar, una, una cuestión con la energía, a los ascensores nos cobran, o sea llegan las facturas acá, nos las descuentan y hay el recobro, recuperación en esa parte y en este momento están instalando paneles solares en ciertas partes de las áreas comunes.

*(Intervenciones fuera de micrófono).*

Carlos Miñana, C1: Yo tengo energía solar en una casa y la instalación vale \$400.000, cada panel solar y digamos el aparato que controla todas las baterías y todo y a mí me salió todo por \$12.000.000 y tengo una casa en el campo y yo no gasto un peso en energía, por \$12.000.000, pero para lo que son las luces de las áreas comunes, incluso creo que con uno o dos paneles aguantaría.

Beatriz Sánchez, D6-416: Señor contador, me queda una inquietud, cuando usted planteó el tema de las primas de los 50 trabajadores y trabajadoras y habla de los gastos que hay sobre este ítem y plantea que son 10 días que se les paga, entonces es para aclarar que no son 30 días en el año que se divide...

Contador: No, discúlpeme. A ver, en la parte salarial, los funcionarios de la administración tienen una prima extralegal, que está dada por cada año diez días se le dan, el promedio básicamente es de \$400.000 que se le entrega a cada uno de sus funcionarios, repito que eso fue aprobado en alguna asamblea porque eso lo traen ustedes desde hace muchos años.

María Claudia Rodríguez, D2: Insisto, los rendimientos financieros generados por las cuotas de ascensor no son rendimientos ni se deben presentar en el estado de resultados de la administración. Uno. ¿Por qué? Porque son de los copropietarios de cada bloque, tienen que registrarse esos rendimientos a los propietarios de cada bloque. Dos, en dónde dice, cuál es el sustento jurídico, que ya se los hemos preguntado varias veces a la administración, ¿cuál es el sustento jurídico por el cual ustedes dictaminaron que nosotros no tenemos derecho a rendimientos financieros cuando no se haya solicitado la inversión? En dónde nos dicen, ¿señores, comité asesor, inviertan? ¿En dónde está eso?

Contador: A ver, yo no me puedo poner aquí con todo el respeto, yo estoy tratando de ajustar para que la copropiedad vaya a tener los menores inconvenientes legales. En ninguna parte dice, pero yo a ustedes no les puedo reconocer es mi concepto intereses por algo que ustedes no dijeron que se constituyera la inversión.

María Claudia Rodríguez, D2: Pero son nuestros recursos.

Contador: Si señora, yo nunca estoy diciendo que no, ya le doy micrófono, yo doy mi exposición. Es claro que así como yo comienzo a reconocer intereses, mañana o pasado mañana, un copropietario va a ir a la superintendencia financiera y va a decir en Paulo VI unidad uno reconocen intereses por algo que no es, están recaudando dinero por algo que no es, ustedes se pueden ver abocados a una sanción.

Repito, lo segundo que se hizo, es en aras de enderezar la contabilidad de la copropiedad, yo les explicaba, si no es por los \$400.000.000 que generaron los excedentes de \$138.000.000, ustedes fácilmente hubieran tenido una pérdida de más de \$50.000.000, es muy fácil, llame a los copropietarios y cobremos vía cuota extraordinaria y cobremos esa pérdida. Y repito, eso no tiene ninguna presentación ¿que yo les pida a ustedes una cuota extraordinaria con \$1.500.000.000 en un banco? Entonces tengo que ser coherente en un ejercicio contable frente a rendimientos y frente a dineros que tiene la copropiedad. No correcto.

Presidente: Si, supongamos el bloque X le dijo a la administración, ponga eso en un CDT ¿si se han reconocido?

Contador: Señor presidente, yo les acabo de decir que antes de ese asiento se hizo una depuración contable, se revisó qué bloques tenían CDTs desde su tiempo y les abonó \$49.000.000 casi \$50.000.000 lo van a ver en los estados de cuenta que ustedes solicitan, porque también teníamos que ser coherentes y todo no es plata de la administración hay que entregarles proporcional, pero no podíamos entregarle a alguien que no dijo que no se le constituyera. Ese fue.

María Claudia Rodríguez, D2: ¿Dónde está eso?

Contador: En ningún lado.

Presidente: Bueno, seguimos entonces, yo creo que la aclaración, que la información está ya clara. Otra cosa es que usted no esté de acuerdo con la decisión que se tomó, ¿sí?, pero la información está clara, eso es lo que hay y lo que se ha hecho.

*(Intervención fuera de micrófono).*

Presidente: Bueno... correcto, último punto del día de hoy es la presentación del presupuesto...ah se va a aprobar... aprobación de los estados financieros del 2023, vamos a hacer la votación, entonces. Entonces se abre la votación. Entonces alisten su dispositivo de votación.

Susana Urrea, C11: No sé si de cara a lo que vimos esta mañana en la auditoría, ¿aprobamos estos presupuestos? ¿Qué va a afectar? Los estados financieros, sí. Pero hay más plata que va a aparecer del 2022 que está sin saberse. ¿Y eso afecta este o no lo afecta? Es que para saber qué decisión estamos tomando.

Contador: Es claro que todo lo que pase en la auditoría va a afectar y va a generar un impacto en los estados financieros. Mi recomendación respetando la del señor Revisor fiscal, sin ser tajante, en el momento en el que se encuentre el valor, el número que afecte los estados financieros se contabilizara en su momento, es decir, si llegamos a abril y el número, lo contabilizaremos en abril, pero si aquel número es significativo, la norma lo dice tendré que abrir estados financieros de años anteriores donde se decretó el impacto para variar esa información.

Entonces, hablemos de los \$93.000.000 que esta mañana hablaban frente a los \$4.000.000.000 de presupuesto qué porcentaje es, vamos a decir "no es material", pensemos no es material. Entonces, contabilicémoslos cuando tengamos ya todos los papeles. Pero ojo averiguando y averiguando llegamos voy a decir un número a \$2.000, el número ya es material, ya no genera el mismo impacto, por ende tendría que devolverme al año donde está y hacer el ajuste allá generando lógicamente esa... y corro otra vez saldos a ver qué efecto tuvo.

Es importante porque hoy yo trabajo sobre \$93 que repito no es material, pero no sé qué pueda pasar más adelante. Porque recuerden, hay casos donde se condonaron intereses sin la autorización ¿Se va a repetir? Y tenemos dos o tres, pero no sabemos cuántos puedan salir, entonces ese número puede ser material, pero una vez se tome una decisión se les informará.

A ver, básicamente, lo que yo les decía, es que el efecto del 2022 yo no lo puedo solucionar, nosotros tratamos de trabajar en el 2023 porque también necesitamos tener algo ya real, lo que les presente porque si no seguimos con mi respeto patinando y patinando, es mi posición.

Asambleísta: ¿Pero se puede aprobar el 23 sin aprobar el 22?

Revisor fiscal: Si efectivamente dentro de mi dictamen lo que les comentaba era eso que no es razonable por el resultado de la auditoría, que afectaría o impactaría los mismos. Pero lo que se trabajó en el 2023, se hizo bajo la norma, sin presentarle a ustedes digamos por parte mía salvedad en desfalcos, en desviación de dineros, en faltantes, en algo agravante del 2023 que han hecho alguna mala actuación tanto administrativa como consejo como contador, no lo hay. Las salvedades son referentes a salvedades anteriores.

Presidente: Bueno, entonces vamos a aprobar o no aprobar los estados financieros del 2023. Recuerden que va a haber otra asamblea para aprobar los del 2022...cuando se tenga la información segura. ¿Listo? Vamos entonces a la votación.

Presidente: Bueno. A ver lo que acaba de decirnos el señor contador, uso una palabra si es material, o no es material. En últimas, lo que yo entendí es que si es un valor pequeño es decir unos \$100 o \$200.000.000 que no es significativo para un presupuesto de \$4.000.000.000, no valdría la pena. Si la cosa se pone en que ha habido unas irregularidades de \$2.000.000.000 ahí sí habría que revertir las cosas. Pero con lo que más o menos la auditoría ha mostrado, estaremos en el orden de los \$200.000.000 o así, no habría necesidad de modificar, o sea se podrían incluir en el presupuesto del 24. ¿Sí? ¿Listo? Entonces podemos seguir adelante.

*(Intervención fuera de micrófono).*

Asesor jurídico: Es decir, para darles una cifra, no la tendríamos en este momento, pero de acuerdo al hallazgo de la auditora y lo que nosotros tenemos no nos da más de \$150, diría yo, es un estimado.

Presidente: De todas formas, también lo dijo muy claramente el contador, si aparece algo en el 2017 superirregular, que es inmenso, etc., etc., habrá que devolverse y hacer un cambio...

*(Intervención fuera de micrófono).*

Presidente: Bueno, entonces por favor sometemos a aprobación los informes del 2023, ¿listos? Si o no, ¿ya estamos listos?

Grupo empresarial Nexos: Ok señores asambleístas, la pregunta quedaría Aprobación de los estados financieros del año 2023, con dos opciones de respuesta, 1 SI, 2 NO. Señor presidente, ¿lanzamos votación?

Presidente: Bueno, iniciamos votación.

Grupo empresarial Nexos: Bueno, iniciamos votación. Ok señores asambleístas, en estos momentos ya la votación está habilitada, recuerden que son dos opciones de respuesta, 1 SI, 2 NO., si quieren seleccionen la respuesta y opriman la tecla blanca, la primera que está en el dispositivo, para rectificar que su voto fue enviado correctamente rectifiquen en el dispositivo aparezca un Ok, así comprobamos que su voto fue válido correctamente...

Presidente: Eh, tienen el derecho a no votar, eso sería como un voto en blanco no hay ningún problema, pero quisiéramos saber que conscientemente no quieren votar.

Grupo empresarial Nexos: Ok señor presidente, señores asambleístas, las unidades que faltan por votar o pendientes de votar es:

LOCAL A1.

A1.

C3.

D17.

D18.

D21.

Se hace la confirmación que esas unidades no se encuentran en la asamblea en este momento.

Presidente: Listo entonces leamos los resultados, por favor.

Grupo empresarial Nexos: Cierra votación. Ok para que quede en acta, los resultados a la pregunta aprobación de estados financieros del año 2023.

### Resultados de la votación: Aprobación de estados financieros del año 2023.



- Sí: 55.05%
- No: 37.84%
- No han votado: 7.18% 7.10% corrección.
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Presidente. Bueno, para cerrar la sesión de hoy vamos a abordar el presupuesto del 2024, y con eso terminamos la reunión de hoy... El porcentaje está aprobado con el 55% contra el 37%... Los informes, con el 50% más uno dice, bueno, con la mitad más uno se aprueba, dice el Revisor fiscal, los informes financieros. Bueno, por favor continuamos, entonces este sería el último punto, les pido un poquito de paciencia, habíamos dicho que íbamos a sesionar hasta las cinco, todavía queda tiempo, bueno.

## 9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA VIGENCIA 2024.

Contador: Bueno, esta gráfica del presupuesto es una gráfica bastante pesada... esta plantilla que se les presenta a continuación y que ustedes tienen en sus cartillas, tiene una variable: primera variable la cuota de administración se incrementa en el 12% ponderado. Segunda variable: ya no estamos en la parte de los rendimientos financieros, dense cuenta que ya no estamos presupuestando lo que se ejecutó el año pasado, porque ese es un valor que como les decía viene de años acumulados y no vamos a lograr por más que tengamos inversiones llegar a ese valor. Entonces aquí estamos aterrizados a la realidad. Y básicamente yo me quiero detener, voy a hacer un barrido rápido porque sé que están cansados de esto.

Todos los rubros han venido teniendo un incremento del 12% donde el rubro de personal y en la administración se sube el salario el 9.27% teniendo en cuenta que más de casi todas las personas ganan más del mínimo, pero también lo he tratado de colocarlo en diferentes puntos



del consejo, es tratar de subir ese en que sea el IPC para que las personas no pierdan poder adquisitivo.

Además, además, discúlpenme teniendo en cuenta que el 50% son personas que nos colaboran o que les colaboran en el servicio de aseo. Es básicamente lo que yo traigo y ya lo van a discutir. En ese sentido, entonces el personal sube el 17.43, no es que le subamos a la gente el 17,43, es por el ponderado que genera la presentación de ese presupuesto frente a lo que se ejecutó en el año inmediatamente anterior, pero reitero se le subiría el 9.28%.

Aquí, en la parte de las asesorías contables, en la parte de los honorarios también se incrementa el 9.28%. En asistencia se incrementa el 1.20 vemos que la póliza de seguros no. Vemos que en la póliza de seguros, e inclusive no la tengo contabilizada como ingreso por el efecto que les decía, pero si quieren la seguimos partiendo, repito porque en mi concepto profesional no debe ir.

Vemos que tenemos que continuar con la parte de mantenimiento, recuerden que yo les decía que mi posición contable es que todos los ingresos y gastos deben pasar por el presupuesto A excepción de la cuota del seguro, entonces yo no dejo nada al azar en el sentido de proyectos de inversión que nos pueden estar enredando la vida a futuro. Yo lo incluyo acá.

¿Qué es lo que estamos viendo? Que nos gastamos los \$540.000.000 y tenemos presupuestados \$636 del cual tenemos un detalle: la administración tiene un detalle porque tiene que continuar con obras de mejoramiento de andenes, pintando los bloques, tiene que continuar con andenes, tiene que seguir haciendo canales, tiene que seguir haciendo su operación normal. Por ende, yo lo estoy presupuestando acá. En ese orden de ideas, voy a avanzar bastante rápido pero porque tengo que llegar al número que nos interesa.

En ese orden de ideas nosotros vamos a recibir \$4.463.000.000 frente a unos gastos de \$4.975.000.000, muchos de ustedes cuando revisaron sus presupuestos pensarían, oiga nos están mostrando un presupuesto con un déficit, pero repito, en aras de poder mostrar la realidad sí hay un déficit. Hay un déficit que como yo la planteo al inicio que es muy fácil poderlo solucionar, pero es lo más impopular, lo más fácil es cubrir \$525.000.000 con alternativa número tres: una cuota extraordinaria. Eso es lo más impopular, teniendo en cuenta lo que yo les decía al comienzo con la plata en el banco. ¿Para qué? Entonces eso es impopular.

Entonces traemos dos alternativas. Las dos alternativas que traemos es primero, el fondo de imprevistos que ustedes tienen lo están alimentando proporcionalmente, y discúlpenme la palabra de una manera absurda: lo alimentan con los rendimientos financieros de las inversiones, con los intereses de mora de la cartera, con la cartera, con el 2.5% de lo que le cobran en la cuota cuando la norma dice que es el 1%, uno dice ¿para qué se alimenta tanto si la copropiedad necesita plata?

Entonces lo que yo les traigo es lo siguiente: permítannos que los rendimientos financieros de las inversiones que genera el fondo de imprevistos pasen a rendimientos financieros normales, es decir, que los podamos ver dentro del rubro 42 rendimientos financieros, que de acuerdo a lo que yo les hablaba inicialmente, para este año se tiene estipulado que van a generar \$144.000.000. Entonces es quitarle al fondo de imprevistos y pasarlo para la operación normal.

Permítannos que estos \$249.000.000 que ya están en rendimientos financieros en el fondo de imprevistos se traigan para la operación normal. Estos rendimientos ustedes lo van a encontrar en el patrimonio, razón por la cual, aparte de que están en el patrimonio, están en flujo de caja. Entonces los necesitamos traer para este lado. Permitamos que se autorice la diferencia de los anteriores conceptos es decir que estos \$131.000.000 de mora, de mora de administración y garaje que están contabilizados en el fondo de imprevistos, poderlos traer para el ingreso de la copropiedad. Al final también necesitamos que nos autorice que el fondo de imprevistos se alimente con el 1%. Pero ojo, a ustedes les cobran el 2.5% seguiríamos cobrando ese 2.5%,

pero le hacemos el alimento con solo el 1% que la ley lo dice de esa manera, es decir nos ganamos ese 1.5 de más para flujo de caja en la administración.

Si ustedes permiten eso, tengo que ser claro, no es que les vaya a disminuir, no, es hacer ese esfuerzo que ustedes ya vienen acostumbrados a hacerlo, pero si ustedes ya traen la dinámica sigan lo haciendo, pero alimentamos el fondo de imprevistos.

Presidente: perdón un momento, hay que pedir la palabra, falta la tercera alternativa. Esperemos a tener las tres alternativas y ahí si ya las comentamos, ¿sí?, perdón, no, no, no.

Consuelo Meneses, D23: Esa alternativa en qué nos beneficia a nosotros

Contador: Mire, es muy fácil si usted no toma la primera, y no toma la segunda, tiene que tomar la tercera porque la copropiedad si no autorizan los \$525.000.000 tiene que tomar algo, no siga pintando, saque personal, no contrate contador, no podemos hacer y no va a poder funcionar, no va a poder funcionar porque recuerden, sumerme me pido la respuesta y yo se la estoy dando sumercé.

Consuelo Meneses, D23: Nos están diciendo es incluso bajar el porcentaje del fondo de imprevistos, entonces lo que tú nos acabas de decir en la alternativa es que les autoricemos mover ese dinero para el flujo de caja de la administración, pero al final rematas diciendo que les autoricemos hacer eso, pero entonces yo, mi pregunta es tal vez no la hice bien ¿para qué movemos esa plata al flujo de caja de la administración? Cuando tú rematas diciendo, que ese movimiento no nos va a modificar en nada la cuota, vamos a seguir pagando la cuota con el aumento que toca, etc. Entonces no entiendo.

Contador: Claro porque básicamente yo tengo que buscar la fórmula para subsanar estos \$525.000.000 porque yo tengo que seguir haciendo esta, yo tengo que seguir haciendo esta serie de actividades, pagando vigilancia, pagando mi nómina, pagando mis profesionales, haciendo mantenimientos, eso es como en la casa: si yo me gano \$100 y mañana no tengo esos \$100, sino \$80, tendré que mirar donde saco esos \$20 de ahorro, de alguna manera tendré, o recorto el gasto, no ejecuto ciertos gastos, pero aprieto mi presupuesto, nos pasa exactamente lo mismo acá.

¿Qué les estoy diciendo? Con las alternativas uno y dos yo trasladaría esos valores para nivelar, pero aparte de que traslado el ingreso, traslado del flujo de imprevistos, lo disminuyo y lo paso a mi flujo de caja normal, que me permita generar mi operación normal.

Presidente: A ver, perdón, perdón, perdón, para decirlo en palabras de personas que no somos contadores: para seguir funcionando normalito, no hacer grandes inversiones, no comprar nada especial, es decir, para mantenernos, así como venimos, el presupuesto para este año con el aumento nos quedarían faltando \$525.000.000 sin hacer nada especial, para seguir como venimos. Entonces la opción tres es cuota extraordinaria, para eso, la opción dos, que es la que está presentado, es para que tengan todo ese dinero allá que no es obligación en el fondo de imprevistos y úsenlo, úsenlo porque la ley no les exige tener todo ese dinero y hay otra opción, por favor terminamos de escuchar todas las opciones antes de votar.

Contador: Pero aquí el doctor me hace caer en cuenta que estoy equivocado en la alternativa porque el reglamento que ustedes tienen no permite trasladar los intereses de mora, porque ustedes lo tienen por reglamento, tengo que decirles que ahí sí no se puede.

Presidente: O sea, ¿faltarían ahí \$131.000.000? Bueno, pero entonces sigamos con la otra alternativa.

Contador: La otra alternativa es algo.

Alba Lucia Meneses, D12: Les quería preguntar ¿qué proyección tiene al poder trasladar el 1.5 de imprevistos, cuánto dinero se recogería en el año y amortiguaría este 1.5 para imprevistos?

Contador: Quede triste porque me acaba de decirle que me acaba de informar nuestro Revisor fiscal que tampoco puedo tocar el 2.5 porque también lo tienen ustedes por reglamento. En ese orden de ideas, vamos a mirar la dos que yo creería que es la que sí podemos trabajar. Complementar, alguien lo dijo muy bien. Ustedes recuerdan que yo les hablaba por allá cuando les mostraba el patrimonio de \$450.000.000 que habían hecho por allá de provisiones. Que necesitábamos de alguna manera poder limpiar esas provisiones porque ustedes traían provisiones de proyectos de ascensor, provisiones de cancha de futbol, provisiones... de seguridad, hay unas provisiones que llaman bolsillo, porque con las anteriores compañías de vigilancia se tiene una parte de su rubro que es un 1% que se tenía en su momento, que del contrato se le descontaba un 1% y se guardaba ahí.

Ahí hay una serie de provisiones que podríamos utilizar, como dice acá depuración de saldos de las siguientes cuentas. Esto tiene dos alternativas, 1° seguimos depurando estados financieros y 2° nos va a permitir tener plata. Es claro que esto se debe hacer tanto contablemente como en dinero.

Trasladamos y cancelamos la provisión de gastos especiales que se tenía con la anterior compañía de vigilancia en la cual tenemos un saldo de \$52.630.020. Tenían un aporte, aquí constituyeron un aporte extraordinario del Banco Caja Social, proyecto fibra óptica \$75.624.000. Tenían un estudio de asentamiento diferencial \$38.683.000, Tenían un mantenimiento de ascensores, escenarios deportivos y zonas comunes, \$27.000.000. Tenían un fondo para cuotas de ascensor de bloques por \$166.000.000, un fondo de pintura cerramiento por \$30.000.000, un proyecto de construcción de líneas de vida \$45.000.000 y una reposición de tanques acumuladores por \$15.000.000

Esto está en el pasivo. Qué está en plata, en plata tenemos un recurso por \$166.000.000, un CDT por \$77.910.000 y un CDT por \$148.000.000 y \$60.000.000. Al tomar este efectivo y disponible que está restringido, lo que nos daría es que tendríamos que tomar \$73.041.203 del fondo de imprevistos, para dejar ese ejercicio en ceros. Que era, creo que eso tenía otro fin, correcto, que eran para el reglamento.

¿Qué pasaba anteriormente? Ustedes constituyeron unas provisiones repito, ¿pero qué logramos encontrar? En un año exacto, no recuerdo muy bien, ustedes autorizaron una provisión como de \$230.000.000, si no me equivoco... Ustedes autorizaron una provisión de \$215.000.000 y la provisión se constituyó y se constituyó en plata. Esa provisión cuando llegamos y donde está la plata, no está: es una provisión de papel ¿qué hizo la administración? Tratar de encajarla y encajó estos \$166.000.000 que como les digo es lo que tenemos.

Esta alternativa que se fijó con la administración es la que tal vez más puede funcionar, teniendo en cuenta que me debo retractar de las dos primeras que no podemos usar y no podemos ir en contra del reglamento, es la alternativa que les traigo señor presidente.

Asesor Jurídico: Lo que pasa es que el reglamento trae una alternativa, pero es que ya tocaría mirarlo con el presupuesto, o mejor dicho con los proyectos de inversiones que se vayan a hacer, porque trae una alternativa para utilizar los fondos de imprevistos y dice que la asamblea en general puede utilizar a la administración para usar dineros provenientes del fondo de imprevistos únicamente con destino a obras de infraestructura. Entonces, habrá que ajustar de pronto el presupuesto o de la administración, para para no hacer la cuota extraordinaria, ajustarlo para utilizar esos recursos del fondo de inversión única y exclusivamente para las obras de inversión que ya se tenía estipulada.

Presidente: Por ejemplo, lo de las líneas de vida que es urgentísimo.

Administrador: Por ejemplo, habrá que hacer ese ajuste como para encuadrar lo que se tenía de la alternativa que se tenía uno o dos.

Presidente: Les tengo una propuesta a la asamblea. Ésta última, esto que ha sucedido ahora, cambia un poco los escenarios. Estamos cansados, estamos terminando la asamblea. Yo les propongo que hagamos una rondita de sugerencias y de preguntas para aclarar, pero que teniendo en cuenta ya estas condiciones, en la próxima sesión de la asamblea se presente ya las alternativas reales, el ajuste al presupuesto, ya estamos enterados del presupuesto, ya sabemos del problema y discutimos ya las soluciones ajustadas a la norma. ¿No sé cómo le parece a la asamblea?

Jairo Ortiz, D21: La propuesta suya sí sería, pero que nos manden con suficiente anticipación (ésta hojita)... exactamente, para llegar nosotros enterados y no perder el tiempo en discusiones

Juan Pablo Ramírez, B7: como habíamos hablado en alguna sesión del consejo si es posible o mejor si tenemos este déficit de gasto, una de las alternativas primarias es que si yo recibo menos plata toca gastar menos. Es necesario que en estas propuestas que nos van a traer por favor revisemos que se puede hacer, disminuir la cantidad de papel que se imprime, cambiar el pago de los hostings de la página web, hay muchos gastos que sabemos que están pagándose por encima del promedio del mercado y esa sería una alternativa muy interesante para tratar de ir recuperando eso pequeños montos.

Aristipo Rodríguez, B3-410: Mire aquí tenemos que mantenimiento y reparaciones hay \$636.488.000. Si nosotros utilizamos de esa alternativa 2 utilizamos la 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3, 2.1.6, 2.1.7 y 2.1.8, ahí reunimos \$538.000.000 y quedan \$132.000.000 que se le quitarían a los \$636.488.000, se le quitarían esos \$132.000.000 y sumado quedaría ese presupuesto quedaría en \$538.731.876 que es justificable porque realmente es para nueve meses. Entonces quedaríamos con que solucionaríamos no \$538, sino que sean \$525 y se quedaría y se podría reparar en parte alguno de los que se le quitó y tendríamos ahí la partida que está haciendo falta.

Presidente: O sea, ¿usted lo que sugiere es la alternativa dos?, ¿sí?, listo. No, pero en realidad el déficit es de \$525. Listo ¿usted se inclina a que adoptemos la alternativa dos?

María Claudia Rodríguez, D2: Mira, yo tengo una pregunta, hay una provisión que dice fondo, cuotas, ascensor, bloques \$166.000.000, ¿quisiera saber esa provisión para qué se hizo y en qué momentos se utiliza esa provisión?

Contador: En el año 2016 la asamblea de ese entonces autorizó que se constituyera una provisión por \$216.000.000 con dos fines: \$166.000.000 para ascensores y no sabría yo decir porque en el acta dice que se autoriza, que se creen los \$166, yo dije ¿dónde están los ascensores de la administración? ¿Para qué crear una provisión, donde están los ascensores? Y una provisión adicional de treinta y... para pintura. Al final se consumieron los \$56 de pintura, los \$50 de pintura e inicialmente iba a quedar los \$166, que cuando llegamos dijimos no están, pero en los estados financieros lo dice, por ende señor Administrador salga a buscar esos \$166 y constituya esa provisión. Yo no tengo la razón para decirle a la señora en que se lo gastaron, lo único. Y yo antes les digo: las normas internacionales o las NIIF no permite que se creen provisiones contables, las provisiones tienen que estar respaldadas con el cash. Es lo que yo conozco de la provisión aquí le pueden aclarar más.

Aura María Díaz, A4-410: En el 2016 los que estuvimos en esa asamblea habían unos fondos que eran de los ascensores y nos dijeron a nosotros que no alcanzaba la plata para el mantenimiento y sostenimiento de la administración, ellos habían cogido unos dinero de los recursos de los ascensores, había varios proyectos que se estaban iniciando y cogieron y gastaron esa plata. Y habían dejado monetizar un CDT de \$50.000.000, que era una plata que tenían destinada para la pintura de los bloques. Nosotros en la asamblea aprobamos que se

sacara esa plata, hicieron la provisión en el papel, como dice el contador Humberto. Y la plata siempre apareció en las cuentas, pero seguro fueron recuperando dineros de lo que iba quedando de la administración y por eso seguro nunca lo utilizaron. Esa plata, todos los que estuvimos en el 2016 en esa asamblea, yo creo que lo debemos recordar.

Presidente: Pero eso genera mucha más confusión.

Aura María Díaz, A4-410: Si se aprobó, ¿ah?

Presidente: No sabemos si se aprobó, si se hizo efectiva esa plata. Bueno.

Aura María Díaz, A4-410: Ya está constituido...

Presidente: Yo creo que hay queda una inquietud para que terminen de investigar, ese punto, hay que buscar las evidencias y los soportes de eso. Hay que buscar realmente, que pasó con esos \$166.000.000. Bueno, seguimos con la palabra...

Nancy Páez, D22: Para una claridad: el presupuesto se presenta en equilibrio, no podemos presentar un presupuesto desequilibrado, donde se presentan unos gastos y no tenemos los ingresos, es la primera observación y luego ponernos a mirar de donde sacamos la plata. Lo otro es la cuenta de imprevistos es importante que la analicemos porque es una cuenta que está en el patrimonio y qué implicaciones tiene. Para el señor contador y para la consideración de todos los que estamos acá: el manejo de cuentas y el manejo de ingresos, tengan consideración porque nos ponen a aprobar cosas a sabiendas que no tenemos la claridad para aprobarlas y qué implicaciones tienen. Yo he estado en otras asambleas y he aprobado de buena fe cosas y después me he dado cuenta que fue un error aprobarlas.

Otra cosa con la cual no estoy de acuerdo es que cuando presenten una moción no la presenten bajo presión, que si no hacemos esto entonces hacemos esto, si no, nos van a demandar y aquí hay muchas caras que yo vi hace tantos años, donde nos amenazaban que si no hacíamos esto, nos iban a demandar y el costo sería más costoso. Y se hizo y miren el costo que tenemos, entonces le pido más consideración y más responsabilidad a las personas que estamos acá participando.

Alba Lucia Meneses, D12: Mi sugerencia para el contador y todo el equipo, es mirar una contabilidad con austeridad como si tuviéramos economía de guerra, porque como van las cosas, a futuro no tenemos un buen panorama económico. Me uno a la persona que primero intervino porque no podemos gastarnos más de lo que tenemos, entonces tenemos que hacer una proyección, obviamente digamos favoreciendo en lo posible a todos los copropietarios, lo ideal es que no haya una cuota adicional y que sin quebrantar la norma y sin que nos metamos en líos tanto ustedes como nosotros logremos solventar ese déficit.

Susana Urrea, C11: Me parece importante, que de cara a que el reglamento no está hecho, sí consideráramos la explicación que hizo el contador para ver si realmente, así no se pueda hacer inmediatamente ahora, si lo tengamos en cuenta porque hay cosas yo no sé si eso estaba en el reglamento, por ejemplo, pero sí llamando la atención que podemos tener una plata que se puede usar para otras cosas y teniendo en cuenta que hay un reglamento que está por aprobarse, eso puede quedar, ahora no se alcance a quedar para este año y pueda ser una solución, no sé si este muy loco.

Y lo otro que si es muy importante que también, obviamente esté bien que nos apretemos, pero también tenemos que mirar cómo solucionamos el tema de la cartera, porque entre más pasa el tiempo la cartera es más alta, entonces nos vamos a estar privando cosas los que pagamos para que alcance la plata para pagar, o sea si me entiende, dejar de tener las cosas que si necesitamos solamente porque un poco de gente no paga y le estamos cubriendo.

Presidente: Entonces, con estas sugerencias, entonces esperamos en la próxima sesión, el primer punto sea la discusión de las opciones y del presupuesto. Entonces, para la siguiente sesión quedarían los siguientes puntos, para ver si lo podemos hacer en una noche, o sea una tarde, noche, o sería un sábado entero. Les leo lo que faltaría:

1. Presentación y aprobación del presupuesto Para el 2024. Es decir, esto que estamos haciendo que yo creo que lo tenemos bastante adelantado.
2. Elección del consejo.
3. Elección del comité de convivencia.
4. Elección del Revisor fiscal.
5. Presentación propuesta de trabajo de altura que es este tema grave porque no se puede subir en estos momentos ningún empleado por el tema de que no estamos cumpliendo la norma de alturas.
6. Propositiones y varios.

Presidente: entonces yo creo que son puntos relativamente cortos, no son de mucho análisis, sino son elecciones, digamos como el más concienzudo sería el del presupuesto, los demás puntos son más que todo de elecciones. Yo creo que lo podemos hacer, con cierta brevedad y un día entre semana ¿les parece? Veamos el calendario...

Administrador: ...Obviamente para poder presentarles a ustedes y enviarles correctamente unos presupuestos acordes, debemos tener tiempo porque si usted me dice que esta semana, ya hoy se acabó... el lunes tenemos... no, escuchó don Aristipo que hay que reajustar nuevamente el presupuesto para presentarlo. Obviamente de acuerdo a la norma que dice que, lo que dijo el abogado tenemos que reajustar nuevamente, entonces pensaría yo a partir del primero de abril en adelante.

Presidente. Bueno, listo, entonces sería después de Semana Santa, ya no podré estar en abril de presidente, porque viajo. Entonces, no hay ningún problema, se reemplaza con otra persona... El jueves 4 de abril ¿alguna otra propuesta que tenga amplio apoyo? No ¿Lo votamos? Por favor, vamos a votar fecha y hora de continuación de esta asamblea, sería el jueves 4 de abril... entonces vamos a votar, 5:00 pm, jueves 4...

Administrador: Permítame hacemos una consulta porque revisando la agenda del contador... Señor contador, ¿si se puede el 4 o no?

Presidente: ...el 4 perfecto, entonces vamos a votar el día jueves 4 de abril, de 5:00 pm a las 9:00 pm.

Grupo empresarial Nexos: Ok para la pregunta, elección de fecha para la continuación de la asamblea, jueves 4 de abril a las 5:00 pm, ¿aprobado señor presidente? Entonces iniciemos la votación... Señores asambleístas, en estos momentos la votación ya está activa...

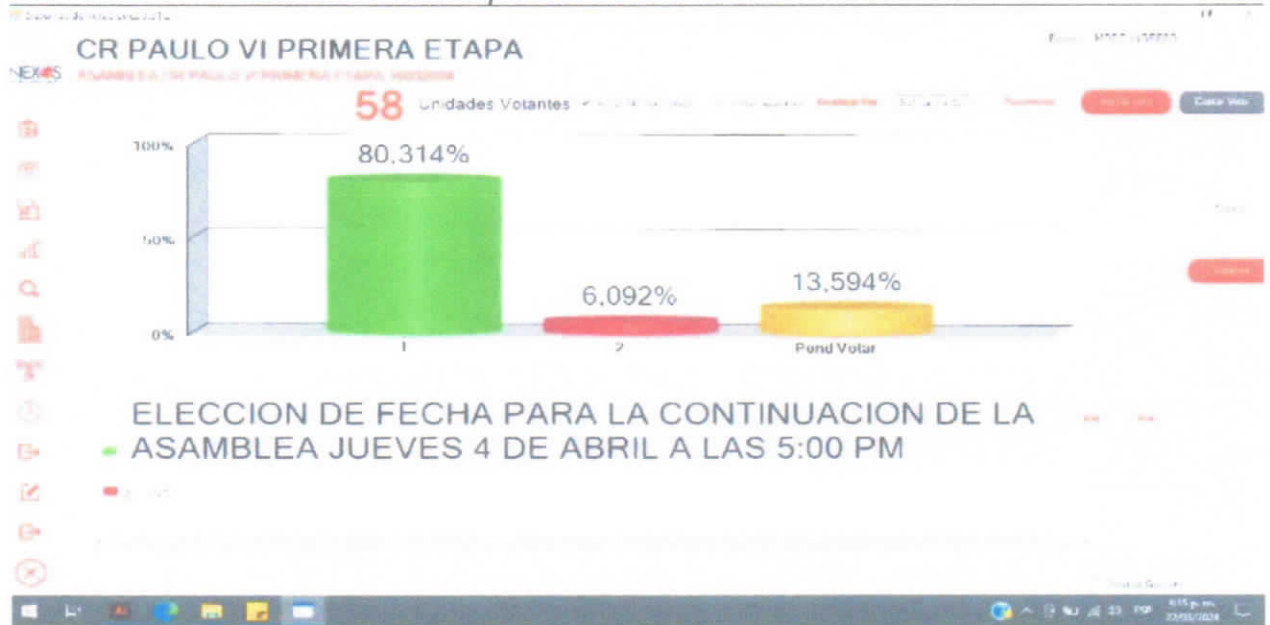
Presidente: Si cierre de la votación.

Grupo empresarial Nexos: Cierra la votación, un momento señores asambleístas no se vayan a retirar del sitio antes de hacerles una aclaración y la lectura para que quede todo registrado en el acta. Ok.

Presidente: Oficialmente, siendo las 5:30pm, se cierra esta sesión de asamblea que continuará el día 4 de abril, muchas gracias por su presencia por haber aguantado hasta el final y por habernos respetado entre todos... Si a alguna persona le molestó algún comentario mío, de verdad no fue con intención, era con el fin de agilizar, me disculpan, a veces puedo ser un poco fuerte, pero lo hago con la mejor intención.

Grupo empresarial Nexos: Para que quede en acta, la elección para la continuación de la asamblea para el jueves 4 de abril a las 5:00 pm.

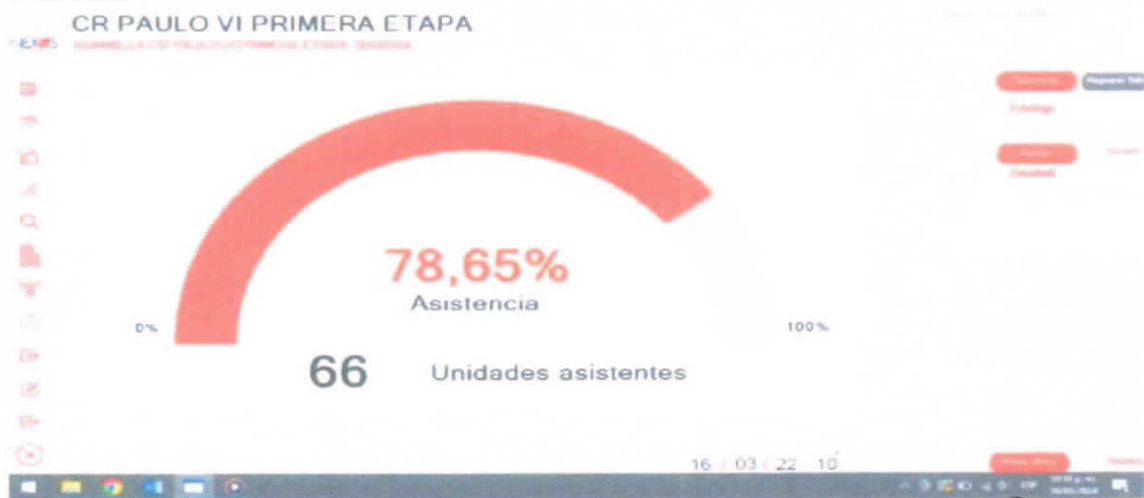
Resultados de la votación: elección para la continuación de la asamblea.



- Sí: 80.31%
- No: 6.09%
- No han votado: 13.59%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Muchas gracias.

Finaliza La primera sesión de la asamblea a las 5:31 pm con un quorum del 78.65%.



**CARLOS MIÑANA**  
Presidente Asamblea

**RAQUEL MEDINA**  
Secretaria Asamblea

**CONTINUACION ACTA No. 107  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS 2024  
CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA**

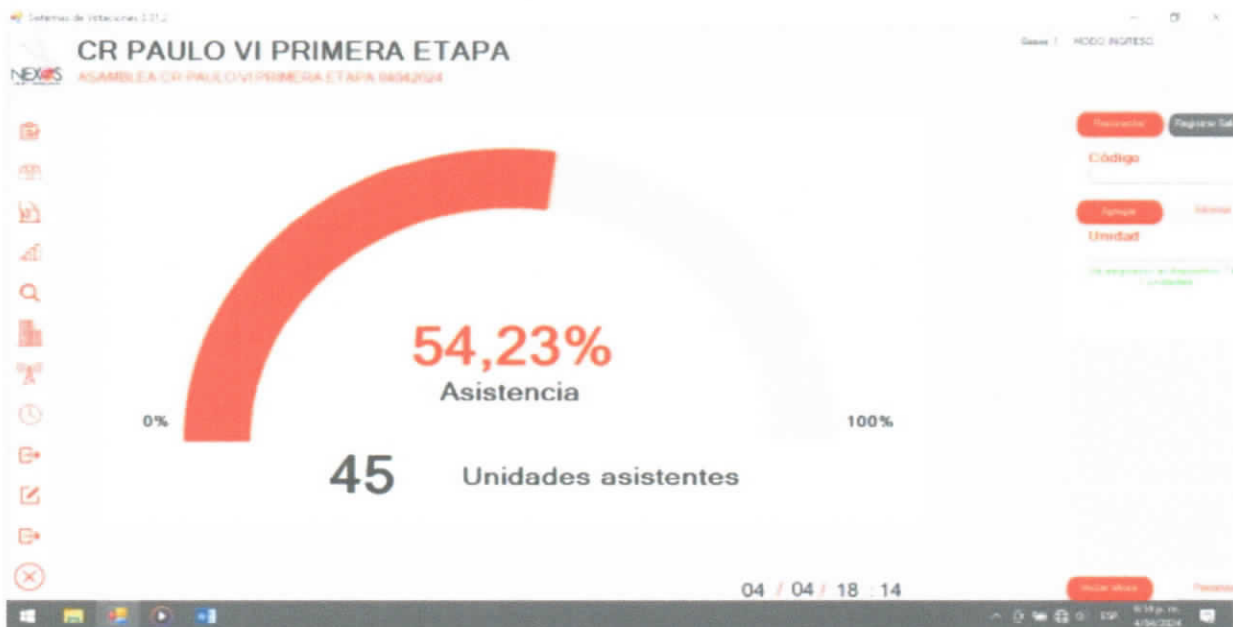
En Bogotá D.C., siendo las 6:13 pm del 4 de abril del 2024, se dio continuidad a la Asamblea General Ordinaria de Delegados 2024 del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa, en la Sede Social ubicada en la Carrera 53 No. 56-26, para desarrollar el siguiente orden del día propuesto:

**ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación del Quórum.
2. Elección de Presidente de la Asamblea General 2024.
9. Presentación y aprobación del Presupuesto de la vigencia 2024.
11. Elección del Consejo de Administración para la vigencia 2024 – 2025.
12. Elección del Comité de Convivencia para la vigencia 2024 – 2025.
13. Informe de la Convocatoria para Aspirantes y Elección del Revisor Fiscal para la vigencia 2024 – 2025.
14. Presentación Propuestas de Trabajo en Alturas (Resolución 4272 de 2021).
16. Propositiones y Varios: cada Delegado enviará sus propositiones manifestadas por sus vecinos antes del miércoles 5 de marzo a las 4pm a través de correo electrónico [administración@paulo-vi.com](mailto:administración@paulo-vi.com) con el asunto: Propositiones 2024 para ser expuestas en la Asamblea.

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

El señor administrador Mauricio Márquez: Da la bienvenida a los delegados y abre la sesión, con el 54.23% de los asistentes, siendo las 6:13 de la tarde con un total de 45 unidades asistentes.



Para dar inicio voy a leer nuevamente la convocatoria, para que no haya margen de duda al respecto y dice así: *(El Administrador da lectura a la convocatoria)*.

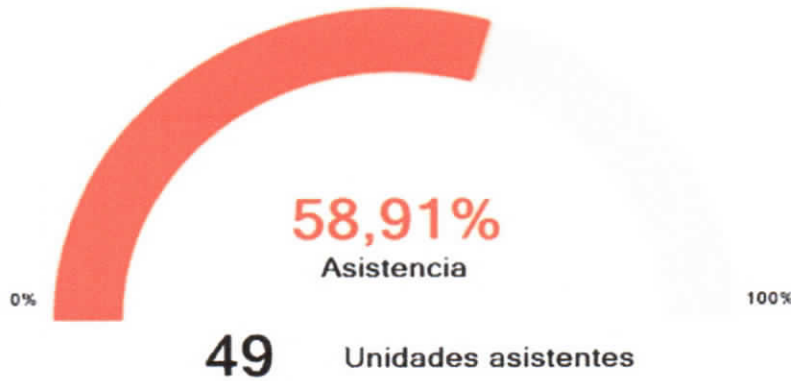
**1. Verificación del Quórum.**

Administrador: Para continuar siendo las 6:18 de la tarde con un quórum del 58.91% con 49 unidades, damos inicio a la continuación a la asamblea general de delegados 2024.



# CR PAULO VI PRIMERA ETAPA

NEXOS ASAMBLEA CR PAULO VI PRIMERA ETAPA 04/04/2024



BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
A1	101	0.9400		
A2		0.9400		
A3	404	1.1600	Julieta Franco Garcés	17:33:44
A4	410	1.1300	Aura María Díaz Abreu	17:08:39
A5	411	1.3900		
A6	418	1.2700	María Clemencia Cuberos	18:28:44
A7	410	1.2600	Luz Estella Melo Nino	18:10:08
A8		1.0000		
A9		1.0100		
A10	415	1.2600	Myriam Zenaida Valvuela	17:18:03
A11	403	1.0000	Leonardo Alejandro Fonseca	18:14:29
A12	410	1.5000	Myriam Gómez de Gómez	17:46:43
A13	418	1.2600	Lyda Acosta De Montes	17:53:00
A14	420	1.2600		
A15	403	1.0100	María Raquel Medina	17:28:00
A16	407	1.2500	Sonia Castañeda	17:56:54
A17	109	1.2700	Jaime Ramírez Páez	18:07:28
A	LC7	2.1000	José María Corredor	18:10:39
B1		1.1600		
B2	418	1.3900	Edwin Alexander Prieto	18:12:48
B3	410	1.0100	Aristipo Rodríguez	18:05:14
B4	102	1.0000	María Paula Cárdenas	18:02:43
B5	412	1.2700	Álvaro Ortiz Castellanos	17:49:20
B6	402	1.2600		
B7	409	0.7700	Juan Pablo Ramírez	18:08:35
B8	402	1.0000	Lina Sofía Morón	17:52:45
B9	401	0.7600		
B10	104	1.0100	Jorge Figueroa	18:29:10
B11	418	1.0100	Carolina Barrios	19:23:45
B12	405	1.2500	Nelly Lombana	17:50:14
B13	409	1.5000	Martha Lucia Cerón	18:03:46
B14	417	1.5100	Jorge Enrique Pardo Galván	18:11:17

BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
B15	103	1.1600	Yolanda Neira Galvis	19:09:51
B16	108	1.1600	Amparo Jaramillo	17:10:45
B17		0.7100		
B18	412	0.7100	Maritza Inés Pineda	17:58:14
B19	403	1.2600	Carlos Yesid Soto	18:13:48
B20	420	1.2700	Cecilia Constanza Malavert	18:05:36
B		2.3900		18:13:17
C1	405	1.2600		
C2	109	1.0200		
C3	408	1.3900	Mario Roberto Prieto	18:32:24
C4		1.3600		
C5	402	1.3900	Beatriz Stella Jimenez	18:16:47
C6		1.2500		
C7		1.2600		
C8	414	1.0200		18:01:02
C9	407	1.0100	Mauricio Alberto Gómez	18:03:01
C10	401	1.0000	Armando Mauricio Coral	18:06:03
C11	106	0.7700	Martha Susana Urrea	17:44:39
C12	413	1.0000	Lucy Magaly Angarita	18:29:32
C13	402	0.7700		
C14	415	1.2700	Hernán Cardozo	18:30:36
C15	106	1.5000	Pablo Emilio Gómez	17:10:22
C16	109	1.2600	William Gabriel Ferro	17:26:11
C17	403	1.0000	Arid Marcela Cotrino	17:40:06
C18	402	1.0100		
C19	404	1.2200	Sonia Guevara	17:46:17
C20	412	1.2700	Paulo Cesar Orozco	18:15:29
C		1.5900		
D1	403	1.5000	Wendy Paola Álvarez	17:24:29
D2		1.2700		
D3	401	1.1600	María Cristina González	17:57:15
D4	419	1.1600	Derly Rosario Cárdenas	17:45:48
D5	409	1.5000	Martha Luz Suarez	18:35:19
D6	416	1.4800	Ana Beatriz Sánchez	18:07:17
D7		1.4700		
D8		1.4800		
D9	105	0.7700	Luz Esperanza Sandoval	17:57:34
D10		0.7600		
D11	405	1.0000	Francisco Adolfo Mora	18:22:03
D12	412	0.7700	Alba Lucia Meneses	18:02:32
D13	417	1.5100	Alfonso Botero Miranda	18:00:31
D14	406	1.5000	Julia Patricia Vinchira	18:00:22
D15	104	0.5200	Laura Camila Realpe	18:07:41
D16	403	0.7600	Carlos Héctor Rodríguez	17:54:14
D17	101	1.0000	Ilma Márquez	18:04:13
D18		1.0100		18:17:24
D19	411	1.2600	Gina Forero Rodríguez	20:07:03

BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
D20		1.2500		
D21	410	1.1600	Jairo Ortiz Castellanos	18:33:54
D22	421	1.3900	Nancy Páez Franco	17:23:10
D23	415	1.2600	Consuelo Meneses Báez	17:32:38
D		1.8900		

## 2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA 2024.

El señor Administrador Mauricio Márquez, solicita a los delegados presentes postularse para presidente de la asamblea, debido que el presidente de la asamblea del 16 de marzo. El señor Carlos Miñana, no puede asistir por encontrarse fuera del país. Como secretaria continuará la señora Raquel Medina.

Se postulan para presidir la asamblea: el señor Arístipo Rodríguez (Bloque B3, Apto. 410) y la señora Marta Cerón (Bloque B13 apto 409):

Arístipo Rodríguez, B3 - 410: Pongo mi nombre a consideración.

Administrador: Ok y la señora Marta Cerón ¿También su nombre a consideración?

Marta Cerón: Sí, por favor.

Administrador: Ok ¿Alguien más se desea postular? (*Nadie más se postula*)

El señor administrador Mauricio Márquez solicita a la empresa Grupo empresarial Nexos, la revisión de los dispositivos de votación, se hace una prueba para recordar el uso del dispositivo y verificar su funcionamiento.

Grupo Empresarial Nexos: Muy buenas noches para todos los señores asambleístas...Vamos entonces a iniciar la primera votación, que es la votación de prueba, en este momento ya pueden participar de la votación, por favor opriman la tecla 1 y después la tecla ok de color verde, posteriormente de que hagan eso quiero que miren la pantalla del dispositivo, en la parte de arriba a la derecha, la pantalla pequeña, hay un ok diminuto, ese ok nos dice que nuestro voto se envió correctamente.

Si usted considera que su voto no se envió puede repetir el proceso de votación, quiero aclararle que el sistema solamente va a recibir el primer voto que ustedes envíen, así como estamos haciendo el proceso que elegimos una opción, en este caso la letra 1 y después la tecla verde que dice ok, en las votaciones vamos a elegir la tecla 1 o 2; la opción 1 va a ser para sí, la opción 2 va a ser para no.

En este momento podemos finalizar la prueba, vemos en pantalla que participamos el 100% de los dispositivos.

*Verificación de dispositivos*

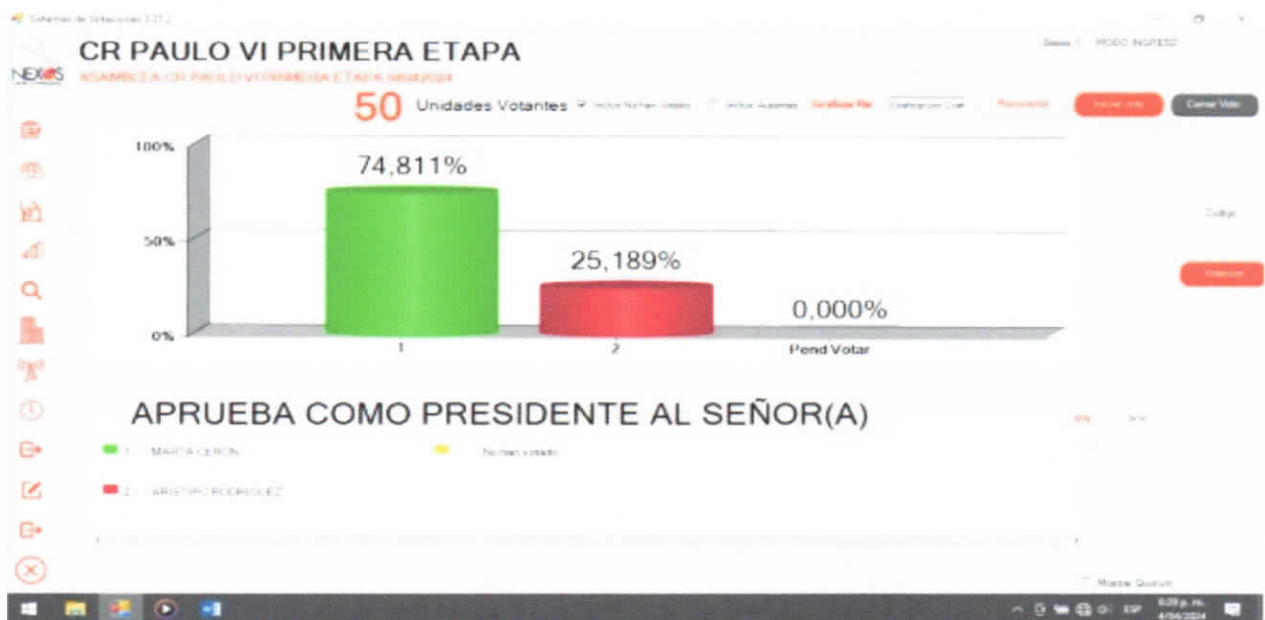


Administrador: Se procede a poner en consideración los 2 nombres de los postulantes a presidente de la asamblea.

Grupo Empresarial Nexos: Entonces vamos a iniciar con la primera votación de la asamblea, siguiendo el orden del día en la cual estamos eligiendo al presidente de la asamblea... Los candidatos son la señora Marta Cerón y el señor Arístipo Rodríguez. Vamos a iniciar con la votación, con 2 opciones de respuesta: Entonces para esta votación si usted quiere que la señora Martha Cerón sea la presidenta de la asamblea oprima la tecla 1 y luego la tecla ok de color verde, si usted quiere que el señor Arístipo Rodríguez sea el presidente oprima la tecla 2 y después la tecla ok de color verde. También quiero aclararles que todos los votos que ustedes hagan quedan registrados y se entrega como un informe de la asamblea, por esa razón es importante estar participando activamente en las votaciones. Quedo atento si damos un tiempo de espera para cerrar la votación...

Administrador: Entonces podemos dar por cerrada la votación y la lectura de los resultados.  
Grupo Empresarial Nexos: Entonces para la primera votación.

Votación: Aprueba como presidente al señor(a).



Resultados de votación:

- *Marta Cerón: 74.811%*
- *Arístipo Rodríguez: 25.189%*
- *Pendientes por votar: 0%*
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

*Con un total de 50 unidades votantes.*

Administrador: Perfecto, muchas gracias por la información, le agradezco a la señora Marta Cerón acercarse aquí a la mesa directiva y tomar su puesto.

Presidenta: Gracia a todos por la confianza, buenas noches. Bueno, entonces les voy a pedir ser muy ágiles con todos los tiempos, vamos a medirlos, no vamos a hablar más de lo que necesitamos para hacer esta reunión bastante ágil ¿Vale? Por eso acepté esto, porque creo que a veces nos extendemos mucho en cosas que no valen la pena.

Tenemos un quórum del 62.19% representado en 53 unidades asistentes... Bueno, subió al 63.20%.

El señor administrador Mauricio Márquez, solicita a la señora presidenta Marta Cerón, para dar la palabra al abogado señor Ricardo Ordóñez, el cual tendrá cinco minutos para su intervención.

Ricardo Ordoñez, BCOM abogados, Asesor Jurídico de la copropiedad: Buenas noches, muchas gracias por el espacio, no me voy a demorar. Voy a ser muy rápido realmente en mi intervención, yo no acostumbro a hacer este tipo de intervenciones, pero me veo en la obligación de hacerlo, ¿Por qué me veo en la obligación? Porque hay un informe que presentó uno de los consejeros, en donde básicamente se está cuestionando a todo el equipo de administración incluyendo lógicamente y nos vemos inmiscuidos a la empresa que yo represento, por eso entonces me veo en la obligación de hacer ciertas aclaraciones, para que los delegados y el nuevo consejo pueda opinar y participar de manera objetiva en las decisiones que va a tomar cuando sean elegidos.

El informe, que es del 11 de marzo, habla de unos hallazgos que encontró o dice haber encontrado el señor, creo que se llama Carlos, que hoy es consejero, respecto a unos contratos laborales sin firma y a otro tipo de contratos, efectivamente dentro de los hallazgos que él... Eso es cierto, había algunos contratos que incluso, irónicamente, nuestro contrato no se encontraba en la carpeta de la administración... Por alguna situación particular de nuestra oficina, nosotros nos quedamos con el contrato firmado por ambas partes y no lo enviamos a la administración.

Pero yo lo que les invitaría a los delegados y a los que se elijan como miembros del consejo, es que miren un poco más allá de las fallas que efectivamente se pueden presentar dentro de una administración y dentro de un equipo que apoya a la administración, y por qué les digo que miren un poco más allá, que miren los objetivos y los logros que se han conseguido por parte de la administración y del equipo.

Cuando nosotros llegamos a la copropiedad, nos encontramos con situaciones bastante anómalas desde el punto de vista contractual, desde el punto de vista legal, desde el punto de vista administrativo y lo que hicimos o lo que tratamos de empezar a trabajar fue ir subsanando ciertas situaciones. Por ejemplo, los temas de los contratos, había contratos de dos hojas, contratos de una hoja, contratos que no tenían continuidad como lo dice dentro del informe. ¿Qué fue lo que hicimos nosotros lógicamente en conjunto con la administración? Empezar a subsanar esas cosas que no se habían hecho en la administración anterior y seguramente desde hace muchos años no se habían llevado a cabo.

¿Nosotros qué hicimos? Empezar a conllevar un mejor control y empezar a mejorar los modelos de los contratos que se venían ejecutando aquí dentro de la copropiedad. ¿Por qué razón? Para darle una mayor seguridad jurídica al conjunto, para que estén más blindados

desde el punto de vista legal, para que tengan los suficientes argumentos cuando decidan terminar o continuar con un contrato, o exigir al contratista o al profesional, el cumplimiento de sus obligaciones.

Entonces yo si los quisiera invitar, sobre todo a los nuevos miembros del consejo de administración que miren de manera objetiva los logros que se han conseguido, este ha sido un equipo, que yo cuando leía este informe decía, esto es cierto, seguramente hay fallos que se han presentado, inclusive fallos nuestros también, porque uno tiene que ser consciente y no puede ser perfecto en la ejecución de las actividades, todos nos equivocamos y nosotros como empresa también, como profesionales y como humanos nos podemos equivocar.

Creo que lo que se ha conseguido desde el punto de vista administrativo, desde el punto de vista contable, porque la contabilidad, de hecho nosotros todavía hoy trabajamos mucho para presentar un proceso de deudas o de obligaciones del 2004, del año 2000, donde siempre nos cuesta trabajo identificar a veces valores, hay estados de cuenta que no se sabe a qué se están aplicando y ese es el trabajo que se ha hecho.

Personalmente, considero que ha sido muy buen trabajo el que se ha hecho, no porque se trate de mi empresa, sino porque se ven los resultados desde el punto de vista contractual, de los procesos cuando se han empezado a motivar. Entonces esa es la primera aclaración que yo quisiera hacer sobre el primer punto que dice el consejero como uno de los de los hallazgos.

Otra cosa que a mí me parece gravísima y creo que esto yo lo digo con todo respeto del señor Carlos, creo que esto sí es faltar a la verdad y lo digo porque en una de las reuniones del consejo que asistí señor Carlos, y él estaba presente, di una explicación suficientemente detallada de lo que había pasado con el Sena. Di la explicación de por qué se le estaba cobrando a la copropiedad \$17.000.000, indiqué en un correo cuáles eran los periodos y cuáles eran los conceptos que se le estaban cobrando a la copropiedad y posterior se hizo una revisión suficientemente juiciosa, para al final concluir que la copropiedad tenía que pagar ese valor.

Yo quisiera leer este pedacito de lo que dice. Dice "Sin embargo, no se hizo y se permitió por omisión suya la imposición de una sanción por parte del Sena por más de \$17.000.000". Esto realmente no es la realidad de la situación que sucedió y es que había una resolución que finalmente nadie la conocía sino hasta que llegó el requerimiento del Sena, en donde se solicitó inclusive al mismo Sena copia de esa resolución y la administración se dio cuenta de que había una resolución aprobatoria, donde se generaba la obligación para la contratación, es decir, la vinculación de los aprendices.

Ok, voy a terminar con esto porque también tiene que ver con nuestros procesos ejecutivos y esa fue otra de las situaciones, donde nosotros en un consejo de administración manifestamos y dejamos en claro, que no era viable. De hecho, una de las consejeras en la última reunión nos recalcó eso y se dejó en claro que los contratos de los anteriores abogados, no se podían terminar hasta que se hicieran la revisión de cada uno de los procesos y esa revisión se hizo de manera juiciosa.

Sin embargo, aquí se dice, se les terminaron los contratos a los anteriores abogados y eso no es cierto, se le terminó en este momento a una de las abogadas, pero después de una revisión, de una negociación de honorarios y que de hecho nosotros resumimos los procesos, con el otro abogado. Ya voy a terminar con esto, y con el otro abogado, se está en el proceso o se va a iniciar el proceso de negociación de los casos que él tiene, pero no se les ha terminado los contratos de manera intempestiva y sin tener en cuenta los riesgos que eso conlleva para la copropiedad, eso simplemente era mi intervención, gracias.

Presidenta: Bueno Ricardo, muchas gracias. Ahora yo necesito, así como le dimos el espacio a Ricardo, yo creo ustedes deben estar de acuerdo, que le damos la palabra al señor que mandó la carta 2 minutos porque así como le estamos escuchando las razones...

*Intervenciones fuera de micrófono.*

Presidenta: ¿Por qué razón no están los contratos?

Gloria Cala, C8: Dado que el señor Carlos presentó esto por escrito, yo creo que justamente no son suficientes 5 minutos, debemos recibir también las explicaciones a cada uno de esos puntos, lo que ustedes consideren ampliar, por escrito también, para eso cuentan con nuestros correos y esos son los canales establecidos.

Presidenta: Bueno, con mucho gusto, entonces de acuerdo con la solicitud que nos están dando, le pedimos al señor Ricardo, que por escrito nos ponga lo que nos acaba de presentar... Claro, que nos lo entregue para sustento de todo lo que vamos a presentar. Muchas gracias, continuamos, me regalas el punto 9 presentación y aprobación de presupuesto para la vigencia 2024... Ella está levantando la mano, tiene 20 segundos porque va a decir cualquier cosa ¿O va a prolongar?

Asambleísta: Solamente que por favor hagan retirar la grabación, por favor que retiren la grabación esa que está funcionando, yo tengo enmascaramiento auditivo, a mí me cuesta muchísimo trabajo poder escucharlos.

Asambleísta: Ya fui y no quieren...

Asambleísta: Llamemos a la policía porque...

Presidenta: Bueno, continuemos por favor.

## **9. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA 2024.**

Presidenta: ¿Cuánto tiempo va a utilizar?

Contador: Yo creo que el presupuesto lo presentó en 5 minutos, o 10 minutos ¿Que es importante? Que lo que yo presente sea claro para el auditorio porque es para ustedes los que van a tomar una decisión. Mi presentación son 5 o 10 minutos y dependiendo las preguntas que el auditorio...

Presidenta: Bueno, por favor su nombre y la presentación y tiene 12 minutos por favor.

Contador: Me presento buenas noches para todos, mi nombre es Humberto fFrero. Yo soy el contador de la copropiedad, los vengo acompañando a ustedes desde hace más o menos un año, desde la asamblea pasada, hicimos la presentación de los estados financieros, ya me presenté, ustedes ya me conocen... Voy a tratar de hacer una presentación detallada porque esto es plata muy detallada y voy a utilizar un tablero para que podamos más o menos entender lo que les quiero hacer entender, aclarando básicamente es un secreto que la contabilidad de la copropiedad no se encontró en los mejores resultados y que hemos venido trabajando y que periódicamente con todo el respeto que a mí me merece todas las personas, soy un profesional donde he tratado de dar los mejores resultados en aras de todos ustedes.

Estamos revisando el tema del presupuesto 2024 e inicialmente voy a mirar lo siguiente: quiero que recordemos una parte de los ingresos, de cómo está comportado los ingresos de la Administración, porque básicamente los gastos salen de los ingresos. Los valores a presentar, son los que se causan. Importante que revisemos un tema: los ingresos se causan independiente del pago. El pago o flujo de caja es otra cosa independiente. A todos los copropietarios de Paulo VI se les causa su administración independiente que no la paguen, porque ese es el derecho como debe ser. Se causaron:

- \$3.155.000.000 por cuotas de administración, ya teniendo claro los descuentos por pronto pago, este es el valor neto.
- \$203.987.000 de cuotas de garaje,
- \$55.593.124 de cuota de canes,
- \$320.981.044
- 406.795.000 que se contabilizó al ingreso por ingresos financieros, de los cuales yo fui muy claro en el procedimiento que se había hecho. Yo les expliqué acuérdense muy bien de cómo había salido este número
- \$457.214.000 cuota de seguro
- \$31.018.000 cuotas de garaje y
- \$259.879.040 derecho de uso bien común, que es lo que cancela el Banco Caja Social

Eso nos representó que durante el año 2023 hubiéramos percibido ingresos, donde dice la parte total ejecutada, por \$4.891.000.000. Esto ya hace parte de los ingresos.

Ahora voy a pasar a lo que les estamos presentando como presupuesto, que es esta columna y quiero que se detengan en esta parte: el año inmediatamente anterior se ejecutó \$4.891.000.000 y para este año estamos presupuestando recibir \$4.453.000.000. En el ponderado, estamos bajando un 8.95%, estamos disminuyendo. Pero ojo, su cuota de administración a partir del primero de enero ya sufrió incremento, ya que por reglamento de ustedes ya tiene un incremento en el salario mínimo, es decir, este presupuesto ya contiene ese incremento, 12.06%. Y tenemos un incremento muy pequeño, llamémoslo así, en las demás variables. ¿Qué les estamos mostrando? Llegar a \$4.453.315.000.

Ahora vamos a ir a la parte de los gastos de la copropiedad que es donde vamos a notar la diferencia. Vamos a buscarlos. Tenemos los gastos y nos damos cuenta aquí en el número final que tenemos una pérdida de \$525.243.000. Me voy a detener en éste número. Éste número y la alternativa que hoy les vamos a presentar y soy muy claro señores asambleístas, la posible solución que les traemos es para este año 2024, porque se nos está acabando el ahorro, se nos está acabando lo que tenemos, se nos están acabando las alternativas. Esto es para el 2024. Para el 2025 vamos a tener que mirar otro tipo de alternativas.

¿Los incrementos dónde están? Básicamente en el ejecutado de los salarios, se tiene \$1.470.000.000 y se tiene presupuestado \$1.727.000.000, un incremento ponderado del 17%. Aclaro, no es que al personal de administración se le suba el 17%. Lo que pasa es que como el manejo del personal sufrió ciertas variaciones, entraba, salía, no estaba completo, cuando el presupuesto total de la nómina que tiene que tener la administración sufre este efecto. Pero como se los comentaba en la reunión anterior, a la mayoría de personas si no estoy mal se le ha subido el IPC, en efecto de que esas personas que ganan más del mínimo no pierdan poder adquisitivo.

Los honorarios tienen un incremento del 9.28%. Es importante aclarar que el número de funcionarios de la Administración son 47. En la parte de honorarios solamente está el revisor fiscal, el contador y los de asesoría jurídica. La asistencia técnica tiene un pequeño incremento del 1.20%. En esto ya nos vamos a detener, si ustedes quieren entramos al detalle de esto, pero ahora quiero pasar a las posibles soluciones que le traemos de los \$525.243.000. Ayúdame con el tablero, por favor. Voy a tratar de explicar algo que creemos podemos utilizar para que sea claro, ya les doy la palabra, yo termino y les doy la palabra... Señor tiene la palabra.

Asambleísta: ¿Porque los ingresos del 2023 son superiores a los del 2024?

Contador: Correcto, devolvámonos un segundo. Es una buena pregunta, por qué disminuyen. Recordemos que una de las recomendaciones que yo hice cuando llegué acá, en aras de poder y tengo que serlo muy claro, existían malas políticas contables que intentamos tratar de cubrir dentro de un concepto profesional y el revisor fiscal siempre trabajando a la norma, porque entre los estados financieros no hubo salvedades para el año 2023, siempre había



salvedades para el año 2022 que se me salían de las manos. Pero básicamente por qué hay una disminución a la torta: resulta que nosotros contabilizamos \$406.795.000 al ingreso de la copropiedad como rendimientos financieros, porque desde el año 2012 más o menos, los rendimientos financieros estaban llevados a una cuenta pasiva, a una cuenta donde se tenían.

Cuando yo tengo inversiones, lo más lógico es que tenga que tener unos rendimientos, y lo más lógico es que los tenga que contabilizar dentro del ingreso. Entonces, no es que las inversiones hayan ganado \$406.000.000, sino que las inversiones de esos años generaron eso. Qué hicimos en los estados financieros, acordémonos que yo les decía: a cada una de las unidades que pidió que se le constituyeran inversiones, se le reconoció esas inversiones y el sobrante se llevó acá. Aclaro, no lo hice porque se me ocurrió un día hacerlo, lo hice porque si no hago ese ejercicio contable, ustedes hubieran tenido una pérdida contable que al final es muy sencilla, las pérdidas contables en propiedad horizontal se soluciona de una sola manera: cuota extraordinaria.

Yo este asiento contable no me lo inventé, lo lleve al consejo de administración y les di mi posición profesional. Lo llevé en aras de que ustedes no tuvieran que verse afectados con cuotas extraordinarias, y como lo he expresado, con dineros en el fondo imprevistos y con dineros... Entonces, no hubiera sido profesional de mi parte traerles unos estados financieros negativos y sin depurar. Por eso me tomé el atrevimiento.

Ahora si vamos a los gastos y al ejercicio, siguiente por favor, aquí: Tenemos una pérdida contable de \$525.243.000, con unas obras que hay que hacer, estas deben continuar porque se tienen que seguir pintando los bloques. Los bloques parten de dos principios, ustedes colocan los materiales y la administración coloca la mano de obra. No es responsable de parte de la administración parar eso, porque alguien va a decir "al vecino sí y a mí no" o por qué sí o por qué no. Tenemos que seguir siendo ecuanimes. En ese orden de ideas les hemos presentado la siguiente alternativa, que se trabajó con la administración, en aras de seguir depurando los estados financieros que al final de cuentas se tienen que depurar, pero que si ustedes no lo autorizan, se sale de las manos de la administración y de la contabilidad.

Les estamos diciendo: en algún momento de la contabilidad de otros profesionales, se crearon una especie de provisiones, que son unas cuentas contables que se hacen para tener futuros desembolsos. Esas provisiones se generaron, pero el deber ser de una provisión es que si la constituyó contablemente, la constituya en dinero, porque lo demás son provisiones de papel.

Cuando llegamos a hacer el análisis encontramos que esas provisiones estaban ahí, pero que los recursos no estaban. Procedemos a informar a la administración y hoy la administración ha hecho parte de esa constitución. Es decir, lo que yo les vengo a decir, lo tenemos también en plata en cierta manera, por eso lo podemos utilizar. Tenemos ciertas provisiones que suman lo siguiente: tenemos, con base a los estados financieros certificados por el revisor fiscal firmados por mí como profesional, que no les estoy diciendo absolutamente nada de mentiras; los invito si ustedes quieren a que lleguen aquí, vean los estados financieros que les estoy entregando que ya aprobaron, tenemos lo siguiente: Yo le voy a dar la palabra para que me vayan dictando unos valores, por favor me dictas los valores o el revisor fiscal y yo voy a hacerles el ejercicio.

Lo que yo anoto aquí, esto del pasivo es lo que yo voy a llamar las provisiones, qué provisiones tengo de tal manera que estén detalladas igual al balance, si me extiende un poquito les pido disculpas, pero es que quiero ser muy claro. ¿Qué provisiones, señor revisor fiscal?

Revisor fiscal: Gastos especiales vigilancia \$52.630.020.

Contador: Aclaro, esos gastos especiales de vigilancia eran como un dinero que la compañía de vigilancia le entregaba a la copropiedad para futuros siniestros. Si no se daba, la copropiedad se quedaba con ese dinero.

Contador: En aras de facilitar voy a dejarlo en cifras de mil. ¿Qué otra señor revisor fiscal?

Revisor fiscal: Aporte extraordinario BCS proyecto. \$75.624.000.

Contador: Aclaro, ustedes el Banco Caja Social hace muchos años les entregó unos recursos que también eran por si se necesitaban para algo, hoy esos recursos todavía están.

Revisor fiscal: Estudio de asentamientos diferenciales: \$38.683.000.

Contador: Básicamente, yo me imagino que en alguna asamblea decidieron crear esta provisión para alguna actividad especial ¿Qué más señor revisor?

Revisor fiscal: Mantenimiento escenarios deportivos: \$27.367.000.

Contador: Repito, yo me imagino que en alguna asamblea determinaron crear esa provisión.

Revisor fiscal: Fondo para cuotas del ascensor por bloques: \$166.000.000.

Asambleístas: Pero eso sí es de los bloques.

Contador: Perdón, miren, yo les voy a explicar, resulta que en nuestros estados financieros de la Administración, ustedes nunca van a ver ni mantenimiento ascensores, ni certificado de ascensores, ni nada, porque es que los ascensores son de ustedes y los ascensores salen de los recursos que ustedes recolectan. Por ende, yo no me explico porque ustedes tenían una provisión de mantenimiento de ascensores si es que usted venía aquí a la administración y aquí no hay ascensor. Pero la provisión está y esta provisión la constituyó la administración en plata. Yo vuelvo y le repito ¿Ustedes o la administración financió los ascensores de las unidades? No creo. Yo creo que era de cada uno de ustedes porque yo he visto que cada uno de ustedes, pero está dentro del patrimonio dentro del pasivo, por eso la traigo.

Asambleísta: ¿Usted nos puede aclarar de dónde salieron los recursos de esa provisión de fondo de ascensores?

Contador: Sí, básicamente, hace unos años, si la memoria no me falla, en alguna asamblea autorizaron del fondo de imprevistos tomar \$216.000.000 con dos fines: uno crear esta provisión y otro para un fin de pintura. El fondo de pintura se consumió, pero está no. Pero si yo entro a mirar el deber ser es devolverle esto al fondo de imprevistos. Pero ojo, el fondo de imprevistos de la copropiedad lo estamos alimentando de una manera absurda. Yo no he visto propiedades horizontales como ustedes, que alimentan el fondo de imprevistos con el 2.5% cuando la norma dice que es del 1%, con los intereses de la recuperación de cartera, con los intereses de las inversiones de los CDTs.

Acá me detengo, cuando yo envié contablemente los \$406.000.000 al ingreso y es algo que también debo aclarar a la comunicación que hacía referencia el señor Ricardo, yo nunca me tomé los rendimientos financieros del fondo imprevistos, de las inversiones. No, nosotros o la copropiedad muy juiciosamente le manda al fondo imprevistos lo que es del fondo de imprevistos, así yo no esté de acuerdo y lo sigan alimentando... Es una alcancía. Pero esa alcancía les está generando a ustedes un hueco terrible. Continuo, ¿Qué más sigue señor revisor fiscal?

Revisor fiscal:	Fondo pintura cerramiento	\$30.931.000.
	Proyecto construcción línea de vida	\$36.335.000.
	Reposición tanques acumuladores.	\$15.000.000.
	Para un total de	\$442.572.000.

Contador: Voy a dar una explicación de \$36.000.000. Estos saldos que ustedes están viendo acá, son saldos de estados financieros a 30 de marzo del 2024, sobre estos \$36.000.000 había \$45.000.000, pero ya para el mes de marzo la administración gastó \$9.000.000 para unos kits

del curso de alturas. Por eso hoy se disminuyó y por eso hoy traemos ese saldo. Eso está en el pasivo.

Ahora vamos a mirar la plata, que es lo que más nos interesa ¿Qué tiene la administración en inversiones propias?, porque ella no puede coger plata de ustedes.

- \$166.000.000.
- \$77.910.000.
- \$148.291.000.

Esto está en plata y nos representa.

Revisor fiscal: \$392.202.000.

Contador: \$392.000.000, yo voy a hablar en cifras de millones, esto frente a esto nos va a dar una diferencia de más o menos \$50.000.000, pero para mí este valor no sería significativo si hacemos lo siguiente: Parte de los \$525.000.000 que tengo y parte de las obras que hay que hacer que las podemos mirar, las podemos utilizar debitando estas cuentas contables y esa plata saldría proporcional a esto ¿Qué les estoy diciendo? No pasamos esto por el estado de resultado, pero sí le tenemos control, a medida que vamos saliendo de esto, después nos gastamos esto y después nos gastamos esto. No gastamos todo como en un cajón o en un canasto y la diferencia que estamos hablando de \$133.000.000 deben ser autorizados del fondo de imprevistos. ¿Por qué del fondo imprevistos? Repito, porque no hay de dónde más teniendo en cuenta que el fondo de imprevistos lo subalimenta. Esa es la alternativa número uno y casi que la única que les traemos hoy para poder continuar.

La alternativa número 2 hay que decirla, pero es bastante impopular, una cuota extraordinaria. Eso es lo más impopular en este momento, pero por favor señores asambleístas recuerden algo de lo que les digo, esta solución es para este año, el año entrante hay que hacer otra solución. Esta es la presentación que les traigo señora presidente, si tienen alguna pregunta estoy aquí para responder. Muchas gracias.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, es importante que cada una de sus intervenciones las hagamos con el micrófono, para que cada uno de sus comentarios quedé en la grabación y esto pueda pasar al acta.

Presidenta: Vamos a hacer 5 intervenciones cada una de un...

Contador: Señora presidente, les robó un segundo, qué pena porque quiero ser muy claro en esto: Ojo, estos \$133.000.000 deben tener dentro de esta acta un fin específico que es para infraestructura, es para las obras, no se lo pueden gastar ni en personal, ni en nada, porque si no se abre una llave que es delicada. Gracias.

Aristipo Rodríguez B3-410: Recuerdan que en la asamblea pasada ustedes nos plantearon que se iba a hacer y habían varias posibilidades como lo pusieron ustedes aquí en el presupuesto que ejecutaron, que dieron para aprobar. Yo hice un movimiento perdón... Con base en lo que ustedes plantearon en ese momento, yo me atreví a hacer una cuestión donde tenía en cuenta dos cosas, otra solución: una solución en la parte donde está presupuestado mantenimiento y reparaciones se rebajó a \$504.413.271. Aquí todo lo que es el movimiento.

Entonces, se rebaja en eso, para que podamos con base en lo que aparece en las cuentas acá, tocaríamos en una donde dice que se actualice tomar el valor, se toman \$159.963.833. De la alternativa #2 se toman platas del 1.1, al 1.2, del 1.3, del 1.7 y del 1.8. No se toca precisamente ninguno de los escenarios deportivos, ni las cuotas de ascensor, ni pintura de cerramiento. Esas 3 no se tocan porque desafortunadamente puede presentarse alguna cuestión, porque como hubo un mal manejo y las platas que se recibían se gastaban para otra cosa y después no tenían cómo reemplazarla, eso fue lo que generó que se dejarán estás partidas seguramente. Entonces, con estas partidas el presupuesto se planteó... Dijeron ustedes que presentamos una alternativa, aquí estoy presentando:

- una que es tomar de la alternativa #1 \$159.963.833
- y de la alternativa #2 de los numerales 1.1, 1.2, 1.3, 1.7 y 1.8 \$227.434.068 que consideramos que ellos se pueden tomar de estos 5.

Entonces tendríamos que...Llegamos con esos ingresos que se tomarían, tomando los ingresos que están planteados inicialmente, \$4.453.315.171, para tener unos ingresos de \$4.840.713.073 y con el arreglo que se hace aquí entre gastos de personal no se toca, honorarios tampoco, asistencia técnica tampoco, programa contable tampoco, seguros tampoco, mantenimiento y reparaciones.

Se pone, en cambio, de \$636.000.000 se baja a \$504.413.271 el resto continúan igual, para que obtengamos unas partidas tanto de presupuesto como de gastos de \$4.840.713.073 en ingresos...como en gastos.

Presidenta: Entonces finalmente usted lo que está proponiendo es no tocar algunos puntos del pasivo que nos está presentando, pero entonces lograr un equilibrio...

Contador: Qué pena que yo tengo que orientarlos... Gracias, señora presidente, es que si quiero que seamos de pronto, para tener claridad. Claro, lo que yo quite de la propuesta #2 que es esto, es directamente proporcional a lo que le que ...(inaudible) a la propuesta #1 que es tocar el fondo de imprevistos. Pienso que es mejor depurar esto y después dejar el fondo de imprevistos, porque mañana o pasado mañana no se sabe qué se pueda usar de ahí, y viene una propuesta más adelante que el consejo les trae sobre una obra que es supremamente importante que es línea de vida, que eso se va a hablar más adelante. Por eso hoy quitamos la alternativa 1 porque nos dimos cuenta de que por reglamento ustedes tienen eso estipulado, y cualquier toque que se haga allá debe ser autorizado también por la asamblea, esa es la respuesta, señores.

Juan Pablo Ramírez B7-409: Humberto, ahí básicamente hay un tema importante y es que en la asamblea anterior hablamos de la importancia de revisar qué punto se podían ahorrar o qué tema o en qué se podía realmente ahorrar. Porque realmente hay unos gastos que son importantes y hemos evidenciado que hay algunas cosas que estamos pagando, que en el mercado están más baratas. Quiero saber si se hizo algún tipo de estudio al respecto, porque aquí hay una propuesta muy chévere, pero si pudiésemos adicionalmente reducir gastos de cosas que podríamos adquirir a mejores valores en el mercado, seguramente tendríamos más posibilidades de flanquear un poquito este problema, este déficit que estamos evidenciando.

Administrador: Buenas noches, Juan Pablo, si estuvimos revisando y todo el presupuesto está tan apretado y ajustado que no hemos quitado ningún rubro, ni hemos disminuido nada de lo que se tiene aquí presente, porque aquí los gastos son tan básicos, tan elementales, que no los podemos disminuir. Y como ustedes informaron o don Juan Pablo lo mencionó, que si papelería o alguna cosa, el monto de papelería es necesario porque lamentablemente la facturación no se puede enviar por correo electrónico a todos los inmuebles debido a que no todo el mundo está ávido en el tema de la tecnología. Por más de que se la enviamos, muchos vienen acá a solicitarla, tiene uno que imprimir. Entonces ese tema también se había manejado en anteriores administraciones y ha sido bastante álgido el tema y tocó en su momento volver al papel sí o sí para que no hubiera más traumatismo al respecto.

Juan Pablo Ramírez B7-409: Gracias, no Mauricio, eso se puede hacer. Las personas que por ejemplo somos o nos gusta la tecnología, ya habíamos recibido y de hecho yo recibo mi... recibía ya no lo recibo, el PDF lo que tengo que pagar. Entonces, no todo el mundo tiene el mismo problema, ahí se podría segmentar quiénes sí y quiénes no y se obtiene un ahorro. La página web se paga un mundo de plata por el host, hay que revisarlo. Sé que hay cosas que sí se pueden hacer, por favor al nuevo consejo revisémoslo porque estoy completamente seguro de que hay cosas que se pueden cambiar, el mismo sistema de archivo, cosas que realmente uno dice, a ver...

Administrador: Claro que sí, vamos a hacer esa gestión.

Susana Urrea C11-106: Humberto creo que lo mencionaste al final, pero esa era mi pregunta y quiero confirmar, ¿en ese excedente, en eso que nos falta están contempladas las cotizaciones que recibimos para lo de manejo de altura o no?

Contador: No señora, eso es una...

Susana Urrea C11-106: ¿Cuándo vamos a hablar de eso? Pero si aprobamos ese presupuesto ahora ¿Cómo vamos a hacer? Esa era mi preocupación, cuando leí eso dije, vamos a asumir esto, tenemos un déficit y unas cotizaciones altísimas que valdría la pena mirar eso cómo funciona pero entonces ¿Cómo vamos a aprobar un presupuesto si no hablamos de eso?

Contador: Bueno, tiene razón, básicamente eso es una obra que es indispensable para la copropiedad porque ustedes recordarán o tienen que saber que no pueden subir ningún funcionario arriba, porque si no está la seguridad industrial que pide la norma, Dios no quiera pasa algo y nos toca salir a todos a pagar. La administración les tiene eso dentro de una obra adicional no involucrada dentro del presupuesto, porque si la incluimos no va a haber formas de poderla cubrir. También les decía que el fondo de imprevistos les pedía solamente hoy tocar los \$133.000.000 porque la obra, que más adelante les va a mostrar la administración, va a tener que salir del fondo imprevistos por el monto y la responsabilidad, y más que eso por la necesidad que tiene el conjunto de hacerla.

Mauricio Gómez C9-407: Veo en estas cuentas que ustedes tienen del pasivo que hay un valor para el estudio del inclinamiento de los edificios y llevo aquí 7 años donde se ha repetido continuamente que se va a hacer el estudio y el estudio no se realiza, ni nos muestran ningún documento que diga si vino una empresa, vino otra empresa, cotizó, no cotizó, porque todas estas cuentas que hacemos aquí está muy claras, pero si nuestro patrimonio se desvaloriza, si los edificios se inclinan ¿Qué sacamos nosotros con todas estas cuentas?...Vamos a perder nuestras propiedades.

Administrador: Bueno, el estudio de verticalidad se está llevando a cabo cada 3 años, el último se hizo en el 2021, este último se encuentra en la página de internet. El estudio este año debe hacerse nuevamente para mirar cuál ha sido la inclinación de los edificios.

Mauricio Gómez C9-407: Perdón, está bien, el estudio se hace ¿Qué se ha hecho con base en las recomendaciones que ellos han hecho con respecto al estudio?

Administrador: Tendríamos que revisar nuevamente el último estudio y qué avances se han hecho al respecto, porque el último es del 2021 y el documento está en la página, igual el documento también reposa aquí en la administración.

Mauricio Gómez C9-407: Sí, pero lo que sucede es que tenemos que llevar una acción preventiva, no esperarnos hasta que...

Administrador: En la asamblea del año pasado, el señor presidente del Consejo saliente, Iván Correa, dijo que él había traído aquí a un ingeniero topógrafo geógrafo, que solamente el estudio costaba \$350.000.000, solo el estudio. ¿Qué es el estudio? Hacer unos huecos en el piso para estudiar cómo se encuentra la estructura de los edificios, los suelos, solo el estudio costaba \$350.000.000. El trabajo con ese contratista llegaba a más de \$1.500.000.000 si se llegaba a hacer ¿Me hago entender? Entonces \$1.500.000.000 aproximadamente más los \$350.000.000 serían \$1.800.000.000 que obviamente no se tienen fácilmente.

Mauricio Gómez C9-407: Perdón, si hacemos una consulta con la Sociedad Colombiana de Ingenieros, ellos nos podrían hacer un asesoramiento de qué precio real sería eso porque me parece...

Administrador: Sí, pero eso hay que pagar esos estudios, estos estudios se pagan.

Presidenta: Yo creo que ante la solicitud podemos hacer una solicitud a la Sociedad Colombiana de Ingenieros, y mirar qué posibilidades hay. Tenemos en cuenta su... Y vamos aquí a poner en nota que vamos a presentar una solicitud a donde usted nos dice y miraremos qué posibilidades hay, y se lo pondremos en conocimiento, pero si lo vamos a tener en cuenta porque nos parece importante ¿Vale? Y optar a opciones de solución.

María Cristina González D3-401: De acuerdo con la exposición del señor contador, considero que si bien fueron erróneas las provisiones que se hicieron, si están materializadas en las entidades financieras, me parece la mejor alternativa. Pero también debíamos tener en cuenta en este momento que si estamos hablando de la provisión de imprevistos de 2.5%, siempre va a haber déficit y él nos lo ha dicho, este año lo podemos solucionar el año entrante porque eso es depuración y son gastos, es disminución del ingreso, entonces también podríamos pensar que depuremos, que no sean 2.5% la provisión sino menor.

Alba Lucía Meneses D12-412: ¿Cuál es la propuesta de trabajos en infraestructura? Dentro del presupuesto ¿Cuáles son los trabajos o los proyectos de infraestructura que están cotizados? Y ¿Cuáles se requieren hacer y no están cotizados?, y no están incluidos en el presupuesto. Y la tercera es que yo había solicitado que por favor revisaran, porque cuando se hace un presupuesto uno no lo presenta con déficit, uno gasta lo que tiene, no puede hacer una proyección diciendo esto es lo que se necesita y nos vamos a gastar más de lo que tenemos.

Les sugeriría que hay que revisar porque esto va a ser un hueco, el otro año va a ser peor y el siguiente peor, entonces nosotros... Yo les había dicho, los invité a ustedes, tenemos que hacer economía de guerra, no vamos a mejorar la economía y nosotros como la población que estamos acá no vamos a tener ingresos, se nos están devaluando los ingresos, entonces es necesario reducir los gastos, hay que mirar cómo se van a reducir los gastos.

Carlos Rodríguez, D16-403: Quiero manifestar simplemente esperando que no pase lo mismo que en los estados financieros, los cuales a pesar de que el señor revisor fiscal no los aprobó, a pesar de haber escuchado el informe de auditoría externa, a través de las manifestaciones del mismo contador de que se basaban en informes contables anteriores erróneos, por lo tanto, estos también tenían susceptibilidad de tener varios errores, ojalá no se proceda a probarlos.

Quiero informarles simplemente que el presupuesto, el cual desde el mes de octubre, yo solicité al consejo en octubre del año pasado se empezará a trabajar, no se hizo sino hasta la primera o segunda semana de febrero, el presupuesto no fue presentado al consejo para su aprobación, no se hizo ningún estudio en los gastos que esperamos haber podido hacer disminuciones en los cuales, por lo tanto, mi sugerencia es que no se apruebe el presupuesto y se trabaja simplemente con el último presupuesto aprobado gracias.

Contador: Bueno... Yo básicamente quiero decir dos cosas, primero, esto es un presupuesto de guerra, de verdad que yo no sé por dónde más poderle generar ahorro a la copropiedad, en vista de que...sí lo hice Don Carlos, yo sí le pido respeto porque soy un profesional y tenemos que darnos respeto, así como de mi parte ha habido respeto porque en lo que usted escribió, miente, usted está diciendo mentiras y le está vendiendo a la comunidad mentiras, porque usted no aprueba estados financieros, los estados financieros lo aprueba la asamblea, usted no los aprueba. Yo se los presento a la asamblea, el revisor fiscal jamás me impugnó los estados financieros que yo hice, el revisor fiscal hizo salvedades a estados financieros del 2012 hacia atrás y yo no puedo Don Carlos, ni señores asambleístas, ir a conseguir papeles y ponerlos a lo que el otro contador no hizo, porque yo no trabajo así, y no puedo venir a ustedes a decirles mentiras y venderles pajaritos en el aire, porque a ustedes los engañaron mucho tiempo y si ustedes no lo hicieron y no abrieron los ojos, conmigo no cuenten y yo don Carlos a usted no le cambié las cuentas, ni se las renombré porque se lo dije: Daytona le pierde el rastro a las cuentas y yo no lo voy a hacer. Pido respeto hacia mí, yo soy un profesional, no solo he trabajado acá don Carlos y usted conoce mi hoja de vida.

Entonces por favor, no les estoy diciendo mentiras, el señor revisor fiscal acaba de avalar estos números, yo no les voy a decir mentiras, el ejercicio de los \$406.000.000 de los intereses, yo no lo pude hacer, yo no lo quería hacer. No, yo lo hice basado en realidades, no me lo inventé, yo no... No es justo señores asambleístas que yo venga aquí y les diga que tienen una pérdida y que ahora métanse la mano a cuota extraordinaria, y la copropiedad con las políticas contables mal elaboradas. Entonces por favor, lo que les estoy diciendo es la realidad, ustedes verán si lo toman o no lo toman.

La copropiedad tiene muchas necesidades y les estoy diciendo es para este año la solución, el otro año la situación va a ser más difícil porque se acaban estas provisiones y ustedes no generan más ingresos, y va a tener que haber un ajuste garrafal de los gastos, con dos alternativas:

Primera alternativa, ¿ustedes han pensado que tienen una carga laboral de 47 personas?, ¿han pensado lo que la compañía de vigilancia le cuesta a la copropiedad? El ahorro no está por ahí, señores, el ahorro no es ese, eso es lo que tenemos que entrar a mirar y repito este presupuesto está hecho para poder mantener.

Yo también le pido a la administración, si ustedes autorizan esto, esto no es salir a gastar. Porque es que alguien estaba pidiendo las obras, mire cuánto vale pintar los 10 edificios que el área de operaciones tiene para este año \$280.000.000, y repito, la manera más sencilla es decir no pinto. ¿Y qué va a pasar con los que están en la fila, con los que ya tienen la plata, qué va a pasar? Entonces eso es increíble no pintar, tienen que hacer reconstrucción de andenes. Ahora el arquitecto les puede hablar de costos unitarios. Este presupuesto no lo hicimos porque se nos ocurrió, la verdad le han trabajado, le hemos trabajado, tiene costos unitarios para saber cuánto vale un andén, para saber cuánto es eso. Hoy la copropiedad tiene gastos que aquí están, bajantes de canales, tiene mantenimientos por hacer, entonces la verdad no hay más donde descontar, repito, es importante poder hacer esta alternativa, gracias.

Beatriz Jiménez C5-402: Mire, el problema aquí es de comunicación. Porque considero que si el señor Carlos del consejo, con toda la potestad pide un presupuesto detallado, entréguenlo eso no tiene nada de malo. Si el problema es que nosotros no conocemos las cifras y eso es porque nos mantienen desinformados, el problema es de comunicación porque la administración, y era nuestra aspiración que mejorará la comunicación y eso no se ha dado. Entonces ¿Qué está pasando?, no manejan archivo digital, no publican las cartillas, creen que uno les está pidiendo... Como me acaban de contestar, que no tienen presupuesto para fotocopias, yo no les estoy pidiendo las copias de las cartillas en físico sino el digital ¿Y por qué no han digitalizado? Entonces es un problema de gestión, de manejar cuántos de los cuarenta y pico funcionarios tiene formación en tecnología en TIC... Necesitamos que mejoren la comunicación y la atención al usuario porque con esa forma de tratarnos, no van a llegar a ninguna parte.

Luz Estella Melo, A7-410: Yo opino lo siguiente, siempre hace falta dinero, pero nunca dicen que también vamos a solucionar el problema, también ayudando a que los deudores morosos se pongan al día, no piensan en eso. Eso también ayuda mucho para el bien de nuestro conjunto, porque debe haber mucha gente que debe mucho dinero, no digo que todos lo puedan cancelar, digamos que sea exitosa la cancelación, porque hay personas desgraciadamente deshonestas, pero igual también tienen que colaborar en ese sentido, porque si no lo hacen entonces siempre pensando en que necesitamos, pero no nombran los deudores morosos.

Carlos Rodríguez D16-403: Quiero hacer uso solamente de la réplica para decirle que comparto todo lo que dijo el señor contador, es cierto y la única parte que no comparto con él es donde dice que yo mentí. Solicito que se inicien los procesos a que haya lugar y estoy dispuesto a responder por cada frase que coloqué en ese documento, el cual lo hice

directamente porque solicité se incluyera en el informe de consejo y algunos consejeros no lo consideraron conveniente que estuviera allí, por eso lo hice directamente, gracias.

Consuelo Meneses D23-415: Bueno, algunas precisiones. Primero, la propuesta que hizo Carlos me parece que no ha lugar, creo que se equivocó o no la supo expresar, porque dijo que siguiéramos trabajando con el presupuesto aprobado, es decir, desde el año pasado y ese presupuesto es el que nos trae el déficit porque el año pasado había más plática.

Lo otro es que, veo que ahí vamos a tocar el fondo de imprevistos en \$133.000.000 en la propuesta. Tocaría especificar muy claramente qué se va a hacer ahí de acuerdo con el reglamento, porque en el reglamento dice para qué se puede utilizar el fondo de imprevistos y ahí también miraríamos lo de línea de vida.

Lo otro es que algunos compañeros han opinado que tenemos que tener expertos, que todo digitalizado, quiero decirles que la mayoría de la gente que se contrata aquí en la administración es la gente de servicios generales y los toderos, entonces gente especializada aquí es muy poquita, por eso sería bueno de pronto que en algún momento se nos recordarán cuál es la planta o qué conforma la planta.

Lo otro que veo es que, si no tenemos dinero, si como asamblea decidimos que no vamos a coger esas provisiones, ni esa plata del fondo de imprevistos, tocaría quitar las obras. Eso es lo que tenemos que nosotros evaluar, si vamos a trabajar solamente con el presupuesto básico del mantenimiento mínimo y las obras, no las vamos a ejecutar, pero eso implicaría obviamente..., implicaría que no vamos a hacer ninguna obra, pienso yo, o tendríamos que replantearnos de esas obras cuál es la obra súper específica que vamos a hacer.

Mario Prieto, C3 409: Gracias, yo no voy a utilizar el minuto, lo único que quería ver es que en el presupuesto está la reconstrucción de los andenes. Nosotros fuimos el año pasado al departamento del espacio públicos, y allí nos indicaron que los andenes son públicos, es decir que tenemos unas zonas que son privadas que son las zonas verdes, las calles y los andenes son públicos y son \$7.000.000. Entonces al siguiente consejo recomendarle que revise si es posible que esas obras que están ahí se pueden realizar con la alcaldía menor.

Presidenta: Lo tendremos en cuenta...

Leonardo Fonseca (Bloque A11, Apto. 403): Señor contador, me preocupa la cartera, no me acuerdo, no sé, si le podemos tocar para ese tema, también el abogado para ver que nos diga qué pasa con la cartera. Lo que está diciendo el señor Mario de que los andenes son públicos, tengan cuidado, porque como son públicos, está pasando lo de las zonas azules, si intervienen los andenes internos de la zona, después van a decir que eso es de ellos y que son públicos y que pueden disponer de eso, como dispusieron de nuestro edificio, de nuestro conjunto. Entonces más que todo, la cartera señor contador a ver si podemos... Y cuál fue la cartera a ver qué se hace con eso.

Administrador: Con respecto a la sugerencia que hace el señor Mario Prieto, hay que aclarar dos tipos de andenes: uno que es el propio del bloque, que es el que hace la administración, que es aproximadamente ¿Dos metros aproximadamente de ancho? Un metro más lo ancho del bloque. Ya el resto, por ejemplo vemos aquí el andén que tenemos frente en el árbol, que está todo levantado, ese sí es del IDU ese sí es del distrito. A ese ya se le ha hecho intervención por parte de derechos de petición y no han querido hacer ninguna gestión al respecto. Para hacer claridad, nosotros hacemos la inversión es sobre ese metro por el ancho del bloque, gracias.

Martha Cerón, B13-409: La pregunta es ¿Qué porcentaje de la cartera es de las personas que están muy atrasadas? Es decir, se recogen \$50.000.000, de esos \$50.000.000, estoy hablando cualquier dato, digamos que el 50% es de personas que están debiendo ¿Y los otros 25 somos los que estamos al frente de todo? Qué proporción de la cartera recogen mensualmente y que gestión han hecho, porque si vemos que están las personas que deben mucho y están con



porcentajes altos de dinero y eso, pero queremos saber la gestión que ustedes realizaron, no solo la parte jurídica, lo que han recogido de cartera y han recuperado.

Asesor jurídico: Lo primero que hay que tener en cuenta es que nosotros como empresa empezamos la gestión de cartera solo hasta el mes de junio del año pasado. La mayoría de la cartera se concentra en 10 procesos aproximadamente que tenía o todavía tiene a cargo el doctor Alvira. Cuando nosotros hicimos la revisión de cada uno de esos procesos son procesos de \$60.000.000, \$70.000.000, \$80.000.000, ahora calcule eso, multiplíquelo por 10 más o menos es lo que nosotros tenemos analizado. ¿Qué es lo que pasa?, evidenciamos dos cosas, y al consejo se lo hemos explicado ampliamente.

Lo primero es que había una falta de coordinación entre la administración y el abogado, uno porque la administración no le enviaba estados de cuenta, y dos porque el abogado tampoco los pedía.

Segundo, ¿qué miramos nosotros en los procesos? Había falta de actuación del abogado, le pongo un ejemplo: salió un mandamiento de pago con una medida de embargo en el mes de enero del 2022, al mes de enero del 2023 el abogado no lo había radicado. Entonces lógicamente así los procesos no avanzan. Ya de por sí los procesos son demorados y nosotros que hacemos gestión todos los días, ahora imagínese si no hace una actuación en un año, lógico los procesos no van a avanzar, ni tampoco los deudores, advierte la situación para o hacer acuerdos o pagar.

¿Qué es lo que se pretende ahora? Cuando nosotros reasumamos los procesos del doctor Alvira, que vuelvo y repito es quién tiene la mayor cantidad de la cartera, nosotros tenemos de la cartera el 20%. El 80% está concentrado en la cartera del señor, ya se le han quitado 2 procesos, se le han quitado y no, porque realmente lo otro es que en 2 casos uno de 60 y algo de millones y otro de 70 y algo de millones se le había entregado el poder y él nunca lo radicó. ¿Qué pasa ahí? Uno evidencia que la administración nunca le preguntaba ni siquiera al abogado si lo radica o no, y como él ya tenía el poder, ¿qué se presumía?, que él ya lo había radicado y ahí se quedó. Cuando nosotros hicimos la revisión, resulta que nunca lo radicó, en uno de estos. En el otro lo radicó, pero se lo rechazaron... Quiere decir que nosotros hoy lo radicamos, pero uno lo radicamos en el mes de diciembre y el otro el mes pasado, lógicamente a hoy yo no les voy a decir que ya tenemos un resultado de recuperación.

Ahora, ¿qué se puede esperar de aquí en adelante? Reasumir los procesos y tratarles de dar una mayor celeridad, no les voy a decir que vamos a recuperar el 100% de la cartera, ni que el otro año vamos a venir aquí recuperando el gran porcentaje, pero sí con avances y tratando de gestionar con los deudores para que hagan acuerdos o paguen.

Presidenta: ¿Tú vas a decirme cuál es el porcentaje?

Asesor jurídico: Es que yo no sé exactamente el porcentaje, no le podría decir exactamente... Pero aprovechando, les hago una aclaración para lo que decía el contador sobre la situación que menciona que para el próximo año se puede agravar. Ustedes tienen una herramienta muy importante y es que modificar el reglamento en el sentido de disminuir los porcentajes del fondo imprevistos. Eso yo creo que para el nuevo consejo sería uno de los principales propósitos, así ustedes el próximo año no estarían con esas (inaudible) nuevamente de los presupuestos y ya habiendo disminuido, creo que presupuestalmente se mejoraría mucho.

Presidenta: Pero sí, ¿no te importan las aclaraciones?

Asambleísta: No porque estás aclaraciones, las va a llevar el consejo después, pero seguimos aquí...

Presidenta: No, porque nosotros... Mira, hay una cosa, el consejo va a responder por lo que va a suceder con ese presupuesto aprobado, pero las aclaraciones sí las necesitamos nosotros para aprobar las cosas, mira que eso sí es importante, le voy a dar el minuto que tiene para que nos aclare que él nos va a decir cuál es el porcentaje de la cartera que está por... mejor

dicho lo que no se ha podido recuperar, y ustedes metieron 2 procesos que dicen que son un montón de plata, que es en forma mucha parte de lo que no se ha podido, que no se tiene el dinero. Entonces yo quiero escucharlo a usted y después un poquito porque eso no ha avanzado.

Contador: La cartera a 31 de diciembre, esta es la gráfica que presentamos a la asamblea, vale \$881.000.000 sin intereses, solo lo que es el capital porque los intereses eso una muy buena política que ustedes tienen es que no lo contabilizan al ingreso, sino que lo llevan a cuentas de orden, eso es una excelente política contable, lo que significa es que más o menos le deben a la copropiedad más de \$1.600.000.000, en el orden de ideas de que a la Administración porque es que nosotros también... porque es que cuando ustedes hacen sus asambleas y nos piden que les cobremos ascensores, pintura, nosotros acá lo hacemos, a la administración le deben \$593.000.000 por administración y a los bloques \$287.000.000 repito sin intereses.

Pero resulta que acá el mayor tipo de cartera está el 13% representado en \$125.000.000 de la zona A, el 30% \$284.000.000 en la zona B, en la zona C \$96.000.000, en la zona D, el 45% \$429.000.000. Pero si ustedes miran esta zona cuando uno lo detalla, hay 10 apartamentos que adeudan más de 360 días. Tengo que ser claro que también lo dije en la asamblea. Nosotros acabamos de perder, la copropiedad acabó de perder un caso donde el juez dijo que prescribieron 5 años, perdimos \$33.000.000 que nos tocó pegarle a la provisión que la propiedad traía, porque no hablo de quién, no sé quién, dejó prescribir 5 años y el juzgado dijo ya no se los tengo en cuenta, se perdieron. Esos procesos tienen que... hay que moverlos porque pasa eso, pero hoy básicamente ese es el resultado de la cartera, repito, sin intereses.

Lo que decía el señor, claro, esto es un problema en que necesitamos pedirle al deudor moroso que le dé la mano, porque es mucha plata y la copropiedad necesita tener esos recursos, muchas gracias.

Leonardo Fonseca A11-403: Lo preocupante de la cartera. Por eso yo lo mencionaba en la reunión anterior del bloque B13, B15, B16 110, que tenía una deuda bastante grande y la administración ¿creo que no hizo una buena gestión y se perdió ese dinero totalmente? Del bloque B15, B16. Sí que se perdió y ese apartamento fue vendido, creo que, por lo que... No se podía vender porque tenía un proceso.

...

Asambleísta: Claro, primero tenía que sanear la cartera.

Aura María Díaz (Bloque A4, Apto. 410): Creo que Leonardo se refiere es a los \$44.000.000 del B15. Sí, señor, ese apartamento aún sigue con deuda, es un apartamento... Este apartamento no lo han vendido. Entonces tendrán que venir a pagar totalmente porque ellos fueron los que les...

Presidenta: Bueno, Aura, perdóname, acá hay que pedirle a la administración, ustedes tener muy presente esta información y lo que nos están comentando ahora... Bueno, pero entonces ¿El doctor Alvira no entregó ya las cosas? Tienen que estar muy pendientes de este caso, porque estamos viendo que se puede perder esa plata, y miren necesitamos \$133.000.000 y ahí tenemos una plática que nos... Entonces por eso es que nosotros estamos de acuerdo en requerir esta situación. Bueno, creo que acabamos, entonces... Vamos a votar el presupuesto, ya creo que es suficiente, hemos escuchado suficiente, aquí tenemos las propuestas, entonces vamos a hacer la votación del presupuesto.

Susana Urrea C11-106: Por favor repitan que nos especifiquen exactamente qué vamos a votar y en qué orden y de qué estamos hablando, para que separemos cada pollito en su cajita.

Contador: Si señora, la alternativa que traemos o que trae la administración es el déficit de los \$525.000.000, poderlo cubrir, que las inversiones de los \$392.000.000 del déficit, tocando el pasivo de esas provisiones que acabamos de hablar en ese orden que las vamos tocando y la diferencia aclaro \$133.041.203 del fondo de imprevistos, pero sería lo último que tocaríamos

una vez consumamos estos dineros. Porque si las obras no se realizan no se puede tocar eso, eso sería claro, si las obras se deben realizar como están presupuestas, esa sería la alternativa, primero consumimos esto y después esto si da lugar la alternativa número uno.

Lo otro que el señor decía, ¿por qué no lo trajimos? Porque cometimos un error, hago parte de eso, de que traíamos: quitémosle los rendimientos al fondo imprevistos, que los rendimientos de las inversiones pasen a la operación normal, eso no lo podemos hacer porque eso está aprobado por asamblea y ustedes son los que tienen que autorizar primero esos cambios, antes de nosotros ir a meter... Por reglamento perdón...

Presidenta: ¿Qué parte de los rendimientos del fondo de imprevistos forma parte de este monto que vamos a utilizar?

Contador: Muy buena pregunta de la señora presidenta ¿Qué parte de los rendimientos del fondo de imprevistos vamos a tocar? Ninguno, los rendimientos del fondo imprevistos siguen siendo del fondo de imprevistos, por ende alimentan el patrimonio de la copropiedad, porque por reglamento no se puede hacer, en la cartilla hablaba de \$144.000.000 repito nos equivocamos, no se pueden tocar.

Gloria Cala C8-414: Una pregunta, estamos tomando esa lista, ustedes proponen incluir lo de los estudios. Nos decía el Señor Mauricio que este año corresponde hacer estudios. ¿Se tomaría de allí o hay otro fondo para eso? Porque en todo caso los estudios son necesarios, para sacarlo entonces está lista si estamos en el año, propongo yo. Para mí sí resulta importante y estoy de acuerdo con que además es profesional en lo que estaba diciendo, que de nada vale toda esta discusión si nuestros inmuebles se devalúan, por las inclinaciones. Más allá del tema, que es otro tema de las medidas preventivas, va el estudio y que lo estamos haciendo cada tres años, nos toca este año, pregunta puntual ¿En eso que él propone esos como \$36.000.000 se requiere para pagar eso Mauricio, o usted ya lo tiene destinado de otra parte?

Administrador: Bueno, aquí podemos ver el cuadro de los mantenimientos y reparaciones, lamentablemente no está incluido dentro del presupuesto, porque si no se hubiera incrementado aún más el déficit... Por eso, hay una provisión, pero es que hay que ajustarla para cuadrar los \$525.000.000.

Gloria Cala C8-414: En mi opinión no sé qué considere el resto de la asamblea, de esa lista que propone el contador deberíamos sacar esa provisión y si es del caso entonces aumentar lo que se propone sacar de imprevistos, pero ustedes no nos pueden poner en riesgo... Algo que por imprevistos tampoco vamos a poder sacar.

Administrador: Es Correcto...Sí, señora, entonces tendríamos que incluir dentro de los \$133.000.000 los \$38.000.000 Humberto...

Contador: Tiene toda la razón, ¿cuál puede ser la alternativa? Ustedes ya tienen una provisión que vale \$38.683.000 ¿Sí? Me lo confirma con el balance, por favor. Se podría pensar en que estos \$38.000.000 no se tocan porque tienen un fin específico, que es lo de la obra para que la administración proceda a hacer la obra de asentamiento o el estudio, con base a este presupuesto, pero eso lo tiene que asumir alguien, lo tendría que asumir el fondo de imprevistos que ya se los quitó acá y se los paso para acá... Es la alternativa...en aras de mirar las necesidades de la copropiedad.

Mario Prieto, C3-408: Yo quería preguntar, si en la propuesta que acabamos de hacer podemos dejar lo de los ascensores, que sabemos que eso nunca se va a usar porque cada bloque asume sus costos y podemos dejar específicamente que estos \$133.000.000 se saquen de esos \$166.000.000 para que no tengamos problema con el resto de las cosas, que sí pueden necesitar. Esa sería mi propuesta.

Presidenta: Bueno, entonces ya habiendo escuchado a todos y cada uno, creo que tuvimos suficiente tiempo, vamos a votar el presupuesto, queremos confirmar la respuesta a las dos preguntas que se hicieron ahorita y saber que del presupuesto... Si podemos hacer los cambios ahí y que van a quedar...

Aristipo Rodríguez: Yo soy ingeniero civil. Bueno, los estudios que empezamos en el año 2002, más o menos, se hicieron para mirar cómo estaban los edificios, realmente esos estudios eran para saber cómo estaba cada uno de los edificios. Quiero decirles que realmente por la condición de la inclinación que tienen los edificios no hay ningún problema, no hay problema, estructuralmente están bien y no hay porque preocuparse. Entonces lo que sucede es que si algún edificio quiere hacer algo por él mismo, tiene que pagar los trabajos que se necesiten para la nivelación de los edificios.

Presidenta: Bueno, muchas gracias, vamos a proceder a la votación e invitar después de que hagamos la votación a que se mantengan en sus puestos, si les parece bien y les vamos a pasar una comida que nos tienen aquí preparada y vamos a continuar... ¿Don Humberto va a decir algo?

Contador: Sí, para que tengamos claro el número aquí, si quitamos esto, se nos convierte en \$171.000.000.

Asambleísta: Y lo mismo lo de línea de vida porque...

Contador: Lo que usted desee quitar se lo debo trasladar acá...Lo que pasa es que... Yo con línea de vida no me metería porque conozco lo que les van a mostrar ahorita y realmente esto no... Es plata, pero no nos va a alcanzar y le hacemos un daño a la copropiedad quitándoselo de acá y dejarlo en línea de vida, cuando acá tenemos otra obra que pienso nos puede funcionar mejor. Entonces la recomendación es no le descuenten más acá porque al final al fondo de imprevistos le van a tener que sacar mucha más plata.

Susana Urrea, C11: Que pena, es muy importante, yo voy a revisar el acta, de cara a la legalidad que se dicte así, yo no sé si por lo menos para el video porque a Raquel le va a quedar muy difícil copiarlo, que se dicte exactamente qué rubros se van a destinar, porque eso tiene que quedar en el acta. Él está diciendo este, ese, aquel y en este momento todos sabemos de qué estamos hablando. Pero cuando pasen los años y miremos el acta, no sabemos qué es esto, esto y aquel. Entonces por favor, de cara a la votación para que sea clara y al acta que tenemos que revisar, necesitamos que quede con precisión, con valores y rubros claros, gracias.

Presidenta: Entonces, si les parece bien aquí terminamos, vamos a hacer la aclaración y mientras hacemos la aclaración, les vamos a pasar la comida ¿Vale? Gracias.

Contador: En ese orden de ideas y entendiendo lo que la asamblea pide, voy a borrar...el estudio de asentamiento que son los 36... es lo que les entiendo.

Asambleístas: No.

Contador: Claro, pero en aras de lo que usted acaba de decir del acta, los sacó de la lista y se lo sumo acá, para que ustedes aprueben o miren dentro de la propuesta...

Presidenta: Por favor, don Humberto, por favor, diga, traslado tal cantidad, de tal rubro, a tal cosa, entonces queda listo y votamos.

Consuelo Meneses, D23: Mira, esa no es la alternativa porque el dinero no nos va a dar si no tenemos cuota extraordinaria, porque lo que metamos en eso que vamos a tocar del fondo de imprevistos solo podemos sacar para obras de infraestructura de acuerdo con el reglamento que tenemos vigente. Entre otras cosas, ese miedo de que el año entrante vamos a enfrentarnos a una cosa negra, que vamos a tener que sacar plata, de no sé dónde, lo que nos está abocando irremediabilmente es que tenemos que cambiar el reglamento así sea solo en

la parte de fondo de imprevistos, ¿por qué? Porque ya recogemos el 2.5%, no es que si cambiamos el reglamento... Eso era lo que quería que me explicara el contador, ya en la cuota de nosotros mensual está ese 2.5% si el año entrante cambiamos ese artículo y lo dejamos al 1.5% la idea no es que dejemos de dar el 1.5%, sino que ese iría a pasar a formar parte del presupuesto, no tengo idea cómo, en qué figura... el ingreso de la administración claro, esa es la idea.

Definitivamente si nos tiene que quedar claro que no podemos ser irresponsables y seguir con ese reglamento tal cual está, así solo cambiemos ese artículo. Porque la plata no la tenemos, en este momento me preocupa que empiecen a sacar de acá para allá porque cuando vayamos a ejecutar fondo de imprevistos no nos va a dar la plata tampoco, porque obviamente de fondo de imprevistos en este momento solo se puede tocar infraestructura, no más.

Contador: Claro, adelantándose a algo que puede pasar es que ustedes por costumbre no sé de cuánto tiempo, tienen un 2.5% ya en su cuenta, en su factura, ustedes ya se acostumbraron a pagar el 2.5% pero es preferible... mi posición es que les sigan facturando el 2.5%, pero que al fondo le causen el 1% de tal manera que ese 1.5% le dé un respiro a la copropiedad. Porque si le bajo al 1% a ustedes y lo hago al 1% no hago nada, no se hace nada, esa no es la idea, pero eso lo miraremos más adelante, pero si es ver lo que dice la señora lo que yo quite acá lo voy a ver afectado acá.

Presidenta: Don Humberto, las dos alternativas, por favor, vamos a votar.

Contador: Entonces, la primera alternativa, a ver si logro captar la idea de todos ustedes, es aprobar el presupuesto y que el déficit de \$525.000.000 sea asumido por estas inversiones, que ya las voy a nombrar despacio para que queden en el acta, nombre de la inversión y el valor y que la diferencia restante sea asumida del fondo de imprevistos, lo que nos dé. Repito con una condición: lo último que tiene que tomar la administración es el fondo de imprevistos, si no ejecuta acá, no tiene derecho a pasar acá, eso es lo único porque es que esto no se nos puede volver de que... Ah cojámoslo de plata de bolsillo, tapemos así, porque estamos cometiendo una irregularidad.

Voy a hablar de los valores para que quede en acta.

- Gastos especiales de vigilancia	\$52.630.020.
- Aporte extraordinario Banco Caja Social	\$75.624.059,96.
- Me saltó estudio de mantenimientos diferenciales, no lo voy a tocar.	
- Mantenimiento escenarios deportivos y zonas	\$27.367.892.
- Fondo para cuotas de ascensor bloques	\$166.000.000.
- Fondo pintura cerramiento conjunto	\$30.931.528.
- Proyecto construcción línea de vida	\$36.335.520.
- Reposición tanques acumuladores	\$15.000.000.

En ese orden de ideas tendríamos que tocar el fondo de imprevistos, cifras cerradas \$178.000.000 y básicamente otra de las recomendaciones para la administración es que de estos dineros que están disponibles, no va a poder tocar estos \$38.000.000 y los deja. Básicamente, hacemos un cruce ahí con la administración en el sentido de los recursos, sacarlos de acá, es la alternativa que les entendí, señora presidente...

Esa es. La otra no existe. Ah bueno, la alternativa que el señor pasaba, vuelvo y repito no es viable porque por reglamento hay que tocar los recursos del fondo imprevistos y el reglamento no permite tocar los recursos, el reglamento, no la asamblea.

Aristipo Rodríguez: ¿Y usted no los va a tocar ahoritica?

Contador: Sí y no...

Susana Urrea, C11: Para infraestructura.

Presidenta: Don Humberto, nada más contéstame a mí, con todo el respeto de ustedes, los \$177.000.000 que vamos a tomar corresponden a ¿qué porcentaje? Y de acuerdo con la norma, ¿se alcanza el porcentaje que nos permite, si lo tenemos que tomar en algún momento?

Contador: Doctor Ricardo, yo no me la sé, en el fondo de imprevistos creo que tenemos más o menos \$1.199.000.000 casi \$1.200.000.000, ustedes tienen una ventaja, es cash, lo tienen en CDTs, yo no sé si el reglamento diga porque vamos a tocar solo \$138.000.000 con el respeto que el señor me merece, claro... \$172.000.000, el porcentaje es casi...

Asambleístas: Menos del 10%.

Contador: ¿El 10%? Ahí hágame la operación.

Contador: Vamos a tocar el 14.32% del fondo de imprevistos.

Presidente: ¿Y hasta cuánto es que se puede?

Contador: No sé doctor Ricardo, si el reglamento dice hasta cuánto se puede... ¿No dice nada? En aras de responder de pronto su pregunta es claro, ustedes pueden tocar el fondo de imprevistos, pero básicamente lo que recomiendo es ojo porque ahora viene una alternativa que también les van a tocar el fondo de imprevistos. \$178.000.000.

Aristipo Rodríguez, B3: Y yo lo toco en 159.000.000

Contador: Ah, bueno, entonces revisé la propuesta señora presidenta, porque solo toca \$159.000.000.

Contador: Hay que revisar, claro. Ah, bueno, hagamos una cosa, voy a plasmar su idea acá. Y escogen la que ustedes deseen, esa es la democracia.

Presidenta: Por favor vamos a repartir la comida, entonces por favor manténganse en sus puestos mientras vamos haciendo la votación, ahora que termine el señor de aclarar eso. Vamos a ir aprovechando un poco este rato, para que hagan campaña cuando vayamos a elegir el consejo ¿Vale? Entonces por favor ayúdenme ahí para salir rápido, ir pensando cómo vamos a votar para... Bueno, teniendo en cuenta que hubo una propuesta, una tercera propuesta por parte del Señor Carlos, de decir que no aprobar el presupuesto, por democracia la vamos a colocar por si acaso alguno de ustedes está de acuerdo ¿Vale? Entonces esa es una tercera propuesta... Ya casi estamos listos para la votación, entonces vamos a ser lo más ágiles posible. Sí, claro, son tres... La segunda es la suya, la tercera es la de Carlos. Hay una aclaración, que al decir que no se aprueba el presupuesto, funcionamos con el presupuesto del 2023 que les quede claro a ustedes...

Susana nos tocará ponernos ahora a mirar todos los valores de cada uno de los presupuestos que están presentando... Claro... Bueno, tal como lo solicitó Susana, vamos a poner la alternativa 1, lo que nos presentó el señor contador Humberto con el dato del valor de presupuesto...

Contador: Bueno, póngame cuidado, es importante que estemos concentrados porque lo que pase acá es importante. Alternativa número uno, ya la presenté y quedó clara, tocaremos el fondo de imprevistos en números cerrados en \$172.000.000 aclarando que exclusivamente puede ser usado ese valor para obras de infraestructura, nada más eso tiene que quedar claro en la pregunta que se haga. Se va a invertir en esa parte, en la pintura de los bloques, en la parte de la mano de obra, podríamos pensar en los andenes, pero sí es clara esa parte.

Voy a intentar presentar la alternativa número 2 que muy amablemente aquí el señor la trajo. Alternativa número 2, retiraremos del fondo de imprevistos \$160.000.000, esta alternativa no se podría hacer, la estoy presentando porque hace parte del reglamento de propiedad

horizontal. Entonces también debemos ser claros, pero está la alternativa, tocamos el fondo imprevisto en \$160.000.000, le descontamos. ¿Qué vamos a tomar? Vamos a tomar lo de vigilancia, los \$52.000.000, lo del Banco Caja Social, los \$75.000.000, los \$38.000.000 de asentamiento, los \$36.000.000 de la línea de vida y los \$15.000.000 de los tanques acumuladores. Y una segunda opción, quitarle a estos \$636.000.000 de obras, pasarlo a \$504.000.000, es decir, bajamos obras de \$133.000.000, habría que mirar qué obras se quitarían o también tiene una alternativa que esas obras... Mauricio... Que estas obras sean realizadas por el personal de mantenimiento de la copropiedad.

Contador: Alternativa 3. Sí, esa es muy sencilla. Alternativa 3, trabajar con el presupuesto del año inmediatamente anterior que es \$4.498.000.000. Esas son las tres alternativas... De la primera saqué esta... No porque es que ahora viene algo que va para allá, señores asambleístas, pido que me digan si ha sido clara la exposición de los 3 presupuestos para poderlos colocar a votación, ¿les parece?

Asambleístas: Sí.

Presidenta: Bueno, entonces vamos a votar, por favor nos muestran en pantalla las tres alternativas para poder proceder, gracias...

Contador: Yo si quisiera que me ayudaran con la redacción. Disculpe que me tome la palabra pero es que quiero ser muy claro: Primer presupuesto: aprueba hacer uso de los recursos a excepción de estudio asentamiento, por... ¿Cuánto suma esto sin esos \$38.000.000 por favor? Según el balance para darles un número a ellos y adicional tomar \$177.000.000 del fondo imprevistos, solo para obras.

Presidenta: ...Hay una cosa y es que son importante todas las aclaraciones que nos están haciendo, alternativas, porque es que si no queda claro en las alternativas nos pueden impugnar el acta. Entonces tenemos que dejar demasiado claro lo que estamos planteando, que no vayamos a tener problemas... Humberto, por favor ¿Están correctas las preguntas en las alternativas?

Contador: ...Es que el señor de la logística de la asamblea tiene toda la razón, la pregunta no puede quedar como yo quisiera que quedara para efectos de la votación, pero sí repetimos para efectos de acta ¿Correcto? Vamos a dejar alternativa de la administración, alternativa del señor Arístipo, y alternativa 3 Presupuesto del año inmediatamente anterior.

Presidenta: O del señor Carlos.

Contador: Con valor, ahora también hay una pregunta que es clara... Hay una sugerencia de la parte de atrás... Perdonen... Si no vamos a realizar esto, ¿para qué lo quitamos de acá? Incluyamos y tocamos el fondo de imprevistos en menor cuantía, esa es la pregunta que me acaba de hacer la señora, yo transmito...

Presidenta: Bueno, Humberto, ya habías aclarado lo de los \$38.000.000, déjalo así porque estamos dando mucha vuelta a la cosa. Por favor, ¿Quedo listo?, ¿quedó así?, ¿cómo quedó? Presentado por el contador de la administración, tanto, como por el señor...

Asambleísta: No, está mal porque ¿Para qué dejamos esa plata bailando, la del estudio, cuando no vamos a hacer el estudio? Metamos ahí y tocamos menos el fondo de imprevistos...

Presidenta: Bueno, vamos a proceder a votar. Por favor, señor revisor fiscal, me revisa las alternativas y me da una afirmación, sí o no.

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta, entonces la pregunta cómo está en este momento, voy a darle lectura para que me confirmen si es correcta, la pregunta por la cual se va a votar, señores asambleístas, les pido un momento de su atención para que todos estemos

de acuerdo es... Vamos a hacer una elección, en la alternativa del proyecto de presupuesto presentado en la asamblea, se presentaron 3 opciones: La primera opción fue la presentada por la administración, teniendo en cuenta que se aplican solamente obras de infraestructura ¿Es correcto? Si no es correcto, por favor me indican como quedaría

Revisor Fiscal: Pues todo va por las obras de infraestructura...entonces no necesitaríamos eso.

Grupo Empresarial Nexos: Ok, entonces vamos a quitar esa parte, la primera propuesta sería el proyecto presentado por administración. La segunda opción sería, el proyecto presentado por el señor Arístipo Rodríguez. Y la tercera sería trabajar con el presupuesto anterior.

Presidente: Presentado por el señor Carlos, 2023.

Susana Urrea, C11: Es importante que se fijen que el presupuesto del año pasado es superior al de este año, entonces independientemente de la decisión que quieran tomar, por favor tengan en cuenta la responsabilidad que estamos asumiendo, el presupuesto del año pasado era mayor, lo dijo el señor contador antes de arrancar. Entonces tengan en cuenta por eso yo insisto porque tenemos una responsabilidad grande y estaríamos metiendo las patas.

Presidenta: Don Humberto por favor me confirma lo que está diciendo la señora o nos aclara por favor.

Contador: Podemos caer en un error. Resulta que los presupuestos que a ustedes les presentaban en el año anterior traían en otra hoja adicional obras a realizar y eso en mi concepto no le permitía a uno tener control de esas cosas, por ende, todas las obras que se vayan a ejecutar y todos los números que se vayan a autorizar deben estar incluidas en el presupuesto. Recuerden que ustedes tenían una hoja que decía proyectos a realizar y ahí vienen los inconvenientes, por eso revisen el tema y el número del presupuesto es \$4.498.436.000.

Revisor fiscal: Listo ahora sí.

Presidenta: ¿Listo? Entonces vamos a votar por favor.

Grupo Empresarial Nexos: De acuerdo señora presidenta, entonces en este momento la pregunta quedó conformada "Elección alternativa, proyecto presupuesto presentado a la asamblea", 3 opciones.

- 1. La primera, presentada por la administración.
- 2. La segunda, la presentada por el señor Arístipo Rodríguez.
- 3. La tercera, el presupuesto del año 2023.

Vamos a seleccionar la respuesta con la cual estemos de acuerdo 1, 2 o 3 seguido de la tecla OK,... en estos momentos se encuentra abierta la votación, podemos votar... Recuerden señores asambleístas que este pequeño porcentaje de pendientes por votar puede corresponder a varios casos. El primero de ellos a la abstención que también es un derecho, otro de ellos es alguna persona que vino, se registró en el recinto en la asamblea y en este momento no se encuentra, y tercero, que ya descartamos que alguno de los dispositivos no esté funcionando, ya que nadie ha levantado su mano, no requiere ayuda. Tenemos un 1.410% señora presidente, nos indica si podemos cerrar votación.

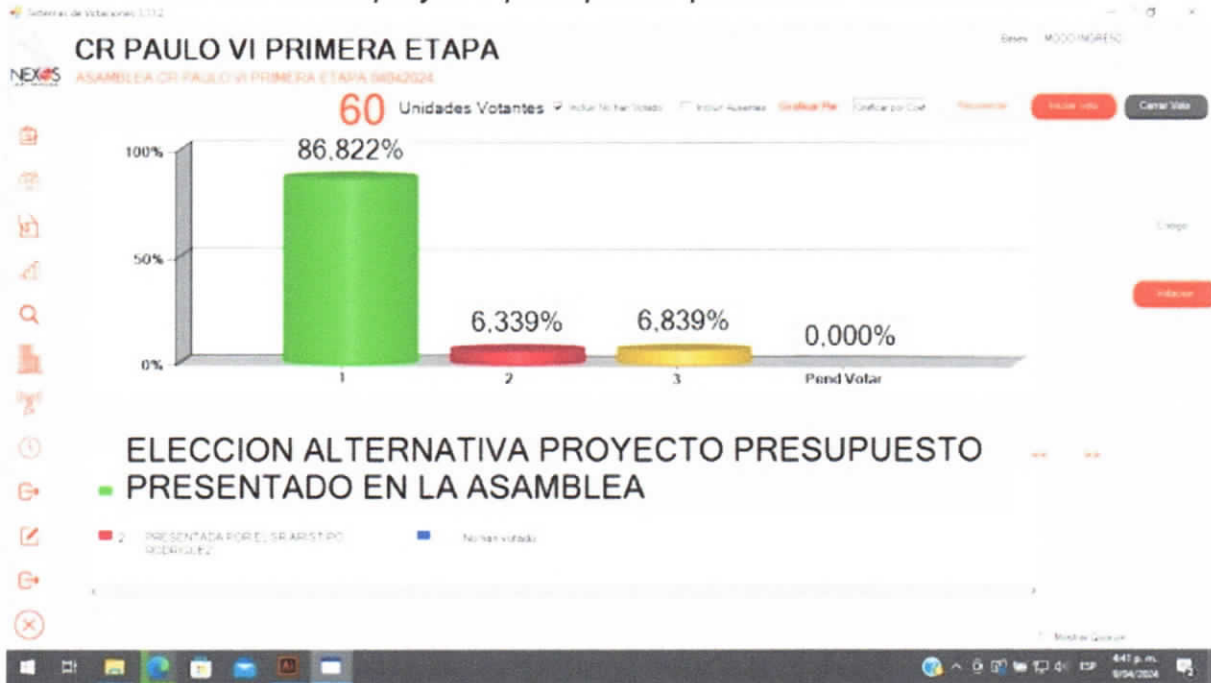
Presidenta: Entonces procedemos a cerrar la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Procedemos a cerrar la votación para dar lectura a los resultados para efectos del acta.



El señor Revisor fiscal da lectura a los resultados quedando aprobado el presupuesto que presentó la administración.

*Votación: Elección alternativa proyecto presupuesto presentado en la asamblea.*



*Resultados de votación:*

- Opción. 1: 86.822%
- Opción. 2: 6.339%
- Opción. 3: 6.839%
- Pendientes por votar: 0%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes. Con un total de 60 unidades votantes que corresponden al 100% de los asistentes..

## 11. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA VIGENCIA 2024-2025.

Presidenta: Muchas gracias. Vamos a proceder a la elección del Consejo de Administración para la vigencia 2024-2025. Para eso les voy a dar media hora... ¿Ya tienen casi definido? entonces 15 minutos. Por favor recuerden tener presente... que las personas que han estado en el consejo durante 4 períodos, ojalá no participen esta vez porque queremos renovar ese consejo... Una aclaración, un minuto por favor, recuerden lo que les acabo de recomendar, que por reglamento las personas que han estado 3 periodos seguidos tienen que descansar 2 años y volver a estar ¿Vale? Por reglamento...

¿Ya están listos? Bueno, entonces... Por favor me allegan sus elegidos, por favor acá en un papel, gracias... Bueno, tengo o tenemos un inconveniente, por favor me escuchan, el señor de la zona del comercio no se encuentra presente, no tenemos un representante de la zona del comercio para la elección del consejo, se retiró, entonces ustedes qué me sugieren... Regálenme un minuto para ver como aclaramos lo de la zona del comercio, por favor, para proceder...

Asesor Jurídico: Lo que pasa es que ahí tienen que tener en cuenta una cosa y es que si no hay un representante del comercio, no hay consejo, porque el reglamento dice claramente que son 8 miembros del... Digamos del conjunto residencial y un miembro de la zona comercial, entonces... Bueno, no sé el revisor fiscal... en mi concepto, para poder solventar la situación que se presenta y para que no se quede la copropiedad sin consejo o peor que siga el que está hoy, entonces si la asamblea autoriza, teniendo en cuenta la situación que se presente, que se avale que quien está hoy de representante de la zona comercial sea miembro del consejo y eso que lo avale el revisor fiscal.

Ilma Márquez D17-101: Yo creo que muchas personas pueden estar de acuerdo, apliquemos el reglamento, si el reglamento dice que se queda el comercio, en este caso sin representante, que se quede, pero si dice lo contrario...

Presidenta: Ilma no puede ser, porque lo que pasa es que el consejo tiene que ser impar, entonces con ese sería 9 y eso es impar. A ver Jorge ¿Qué vas a decir?

Jorge Enrique Pardo Galván, B14: Aquí hay una cosa y es que son 9 miembros obligatoriamente por reglamento. Ocho (8) se pueden elegir y el que estaba debe continuar, si él no continúa, el comercio debe nombrar un delegado al consejo... Que ellos mismos lo escojan y lo pongan.

Asesor Jurídico: Lo que pasa es que no se puede, los miembros del consejo los elige la asamblea, no podría hoy decir se deja pendiente para que ellos deleguen, entonces yo creo que...

William Ferro C16-109: Que yo sepa del comercio, solo viene un delegado acá ¿Cierto? ¿Y ese delegado a quién va a elegir si no tiene más? A él mismo... Entonces mi propuesta es que dejemos que ese delegado que fue el que vino aquí a la (asamblea)... sea el representante, a menos que ellos digan otra cosa y avanzamos.

Asesor Jurídico: Lo que pasa es que él tiene que aceptar la postulación... Una moción de orden, por favor, acabamos de contactar al señor José María Corredor y se encontraba en el local comercial, entonces ya viene para acá a hacer presencia...

Administrador: Ya se encuentra llegando el señor José María. Bienvenido don Chepe.

*Se genera conmoción en la sala, aplausos.*

Presidenta: Bueno, ya tenemos presencia de don Chepe, don Chepe por favor bienvenido, por favor cierren la puerta, don Chepe usted está siendo elegido. Entonces voy a leer las personas que han sido elegidas para cada una de las zonas, por favor pasen al frente en la medida en que los voy nombrando. Bienvenidos, les damos un aplauso, muchas gracias, pueden pasar. Gracias, bienvenidos, la foto, gracias.

Postulados:

- Zona A – Principales:
  - Jaime Ramírez.
  - Luz Estella Melo.
- Suplentes:
  - Sonia Castañeda.
  - Lida Vemontes.
- Zona B – Principales:
  - María Paula Cárdenas.
  - Arístipo Rodríguez.
- Suplentes:
  - Juan Pablo Ramírez.
  - Amparo Jaramillo.
- Zona C - Principales:
  - Susana Urrea.
  - Paulo Cesar Orozco.
- Suplentes:
  - Pablo Emilio Gómez.
  - Mario Prieto.
- Zona D – Principales:
  - Consuelo Meneses.

- Alba Lucia Meneses.
- Suplentes:
  - Gina Alexandra Forero.
  - Cristina Gonzales.
- Zona Comercial: José María Corredor.

*Se genera desorden en la sala, aplausos.*

Presidenta: Y quiero aclarar que no tiene suplente, quede constancia de que él está sin suplente. Muchas gracias, gracias don Chepe. Bueno, entonces vamos a la votación, aprueba como consejo de administración a las personas postuladas, sí o no.

Grupo Empresarial Nexos: De acuerdo señora presidenta, en este momento la pregunta queda conformada: "¿Aprueba como consejo de administración a las personas postuladas?, con opción de respuesta sí y no ¿Está de acuerdo?"

Presidenta: Sí por favor.

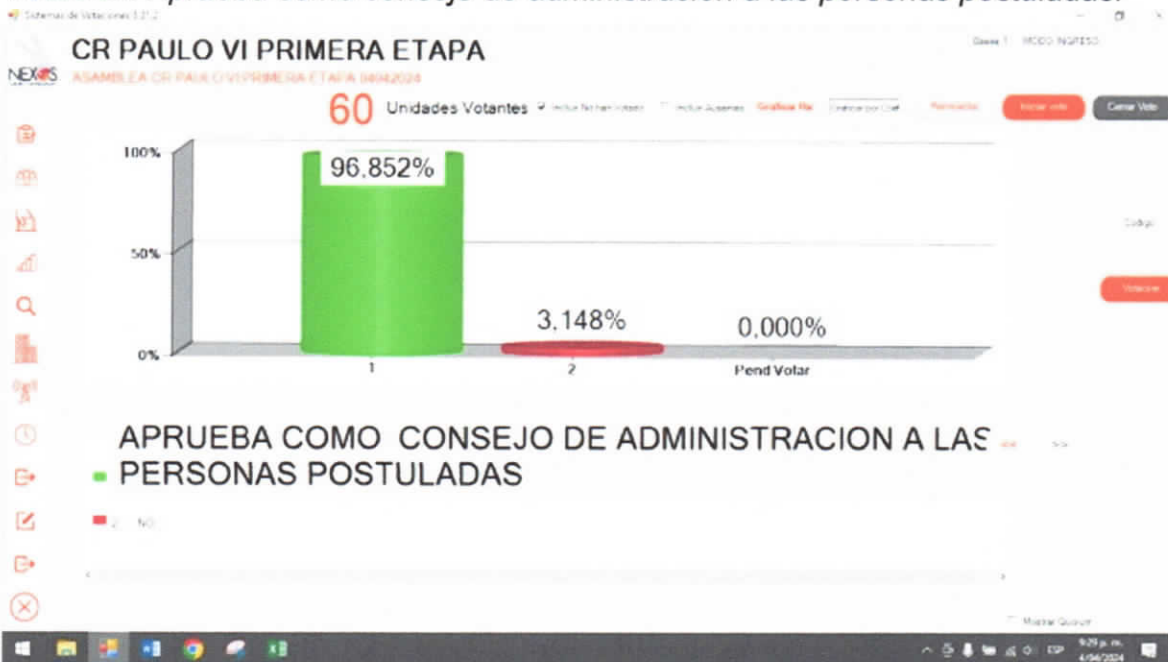
*Se procede a realizar la votación.*

Grupo Empresarial Nexos: De acuerdo, en este momento ya no hay pendientes por votar, señora presidenta, procedemos a cerrar votación.

Presidenta: Entonces, por favor Nexos me lee como cerramos.

Grupo Empresarial Nexos: Claro que sí, procedemos a cerrar votación, para efectos del acta dar lectura a los resultados con un 96.852% de aprobación, con un 3.148% de desaprobación o no están de acuerdo con las personas que se postularon para el consejo de administración, tenemos un 0% pendientes por votar y un total de 60 unidades votantes correspondientes al 100% de los asistentes.

*Votación: Aprueba como consejo de administración a las personas postuladas.*



*Resultados de votación:*

- Si: 96.852%
- No: 3.148%
- Pendientes por votar: 0%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.
- Con un total de 60 unidades votantes

Presidenta: Muchas gracias, bueno, continuamos con el orden del día.

## 12. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA 2024-2025.

Presidenta: Entonces por favor levantan la mano las personas que se postulan, por favor allá.

Administrador: Señores asambleístas, el pasado mes de febrero las personas que estaban en el comité de convivencia que están terminando su periodo, pasaron una solicitud para la asamblea, la cual me permito informar lo siguiente:

"Comité de Convivencia Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa".

Bogotá, 6 de febrero de 2024.

Señor Mauricio Márquez  
Administrador Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa  
Bogotá D.C.

Cordial saludo don Mauricio, queremos además de saludarte, expresarte nuestro interés en continuar haciendo parte del Comité de Convivencia de Paulo VI Primera Etapa, te pedimos que por favor presentes nuestros nombres en la próxima asamblea de copropietarios para que ellos puedan ratificar nuestra elección si es su deseo.

Queremos agradecerle por todo el apoyo, colaboración durante todo este tiempo que hemos ejercido esta labor, creemos que hemos podido cumplir con nuestras funciones y apoyar las conversaciones entre vecinos para resolver los conflictos que se han presentado

Para nosotros desde lo personal ha sido muy bonita la experiencia y quisiéramos poner al servicio del comité por otro año, de ser posible. Esperamos que puedas tener en cuenta nuestra solicitud y que informen el resultado de la asamblea.

Te reiteramos nuestro agradecimiento y nuestra disposición para seguir trabajando.

Somos 5 personas, como sabes Pablo Emilio no volvió a las reuniones... Bueno, eso ya es un tema y Clara Inés tiene otras actividades personales.

Atentamente,

Miriam Sabogal. ¿Se encuentra? No señora.  
Ilma Márquez, si se encuentra, por favor, se levanta.  
Patricia Vinchira, gracias.  
Clemencia Cuberos, no se encuentra.  
Patricia Campos.

De las 5 hay 2 presentes, pero obviamente si las reeligen o si ustedes votan de que pueden continuar, más las personas que se deseen postular para agrandar más este equipo de trabajo, bienvenidos.

Presidenta: Por favor de las personas que están aquí, que están paradas, ¿Ustedes van a continuar?

Asambleístas: Sí.

Presidenta: Bueno, muchas gracias.

Presidenta: Eliana Rojas Rincón del C19-408 ¿Se encuentra? Entonces ella quiere participar en el comité de convivencia, entonces ¿A ustedes les parece bien que las personas que ofrecen estar en el comité más las 2 presentes continúen más esta persona?

Asambleístas: Si.

Susana Urrea, C11: ¿Alguien más quiere participar del comité de convivencia? Miriam Sabogal.

Entonces, de acuerdo con lo que escuchamos, quedarían estas personas y vamos a pasar a la votación si ustedes la aprueban quedan.

Postulados:

- Patricia Vinchira.
- Ilma Márquez.
- Eliana Rojas.
- Patricia Campos.
- Miriam Sabogal.

Grupo Empresarial Nexos: De acuerdo señora presidente, en este momento la pregunta en pantalla es "Aprueba como comité de convivencia las personas postuladas" con opción de respuesta si y no ¿Procedemos a iniciar votación?

Presidenta: Por favor.

Grupo Empresarial Nexos: Iniciamos votación señores asambleístas, 1 seguido de la tecla ok si están de acuerdo, 2 seguido de la tecla ok si no están de acuerdo.

Presidenta: Como ya tenemos el 89.48% procedo a cerrar la acotación.

Votación: Aprueba como comité de convivencia las personas postuladas.



Resultados de votación:

- Si: 89.482%
- No: 7.012%
- Pendientes por votar: 3.505%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.  
Con un total de 58 unidades votantes.

Grupo Empresarial Nexos: De acuerdo, cerramos votación, para efectos del acta se da lectura a los resultados, con un total de 89.482% de aprobación, con un 7.012% de desaprobación, un 3.505% pendientes por votar, que corresponden a personas que se abstienen o que en este momento ya no se encuentran en el recinto, para un total de 58 unidades votantes que corresponden al 100% de los presentes.

Presidenta: Muchas gracias, entonces seguimos con el siguiente punto, muchas gracias a todos.

Beatriz Jiménez, C5: Una pregunta: ¿el Comité Ambiental no se elige acá en la Asamblea?

Raquel Medina, A14: Si hay pero no se elige...

Presidenta: No está constituido... ¿Sí? Bueno, eso es una... Ahora en proposiciones y varios puedes hacer que el consejo después haga esa proposición. Entonces continuamos.

### **13. INFORME DE LA CONVOCATORIA PARA ASPIRANTES Y ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL PARA LA VIGENCIA 2024-2025.**

Presidenta: El doctor Mauricio nos va a leer, quienes se presentaron y quienes están presentes, para que las personas presentes hagan la exposición corta de sus perfiles.

Administrador: Gracias, señora presidente. En el mes de febrero se llevó a cabo la convocatoria para revisor fiscal, para el periodo 1 de mayo de 2024 al 30 de abril del 2025, se lanzó la convocatoria pública, a través de la página web y la página de Facebook del conjunto. Estos fueron los requisitos que se llevaron a cabo. Se presentaron 12 hojas de vida. De estas se revisaron cada una de ellas en reunión de consejo extraordinario de administración, y se evaluaron los posibles candidatos. De los candidatos que salieron elegidos, en este momento están: el señor Francisco Javier Gómez, que es el actual revisor fiscal, quien está terminando su periodo ahora el 30 de abril y se encuentra también en la sala el señor Nelson Ortiz Ovalle. Entonces le damos la bienvenida a los 2 candidatos que se encuentran en este momento para que nos expongan sus hojas de vida y su experiencia.

Presidenta: Bueno, muchas gracias, procedemos, vamos a escuchar a nuestro actual revisor si les parece bien y después continuamos con el señor Nelson Ortiz Ovalle, don Francisco, por favor, tiene 7 minutos.

Francisco Javier Gómez: Buenas noches para todos, ya casi si Dios quiere culminando con esta asamblea, considero que han sido más como positivos los resultados...Para todos, mi nombre es Francisco Javier Gómez Monroy, ya este es el segundo periodo que estoy culminando con ustedes, como se han dado cuenta no ha sido nada fácil, afortunadamente he tenido el apoyo de la mayoría de la administración, consejo de administración de todos y cada uno de los empleados que están involucrados en el conjunto como tal.

Ustedes saben que los dos dictámenes no variaron mucho. El que primero se hicieron 16 salvedades, en el segundo 15, obviamente todo aplica prácticamente del año 2022 hacia atrás. Estábamos esperando el resultado de la auditoría para poder tomar decisiones y obviamente ir ajustando poco a poco la parte contable, la parte administrativa. Si bien es cierto el contrato se aclaró que hay muchas cosas que ya vienen de años anteriores que es muy difícil reconstruir como son los documentos, los soportes, los egresos que no encontramos, las conciliaciones bancarias que nunca estuvieron acorde a la información, los pagos que se hicieron a través de cotizaciones, órdenes de trabajo, pedidos y demás que difícilmente ya se va a reconstruir el tema.

En la parte de impuestos no hemos tenido ningún requerimiento, si hay varias cosas por arreglar todavía de la retención en la fuente, esperemos que no vayamos a tener ningún tipo

de sanción. Todos son periodos anteriores, afortunadamente no hay ninguno durante mi vigencia, pero si llegara a presentarse obviamente estaré presente para poderlo solucionar.

No quiero alargarme mucho, de mi presentación, soy contador público de la Universidad Central desde el año 1999 y ya llevo 25 años ejerciendo la profesión, también tengo una especialización en la misma universidad del 2001 como Gerencia de Costos, lo cual aplico básicamente para la parte de presupuestos, manejo de contratos, anticipos, pólizas y demás. Soy Ingeniero de Sistemas del año 90 de la Universidad Incca, lo cual en ese momento ejercí la profesión como ingeniero de sistemas manejando bases de datos, D-base 4, pues obviamente todo ya se ha ido actualizando, antes se manejaba el Lotus 1, 2, 3 y el Word y ahora ya estoy obsoleto en ese sentido, pero sí lo aplico básicamente para la auditoria de sistemas, el manejo de software, paquete contable, las auditorías a los sistemas y demás.

Estoy certificado bajo normas NIIF, NIC y NIAs, tengo las 50 horas del sistema de gestión, tengo diplomados, certificaciones de diferentes cursos, estoy en la lonja de propiedad horizontal, estoy en revista de propiedad horizontal.

He participado en los 12 congresos a nivel nacional, 3 a nivel internacional, el año pasado estuve en la ciudad de Santiago de Chile durante 12 días en el Congreso Internacional de Propiedad Horizontal, he hecho todos los cursos de software contable, el Daytona, el CISCO, el SINODO y demás.

Aquí están mis certificaciones, la Junta Central de Contadores siempre la pido no los últimos 5 años sino desde el momento que me gradué, tengo los antecedentes al día, todas las especificaciones y diplomas de Bucaramanga, las de Chile, las de la Lonja de Propiedad Horizontal y demás.

En la experiencia laboral, me inicié tanto en el sector público y privado, en el público trabajé con Telecom, ETB, la Empresa de Licores de Cundinamarca, la Superintendencia de Servicios Públicos y el Banco de la República. En el sector privado, trabajé con Thomas de la Rue, con Bavaria, colabore con entes importantes como Sandoz, Ciba-Geigy, Novartis y Laboratorios Merk que se fusionó con los demás. Ahí me permitió trabajar en la parte contable como contador, auxiliar contable, asistente, jefe de contabilidad, jefe de costos, jefe de impuestos y termine siendo gerente financiero administrativo.

En la parte de propiedad horizontal, este año estoy cumpliendo 23 años trabajando netamente en propiedades horizontales. Como revisor fiscal, inicié en el año 2001 en un conjunto en Ciudad FAVIDI de 520 unidades y de ahí en adelante he trabajado en conjuntos tan grandes como Paulo VI, como Primavera 639 de 1.490 unidades, Bonavista II con 1.290 unidades y edificios tan pequeños como la calle 95, en donde ya llevo 13 años de prima consecutiva como revisor fiscal.

Tengo por ahora 5 conjuntos.

- Calle 95, llevo 13 años.
- Las Mercedes llevo 8 años, es en Suba.
- Villas de Hato chico llevo 3 años, es en Suba también.
- Paulo VI, que estoy cumpliendo mi segundo año con ustedes.
- Y Centro Comercial Fontibón que llevo un año.

El resto, he pasado por conjuntos o centros comerciales como San Andresito del Perdomo y Venecia, Centro Comercial Puerto Libre, Oficinas de Abogados donde dure 5 años, Plazuela San Esteban en el barrio Castilla donde vivo 6 años y demás.

La parte de función de revisoría fiscal, importante aplicar los 4 tipos de auditorías:

- Auditoría de gestión, la que tiene que ver más con la parte administrativa, consejo de administración, comité de convivencia,

- Auditoría de cumplimiento, parte legal, parte tributaria, parte de impuestos, parte de sistema de gestión, manejo de habeas data y demás.
- La parte de control interno, parte documental, procedimientos, manuales, todos los que tenga la copropiedad como tal, hacerle seguimiento al detalle de cada uno de esos.
- Y la parte financiera, pero más importante, los estados financieros, la situación actual de la copropiedad, flujo de efectivo, presentar el informe mensual ante ustedes o consejo de administración, lo cual es importante mantenerlo publicado y subirlo a la página web.

La mayoría de los compromisos, visitar la copropiedad por lo menos una vez a la semana, lo cual cumplí casi a cabalidad, casi me tocaba venir al principio una o dos veces por semana, fácilmente llegaba a las 8 de la mañana, me iba casi a las 9 de la noche todo dependiendo la cantidad de información que había que revisar. El conjunto ustedes saben que no es pequeño y se evidenció en el primer dictamen que fue bastante complejo el manejo de la información.

Hice mis diferentes tipos de auditorías, las que les puedo documentar, arqueo de caja, flujo de efectivo, manejo de dineros, la parte documental, los títulos valores importantísimos, son muchos los que se manejaban antes, tener la custodia al máximo de estos y velar porque todas las cosas se llevaran a cabo.

Logros adicionales: he hecho muchas implementaciones de normas NIIF, implementaciones de habeas data, sistemas de gestión, he hecho auditorías tan grandes como Valles de Refour donde el administrador se apropió de \$132.000.000, Plazuela San Esteban el administrador se apropió de \$136.000.000, he llevado procesos contra constructoras que no es fácil, en donde en la entrega de zonas comunes en un conjunto logramos recuperar \$220.000.000 y manejar presupuestos tan grandes como aquí de más de \$4.000.000.000.

No siendo más les deseo un feliz día o feliz noche, y me gustaría continuar con ustedes, les agradezco mucho.

Presidenta: Bueno, muchas gracias, por favor, Nelson Ortiz. Bienvenido, lo escuchamos.

Nelson Ortiz: Buenas noches, mi nombre es Nelson Ortiz Ovalle, soy Contador Público egresado de la Universidad Nacional desde donde un grupo de contadores egresados y docentes, participamos en el curso que tuvo la Ley 675 desde 1995, luego desde antes de que se expidiera en el 2001, proyecté, perfilé mi proyecto laboral en la propiedad horizontal. En ese sentido y trabajando en diferentes sectores de la propiedad horizontal vi la necesidad de mejorar el perfil de revisor fiscal como contador.

También vi la necesidad porque la revisoría fiscal es un garante de las normas, luego estudié derecho, especializado también en la propiedad horizontal, no voy a ejercer como abogado, pero si voy a leer todo el marco jurídico que tiene que tener un revisor fiscal, voy a fundamentar en derecho todo lo que he desarrollado.

Mi campo de trabajo de contador y abogado ha sido fundamentalmente en asociaciones sin ánimo de lucro, particularmente la propiedad horizontal. También mi campo de trabajo ha sido la pedagogía, fui docente público durante más de 20 años y docente privado en las universidades Javeriana y San Buenaventura ¿Porque hablo de ese perfil? Porque la auditoría que se practica es un modelo pedagógico y necesariamente debe seguir unos objetivos y unos proyectos que se desarrollan. Las especializaciones son varias que para agilizar y no demorarme las tengo como contador, abogado y en pedagogía.

La experiencia data, como ya lo mencioné desde hace 23 años, desde que salió la Ley 675, en edificios, centros comerciales y conjuntos residenciales y mixtos de estratos 2 a 6, no las enumero acá porque son muchas, basta decir que he trabajado hasta de 2.500 unidades como es agrupación Techo, que todos la conocen en Kennedy, que es la más grande que hay en Bogotá, lo cual exige una cobertura y operatividad integral.



La metodología laboral dada la cobertura que se tiene acá, la elaboró a partir de un proyecto de auditoría, con un recurso humano y un programa sistematizado que mande elaborar particularmente para mí y que lo adaptó al contexto que se necesite en cada propiedad. Ese recurso humano que utilizo son un contador asociado y un digitador. La cobertura de las operaciones que exige un conjunto como Paulo VI requiere que se tenga un equipo de trabajo, no se puede desarrollar solo, nunca mandó a nadie, lo hago personalmente, pero si me apoyo en profesionales también especializados que me acompañan.

La actividad de ejecución del trabajo, es una revisión íntegra, una base de datos completa que la voy construyendo de acuerdo a la operatividad de la propiedad con papeles de trabajo propios de la auditoría.

Las áreas de auditoría que se desarrollan son las que nos corresponden, la financiera, el área de contable, el área contractual muy importante, desde el perfil de abogado puedo perfectamente acompañar vuelvo y repito, nada me impide, nada me inhabilita para entregar conceptos jurídicos que son propios del cuidado del patrimonio que ustedes necesitan. En la tributaria debemos estar en un programa particular para o su proyecto particular para este. Y en el control interno, que es básico, desde lo que yo escuché en lo que presentaron, se requieren unos manuales muy particulares como subproyectos a cada área operativa y lo que tiene que ver con las funciones administrativas y funciones generales que se requieren.

El alcance del trabajo es el legal, ese no lo voy a dejar de cumplir, de lo contrario tendría sanciones contravencionales, disciplinarias, civiles y penales. Debo hacerlo, todo auditor debe hacerlo. Luego quiero mencionar qué voy a hacer en cada uno de estos, sobra en este momento porque de no acatarlos incurriré en algunas sanciones, pero para mí la función que debe cumplir un revisor fiscal que no es solamente estados financieros, es una función social en el control que hago de gestión por áreas y en los manuales que entregó. Algo muy importante como función social es estar en permanente comunicación con ustedes, no esperar a que lleguen a una asamblea para ponerlos al tanto de lo que ha pasado, intercomunicarme, eso es lo que mejor reducto me ha dado a mi operatividad porque al estar en contacto con los delegados, no solamente se tiene conocimiento inmediato de lo que está sucediendo si no retroalimenta sus inquietudes.

Finalmente, es el valor agregado que desde la experiencia que tengo por los casos que llevo como abogado me permite crear aquí e implementar manuales de diferentes tipos, de contratación, manual de control interno, manual dispositivo, que es aquel que nos permite seguir procesos uno por uno, comunicarlos ¿y por qué no el manual de comunicación?, que está adquiriendo vital importancia en la propiedad horizontal, donde se tiene que integrar a la operatividad administrativa, los delegados que no son muchos y pueden participar con un conocimiento inmediato y mediático de lo que está sucediendo.

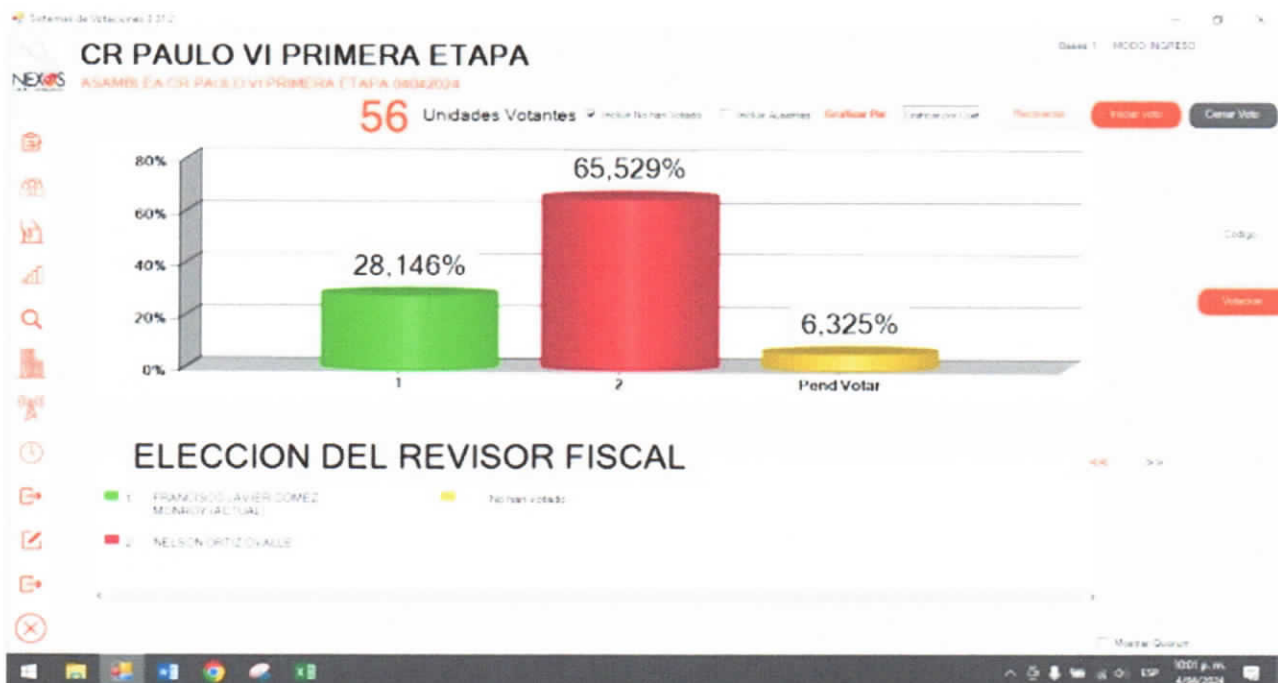
Al margen de que sea o no seleccionado por ustedes, agradezco haber podido entregar mi hoja de vida y darla a conocer que es mi proyecto laboral, finalmente, muchas gracias.

*Aplausos.*

Presidenta: Gracias don Nelson, vamos a votar. Tenemos la elección de revisor fiscal, una vez escuchados al doctor Francisco Javier y al doctor Nelson Ortiz, entonces vamos por el 1 o por el 2, entonces vamos a votar, por favor Nexos.

Grupo Empresarial Nexos: De acuerdo, señores asambleístas en estos momentos está abierta la votación a la elección del revisor fiscal la opción 1 pertenece al señor Francisco Javier Gómez Monroy que es el revisor fiscal actual, y la opción 2 al señor Nelson Ortiz Ovalle, recuerden 1 seguido de la tecla ok, 2 seguido de la tecla ok. Si alguien tiene algún inconveniente por favor levante su mano...

*Votación: Elección del revisor fiscal.*



*Resultados de votación:*

- Opción 1 - Francisco Javier Gómez Monroy: 28.146%
  - Opción 2 - Nelson Ortiz Ovalle: 65.529%
  - Pendientes por votar: 6.325%
  - Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.
- Con un total de 56 unidades votantes.

Presidenta: Bueno, viendo los resultados, tenemos que por el 1 el 28.146%, por el 2 el 65.529% y faltaría por votar el 6.35% creo que con lo que estamos viendo, cerramos la votación y queda el doctor Nelson Ovalle, entonces él quiere hacer un comentario, pero permítame cerrar la votación, me lo lees y lo grabamos.

Grupo Empresarial Nexos: De acuerdo señora presidenta. Para la elección del revisor fiscal, con un 65.529% de aprobación para el señor Nelson Ortiz Ovalle, con un 28.146% para el señor Francisco Javier Gómez, y un 6.325% pendientes por votar para un total de 56 unidades votantes correspondientes al 100% de los asistentes.

Presidenta: Bueno muchas gracias, el doctor Nelson les quiere dar unas palabras.

Nelson Ortiz Ovalle: Muy importante, no me demoro, yo les estaré enviando mi correo para estar en esa intercomunicación que necesito y haré unas reuniones informativas para que por favor me acompañen y también me contribuyan con sus inquietudes y las de sus bloques para poder diseñar un proyecto más completo de la auditoría práctica, muchas gracias.

*Aplausos.*

Presidenta: Bueno, entonces continuamos con el orden del día.

#### **14. PRESENTACIÓN PROPUESTAS TRABAJO EN ALTURAS, RESOLUCIÓN 4272 DE 2021.**

Administrador: Buenas noches para todos nuevamente. Bueno, el trabajo en alturas se suspendió a través del consejo de administración saliente debido a una situación que se presentó o un informe que presentó la empresa que hizo la certificación de los puntos de anclaje ya existentes, es decir los que hizo la anterior administración y al momento de hacer la certificación detalló que efectivamente los puntos que están instalados no cumplen a cabalidad con la norma actual. Es decir los que se instalaron en su momento, no estoy diciendo que

hicieron mal la práctica ni nada, estaban cumpliendo con una norma X y esa vigencia llegó a su término y cambiaron las políticas y por ello no estamos cumpliendo en la actualidad.

En este momento, de acuerdo con el consejo de administración, solicitaron unas propuestas para presentarlas a la asamblea. Quiero dar la palabra al señor arquitecto, Felipe Fierro, y a quien también le doy públicamente el agradecimiento por acompañarme durante año y medio, casi dos, deseándole todos los éxitos posibles. El arquitecto termina ahorita el 30 de abril su proyecto con Paulo VI, deseándole todos los éxitos posibles en su vida personal y profesional. Arquitecto.

Presidenta: Bueno, estoy aclarando el momento, Felipe nos va a hacer la presentación de introducción de lo que estamos solicitando, y después van a pasar las propuestas. Él lo va a hacer lo más pronto posible, tiene 12 minutos. Y después, de acuerdo con lo que veamos, planteamos cuánto tiempo le vamos a dar a las personas que representan las entidades que van a participar.

Arquitecto: Buenas noches para todos, yo soy el coordinador actual de mantenimiento del conjunto Paulo VI. La idea de esta presentación es contextualizar cómo se venían realizando los trabajos y el mantenimiento de las cubiertas, antes de que empiecen a presentarse las empresas y ustedes tengan una idea más clara para tomar una buena decisión.

Entonces, para al punto más alto de los edificios tenemos 3 pasos:

En el primer paso, tenemos que llegar desde la parte de abajo del andén hasta la placa del punto fijo, hay bloques que cuentan con ascensor y hay bloques que no cuentan con ascensor, entonces vamos a hacer unos casos para que ustedes se hagan la idea. En este caso de este bloque, cuenta con una ventanilla de acceso al lado del ascensor, en este bloque podemos ver que existe una escalera. Sin embargo, hay que complementar ese acceso.

Este es otro tipo de bloque que tiene ascensor, sin embargo, cuando los muchachos realizan el procedimiento en este bloque, tienen que colocar una escalera, subir y salir por esta escotilla, por esta ventanilla. Si nos vamos a la norma, ahora las empresas nos explicarán, no estamos cumpliendo. La idea es que en todos los bloques podamos tener la seguridad y mantener el menor riesgo posible para nuestro equipo de trabajo.

Este es un tipo de bloque que tiene ascensor, pero en su momento no dejaron el ingreso, entonces acá hay unas argollas que se instalaron en su momento por el equipo de mantenimiento, sin embargo, no son seguras y llegan a un vacío, entonces por este lado no podemos acceder.

El siguiente: Este bloque, este tipo de acceso se presenta en muchos, es uno de los más inseguros, ¿Qué hacen los muchachos? Ellos tienen que salir por la ventana, se sujetan de estas argollas, dan un paso y suben hasta la placa, esto es supremamente peligroso. Entonces esta fue una de las razones por la cual se tomó la decisión de suspender los trabajos. Somos conscientes de que hay un riesgo y estábamos haciendo esa práctica, tenemos que dejar de hacerla e implementar un sistema seguro para nuestros trabajadores.

Este es otro tipo de los que les comentaba que salen por la ventana, dan un paso en la argolla y suben a la placa del edificio. Entonces, cuando ellos realizaban el procedimiento, aquí ya estaban en la placa del punto fijo y ahí entonces pasamos al otro procedimiento.

Bueno, antes de eso, para que las empresas nos tuvieran una propuesta más acertada, se hizo una caracterización de los accesos a la placa del punto fijo porque este es el que más tiene variación, en cada uno de los casos es diferente. Hay unos que, por ejemplo, el Bloque B3-B4 tienen una claraboya. Existe el acceso pero hay que complementarlo con otros sistemas para que sea seguro. Toda esta información se les pasó a las empresas para que ellos pudieran pasar una propuesta mucho más acertada.

En el paso número 2 tenemos que acceder desde la placa, ellos ya están acá en la placa y tienen que acceder al techo, a las tejas, entonces ¿Cómo se hacía? Ellos tenían que colocar una escalera en este costado. Esa escalera no estaba sujeta, cuando uno realizaba el acceso, porque tuve la oportunidad de hacerlo con ellos, la escalera temblaba, entonces era muy inseguro llegar hasta arriba.

En el tercer paso, tenemos el traslado en las cubiertas. Muchas veces ellos tienen que realizar el cambio de las tejas, mantenimiento de los flanches, de las ventanas y trasladarse desde donde se suben hasta donde tengamos el problema de la gotera. En este momento y qué pena yo hago una aclaración, los puntos que se instalaron están certificados. Tenemos los cálculos y tenemos toda la información aquí en la administración. Tenemos el dossier, se hicieron la prueba todos y todos pasaron, excepto 2 que se corrigieron y se volvieron a certificar, eso está al día.

Lo que no está cumpliendo en este momento, sobre este costado es la guaya, porque en este momento la guaya no cumple las especificaciones de la última resolución. Tenemos que cambiarla por otro tipo de línea de vida, porque una cosa es la línea de vida y otra cosa son los puntos de anclaje. Entonces en este momento, simplemente con estos puntos de anclaje y cambiando la guaya podemos hacer traslados por la manzarda. No podemos hacer trabajos por el costado más largo de la cubierta porque no hay ningún tipo de seguridad. Entonces cuando ellos tenían que hacer ese traslado casi que iban sueltos, era y es muy riesgoso hacer el mantenimiento de esa manera.

Bueno, ya haciéndoles esa explicación, quiero invitar a la empresa Soldaduras y Procesos para que nos explique la propuesta.

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Buenas noches, vamos a ir al detalle específico, nosotros somos una compañía especializada en todo lo que tiene que ver con sistemas de ingeniería para trabajo en alturas, y diseño, certificación y fabricación de estructuras metálicas, contamos con más de 13 años de experiencia en el mercado, experiencia en clientes de todo tipo de industria, industria metalmeccánica, construcción, grandes superficies como el grupo éxito, colegios. Ustedes pueden constatar esta experiencia, nos hemos especializado específicamente en el tema de trabajo seguro en alturas.

Voy a ir rápidamente para mostrarles cuál es la alternativa que nosotros vamos a proponer. Esta es una propuesta que tiene una información técnica bastante robusta, vamos a pasarla rápidamente, obviamente está todo el acervo normativo y la referencia de la norma para que ustedes tengan tranquilidad. Es importante lo que decía el arquitecto y administrador, en el trabajo en alturas, las variables de accidentalidad, si bien no son tan altas, cada que hay un accidente, el riesgo de una fatalidad sí es muy alto y una muerte en trabajo de alturas puede significar... ¿Cómo decirlo sin que suene tan feo? en términos de dinero, una consideración muy importante y en términos de responsabilidad penal. La vida de una persona aunque no tiene precio, si se puede tasar desafortunadamente en términos de la ley, puede costarle a un conjunto residencial o a cualquier empresa una cifra superior a los \$1.500.000.000 o \$2.000.000.000 incluso más, adicionalmente a la responsabilidad penal que en este caso ustedes tendrían que visitar al señor administrador en la Picota o en la Modelo, suena horrible, pero esa es la realidad a la cual nos vemos expuestos.

Este es un diagrama general, para hacernos la idea. Ésta es la placa que explicaba el arquitecto por donde subimos desde ese punto fijo, ya tenemos varias configuraciones de punto fijo, unos con escotilla, otros con escalera, otros con ventana, otros no tienen nada. Pensemos que llegamos a ese punto fijo a través de un sistema de escalera o escotilla, cualquiera sea. Aquí hay un tránsito de alto nivel de riesgo, porque si bien estoy en una placa, hay riesgo de caída en este sentido. Acá en este punto tendríamos el otro edificio, tenemos este punto fijo en medio de los dos. La propuesta contempla la instalación de unos puntos de anclaje para ese tránsito que permita que la persona siempre esté conectada, una escalera de

acceso que conecta desde la placa pueda subir a esta cubierta pequeña o mansarda y a la cubierta más alta.

Actualmente, ustedes veían en las imágenes que reportó el arquitecto, tenemos unos puntos de anclaje instalados y se debe certificar e instalar un sistema seguro para el trabajo en éste sentido. Es decir, una línea de vida en fachada que permita el trabajo, el desplazamiento en esta cubierta, para el cambio de una teja, para el ajuste, un flanche, en fin. Y el desplazamiento que permita hacer el tránsito total. Y para esta cubierta, un sistema de línea de vida anclado a la estructura del techo. Nuestra propuesta contempla un sistema de línea de vida a través de postes que permita el desplazamiento en plano inclinado, muy similar a estas 2. Podría haber la observación de que por qué con una sola no se podría. Hay varias variables en ese sentido: si yo estoy conectado a esta línea y estoy parado haciendo un trabajo acá, el desplazamiento va a ser mucho más complejo y no va a ser completamente seguro. Esta es la explicación genética, aquí están las explicaciones paso a paso y voy a ir al detalle rápidamente.

Básicamente, la línea en la cubierta más larga, digamos en el costado más extenso de cada una de las torres, un sistema de postes, tenemos cubiertas de 40 metros, unas de 25, otras de 32, unas cortas de 18, pero básicamente el sistema permite esto. Estos postes están instalados con una distancia máxima de 15 metros entre cada uno de los postes que es lo que nos permite la configuración y la certificación de nuestro sistema, que es de origen italiano, de la marca Rotoplas con certificación de norma EN795 que es la norma aplicable para la comunidad Europea y una norma superior al estándar de la resolución 4272 que es la norma que tenemos en Colombia.

Esta es la ficha técnica del sistema, tenemos un poste instalado a la estructura, todos los componentes completamente certificados, fabricados en acero inoxidable de alto nivel de resistencia, diseñados para condiciones de intemperie, con unas garantías superiores a los 10 años, diseñados para durar y digamos que sea una inversión aprovechable y rentable en términos de seguridad para la copropiedad.

Aquí cada uno de los componentes, los postes, la línea tendría un sistema de absorbedor de impacto en cada uno de sus extremos ¿Ese absorbedor qué permite? En caso de una caída, podría generar una carga superior a los 1.500 o 2.000 kgs. Lo primero es que esta energía, este latigazo, no vaya al usuario, al operario, a nuestro personal de mantenimiento y no lo lastime. Pero también que no se traslade esa energía a la estructura del edificio, eso es supremamente importante. Nuestro sistema permite que absorción de energía de cada uno de esos extremos y la absorción por deformación traslade a la estructura de 22 kN que nos pide la norma más o menos de 3 a 5 kN, la reducción es significativa. Es decir de 5.000 libras estaríamos hablando de llegar a unos 300 o 500 kgs, una transmisión de energía muy baja.

Aquí básicamente están los componentes, ustedes podrán revisar la propuesta, están cada uno de los detalles técnicos, toda información técnica, memorias de cálculo, cuánto elonga la línea, cuánta energía transfiere, para que tengan tranquilidad en ese sentido.

Algunos ejemplos de líneas de vida instalados en cubierta, esto es en las cubiertas de Permoda, lo que es Koaj y Pronto. La otra foto es mucho más dicente. Líneas de vida en cubierta. Esta es una muy diferente a la que tenemos, pero básicamente es el concepto, una línea de vida en cumbre, en la punta más alta de la cubierta, que permite un tránsito seguro para trabajar en el costado.

Aquí los absorbedores de impacto, cada uno de los componentes del sistema, todos certificados, puntos intermedios, terminales, puntos iniciales, que garantizan que el usuario de la línea nunca, en ningún momento se desconecte. Porque debemos tener prueba y error; y si yo tengo que desconectarme un momentico para conectar acá y pasar de un punto, ahí es donde suceden los accidentes y es donde podemos lamentarlos.

El sistema de anclaje, puede ser este tipo de sistema, digamos abrazando la estructura de concreto que tiene el edificio o pernando directamente. Ustedes tienen unas pruebas realizadas años atrás donde tienen unos núcleos, hicieron un análisis a través de un laboratorio certificado que garantiza la resistencia y la idoneidad de ese concreto.

Este es básicamente un sistema similar a lo que hoy se tiene, con unos puntos certificados, pero una guaya que no lo está, es decir, nosotros proponemos el reemplazo de ese sistema por un sistema completamente certificado, muy parecido a lo que les acabo de explicar, pero este en vez de ir con postes va anclando directamente a la fachada del edificio, a esta estructura de concreto que tenemos en este borde y permitirá el tránsito en este sentido.

Una línea como las que ustedes ven ahí básicamente, obviamente piensen que esta es la fachada del edificio y la persona está conectada siempre. Los componentes iguales, que son muy similares a los de la línea de la otra cubierta, pero estos diseñados para fachada.

Susana Urrea, C11: ¿Esa es otra propuesta o es un complemento de la propuesta?

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Lo que pasa es que tenemos 2 cubiertas. Tenemos una cubierta grande donde tenemos la necesidad de una línea que en este momento no tenemos nada y tenemos otra cubierta más pequeña donde actualmente tenemos los puntos de anclaje, entonces tenemos... Son 2 sistemas para 2 áreas específicas, porque desafortunadamente... Exactamente, la configuración de los edificios en esa forma de triángulo, por decirlo así no permite un solo sistema para los dos costados, limita el diseño arquitectónico.

Estos son los puntos de anclaje que habíamos hablado en la parte del traslado en la placa, son puntos de anclaje certificados con la capacidad de soportar hasta 3 usuarios, 2 usuarios de manera permanente en línea de vida y línea de trabajo, y un posible rescatista en caso de necesidad, son anclajes giratorios, todos fabricados en acero inoxidable.

Este es el sistema de acceso a las cubiertas, como ya lo habíamos visto en el diagrama tendremos una escalera que me conecta a esta cubierta número 1 que es la mansarda y a la cubierta superior. Una escalera certificada con brazos y plataforma de llegada, con su sistema de línea de vida en el acceso, para que la persona llegue, se conecta a la escalera y suba tranquilo, en caso de una caída en este tránsito, tenga también un proceso de seguridad y de absorción de energía, conforme a lo que dice la norma.

Básicamente, esto son los componentes de la línea de vida vertical, listo. Un ejemplo de una escalera, esto es en una fábrica de cerámica, cerámica San Lorenzo en Sopó, escaleras de acceso con su línea de vida.

A ese punto crítico que es la llegada al punto fijo para llegar a la placa, esta es una de las alternativas que nosotros proponemos: es en esas cubiertas donde tengo los famosos ganchos, donde actualmente están accediendo a la ventana; es instalar una escalera con una plataforma que permita que desde la ventana yo acceda de manera segura a la placa. Estas son unas escaleras relativamente cortas, las más largas aproximadamente de 2 metros algunas de 1.80, esta es una de las alternativas.

Para las otras áreas donde tengo por ejemplo ya una ventana, que cuando hicieron el ascensor dejaron un punto, se contempla la instalación de unos ganchos donde la escalera portátil que tiene el equipo de mantenimiento la engancho y evita, como decía el arquitecto, que tiemble, se mueva, se desplace. La persona sube por esa escalera cumpliendo un procedimiento de trabajo seguro en alturas usando sus equipos, e inmediatamente llega a cubierta, se ancla a los puntos de anclaje que ya habíamos hablado, llega y de una vez se asegura y puede hacer el tránsito. Esta es una de las alternativas, es nuestra propuesta económica, no está totalizada porque no tenemos la claridad exacta, pese a la parametrización y caracterización que hizo el arquitecto, de cuántas torres tienen en esta, cuántas tiene en la otra, cuántas tiene en una

ventana, cuántas no. Básicamente, la idea y la propuesta es que con el presupuesto definido para este tipo de escalera se cubra cualquiera de las alternativas, es decir o el gancho para asegurar la escalera portátil o el punto de anclaje cuando se haga claraboya.

Nosotros no contemplamos la posibilidad de hacer claraboya porque dentro de nuestro alcance no está el tema de obra civil y nos parece en nuestro análisis que hacer una claraboya que significa una obra civil, abrir un hueco en el concreto, tener que instalar una escotilla metálica y además de eso poner un sistema de anclaje, de ganchos o lo que sea, puede ser mucho más costoso que un sistema de este tipo es nuestra propuesta, es nuestro análisis.

Aquí, todas las memorias de cálculo que nosotros entregamos para todo tipo de sistemas, simulaciones y demás, las certificaciones internacionales del producto. No las certificamos nosotros, esto es muy importante, es una certificación de tercera parte, hay un ente certificador, un laboratorio, en este caso es el laboratorio TUF. Es un laboratorio alemán que tiene su sede para Latinoamérica, acá en Bogotá. Entonces todos estos certificados ustedes pueden llamar y decir venga ¿este certificado es de verdad? Porque el papel aguanta todo.

Todas las normas de cumplimiento. Y acá un poco la propuesta económica que creo que ustedes la podrán revisar ya a más detalle. Acá está el sistema de línea de vida horizontal sobre cubierta principal, la cubierta más larga, tenemos un sistema de línea de vida en promedio, tenemos unas cubiertas de 40 metros y otras de 30. Hay algunas inferiores a 30, 18, 25, nosotros promediamos estos dos escenarios que son los más reiterados. Ustedes me dirán no, pero es que hay una que es de 33, nos vamos a ir a este precio, no, es que hay una que es de 28, seguramente está dentro de este promedio, hay unas de 41, 42, están dentro de este *inaudible*... Este es el valor para las propuestas típicas en ese sistema número 1 que es la cubierta larga, la de la cubierta más alta.

Nosotros, en todos los sistemas incluimos como valor agregado los carros conectores, es decir, la persona se conecta a través de un carro y eso nunca permite que yo me desconecte, que me libere de la línea para hacer cualquier cosa... Uno a veces en cubierta puede hacer... El de mantenimiento puede miquear un poco y ahí es en donde se desconecta y vienen los dolores de cabeza. Y por supuesto un equipo de desplazamiento en plano inclinado que permite que si la línea está aquí, yo estoy conectado, pero tengo que venir hasta acá, para tapar una gotera acá, este equipo de plano inclinado que es una cuerda, un dispositivo de freno certificado siempre esté conectado y ese es un equipo que se entrega como valor agregado.

El número 2 son las líneas de vida en fachada, en la mansarda, la cubierta más pequeña, lo mismo una línea tipo de 40 metros y una línea tipo entre 20 y 30 metros, estos escenarios obviamente es uno por torre, una en la de arriba y una en la de abajo.

Gloria Cala, C8: ¿Este suma al anterior o es una alternativa?

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Suma, te acuerdas que tenemos una cubierta más alta, ahí va una línea y tengo una cubierta un poco más baja, entonces repito esa variable. Los puntos de anclaje, estamos hablando de 4 anclajes por torre, por punto fijo, las líneas de vida vertical y las escaleras de acceso... Tenemos 2 por torre, aquí tenemos 4 por torre y ya lo que tendríamos uno por cada punto fijo es ese sistema de acceso, sea bien la escalerilla que hablamos por la ventana o el gancho para que la escalera no se mueva, ese si es uno por torre los demás si toca uno por cada bloque... Sí señor.

Leonardo Fonseca, A11: ¿Estos equipos qué durabilidad tiene?

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: La garantía de los equipos que es muy diferente a la durabilidad es de 10 años, quiere decir que la durabilidad de los equipos es muchísimo más alta. En la experiencia que nosotros tenemos hemos instalado y hemos certificado equipos de más de 10 y 15 años de uso, con un mantenimiento y un proceso de certificación anual constante, los equipos digamos tienen que durar muchísimo más.

Leonardo Fonseca, A11: Pero digamos dado el caso ¿ustedes nos dan un certificado de 10 años de funcionamiento...?

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: No, de garantía sobre el equipo. El funcionamiento va ligado a que cada año haga una certificación, es como la certificación tecno mecánica de mi carro.

Gloria Cala, C8: ¿Y eso cuánto puede costar?

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Más o menos, no hay un estándar, pero puede ser aproximadamente, un 2% o 3% del valor total del sistema, puede ser menos.

Leonardo Fonseca, A11: Entonces es un gasto más que contemplar.

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Exactamente, tienen que contemplarlo, ¿Nosotros qué contemplamos en esta propuesta como valor agregado? Durante los 2 primeros años, ustedes tienen esa certificación y ese mantenimiento incluido, los 2 primeros años están cubiertos. A partir del tercer año hay que entrar a hacer un proceso de asignación presupuestal.

Asambleísta: Si hay un accidente, ustedes instalando eso, los costos de altura ¿Qué pasaría? ¿Somos responsables nosotros o no? ¿Si me hago entender?

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Aquí hay una variable muy importante, nosotros para instalar esto es como el huevo y la gallina: estoy instalando un sistema, pero mientras lo instalo ¿Qué? Nosotros debemos garantizar un sistema de línea de vida o de protección temporal. Es decir, nosotros vamos a garantizar, sea bien anclándonos a la estructura o anclándonos a los puntos de anclaje existentes que están certificados, instalamos unos sistemas de línea de vida temporales que garanticen la seguridad de mi equipo.

No estamos exentos a que no ocurra un accidente, es importante, los accidentes pueden pasar, pero si el accidente no se materializa en una fatalidad, se queda digamos, dentro del control, que la persona se caiga, pero quedó conectada a la línea de vida temporal es posible, se resbaló, se rompió una teja, algo paso. Adicionalmente, para el traslado en las cubiertas, nosotros usamos un sistema de plataformas. ¿Qué permite la plataforma? No centralizar el peso en un punto específico, si no lo reparte y las personas no pisan directamente la teja, sino que transitan en una plataforma portátil, la persona va avanzando... Como lo que utilizaban los de mantenimiento anteriormente, un tablón. La plataforma es un tema más moderno, más técnico, pero es el mismo concepto...

Asambleísta: Sí, lo importante es que nosotros no nos veamos afectados en caso de que sucediera algo...

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Claro, nosotros tenemos una serie de pólizas y generalmente ante esto se suscriben pólizas de responsabilidad civil, de manejo, de anticipo, de calidad y de garantía.

Asambleísta: La segunda pregunta es... En un conjunto donde yo estaba antes, por seguridad... mejor dicho, utilizaron este sistema de anclaje para robar, ¿Me hago entender? Entonces, qué posibilidades de asegurar de que el uso de ese sistema de anclaje, no se haga sin la debida autorización por parte de la administración. Que venga un ladrón por decir y utilice eso para...

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Yo le voy a responder esa pregunta, se me está ocurriendo en este momento una alternativa, este sistema de anclaje, este sistema de línea de vida funciona igual como la puerta del edificio. La puerta del edificio garantiza un acceso, garantiza una seguridad, pero el ladrón puede entrar por la puerta. ¿Cómo mitigo eso? A través del equipo de seguridad, nadie debería llegar a cubierta, los accesos a cubierta deben



estar sellados, cerrados con candado, no es un acceso libre, entonces es importante tener en cuenta eso. Aquí hay una ventaja y es que no vamos a tener accesos desde pisos, es decir, la escalera de acceso a cubierta no está desde el andén, que esa sería una variante de riesgo, está desde punto fijo. Si el ladrón llegó al punto fijo, créame que yo como ladrón no me meto por el punto fijo, me meto por la puerta del apartamento o por la ventana, entonces... Pero siempre está expuesto a esto, sería un ladrón muy responsable y muy tecnificado si trae su arnés y se conecta a la línea para no matarse, uno no sabe.

*Se genera risas en la sala.*

Susana Urrea, C11: Una pregunta, aunque sé que falta, no está todo lo que se necesita exactamente según entiendo, o sea no sabemos cuántos de estos, más o menos ¿cuánto se demoraría en instalar en todos los bloques?

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Nosotros calculamos un aproximado de 10 días por bloque, es un aproximado obviamente. Obviamente sujeto a variables, por ejemplo, si en los 10 días nos llueve 5 días, se nos va a alargar porque el trabajo en alturas con una gota de agua no se puede hacer, pero un promedio obviamente antes de esos 10 días toma unos días en el proceso de alistamiento de equipos. Si hay que fabricar la escalera y demás, pero en el proceso de instalación que es lo más invasivo para ustedes es cuándo tengo gente subida en cubierta, transitando, que hay que hacer seguramente un acta de vecindad de cómo estaba la teja, que mire, que no se dañó cuando estaban transitando, o que se dañó transitando, se cayó una herramienta, se rompió una teja, todas esas variables, más o menos supone uno un tiempo estimado de 10 días por bloque.

Gloria Cala, C8: Para la capacidad de ustedes ¿Cuántos bloques alternativamente pueden trabajar?

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Nuestra compañía tiene la capacidad de hacer aproximadamente 4 o 5 bloques de manera simultánea, ojo esto es muy importante porque hay una cosa, es una política que tenemos nosotros... abarcar más, no necesariamente garantiza... de seguridad.

Presidenta: Javier, perdóname un segundo. Les ruego que no se retiren porque o si no los que estamos aquí presentes estamos esperando esto no podemos pasar lo que está pasando, entonces si ustedes se van nos avisan y paramos esto, porque si ustedes se retiran y se retiran cuando vayamos a votar, entonces no tenemos quórum y no podemos... por favor, ya aguantamos hasta ahora porque todos estamos haciendo un esfuerzo, entonces esperemos todos hasta el final... Son 2 más, toca elegir entre 3, entonces yo pienso que estamos un poquito demorados.

Representante de la empresa Soldaduras y Procesos: Sí, yo sé que siguen mis compañeros, los demás proponentes, entonces nuestra propuesta está abierta, si ustedes quieren hacer alguna verificación acá está la parte económica, los valores agregados que ya les comentaba y contarles un poquito con rapidez nuestra experiencia, rápidamente, me demoro medio minuto más:

Esto es Bimbo operación de producción de alimentos, cubiertas de Quala Colombia, líneas de vida en encubierta. Como ustedes pueden ver digamos estamos enfocados en este tema, es nuestra línea de especialidad, decidimos enfocarnos y hacer un equipo de ingeniería bastante serio y robusto para ofrecerles a ustedes una alternativa, contamos por supuesto con el respaldo de la marca. Es una marca internamente reconocida con presencia más de los 70 países del mundo y esta marca tiene presencia en Colombia. Entonces es un punto de tranquilidad para ustedes que es una marca que tiene respaldo técnico, que si yo mañana no estoy hay otra red de distribución que los va a apoyar a ustedes, y pueden tener ese esa certeza.

Yo les agradezco muchísimo, no quiero quitarles más tiempo a los otros proponentes por respeto a ellos también. Estoy muy atento a cualquier observación o duda, si tenemos que hacer una ampliación posterior, seguramente a través de los miembros del consejo, una aclaración técnica cuente con nosotros, muchísimas gracias, feliz noche.

*Aplausos.*

Presidenta: Por favor, Mauricio, anuncias al siguiente.

Administrador: WJ Rescates.

Presidenta: Aquí, buenas noches, gracias, es lo siguiente, me da pena con todos, al anterior se me olvidó haberle puesto un tiempo, yo necesito que ese tiempo se cumpla, te ofrezco 12 minutos, o sea que tiene que ser muy rápida su exposición ¿No alcanza?

Representante de WJ Rescates: No, con 12 minutos es suficiente para mí. Buenas noches a todos... Buenas noches, mucho gusto, mi nombre es Wilson Umaña, soy ingeniero civil, ingeniero mecánico, la empresa de nosotros lleva 24 años en el mercado. Somos fabricantes nacionales, importadores y exportadores de sistemas de protección contra caídas, nosotros trabajamos toda la parte de línea blanda, línea dura y línea metálica.

La línea que nosotros estamos ofreciendo es una línea de protección contra caídas, es un sistema de línea de vida horizontal, fabricado 100% en acero inoxidable 316, damos una garantía de 14 años por los elementos básicamente a la corrosión y por instalación damos una garantía de 5 años básicamente en las pólizas de cumplimiento de calidad que nos exigen o que ustedes nos pueden exigir en el mercado.

Básicamente, las propuestas son muy similares. Como ustedes pueden ver aquí es colocar un sistema de líneas de vida apoyado sobre el borde de la cumbrera donde se encuentra la viga principal donde se van a colocar unos sistemas de anclaje a una distancia comprendida entre 10 y 14 metros aproximadamente, dependiendo de las distancias de recorrido del edificio. Lo mismo se va a colocar una línea de vida en la parte superior y en la parte inferior amarrada directamente a la viga sin tocar, intervenir el techo por la parte superior para evitar filtraciones posteriores. ¿Qué es lo que pasa si hacemos o intervenimos por encima de la cubierta? Posteriormente, puede haber filtraciones más adelante por cuestiones de calor, frío, se rompen los sellos y puede haber filtraciones al apartamento. Lo ideal aquí es evitar todo eso, tratar de colocarlo sobre este punto de apoyo principal, aquí en este punto.

La línea de nosotros cuenta con dos sistemas de absorción de energía en los dos costados, Como lo vamos a colocar directamente, sobre la viga, podemos darle una capacidad de carga máxima hasta de cuatro personas simultáneamente apoyados en el sistema de seguridad o en el sistema de la línea de vida.

Los accesos están contemplados de la siguiente manera, con unas escaleras de acceso que irían directamente a la plataforma y otra directamente al acceso principal, por donde ustedes van a acceder. Básicamente, digamos que el sistema como tal es exactamente igual. Lo que estaba comentando los sistemas de acceso, los sistemas de retención del sistema son 100% acero inoxidable y no son soldados. Son unas piezas completamente fundidas en acero inoxidable que tiene una resistencia bastante alta, cumple norma EN 795, cumplen una norma que se llama la CEN 124824 que es para múltiples personas y nosotros en este momento estamos haciendo un proceso de certificación con ... Z 359.21. Este es un proceso adicional, es una norma un poco más exigente, que exige un poco más de carga sobre este tipo de sistemas que se van a instalar.

La idea de nosotros es poder instalar esto con sistemas epóxicos no epóxicos corrientes, vamos a utilizar digamos en este caso uno de los mejores pegamentos que hay en el mercado que es de la marca Hilty, que lo utilizamos para poderlo colocar. ¿Qué es la ventaja de utilizar este pegante de la serie 500? Que trabaja con concretos húmedos o con concretos digamos

que ligeramente no son de una dureza o unas características específicas Este tipo de pegante me van a garantizar a través del tiempo una durabilidad y una estabilidad del producto.

Otra cosa que ustedes deben tener en cuenta siempre son los procesos de certificación: el hecho de que nosotros digamos les damos una garantía por materiales de 15 años, no quiere decir que esos 15 años es la habilidad de que ustedes pueden utilizar la línea, la línea hay que hacerle unos procesos de recertificación y mantenimiento periódicos que le van a garantizar la estabilidad del producto. Si nosotros no lo hacemos y llegará a pasar un accidente, nosotros no nos hacemos responsables porque ustedes omitieron una parte en el proceso de mantenimiento y certificación del producto.

Asambleísta: Disculpe una pregunta. ¿Cada cuánto se debe hacer el mantenimiento?

Representante de WJ Rescates: Los sistemas de revisión se deben hacer anualmente y emitir una carta y un concepto de que la línea se encuentra en perfecto estado para que las personas que la vayan a utilizar la puedan usar. En caso de un accidente u omisión de que la persona no se aseguró o algo, ustedes están blindados porque le están colocando al trabajador los sistemas de protección contra caídas y están debidamente certificados, ustedes saben que un abogado se puede valer de cualquier cosita que usted tengan para poder buscar una ayuda o un beneficio económicos... Ese es el trabajo de ellos ¿No?

Asambleísta: ¿Ese mantenimiento solo lo pueden hacer ustedes?

Representante de WJ Rescates: Usualmente, se hace o lo hacemos nosotros mismos, las mismas personas que lo instalaron o personas avaladas por la marca. En el caso de nosotros, es un producto nacional que tiene no solamente distribución a nivel nacional, nosotros vendemos en 5 países este tipo de producto y realmente tiene buen respaldo y una ventaja, repuestos, consultas inmediatas...

Asambleísta: Pero solo lo haríamos con ustedes, no podríamos hacer mantenimiento con otra empresa.

Representante de WJ Rescates: Si ustedes lo necesitan sí, nosotros tenemos muchas empresas distribuidoras en el país que hacen este tipo de servicio y mantenimiento. Acá en Bogotá aproximadamente tenemos unos 10 distribuidores y a nivel de Colombia tenemos como unos 60 o 65 distribuidores.

Susana Urrea, C11: Entra a ser responsable el que certifica, el que hace el mantenimiento.

*Intervenciones fuera de micrófono.*

Presidenta: No, la propuesta económica, ¿algo que comentar al final?

Representante de WJ Rescates: Yo pienso que las propuestas económicas ustedes sí las pueden revisar directamente, están muy aterrizadas y muy cercanas a lo que están casi todas las propuestas.

Presidenta: ¿Nos las puedes proyectar, por favor?

Representante de WJ Rescates: Nosotros estamos mirando acá más o menos una serie de 5 postes, los postes de nosotros no son galvanizados, son 100% acero inoxidable. Son postes rígidos, donde estos son los elementos de fijación, los puntos finales, los puntos intermedios, sistemas del tensor, sistemas de amortiguación de energía, sistemas de carro de desplazamiento glier. ¿Qué son estos carritos? Básicamente, te permite pasar por los puntos intermedios sin necesidad de soltarse, entonces es una ventaja para el trabajador porque puede estar caminando sobre el sistema. Si necesita desplazarse, simplemente mueve con la

cuerda al carrito y él pasa por los puntos intermedios sin necesidad de nunca soltarse, entonces eso es una de las grandes ventajas de este carrito.

El cable que nosotros utilizamos es acero inoxidable 316 de 1x19 es un filamento bastante grueso, pero que nos da una resistencia bastante alta. Nosotros podemos utilizar en el mercado cables un poco más económicos, de 7x19, pero no nos dan la resistencia, ni la carga necesaria para soportar cuatro personas. En este caso nosotros estamos ofreciendo un cable 1x19 que va a garantizar una mayor duración a través del tiempo, y segundo, la carga útil del cable es de 5000 kilos, entonces nos puede garantizar una capacidad de carga máxima a cuatro personas.

Los sistemas de acceso son escaleras fabricadas sobre la norma API American Petroleum Institute, básicamente los pasos, el estándar, los grosores y las resistencias están calculadas bajo el estándar API. Cuentan con su sistema de línea de vida 100% acero inoxidable con un vástago superior, sistema de amortiguación de energía, y unos sistemas de control de acceso, en los accesos como una puerta de seguridad adicional para que ustedes le coloquen un candado, para evitar el curioso. En este momento yo no pienso que sea tanto la seguridad del ladrón que vaya a subir a robar por un techo. ¿Por dónde se va a salir en estos edificios? Pero en este momento sí están pasando cosas muy raras: que estoy aburrido, que me subo, que me boto del edificio, que me subo por las escaleras, eso pasa. Entonces en este caso hay que hacer los controles de acceso necesarios directamente a las escaleras... Sí, eso está pasando, entonces es básicamente eso.. Más o menos los costos de las dos líneas de vida, la parte superior, la parte inferior con escaleras y todo en un promedio, está más o menos en este precio... Más o menos sobre \$34.000.000, los 12 edificios, estamos haciendo los más largos.

Estamos hablando de los bloques más largos ¿Sí? Entonces si tú miras aquí hay una variabilidad porque hay bloques que vienen de 16 metros nomás, hay otros que tienen 20 metros, pero acá solamente hicimos una cotización del bloque 1 y 2 que son más largos que hay en este momento. Si tú miras este es el promedio, va a bajar muchísimo más acá en el momento en que vayamos a hacer las instalaciones si llegara a ser el caso ¿No? Sí, acá estamos hablando de 80 metros.

Susana Urrea, C11 Cubriendo ambas áreas, la de arriba, arriba, la de frente, frente.

Representante de WJ Rescates: Exactamente, lo mismo. Igual si el servicio ustedes lo toman con nosotros, vamos a obsequiar aproximadamente unas 16 parrillas para caminar en la parte superior, fabricadas totalmente en aluminio, con una resistencia de 250 kilos, para que se pueda parar encima de las cubiertas de fibrocemento que ustedes tienen para que no las tenga que romper.

Presidenta: Bueno William, le agradecemos mucho, cumplió con su tiempo, muchas gracias. Continuamos con la exposición del Grupo Vitrina, por favor. Buenas noches, por favor escuchamos.

Administrador: Ahora presentamos la empresa Grupo Vitrina, quienes inicialmente nos ayudaron con la certificación de los puntos de anclaje. Ellos fueron quienes nos hicieron abrir los ojos con respecto al tema de los trabajos en altura. Le damos la bienvenida a la gerente Alejandra.

Representante del Grupo Vitrina: Buenas noches para todos, mi nombre es Alejandra Martínez y el ingeniero David Felipe Rodríguez, nosotros somos parte del equipo del grupo vitrina con más de 8 años de experiencia en seguridad y salud en el trabajo aplicado hacia trabajo a las alturas. La propuesta que tenemos el día de hoy es aterrizada a esa caracterización de cada una de las torres, realizamos una visita por cada uno de los 80 edificios y evaluamos cuál era el problema de seguridad y salud en el trabajo en estas zonas.

Estos son los tipos de puntos de anclaje que nosotros vamos a instalar, son marca Longines, son traídos desde Reino Unido ¿En dónde los pretendemos instalar? En esta placa. ¿Cuál es la idea? Optimizar esos recursos que ustedes ya tienen en este momento ¿De qué manera? Entonces, para toda la fase de Paulo VI etapa uno tenemos contemplados 43 puntos de anclaje marca Longines ¿Por qué 43? Por qué resulta que hay unos edificios que ya tienen un acceso. A ese acceso lo que vamos a hacer es unos soportes, para que podamos colocar unas escaleras que sean movibles. Es decir, ya no tienes que adquirir 42 escaleras sino solo 4 escaleras que las puedas mover.

Adicional a esto, nosotros sí contemplamos en nuestro diseño las escotillas y dentro de estas escotillas contemplamos las tapas y el método de seguridad, para que ningún curioso vaya a acceder a las cubiertas, ¿Qué es lo bueno de estas escaleras que se pueden llevar entre torre y torre? Que tú tienes la tranquilidad de que las escaleras están guardadas en mantenimiento y las únicas personas que van a acceder a esas cubiertas es con esas escaleras que están guardadas y solo el personal autorizado las va a utilizar.

Hay un edificio del bloque A, que no va a tener esa escalera. Ese edificio va a tener una escalera tipo gato, fija, ya que cuenta con un ascensor y el medio de acceso es el ascensor, el vacío, por acá queda una ventana, este sí va a tener una escalera fija de aproximadamente 1.50 de alto.

¿Qué incluimos dentro de eso? Entonces distribución geográfica porque la resolución 4272 nos dice que debemos entregar un plano de esa distribución, adicionalmente un 25% de descuento en cada revisión anual durante los primeros cinco años, cada revisión anual que ustedes hagan con nosotros, nosotros vamos a extender un año más la garantía y todo el personal que elabore en la instalación nosotros vamos...

Nosotros traemos nuestro personal competente, es decir, persona con licencia de seguridad y salud en el trabajo que encarga de todo el personal que va a realizar la instalación, personal competente por la Ley 400 el Artículo 26, ingeniero mecánico especialista en estructura metálica para trabajo en alturas.

Fase 2, ¿la fase 2 que nos comprende? 84 puntos de anclaje tipo argolla ¿En dónde se va a hacer esta fase? Esta fase se va a hacer ya en la placa, de la placa hacia la cubierta. Entonces 84 puntos de anclaje tipo argolla, estos son más sencillos para sostenerme 84 líneas de vida temporales. Porque acá vamos a optimizar el recurso de la escalera, es decir, vamos a instalar en cada uno de los edificios de a dos soportes certificados, para que esas cuatro escaleras que va a rotar por los 80 edificios también las pueda utilizar ahí, es decir, vamos a optimizar mucho más ese recurso.

Contemplamos esos yoyos, porque al colocar la escalera, tengo que asegurarme que la persona va a estar sujeta a algo. Imagínese tengo acá los dos soportes, la escalera y acá voy a tener el punto de anclaje sencillo, de acá se va a desprender el yoyo, el yoyo va sujeto al arnés de la persona, tan pronto la persona acá a nivel se coloque el yoyo, ya está protegido para subir la escalera.

En esta fase nosotros proponemos alrededor de una inversión de \$3.764.000 por edificio, con impuestos.

Y nuestra tercera fase, esta fase, es la más interesante y la que tiene la parte más técnica que mis anteriores compañeros hablaban: Ustedes ahorita cuentan con una argolla, con un punto de anclaje marca Orbit, nosotros se la certificamos el año pasado sobre octubre. Para los que no nos conocían nosotros habíamos venido a certificar los puntos de anclaje, tenemos todo el aval como les decía el ingeniero Wilson para certificar de su marca ¿Qué pretendemos nosotros?

Representante 2 del Grupo Vitrina: Ustedes tienen en este momento en la pared 2 pernos, que serían estos 2, vamos a reutilizar esos dos pernos que ya están certificados con un... (*inaudible*) que es una máquina para hacer el tema de extracción, ya está certificado. Entonces nos confiamos de esta certificación y es doble factor de seguridad de 2. Y que hacemos: este es el diseño exclusivo para ustedes, es un diseño con doble disipador de energía. Este para la cubierta pequeña, este pedazo pequeño ya tiene los tres puntos acá, entonces vamos a diseñarles este poste y se los vamos a poner en los puntos que ya tienen. Les ponemos un gancho nuevo acá y depende la negociación, si se pone otro contorno acá o se reutiliza el que ya tienen para optimizarlo aún más los recursos que ustedes ya han estado comprando a lo largo de todo.

Representante del Grupo Vitrina: Gracias, continuando con la idea del ingeniero, ¿Cuál es la idea de este bastón? ¿Cuál es la diferencia de este bastón? ¿Cuál es la característica de estos disipadores? Se cae una persona, la estructura, el muro no sufre afectación ¿Qué es lo que nosotros pretendemos? Existe un evento, cae un evento y este disipador se deforma y absorbe absolutamente toda la energía del impacto de la persona, de tal manera que el muro no sufre. ¿Cuál es la otra ventaja? Vamos a reutilizar estos dos huecos, es decir, no vamos a perforar más el muro que ustedes tienen. ¿Qué otra ventaja tiene? Puedo tener una persona trabajando de aquí para acá y trabajando de aquí para acá.

Este sistema de nosotros no incluye guaya, porque somos conscientes que ustedes hace poco adquirieron 3 kits de líneas de vida portátiles. Acá las pueden usar, es decir no tienen que comprar un kit por cada edificio o por cada bloque o una guaya, y que el valor de la guaya como ya lo vieron anteriormente, es un poco elevado.

¿Qué contempla esta propuesta? 252 bastones de estructura metálica, certificados bajo la Resolución 4272, 252 puntos de anclaje, aquí hay unos puntos adicionales que son obsequio, que son los seis puntos de anclajes de las torres que no se certificaron porque no cumplían, acá nosotros los estamos incluyendo. Cada punto les permite nuevamente, la reutilización de esos recursos que ustedes ya tienen, la primera certificación anual por los primeros 5 años, como les decía, tienen el 25% de descuento. ¿Cuál es la certificación? Todo eso, todo el sistema, más las certificaciones de las argollas de las escaleras, absolutamente todo lo que nosotros le instalemos. ¿Cuál es el plus o el valor agregado de nosotros? Sí, también manejamos pólizas, nosotros también manejamos pólizas de cumplimiento, manejamos el buen manejo del anticipo, responsabilidad extracontractual y demás.

¿Cuál es el plus de nosotros? Bajo la resolución 4272 ustedes no solo cumplen teniendo el sistema, sino que ustedes cumplen teniendo un programa de trabajo en altura. Entonces nosotros al hacer la instalación y al conocer sus tejados, entregamos un sistema de trabajo en alturas para los diferentes tipos de cubiertas que tienen, es decir, va a haber un programa de trabajo en alturas para los que acceden directamente desde la claraboya, va a haber otro para los que acceden directamente desde los ascensores, va a haber un trabajo en alturas que les permite, por ejemplo, el punto de anclaje inicial de la placa, es solo uno y eso les permite acceder a la placa y trabajar durante la placa.

Estos son nuestros casos de éxito. Nosotros fabricamos todo el tema de estructura metálica, calculada y certificada por el ingeniero para trabajo seguro en alturas. Tenemos otros casos de éxito, por ejemplo en Itagüí, en unas instalaciones de tejas de asbesto o cemento, parecidas a las de acá, una línea de vida contemplada, fueron 4 como de 280 metros cada una, puntos de anclaje para Inducom, eso es aquí en Bogotá, es una textilera, esto es un tipo de bastón y el punto de anclaje está la argolla sencilla. Y Comestibles Ricos, líneas de vida horizontales fijas, también líneas de vida verticales fijas. Es importante saber que todo lo que nosotros entregamos, lo entregamos bajo la prueba, una prueba que se realizó también para la certificación de los puntos de acá, el equipo está totalmente calibrado, la última fecha de calibración de este equipo fue el 22 de agosto del año pasado, está prueba se somete bajo la EN 795, qué es lo que mis anteriores expositores les explicaban. Nuestros frentes de trabajo:

Representante 2 del Grupo Vitrina: Aquí rápidamente tenemos todo el tema de instalación, lo que ella nos está diciendo, nos especializamos también estructura metálica para trabajos en alturas, todo el tema de alquiler de andamios y manejos de alturas, diseños específicos y casi que exclusivos para cada uno de nuestros clientes. Ese bastón que les mostraba va a ser únicamente para ustedes porque cumple con las dimensiones para ustedes, sabemos las características de los muros, no queremos que sufran porque tenemos todo ese tema arquitectónico que es muy importante tener, se les hace ese diseño exclusivo para que no haya inconvenientes con eso.

Representante del Grupo Vitrina: Ya pasando más al tema de la propuesta comercial, dentro de los valores nosotros incluimos el valor del alquiler de Manlift. Las personas que tal vez tuvieron el gusto de vernos trabajar, nosotros no pisamos la teja, lo que hacemos es que accedemos a través de Manlift para mitigar ese impacto en las tejas en este momento, y salgo a cortar la integridad de nosotros, señor.

Asambleísta: Me explicas, ¿qué es Manlift por favor?

Representante del Grupo Vitrina: Listo ¿Ustedes han visto esa máquina que está por aquí cerca al conjunto que es un brazo así?

Asambleísta: La grúa de pintar.

Representante del Grupo Vitrina: El brazo que pinta, sí señor esa es.

Representante 2 del Grupo Vitrina: Y digamos que respondiendo a tu inquietud en tema de seguridad, nosotros accedemos desde el Manlift a hacer todos los trabajos desde ahí y el tema de seguridad que hablaban desde el principio, todos los sistemas quedan restringidos para que solo ustedes y obviamente las personas de mantenimiento lo puedan acceder.

Representante del Grupo Vitrina: En el tema de la claraboya, dentro del valor de inversión, nosotros hacemos la recolección de escombros y la idea es... Entiendo el tema de lluvias y demás, nuestra programación de trabajo iría de acuerdo con la programación de trabajo de la Administración, es decir si hay que priorizar X o Y cubiertas por cantidad de goteras, trabajamos de la mano con ellos.

En nuestra fase uno, nosotros estamos hablando alrededor de \$195.000.000 con impuestos, es importante tener aquí en cuenta que nosotros vamos a hacer una instalación en sus edificios nosotros cobramos AIU, nuestro AIU es del 15% y el IVA lo vamos a cobrar sobre la utilidad que es el 3%.

En la segunda fase, nosotros estamos hablando alrededor, alrededor no, es un valor exacto porque ya tenemos...Perdón \$158.000.000 y en la tercera \$375.000.000 para un total de \$730.000.000 en todas las torres.

Mario Prieto, C3: Muchas gracias por la presentación, quería preguntarse con el sistema que nos están proponiendo de las escaleras móviles ¿Cuántos trabajos se pueden hacer de manera simultánea? Y si a futuro se requieren más escaleras, ¿Se podrían sumar al mismo sistema?

Susana Urrea, C11: Las escaleras y las líneas de vida que tenemos... portátiles que dijiste.

Representante 2 del Grupo Vitrina: Pueden tener 4 frentes de trabajo y sí, efectivamente vemos que está tenaz el tema y hay que adquirir 2 más, para tener 6 frentes de trabajo, todos los sistemas son autoenganchables todos con todos, no hay ningún problema de interconectividad.

Susana Urrea, C11: Sumado a que dijiste que teníamos unas líneas de vida portátiles, entonces me inquietaba eso, que podamos trabajar en varios edificios a la vez. Si tenemos todas las canaletas inundadas al mismo tiempo, no tenemos que esperar 3 meses a que pasemos de una a otra.

Representante 2 del Grupo Vitrina: Exactamente, no hay caos si toca comprar 8, no importa.

Representante del Grupo Vitrina: En este momento tienes 3 kits, para trabajo en alturas. Con ese puedes tener 3

Asambleísta: Gracias por la presentación, una pregunta arquitecto, esas estructuras móviles ¿La guaya está certificada con la nueva norma?

Representante 2 del Grupo Vitrina: Si claro, total.

Asambleísta: O sea que no habría que cambiar esa guaya de ese kit de...

Representante 2 del Grupo Vitrina: De ese kit, no, es nuevo...La que está instalada...toca quitarla porque debe ser mínimo de 8 mm y está tiene 5.

Asambleísta: ¿Y la de los kits si cumple?

Representante 2 del Grupo Vitrina: Exactamente...

Asambleísta: Y la pregunta es, si cada certificación... Digamos, si se hace mantenimiento con ustedes, ¿Garantizan que la acreditación la pasemos?

Representante 2 del Grupo Vitrina: Claro que sí...

Asambleísta: Y si no la pasan, ¿ustedes cubren la no pasada de la acreditación?

Representante 2 del Grupo Vitrina: Sí, claro, nosotros hacemos el sistema acreditado...

Representante del Grupo Vitrina: Las pólizas son para eso, pero adicional yo te instalo el sistema y te lo entrego certificado. Cada revisión anual con nosotros ¿Qué contiene? Contiene un informe que emite directamente la máquina al hacer la prueba de extracción. Este informe se entrega directamente con un dossier y unos certificados de conformidad de carácter anual.

Asambleísta: Por eso y esa conformidad la tiene que verificar un ente acreditador que, en el primero, creo que era Tuf o no sé quién será, y ahí esa es la parte de que ¿Quién nos garantiza que ese trabajo...? Me tienes que garantizar a mí que la acreditación la pasé por qué tú me estás haciendo unos mantenimientos, ¿eso queda ahí en el contrato?

Representante del Grupo Vitrina: Sí, y de hecho todos los sistemas, las argollas vienen con su certificado internacional con laboratorio bajo la UNN 795 del 2012, todo lo que sea estructura metálica tiene certificado como memoria de cálculo. Aquí el ingeniero hace sus respectivos análisis, viene y entrega certificado, este dossier es un documento más o menos de unas 80 o 90 hojas, en donde decimos que Grupo Vitrina certifica que todos los sistemas instalados cumplen bajo la resolución 4272 bajo la Ancy, en este caso que es para escaleras y bajo la UNE 795, entonces sí se te entrega todo.

Administrador: Haciendo una aclaración al señor delegado, ellos nos entregan certificados los puntos, al hacer una certificación por un tercero eso sí no está cubierto por el monto que se va a autorizar. Es decir, si vamos a buscar un tercero para que nos certifique el trabajo que han hecho, eso no está incluido, es un valor que tendríamos que sacar nosotros y no se encuentra presupuestado.



Asambleísta: Mi pregunta es que si ellos me garantizan a mí que el punto pasa cuando yo hago la certificación...

Administrador: Sí señor, correcto... Por lo general ellos nos deben, así como nos entregaron 234 puntos de anclaje totalmente certificados, encontraron 4 puntos que tuvieron que hacerles doble estudio y luego pasaron, esos si no los certificaron, gracias.

Asambleísta: Gracias por la presentación, valor aproximado de mantenimiento anual.

Representante 2 del Grupo Vitrina: Igual, es muy generalizado entre el 8% y 10% dependiendo si solamente es la certificación, si hay... A bueno esto es una cosa muy importante que ustedes tienen que saber. En caso de que llegue a haber un evento, nos llaman inmediatamente, porque nosotros tenemos que ir a revisar y aprobar o no aprobar si ese punto puede seguir en funcionamiento, eso es importante...

Asambleísta: O hay que hacer ajustes.

Representante 2 del Grupo Vitrina: Exactamente, el porcentaje ahí más o menos, como dicen nuestros colegas, es muy similar al porcentaje en cuanto a mantenimientos...

Asambleísta: Eso va dentro de la garantía del trabajo, o es un pago aparte.

Representante 2 del Grupo Vitrina: Igual, nosotros damos el 25% de descuento por 5 años. Sí, si falla, si porque es garantía...

Presidenta: Si falla son elementos y está incluido dentro de la garantía. Habiendo escuchado esto, quiero que veamos una cuestión que me parece importante que tiene el arquitecto... yo quiero que el arquitecto, les muestro esto para que lo tengan en cuenta habiendo visto las presentaciones para que vayan tomando su decisión, quiero que vean ese cuadro.

Alba Lucía Meneses D12-412: Yo tengo dos preguntas, ustedes presentan acá tres fases y la primera fase tiene un valor de \$195.747.412, la segunda fase \$158.089, y la tercera \$1.653.975.000...

Asambleístas: No, no.

Alba Lucía Meneses D12-412: Lo que quiero saber es cuál es el valor realmente...

Presidenta: Ahí ustedes pueden ver qué son las 3 presentaciones...

Alba Lucía Meneses D12-412: A bueno, ya lo vi. La otra pregunta es que ustedes dicen que certifican, pero uno no puede... O sea, ustedes dicen que el ingeniero certifica lo que están haciendo ¿Pero quién certifica? Porque yo no puedo certificarme a mí mismo ¿Cómo hago yo para tener la certificación que ustedes dicen? Yo no lo entiendo.

Representante 2 del Grupo Vitrina: Nosotros utilizamos una máquina que hace un reporte que nosotros no podemos manipular, se hace el ensayo y el reporte les llega a ustedes. Eso es transparente para nosotros y ustedes que es lo más importante. ¿Qué les estoy certificando con mi firma? Lo que se está diseñando en exclusiva para ustedes cumple con las normatividades existentes en este momento. Igual que a mis colegas nos pasa, esa es la parte, yo coloco y certifico porque yo sé lo que estoy colocando. Normalmente, cuando llega un tercero dice uy y este porque puso esto y empieza eso de venga, si yo puse este brazo ¿Cuál es la fuerza? Pero y esto sí, entonces entra un tema más matemático y yo le digo sí, porque acá está la fuerza, porque...

Asambleísta: Pero ahí están las memorias de cálculo.

Representante 2 del Grupo Vitrina: Exactamente y está con mi matrícula profesional, está la memoria de cálculo que queda a disposición de todos, venga aquí este número está como raro, yo voy y lo explico ampliamente.

Asambleísta: Tengo una observación, en mis cálculos, que tengo acá, al menos de la fase 1 de... Yo veo que hay un subtotal de \$194.000.000, pero tienen un IVA de \$996.000...

Representante 2 del Grupo Vitrina: Sí, porque se hace bajo el AIU y el IVA solo se cobra sobre la utilidad, perfecto, entonces nosotros somos la segunda propuesta, de pronto si como fuimos los terceros, pero somos la segunda propuesta... Sí, para que no se confundan.

Asambleísta: Yo me opongo a que entremos en votación. Primero nosotros no somos expertos, yo tengo un doctorado, pero no tengo ni idea de esto, entonces por más de que yo tenga una capacidad mental para comprender, yo no tengo el criterio y me parece una falta de responsabilidad tomar una decisión cuando no tengo los elementos ni conceptuales, procedimentales, y técnicos para poder aprobar esto. Y dos, ¿de dónde va a salir el dinero? Si no tenemos dinero.

Administrador: Del fondo de imprevistos...

Consuelo Meneses, D23: Me opongo a eso, sería una cuota extraordinaria. Perdón, les admiro la propuesta del fondo de imprevistos, pero yo personalmente me opongo al fondo de imprevistos, yo creo que si hacemos esto tendría que ser una cuota extraordinaria diferida, no sé a cuantas cuotas, esa es mi opinión. Pero tengo otra idea, pienso que no debemos votar esto hoy, porque me parece maravilloso lo que nos han presentado, porque es una cosa de responsabilidad de toda la copropiedad. Pero me pareció interesante el cuento del carrito que eso ya lo habíamos visto en el consejo del 2022, el carrito con el que ellos nos hacen todas las instalaciones, yo no sé si ese carrito sea una alternativa comprarlo en lugar de poner esa línea de vida que representa tanto peligro. No sé, por eso estoy preguntando.

Administrador: El carrito no cumple la misma función, el carrito simplemente es un mecanismo para llegar al punto de anclaje y el trabajo que hacen ellos es más técnico, el carrito no cumple ninguna función, simplemente es el de trasladar de un lado a otro y ubicar la canastica en el lugar del punto de anclaje.

Consuelo Meneses, D23: El carrito funciona muy bien, por ejemplo en el tema de la pintura...

Felipe Fierro, Coordinador de Mantenimiento de la Copropiedad: Ahí yo de pronto hago una aclaración y el tema es que el Manlift nos puede de pronto servir para un tema que sería la limpieza de las canales. Pero si tengo que realizar el cambio de una teja sobre este costado, el carrito me lleva hasta esta punta ¿Cómo me traslado yo de esta punta hasta acá? No tengo ningún tipo de seguridad. Al Manlift no me puedo asegurar, entonces cuando colocamos estos postes, me asegura de que el personal siempre está asegurado, en todo momento.

El carro es una inversión grande, porque un Manlift puede estar costando \$300.000.000 y simplemente me va a poder asegurar la limpieza de las canales, hasta ahí, y hemos tenido muchos inconvenientes, porque muchas veces el Manlift no puede pasar por carros parqueados o demás, entonces tiene sus pros y sus contras.

Para finalizar, le doy las gracias a las empresas que tuvieron la disposición de quedarse hasta esta hora y presentarnos sus propuestas.

*Aplausos.*

Para concluir la presentación, me tomé la tarea de hacer este resumen para que les quede mucho más claro cuáles son las propuestas- Lo manejamos por fases, en el grupo de Soldaduras y procesos la fase uno no aparece el valor, porque todavía está muy ambiguo, no está tan aterrizado, en la fase de WJ Rescates está implementado la fase 2 y fase 3, en Grupo

Vitrina ellos atacan cada una de las fases y por eso acá hago un total. De pronto la diferencia puede radicar en lo que ellos implementan, de utilizar cosas que ya tenemos aquí en la copropiedad, gracias.

Susana Urrea, C11: Voy a hablar lo más rápido que pueda, creo que si hay 2 cosas, una lo del presupuesto es superimportante porque acabamos de ver que no hay plata, entonces creo que de verdad lo que tenemos que hacer nosotros como asamblea es aprobar el gasto, luego tendremos que hacer... estoy de acuerdo, ellos nos presentaron unas cosas muy bien planteadas y así no seamos conocedores, si hay expertos, tenemos que poder saber exactamente qué es lo que necesita el conjunto para que se pueda hacer contrato, porque si yo no vivo en un piso de arriba, vivo en un primer piso, pero nuestros vecinos que viven en los pisos de arriba tienen grandes problemas y ahora que se viene el invierno peor y los trabajos están parados, entonces no es una cosa que nos podemos largar de aquí y no la votemos hoy.

Lo primero que tenemos que hacer es mirar de donde va a salir la plata y si aprobamos el gasto porque es lo que nos corresponde como asamblea, aprobar ese gasto y luego depositar en alguien la confianza, obviamente con los conocimientos técnicos para decidir con cuál de las empresas se va o si quieren que llamen otras 3 más si no los convencen las cotizaciones, pero lo que nos compete como asamblea es el gasto, creo yo, me desmienten o me ayudan.

Administrador: Lo otro que tengo que aclarar al respecto, hago una interpelación, independiente de si se aprueba o no cualquiera de las propuestas hay que tener en cuenta que al no llegar a una concertación en este momento, la asamblea es la responsable de aquí en adelante de la situación de los bloques en caso de lluvias, emergencias, situaciones que se presenten. Es decir, no estoy exigiéndoles que aprueben o no aprueben, queda en responsabilidad de ustedes, no de la administración, las emergencias que se están presentando ya con los aguaceros en esta temporada de lluvias, gracias.

Administrador: El contador, si bien lo dijo en su momento tenemos inversiones porque corresponden al fondo de imprevistos, esto está en cash como dijo el contador, esto lo tenemos en CDTs, lo que acabamos de aprobar o lo que ustedes acaban de aprobar el presupuesto son \$133.000.000 ¿Es correcto?

Gloria Cala, C8: No, \$172.000.000

Administrador Obviamente de esto ya habíamos hecho un cálculo previo, entonces sobre los \$1.199.000.000 hay que restarle lo que se aprobó ahora del presupuesto, del presupuesto se aprobaron... Había \$133.000.000 y se le aumentó los \$38.000.000 ¿Cierto? Entonces menos \$172.000.000.

Administrador: Me pueden por favor los de Nexos verificar la votación del presupuesto y la podemos proyectar. Dice, elección alternativa, proyecto de presupuesto, el verde fue presentado en la asamblea y el rojo es el que dice el señor Arístipo. Permítame si la señora secretaria tiene ese dato.

Secretaria: La alternativa que se tomó, que fue por mayoría, dice "Hacer uso de los recursos a excepción de estudio de asentamientos y adicional tomar del fondo de imprevistos".

Presidenta: Se sumaron los \$38.000.000.

Aura María Díaz A4-410: Por favor silencio, yo pienso y quedó con una preocupación muy grande, yo no vivo en el piso de arriba y no solamente las lluvias y lo que ha estado sucediendo le ha pasado solamente a los del piso de arriba, a los del primer piso también. Me voy con una preocupación muy grande, primero porque nosotros no aprobamos el trabajo en alturas. Porque van a empezar las lluvias y en mi edificio un apartamento del primer piso está para cambiarle todo el piso, porque se dañó, porque estaba suspendido el trabajo en alturas.

Y hay una cosa más grave, si siguen existiendo este tipo de siniestros la póliza de áreas comunes cubre estos arreglos de estos pisos y todo, pero si en este momento nosotros no estamos haciendo mantenimiento preventivo nos van a decir: no les cubrimos, y ahí si nos vamos a gastar más plata de la que hay ahí, de la que nos tenemos que gastar. Porque imagínense, en 2 ocasiones el mes pasado, hay un apartamento que hay que cambiarle todo el piso, entonces si seguimos así, la póliza va a decir, tanto siniestro; y vamos a resultar más afectados, gracias.

Amparo Jaramillo B16-108: Yo vivo en un primer piso, pero en este momento tengo un problema grandísimo, antes de ayer que no llovió tan duro, se me metió el agua dentro del apartamento, se mojó la cortina, se me mojaron los muebles y ya iba llegando al piso, mi piso es de madera y precisamente ya había pasado un requerimiento a la administración porque tengo 3 años de vivir acá y hasta ahora se me presenta ese inconveniente, pero es un chorro grandísimo que está bajando de arriba del techo.

Administrador: Sí señora, correcto. ¿Alguien más va a intervenir? Voy entonces a continuar con el tema del fondo de imprevistos. Voy a hacer entonces la siguiente acotación... De los \$1.199.869.000 que hay en el fondo de imprevistos hay que restarle los \$172.000.000 para el presupuesto 2024, eso nos queda por lo menos un saldo de \$1.027.869.000. Ahora, palabras más palabras menos, hacemos una inversión, ya lo había dicho, la última propuesta que estaba sobre \$730.000.000 aproximadamente que era... Pienso yo, obviamente no estoy coartando o informándoles, pero la cotización que tiene las 3 fases y cuesta \$730.000.000, nosotros o la administración la incluyo acá como un promedio porque hay una de \$1.400.000.000 y hay otra de \$1.200.000.000, entonces depende del valor que ustedes coloquen acá se haría el aprovechamiento del fondo de imprevistos.

Presidenta: Me preocupa una cosa, la situación de seguir teniendo presente el fondo de imprevistos para este tipo de cosas, yo no sé hasta dónde... ¿Quién me puede ayudar con eso? Porque no me es claro... ¿Pero lo que pasa es que ustedes van a aprobar que se tomen no solamente \$133.000.000 sino \$800.000.000 para eso? Pero entonces tocaría mirar que tanta plata del fondo de imprevistos se va a tomar porque eso tocaría aprobarlo en este momento. ¿Van a dejar \$266.000.000 en el fondo de imprevistos?

*Intervenciones fuera de micrófono.*

Administrador: Entonces, antes de tomar cualquier decisión sobre el proyecto, tendríamos que revisar, antes que todo, qué propuesta van a votar, dependiendo del cuadro que nos dejó el arquitecto en su momento... Por eso, hay que aprobar, ya se aprobaron \$172.000.000 del fondo de imprevistos. Tenemos ahora que aprobar esta otra parte que es el trabajo de alturas ¿Cuál de las 3 propuestas están de acuerdo ustedes?

Alba Lucía Meneses D12: Qué pena, pero lo que yo pienso... Quiero hacerles un llamado de atención, los imprevistos son para imprevistos... Somos unos irresponsables si nos gastamos todo el dinero de imprevistos, imagínense que haya una catástrofe ¿De dónde vamos a sacar el dinero? Entonces yo les propongo lo siguiente ¿Por qué no?... Eso se necesita, no lo podemos negar, ni lo podemos evadir, pero me parece irresponsable gastarnos todo el dinero. Porque no proponemos la mitad, el 50% de ese gasto de imprevistos y el 50% de cuota extraordinaria, porque es que no nos debemos gastar todos los imprevistos.

Beatriz Jiménez, C5: No nos alcanza la plata, sino para esto, esto es un imprevisto, por favor votemos, porque no tenemos más opción, la gente no va a aceptar una cuota extraordinaria, por favor.

Presidenta: Yo no creo que haya quórum les cuento, entonces estamos aquí...

Paulo Orozco C20 - 412: Yo estoy de acuerdo con tu posición de que es un riesgo muy alto sacar todos los recursos del fondo de imprevistos. Porque también tenemos que tener

presente, el presupuesto de 2025 y 2026 que va a ser brutal. Entonces yo creo que poniendo orden a este tema, lo primero es si vamos a aprobar el gasto que nos toca hacer de las líneas de vida, si lo vamos a aprobar o no el gasto que tenemos que hacer, después nos ponemos de acuerdo en cómo vamos a sacar los recursos, no sé si es viable plantear a los propietarios una cuota extraordinaria, nos tocará echarle número y del monto que podría ser viable de proponerles a ellos la cuota extraordinaria... ¿Cuánto? ¿\$300.000 por apartamento? Tomando el 50% del fondo de imprevistos... Eso lo podíamos manejar con una cuota mensual de \$100.000 hasta que completamos los \$300.000 por apartamento.

Asambleísta: Eso es, si todos pagamos.

Paulo Orozco C20-412: Pero entonces, primero, la votación del gasto, si vamos a hacer el gasto o la inversión, porque no es un gasto, en una inversión de las líneas de vida. Y segundo, después miramos lo que vamos a recibir respecto a la financiación de esas líneas de vida...

Administrador: Haciendo el cálculo por los \$730.000.000 dividido en 1.200 inmuebles que son 1.119 apartamentos más los locales que son 80 es un promedio, porque esto no está por coeficiente, por promedio es de \$608.333 por inmueble. Serían \$305.000 aproximadamente por inmueble, el 50% que están proponiendo del fondo de imprevistos, si escogemos el de \$730.000.000, a esto...

Asambleísta: ¿Y los que no pagan la administración?

Administrador: Sí, aquí el problema es lo que dijo don Pablo, aquí no todos pagan, va a haber otra cartera más por cobrar y no hacemos nada lamentablemente. Entonces no sé, la señora presidenta ¿Qué tipo de votación vamos a hacer? Si 50-50 o el 100% de alguna de las propuestas, afectando el fondo de imprevistos.

¿En este momento cuál es el quórum? Para la aprobación de esto debe ser el 70% del quórum de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Vamos a hacer una prueba de votación para verificar el quórum existente y de acuerdo con ello, vamos a verificar quién hace falta, creo que inicialmente el quórum era de 60 personas....Correcto, entonces por favor una votación...

Grupo Empresarial Nexos: En este momento estamos haciendo una verificación del quórum con una única respuesta 1 seguido de la tecla ok por favor, de esta forma garantizamos que en este momento estamos en la asamblea, ya están abiertas las votaciones...En este momento se reporta un 15.192% de personas pendientes por votar.

Administrador: Para ello hay que tener en cuenta que personas que se hayan ido y no hayan informado a la presidencia sobre su ausencia, se tomará como multa.

Grupo Empresarial Nexos: Claro que sí señor Mauricio, en el pendiente que tenemos, están las personas que están pendientes por votar: En este momento tenemos en pantalla las personas que están pendientes por votar, vamos a dar una breve lectura:

Bloque A - Local 7

Bloque A12 – Apto. 410.

Bloque B12 – Apto. 405.

Bloque B3 – Apto. 410.

Bloque A10 – Apto. 415.

Bloque A17 – Apto. 109.

Bloque B14 – Apto. 417.

Bloque B4 – Apto. 102.

Bloque A11 – Apto. 403.

Bloque B 11 – Apto. 418.

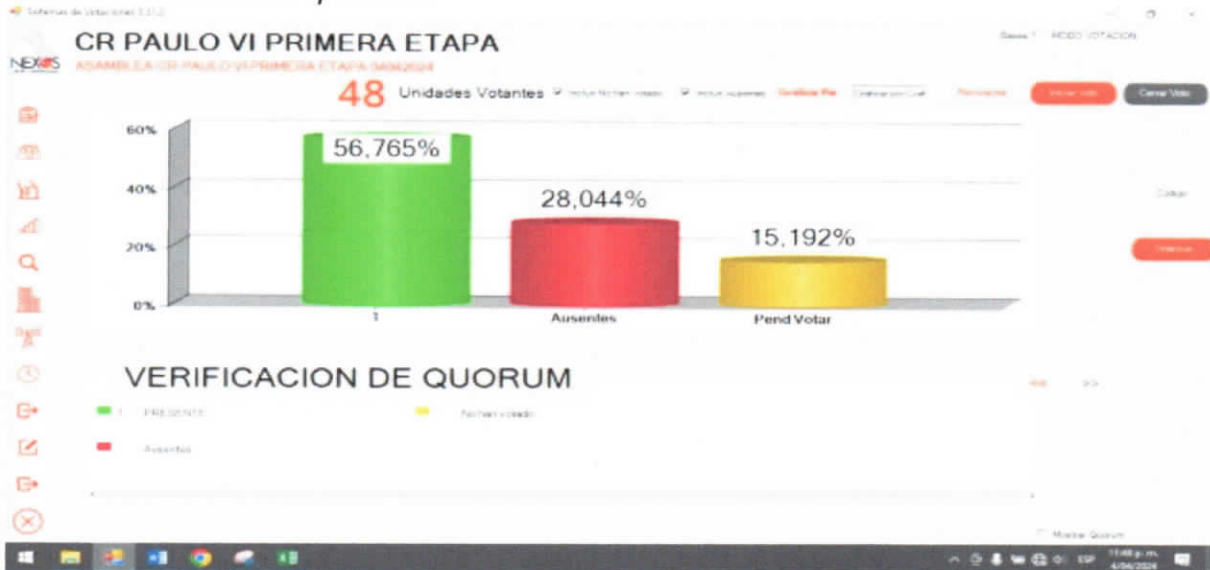
Bloque B20 – Apto. 420.

Bloque C12 – Apto. 413.

Vamos a la gráfica, en este momento dimos lectura de los pendientes por votar, tenemos una gráfica...

Administrador: Pongo a la honorable presidenta, ¿qué se va a hacer con estos ausentes de la asamblea?

## Votación: Verificación de quórum.



Grupo Empresarial Nexos: Señor Mauricio, que pena, queremos dar claridad, en estos momentos hay un porcentaje del 28.044% en rojo que dice ausentes, ese porcentaje son las personas que no vinieron a la asamblea, o sea, que ni siquiera se registraron y no tuvieron el dispositivo.

Administrador: Pero don Arístipo si estaba, don Chepe...

Grupo Empresarial Nexos: Están dentro del 15.192% que aparece pendiente por votar, que también pertenece a las personas que vinieron, se registraron, obtuvieron su dispositivo y se fueron.

Administrador: Por eso, de las 60 personas inicialmente ¿Cuántas hay en este momento?

Grupo Empresarial Nexos: Tenemos 48 unidades votantes.

Administrador: O sea, faltan 12, los que se retiraron y entregaron el dispositivo.

Administrador: Para poder votar y que la votación salga favorable debe ser el 70% del quórum.  
Grupo Empresarial Nexos: Sí señores, efectivamente hay 12 dispositivos que corresponden a las 12 unidades que están pendientes.

Presidenta: Ya no tenemos quórum para votar

Grupo Empresarial Nexos: Para las personas que les presenta confusión por qué estaba la barra de ausentes, es porque corresponde al 100% de la copropiedad, se quitó la barra en este momento, para darles claridad y que puedan visualizar cómo estaba el quórum inicial, el cual tenía 48 unidades votantes, y está ahora ese 21% pendiente por votar, ese es el quórum de las personas que vinieron a la asamblea.

Presidenta: Como les había dicho anteriormente que no se retiraran porque todo el esfuerzo que estábamos haciendo se nos iba a ir a la olla, les quiero decir que no tenemos quórum, no tenemos votación, es con las personas presentes, una cosa es que la decisión que nosotros tomemos acoge a toda la copropiedad, pero con los presentes y la votación de los presentes es que...

Administrador: Bueno, teniendo en cuenta lo siguiente, voy a hablar lo siguiente, los señores de Nexos me dicen...

Presidente: Para aprobación económica necesitamos el 70%.

Administrador: Señora Martha, de acuerdo con ello, me dicen que hay 56 personas en la sala ¿Es correcto?

Grupo empresarial Nexos: Perdón, voy a hacer la claridad, en este momento de las 60 personas que estaban solamente quedan presentes 48, el quórum que ustedes tenían inicial en este momento solamente está el 56% presente, ahora si ustedes pueden continuar con este quórum podemos seguir, pero si ustedes no están de acuerdo en continuar con el quórum que se tiene ya quedaría en consideración de ustedes. Como lo dijo el señor asambleísta, si ustedes necesitan el 70% la asamblea puede continuar, pero para este punto no. Entonces, señores asambleístas, quedamos atentos si continuamos con la reunión o no.

Presidenta: Bueno, escuchándolos a todos y siendo responsable de lo que nos ha sucedido, yo les advertí que sin quórum no podíamos hacer esto, necesitamos el quórum del 70%. Nos falta el punto de proposiciones y varios. A la larga, es mi punto de vista y creo que mi responsabilidad en este momento con todos ustedes es que nosotros no podemos ser irresponsables de tomar una decisión de una votación en este momento, así que tal como lo dice la convocatoria a la asamblea, tendremos que hacer el próximo sábado...

Asambleístas: Ay no.

Presidenta: Sí, lo siento con el alma, ¿pero entonces qué quieren hacer?

Aura María Díaz Abreú: A4: Es que en la convocatoria dice que si no hay quorum inicialmente, pero nosotros podemos tomar la decisión de hacer la continuación otro día, si hoy no hubiera el quórum suficiente era el tercer día, pero la decisión la podemos tomar nosotros.

Ana Beatriz Sánchez D6-416: Yo considero que no nos debemos de arriesgar a continuar y hacer una votación, cuando por reglamento no nos lo permite y va a ser demandada esta asamblea y posiblemente, nos anulen, bueno posiblemente nos van a anular la decisión que tomemos. No queremos asistir a una tercera sesión, pero es la realidad que tenemos, para eso también tenemos suplentes quienes no podemos atender y me parece que es un acto de responsabilidad que no nos vayan a anular, a invalidar esta parte de la asamblea, porque es mucho el esfuerzo que hemos hecho porque queremos adelantar, entonces yo considero que no debemos votar que si continuamos o no, sino que por reglamento, estamos ya impedidos.

Asambleísta: A mí me parece también una oportunidad no tomar la decisión hoy por el riesgo que lo tenemos, que invaliden esta votación. Pero también no se gastan \$800.000.000 de un momento a otro, tenemos que consultar nosotros como delegados con los demás propietarios, entonces que tengamos la posibilidad de evaluar y tomar la decisión con más calma.

Presidenta: Estamos de acuerdo con lo que estamos proponiendo, creo que todos estamos de acuerdo que esto lo tenemos que cerrar por el día de hoy y proponer fecha de continuidad de esta asamblea de hoy, ustedes dirán ¿Les parece bien el 11? El próximo jueves 11 de abril a la misma hora de hoy.

Gloria Cala (Bloque C8, Apto. 414): Es que me queda una inquietud y creo que la compartimos con varios. Estass 3 cotizaciones lo único que nos muestran es que las 3 son muy buenas, no podemos compararlas entre las 3 porque nos están cotizando cosas distintas, entiendo incluso que utilizaron tiempos de evaluación distintos y mi pregunta, obviamente no es solo mía sino como delegada de un bloque y es ¿Qué posibilidades tenemos de gestionar otras cotizaciones? Sabiendo la necesidad, sabiendo que ustedes ya hicieron una categorización de esa necesidad, para tener sobre todo que se puedan comparar entre sí más o menos y que también podamos consultar al menos con el resto de los propietarios de cada uno de los bloques.

Mi preocupación es, lo que vimos hoy el resultado no es solamente un asunto de recursos, sino cuál resulta efectiva para la necesidad que tenemos, aquí no solamente estamos evaluando el costo y el gasto sino la efectividad de lo que necesitamos y sabemos que es urgente, etc., pero entonces mi pregunta es si se pueden gestionar incluso en pocos días nuevas cotizaciones.

Administrador: De poder se puede, pero no hay tiempo, lamentablemente estas 3 cotizaciones se demoraron eternidad porque no es un tema del mercado común, entonces tratar de ubicar otras 3 empresas va a ser complejo.

Presidenta: Quiero que respetuosamente decir que vamos a continuar con la asamblea el próximo 11 de abril, jueves a las 6 de la tarde, lo votamos, por favor.

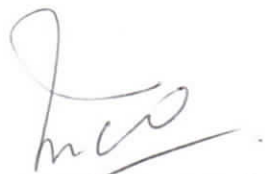
Paulo Orozco C20-412: Quiero que quede constancia en el acta de la asamblea, el abandono por parte de los delegados que no están presentes para la votación y que se aplique lo que dicte el reglamento respecto a sanciones.

Presidenta: Bueno, que conste en el acta que vamos a aplicar una sanción, si les parece bien...

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta, estamos recibiendo bastantes dispositivos en el punto de registro, las personas se están retirando.

Presidenta: Bueno, tengo que dejar esto totalmente cerrado, de una forma respetuosa, a todos ustedes y a todo el cansancio de ustedes y creo que el de todos los aquí presentes, era necesario haber hecho la votación... me dicen que tienen todos los dispositivos amontonados y no sabemos cuál le entregaron a cada cual, me da pena con ustedes, pero les voy a facilitar las cosas, porque allí todos estaban amontonados.

Entonces siendo las 11:55 de la noche doy por cerrada la segunda sesión de la Asamblea General Ordinaria del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa y los esperamos el próximo jueves 11 de abril del 2024 a las 6 de la tarde, Muchas gracias por su asistencia.



**MARTHA CERÓN**  
Presidente Asamblea



**RAQUEL MEDINA**  
Secretaria Asamblea



**CONTINUACION ACTA No. 107**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS 2024**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA**

En Bogotá D.C., siendo las 6:25 pm del 11 de abril del 2024, en la Sede Social ubicada en la Carrera 53 No. 56-26, se dio inicio a la tercera sesión de la Asamblea General Ordinaria de Delegados 2024 del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa, para desarrollar el siguiente orden del día según convocatoria enviada previamente:

**ORDEN DEL DÍA**

- 3. Verificación del Quórum.
- 14. Votación para elegir propuestas de Trabajo en Alturas (Resolución 4272 de 2021).
- 16. Propositiones y Varios

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**



*El señor Administrador Mauricio Márquez abre la sesión.*

Administrador: Buenas noches para todos. Siendo las 6:25 pm, damos inicio a la asamblea general de delegados 2024 con el 60.84% de asistencia para un total de 51 unidades asistentes. De acuerdo a convocatoria enviada el día 5 de abril de 2.024... *(El Administrador procede a dar lectura de la convocatoria).*

Para dar inicio nuevamente siendo las 6:29 pm de la tarde, con el 65.38% del coeficiente, 55 unidades asistentes, le solicitó a la presidenta de la asamblea, la señora Marta Cerón, y a la señora secretaria de la misma, la señora Raquel Medina, que demos inicio de manera formal a la reunión.



Presidenta: Vamos esta noche a tratar de ser lo más acuciosos posible y yo pienso que lo que vamos a hacer en este momento son cosas que ya en estos días nos hemos reunido con los bloques o las hemos meditado nosotros y lo que consideres pertinente, lo hemos hablado y lo que vamos a traer son ya unos resultados de lo que queremos hacer.

No sé si ustedes consideren pertinente, no sé si se hayan reunido por zonas y tengan unas dos personas elegidas y empezar a decidir el primer punto. Entonces voy a leer el orden del día...

### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Presidenta: Tenemos el 68.26% de asistencia con 57 unidades asistentes, entonces podemos dar inicio a la asamblea



BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
A1	101	0,9400		
A2		0,9400		
A3	404	1,1600	Julieta Franco Garces	5:47:32 p. m.
A4	410	1,1300	Aura Maria Diaz Abreu	5:37:15 p. m.
A5	411	1,3900		
A6	418	1,2700	Maria Clemencia Cuberos	6:11:06 p. m.
A7	410	1,2600	Luz Estella Melo Nino	6:13:54 p. m.
A8		1,0000		
A9		1,0100		
A10	415	1,2600	Myriam Zenaida Valvuela	6:02:52 p. m.
A11	403	1,0000	Leonardo Alejandro Fonseca	6:23:58 p. m.
A12	410	1,5000	Myriam Gomez De Gomez	6:09:17 p. m.
A13	418	1,2600	Lyda Acosta De Montes	6:08:08 p. m.
A14	420	1,2600	Ruben Dario Soler	6:20:36 p. m.
A15	403	1,0100	Maria Raquel Medina	5:55:16 p. m.
A16	407	1,2500	Sonia Castaneda	6:15:51 p. m.
A17	109	1,2700	Jaime Ramirz Paez	6:15:35 p. m.
A	7	2,1000	Jose Maria Corredor	6:07:05 p. m.
B1		1,1600		
B2	418	1,3900	Edwin Alexander Prieto	6:10:04 p. m.
B3	410	1,0100	Aristipo Rodriguez	6:15:21 p. m.
B4	102	1,0000	Maria Paula Cardenas	6:28:24 p. m.
B5	412	1,2700	Alvaro Ortiz Castellanos	6:00:27 p. m.
B6	402	1,2600	Ana Teresa Martinez	5:57:25 p. m.
B7	409	0,7700	Juan Pablo Ramirez	6:14:59 p. m.

BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
B8	402	1,0000	Lina Sofia Moron	6:03:26 p. m.
B9	401	0,7600		
B10	104	1,0100	Jorge Firgueroa	6:32:43 p. m.
B11	418	1,0100	Carolina Barrios	7:11:43 p. m.
B12	405	1,2500	Nelly Lombana	5:58:31 p. m.
B13	409	1,5000	Martha Lucia Ceron	5:53:39 p. m.
B14	417	1,5100	Jorge Enrique Pardo Galvan	6:12:52 p. m.
B15	103	1,1600	Yolanda Neira Galvis	6:55:50 p. m.
B16	108	1,1600	Amaparo Jaramillo	5:59:19 p. m.
B17		0,7100		
B18	412	0,7100	Maritza Ines Pineda	6:00:03 p. m.
B19	403	1,2600	Carlos Yesid Soto	6:21:39 p. m.
B20	420	1,2700	Cecilia Constanza Malavert	6:08:27 p. m.
B		2,3900		6:18:06 p. m.
C1	405	1,2600		
C2	109	1,0200		
C3	408	1,3900	Mario Roberto Prieto	6:24:30 p. m.
C4		1,3600		6:49:50 p. m.
C5	402	1,3900	Beatriz Stella Jimenez	6:23:18 p. m.
C6		1,2500		
C7		1,2600		
C8	414	1,0200	Gloria Patricia Cala	6:00:46 p. m.
C9	407	1,0100	Mauricio Alberto Gomez	6:08:59 p. m.
C0	401	1,0000	Armando Mauricio Coral	6:20:14 p. m.
C11	106	0,7700	Martha Susana Urrea	5:58:15 p. m.
C12	413	1,0000	Lucy Magaly Angarita	5:50:22 p. m.
C13	402	0,7700	Jorge Ivan Ospinal	5:49:53 p. m.
C14	415	1,2700	Hernan Cardozo	6:19:06 p. m.
C15	106	1,5000	Pablo Emilio Gomez	6:06:22 p. m.
C16	109	1,2600		
C17	403	1,0000	Arid Marcela Cotrino	6:26:04 p. m.
C18	402	1,0100	Marco Tulio Rojas	6:58:31 p. m.
C19	404	1,2200	Sonia Guevara	5:51:08 p. m.
C20	412	1,2700	Paulo Cesar Orozco	6:28:36 p. m.
C		1,5900		
D1	403	1,5000	Wendy Paola Alvarez	5:49:42 p. m.
D2		1,2700		
D3	401	1,1600	Maria Cristina Gonzalez	6:08:45 p. m.
D4	419	1,1600	Derly Rosario Cardenas	5:52:04 p. m.
D5	409	1,5000	Martha Luz Suarez	6:22:26 p. m.
D6	416	1,4800	Ana Beatriz Sanchez	6:10:41 p. m.
D7		1,4700		
D8		1,4800		
D9	105	0,7700	Luz Esperanza Sandoval	6:02:38 p. m.
D10		0,7600		
D11	405	1,0000	Francisco Adolfo Mora	6:12:05 p. m.
D12	412	0,7700	Alba Lucia Meneses	6:24:21 p. m.

BLOQUE	APT	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
D3	417	1,5100	Alfonso Botero Miranda	6:36:15 p. m.
D14	406	1,5000	Julia Patricia Vinchira	6:31:10 p. m.
D15	104	0,5200	Laura Camila Realpe	6:04:05 p. m.
D16	403	0,7600	Carlos Hector Rodriguez	6:24:43 p. m.
D17	101	1,0000	Ilma Marquez	6:09:47 p. m.
D18		1,0100		
D19	411	1,2600	Gina Forero Rodriguez	6:25:49 p. m.
D20		1,2500		
D21	410	1,1600	Jairo Ortiz Castellanos	6:07:56 p. m.
D22	421	1,3900	Nancy Paez Franco	6:29:42 p. m.
D23	415	1,2600	Consuelo Meneses Baez	6:02:22 p. m.
D		1,8900		

#### 14. VOTACIÓN PARA ELEGIR LA PROPUESTA EN TRABAJOS EN ALTURAS

Presidenta: Ahora sí voy a dar 30 segundos a cualquier nota que tengan antes de empezar el proceso.

Alba Lucia Meneses (D12): Yo traigo la siguiente propuesta: Yo revisé juiciosamente y pedí un asesoramiento técnico para revisar las 3 propuestas y las propuestas no son comparables. Yo hice la solicitud por escrito, no me acuerdo si fue el lunes en la tarde o el martes que la radique en la administración para que me dieran las especificaciones, porque el ingeniero que me hizo la comparación de las 3 propuestas, para poder comparar las propuestas, ya que no son comparables me dijo: "hay que mirar las especificaciones porque es a la luz de las especificaciones que tú puedes tomar una decisión". Las solicité y me las enviaron a las 4:50 pm de la tarde de hoy, pues obviamente no las he revisado ni he logrado que otra vez el ingeniero me las revise.

Entonces lo que yo digo para toda la comunidad, es una inversión grande, también hice la solicitud con un analista financiero sobre realmente qué tanto dinero tenemos en el fondo de imprevistos que es aproximadamente \$1.200'000.000, habiendo descontado los \$172'000.000 y realmente para imprevistos, contrario a lo que nos dijo el contador, digamos por bloque, porque son 80 bloques, tenemos escasamente en el momento actual si hubiere un imprevisto para zonas comunes, por cada bloque hay menos de \$14'000.000, o sea que eso de que tenemos muchísimo dinero es falso.

Entonces, con base en el análisis que hicimos y lo hable con las personas de mi bloque y por eso hicimos la carta, es que si bien es cierto es una necesidad absoluta lo que se está proponiendo del trabajo en alturas, no es posible una decisión responsable de la asamblea elegir una propuesta en esas condiciones. Porque lo que se debió haber hecho, que no se hizo, es que esas propuestas se le debían de haber presentado al consejo anterior si el consejo fue el que las solicitó, junto con el pliego de especificaciones, en donde se le enviaba a cada una de las compañías cotizantes cuáles eran las necesidades, pero eso no se hizo, o por ejemplo no hay evidencia de que se haya hecho, entonces esa es mi intervención.

Y la otra, y finalmente con el analista financiero, le mostré cuánto nos quedaría de dinero, si nosotros hiciéramos una inversión de \$800'000.000, nos quedarían aproximadamente \$300'000.000 para imprevistos, entonces si ustedes dividen los \$300'000.000 en 80 bloques, eso es una nimiedad para realmente un imprevisto y es una irresponsabilidad, si nosotros como asamblea aprobamos, obviamente hay que aprobar el gasto, no es que yo esté en contra de aprobar el gasto, pero tenemos que generar un plan B para recuperar esa inversión. Entonces con el analista financiero, una posibilidad es que se ponga una "cuota extraordinaria"... pero que se reparta a través por ejemplo de 2 años donde cada... obviamente, yo sé que en

promedio se puede hacer entre \$10.000 y \$15.000 mensuales. Eso no nos va a recuperar toda la cartera, pero si óiganlo bien, tenemos el desfase de los \$525'000.000 este año, que teníamos otros dineros en otras cuentas y se pudo hacer la transferencia, pero este año a final de año, vamos a tener lo mismo y entonces ¿De dónde va a salir el déficit? Entonces, el año entrante, ya hicimos la cuenta, es posible que la cuota habría que subirla por lo menos en \$50.000 en promedio para 2.200 unidades... Entonces queremos que lo piensen todos...

Jairo Ortiz (D21): Nosotros tuvimos una reunión con casi la totalidad de los propietarios tanto del bloque D21 como del bloque D22. El 82% en el D21 y el 79% en el D22, o sea muy concurrida la reunión. En estos 2 bloques la gente es muy consciente de lo que se está haciendo. Tenemos 2 ingenieras de mucha experiencia, de mucho conocimiento. La recomendación de las ingenieras es que no se tienen unos términos de referencia que nos permitan analizar qué es lo que se está haciendo.

Se solicita entonces no tomar la decisión, sino solicitar que una entidad, que las hay, a luz de la norma, que la norma es del año 2021, lo que se hizo posterior a la norma y quedo mal hecho. Esa es la información que tengo yo. Entonces, lo que se solicita es contratar un estudio que se pueda analizar por parte del grupo de ingenieros, porque aquí en la comunidad somos muchos los ingenieros que estamos y podemos proponer y participar en eso. No permitimos entonces que nos presenten, que es que se va a caer el edificio, que es que las tejas hay que cambiarlas mañana, no, eso no podemos permitirlo ya, esa es la posición D21, D22.

Presidenta: Bueno, entonces ya tuvimos, vamos a escuchar a Irma, pero sí les voy a decir una cosa, estoy fallando en una situación, nosotros dijimos que vamos a tener, estamos empezando a hacer las cosas y si tenemos que escuchar esto porque me parece importante antes de iniciar porque vamos a hacer una votación y antes de nosotros iniciar un proceso sí es necesario hacer esto, escuchar lo que ustedes trabajaron en estos días en referencia a la situación vivida. Pero entonces yo si quieren les sugiero, es que se cojan 10 minutos, reúnanse por zonas 10 minutos exactos, reúnan que fue lo que establecieron y después y cojo y les digo, los dos representantes de aquí.

Asambleístas: No, no.

Esperanza Sandoval (D9): Yo sí pido que por favor haya respeto con el tiempo de uno, porque no es justo que tengamos tantas veces acá y siempre es lo mismo, que el ingeniero, que no sé qué, entonces por favor respeto con las decisiones que tomemos...

Presidenta: Escuchemos a ella lo que está diciendo, pero yo les pido por favor... Les sugiero la organización que les acabo de dar porque así no vamos a gastar tanto tiempo y si ya tienen entonces cojamos y elijamos 2 personas por zona, les doy 10 minutos, exponen la propuesta que tienen y ya... para que digan qué es lo que en general la zona tiene.

Irma Márquez (Bloque E17 Apto 101): En vista de las circunstancias, yo propongo que se cambie el orden del día para dar espacio para las propuestas o las inquietudes que tiene la asamblea sobre las propuestas del trabajo en alturas.

Aristipo Rodríguez Sotelo (B3 Apto 410): Veo que realmente la contratación que se piensa hacer es una contratación de cierto valor que no se puede hacer así a la ligera, porque eso es plata que realmente nosotros tenemos que defenderla, en el sentido de que de pronto nos sale con lo que se hizo inicialmente para la cuestión de trabajo en alturas, se pagaron \$100'000.000 no sé en qué... No, perdóneme... Si un minuto por favor, entonces lo que se va a hacer es una cosa que tiene un costo muy alto y que desafortunadamente no podemos dejar que resulte una cuestión igual que la que se hizo cuando se pagaron más de \$100'000.000 por unas cuerdas que dicen no sirven que dicen que les hace falta más de la mitad de lo que se necesita.

Entonces para qué resultamos con lo mismo, creo que nosotros venimos aquí para controlar realmente ciertos gastos que se venían haciendo, no digo yo que ahoritica se están haciendo,

pero que sí los estaban haciendo con las dos últimas administraciones, les metían por los ojos a la gente e hicieron lo que quisieron, desafortunadamente no hicieron cosas muy buenas y sí dividieron la comunidad para lograr llevarse un poco de plata cada uno.

Álvaro Ortiz (B5 412): La decisión que se tomó en el bloque es: dado que no existen unos términos de referencia que permitan hacer un avalúo completo de las 3, es no permitir que se haga esta obra hasta tanto no se pague o se contrate un estudio que nos llegue a decir qué es lo que vamos a contratar, por un lado. Por otro lado, tenemos \$1.200'000.000 de fondo contra 3 propuestas de \$800'000.000, otra de \$1.400'000.000 y otra de \$1.600'000.000. Tenemos ahí un contrato que está amarrado para que se lo lleve el que tiene \$800'000.000

Juan Pablo Ramírez (B7): Yo creo que es importante escuchar a la administración, porque es que ya comenzamos a decir acá que es que el contrato está amarrado, por acá que el contrato no tiene los términos, por allá... o sea, una cantidad de cosas que creo que parten es de un tema de desinformación, si la administración nos da un concepto claro de cómo fue el proceso, entiendo que la primera compañía, la que están diciendo que el contrato amarrado, se tardó 6 meses haciendo el estudio y que las otras 2 no tuvieron el mismo tiempo, pero que igual hicieron un estudio, pues hay que ver si realmente es que el contrato está amarrado o si es que los términos no son, pero que nos den una claridad porque la administración es la que nos puede decir eso, no nosotros aquí asumiendo cosas que no. El que asume cosas solo da pie para embarrarla, entonces por favor

Beatriz Sánchez (D6 - 416): Dos puntos concretos Uno, señora presidenta, con todo respeto considero que no nos debemos reunir por zonas porque somos delegados y delegadas es de bloques y no por zonas. Y segundo, que ya nosotros tenemos que votar la propuesta y no podemos partir de la mala fe y que ya el estudio, los términos que se hicieron, que llevó tiempo y que vinieron y expusieron, entonces tenemos que partir de la desconfianza y de que es mucho dinero... Sí claro, aquí todo es mucho dinero. Pero hay una cuestión que se debe tener en cuenta, tenemos un dinero de \$1.200'000.000 ahí que se necesita con urgencia utilizarlos, queda un remanente que sirve para imprevistos, para riesgos y que nosotros como cualquier situación puede que suceda o puede que no suceda, pero nosotros tenemos un dinero, dándoles a unos entes bancarios que están sacando intereses y nosotros no lo aprovechamos, entonces creo que se debe votar.

Jorge Enrique Pardo Galván (B14 - 417): Señores delegados, hay que ser conscientes de lo que realmente la responsabilidad que tenemos como delegados. Como primer punto es el siguiente, tenemos que pensar que si la administración no ejecuta este contrato se paraliza realmente toda clase de actividad, la mayoría de los contratos de administración quedan parados, hay que buscar una solución. Porque primeramente tenemos que mirar a ver el cronograma de la ejecución de las fases o de lo que vayan a hacer, si hay que hacer cálculos, si hay que hacer realmente proyectos de fabricación, cualquier cosa de esas, necesitamos saberlo ¿Por qué? Cualquier problema que se presente en cubierta, óiganlo bien, no se podrá ejecutar hasta tanto no se termine el trabajo de toda la línea de vida ¿Qué pasa? Todo eso se paraliza

¿Y cómo tendríamos que hacer? Contratar un contratista independiente de la administración para que realmente nos cobre lo que es el trabajo más la seguridad que implica ese trabajo, seamos responsables y tomemos determinaciones, hay determinaciones que realmente, perdonen, falló en la administración o no la falló la administración, fallo el contratista, porque cuando uno propone un trabajo uno debe decir cuánto tiempo lo va a ejecutar, para poder saber si se toma una determinación u otra y cuánto tiempo tenemos...

Señores delegados, por favor seamos responsables y miremos que vamos a tomar, no es decir tranquilamente no quiero esto, ni quiero lo otro. Hay muchas posibilidades que realmente se nos abren para no paralizar nuestra administración y nuestros trabajos del conjunto residencial Paulo VI muchísimas gracias

Alfonso Botero (D13 - 417): Buenas noches. Igual que la mayor parte de los copropietarios hicimos una reunión esta semana y encontramos que no hay claridad sobre el proyecto, no hay suficiente claridad de cómo ha surgido y cómo se ejecutaría, pensemos que son más de \$1.000'000.000 que habrá que gastarse, frente a un presupuesto de \$3.000'000.000 o \$4.000'000.000 que es un porcentaje bastante alto. Ahora yo llegué un poquito tarde, me da la impresión de que no hay acuerdo en el sentido de que esta propuesta no se puede votar y el presupuesto tampoco, lo que nosotros traemos es lo siguiente:

Una propuesta donde se cotice con bastantes empresas que hay, yo incluso tuve la oportunidad de preguntar hoy en una como se haría el trabajo, digamos pronto. ¿Cierto? Lo que más nos importa hoy es el tema de las canales, entonces contratar con alguien que lo haga y que lo haga pronto, con toda seguridad ese monto debe ser infinitamente más pequeño que lo que puede costar todo el proyecto.

Presidenta: Bueno, entonces yo creo que todos estamos de acuerdo en que tenemos necesidad de escuchar un poco a la administración o a ustedes les parece bien hacer una cosa, les propongo una cosa de acuerdo a lo que acabo de oír, creo que podemos votar que el trabajo de alturas se va a hacer.

Segundo, que una vez establecido el consejo, establezca con el apoyo de un comité del barrio, de ingenieros de cada una de las zonas, con el apoyo de ellos, además de las cotizaciones que ya existen a través de la administración, se haga una revisión de otras cotizaciones y se contrate también después de analizar eso a una persona que nos pueda asesorar que lo que vamos a hacer está bien... Espérate un segundo, lo que pasa es que una vez cerrada la situación y eso, podemos decir que el consejo cuando ya tenga la persona cita a una asamblea extraordinaria, pero que ya... Si, una asamblea extraordinaria porque yo creo que nosotros en este momento, primero que todo decir que vamos a utilizar toda la plata, así no \$800'00.000 tenemos \$1.000'000.000, gastémonos los \$800'000.000, yo no soy partidaria de eso.

Si nosotros pensamos que esta línea de vida que necesitamos, es un hecho que la necesitamos y que la estamos proyectando es porque nosotros estamos pensando en que las tejas hay que cambiarlas obligatoriamente en un tiempo, si nosotros descapitalizamos este fondo, entonces ahorita no vamos a... por ejemplo, con cuentas y todo más o menos son \$600.000 por apartamento que tocaría hacer de cuota extraordinaria y que lo podríamos hacer posiblemente en 6 meses, no sé cuál sea la propuesta que tengan las otras empresas que participen en un próximo llamado. Pero entonces puede ser que uno pueda... después de que ya tenga eso, coge parte de los fondos para empezar a hacer la obra, los utiliza de fondo de...

Susana Urrea (C11): Porque tú no dejas intervenir a nadie, entonces tomaste la palabra, pero no sé qué estamos haciendo. Si vamos a proponer entonces hay varias opciones de propuesta, tú ya le negaste la palabra a los demás, entonces vamos a proponer y nos reunimos y hacemos unas propuestas porque es que esto es serio y tiene unas implicaciones que son legales...

Susana Urrea (C11): No entiendo para dónde vamos, qué pena porque tú no dejas intervenir a nadie, entonces, tomaste la palabra pero no sé qué estamos haciendo, si vamos a proponer, entonces hay varias opciones de propuesta, tú ya nos negaste la palabra a los demás, entonces vamos a proponer y nos reunimos y hacemos unas propuestas porque esto es serio y tiene unas implicaciones legales.

Presidenta: Entonces yo estoy hablando de una forma seria, pues entonces ven tú acá y tomas la presidencia mujer...

Susana Urrea (C11): No, discúlpame, pero que tengas la presidencia, es para moderar, no para que te tomes la palabra

Presidenta: Estoy retirada de la mesa y estoy hablando como delegada del bloque, si tú quieres comentar...

Susana Urrea (C11): No, pero paro al señor. Bueno, listo, entonces pido disculpas, pero de verdad yo no sé para dónde vamos porque tú no dejaste hablar a los demás y estas...

Presidenta: Le di la palabra a todos los que levantaron la mano

Susana Urrea (C11): Dijiste, no más

Presidenta: Entonces como no di la palabra vamos a aprobar el orden del día y ustedes dirán si quieren hacer ese orden del día y entramos a... Porque no hemos aprobado el orden del día queriendo hacer efectivas las cosas... Es que acaban de decirme que como esto es continuación el orden del día no hay que aprobarlo... entonces ya hicimos la verificación del quórum, pasamos a la votación para elegir la propuesta de trabajos de altura...

Gloria Cala (Bloque C8): Considero yo y mi recomendación para la asamblea es la siguiente, que hagamos esto en 2 secciones, primero votar sí solo vamos a aprobar el gasto o si además del gasto vamos a hacer la votación, nos consideramos todos y votamos eso en condiciones para votar respecto de las 3 cotizaciones. Son 2 preguntas distintas y eso ya se había planteado en la sesión anterior. Con ese resultado miramos si pasamos a un segundo momento que sería si la mayoría vota que votamos sobre las cotizaciones, pues nos vamos a las cotizaciones y si la mayoría vota que solo votamos el gasto porque sabemos que es necesario, pero sobre otras cotizaciones, pasamos a hacerlo recogiendo propuestas, una de esas, estoy de acuerdo con usted, es esta de que lo asuma el consejo, pero sobre también habría que entrar a votar.

Pero creo que un primer momento es definir si votamos solo sobre el gasto, que no hay discusión, creo yo que no es necesario o si además de votar el gasto procedemos a elegir a decidir una de esas 3 cotizaciones que nos presentaron.

Presidenta: Gracias, entonces una de las posiciones es primero sabemos si vamos a utilizar recursos del fondo de imprevistos, o sea el gasto, entonces para saber si lo vamos a utilizar y que montó, ahí es donde está una de las inquietudes. Nada más lo único que hay que decir aquí es si vamos a hacer un gasto para eso, sí o no. Y después cuando ya sepamos se aprueba el gasto en una segunda oportunidad ¿Si es así?

Y la otra es referente a si se va a hacer sobre las 3 cotizaciones que se presentaron o se va a establecer que el consejo reciba otras experiencias. Esas son las 2 preguntas que vamos a hacer.

Carlos Yesid Soto (B19): Teniendo presente la recomendación que hace la delegada sobre la autorización del gasto, es que a mí me queda una duda muy grande, porque esos son gastos que en la reunión anterior vimos que iban desde \$800'000.000 hasta cerca de \$2.000'000.000 o \$1.600'000.000 o sea se dobla, entonces autorizar el gasto ¿Cuál gasto? A mí me gustaría tener la certeza de cuál gastó, voy a autorizar, eso por un lado,

Y lo otro, considerando todas las dudas razonables que existen, parte de los delegados están convencidos de que se puede, pero muchos otros también creen que es necesaria mayor información y creería... Yo la vez pasada quede relativamente convencido que técnicamente estaba resuelto, pero me parece que no. Esto necesita más estudios, entonces yo tengo una propuesta concreta:

Lo primero es saber o decidir si o lo hacemos hoy o damos un tiempo razonable para traer más estudios, sobre todo propuestas económicas porque esto es dinero que no hay, porque no vamos a dejar el fondo de imprevistos vacío y que se haga hoy o dentro de 2 o 3 meses, el tiempo que sea prudente me parece que sí es mucho más responsable, gracias

Susana Urrea (C11): Lo que yo quiero decir es un poco en la misma línea del señor, es que estamos acá no tanto para votar, sino para decidir cosas importantes, porque podemos decidir



qué no, estamos en todo el derecho, tenemos unas dudas razonables como acaba de decir el señor, pero el punto no es que nos tenemos que ir ya, sino lo más importante es que de acá salimos con una solución rápida. Entonces votemos y miremos que vamos a hacer y si nosotros como asamblea que ya muchos lo hemos manifestado no se sienten con la suficiente información para tomar las decisiones ni con respecto al presupuesto, ni con respecto a la cotización, pues entonces salgamos de eso rápido, votemos rápido, pero yo si quisiera votar, como dice el señor con conocimiento de causa.

Me gustaría que alguien con la suficiente preparación nos dijera mire, para este edificio se necesita esto, los términos de referencia como dice la señora son estos, entonces la mejor decisión es esta, así nosotros no seamos técnicos y como dicen los señores, habrá ingenieros que sí lo sepan valorar mejor, ese es un punto.

Y lo mismo, también creo que hay unas dudas respecto al gasto que hay que hacer y de donde hay que hacerlo, creo que necesitamos información, entonces votemos que creo que estamos claros, pero también tengamos en cuenta que me gustaría que nos ilustrara el abogado en qué problemas vamos a incurrir en caso de que los vecinos que tienen en este momento problemas, más los problemas que pueden surgir por parar los trabajos en altura vamos a tener que asumir nosotros como copropiedad, riesgos jurídicos y de cumplimiento de que la póliza no nos cumpla porque no estamos en condiciones.

Administrador: Buenas noches para todos. Nuevamente, la semana pasada se les informó como se hizo el proceso para que llegaran las 3 propuestas aquí a la asamblea, debido a una necesidad que se presentó en el mes de diciembre del año 2023, donde se le informó a los consejeros que de acuerdo a un estudio que hizo la empresa Vitrina, que fue la empresa o el grupo que hizo todo el tema de certificación de los puntos de anclaje, al hacer esa certificación obviamente ellos dijeron bueno, ustedes están presentando ciertas fallas en el sistema, ustedes nos permiten y les podemos hacer el estudio, en efecto nos cotizaron y aproximadamente fueron como \$3'000.000 que se pagó por ese estudio, que fue el estudio que se le presentó al consejo de administración y de acuerdo a ello informándoles porque aquí también se presentó grupo vitrina, las mismas 2 personas que estuvieron en su momento y le informó al consejo de administración en el riesgo que nos encontrábamos en su momento de continuar como estábamos haciendo los trabajos en alturas, es decir en un riesgo total.

En su momento, en la última reunión de consejo que fue el 21 de diciembre si no estoy mal, se dio la orden a la administración de no seguir con los trabajos y fue así que se dio la instrucción. Tuvimos inconvenientes en el mes de febrero con un fuerte aguacero como el 1 o 2 de febrero. Aquí llegaron vulgarmente a madrearnos porque no les atendíamos el requerimiento. Lamentablemente tome la decisión de decirle al arquitecto vaya atiende la emergencia, se atendió, pero obviamente recibí el reclamo por parte del consejo de administración respectivo. No se volvieron a hacer más trabajos al respecto.

Entonces por eso el consejo de administración determino que se llevaría este tema a la asamblea, es por eso que ustedes están aquí, ya en su momento, desde la semana pasada se les informó las 3 empresas que cotizaron al respecto, de acuerdo a un estudio previo que hizo Grupo Vitrina, del cual se tomó en cuenta para las otras 2 empresas qué podrían proponer al respecto, por eso no hay un estudio de mercado, porque eso no es de ir a comprar 500 bastones, cuanta guaya, no al contrario, como lo dijeron acá es un estudio exclusivamente para el conjunto, nos hacen...

¿Recuerdan aquí que había un bastón amarillo? Esos bastones nos los hacen exclusivamente para nosotros, entonces por eso no estoy ni a favor ni en contra de ninguna empresa y como le estoy respondiendo aquí al señor no hay ningún contrato amarrado, la administración no se va a lucrar de nada, los que se van a lucrar son ustedes, porque gracias a Dios no vamos a tener ningún incidente que podamos lamentar a futuro. Entonces, para dejar claro el tema, le doy la palabra al abogado Ricardo para que nos informe que puede suceder en adelante

Ricardo Ordoñez, Asesor Jurídico de la copropiedad: Buenas noches, realmente en el tema de las afectaciones por zonas comunes, muy probablemente las entidades de control como las inspecciones de policía o las aldeas locales, las personas afectadas podrán acudir a estas instancias para obligar en este caso a la copropiedad a que haga las reparaciones. Eso digamos en el campo netamente de subsanar las inundaciones o filtraciones que normalmente es lo que ocurre con las cubiertas.

Pero además de eso, también hay un riesgo por ejemplo de perjuicios en el evento de afectaciones graves, por ejemplo sobre un cuarto que ya no se pueda utilizar, donde hay niños menores de edad, entonces eso es un riesgo grande frente a esas filtraciones, a veces uno no le da como la importancia que se merece, pero uno mira casos de demandas de perjuicios de miles de millones porque un niño se enfermó de neumonía por una filtración o por humedades en el cuarto por ejemplo y esas son demandas de más de \$1.000'000.000-\$2.000'000.000 entonces son riesgos que se asumen y que ustedes tendrán que tenerlos en cuenta.

Ahora frente al proceso y de hecho en el tema de las pólizas, las pólizas no cubren este tipo de reparaciones por falta de mantenimiento, en eso se excusan las aseguradoras y lógicamente ellos lo van a determinar y eso también aumenta el riesgo. Ahora en cuanto al proceso yo lo que pude revisar es finalmente el estudio que hizo la empresa tuvieron acceso las otras 2 empresas, entonces las 2 restantes tuvieron información sobre el estudio que se hizo, me parece que en ese caso estarían en igualdad de condiciones para cotizar las 3 y ya las diferencias cada una las justificó en su presentación. Pero los riesgos existen y tengan en cuenta que la copropiedad tiene sus años de antigüedad y lógicamente en este momento estamos en un buen tiempo, pero dice el IDEAM que va a cambiar entonces eso puede agravar la situación

Rubén Soler (A14): Mi única inquietud es con relación a normalmente uno en un proceso licitatorio o invitación de este estilo uno hace una evaluación técnica de las propuestas. Entonces mi pregunta a la administración es esa evaluación técnica, porque no es solamente ver el número, es asegurarnos de que lo que nos cotizaron efectivamente cumple con los requerimientos técnicos y normativos de este tema. Entonces si desde la administración no tenemos la competencia para hacer una evaluación de que esas propuestas cumplan, mi sugerencia es que se contrate a un tercero que las evalúe.

Ahora, para que este proceso no se alargue, no veo necesario que se llame a más empresas. Con una evaluación técnica se puede determinar ve a usted le faltó cotizar o hay algo aquí que a usted le faltó. Nosotros tenemos la potestad de decirle ve a usted le faltó esto, corrija su cotización para que todas las 3 propuestas efectivamente cumplan técnicamente y ahí si efectivamente se pueda hacer una valoración comercial, porque a mí la primera impresión que me da es que efectivamente los proponentes no entendieron lo mismo, cuando uno ve propuestas tan disímiles realmente le queda a uno la duda de que efectivamente entendieron el alcance que se requiere.

Beatriz Jiménez (C5): Estoy totalmente de acuerdo con el delegado del A14 porque mi propuesta es así como se hizo lo de vigilancia que el consejo cogió las propuestas, las analizo y llegó aquí con todo ese análisis que él habla, porque era una cantidad onerosa, así debería haber llegado esta propuesta acá, muchas gracias

Jairo Ortiz (D21 - 410): Lo que se hizo en los bloques D21 D22, apunta a varias cosas, primero protege los intereses técnicos sociales económicos de la copropiedad, pero también proteger a la administración y al consejo, porque si como dice el señor, hay que hacer una valoración de esas propuestas. Nosotros no conocemos el estudio que se presentó, infortunadamente no nos llegó. Sería bueno que nos presentarán este estudio, participamos en la valoración de lo que haya, pero nosotros sí queremos que se haga el trabajo, indudablemente hay que hacerlo, pero cuidémonos entre todos que el trabajo quede bien hecho.

Presidenta: Bueno, gracias, entonces vamos a proceder a las 2 preguntas que están sugeridas. Las 2 preguntas son: 1 si van a aceptar que el consejo una vez establecido elija cuál de las 3 cotizaciones son válidas y se les haga la evaluación... Pero espérense un momentito, estoy hablando, entonces tratando de ubicar ustedes la pregunta... díganme las 2 preguntas porque en este momento ya tenemos que decidir.

Mario Prieto (C3): De todo lo que hemos opinado acá, creo que estamos de acuerdo en que lo primero que tenemos que votar es si vamos o no vamos a autorizar estas 3 cotizaciones, es decir, el trabajo que se va a hacer, eso es lo primero. Y lo segundo, de una vez si aprobamos que si vamos a votar estas 3 propuestas miremos a ver ya los detalles de cada uno, pero lo primero que tenemos que votar es si vamos a autorizar esta votación de estas 3 propuestas. Es decir si hacemos el trabajo o si vamos a esperar a hacer un informe como lo han dicho varios de los delegados.

Presidenta: Bueno, entonces vamos a votar, primera parte vamos a votar lo de las cotizaciones y después hacemos la votación de la plata, después de que tengamos la respuesta

Irma Márquez (D17): A la pregunta que vamos a hacer ahora le faltaría algo: ¿qué porcentaje del fondo de imprevistos vamos a utilizar?, porque no vamos a...

Presidenta: No, todavía no vamos a hablar de la plata, vamos primero a decidir si vamos a elegir una de las 3 cotizaciones o no, o si vamos a querer más... entonces la pregunta es...

Alba Lucia Meneses (D12): Yo no estoy de acuerdo con eso... Yo creo que aquí ha habido más de 5 delegados... Yo creo que la primera pregunta que tenemos que responder es: ¿necesitamos términos de referencia para la evaluación de las 3 propuestas? Sí o no. Aquí lo que estamos es mirando, nadie está peleando, o por lo menos en mi caso ni la mayoría de los delegados que hemos hablado, estamos dudando de que el proyecto no se tenga que hacer. Lo que estamos cuestionando, lo que queremos es que la propuesta técnica sea de alta calidad, eso es lo que queremos. Entonces para poder garantizar eso la primera pregunta es, ¿vamos a aprobar la propuesta solicitando términos de referencia? Que si realmente los tienen como dice la administración, que por lo menos dicen que me los enviaron al correo pero que yo no los he leído porque me los enviaron a los 4:52 y pues que se los compartan a todo el mundo, no solamente a mí, de mi bloque que los solicitamos, eso es lo primero que yo creo que tenemos que responder. Creo que el gasto no lo podemos autorizar, porque no podemos saber exactamente cuánto va a costar, tiene que haber un concepto técnico antes de poder aprobar el gasto.

Consuelo Meneses (Bloque D23): Bueno, me voy a demorar un poquito, pero me parece importante ilustrar... No me hagas la cara así, perdóname, pero... Primero voy a aclarar una cosita, yo me tome la molestia de mirar cuál era la norma que hacía que hiciéramos este trabajo y en efecto en este momento es la Resolución 4272 de 27 de diciembre del 2021. Esa resolución se autorizó su ejecución a partir de agosto 8 del 2022, ¿Eso qué quiere decir? Para aclararle a la gente que está diciendo que hubo un torcido, de una vez quitémonos eso de la cabeza, la señora Zilia pudo haber tenido problemas con otras cosas, pero con eso no. La señora cumplió su función dentro de la resolución anterior que si mal no estoy es la 1209 del 2012 y con eso se hizo lo que se hizo, no sé cuánto costo, no lo sé.

Luego llega esta nueva administración en el 2022, obviamente cuando empieza la administración, se supone que eso estaba funcionando. Pero resulta que el año pasado cuando ellos piden la certificación, se detecta que hay errores porque ya se estaba aplicando a partir de enero del 2023 la nueva norma. Entonces hasta ahí debe ser clarísimo que aquí no hay ningún torcido, ni nos inventamos o sé inventaron el consejo y el administrador, el consejo que sale no se inventó eso, eso existe y es real.

Esta norma, ¿Por qué la tenemos que aplicar? Pues porque es un fundamento normativo del tema de seguridad y salud en el trabajo, entonces aquí es un problema de riesgos y de la seguridad y las condiciones que le damos a los trabajadores, sean los trabajadores de la

copropiedad o sean los trabajadores de una empresa. Porque algunos de ustedes están proponiendo también que entonces no hagamos la línea de vida nosotros sino que contratemos cada vez que necesitemos un trabajo en alturas a una empresa. ¿Ustedes se imaginan lo costoso que nos puede salir eso? Porque la empresa tendría que tener entonces un sistema de seguro de línea de vida móvil, tendría que venir y montar todas sus poleas, sus plataformas, etc., cada vez que viniera a hacer un trabajo. Eso se sale desde mi punto de vista de nuestro bolsillo, si estamos aquí discutiendo el tema de que es mucha plata.

Lo otro que hay que aclarar en efecto, es que tenemos un fondo de imprevistos, claro es harta plata, son más de \$1.000'000.000. Pero resulta que el fondo de imprevistos se creó para los imprevistos y esto es un imprevisto, señores, qué pena con ustedes. Yo fui la misma que en la reunión pasada les dije cuando dijeron hay que sacar la plata del fondo de imprevistos, les dije no estoy de acuerdo, pero claro me fui, reflexioné, analicé, miré esto, que es lo que está pasando y por eso les digo, me fui a la norma, me fui a mirar que es lo que podemos hacer, pues lo único que podemos hacer es ejecutar el trabajo.

Obviamente ustedes tienen toda la razón, están diciendo no tenemos términos de referencia, no tenemos especificaciones técnicas, pues quiero decirles señoras y señores que esas empresas, si queremos podemos mirar la propuesta, pero mirémoslas bajo la norma: la Resolución 4272 nos está dando unas líneas básicas, mínimas que deben tener esas propuestas. Entonces nos vamos a ir a contratar a otro tercero para que vuelva y nos diga que esto sirve o no sirve, o sea si tenemos el dinero, claro todavía lo tenemos podemos hacer otro contrato adicional, pero miremos a ver si eso es lo que queremos. Ustedes saben, como ya nos lo ha dicho todo el mundo y lo sabemos que ya tenemos algo de conocimiento de seguridad y salud en el trabajo que una vida humana vale muchísimo dinero, vale mucho más de lo que tenemos en ese fondo de imprevistos.

El fondo de imprevistos, en efecto lo podemos afectar y ¿Qué ocurriría? Lo que tenemos que tener clarísimo y le tenemos que decir a la gente de nuestros edificios como delegados, es que nos tocó afectar el fondo de imprevistos, claro porque tenemos un imprevisto, la norma cambio, se detectó que no tenemos las condiciones para que se suba el personal allá y haga el trabajo en alturas, que el trabajo en alturas no es solamente ir a limpiar la canal, el trabajo en alturas hasta donde entiendo es también arreglar las goteras, pero también esos ductos internos que tenemos en los edificios, cuando hay que ir a sondearlos eso se hace también desde arriba ¿Entonces vamos a permitir que se nos tapan los ductos? La afectación en cada uno de los edificios puede ser bastante grande, tenemos que repensarlo, sí. En esas propuestas hay un error y es obviamente, ninguno de nosotros conoce las propuestas, pero ninguno de nosotros tampoco es experto ahí. Lo que podemos es mirar la propuesta y mirar si lo mínimo básico que pide la resolución 4272 está en la propuesta, eso sería lo básico o si queremos que vengan y vuelvan y nos expliquen esa parte técnica donde está ahí en la propuesta ¿Cierto? Si alguien de ustedes tiene otra empresa que nos puede cotizar ese trabajo que nos lo coticie.

Entonces, desde ese punto de vista mi propuesta es y respetando a todos nuestros compañeros delegados, yo entiendo que hay mucha inquietud porque vamos a gastar mucha plata del fondo de imprevistos, pues pidiéndoles el debido respeto, bueno está bien ¿Ustedes que quieren? Veamos la propuesta, tomémonos una semana más, pero entiendo que hay compañeros que ya están agotados de venir acá y que siempre digamos lo mismo.

Si le dejamos esa tarea al consejo nuevo de administración no es para que el consejo defina la propuesta, yo no estoy de acuerdo con que el consejo la defina, sería para que el consejo nuevo, analice las propuestas, llame a sus proponentes y des diga hágame el favor y viene y me explica aquí bajo la norma cuáles son las especificaciones técnicas con las que ustedes cumplen o términos de referencia, como los quieran llamar, luego de que se evalúe eso y mientras tanto, pero a eso no le podemos poner más de 15 días, mientras tanto cualquiera de los delegados que consiga una propuesta con respecto a esto la traiga.

Desde ese punto de vista mi propuesta es que lo único que veo aquí que podemos votar es que el nuevo consejo haga el análisis de esas propuestas y llame a una asamblea extraordinaria, venga y explique con los proponentes que haya cuáles son las especificaciones técnicas para que la gente entienda que es lo que se va a hacer, porque no podemos quedarnos también con la duda en la ignorancia... Eso y hay delegados aquí que están dispuestos a pertenecer a un comité de apoyo para analizar la propuesta con el consejo, entonces esa es mi propuesta.

Presidenta: Bueno, entonces de acuerdo a lo que hemos escuchado, a ustedes les parece bien que entonces se apruebe el punto con las 3 cotizaciones... Pero la asamblea debe autorizar el gasto, o sea que también... Bueno es lo último que voy a tratar de decirles. Los \$800'000.000 ustedes quieren que lo sometamos a... O lo que sea... ¿Qué porcentaje?... Entonces me ayudan a redactar las preguntas, porque yo como que ya estoy con la...

Pablo Orozco (C20): Estoy de acuerdo con la exposición de la última delegada, lo que hablo y básicamente, primero es que tenemos que autorizar o aprobar por parte de asamblea la destinación de la inversión en este gasto, en el gasto de trabajo en alturas. Si se aprueba o no se aprueba que vamos a hacer la inversión del trabajo en alturas. Posteriormente ahí si podemos recoger los aportes de los demás, respecto a que se hagan nuevos análisis sobre las propuestas que se presentaron, pero no hemos autorizado el gasto todavía. Eso es lo primero que tenemos que hacer, es simplemente autorizamos o no autorizamos que se va a hacer el gasto de trabajo en alturas y posteriormente se harán los estudios.

*Intervenciones fuera de micrófono.*

Presidenta: Bueno, entonces la pregunta va, aprueba para el trabajo en alturas, sí o no, afectando el fondo de imprevistos, está bien.

*Intervenciones fuera de micrófono.*

Rubén Soler (A14): Hacerles una propuesta muy concreta, desde el punto de vista de costos es evidente que hay una propuesta más favorable, también hemos visto que hay vecinos que tienen la disposición y la capacidad de hacer una evaluación técnica. Entonces mi propuesta es que se nombre un comité que evalúe la propuesta más económica básicamente, si cumple técnicamente, evidentemente es la que gana, es la que nos favorece, entonces... en este momento para mí, mi única inquietud es que la propuesta económica que es más favorable efectivamente cumpla. Si el comité determina que efectivamente está cumpliendo con la normativa ¿Qué más le pensamos? No tenemos necesidad de volvernos a reunir. Solamente en caso de que el comité determine, mire no está cumpliendo, nos tocaría volver entonces a hacer otro proceso... No, por eso, pero mi propuesta es que aprobemos el gasto, sujeto a que la evaluación técnica se...

Presidenta: Miren, vamos a... Lean toda la pregunta que está en la pantalla, yo creo que ahí está lo que queremos, entonces para no seguir ampliando esto, ¿Aprueba la inversión para el trabajo en alturas afectando el fondo de imprevistos? SI o NO, esa es la pregunta, entonces... vamos a votar

Grupo Empresarial Nexos: Buenas noches, señores asambleístas, me presento, mi nombre es Ana María Soto y el día de hoy junto con mis compañeros en representación del Grupo Empresarial Nexos, nos encontramos apoyándolos y acompañándolos durante esta su asamblea. Para la pregunta ¿Aprueba la inversión para el trabajo en alturas afectando el fondo de imprevistos? Con opciones de respuesta 1 para SI, 2 para NO, recuerden que para efectuar correctamente su voto presionan la tecla de su preferencia, sea 1 o sea 2 y seguido a ello presionan la tecla OK. Me confirman por favor para abrir la pregunta

Presidenta: Sí por favor

Grupo Empresarial Nexos: Correcto, señora presidenta, señores asambleístas, a partir de este momento se encuentra activa la pregunta para prueba o no aprueba la inversión para el trabajo en alturas afectando el fondo de imprevistos, con opciones de respuesta 1 para sí, 2 para no. Recuerden que si tienen algún tipo de inconveniente pueden levantar la mano para colaborarles.

Presidenta: Por favor revisamos quienes faltan por votar...

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta, en este momento se encuentra pendiente por votar El bloque A6 apto 418 y el bloque A7 apto 410

Presidenta: Podemos mostrar en pantalla la votación, ¿Nos falta uno? ¿Cuál es?

Grupo Empresarial Nexos: Tenemos pendiente por votar el bloque A7 apto 410

Presidenta: Bueno, entonces podemos proceder a leer la votación, gracias

Votación: ¿Aprueba la inversión para el trabajo en alturas afectando el fondo de imprevistos?



Resultados de votación:

- Sí: 89.799%
- No: 10.201%
- Pendientes por votar: 0.000%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Bueno, ahora vamos a proceder a hacer la siguiente pregunta

Secretaria: Lo que se propone, que le entendí yo a algunos, es que el consejo junto con algunos propietarios, ingenieros expertos quieran colaborar, analicen las 3 propuestas si cumplen con lo mínimo de la norma y nos presenten a la asamblea ese estudio, ese análisis y se proceda a elegir la empresa que va a hacer ese trabajo, creo que es así ¿O no?: No, no, no, analicen la terna que hay, el análisis de las 3 propuestas, es el análisis de las 3 propuestas, ¿que esas 3 empresas cumplan con la normatividad?

Marta Suárez (D5): La pregunta podría ser: ¿Aprueba usted que se configure una comisión para realizar un nuevo estudio a las 3 propuestas y luego poder tomar la decisión y votar? Esa para mí es la pregunta, si aprobamos que se configure esa comisión de estudio para... Exacto.

Pablo Orozco (Bloque C 20): No, básicamente la pregunta está dirigida en esa línea, si la asamblea aprueba que el próximo consejo haga la revisión y el estudio nuevamente de las propuestas presentadas para hacer el trabajo en alturas, apoyados en un comité técnico que se configure, pero que eso sea de manejo del consejo, si la asamblea aprueba que le delegamos este tema al consejo, básicamente

Presidenta: Pero yo creo que después de que se apruebe en un momento determinado, tocaría que el consejo cite a asamblea extraordinaria... Entonces eso también tiene que quedar ahí, pero si la pregunta es así, entonces ayúdeme alguien a organizar la pregunta porque estamos ya de acuerdo de las cosas

Jairo Ortiz, D21: Un segundito, para complementar la pregunta, que ese comité está integrado por ingenieros que gentilmente se han ofrecido, aquí en este grupo hay como 10 o 12 más las otras personas que...

Presidenta: Por eso para formar ustedes ya con llamada del consejo forman el comité técnico apoyo al consejo.

Jairo Ortiz, D21: Que el consejo haga nuevamente el estudio y que se apoye en un comité de ingenieros que den su concepto también.

Leonardo Fonseca (A11, 403): Discúlpame, pero es que estamos aprobando, tenemos 1200 millones en imprevistos... Ya aprobamos el gasto del fondo de imprevistos, pero de las 3 cotizaciones la única que podemos cubrir casi es la propuesta número 3. Entonces lo que yo propongo, ya lo que dijo el señor, hay hartos ingenieros que pueden mirar si la propuesta 3 cumple con la norma. Si cumple con la norma nos llaman a nosotros a la asamblea y decimos sí o no y listo. Porque no podemos tomar otra, no tenemos más propuestas para decir sí nos sirve o no nos sirve.

Presidenta: ¿Pero en un momento determinado no se puede presentar que haya también la opción de otras cotizaciones?

Jorge Enrique Pardo Galván, B14: Con un plazo no superior a 15 días

Juan Pablo Ramírez (B7): Yo creo que el problema que se nos está presentando en la cabeza es porque muchas personas han dicho muchas cosas y creen que esa última propuesta que está más barata que todas es la más mala. Déjenme explicarles un poco, porque tuve la oportunidad de escuchar las propuestas. Resulta que esa propuesta que está en la parte de abajo, hagan de cuenta que ustedes tienen su carro normal, ustedes tienen niños y tienen unas sillas para niños, si esa silla usted la pasa de un carro para otro usted gasta una sola silla. Las demás propuestas sacaban 2 sillas una para cada carro, eso hace que sea más caro. Entonces ¿qué pasaba en los bloques? Una escalera que es movible de un bloque al otro, en los que no se pueda mover, se ponía una escalera de gato, pero siempre esa empresa ¿qué fue lo que nos dijo? Estamos buscando la mejor manera de lograr que a ustedes no les salga más costoso.

¿Cuál es la diferencia con las demás propuestas? Principalmente que las demás cotizaban a lo que daba 20 metros, 20 metros, no sé qué y todo nuevo y todo para cada bloque. Eso es para dar un poco más de claridad porque realmente tenemos ese manto de duda "Ay es que nos van a robar"... la verdad es que es una empresa que se tardó 6 meses, yo vuelvo a insistir y ese estudio como bien dice el señor, si la empresa no cumple, si con esa plata que nos dicen \$730'000.000 no se está cumpliendo la norma como bien lo dijo Consuelo, pues tenemos la capacidad de decirle en el contrato, qué pena tienen que incluirme todo lo que se necesita porque si no nos van a cumplir, pero dando y dando vueltas en esto, por favor.

Administrador: Gracias, señora presidenta, con respecto al tema de las asambleas, esta asamblea extraordinaria no se tiene presupuestada, inicialmente se tenían presupuestadas 3 asambleas, la ordinaria, la extraordinaria para vigilancia y la extraordinaria para póliza, esta que vamos a programar no está dentro del presupuesto... para la póliza de áreas comunes, en este momento de los \$40'000.000 que se presupuestaron para las asambleas ya monedas más monedas menos, tenemos \$20'000.000 invertidos en solo la primera asamblea, en estas 3 sesiones. Obviamente la logística cuesta, la alimentación cuesta, todo lo que tiene que ver con las cartillas tiene un precio, entonces ya vamos palabras más, palabras menos en

\$20'000.000 invertidos. Entonces, obviamente podemos hacer con los otros \$20'000.000 las otras 3, pero obviamente vamos a amarrarnos el cinturón porque, como bien lo dicen ustedes aquí nos tocó traer una inversión del fondo de imprevistos de \$172'000.000 que no los teníamos. Igual para no llevarnos a sobre ejecuciones, les pido el favor que consideremos que las reuniones no sean tan extensas ni tampoco se dilaten en el tiempo como esta reunión. Yo sé que la primera sesión la debimos haber terminado como a las 9 de la noche si se podía y si hubiera una continuación en la última reunión, pero lamentablemente hemos dilatado esto en el tiempo, gracias.

Mario Prieto (C3): Dos cosas, lo primero es que digamos, yo entiendo el punto de Mauricio, podemos hacer una reunión sin la logística, la hacemos a la vieja usanza si el problema es el dinero. Pero a lo que voy es, yo redacte una pregunta que se la dicte a él para ver si ustedes están de acuerdo y de acuerdo a eso podemos seguir con la reunión. Dice ¿Aprueba que el nuevo consejo analice apoyado en un comité integrado por ingenieros, las propuestas del trabajo en alturas para presentarles a la asamblea?... Ok, entonces solamente la tercera propuesta

Presidenta: O sea que todos... Hay una cosa, lo que alcanzó a coger así en el aire, ¿están diciendo que analicemos solo lo que es real? Que podemos mirar que hagan una evaluación de la tercera propuesta, y que esa propuesta, entonces después del consejo hacer esa evaluación cite a una asamblea extraordinaria puntual para decir este es el gasto y esto se va a invertir tanto.

Mario Prieto (Bloque C3): En la pregunta está implícito que se nos informará entonces a la asamblea ¿Vale? Para que lo tengamos en cuenta

Presidenta: Yo creo que la pregunta está ahí, yo creo que procedemos a votar ¿Estamos de acuerdo? Bueno, entonces por favor ponemos en pantalla la pregunta... Una cosa que sí les pido el favor y es importantísima, perdonenme un segundo, el consejo tiene que reunirse pronto, nosotros no podemos ponernos a pesar de que van a demorarse 50 años haciendo esto, tienen un plazo de 15 a 20 días máximo. ¿Por qué? Porque estamos corriendo un riesgo de que estamos deteniendo trabajo en alturas, entonces nosotros tenemos que ponernos las pilas en eso. Entonces yo les diría que en la misma pregunta aquí vamos a decir que tenemos un plazo de 15 días para eso ¿Vale?

Administrador: De acuerdo lo que informo la señora presidenta, en efecto tenemos que primero terminar la asamblea para luego hacer el empalme y la primera sesión ordinaria de consejo de administración. Es decir no debía haber citado hasta que no se terminara la asamblea porque se supone que no se puede hacer asamblea y una reunión. Entonces debe primero terminar esta sesión de asamblea general y ahí sí citar al empalme y a la primera reunión. Entonces la otra semana para los aquí presentes de una vez les informo, la reunión de empalme quedará para el miércoles 17 a partir de las 6:30 de la tarde en el salón social, previamente les estaré enviando la citación a los principales, gracias.

Jorge Iván Ospina (C13 402): Estoy de acuerdo con todo lo que han dicho, pero pienso que las 3 propuestas hay que analizarlas ¿Por qué razón? Porque si la tercera no llegase a cumplir, entonces la analizan también, no cumplió listo... Ok está bien y lo otro es que, si se le delega al consejo y al grupo de expertos, esa decisión es de ellos, nos van a contar, pero esa decisión es de ellos... ¿Por qué lo digo yo? Para qué escogemos entonces una persona que es técnica en el tema y yo no sé nada y yo digo no me parece, ¿con qué argumento yo voy a decir no? Entonces para eso se delega un comité de gente experta que va a saber y listo la asamblea va a tomar la decisión, pero me parece que lo que diga el consejo y ese grupo que es especialista, lo debemos tener en cuenta, porque si no entonces volvemos acá otra vez "no yo estoy de acuerdo" y volvemos a lo mismo, entonces no hagamos ninguna parte técnica y listo y la descartamos.



Aura María Díaz Abreú: Por el monto tiene que ser la asamblea la que apruebe... el consejo no puede aprobar sino hasta 200 millones...

Presidenta: Estamos de acuerdo, es que miren, después de que hagan la evaluación, de acuerdo a la pregunta que estamos planteando, que le estamos poniendo 15 días, que yo creo que no debe ser 15 días, sino 21 días, porque dentro de 8 se reúnen y tienen 15 días para reunirse y... lo que yo sí creo en este momento, respondamos esto, pero hay una cosa, vamos a mirar quienes van a formar ese comité técnico en este momento... Bueno, votemos, entonces así queda la pregunta, por favor me la lees y vamos a votar.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, la pregunta queda redactada de la siguiente manera ¿Aprueba que el nuevo consejo analice apoyado en un comité integrado por ingenieros la tercera propuesta de trabajo en alturas para presentarles a la asamblea en un plazo máximo de 15 días?

Aura María Díaz ( A4): Tengan en cuenta que por el monto no se puede aprobar el consejo, tiene que ser en asamblea, así sea a que vengamos a decir sí o no

Presidenta: Eso ya había quedado claro, que cuando tengan el resultado nos reunimos, bueno, entonces ya leímos la pregunta, vamos a proceder a la votación... Acabo de decirles que 21 días porque lo que pasa es que si dentro de 8 días van a empalmar, pueden ya traer algunas ideas de lo que estamos hablando acá y haber analizado un poco, pero si necesitan un comité técnico que es el que vamos a conformar... Por favor, vamos a dar un orden, ya vamos a leer por tercera vez la pregunta y no hemos terminado aquí de ponernos de acuerdo, yo creo que voy a someter a una pregunta, ¿se paran los consejeros por favor? Bueno... ¿Ustedes creen que 15 días es un plazo suficiente, para poder hacer una presentación de una respuesta de la evaluación? Señores consejeros ustedes tienen unos representantes, voy a escuchar a los consejeros, necesito... ¿Quiénes dicen que 15 días y levantan la mano 1,2,3,4, son 8 y 9 con el...

Consejera: Bueno, yo como consejera quiero decir una cosa, si podemos, pero tenemos que pensar primero como no somos solitos, entonces los consejeros sí podemos, pero el comité los tenemos que citar, ¿Con cuánto tiempo? ¿Cuál es su tiempo disponible? ¿Cuánto tiempo se van a tomar ellos para hacerlo? Yo puedo decir que sí, pero porque yo voy a leer en lo que yo entiendo que no entiendo, pero como los señores van a hacer un análisis más profundo contra la ley y contra sus conocimientos, entonces dependemos también de ellos, yo puedo decir que sí, pero no depende solamente de nuestra disponibilidad de consejeros ¿Qué dicen los ingenieros que se están ofreciendo?

Presidenta: Bueno, ¿21 días les parece bien? Yo les propongo esto, tenemos en 7 días empalman, ustedes ya conocen el tema, pueden ir preparando las cosas y en esos 15 días les toca trabajar duro, les agradecemos mucho, pero en esos 15 días ya tenemos una respuesta, entonces cambiamos 15 por 21 y votamos.

Grupo Empresarial Nexos: Perfecto, señores asambleístas voy a dar lectura a la pregunta para que me confirmen si la activamos de esta manera, la pregunta es ¿Aprueba que el nuevo consejo analice apoyado en un comité integrado por ingenieros, la tercera propuesta de trabajo en alturas para presentárselas a la asamblea en un plazo máximo de 21 días a partir de la posesión del consejo de administración? ¿Correcto?

Presidenta: De la posesión del nuevo consejo de administración o del consejo de administración 2024

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, ya realizamos la modificación en la pregunta, aclarando que el tiempo de los 21 días transcurren a partir de la posesión del consejo de administración para el año 2024, listo señora presidenta, me indica si abro la pregunta de esta manera, por favor, tenemos una intervención...

Presidenta: procedemos a la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta, señores asambleístas, a partir de este momento se encuentra activa la pregunta que visualizan en pantalla, recuerden 1 y ok para aprobar y 2 y ok para no aprobar... Señores asambleístas se encuentra pendiente por votar el 7.152%... Señora presidenta en este momento se encuentra pendiente por votar:

- El bloque B14 apto 417
- El bloque B18 apto 412
- El bloque B3 apto 410
- El bloque D22 apto 421

...Señora presidenta, en este momento ya no hay nadie pendiente por votar

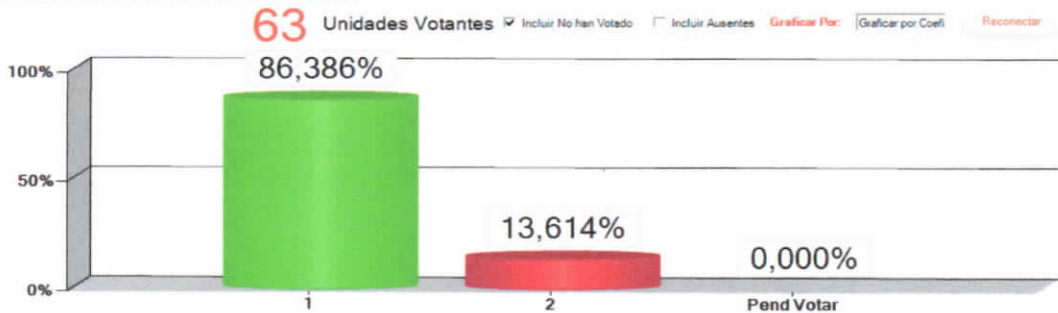
Presidenta: Por favor nos lees los resultados, gracias

Votación: *¿Aprueba que el nuevo consejo analice, apoyado en un comité integrado por ingenieros, la tercera propuesta de trabajo en alturas, para presentárselas a la asamblea en un plazo máximo de 21 días a partir de la posesión del consejo de administración 2024?*

### CR PAULO VI PRIMERA ETAPA

ASAMBLEA CR PAULO VI PRIMERA ETAPA T1042024

Bases 1



- ¿Aprueba que el nuevo consejo analice, apoyado en un
- comite integrado por ingenieros, la tercera propuesta de
  - trabajo en alturas, para presentarselas a la asamblea en un
  - plazo maximo de 21 dias a partir de la posesion del consejo
  - de administracion 2024?

Resultados de votación:

- Sí: 86.386%
- No: 13.614%
- Pendientes por votar: 0.000%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Bueno, entonces queda aprobado con el 86.38%, el nuevo consejo analice, apoyado en un comité integrado por ingenieros, la tercera propuesta de trabajo en alturas, para presentárselas a la asamblea en un plazo máximo de 21 días a partir de la posesión del consejo de administración 2024, gracias... Bueno siguiente orden del día proposiciones y varios

## 16. PROPOSICIONES Y VARIOS

Presidenta: ¿Cuál va a ser el orden de esto? Creo que ya está establecido. En pantalla tenemos las propuestas, aquí en el escritorio me pasan la lista de propuestas que presentaron los bloques por escrito, yo se las voy a ir leyendo, el procedimiento después de leerlas es...

Susana Urrea (Bloque C11): Están filtradas, porque veo que la primera propuesta por ejemplo allá rompe, es una propuesta que creo que le compete al reglamento, entonces no sé si están filtradas o si de una vez vamos eliminando las que son de reglamento, las leemos, décimos son de reglamento porque es importante tenerlas en cuenta y ni las consideramos para que

agilicemos, porque esa... Ratificar el descuento bla, bla, bla, listo ya, eso no lo hemos ratificado, eso sí, es importante ratificar cada asamblea, listo, gracias

Presidenta: ¿Entonces cómo vamos a proceder?... Bueno vamos a contar con un apoyo acá de una persona que conoce cada una de las propuestas que están realizadas aquí, si se pueden aprobar en este momento o no porque si no están aprobadas en el reglamento no podemos hacer nada, entonces Aura nos va a ir mostrando cuáles son las que si realmente tenemos que aprobar y cuáles no.

Aura María Días (Bloque A4): La propuesta del A1 A2 es eliminar la cuota de canes, aumentar los ciclistas cerca de la caseta de vigilancia, entrega del informe de la auditoría forense y no a las zonas de parqueo pago. La primera propuesta, la de cuota de canes, está sujeta al cambio del reglamento, esa está proyectada en el proyecto que dejamos el consejo anterior a lo del cambio del reglamento... Por eso, pero es que como eso está en el reglamento, no se puede votar eso por asamblea.

Gloria Cala, C8: Pero entonces yo recomendaría irlo dejando resaltado en amarillo.

Mario Prieto, C3: Estoy de acuerdo con Aura María en que esto se tiene que cambiar primero del reglamento. Sin embargo, creo que de pronto el abogado me puede aquí dar la mano y es, nosotros estamos incumpliendo con básicamente una cosa superior que es el Código de Policía, donde está estipulado que cada persona tiene que recoger las heces de sus perros y si no se atiende a las consecuencias pecuniarias. Entonces nosotros estamos haciendo básicamente una multa adelantada a la gente por tener los canes ¿Qué le propongo yo para no alargarme? Podemos hacer una pausa, como una medida cautelar para quitar esa cuota de canes mientras tanto, para evitar demandas, porque yo desde el 2011 vengo insistiendo en el tema, de hecho ustedes recibieron correos míos en este consejo, diciéndoles que estamos incumpliendo la constitución, porque eso se vuelve un tema discriminatorio contra la gente que tiene perros en sus casas y con eso nos evitamos demandas y mientras hacemos el resto del proyecto de reglamento, pues dejamos de tener ese cobro, no sé si podemos hacerlo como una medida extraordinaria teniendo en cuenta el riesgo legal que eso tiene y con eso hacemos la pausa. Se dé buena cuenta que a una persona que puso el requerimiento a la administración se le dejó de cobrar, entonces... De pronto, si Ricardo no tiene el dato de la persona, dijo que no le estaban cobrando más la cuota de canes, si es cierto, si de pronto lo sabe aquí.

Ricardo Ordoñez, Asesor jurídico: No, yo no lo sé. Pues ahí hay 2 cosas, lo primero es que esa cuota tengo entendido que esa cuota no está dentro del reglamento...

Mario Prieto (Bloque C3): Si está, porque una de las propuestas que hicimos fue quitar del reglamento esa cuota

Asesor jurídico: Ok y en todo caso fue aprobada dentro del presupuesto que ya presentó la administración, está la cuota de canes, entonces no es una sanción, no es una multa, es una cuota de administración adicional que hay que pagar...

Mario Prieto (Bloque C3): Yo les explico un poco, porque yo llevo desde 2011 con este tema y me he asesorado bien con abogados que son constitucionalistas, ¿Qué es lo que pasa? Si la cuota nos la cobran a todos para hacer un aseo sería una cuota normal, es una cuota extraordinaria que todos aprobamos. La problemática es la siguiente, estamos cobrando únicamente a las personas con la información que dan las señoras del aseo de cuántos perros tienen y según el perro o la cantidad de perros se hace el cobro

¿Qué es lo que pasa? Si yo estoy recogiendo el espíritu la constitución y te digamos los que siguen ahí que son el Código de Policía y el código de propiedad horizontal lo que dicen es que parten de la buena fe. Es decir que si yo tengo un perro, yo tengo que recoger, cuando yo incumpla se me pueden hacer cobros por incumplir, entonces a eso voy, por eso te decía Ricardo que tú dieras el concepto, Pero está bien, si no quieren no lo dan. Yo personalmente no voy a poner ninguna demanda porque yo creo que lo del trabajo del consejo se tiene que

terminar para quitar esta cuota. Pero si quisiera que pudiéramos tomar una medida cautelar para evitar esas demandas porque sé que si hay mucha gente que sí está dispuesta a demandar, gracias .

Asesor jurídico: Lo que pasa es que ahí desde el punto de vista de propiedad horizontal si está dentro del reglamento eso es una cuota aprobada, yo realmente no lo miraría como una sanción, porque de hecho por ejemplo, les doy un ejemplo en un centro comercial. En un centro comercial se cobra una cuota adicional a los restaurantes porque las señoras hacen el aseo de las mesas por ejemplo. Acá es algo similar, las señoras hacen el aseo de los perritos, de pronto hacen chichi y que no lo recogen, entonces, si está dentro del reglamento, no se podría ir en contra del reglamento... Exacto, si está dentro del reglamento, si ya lo verificaron, lo que tocaría es modificarlo, esa es la solución y demás...

Presidenta: ¿Entonces qué concluimos?

Abogado: No, hay que modificar el reglamento

Presidenta: Bueno, entonces eliminar la cuota de canes hay que esperar que se modifique el reglamento. Aumentar los ciclistas cerca de las casetas de vigilancia, entrega del informe de la auditoría forense...Entonces en este punto el A1 y el A2, piden que se aumenten los ciclistas cerca de las casetas de vigilancia y está reforzado porque también están pidiendo más adelante y muchos lo piden que sean cubiertos, entonces eso es un punto a tener en cuenta ahorita en la votación. Aunque yo creo que podemos leer todos los... hay un montón de proposiciones, entonces la idea es que hagamos como una especie de resumen y votemos una sola vez sobre las diferentes cosas que vamos encontrando.

Administrador: Yo hago una aclaración con respecto a la entrega del informe a la auditoría forense, después de la asamblea del 16 de marzo, se les informó a ustedes que se les iba a enviar. Yo hice la consulta directamente con la auditora, me dice por el momento no, porque fue lo que yo les envié en el comunicado el lunes siguiente, que por temas de hacer el debido proceso, pues obviamente si se publica, van y crucifican allá a las personas y el que termina pagando esos problemas es uno, entonces se debe hacer el debido proceso...

Asambleísta: ¿Cuánto puede durar?

Administrador:...hasta que termine la asamblea porque no podemos hacer 3 cosas, 8 cosas a la vez. Obviamente tiene que sentarse también el consejo de administración nuevo, citar a la señora, sentar con el revisor fiscal saliente y el nuevo y revisar cuáles van a ser los puntos que se le van a solicitar a la señora Zilia Reyes al hacer los descargos o la aclaración de cuentas... la rendición de cuentas, correcto

Alba Lucia (D12): Es que solamente quería llamarles la atención de que en los puntos que se lean no podemos votar por aquellos que ya están aprobados en el presupuesto de este año. Tenemos un déficit y nosotros aprobamos algo, ya sea de gasto, infraestructura o lo que sea que no esté aprobado en el presupuesto, pues no lo deberíamos aprobar, porque no tenemos la plata para hacerlo.

Presidenta: Bueno, entonces mira que aquí te solicitaría a ti que retiremos de todas éstas propuestas que hay esas situaciones porque esto yo creo es muy largo y necesitamos tiempo para avanzar.

Administrador: Por razones de transparencia se transcribió todo lo que los delegados nos enviaron en su momento, cuando enviaron a la administración las propuestas para la asamblea, cuando se les envió la cartilla y todo lo referente, obviamente los que están acá dicen ¿En dónde está mi propuesta? Yo propuse una cosa, entonces acá está la transcripción de todas esas solicitudes.

Presidenta: Bueno yo voy a leer todas las proposiciones que hay aquí presentes

Carlos Soto, B19-403: Una observación no más, Yo quería consultar a la administración y al consejo de administración si ustedes revisaron con algún detenimiento todo está lista de cosas, porque yo veo algunas que si son debatibles en una asamblea y otras que son realmente del consejo de administración, por ejemplo la cuota de canes obviamente se define en una asamblea. Pero si el ciclero va a la derecha o a la izquierda, esto no se discute acá, esto es trabajo del consejo, o lo que sea, pero ahí hay una lista interminable y aquí nos va a dar media noche otra vez... Entonces ahí y veo que se debe ser rigurosos, lo que sea del consejo de administración, que se discuta allí y lo que sea realmente directamente afectando el reglamento de propiedad horizontal, se discute acá

Presidenta: Bueno, entonces voy a proceder a leer todas las proposiciones que hay aquí y en cada una me voy a detener, si hay necesidad de pararla o no, en el sentido si ya está por modificación de reglamento ya sabemos que es modificación de reglamento y si es algo que el consejo puede resolver entonces lo dejamos en manos del consejo, Nos vamos ¿Señora?

Aura María Díaz, A4: Es que del A4 es una proposición mía y si quisiera que se votará antes de que no haya quórum, es que a raíz de todas las investigaciones que se hicieron en el año anterior de los descuentos de intereses de mora que afectaron bastante nuestro fondo de imprevistos, yo si quisiera que esta proposición se votará de una vez, Que se ratifique el descuento del 50% de los intereses de mora por única vez a un deudor moroso, pero que esa facultad solamente se le delegue al consejo de administración, para que nos evitemos estos líos de los que pasaron los años anteriores y esta es una proposición que y si quisiera que los que nos sigan, todos los años se haga aprobar esa proposición. Porque si quisiera que fuera antes de que no haya quórum porque si es una proposición que es importante para la copropiedad.

Presidenta: Hay una cosa que les quiero solicitar y me parece importante allá Nexos, es que los puntos que estamos decidiendo para votar al final los vayamos ya transcribiendo para que al final votemos si estamos de acuerdo de que eso sea así. Bueno, entonces la ratificación del 50% de los intereses de mora, por favor la tomamos para votación y una cosa, este descuento del 50% es una única vez y es el 50% de los intereses del total, que pague... Sí que lo aprueben y es una sola vez y es el monto que paguen, si debo \$50 los pago al 50% con el 50% de descuento de intereses... Sí, toda la deuda con el 50% de intereses... En un solo pago.

Paulo Orozco, C20: Entonces hay que aclarar que es por el pago total, tocaría aclarar entonces la pregunta de que es el 50% de descuentos de mora por el pago total de la deuda que se haga y es una única vez, pero por el pago total.

Presidenta: Una única vez para evitar que todos los años se esperen para evitar el pago de los intereses. Bueno, continuamos... ¿La quieren votar de una vez? Vale, entonces por favor ponemos en pantalla la pregunta y si o no.

Administrador: Aquí por ejemplo la deuda es \$70'000.000, se supone que ya al tener una deuda tan alta, los intereses vienen siendo la mitad de esa deuda, es decir \$35'000.000, porque aquí también está...de los intereses, entonces sobre esos \$35'000.000 se saca el 50% para... es decir \$17'000.000. Es un estimado, es una cifra redonda...entonces de los \$70'000.000, aproximadamente son \$35'000.000 de intereses, de lo que se ha cargado durante 10-15 años que se ha dejado de cobrar. Sobre los \$35'000.000 el 50% vienen siendo \$17'000.000 Esos son los \$17'000.000, el 50% que entraría a estudiar el consejo de administración para aprobar, en una única vez

Presidenta: Perdóneme \$70'000.000 menos \$17'000.000 entonces son \$53'000.000 que los tiene que pagar en una sola si quiere este descuento, así es...

Administrador: Es correcto

Administrador: Por eso el 50% de los \$35'000.000 serían \$17'500.000

Presidenta: Bueno, el caso es que ya entendemos que solo el 50% de los intereses sobre la deuda... Entonces voy a proceder a leer, ¿aprueba ratificar el descuento de 50% del total de intereses de mora, por el pago total de la deuda en una sola cuota y por una única vez? Se faculta al consejo.

Aristipo Rodríguez (Bloque B3): Que realmente la administración constate que es la única vez porque si ha tenido anteriores, entonces ahí está realmente... Con debida comprobación de la administración

Presidenta: Aprobada por el consejo de administración

Jairo Ortiz, D21-410: Cuando dice en una sola cuota, creo que de pronto podría ser según el acuerdo de pago, porque si se pacta en 2 cuotas, una persona paga y en 3 meses paga...

Presidenta: No, es los que paguen la plata en un solo monto. Bueno, ya tenemos la pregunta, entonces vamos a proceder a votar, creo que está correcta, por favor la leemos y procedemos a votar.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas voy a dar lectura a la pregunta, la pregunta queda formulada de la siguiente manera: Aprueba ratificar el descuento del 50% del total de intereses de mora, por el pago total de la deuda en una sola cuota y por una única vez, aprobada por el consejo de administración? Con opciones de respuesta 1 para sí, 2 para no aprobar, a partir de este momento se encuentra activa la votación, los invitamos a que por favor ejerzan su derecho al voto, en pantalla pueden verificar la propuesta que se está formulando y sometiendo a votación

Señores asambleístas tenemos un pendiente por votar del 12.667% los invitamos a que por favor ejerzan su derecho al voto

Presidenta: Faltan 5 personas por votar

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta, tenemos pendientes por votar

- El bloque A4 apto 410
- El bloque B14 apto 413
- El bloque B3 apto 410
- El bloque D9 apto 105

Presidenta: Bueno, partiendo del hecho de que puede haber personas que no quieran votar, entonces como ya tenemos el 94.62% entonces en este momento procedo a cerrar la votación, con un 95.974%

*Votación: ¿Aprueba ratificar el descuento del 50% del total de intereses de mora, por el pago total de la deuda en una sola cuota y por una única vez, aprobada por el consejo de administración?*

## CR PAULO VI PRIMERA ETAPA

Bases

ASAMBLEA CR PAULO VI PRIMERA ETAPA 11042024

61

Unidades Votantes

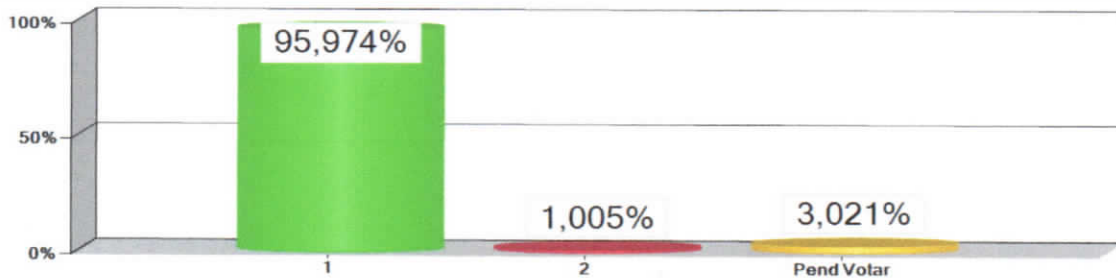
Incluir No han Votado

Incluir Ausentes

Graficar Por:

Graficar por Coefi

Reconectar



- ¿Aprueba ratificar el descuento del 50% del total de intereses
- de mora por el pago total de la deuda en una sola cuota y por
  - una única vez, aprobada por el consejo de administración?

### Resultados de votación:

- Sí: 95.974%
- No: 1.005%
- Pendientes por votar: 3.021%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: La siguiente propuesta dice gestionar con la administración bicicleteros cubiertos A16-17 propone gestionar con la administración bicicleteros cubiertos.

Jaime Ramírez, A17-109: El problema es que ahora acabamos de pintar el edificio... Entonces el problema es que se acaban de pintar las escaleras, el punto fijo y resulta que ya la mancharon, amarran las bicicletas en las barandas, ósea, no podemos seguir permitiendo eso, necesitamos los bicicleteros...

Presidenta: Bueno, entonces en referencia a eso, usted considera que corresponde a usted decidir y atender esta solicitud ¿Cómo?

Administrador: Hay que tener presente que cualquier propuesta que se vote aquí va a afectar el presupuesto. Entonces todas estas cosas, si están bien estudiadas y revisadas al interior de los bloques, pero obviamente dentro del presupuesto no tengo ningún rubro que diga, mantenimiento de bicicleteros o compra de bicicleteros... Pero es que en las obras estamos ya sobre ejecutados en el tema de los \$638'000.000 que nos tocó sacar \$525'000.000

Asambleísta: ¿No se puede conseguir un patrocinador?

Administrador: ¿Un qué perdón?

Presidenta: Si Mauricio, entonces escuchándolos un poco a todos, esto yo creo que aquí en lo que estamos planteando, podemos pensar Mauricio que tú puedes hacer gestión y nosotros también apoyarte, pero esa puede ser gestión de la administración y tratar de lograr que a través de como bien dices de patrocinadores

Paulo Orozco, C20: Con todo respeto yo pienso que este tema es más del ámbito del consejo de administración y del administrador como tal, no es un tema que tenga que decidir la asamblea en una votación. Yo creo que es un tema como importante para cada una de las zonas del barrio y debido al tema de presupuesto tenemos que ser creativos y plantear un sponsor o mirar también si a través de alguno de los ediles o concejales de la zona, podemos conseguir financiación con la alcaldía local, pero yo pienso que es un tema más del consejo de administración, con todo respeto

Presidente: Entonces mira que ya estamos llegando a puntos donde sabemos que cuando encontremos en esta relación de ciclistas los debemos tomar, que la administración se encargue de gestionar y ayudarnos a esta situación.

Jaime Ramírez, A17-109: Con respecto a los andenes, ahora se hizo la pintura y entonces las máquinas destruyeron los andenes que salen de los garajes, entonces eso, según Mauricio nos dijo, eso es lo único que puede intervenir la administración, entonces nosotros tenemos que aprobar...

Presidenta: Entonces mire que esa es una solicitud que ustedes le tienen que hacer a la administración para que haga hacer ese tipo de cosas y yo me imagino que de alguna forma lo tienes que tener previsto

Edwin Prieto, B2-418: Yo creo que debemos hacer un análisis de este tema de los ciclistas, ese tema es supremamente importante. Es una necesidad que cada día vamos a requerir, entiendo que no esté en el presupuesto, es entendible, pero si es una necesidad que va a ir aumentando. No sé si han notado los problemas que a través de las bicicletas y ahora con las patinetas se está generando al interior de los bloques por uso inadecuado de los ascensores, también los espacios que tenemos de ciclistas, están bicicletas abandonadas 3,4,5 en mal estado o no están en óptimo uso y si ustedes se dan cuenta la ciudad ahora se está moviendo en bicicleta y creo que nosotros debemos también avanzar en ese proceso,. Una propuesta me parece muy bien que es que nosotros busquemos financiación, pero también debe preverse esa inversión para el próximo presupuesto que es lo que estamos nosotros tratando de que quede de ahora en adelante.

Presidenta: Listo, entonces estamos de acuerdo que por favor tratar de tener presupuesto para futuro de esta situación que es ya va a ser más fuerte en próximos años

Administrador: Nexos me está informando de que hay personas que se están retirando, tengo conocimiento de una señora que pide la autorización de la asamblea para retirarse a las 9:30, ya salió la señora y ¿La otra persona quién es? Me pueden informar por favor...porque ya entregaron el dispositivo...

Presidenta: Una cosa que sí les quiero pedir es que por favor no se retiren porque tenemos que terminar hoy esto y ya yo quiero que terminemos máximo a las 9:15 de la noche.

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta, una de las personas que se retiró, es el propietario del bloque A local 7.

Administrador: A don Chepe

Grupo Empresarial Nexos: Y la persona propietaria del bloque D9, apartamento 105

Administrador: Ok, ya veo aquí a la señora Maritza que fue la que habló con la señora presidenta que se retiraba a las 9:30 pm, pero todavía nos sigue acompañando, cualquier persona que se desee retirar debe hablar con la presidenta de la asamblea para que le permita o le autorice la salida, de resto no se pueden retirar o ausentar, porque llegarán a una multa si en el quórum no aparece votando

Mario Prieto, C3: Hay una cosa y es que ahora que se habla de eliminar cuota de canes acabamos de hablar con el abogado y revisamos en el reglamento y la cuota de canes no está en el reglamento y la única manera que fue lo que hablé con el abogado de quitar esa cuota de canes por las razones que les expuse anteriormente, es votarlo acá por lo que está en el presupuesto, entonces le solicité a la presidenta si por favor podemos votar esa proposición que, si es de la asamblea, porque...



Pero sus mercedes aprobamos algo en esta misma asamblea, no en una asamblea pasada, en esta asamblea aprobamos un presupuesto y en esta misma asamblea podemos hacer esos cambios si no estoy mal abogado

Presidenta: Yo considero Mario que, si ya el presupuesto está aprobado, aprobado está, me da pena.

Mario Prieto, C3: Bueno, yo solo les digo y les advierto que eso es ilegal cobrarlo.

Pablo Orozco, C20): Replanteemos la pregunta. Porque no, pues a partir de lo que nos comenta Mario, replanteemos la pregunta de si la asamblea aprueba para el presupuesto vigencia 2025 retirar la cuota de canes del edificio, porque ya está incluido en el presupuesto de este año. Entonces, si se aprueba ese punto, ya lo discutimos en esta asamblea y lo abolimos para el 2025... Exacto y lo tendríamos que votar ahorita lo podría votar si lo planteamos de esa forma la pregunta... entonces están de acuerdo para que se elimine en 2025... Entonces no sé si me ayudan con la redacción de la proposición

Presidenta: Entonces de acuerdo a la solicitud que nos hace Mario vamos a hacer la votación porque es un derecho, entonces vamos a hacer la votación en referencia a que si se aprueba para el presupuesto del 2025 se retire la cuota de canes

Alba Lucia Meneses, D12: Lo que quiero saber si, aquí no va a haber policía detrás de cada persona para recoger el popo del perro. ¿Entonces la administración se compromete a hacer que limpien el popo de los perros que es un montón?... Lo que quiero es que ustedes lo tengan en cuenta, está muy bien la propuesta, pero hay que revisar porque eso es salud.

Administrador: Moción de orden por favor, me permito informar lo siguiente, la cuota de canes se autorizó en la asamblea de delegados del año 2000 en el acta 067 y se tomó la decisión que a partir de esa fecha la cuota de canes, dice "Se pide votar el valor de la cuota en \$5.000 por apartamento donde se tenga perro" y dice "Se aprueba por 47 votos afirmativos y 5 votos negativos dejando constancia de su voto negativo, tales personas quienes opinan que no debe cobrarse por cada perro" Eso fue en la asamblea.

Beatriz Jiménez, C5: El recogimiento de los excrementos de los canes está por código de policía, entonces no vemos porque simplemente se le hace la supervisión y con la evidencia que paguen la multa.

Presidenta: Bueno, vamos a votar. Ya queda así y tengan pendiente que la forma de que estas cosas también demuestran cuantas solicitudes va a haber en la policía para que vengán a cumplir con las cosas. Bueno, ¿Aprueba que se considere retirar la cuota de canes en el presupuesto del año 2025? Sí o no, pueden abstenerse, ustedes ahí ya tienen la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, a partir de este momento se encuentra activa la votación para la aprobación o no aprobación de retirar la cuota de canes en el presupuesto del año 2025, recuerde 1 para sí, 2 para no seguido de la tecla ok...

Presidenta: Bueno, entonces vemos que el 52.21% votaron por él si se retira, 40.65% por él no y 7% se abstienen, están pendientes de votar, pero puede que se están absteniendo, si quieren revisamos y...pero para qué vamos a revisar si ya está más del 50% yo creo que sigamos...entonces por favor leemos el resultado y se cierra la votación

*Votación: ¿Aprueba que se considere retirar la cuota de canes en el presupuesto del año 2025?*

## CR PAULO VI PRIMERA ETAPA

ASAMBLEA CR PAULO VI PRIMERA ETAPA 11042024

Bases



¿Aprueba que se considere retirar la cuota de canes en el presupuesto del año 2025?

■ 2 NO

### Resultados de votación:

- Sí: 52.219%
- No: 40.652%
- Pendientes por votar: 7.129%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Ya se cerró la votación y está aprobada con el 51.21%, bueno continuamos. El B4, B5 la propuesta es con respecto al proyecto de la reforma...

Consuelo Meneses, D23: Perdón, entiendo o me aclaran, por favor, creo que lo que acabamos de votar no quedó aprobado porque hasta donde entiendo lo que se refiere a dinero debe votar el 70%...pues para mí es dinero porque es la cuota, eso es efectivo...Yo entiendo es a futuro, pero no quedó aprobado, yo entiendo que la asamblea cualquier cosa de dinero tiene que votar el 70%

Revisor Fiscal: No, eso no está condicionado al 70% porque no estamos modificando ni el reglamento, no estamos modificando un área común ni nada, ni es una cuota que pase de 4 expensas comunes ordinarias, no hay necesidad, es el 50 más 1

Presidenta: Bueno, nos proponen con relación al proyecto de la reforma del reglamento de propiedad horizontal vigente, los propietarios de los bloques B3- B4 reiteran el aplazamiento, puesto que no les parece conveniente esperar a que la ley 675 del 2001 sea reformada:

1. Excluir el orden del día en el punto 8, la aclaración de los estados financieros 2022 que no fueron autorizados por la asamblea 2023:
  - a. la aprobación de los estados financiero fue autorizada por la asamblea para una reunión extraordinaria a realizar con los delegados del 2023
  - b. No tenemos información de estos estados financieros y la administración no nos envió la información, por lo cual desconocemos qué aclarar y qué aprobar.
2. Ampliar la participación en la discusión de cada informa a 13 delegados, 3 por cada zona y la participación del delegado del comercio. Ampliar a 90 segundos e igual tiempo para su réplica

Gloria Cala, C8: Con suficiente antelación se solicita a los bloques, de hecho esto lo hacen los delegados anteriores, presentar las proposiciones para la asamblea. Yo creo que esto no tiene mucha presentación, que el último punto conlleve cosas que debimos considerar desde el comienzo, yo propondría como ya esto no lo podemos revertir, esta es la tercera sesión, pero sí como una observación para la administración, que por favor, más que filtrar es que si se puede sin ignorar ninguna: tal proposición ¿Cuáles bloques proponen lo mismo? Y de todos

modos presentarlas, incluso deberían ser puntos a considerar desde la primera convocatoria que nos hacen ¿Cierto?

Porque afortunadamente estas cosas, digamos de alguna manera muchos lo tomamos, otros no tienen mayor relevancia, pero que no nos pase que efectivamente allí halla alguna propuesta que todas las propuestas son válidas, pero que además tenga implicaciones importantes para toda la copropiedad, entonces yo creería que por ejemplo... Es que por eso sumerge estaba leyendo así, es que no es el momento de estar leyendo estas cosas que debimos considerar por respeto a los proponentes desde un primer momento.

Beatriz Jiménez, C5: Tercera línea "Puesto que les parece conveniente esperar a que sea reformada" Creo que es más lógico, creo que les quedó mal redactado ¿Dónde está el del bloque? ¿No les parece conveniente esperar? Dice, la reforma, los propietarios reiteran el aplazamiento, porque les parece conveniente esperar a que la ley sea reformada...

Juan Pablo Ramírez (Bloque D7): Martha, yo planteo por favor una moción de orden. Creo que no es el momento, me parece que ese tema de leer todas las proposiciones y varios, no es pertinente, algunas probablemente la administración incluso nos podría decir cuáles sí, cuáles no. Pero realmente el que puede llegar a accionar estas cosas es el consejo, ya habían dicho antes, algunas que requieren que la asamblea tome una decisión por favor leámoslas, pero solo esas por favor.

Presidenta: Bueno, entonces le voy a pedir por favor, señor administrador, por favor revisar las propuestas que hay decirnos cuáles son las pertinentes a presentar acá

Gloria Cala, C8: Incluso perdón, porque si efectivamente, como lo proponen, debió pasar por alguna sesión del anterior consejo, justamente poder decir tantos bloques proponen tal cosa, tantos otros tal otra y como dice el colega, eso debió pasar en algún momento también por el consejo anterior, es decir, llegar a este punto sobre esto es casi como un... Primero lo que dicen del tiempo, a qué hora estamos trabajando sobre una lista donde se repiten y se repiten cosas, donde hay cosas que no corresponden a la asamblea, etc.

Pero además por el tema de la misma organización de las... Ósea la gente no manda esto para que sea leído de esta manera, sino porque incluso hasta lo resumen, entonces lo juntamos por colores y planteamos entonces esto distinto, pero creo que no, entonces no sé ahora cómo lo vamos a resolver para que no se nos vaya a quedar allí ninguna proposición que efectivamente no hayamos trabajado y que incluso se convirtiese o tuviera el carácter de otro punto en el orden del día.

Presidenta: Bueno, entonces les sugiero que hagamos un receso de 5 minutos y dejemos que el administrador lea y nos diga una sola cosa o si no simplemente usted me dice que puede resolver y las vamos pasando

Administrador: No porque en 5 minutos no puedo leer todas las proposiciones y definir cuál sirve y cuál no, en el buen sentido de la palabra

Presidenta: Entonces qué me sugiere porque en realidad no...

Susana Urrea; C11: En asambleas anteriores el consejo se había reunido y tenía una lista y decía esto es para el consejo, esto no. Sin embargo, estoy de acuerdo con Gloria, no podemos irnos a dormir y simplemente no importa lo que haya ahí porque nos podemos estar pasando. Entonces si quieren o se toman el receso, o esperamos en silencio, allí alguien ayuda a leer y hacemos silencio, porque si o si nos toca evacuar eso y no hay manera de que nos reunamos. Entonces no sé cuántas páginas sean de eso, pero hay que tratar de evacuar eso, la responsabilidad no se la podemos dejar solo a Mauricio, cuando esto es un trabajo que se hace en conjunto.

Administrador: Sí, efectivamente, y les aclaro a todos que se leyeron todas las propuestas y aquí en la siguiente columna aparecen todas las propuestas que se evaluaron para trámites de la administración o del consejo y la siguiente son las que se pasaron a la asamblea... Por eso, ya está filtrada la información... Pero también nosotros hemos perdido tiempo de leer y extraer... que puede ser para uno y que puede ser para otro... Entonces por eso se expone a ustedes, a la asamblea...

Presidenta: Entonces Mauricio, tú nos confirmas que lo que se está leyendo fue el extracto que es para la asamblea de acuerdo a tú...

Administrador: Si correcto...Mira dice asamblea y son las propuestas para la asamblea... Entonces ya, pues continuamos, el B7- B8, dice evaluar cerramiento de la zona para tener algún control.

Paulo Orozco, C20: Y no solo no se puede, sino que el espacio público no es de nosotros, legalmente no podemos

Presidenta. Entonces estamos escuchando, no son cosas de votar, si no son cosas que estamos escuchando, que sabemos que no las tenemos porque someter a votación, seguimos.

Administrador: B11- B12, se solicita el informe de uso de dineros que se han venido cobrando por la tenencia de animales de compañía y la base legal para la cual se está cobrando, debido a que...ok.

B13-B14, Se solicita hacer el trámite necesario para que el conjunto Paulo VI sea conjunto cerrado. En cuanto a las zonas de parqueo pago, se propone lo siguiente, interpongan una acción popular o una acción de grupo para quienes hayan percibido daños y perjuicios...

Asambleísta: Ya se está haciendo.

Administrador Correcto y para el primer punto... El delegado ¿Aquí se encuentra? Don Jorge, desea comentar algo al respecto?

*Intervención fuera de micrófono.*

Administrador: A ok, no es el delegado sino el propietario. B15-B16, se solicita que se congele la cuota de administración y se hagan requerimientos para arreglos especiales que se haga con estudios de necesidad y conveniencia y se recaude como una cuota extraordinaria si realmente se requiere.

Asambleístas: No se puede

Administrador: Zona C, C4-C5, insistir en la apertura permanente de la cancha de fútbol por ser una salida de emergencia vital para nosotros. Abstenerse de realizar cualquier obra aledaña a nuestro edificio, como el campincito o como retiro de la malla ubicada entre el apartamento 106 del bloque C5 y la reja de la discordia.

Asambleístas: ¿Cuál es la reja de la discordia?

Beatriz Jiménez: Aquí estamos presentes la delegada del C4-C5, Elena Torres y Beatriz Jiménez: La reja de la discordia es la que nos pusieron 4 metros al frente del primer piso, vulnerando nuestro derecho a la igualdad, ninguno de ustedes tiene una reja tan cerca a sus apartamentos, que les impida el disfrute del césped que está detrás porque dijeron que iban a encerrar la malla, el campo de fútbol y lo que encerraron fue el césped, los árboles, el sendero, todo y eso fue una decisión del consejo y yo lo que alcance a mirar en las actas del consejo es que crearon el problema y ahora no lo quieren solucionar ¿Qué pasa? Perdón voy a hacer un dibujito... Mejor dicho, me toca como gráficamente, estamos nuestro bloque y pusieron la

reja y quitaron el cerramiento que está acá, que era un cerramiento que llevábamos 54 años disfrutando de esa cancha y les pareció que tenían que construirnos una reja y excluirnos a nosotros de ese disfrute, lo cual es abiertamente ilegal, porque 54 años, pues no, ellos argumentan y sus argumentos son contradictorios y fuera de eso escuchamos porque si lo escuchamos señor arquitecto y fuera de eso nos abren por este lado, entonces ahora se nos entran todos los perros por este lado y por este lado dijeron vamos a quitar eso ¿Por qué? Porque claro, pues nos van a separar totalmente de la cancha y quitan el cerramiento, prácticamente por ahí entraría todo el mundo para la cancha de baloncesto, ¿Entonces en que vamos? Se ha llevado esto al comité de convivencia, después de un año de lucha logramos que pusieran un botón de pánico, lo cual es lo mínimo, pero no es suficiente, lo queremos dejar en claro ¿Por qué? Porque esa colocada de esa malla fue ilegal, no tiene planos, no tiene autorización de patrimonio, estamos esperando que la secretaria de cultura se pronuncie y estamos esperando también un concepto adicional de bomberos y si eso no es suficiente seguimos nuestro proceso hasta Consejo de Estado, hasta donde tengamos que llegar vamos a llegar. Entonces yo no sé si tú me ayudas con el dibujo para que Elena me pueda ayudar, entonces ¿Qué pasa?...

Presidenta: Pero Beatriz, perdona un segundo

Beatriz Jiménez: Perdón no he terminado, déjame hablar

Presidenta: Espérate Beatriz, escúchame tú también por favor, aquí estoy representándolos a todos y te estoy pidiendo el favor que cuanto tiempo necesitas y el porqué de la exposición tan larga que nos estás dando en referencia a esto.

Beatriz Jiménez: Yo no me he demorado 2 minutos y solamente voy a decir...

Presidenta: Es que por eso te lo estoy midiendo por favor, tienes... ¿Cuántos minutos vas a utilizar?

Beatriz Jiménez: Entre más me interrumpas, menos tiempo tengo... Este proyecto del campincito fue discutido en el consejo, pensaban poner o piensan porque no se sabe cómo es la cosa, unas graderías en frente de nuestro primer piso tapándonos la visual y este proyecto yo he pedido actas no me las dan, hemos pedido copia de todo eso que han discutido y no me las dan...

Asambleísta sin presentación: No, eso no es verdad...

Beatriz Jiménez: Esto nos duele solo a nosotros y nosotros sabemos que en cierto sentido estamos solos y que vamos a llegar hasta donde tengamos que llegar ¿Sí?... el consejo de administración en una de sus actas dice "Y no les vayamos a dar este terreno como propiedad común de uso exclusivo", entonces qué hicieron. Esta reja estaba así, se cerraba así, era así ante y nos abrieron por aquí y piensan quitar esta.

Entonces eso no es claro porque no nos dejan, el acceso a las actas ha sido limitado, yo estoy pidiendo actas en magnético, no las estoy pidiendo en físico, me dicen que no me las entregan porque tienen que permanecer aquí, pues obvio deme una copia, pero magnética, no que no tienen un fondo para entregar actas en físico, me han puesto todas las trabas posibles...

Administrador: Señora Beatriz, a usted en su derecho de petición que colocó, se le respondió que el 17 de abril se le va a atender su derecho a la inspección de 10 a 12 del día, entonces... ¿Entonces qué tiempo necesita, señora Beatriz, para su inspección?

Beatriz Jiménez: No es suficiente. Yo avisé que iba a ir miércoles, jueves y viernes antes de la asamblea porque tenía que revisar muchas catas, el miércoles llegué en una buena actitud, el jueves llegué y me dijeron pase una carta y le dije ¿Todos los delegados pasan carta para venir acá? No. Dígame si la señora Aura María pasa carta para venir acá todos los días, No. Entonces es una violación continua y permanente al derecho a la información y nosotros lo tenemos documentado, nosotros tenemos todo ya listo y seguimos, pero ¿Cuál es la estrategia de la administración? Y quiero ponerla en claro: usted es un contradictor, usted pone un derecho de petición, no le contestan para que usted entutele y lo saquen del camino, he dicho

Abogado: Perdóneme, yo le doy una claridad, la empresa nuestra es la responsable de dar respuesta a todos los derechos de petición. De hecho, aunque nosotros tengamos 15 días hábiles para dar respuesta a un derecho de petición...

Gloria Cala: Perdóneme, porqué aplicas el derecho de petición aquí.

Abogado: Porque todas las peticiones son derechos de petición, yo no puedo... No importa, la norma es la misma, la norma no me dice, las entidades públicas tienen un término, las privadas no... Si usted me envía un derecho de petición a mí, como empresa privada, yo me tomo, si quiero, los 15 días hábiles y yo le puedo dar respuesta el último día, sin embargo, aquí en Paulo VI, nosotros máximo nos demoramos 3 días en dar respuesta a los derechos de petición y no ha habido ni el primero que no hemos respondido, salvo situaciones particulares, cuando no tenemos información... Perdóneme porque hay que dar la claridad...

Beatriz Jiménez, C5: 1 mes y medio, dos meses, 1 año pidiendo actas.

Abogado: Ahora, hay que dar la siguiente claridad a la delegada... Disculpe, hay que dar la siguiente claridad y es una cosa, yo creo que hay también una confusión de conceptos con todo respeto de la delegada. Una cosa es el derecho que tienen los propietarios, los delegados, de pedir los estados de cuenta, estados financieros, para la asamblea ¿Sí? Pero es que la señora pedía actas del 2016, 2015 y 2014. Uno, la administración 3 días antes de una asamblea, está preparando la asamblea y ¿cuál fue nuestra recomendación? Cítese a la señora para que venga y haga la rescisión de la información que ella considera, así como ella dice que hay medios magnéticos ahora y la tecnología, pues la tecnología, así como ahora nos toca a los abogados porque resulta que cuando uno va a revisar un expediente ya ni siquiera le dan copia, le dicen usted tome fotos en su celular y con eso váyase, lo mismo puede hacer uno, usted puede venir o podemos venir cualquiera, o puede venir cualquiera de los copropietarios que tienen todo su derecho y tomar foto de lo que les interese. Entonces aquí lo que importa es garantizar el acceso a todos, pero también tiene que tener en cuenta, la administración tiene sus tiempos, si viene a revisar. yo no puedo... Yo le digo una cosa, desde el punto de vista empresarial, yo no puedo destinar una persona un día entero para una sola persona, para que venga y revise, eso hay tiempos y hay limitaciones también.

Paulo Orozco, C20: Yo entiendo las razones, o quizás no las entiendo, o no las conocí, de por qué la administración decidió hacer el cerramiento y lo hizo de la forma en que lo hizo. Pues obviamente también la insatisfacción de la delegada de los bloques, pues es evidente que no está conforme con la solución que se hizo para el cerramiento. Necesitamos encontrar una solución que los satisfaga a ustedes, pero que garantice también la seguridad y los criterios que tuvo la administración para hacer el cerramiento ¿Sí? Y encontrar un punto en común.

Entonces bueno, lo que haya pasado entre el cruce de comunicación entre la administración y delegados, pues no nos está resolviendo el problema que tenemos en este momento. Yo pienso que este es un tema que podemos abordar en el nuevo consejo de administración buscando una atención y una solución a la insatisfacción que tienen ellas, porque aquí no hay una pregunta para resolver en este momento.

Presidente: Sí, estamos de acuerdo, yo creo que continuamos. Beatriz esperó que estés satisfecha con que ya nosotros los escuchamos y ya esa determinación en un momento determinado y el apoyo te lo va a dar el consejo que viene y ya están aquí presentes y te van a escuchar

Administrador: Quiero dejar claro que cuando hablan de administración, hablan de administraciones anteriores, la señora Beatriz Jiménez desde que yo llegue ha estado muy insistente con ambos consejos de administración que he estado trabajando con ellos, en el tema. Ella quiere que se le entreguen las llaves exclusivas de esa puerta que tienen acceso y eso es un bien común de ustedes, que si bien es cierto esa llave la deberían tener también los 1.119 apartamentos que tienen acceso a la cancha.

Beatriz Jiménez, C5: Eso es mentira.

Presidenta: Por favor, tienen que atender la solicitud que nos acaban de presentar y por ejemplo, lo que nos están diciendo Beatriz es que tú puedes venir acá y se te prestan los libros si quieres agilizar las cosas, no estoy de acuerdo en que... Un momento porque ya no podemos darles más tiempo, porque ya...

Beatriz Jiménez: Elena va a hablar. Ella también es delegada del C4.

Presidenta: Entonces ya tuviste que haber tenido pendiente que eran las 2 las que iban a hablar y tu Mauricio, sí creo pertinente que puede ser de administraciones anteriores, pero tú tienes que responder por tu actual administración y tú tienes que enfrentar esas situaciones y darles una respuesta, tú no puedes decir es que eso viene de no sé qué, no, lo que te toca a ti...

Administrador: Sí, porque la decisión del cerramiento de la reja tiene entonces también que ser ordenada por la asamblea para que quiten esa...

Presidenta: Es que no te estamos diciendo que tengas que hacer eso, sino darle una propuesta de solución a ellos

Administrador: Estoy dando la respuesta que ustedes necesitan porque están diciendo la administración, la administración, eso viene de tiempo atrás el cerramiento de la cancha, preciso los delegados del C4, C5, nunca han estado satisfechos de esa medida

Presidenta: Bueno, entonces yo creo que vamos a continuar, por favor sigues leyendo y ya te tenemos en cuenta todo lo que acabas de hablar Beatriz, no creas que eso queda en saco roto, gracias

Administrador: Zona D, D1-D2, propuesta para el comité ambiental, implementar el sistema de adecuación, separación de residuos teniendo en cuenta que los residuos orgánicos deben ser dispuestos en bolsas verdes y demás residuos, campaña de adecuada recolección.

D13-D14: 1. que los consejeros que lleven más de 3 años deben salir porque está establecido por reglamento, el cambio de administrador, el revisor fiscal, la licitación para la vigilancia, ah bueno eso es todo lo que se está escuchando en redes sociales y aquí los vecinos de la plazoleta han querido eso.

Presidenta: Por favor les repito a ellos que te están pidiendo el favor...

Administrador: Que los consejeros que lleven más de 3 años deben salir porque está establecido en el reglamento, el cambio del administrador y del revisor fiscal, la licitación para la vigilancia y se inviten a las 10 mejores empresas de Bogotá a revisar los contratos con la limpieza en los tanques y pintura de los bloques.

Presidenta: Sí, por favor tener muy presente eso aquí en la administración. Gracias

Administrador: Claro que si. D22, la cuota por tenencia de animales y mascotas

Presidenta: Ya la votamos

Administrador: Y ya, se acabó

Presidenta: Bueno, entonces voy a hacer una cosa, me parece prudente antes de cerrar esto, darle a una persona de cada zona la palabra de referencia a todo lo que hemos hecho esta noche, pero no es que vamos a hacer un larguero, les voy a dar 2 minutos y no más. Entonces de acuerdo al reglamento me están diciendo que me tengo que atener a que son 2 personas

por zona y ya. No te salgas por favor, porque en la medida que se salgan les queda la sanción...

Clemencia Cuberos, A6-418: Rápidamente, el reglamento establece la prohibición del uso de garajes para lo que no está establecido que es únicamente vehículos, caso particular que me tiene bastante preocupada, ahorita de pronto estaba un poquito alterada, pero realmente en el A6 hace 8 días y lo cuento como caso particular, no sé qué más casos haya acá en Paulo VI, ingresaron una cantidad de elementos como para una panadería, la señora arrendataria subarrendó el garaje, ya me he comunicado con la inmobiliaria, ellos no responden nada y lo más grave fue que ingresaron 2 pipetas de gas de 100 libras. Mi angustia es esa, entonces bueno, si bien es cierto ya estamos acostumbrados a ver mesas, mugre, de todo en todos los garajes, pues ya es costumbre, pero cuando mi esposo ve a las 11 de la noche que ingresan en un camión con todas esas cosas, es decir yo estoy supremamente asustada, ya citamos al comité de convivencia, y hago parte del comité, entonces yo quiero dejar esto para que tomen cartas en el asunto con los garajes a nivel general.

Raquel Medina, A15: Una propuesta que yo quiero hacer a la asamblea y es que no dejemos en saco roto el estudio de inclinación de los edificios con estudio de suelos. Eso es una propuesta que está haciendo la ASONAC, me pidieron mis representados que la hiciera que no quedó en el acta del bloque, pero no aparece acá, por favor revisar y mirar la viabilidad del estudio de inclinación de los edificios.

Álvaro Ortiz, B5: Es recordar lo que se habló en las reuniones anteriores, respecto al fondo de imprevistos que actualmente está en 2,5% y se quiere bajar al 1% para lo cual hay que reformar el reglamento, entonces la propuesta es a ver si se aprueba esta reforma de reglamento para poder acceder a esa reducción en el fondo de imprevistos.

Ampara Jaramillo, B16-108: He visto constantemente, he estado mirando ahorita que hay muchos... Lo que hablaban de los perros nuevamente, hay muchos perros y son cantidades de excrementos que ve uno en las zonas verdes, ya eso no es ni siquiera para los niños. Entonces yo sí estoy de acuerdo en que se siga cobrando esa cuota porque a las señoras les toca ir a recoger no solo de nuestros bloques, sino también viene gente de otras partes que nunca yo lo he visto, entonces eso me parece a mí, terrible, lo mismo la cuestión de las bicicletas como decía el señor... Y otra cosa, las mesas que están sacando en los locales comerciales afuera, no me parece bien, no sé

Presidenta: Bueno, ya tomamos nota de todo esto acá para tenerlo presente...

Paulo Orozco, C20: Yo tengo una proposición que básicamente es solicitarles a ustedes una posición y una votación. La proposición es que por parte de la asamblea se decida si la administración del conjunto tiene que ser alguien externo, ni propietario ni residente del conjunto de administración, ¿Por qué? Porque esas son las conclusiones fundamentales del informe de auditoría externa que se contrató y ya vimos los problemas que nos genera también algún tipo de conflicto de interés cuando la administración del conjunto está también haciendo convivencia acá. Entonces es una pregunta concreta, los asambleístas aprueban que se prohíba la contratación como parte de la administración de un propietario o residente del conjunto.

Asambleístas: Si

Pablo Gómez, C15-106: Siguiendo el lineamiento del señor delegado, Paulo insisto en que esta asamblea también ejecute lo que son los manuales y no solamente los de procedimiento, sino los de código de ética interna, nosotros como sociedad tenemos el derecho y tenemos la obligación de dictar nuestros parámetros, somos muy flexibles, muy laxos, con todo respeto por la población mayor adulta, por ciertas poblaciones, inclusive las generaciones entrantes.



Pero si no nos ajustamos a una realidad y somos estrictos en el cumplimiento de la ley y sobre todo del nuevo reglamento que vamos a modificar estamos en nada, las sanciones sociales tienen que existir para evitar que las persona delegadas en consejos y demás instituciones de la administración no tengan ese inconveniente y esa sobra de duda. Por lo cual nosotros tenemos que ser verdaderamente estrictos. En el comité de convivencia, en mi humilde opinión el 70% de los casos que llegan son bobadas, que no se aplica la lógica y el verdadero reglamento. Lo que los invito es que todo esto no lo dejemos en proposición, sino que sea votado, si no hoy, en la extraordinaria que podemos manejar para lo del presupuesto entrante. Pero que eso se haga efectivo, que haya una persona, que no hay, que controle al señor administrador y que no todo obviamente quede en objetivo del consejo, porque no vamos a dar abasto, gracias.

Paulo Orozco, C20: Listo Entonces verificación de quorum y votación de la proposición que se hizo.

Presidenta: Eso no quedó establecido ya que la cuestión de los 3 años y esas cosas. ¿No?

Asambleísta sin presentación: Que se prohíba que el administrador sea propietario o residente de acá.

Presidenta: Bueno, entonces se va a someter... Espérate voy a terminar y después hacemos esto allí, vamos a ver quiénes van a hablar de la zona D, 2 minutos. Yo pienso que personas que no han participado, aquí y allá.. Sí, eso es importante ahorita te doy... Por favor, tú tienes la palabra

Consuelo Meneses, D23: Yo voy a hacer una propuesta que hizo una residente de mi bloque que se fue en el acta, pero no salió ahí. La persona proponía que la asamblea aprobara la continuación para que este año se haga la modificación del reglamento y que esa modificación se haga encabezada por el consejo, pero que además haya un comité, por los delegados que quieran o las personas que quieran ayudar a modificar ese reglamento. Como lo hemos visto desde el primer día tenemos problemas en el reglamento, entonces era la propuesta.

Y lo otro era que se propone que nuevamente se haga una revisión, entiendo que en algún momento se hizo de vehículos abandonados, para que se llame a la grúa, se retiren, no sé, si se identifica de quienes son se les avise que se van a retirar si ellos no los retiran, porque hay algunos residentes que manifiestan que están ocupando un espacio y pues se necesitan esos espacios, entonces esas son las dos propuestas.

Solicito que se vote lo del reglamento para que le demos la potestad al consejo para que vuelva y retome eso y convoque para que este año si lo modifiquemos, gracias

Administrador: Quiero acotar al respecto a la sugerencia que hace la señora Consuelo. La administración en varias ocasiones ha hecho la gestión de los vehículos abandonados, casualmente con el abogado también aquí presente, estuvimos revisando el tema, se hizo toda la gestión y cuando vienen los de tránsito o los de las grúas a retirar, nos exigen que de los vehículos que se van a retirar esté desocupado el espacio para que puedan sacarlo. Es decir la grúa tiene que entrar en reversa, tener un espacio bastante amplio para que puedan sacar el carro sin problemas y aquí obviamente los parqueaderos viven full a toda hora y ha sido imposible la gestión que se ha hecho. Entonces aquí desafortunadamente los de tránsito o las grúas nunca le dicen a uno, vamos a las 8 de la mañana no, llegan a la hora que pueden que tienen disponibilidad y pues obviamente caen de sorpresa y no podemos hacer la gestión.

Gloria Cala, C8: ¿Y una acción legal...?

Administrador: Pues la legal es con tránsito y el debido proceso con la grúa y todo, pero no creo que haya...

Presidente: No porque ya son vehículos abandonados que de pronto y no están acá. La administración si quiere hacer una solicitud y solicito una aprobación señora presidenta que es la siguiente: de acuerdo a la elección del revisor fiscal se requiere si es posible tener un revisor fiscal suplente, debido a que si el revisor fiscal llega a ausentarse, llega a salir del país, o no se presenta, o alguna situación, llega a morir, obviamente tendríamos que llegar a hacer una asamblea teniendo en cuenta que si no hay un suplente se entraría a cumplir con la suplencia, sería mi sugerencia.

Jairo Ortiz (Bloque D21 Apto 410): Vamos a dejar la tarea incompleta, porque entonces dijimos que se da la autorización para que el consejo de administración avance en el estudio de alturas con un comité. Yo considero que tenemos que decidir cómo vamos a conformar este comité y otra cosa, que la documentación que haya se les entregue a esas personas, porque es que o si no vamos a llegar dentro de 15, 20, 25 días en las mismas, si hay una documentación que la hagan llegar.

Presidenta: Bueno, entonces señores del consejo, en su momento de posesión, por favor solicitar entre su orden del día hacer llegar a las personas del comité, quienes va a participar y entonces el comité lo tendríamos, que en este momento vamos a ver quiénes van a participar en él.

Mario Prieto, C3: Para esos los delegamos para que ellos escojan las personas y...

Presidenta: Es que no es de escoger, por eso es que no es... Entonces digamos que se presente en los bloques la sugerencia de quienes pueden participar mostrándoles las diferentes cotizaciones y quienes pueden apoyar al consejo para una toma de decisión en referencia a una situación económica para el conjunto..

Beatriz Sánchez, D6: Es que debido a las tarifas que han colocado sobre el espacio público, eso nos ha generado un inconveniente a los que tenemos parqueadero comunal porque en las noches nosotros no tenemos a veces cuando llegamos después de las 7 de la noche no encontramos espacio donde colocar el carro. Ahora si lo dejamos afuera hay 2 inconvenientes uno nos podrían cobrar si quisiera la policía nos puede cobrar por la noche porque lo tenemos en un espacio donde cobran tarifas... hasta las 10, pero exactamente entonces uno tendría que pagar en la noche pudiendo guardar el carro en donde tiene derecho. Y segundo es que ya en la noche si uno deja el carro por fuera está muy desolado porque ya casi no hay carros y nosotros no podemos pedirle a la vigilancia que nos cuidan los carros porque eso es espacio público, vía pública.

Entonces yo la propuesta que hago es que se rebaje a un vehículo por apartamento, que no sean dos, porque es que los que tenemos un vehículo si llegamos después de las 7 de la noche no encontramos donde guardar el carro

*Intervenciones fuera de micrófono.*

Beatriz Sánchez (Bloque D6): No, pero es que...

Presidenta: Bueno, miré, eso sí nos queda como difícil, nosotros decir que muchas personas ya tienen 2 carros y ponernos a hacer esa situación, pues es mi posición...

Beatriz Sánchez (Bloque D6): Eso me parece terrible, porque...

Presidenta: Pero entonces eso es una cosa que sugerimos y le pedimos al administrador que tenga en cuenta que podemos hacer para qué..

Beatriz Sánchez (Bloque D6): Pues no darles chip

Presidenta: Hacer, lo de que no sean 2 carros nos queda como... Pues creo que nos puede quedar...

Beatriz Sánchez (Bloque D6): Hay gente que tiene 2, 3 chips y pueden entrar...

Presidenta: Y por reglamento están 2, creo que por norma si son 2

Beatriz Sánchez (Bloque D6): Pero entonces debería de pensarse porque es que en serio, por las noches muchos no tenemos, por ejemplo, la zona D no tenemos donde guardar el carro y eso no es justo que personas tengan 2 o 3 carros y otros que no podamos entrar ni siquiera 1.

Presidenta: Bueno, hay 2 preguntas por votar y ya yo creo que terminamos con esto, porque yo creo que hemos sido demasiado amplios, yo les dije que a las 9:30 terminamos, a las 9:30 vamos a terminar.

Alba Lucia Meneses, D12: Solamente quiero decir que si nombrar al fiscal suplente no nos cuesta dinero lo podemos nombrar ¿No? Por reglamento está el suplente, entonces...

Presidenta: Atendiendo a lo que nos está diciendo la administración yo considero pertinente que votemos también esta situación porque en realidad le pasa, tiene un mal funcionamiento nuestro revisor nombrado este año, y eso debemos tener un revisor suplente al respecto. Entonces yo creo que eso hay que someterlo a votación y que quede establecido, no necesariamente tiene que ser él, eso lo elegimos nosotros también, o no sé cómo queda ahí

Revisor Fiscal: Yo les aclaro como queda el tema, los dos años anteriores si nos habíamos presentado varios revisores fiscales y en la votación se escoge el que tuviera mayor votación como principal y el segundo en votación quedaba como segundo y suplente, cuando yo vine la primera vez efectivamente y había sido suplente en la asamblea anterior y me gane ese derecho porque él renuncio. Entonces aquí qué paso. En este año solamente hubo 2 candidatos más, obviamente se habían citado varios, pero pues... Entonces se olvidó decir que el segundo que quedara de las 2 votaciones iba a ser el suplente y está por reglamento y el año pasado se hizo de la misma forma, entonces...

Normalmente para qué se utiliza el suplente. Para no llegar a hacer una asamblea extraordinaria y tener que volver a hacer convocatoria, analizar hojas de vida y volver a hacer todo el debido proceso para poder elegir otro revisor fiscal, entonces la propuesta de la administración es eso, sí se presentaron este año 2 el que gano queda de principal y el segundo sería el suplente, eso sí lo pone a consideración de ustedes

...Ah bueno, aclarando que el suplente no tiene honorarios, no tiene nada, sino que en el momento que la otra persona se ausente de ahí empieza a devengar el suplente, si en ese momento está disponible, no hay problema de nada y no haría ninguna función mientras que el otro está cumpliendo.

Presidenta: Bueno, entonces yo creo que casi, bueno no sé si soy abusiva al decirlo, pero creo que con lo que nos acaban de exponer lo único que tenemos es que quede en la grabación la disposición de que a raíz de que en el momento que se presentó la selección del revisor, entonces, el que quedó en segundo lugar de acuerdo a las normas queda como revisor suplente. Entonces por favor como el revisor que estaba actualmente está presente, por favor para que conste en la grabación por favor nos regala su nombre y así podemos establecer ¿Les parece bien que así sea?

Revisor fiscal: Si efectivamente no tengo ningún inconveniente para quedar como suplente y acepto la postulación.

Presidenta: Miren, yo dije que a las 9:30 terminamos, vamos a votar, la pregunta es...

Grupo Empresarial Nexos: Sí, señora, la pregunta queda redactada de la siguiente manera: ¿Aprueba que el cargo de administración se limite a personas externas a los propietarios y residentes del conjunto como lo recomienda el informe de auditoría externa evitando conflictos de interés en la administración? ¿Correcto?

Presidenta: Correcto, entonces vamos a proceder a votar.

Grupo Empresarial Nexos: Perfecto, a partir de este momento se encuentra habilitada la votación para que puedan ejercer su derecho al voto respecto a la pregunta que está proyectada en la pared...Señores asambleístas tenemos pendiente por votar el 16.509% invitamos a que quienes no han ejercido su derecho al voto realicen el proceso para aprobar o no aprobar la propuesta mencionada

Presidenta: Bueno faltan 13 personas por votar, pero tenemos un 83% yo considero que podemos ya cerrar la votación, entonces procedo a leer que con el 83.03% se aprueba que el cargo de administración se limite a personas externas a los propietarios y residentes del conjunto como lo recomienda el informe de auditoría externa evitando conflictos de interés en la administración.

Votación: ¿Aprueba que el cargo de administración se limite a personas externas, a los propietarios y residentes del conjunto, como lo recomienda el informe de auditoría externa, evitando conflictos de interés en la administración?



- ¿Aprueba que el cargo de administrador se limite a personas
- externas a los propietarios y residentes del Conjunto, como lo
  - recomienda el informe de auditoría externa, evitando conflictos de interés en la Administración?

Resultados de votación:

- Sí: 83.039%
- No: 3.014%
- Pendientes por votar: 13.948%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Entonces con esta votación les damos las gracias a todos por esto y...Ay, no perdón, si perdón

Álvaro Ortiz, B5: Yo tengo personalmente una duda porque en un numeral dice de las funciones, elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para un periodo de gestión comprendido entre el 1 de mayo y el 30 de abril del año inmediatamente anterior y fijar su remuneración. En ninguna parte dice que el segundo queda de revisor fiscal, entonces la costumbre no hace la ley. Entonces hay que volver a hacer una convocatoria para elegir el revisor fiscal suplente porque aquí no dice que el segundo en la votación. Si yo me equivooco reconozco el error, pero si no está escrito no puede ser así.

Administrador: Antes de dar finalización a la reunión, quiero informar que...

Presidenta: Un momento, por favor, no se pueden retirar todavía

Administrador: Quiero informar que la administración, el contador, el revisor fiscal y el asesor jurídico junto con la señora fiscal interno del consejo saliente, hicimos la respuesta al documento de Carlos Rodríguez que entregó en la asamblea del 16 de marzo, se les envió a sus correos electrónicos, pues para evitar la impresión del documento ¿Vale? Entonces sobre las 6 de la tarde se les envió a sus correos la respuesta, muchas gracias.

Presidenta: Bueno, entonces perdónenme, pero falta votar otras cosas, entonces voy a dar paso aquí a la secretaria que por favor me va a leer la del reglamento

Secretaria: Es una propuesta de la señora Consuelo Meneses, que pide que la asamblea ratifique al consejo para que continúe con la revisión del reglamento y se vote su modificación, con un comité que quiera colaborarle al consejo en eso

Consuelo Meneses, D23: Esperamos que los delegados participemos de verdad activamente en la modificación del reglamento para que quede allí realmente la representación de todos los bloques, porque el año pasado yo estuve en algunas de las sesiones, hubo personas del consejo anterior que fueron muy juiciosas, hubo otras personas que venían ocasionalmente, entre esas me cuento yo que no era delegada el año pasado, no era consejera, pero sí es importante porque o si no después va a salir el reglamento y vamos a volver al mismo tema de siempre, que nos están imponiendo, que ahí hay un tejemaneje, que la gente es corrompida, entonces participemos para que no pase eso ¿Vale?

Presidenta: Hay una cosa en referencia a eso que eso también de alguna forma hay que ponerle tiempos porque vemos que el consejo anterior se demoró y no se logró la finalidad que era tener un reglamento, por falta posiblemente de apoyo....Entonces vamos a votar esto que acaban de proponer, ¿Aprueba usted que el consejo retome la modificación del reglamento de propiedad horizontal del conjunto y lo trabaje con la comisión de delegados o residentes del conjunto voluntarios, para que en el 2024 se realicen los cambios definitivos? Si o no

Aristipo Rodríguez, B3: La Administradora anterior le pago a una señora \$9.000.000... no perdónenme, pero es la verdad, paga \$9'000.000 para que haga una copia mal hecha y además la llene de errores que no están metidos en la ley

Presidenta: Bueno, por eso estamos solicitando la revisión, la definitiva

Asambleísta sin presentación: No por eso, pero no se justifica que se pierdan \$9'000.000 porque la señora administradora los regalo...

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, a partir de este momento se encuentra activa la votación para la pregunta que visualizan en pantalla, 1 para sí aprobar, 2 para no aprobar...Tenemos pendiente el 13.786% por ejercer su derecho al voto, los invitamos a quienes se están retirando realicen su derecho al voto.

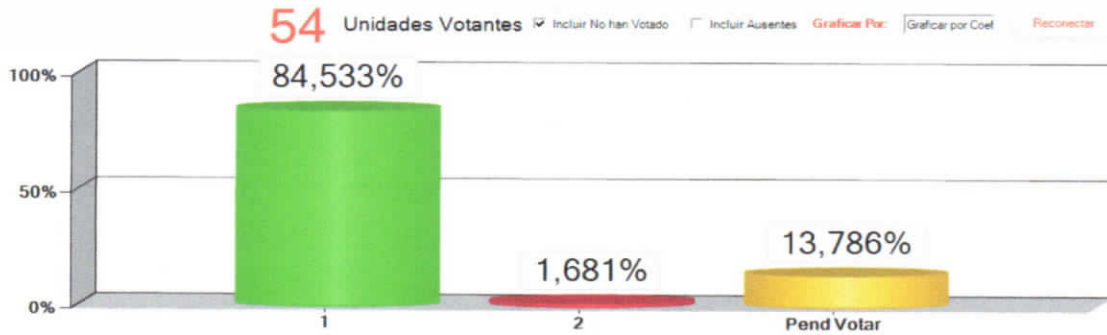
Presidenta: Bueno, retomemos y quiero decirles por qué esto necesito agilizarlo ya y dado que el 84.53% de los asistentes está bien, entonces se cierra la votación y por favor me lees el resultado y que quede...

*Votación: ¿Aprueba usted que el consejo retome la modificación del reglamento de propiedad horizontal del conjunto y lo trabaje con la comisión de delegados o residentes del conjunto voluntarios, para que en el 2024 se realicen los cambios definitivos?*

## CR PAULO VI PRIMERA ETAPA

Baset

ASAMBLEA CR PAULO VI PRIMERA ETAPA 11042024



¿aprueba usted que el consejo retome la modificación del  
■ reglamento de PH del conjunto y lo trabaje con la comisión de  
■ delegados o residentes del conjunto voluntarios, para que en el 2024 se realicen los cambios definitivos?

Resultados de votación:

- Sí: 84.533%
- No: 1.681%
- Pendientes por votar: 13.786%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Pablo por favor la vas leyendo en voz alta para que nos vayamos enterando. Por favor la leemos en voz alta Nexos...

Grupo Empresarial Nexos: Sí, señora, la pregunta queda redactada de la siguiente manera: ¿Aprueba la creación del código de ética para los funcionarios y su ejecución de la asamblea o consejo? Con opciones de respuesta 1 para sí, 2 para no ¿Es correcto señora presidenta?

Presidenta: Por favor nos aclaras un poquito, eso Pablo, Aprueba la creación, ¿No hay un código de ética?

Pablo Gómez, C15: Pues yo lo formula así, pero se puede replantear, lo importante es que se entienda.

Consuelo Meneses, D23. Perdóname, ¿Pero tú nos vas a aportar el código de ética? Porque no existe, aquí no existe

Pablo Gómez, C15: Pues precisamente, como vamos a hacer una reforma del reglamento, ahí se tiene que digamos conformar un...

Consuelo Meneses, D23.: El código de ética tiene que ser un documento aparte del reglamento... El código de ética del conjunto no existe, tocaría elaborarlo, entonces ¿cómo vamos a votar una cosa que aún no tenemos?

Pablo Gómez, C15: Pero por lo menos la creación

Presidenta: No, esa es una propuesta para el consejo de mirar cómo se hace eso, disculpa Pablo

Pablo Gómez, C15: Bueno. No hay ningún inconveniente, pero igual queda planteada, gracias

Presidenta: Hay una cosa, yo les digo que queda un vacío que me parece muy delicado y es lo que ustedes dijeron de lo de la lectura de lo del revisor fiscal. Entonces a mí eso me parece un poco delicado porque en la grabación quedó que aprobamos que el revisor que con la segunda votación. Y eso no se votó, no, pero entonces no escucharon lo que yo

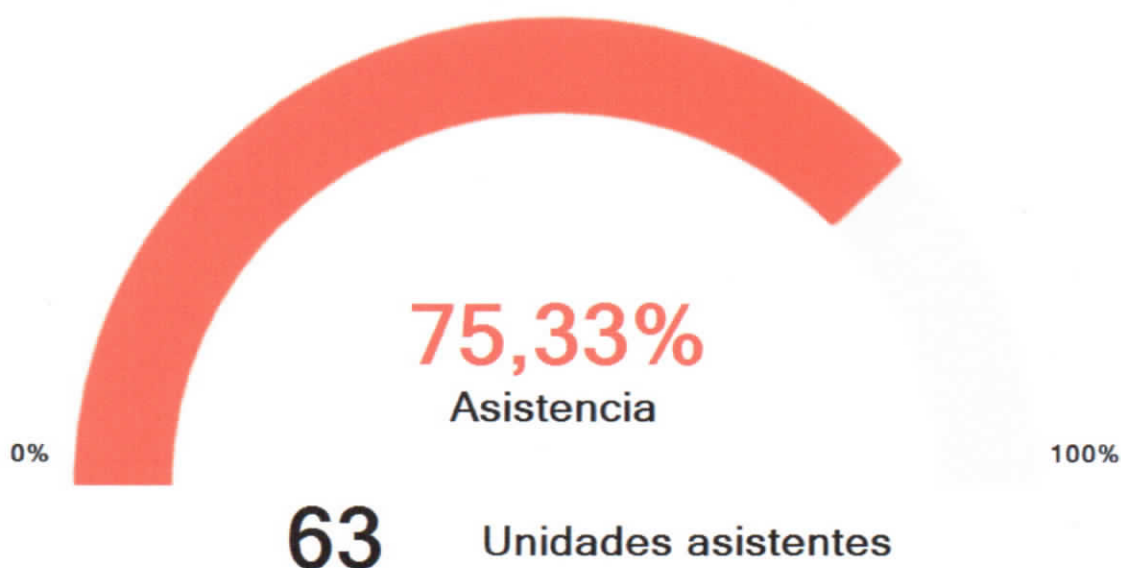
dije...Entonces, bueno, no se retiren porque hay que votar por la situación del revisor suplente. No que existía desde antes el suplente, pero por reglamento no aparece... Una cosa, lo podemos dejar para la asamblea extraordinaria que ¿No? Bueno, miren una cosa si ustedes se retiran en este momento hay una cosa que quedó grabada de que habían aceptado lo del suplente y no se puede. No se votó, entonces lo tenemos que votar, entonces por favor...Pero es que dicen que hay que votar en esta...Por favor vamos a someter a votación el quórum real, porque parece que se fueron, entonces miren que vamos a tener un problema, les...

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas para quienes ya entregaron el dispositivo, pero se encuentran en el recinto, por favor pasen a la mesa de registro para volver a reclamar su dispositivo, ya que vamos a realizar una verificación del quorum real ¿Perfecto?

Presidenta: Reclamen sus dispositivos porque tenemos que hacer esa votación, es necesaria porque... Es que es necesario...Bueno, quiero que me escuchen lo siguiente, tenemos dispuesta una pregunta, pero pensamos que a lo mejor no la tenemos...

Presidenta: Sí, voy a hacer es una aclaración, la aclaración es la siguiente, se propuso que hubiera suplente de revisor fiscal y se propuso que podía ser la persona que había quedado en segundo lugar, como no se somete a votación esto no tiene vigencia, quedó en el aire, entonces no vamos a ponerlo a su votación ni nada, simplemente quedo ahí y ya veremos en un futuro que...Bueno, muchas gracias a todos y declaró cerrada la asamblea,

Damos por terminada la asamblea 11 de abril del 2024 a las 9: 47 pm con el 75.33% de asistencia, muchas gracias a todos



Siendo las **9:47 pm** se da por terminada la asamblea general ordinaria del **CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI - PRIMERA ETAPA** Muchas gracias por su asistencia.

  
**MARTHA CERÓN**  
Presidente Asamblea

  
**RAQUEL MEDINA**  
Secretaria Asamblea