

ACTA No. 110

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS 2025
CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL

En Bogotá D.C., siendo las 8:22am del 29 de marzo del 2025 se dio inicio a la Asamblea General Ordinaria de Delegados 2025 del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa – Propiedad Horizontal, en la sede social ubicada en la Carrera 53 N°56-26, atendiendo la convocatoria de la Administración enviada mediante comunicación escrita el día 13 de marzo y adenda del 17 de marzo, 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 la Redacción del Acta de la Asamblea General 2025.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Aprobación de Reglamento de la Asamblea General.
5. Presentación de informes:
 - a. De la señora Presidenta del Consejo de Administración 2024-2025.
 - b. De la señora Fiscal Interno del Consejo de Administración 2024-2025.
 - c. Del señor Administrador y Representante Legal.
 - d. Del Comité de Convivencia 2024-2025.
6. Dictamen de los Estados Financieros por parte del Revisor Fiscal 2024-2025.
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros 2024.
8. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia 2025.
9. Elección del Consejo de Administración para la vigencia 2025 – 2026.
10. Elección Comité de Convivencia para la vigencia 2025 – 2026.
11. Informe de la Convocatoria para Aspirantes y Elección del Revisor Fiscal para la vigencia 2025 – 2026.
12. Autorización para realizar la convocatoria y Asamblea Extraordinaria para contratar:
 - a. Servicio de Vigilancia para la vigencia 2025 – 2026
 - b. Póliza de Seguros de Áreas Comunes para la vigencia 2026
13. Proposiciones y Varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Mauricio Márquez Ortiz, Administrador: Por favor comenzamos la grabación... Muy buenos días para todos, siendo las 8:22 de la mañana del 29 de marzo de 2025, con el 53,19% de un total de 46 unidades asistentes.... ¿Le pueden bajar el volumen al sonido? ¿Pueden bajar la música? Invito al señor Revisor Fiscal para que por favor nos colabore dando cumplimiento al quórum y dar inicio a la reunión.

Nelson Ortiz Ovalle, Revisor Fiscal: Muy buenos días. Es mi deber y competencia desde lo establecido en las normas de auditoría y la misma Ley 675, registrar para efectos del acta que siendo las 8:23 minutos de la Asamblea Ordinaria convocada para hoy, se tiene un quorum del 54,44%, que conforme al Artículo 39 de la Ley 675, permite sesionar válidamente, en asamblea ordinaria.



UNIDAD	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
A1 407	0,936	ADRIANA MARIA MARROQUIN RODRIGUEZ	8:06:49 a. m.
A2	0,936		
A3 401	1,1619	ABELARDO QUINTERO RENDÓN	7:40:19 a. m.
A4 410	1,1293	AURA MARÍA DÍAZ ABREÚ	7:34:58 a. m.
A5 107	1,3878	SOCORRO BERMUDEZ DE IZQUIERDO	7:28:13 a. m.
A6 418	1,2663	MARÍA CLEMENCIA CUBEROS RODRÍGUEZ	8:21:59 a. m.
A7 410	1,2559	LUZ ESTELLA MELO NIÑO	7:53:34 a. m.
A8 403	1,004	CONSUELO VELANDIA	8:13:06 a. m.
A9	1,0144		
A10 412	1,2611	DANILO LOZANO HERNANDEZ	7:59:39 a. m.
A11	1,004		
A12	1,4973		
A13 109	1,2615	PEDRO ELIECER ANGARITA ACOSTA	8:07:38 a. m.
A14 415	1,2611	CLARA INÉS ORTIZ DÍAZ	8:40:25 a. m.
A15 403	1,0092	MARÍA RAQUEL MEDINA SÁNCHEZ	8:23:36 a. m.
A16 407	1,2507	SONIA ROSA CASTAÑEDA RONCANCIO	8:08:01 a. m.
A17 105	1,2663	LUISA FERNANDA AVENDAÑO MAZ	7:44:08 a. m.
B1 406	1,1619	JOFREY JAVIER ORTEGÓN CARDOZO	8:07:08 a. m.
B2 106	1,3878	MARTHA YOLANDA GÓMEZ MÉNDEZ	8:42:00 a. m.
B3	1,0144		
B4 102	1,004	MARÍA PAULA CÁRDENAS SIERRA	8:40:50 a. m.
B5 412	1,2663	ÁLVARO ORTIZ CASTELLANOS	7:55:50 a. m.
B6	1,2559		
B7 409	0,7678	JUAN PABLO RAMÍREZ CRUZ	7:33:08 a. m.
B8 407	1,004	CLAUDIA MILENA TRIANA ARANGUREN	8:25:32 a. m.
B9 403	0,7574	MARTHA POVEDA GÓMEZ	8:10:29 a. m.
B10	1,0144		
B11 108	1,0144	GLORIA PALACIOS VELASCO	8:39:44 a. m.
B12 406	1,2507	YENNY ESPERANZA MELGAREJO MARÍN	8:45:23 a. m.
B13 401	1,4973	MARTHA ROCÍO VARGAS MAHECHA	7:55:33 a. m.
B14 112	1,5077	LAURA CAROLINA CUERVO ALARCÓN	7:58:58 a. m.
B15 104	1,1619	JAVIER DARÍO VALBUENA VALBUENA	7:39:26 a. m.
B16 108	1,1619	AMPARO LUCÍA JARAMILLO MARTÍNEZ	7:49:29 a. m.

UNIDAD	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
B17 101	0,7102	CONSTANZA CASTRO BALLESTEROS	8:26:10 a. m.
B18 412	0,7102	MARITZA INÉS PINEDA SÁNCHEZ	8:01:25 a. m.
B19 403	1,2559	JORGE ENRIQUE TELLEZ FLÓREZ	8:22:54 a. m.
B20 420	1,2663	CONSTANZA CECILIA MALAVER CHÁVES	8:58:28 a. m.
C1 105	1,2559	MIRIAM BERMEO PARRA	8:23:07 a. m.
C2 411	1,0196	CLAUDIA PATRICIA GUERRERO CHAPARRO	8:15:13 a. m.
C3 407	1,3878	AMANDA ROMERO MEDINA	7:58:32 a. m.
C4 420	1,3552	LIZETH SALAZAR SÁNCHEZ	9:12:23 a. m.
C5 402	1,3878	BEATRIZ STELLA JIMÉNEZ CENDALES	8:21:00 a. m.
C6 104	1,2507	SONIA EDITH PARRA GORDILLO	7:41:12 a. m.
C7	1,2611		
C8 414	1,0196	GLORIA PATRICIA CALA NAVARRO	8:23:57 a. m.
C9 407	1,0088	MAURICIO ALBERTO GÓMEZ BERNAL	8:41:33 a. m.
C10 103	1,004	MIRYAM RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	8:13:59 a. m.
C11 106	0,7678	MARTHA SUSANA URREA ARISTIZABAL	8:14:56 a. m.
C12 106	1,004	GABRIEL ÁNGEL TORRES GUERRERO	7:46:52 a. m.
C13	0,7678		
C14 107	1,2663	JULIA PRADA BRETON	8:24:20 a. m.
C15 411	1,5025	CLARA INÉS AMÉSQUITA JIMÉNEZ	8:09:42 a. m.
C16 109	1,2611	WILLIAM GABRIEL FERRO CHACÓN	8:27:04 a. m.
C17 403	1,004	ARID MARCELA COTRINO GONZÁLEZ	8:21:21 a. m.
C18 402	1,0092	MARCO TULIO ROJAS MARTÍNEZ	8:58:58 a. m.
C19 404	1,2229	SONIA GUEVARA CABRERA	9:17:24 a. m.
C20 412	1,2663	PAULO CESAR OROZCO RESTREPO	8:25:20 a. m.
D1 103	1,5025	GEOVANNI MONTAÑA CONTRERAS	7:42:28 a. m.
D2 413	1,2663	LUIS EDUARDO RUSSI CAMPOS	7:59:17 a. m.
D3 401	1,1619	MARÍA CRISTINA GONZÁLEZ RUIZ	8:10:51 a. m.
D4 419	1,1619	DERLY ROCÍO CÁRDENAS QUIROGA	7:54:00 a. m.
D5 401	1,5025	MARTHA PATRICIA CAMPOS GARCÍA	8:19:01 a. m.
D6 413	1,48	DALIA PATRICIA MARÍN ROJAS	7:55:17 a. m.
D7	1,4696		
D8 403	1,48	LAURENCIO JOSÉ SILVA	8:25:01 a. m.
D9 106	0,7678	LAURA CAROLINA CASTIBLANCO GONZÁLEZ	8:00:46 a. m.
D10 402	0,7574	ÁLVARO HERNÁN NEIRA GIRÓN	7:10:48 a. m.
D11 405	1,004	FRANCISCO ADOLFO MORA CALDERÓN	8:05:22 a. m.
D12 105	0,7678	LUZ MARINA MORALES SALAMANCA	8:41:49 a. m.
D13 417	1,5077	ALFONSO BOTERO MIRANDA	8:41:24 a. m.
D14 406	1,4973	JULIA PATRICIA VINCHIRA RAMOS	8:40:04 a. m.
D15 104	0,5211	LAURA CAMILA REALPE MANCIPE	8:26:48 a. m.
D16 403	0,7574	CARLOS HÉCTOR RODRÍGUEZ CARVAJAL	8:18:17 a. m.
D17 101	1,004	ILMA MÁRQUEZ GARCÍA	7:34:44 a. m.
D18 108	1,0144	ALBA CONSTANZA ROMERO RICO	7:48:16 a. m.
D19 411	1,2611	GINA ALEXANDRA FORERO RODRÍGUEZ	9:07:48 a. m.
D20 407	1,2507	ORLANDO ORTIZ MUÑOZ	8:14:43 a. m.
D21 410	1,1619	JAIRO HERNANDO ORTIZ CASTELLANOS	8:17:12 a. m.
D22 419	1,3878	LUIS FELIPE ALBARRACIN ARIZA	7:38:53 a. m.
D23 415	1,2559	CONSUELO MENESES BÁEZ	7:58:46 a. m.

UNIDAD	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
A COMERCIAL	2,1015	JENNY MORA MANRIQUE	8:49:59 a. m.
B COMERCIAL	2,3865		
C COMERCIAL	1,5902		
D COMERCIAL	1,8851		

Me asiste dejar dos mensajes de tipo legal. El primero: este es un acto democrático en el cual se tomarán decisiones según corresponda por mayoría simple o por mayoría calificada, según corresponda. Dos: las sentencias, cuando se han impugnado asambleas, para que no se vicié la asamblea, han determinado que se debe respetar el orden del día que ustedes aprueben, estrictamente. Es decir, no se debe polucionar la asamblea hablando de un tema que no es del punto que se trata. Esto puede ocasionar una impugnación, pero además contribuye a darle celeridad y productividad a la asamblea.

Luego en su momento, es mi deber llamar la atención si se está tratando un punto diferente. No se va de ninguna manera a negar el derecho fundamental a la participación y a la expresión, pero sí en el momento que corresponda. Ustedes bien saben que la tendencia en las asambleas, porque sé que tienen otras propiedades, es a tratar temas diferentes al que se tiene. No. Se aprobará un orden del día que estrictamente se lleva.

Por último, las sentencias también han determinado que, si bien es un acto democrático donde se va a votar por mayoría, quien considere que el voto por mayoría no cumple puede hacer salvamento de voto, y decir, yo dejo un salvamento de voto para los efectos y derechos legales que me asisten. Muy buenos días y esperemos que haya éxito en esta asamblea.

Administrador: Gracias, señor Revisor Fiscal. Continuando voy a hacer la lectura al orden del día... Ah bueno. Entonces primero vamos a hacer la elección del presidente y secretario de la Asamblea para hacer la instalación de la mesa... Entonces de los asistentes, ¿quién desea ser el Presidente de la Asamblea? Tengo aquí una candidata que es la señora Clemencia Cuberos, del bloque A6. ¿Correcto? ¿Alguien más desea ser Presidente? ¿O por unanimidad, podemos votar por la señora Clemencia Cuberos? ¿Alguien? Previamente, necesito que Nexos nos colabore -haciendo un paréntesis en la grabación-, para que todos verifiquemos que todos estemos con los dispositivos en buen estado y en votación. Gracias.

Grupo Empresarial Nexos: Los dispositivos están en la correcta ruta de votación, ¿abrimos la pregunta? Ya los dispositivos de votación están... ¿de quórum?

Administrador: ... Mientras hacemos este ejercicio, podemos verificar si dentro de los asistentes alguien desea ser secretario de la asamblea para dar continuidad y dar agilidad a este proceso. La señora Luz Stella Melo desea ser... ¿alguien más desea ser secretario para postularlo y hacer una votación? Ok. Entonces tenemos inicialmente a la señora Clemencia Cuberos como Presidente para la votación y la señora Luz Stella Melo como secretaria. Señor.

Grupo Empresarial Nexos: Ya está listo para hacer la prueba de verificación del quórum, entonces... Muy buenos señores asambleístas, cada uno tiene un dispositivo de votación que fue entregado en el momento de su ingreso. En este momento, para verificación del quórum y hacer un ejercicio de una votación real, vamos a tener la opción de SI y NO, para que puedan darse cuenta de que pueden votar por el SÍ y por el NO. Uno (1) y Ok para SI y dos (2) y Ok para NO y en la esquina superior derecha debe aparecerle un recuadro con un ok pequeño. Podemos iniciar el proceso. Pueden repetir el proceso las veces que sientan que sea necesaria. Si alguien siente que tiene alguna inquietud con su dispositivo de votación, alza su mano y nos acercaremos a darle solución... Si alguien tiene alguna dificultad, por favor alza la

mano, recuerden que en la esquina superior derecha aparecerá un Ok chiquitico en un recuadro.

Nos hace falta el 15%. Vamos a mirar quienes no han votado... En este momento, los dispositivos que no han ejercido su derecho al voto, por favor: A5... el primero es A1, A6, B16... C10 y C2... C10 es el único que hace falta... El único dispositivo que vamos a cambiar es el C10 ¿Cómo se puede evidenciar? en la gráfica de prueba, el 94,085% votó por el Sí y el 4,346% votó por el NO y se va a cambiar el C10... Es el único que tiene problemas en este momento.

Administrador: Listo, para dar continuidad, vamos a hacer la votación. Mientras tanto, vayan haciendo la pregunta. Revisamos nuevamente el quórum... Señores de Nexos, ¿podemos continuar?

Grupo Empresarial Nexos: Me permite un momento, le hago el cambio al dispositivo... Estamos registrando las personas que llegaron en el momento de la votación para entregarles...

Administrador: ¿Es necesario volver a hacer la prueba?

Grupo empresarial Nexos: No, estamos haciendo verificación.

Votación: Verificación de quórum.



- Sí: 94.085%
- No: 4.346%
- No han votado: 1.569%
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025.

Administrador: Listo, les agradezco, mientras tanto van agilizando el tema de la pregunta, si la señora Clemencia Cuberos es elegida Presidente de la asamblea... Mientras continuamos y ya tenemos a dos posibles candidatos como Presidente y secretario, podemos ir avanzando en mínimo tres personas para el Comité de Verificación del Acta. Gracias... Una vez que Nexos terminé de hacer la verificación ya podemos continuar... Señores de Nexos... Permitíame un segundo que los señores están terminando de cuadrar los dispositivos de las nuevas personas que llegaron. Bueno ¿ya podemos hacer la votación, señores de Nexos?

Grupo Empresarial Nexos: Muy buenos días, ya podemos iniciar la votación.

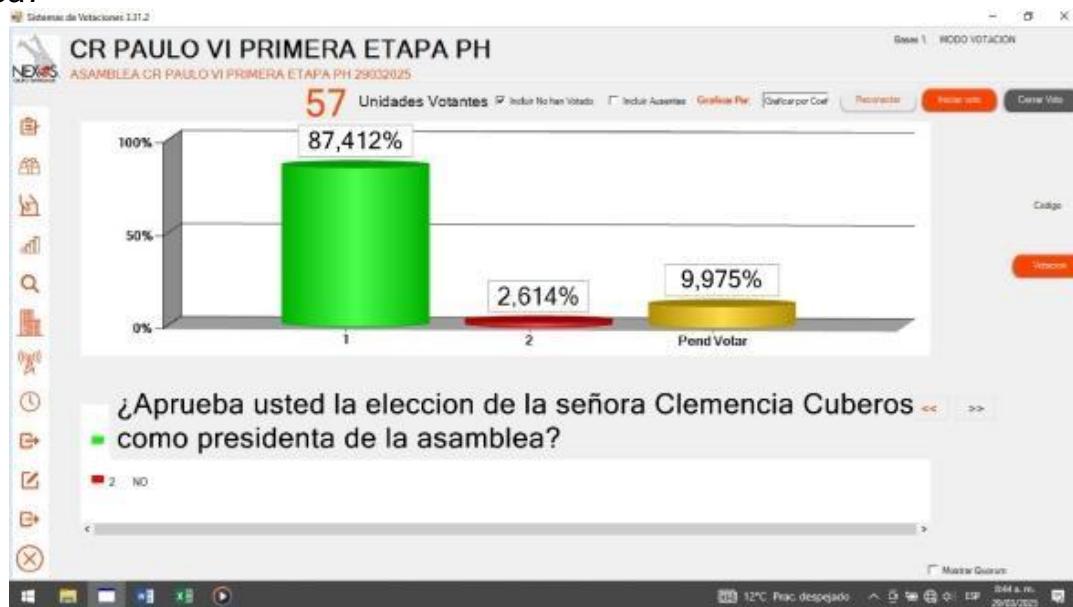
Administrador: Por favor la señora Clemencia Cuberos la desean conocer para poder elegir como Presidente, se puede colocar de pie para que la conozcan los asambleístas.

Clemencia Cuberos, A6: Buenos días señores asambleístas, mi nombre es Clemencia Cuberos y soy delegada del bloque A6. Espero hacer mi labor lo mejor posible, no soy experta en asambleas, pero como les digo la intención es poder llevar a cabo esta reunión de la mejor manera posible, ordenada y, sobre todo, voy a insistir mucho en el cumplimiento del tiempo para las intervenciones para que logremos llegar a una hora donde ya se haya concluido todos los temas y aquí la idea es colaborarnos, ustedes me colaboran y yo les colaboro con todo lo que sea, muchas gracias.

Administrador: Gracias, entonces, a la pregunta, ¿aprueba usted la elección de la señora Clemencia Cuberos como Presidente de la Asamblea? Ya que es la única candidata que se postuló... Por favor corregimos el apellido de la señora es con C...Listo cerramos la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Cerramos la votación. La votación fue cerrada. Para efectos del acta quedó:

Votación: ¿Aprueba usted la elección de la señora Clemencia Cuberos como Presidenta de la Asamblea?



- Sí: 87.412%
- No: 2.614%
- No han votado o se abstienen de votar: 9.975%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Queda aprobada la elección de la señora Clemencia Cuberos como presidenta de la asamblea.

Administrador: Listo. Le damos la bienvenida a la señora Clemencia Cuberos como Presidenta de la Asamblea para que por favor tome su lugar en la mesa directiva...Ahora seguimos con la votación para Secretario de la Asamblea, ¿alguien más se desea postular aparte de la señora Luz Stella Melo? Ok por favor se levanta señora Luz Stella Melo para que la conozcan, la referencien y damos la votación.

Luz Estella Melo, A7: Muy buenos días, mi nombre es Luz Estella Melo del A7, pertenezco en este momento en el Consejo y quiero colaborar para ser la Secretaria en la Asamblea 2025-2026.

Administrador: Muchas gracias, ¿se desea postular? Ok, Permítame, señora Clemencia, para que, por favor, le demos la palabra a la señora Aura María Díaz.

Aura María Díaz, A4: Quiero hacer claridad, si no es delegada, no puede ser secretaria de la asamblea.

Administrador: Si, señora, ella es Delegada por poder otorgado aquí y verificado por el Revisor fiscal, es delegada del bloque. Gracias... Le doy la palabra al señor Revisor fiscal para poder hacer claridad al respecto.

Revisor Fiscal: Bueno, me adelanto también, pero son precisiones legales, que conforme a ustedes lo establecen en su reglamento, debe ser certificado por el Administrador, no solamente por mí, por Administrador y Revisor Fiscal. Mire, los Reglamentos de Propiedad Horizontal que emanan de la directriz que otorga la Ley 675 son un plan, un contexto para que cada conjunto lo arme a sus necesidades, pero los reglamentos no pueden de ninguna manera por encima de normas superiores, como son los derechos fundamentales constitucionales, ojo, de ninguna manera.

Como ustedes saben, y por eso fue que me eligieron el año pasado, yo soy también abogado especializado en propiedad horizontal, donde impugno y respondo a impugnaciones de asamblea. Esas conclusiones y sentencias -que lo ratifica nuestro asesor jurídico, el Dr. Ricardo-, establecen que el poder en Colombia es válido, un poder, que no son sino dos tipos de poderes: el especial y el general. El especial es que le dice, "vaya usted allí para esos efectos", un efecto del poder especial es "vaya a la asamblea, me representa en todos los actos que se desarrollan", no se le puede restringir ningún derecho. Uno. Y el general es para todo: "venda la casa, no tenga la casa" hay por ejemplo gente que no vive acá y se puede perfectamente, son válidos.

En algunos reglamentos, como el de acá, dicen que debe ser propietario, pero no dice -porque no puede decirlo-, que no se va a reconocer el poder otorgado. Las personas, algunas pasaron poder y lógicamente yo tenía que pronunciarlo. El año pasado también alguna persona pasó poder y no se le permitió entrar, por lo que leí. En esa lectura, la persona hizo una tutela, la ganó, ¿qué demuestra una tutela?, que esa es la razón jurídica, la conclusión jurídica y se le reconoció, pero después de la asamblea.

Este año tenemos que ser correctos y atender las normas. Por eso, mi concepto que fue también avalado, vuelvo y repito fue revisado, era que se les tenía que respetar el poder y la señora entregó el poder y creo que otras personas también entregaron poder y a todos se les reconoció. Bueno no supe ese caso, pero los casos que yo supe este año en donde se les otorgó, algunos se reunieron conmigo, ¿a quién le asiste? al Revisor Fiscal que ustedes nombraron. Yo les dije "Sí señor, señor Administrador hagamos uso del derecho, respetémoslo" y afortunadamente lo reconocieron el día de ayer.

Conclusión, los poderes, así digan en el reglamento que, -porque no lo dice el reglamento tampoco-, si llegará a decirlo que no se reconocen poderes, no es legal y para resumir, el poder es una figura legal superior al reglamento que debe ser respetada, por eso quienes tengan poder pueden actuar.

Clemencia Cuberos, Presidenta de la Asamblea: Tiene la palabra la señora Consuelo Meneses.

Consuelo Meneses, D23: Buenos días, bueno yo quiero manifestar mi inconformismo con la interpretación que le están dando al Reglamento de Propiedad Horizontal, específicamente el Revisor fiscal, el abogado y en este momento el Administrador. Nosotros en el Reglamento de Propiedad Horizontal llevamos años aplicándolo y ahora resulta que una norma que es reglamentaria de la Ley 675 y como lo dice el Revisor fiscal de manera muy despectiva, ahí medio pa' que arreglen lo que ustedes quieran: no señor, el Reglamento de Propiedad Horizontal la Ley 675 es una ley marco y precisamente esa ley define que cada conjunto hará su Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo a sus características y sus condiciones.

Lamentablemente, hay personas que no han podido entender cómo es nuestro conjunto, espero que hoy, ahora que voy a darles un paneo, desafortunadamente, no logramos poder explicarle al detalle cómo es que se mueve esto. El Consejo actual, la mayoría del Consejo, se gastó casi todo el año entendiendo cómo es que funciona esta cosa, esto es un monstruo, pero no hay que tenerle miedo, hay que aprender, tenemos es que ser corresponsables nosotros como propietarios. Los compañeros que están aquí y que son Delegados porque ayer los nombraron, el Revisor fiscal, el abogado y el Administrador, lo lamento por ellos, pero no estamos cumpliendo el Reglamento de Propiedad Horizontal.

En últimas hay personas que dicen que nos estamos limpiando con el reglamento, es una grosería lo que ha pasado este año con este Consejo en ese sentido, pero no vamos a generar aquí una polémica y una discusión respecto a eso, porque vinimos a dar los informes y queremos que la gente reciba los informes. Desafortunadamente, no se les alcanzó a hacer llegar el informe a tiempo a todos. Mauricio tuvo una inconveniencia de salud y yo tuve que reemplazarlo, pero yo trabajo no logré tener el informe ocho días antes, pero se les pasó previamente para que alcanzaran a leerlo. Entonces, los invito para que no generemos en este momento una polémica con respecto a eso, creo que como se está realizando una modificación del reglamento posteriormente en una asamblea cuando ustedes reciban eso generarán la polémica, y si están de acuerdo aprobarán lo que aquí los señores están diciendo o no lo aprobarán, ¿Sí? Hoy sigamos el orden del día, por favor, y posteriormente, en otro espacio, generamos esta discusión que me parece fundamental para el conjunto.

Presidenta de la Asamblea: Bueno, señores asambleístas, vamos a parar esta, digamos esta discusión que se sale un poco de la discusión, porque si no, entonces empezamos a ampliar y alargar más el tiempo. El Dr. Nelson Ortiz va a leer la norma específicamente en este punto y dará sus explicaciones. Por favor, les voy a pedir desde ya, perdón, discúlpennme, pero vamos a tratar esto con el más absoluto respeto, por favor, esto que no se repita otra vez, por favor, muchas gracias.

Revisor Fiscal: Miren puntal y para efectos del acta: el derecho constitucional que otorga un poder -más cuando es general y los abogados mediante escritura pública-, es una norma imperativa, recordando que el poder otorgado no solamente le permite ser delegado de un bloque, sino que también le faculta para ser miembro del Consejo de Administración. Así lo decide, ojo, lo que acaba de citar la señora -está equivocada-, de hecho, el Art. 53 de la Ley 675 del 2001 versa en el capítulo 12 del Consejo de Administración obligatoriedad es el texto, los edificios o conjunto tendrán un consejo de administración integrado por un número impar de tres o más propietarios o sus delegados y el delegado es el propietario, entonces no es cierto que la ley no diga eso, cuando dice o sus delegados son sus apoderados, ya.

Administrador: Continuando con el orden del día, vamos a hacer la elección de la señora Luz Estella Melo como Secretaria de la Asamblea. Entonces para, que, por favor le damos inicio a la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Ya está abierta la votación: “¿Aprueba usted como Secretaria de la Asamblea a la... señora Luz Estella Melo?” Les recuerdo uno y Ok para SI y dos y Ok para NO. Si tienen alguna dificultad o problema con su dispositivo de votación, por favor alcen la

mano... ¿Cuánto tiempo dejamos para cerrar la votación, señor?... ¿señora Presidenta, cerramos la votación?

Votación: ¿Aprueba usted como Secretaria de la Asamblea a la señora Luz Estella Melo?



- Sí: 76.685%
- No: 16.230%
- No han votado o se abstienen de votar: 7.085%
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Presidenta: Si, cerramos la votación.

Grupo empresarial Nexos: Para efectos del acta, con una aprobación del 76.675% y con el no del 16.230% y abstención del 7.085% aprueban a la señora Luz Estella Melo.

Administrador: Muchas gracias, entonces ya tenemos la mesa directiva conformada por la señora Clemencia Cuberos como Presidente y la señora Luz Stella Melo como secretaria. Paso siguiente es el Comité de Verificación de Redacción del Acta, por favor, mínimo tres personas que deseen postularse para la revisión del acta una vez sea enviada por Nexos...Perfecto, tenemos aquí a la señora Beatriz Jiménez. Está también la señora Miriam Rodríguez, necesito otra persona adicional como mínimo.

Beatriz Jiménez, C5: Buenos días. Beatriz Jiménez, C5

Miriam Rodríguez, C10: Buenos días. Miriam Rodríguez, C10

Administrador: Otra persona que se desee postular para dar continuidad. Por ley tienen que ser mínimo tres personas...Se postula la señora Consuelo Meneses.

Consuelo Meneses, D23: Consuelo Meneses, D23.

Administrador: Consuelo Meneses. D23 para que, por favor, lo coloquen en la votación. La señora Miriam Rodríguez, C10 y Consuelo Meneses, si ella ya.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Ya abrimos la votación por las personas postuladas?

Administrador: Sí.

Grupo Empresarial Nexos: Perfecto tenemos postuladas a:

- Beatriz Jiménez, C5.
- Miriam Rodríguez, C10.

- Consuelo Meneses, D23.

PAULO VI PRIMERA ETAPA		
POSTULADOS COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA		
#	NOMBRE	UNIDAD
1	Beatriz Jimenez	C5
2	Miriam Rodriguez	C10
3	Consuelo Meneses	D23

Grupo Empresarial Nexos: ¿Ya podemos iniciar la votación?

Presidenta: Sí, ya.

Grupo Empresarial Nexos: Les recuerdo uno y Ok para SI y dos y Ok para NO, en la esquina superior derecha aparecerá un Ok pequeño. Si tienen alguna dificultad, o problema con su dispositivo de votación, por favor alzan la mano... ¿Ya cerramos o esperamos 30 segundos?

Presidenta: Cerramos la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Listo con la votación de ¿Aprueba usted el Comité de Verificación del Acta de la Asamblea 2025? Con una aprobación del 86.636%, con un “No” del 1.1270% y una abstención de 13.094%.

Votación: ¿Aprueba usted el Comité de Verificación del Acta de la Asamblea 2025?



- Sí: 86.636%
- No: 1.270%
- No han votado o se abstienen de votar: 12.094%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Queda aprobado el Comité de Verificación de la Redacción del Acta de la Asamblea 2025.

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta... Ya.

Administrador: Entonces les damos la bienvenida a las tres señoras, a la señora Beatriz, a la señora Miriam y a la señora Consuelo como la Comisión Verificadora del Acta.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Administrador: Continuando con la asamblea, se va a hacer la lectura y aprobación del orden del día... Entonces... ¿Perdón? Sí, pero tengo que leerla.

El señor Administrador da lectura al orden del día propuesto en la convocatoria, la cual se adjunta a la presente acta.

Administrador: Entonces vamos a realizar la aprobación del orden del día. A través de la presidenta lanzamos la votación.

Presidenta: Entonces procedemos a la votación del orden del día. A la aprobación. En este momento estamos en la lectura y aprobación del orden del día, procedemos a la votación.

Grupo Empresarial Nexos: El cuerpo de la pregunta queda de la siguiente manera, ¿aprueba usted el orden del día para la asamblea del 2025?, ¿es correcto?

Presidenta: Así es.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Iniciamos la votación... señora Presidenta?

Presidenta: Así es, empecemos la votación.

Grupo empresarial Nexos: Ya se inició. Muy bien, les recuerdo uno y Ok para SI y dos y Ok para NO ¿Cuánto tiempo damos para la votación?

Presidenta: ... ¿Ya? Ya está, cerramos la votación.

Grupo empresarial Nexos: Se cerró la votación, para temas del acta:

Votación: ¿Aprueba usted el Orden del Día para la Asamblea del año 2025?



- Sí: 91.846%
- No: 1.262%
- No han votado o se abstienen de votar: 6.892%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Queda aprobado el Orden del Día para la Asamblea del año 2025.

Presidenta: Tiene la palabra, por favor, se identifica con nombre y número de bloque.

Carlos Rodríguez, D16: Buenos días, quiero dejar una constancia simplemente, el Orden del Día que se aprobó, el cual hace parte de la convocatoria de la asamblea general de propietario del conjunto fue hecho incumpliendo el Art. 52 parágrafo 2, ya que no se envió la relación de propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes, incumpliendo también el Art. 39 parágrafo 2 Ley 675 de 2001. Gracias.

Administrador. Ok. Respondiendo a la intervención.

Carlos Rodríguez, D16: No es una pregunta, es una constancia.

Administrador. Ok, quiero dar, dejar también constancia en el acta que el tema de la cartera se les envió a todos y cada uno de ustedes al momento de hacer la reunión de bloques. Para esta reunión se supone que ustedes deben estar al día en expensas comunes, se supone que esta reunión es de delegados no de copropietarios. Correcto, es correcta la salvedad. Ok, muchas gracias. Creo que el Revisor Fiscal desea intervenir al respecto.

Revisor Fiscal: No, en efecto se cumplió. Que no se cumplió acompañando la convocatoria no indica que no se ha cumplido, porque aquí el mecanismo es diferente a otros conjuntos, ¿Sí?, El mecanismo es, previo a la legalización de una asamblea y una convocatoria tiene que haber delegados, que fue el procedimiento que se hizo, luego se cumplió.

Administrador: Gracias por la aclaración.

Presidenta: Bueno, continuando con el Orden del Día, antes de continuar con la lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea General, tiene la palabra el señor Administrador, que tiene algo para expresar.

Administrador: Claro que sí. El día de ayer se les envió a los delegados a través de correo electrónico una carta donde se les hizo informe del porqué se atrasó la cartilla y me voy a permitir leerla para que quede constancia en el acta.

El señor Administrador da lectura al comunicado 2-2025-257 del 28 de marzo de 2025, el cual se adjunta a la presente acta y que dice:

“Respetados Delegados:

Me permito informar a ustedes que, debido a una incapacidad médica en la semana del 17 al 22 de marzo de 2025, no fue posible entregar dentro de los tiempos establecidos la Cartilla 2025 por parte de la Administración.

Dentro de ese periodo, la presidenta del Consejo de Administración señora Consuelo Meneses Báez, terminó de elaborar la cartilla 2025 con los informes faltantes. Dicho documento quedó listo el martes 25 de marzo en horas de la tarde. De inmediato, se procedió a la elaboración de los libros impresos y argollados, los cuales fueron entregados el jueves 27 de marzo de 2025 hacia el mediodía. Paso seguido, hacia las 2 de la tarde, se procedió a hacer la entrega física de la Cartilla junto con el cronograma propuesto para la Asamblea de mañana sábado 29 de marzo a cada uno de los delegados a sus inmuebles.

Cabe anotar que la publicación de la Cartilla 2025 y el envío de la misma a los correos electrónicos, se efectuó el pasado martes 25 de marzo en horas de la tarde.

Ahora bien, la Presidenta del Consejo de Administración, también durante ese periodo, procedió a gestionar y a programar las reuniones para socializar, previo a la Asamblea, los Estados Financieros para el conocimiento de la comunidad en general, las cuales se realizaron el día miércoles 26 de marzo a las 10 am y el día jueves 27 de marzo a las 2 pm.

De antemano, pido excusas por los retrasos y traumatismos generados, por no tener a tiempo la información previa a la Asamblea General de Delegados. Debo dejar claro que, previo a la incapacidad médica, se estaba cumpliendo con lo previsto tanto en el Reglamento de Propiedad Horizontal como con los compromisos con el Consejo de Administración, pero por circunstancias ajenas a mi voluntad, se presentó este imprevisto, pero que se pudo sacar adelante gracias al compromiso que tengo con ustedes y con el Conjunto Residencial.

Agradezco a ustedes la atención y comprensión a la presente”.

Gracias. Quiero entregar a la Presidenta de la Asamblea el correo de la señora Raquel Medina informando que para hoy ella puede asistir hasta las 4:30 de la tarde y que pasada esa hora la va a suplir, valga la aclaración, su suplente de ahí en adelante. Entonces, para dejar constancia. Gracias.

También llegó carta de la señora Sonia Guevara Cabrera que por temas que ella es la cuidadora de un adulto mayor, que es la señora madre que tiene 100 años, obviamente no puede estar en este momento en la. Discúlpeme... ¿Acaba de llegar, Sonia? Ah bueno, entonces ¿Hacemos caso omiso de pronto a esta?

Aura María Díaz, A4. Hay que leer el resto del contenido, Mauricio por favor.

Administrador: Voy a leer el contenido... (*El señor Administrador da lectura al comunicado de la señora Sonia Guevara Cabrera, delegada principal bloque C19, la cual se adjunta a la presente acta*). Hola, Sonia, buenos días, bienvenida.

4. APROBACIÓN DE REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL

Presidenta: Bueno, entonces... vamos a proceder con la aprobación del Reglamento de la Asamblea General... Perdón... ¿hay objeciones al Reglamento de la Asamblea? Vamos a hablar únicamente sobre ese tema. Entonces, la señora, tiene la palabra.

Consuelo Velandia, A8: Yo quiero comentar lo siguiente: ahí dice que se entregaron el jueves, yo recibí la invitación y la cartilla ayer 11:30 de la mañana ¡Ayer! ¡Es imposible que uno pueda ni siquiera leerla de ayer a hoy! Entonces a mí me parece que, si el señor Administrador estaba incapacitado y no se pudo entregar, se habría podido correr un poco la asamblea y nos hubiera ido mejor así pudiéramos haber leído.

Administrador: Señora Consuelo, respondo a su inquietud, porque son tres personas que hasta ayer se le entregaron la cartilla y la correspondiente certificación como Delegado, que fue a usted, a la señora Luz Estella Melo y al señor Laurencio Silva, quienes hasta ayer se les autorizó su delegatura por medio de los poderes. Por eso le estoy respondiendo a su inquietud en este momento. Gracias.

Presidenta: En el orden seguiría el señor Carlos.

Carlos Rodríguez, D16: Leí el reglamento propuesto, no estoy de acuerdo en que simplemente se limite: Primero el tiempo para haber revisado la información, entonces llegamos a una asamblea completamente desinformados. Segundo, las restricciones de la documentación para la inspección, como era la no existencia de las actas escritas desde el mes de julio al mes de diciembre, las cuales yo vine a inspeccionar. Y tercero, no estoy de acuerdo en que se limite simplemente a una intervención por persona, a ocho intervenciones de un tema y le den un minuto, cuando de cada tema yo tengo diez preguntas para cada informe. Gracias.

Susana Urrea, C11: Quiero preguntar una cosa y no es personal, ¿la señora Luz Estella por qué recibió la cartilla hasta ayer si ella viene como suplente? Si la persona que estaba como principal debió haber renunciado, dicho que no iba a participar, excusarse y a su vez pasarse los documentos a la señora, ¿por qué no surtió eso antes de ayer?

Administrador: Vuelvo y repito, el tema de las tres personas que por reglamento se les autorizó su delegatura y la señora Luz Stella Melo, me recuerda. Ya le confirmo si la señora renunció a la delegatura para que la señora Luz Estella Melo pudiera venir acá.

Revisor Fiscal: Mire, invito a lo siguiente por favor: con base, en los conceptos que debo entregar también porque me responsabilizo como abogado, invito a que sigamos la asamblea protocolariamente y soportadamente para las decisiones y demás. No se les quita el derecho de impugnar a quien quiera, por las razones que quiera. Se asisten de un consultor, de un abogado, le dicen me pasó esto, me violaron este derecho, pero este no es el escenario por favor para ese texto.

Mi invitación profesional porque es que cuando se impugna será ese escenario, ya sea que les mandaron todo a tiempo, ya sea que les entregaron y demás, tienen ese derecho. Con base en eso los invito por favor, a que si ya consideran que fue irregular, que no se recibió información, que la información suministrada no cumple con los protocolos normativos de una asamblea, hagan uso de ese derecho, pero hoy el escenario es otro, que son las decisiones que se tienen que tomar después de que se entreguen los informes. Señora Presidente, continuemos, por favor.

Presidenta: Bueno, entonces, continuando con el orden del día, estamos en la lectura y aprobación del reglamento de la asamblea general y procedemos a la votación... ¿Perdón?

Voces fuera de micrófono.

Administrador: Le doy la palabra al señor Revisor Fiscal para aclaración de este tema. Un segundo.

Revisor Fiscal: De nuevo, desde las conclusiones legales en impugnaciones. Miren: el orden del día que se trae, es un orden del día legal. Yo no puedo hablar de estados financieros antes de aprobar un orden del día, por ejemplo. Se les está proponiendo porque es un trabajo que se hizo y sí, en ese sentido doña Consuelo tiene toda la razón, fue un trabajo muy arduo que se hizo y lo respeto en el cual yo no voy a involucrarme, pero lo respeto. Si eso no se aprueba, se tomarán alternativas. Me explico, hay un reglamento que se leyó, que ya se conoce que casi es el mismo que se tiene, se tiene que someter a votación. Si no se aprueba, se pasarán a las alternativas, pero si se aprueba se está respetando el derecho democrático de elección, se aprobó y continuamos, no antes. Es la mayoría la que decide, invito por favor a que pongan a aprobación y si se aprobó seguimos y si no se toman alternativas.

Presidenta: Entonces nuevamente, en este momento se colocaría en aprobación el Reglamento de la Asamblea General y si no se aprueba, seguimos las directrices que nos dice el doctor.

Grupo Empresarial Nexos: El cuerpo de la pregunta queda de la siguiente manera: ¿aprueba usted el reglamento... presentado en la cartilla de la asamblea 2025?

Presidenta: Un minuto para votar, por favor... Señores de Nexos, por favor, agilicemos un poquito los procedimientos allá, por favor, para poder dar continuidad a la reunión... ¿Ya está la pregunta, cierto? Tienen un minuto para votar, por favor, 20 segundos.

Grupo Empresarial Nexos: Les recuerdo uno y Ok para SI y dos y Ok para NO, en la esquina superior derecha aparecerá un Ok pequeño... Si alguien tiene algún problema con su dispositivo de votación, alzan la mano. ¿Cerramos la votación?

Presidenta: Cerramos.

Votación: ¿Aprueba usted el reglamento presentado en la cartilla de la asamblea 2025?



- Sí: 82.867%
- No: 5.180%
- No han votado se abstienen de votar: 11.953%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Queda aprobado el reglamento presentado en la cartilla de la asamblea 2025.

Grupo Empresarial Nexos: Para la pregunta, ¿aprueba usted el reglamento presentado en la cartilla de la asamblea 2025? Con una aprobación del 82.867%, con el 5.180% con el no y una abstención del 11.953%.

Presidenta: Continuamos con el orden del día. Bueno, en este momento me permito dar lectura a unas pautas que son muy importantes de tener en cuenta para ver si... le damos una continuidad más precisa a la reunión. Voy a recordarles el comportamiento en el salón social: No hablar entre sí, escuchen, por favor, lo primero que toca hacer es escuchar. No hablar entre sí para evitar murmullos. No levantarse de la silla y no hablar en lenguaje de señas. No comer ni fumar. Levantar la mano para formular preguntas cuando el Presidente de la Asamblea lo indique.

Presidenta: La intervención de los delegados solo podrá realizarse a través de preguntas levantando la mano todos al final la presentación de los informes del año 2024, para que no haya interrupciones en el desarrollo de la asamblea, teniendo en cuenta: ejercerse con el debido respeto, dirigirse a la Asamblea y no a una persona en particular, identificarse como Delegado del respectivo bloque, direccionarse sobre el tema específico para el cual se autorizó su intervención. No escribir agravios, calumnias, u ofensas de palabra o de hecho a las personas participantes, miembros del Consejo o colaboradores de la Administración. Y muy importante, no aplaudir al finalizar de cada intervención de los asambleístas ni para aprobar ni para rechazar. Muchas gracias y les recuerdo nuevamente lo de los celulares, por favor, colóquenlos en silencio. Muy amables.

5. PRESENTACIÓN DE INFORMES:

a. DE LA SEÑORA PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2024-2025.

Presidenta de la Asamblea: Entonces seguimos con el punto quinto. Estamos atrasaditos media hora y nos vamos a poner al día... en este momento entonces informe de la señora Presidenta del Consejo 2024-2025, con un tiempo aproximado y ojalá que sea de máximo 40 minutos. Muchas gracias... Bueno, como estamos atrasados, vamos a dejarlo entonces en 30 minutos... o menos.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Buenos días, compañeros de vivienda. Mi informe de pronto no es tan preciso como el de los años anteriores, pero corresponde a la dinámica que llevamos en este consejo 2024-2025.

Nosotros nos preocupamos muchísimo porque no todos teníamos claro cuál era la dinámica del conjunto ni la dimensión y empezamos a mirar los derechos de petición que llegan, que por cierto hay unos que son desde mi punto de vista muy personales, constituyen un detrimento patrimonial porque hay personas que se dedican solo a escribir y escribir, pero nada proactivos. Todo es intentando mirar dónde está el quiebre del administrador, del personal de administración o de cualquier otra persona.

Nosotros tratamos de ser muy positivos y desde ese punto de vista fue que se escribió el informe que ustedes tienen en sus manos, en el cual lo que intentamos es que todos los propietarios tengamos un conocimiento o un acercamiento por lo menos a qué nos enfrentamos cuando vivimos en Paulo VI, o sea en qué dimensión estamos. Y es una cordial invitación para que todos, en este consejo también intentamos darle uso a esa página web, porque sabemos que no tenemos mucho dinero, tenemos personas aquí que viven en pobreza oculta y muchos también tienen dificultades económicas, entonces la idea aquí es no macartizar a nadie ni nada, sino la idea de nosotros era mirar cómo trabajamos para plantear algunas soluciones, que es posible que ustedes al final cuando se las plantee en la parte de proposiciones, no nos las aprueben, no pasa nada, pero por lo menos les va a quedar es la inquietud para que lo piensen. ¿Sí?

Entonces, y que pensemos que debemos ser corresponsables de lo que pasa en el conjunto. La administración aquí no es más que una empresa de servicios que nosotros obviamente pagamos, pero eso no nos da derecho tampoco a coger al personal sobre todo al personal operativo de la administración y a las chicas que están aquí en la entrada para decirles lo que se nos dé la gana porque eso pasa muy frecuentemente.

Aquí han habido cosas terribles, y yo creo que uno puede decir todas las cosas de una manera educada, sin maltratar a la gente. Incluso gente... personas de aquí que tienen que salir los compañeros porque o si no el vecino que vino les pega. Hay cosas, que no tienen sentido, entonces yo los llamo a que hagamos la racionalidad. Eso no quiere decir que no exijamos nuestros derechos, que no exijamos las cosas, pero de una manera correcta. Por eso, en ese informe dice algo de eso.

Entonces, bueno, para no demorarme tanto, les pido el favor de que me dejen terminar mi informe, y luego, si tienen alguna pregunta, la miramos. Voy a tratar de hacerlo muy rápidamente, si a alguien le molesta lo que yo digo, discúlpeme con anticipación, no lo hago por ofender a nadie, se trató de hacer una radiografía de lo que entendimos que era el conjunto.

Bueno, entonces, lo primero que quisimos exponer aquí, era que la Asamblea General De Copropietarios 2025, tiene como objetivo examinar la situación general de la propiedad horizontal y tomar las decisiones pertinentes a partir de los análisis y propuestas que se presenten en el desarrollo de la misma, incluida la revisión del presupuesto ejecutado en la vigencia anterior y la propuesta de presupuesto para la presente vigencia.

Esto como por hacer precisiones. Sugerimos nosotros, respetuosamente, que ustedes tengan en cuenta los siguientes valores en nuestra copropiedad y, en lo posible, los adoptemos para tener una mejor convivencia:

- El respeto, generar un compromiso permanente con el bienestar y la armonía entre vecinos, respetando las diferencias con los demás, ejerciendo el autocontrol y la comunicación asertiva.
- Desarrollar las estrategias o acciones pertinentes para tener la información suficiente antes de emitir un juicio a partir de rumores, que es muy frecuente.
- Desarrollar el sentido de pertenencia o corresponsabilidad con el conjunto residencial, siendo propositivos y participando en las actividades que coadyuven a mejorar las condiciones del conjunto y, por ende, valorizar la propiedad de los inmuebles que lo conforman.
- Tratar a las demás personas por igual, independiente de su condición, raza, sexo, rol laboral o social, tener presente cómo nos gusta que nos traten.
- No agredir a las demás personas ni verbal ni por escrito y mucho menos de forma física.
- Responsabilidad. Leer y tener el reglamento de propiedad horizontal siempre a la mano para consultarla y no realizar acciones que vayan en contra de lo estipulado allí.
- Justicia. Actuar imparcialmente, respetando la normatividad y evitando las preferencias.
- Actuar siempre con equidad y respeto.

Luego de ser nombrado el consejo 2024-2025 en la asamblea de hace un año, exactamente fue el 20 de marzo, nosotros tuvimos una reunión de empalme, eso fue el 29 de marzo, perdón, y la reunión de empalme del consejo saliente y consejo entrante que éramos nosotros, se realizó el 17 de abril de 2024. En esa reunión de empalme se nos dieron unos documentos, el reglamento interno del Consejo de Administración para ser revisado y ajustado. Consideramos pertinente que volviera a elaborarse.

El consejo 2024-2025, la verdad, el único ajuste que realizó, es que dijo que lo que estaba allí textualmente del Reglamento de Propiedad Horizontal, se citara que estaba en el reglamento y se quitara eso de ese documento. Entonces eso será lo que le entregaremos al nuevo consejo.

El documento borrador de modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, que en ese momento ya llevaba tres años de trabajo de los consejos anteriores, nos lo entregaron para que lo retomáramos y le diéramos continuidad a esa labor a ver si finalmente sale la modificación del reglamento. Si sale o no sale, es decisión de nosotros, los propietarios. Por favor, les pido que cuando este documento se le entregue al nuevo consejo, ellos terminen la labor que falta, que es muy corta, y luego nos lo socialicen, realmente a conciencia definámolo, analicemos y miremos si sí o no. Hay puntos importantes que merecen esa modificación, pero si al final la asamblea decide que no, bueno, se habrán perdido esos años, esos cuatro años de trabajo con la gente que ha trabajado en eso y no pasó nada, ¿cierto? Si nosotros leemos a conciencia y verificamos y estamos ese acuerdo, entonces lo aprobaremos. Esa es como la invitación. Luego de ello, se procedió a elegir la mesa directiva y allí empezamos nuestra labor.

¿Cuáles fueron los objetivos del plan de trabajo de nuestro consejo 2024? El objetivo general fue velar por el mantenimiento y conservación de la copropiedad a partir de un adecuado funcionamiento en pro de salvaguardar el patrimonio de los propietarios, teniendo en cuenta la normatividad vigente. Para nosotros, el Reglamento de Propiedad Horizontal es clave, no porque seamos nosotros el Consejo 2024-2025, sino porque es un reglamento que viene funcionando desde el 2016 y con sus falencias y cositas que hay que modificarle, ha hecho que este conjunto funcione. Entonces nos parece que es fundamental. Es la reglamentación de la norma de todo lo macro que nos da la Ley 675.

Revisar mensualmente la gestión realizada por la administración del conjunto residencial a partir de la comprensión de las características del conjunto e informarle al administrador sobre las temáticas o actividades que considere deban tenerse en cuenta para el mejoramiento de la copropiedad. Hubo una interacción sana con el administrador, aquí nadie le mandó al Administrador, se le hacía las sugerencias y el señor respondía positivamente a lo que le parecía que debía responder, lo cual no hay problema ¿Listo? Bueno. Luego vamos a mirar cómo se desarrolló el plan de desarrollo, que eso lo tienen también en la cartilla.

Entonces, lo primero que se abordó fue lo relacionado con la creación del comité de trabajo en alturas, que por mandato de la Asamblea, porque en la Asamblea no se aprobaron las propuestas que se traían para hacer la infraestructura del trabajo en alturas que requiere utilizar los empleados de la copropiedad o de la Administración, perdón, porque son empleados de la Administración, pero trabajan para la copropiedad.

Entonces, se hizo la citación y el resultado de ese análisis por ese comité se aprobó. Ah bueno, se hizo todo el estudio, se llevó a una Asamblea Extraordinaria que algunos de ustedes participaron en esa Asamblea Extraordinaria el año pasado y allí se aprobó finalmente que la Administración contratara al Grupo Vitrina para que hicieran ese trabajo, el cual están adelantando. Hay cosas, que ellos darán su informe, pero hay cosas que no han podido hacer porque ustedes saben que somos Bien de Interés Cultural, entonces todo debe ser aprobado por patrimonio y desafortunadamente patrimonio tiene el problema que tiene contratistas y los cambia, entonces eso se ha dilatado un poco en el tiempo. Pero bueno, ese detalle lo miraremos con el nuevo consejo, el de esos contratos.

Con base en ese análisis que se hizo con esos expertos, empezó la época de lluvias y empezó la emergencia, entonces empezaron los propietarios a mandar derechos de petición angustiados porque tenían... se les escurría el agua, que se les filtraba el agua, etc.... Entonces ¿qué pasó? Como hubo una emergencia, en ese mismo comité con los expertos que nos ayudaron allí, que fueron residentes Ad Honorem de la copropiedad, porque es otro aporte que hay que tratar de traer, porque aquí se tenía la costumbre de que todo se paga y todo no se puede pagar. Aquí no tenemos dinero suficiente para pagar todo... y tenemos personal muy valioso que vive en el conjunto. Si uno empieza, y es lo que les digo la corresponsabilidad: si yo tengo el conocimiento y tengo el ratico participó y aportó ¿cierto? Desde que se pueda hacer, hay que hacerlo.

Entonces tuvimos personas que nos acompañaron, aportaron sus análisis, una de ellas, la resalto, es la hija de la señora Luz Estella Melo, que es una persona de Seguridad y Salud en el Trabajo – SST especializada, que trabaja en alturas y que nos hizo caer en cuenta, además categóricamente, que en efecto la estábamos embarrando como conjunto y era que no estábamos cumpliendo la norma en SST. Nosotros no teníamos realmente aquí un profesional que liderara el desarrollo y la implementación de ese sistema y eso es super importante.

Y una vez, entonces, primero por la emergencia, ¿qué nos tocó definir?, que había que mirar cómo contratar un Manlift para que hiciera la limpieza de las canales, porque casi todos los edificios lo que tienen es que se les tapan las canales por los árboles. Entonces empezamos la búsqueda del Manlift y como ustedes lo pueden ver allí, nos llegaron tres empresas con tres cotizaciones: una \$203.000.000 era para limpiar... los 80 bloques de los canales de estos, una vez no más. Una valió \$203.000.000 y pico, otra \$294.000.000 y otra \$51.000.000. Pues nos tocó obviamente optar por pintucaritas, le digo yo, Pintu Nueva Imagen que fue la más económica.

Y se realizó la actividad para contrarrestar esa emergencia que teníamos en el momento, porque el volumen de querellas era bastante alto y uno no le puede decir todo el tiempo a la gente: "Ay no, tiene que esperar" hasta que se haga con un contrato que se puede demorar un año. Entonces eso fue lo que hicimos en ese momento, pero tampoco podemos pensar en que

podemos estar contratando ese servicio cada ratico porque no tenemos presupuesto para eso. Entonces eso se lo digo para que lo tengan claro, porque eso está amarrado a la propuesta de la compra del Manlift que luego la miraremos al final.

Bueno, también se realizó la iniciación del cumplimiento de las actividades estipuladas en el cronograma aprobado por la Asamblea Ordinaria. Hace un año, el 29 de marzo, se aprobó un cronograma de trabajo para la modificación del reglamento y eso tenía varios pasos. El primero era que se le socializaba a los delegados y los delegados tenemos responsabilidades, se les dio la responsabilidad en asamblea para que socializaran con la gente de su bloque cada uno y recogieran las observaciones o le indicaran a la gente que hiciera las observaciones y las hicieran llegar a la administración para que cuando se creara ese comité de modificación del reglamento, se tuvieran las observaciones recogidas de la comunidad en general del conjunto. Esa actividad se hizo, no llegaron muchas observaciones, pero las que llegaron obviamente se recogieron.

Se generó luego el siguiente paso de acuerdo al cronograma, que era generar el comité de modificación del reglamento de propiedad horizontal con los Delegados. Se citaron a todos los delegados y llegaron unos no más. Ahí es donde les digo que tenemos que ser más proactivos, tenemos que, si queremos que esto mejore, y nosotros que somos propietarios no hacemos nada, entonces que un tercero lo haga, eso no puede ser. ¿Cierto? Hay que hacer conciencia al respecto. Es una invitación respetuosa, pero piénsenlo.

Bueno, entonces se generó el comité y se empezó a hacer la actividad. Esa actividad tuvo 17 reuniones y de esas 17 reuniones tenemos un documento que se le va a entregar al nuevo consejo y esperamos que ya surtan los últimos pasos. Hasta ahí ese plan.

Luego se hizo la verificación de la información relacionada en el informe de la auditoría externa realizada por una cobertura de los últimos 10 años que fue presentada en la Asamblea Ordinaria General de Delegados 2024. Obviamente, los que estamos en el Consejo no somos expertos en todo. Entonces, nosotros qué fue lo que hicimos: Les dijimos al señor Administrador y al jurídico que por favor estudiaran el documento y al contador estudiaran el documento y nos dijieran realmente, porque hace un año en la exposición que hizo la señora que hizo la auditoría externa dijo que tenía \$80.000.000 que ella no había podido identificar que eran. Entonces el Administrador junto con el Tesorero, hicieron la revisión e identificaron los soportes. O sea, ahí no había hallazgo.

Pero no hay problema. Lo que tenemos que tener claro, porque toda la gente y en los rumores lo que se dice aquí es que se robaron esa plata, pagamos \$20.000.000 porque son unos ladrones. No señores: el Consejo 2021-2022 creo, llevó la propuesta la aprobó como tal y la llevó a una asamblea y la asamblea la aprobó y fíjense que era el tema de los últimos 10 años. No estábamos ensañados contra específicamente ningún Administrador. Queríamos tener la claridad en ese momento como Asamblea que en los últimos años no habíamos tenido un desfalco astronómico u otra cosa.

Sabemos que en la Administración anterior hubo algunos problemas que luego el abogado ahora en su informe de gestión va a decir qué proceso hay, pero no es... esa auditoría externa, el espíritu de la auditoría externa era saber que había pasado en los últimos diez años ¿Listo?, Entonces, como no hubo hallazgo se cerró. Eso está publicado en la página web en la parte de informes hace días ¿Sí? Qué pasa: Eh, nosotros, obviamente... ah ok. Me corrige el abogado, me dice que sí hubo hallazgo, que lo que no hubo fue detrimento patrimonial. Entonces él ahora lo explica mejor que yo. Yo les digo no hubo hallazgo en el sentido de que pues la gente, les digo por todos los rumores que le llegan a uno, la gente esperaba una gran pérdida patrimonial o cosas así, pero eso no era.

El espíritu de una auditoría es revisar si todo estuvo bien o se encontraron hallazgos y qué tipo de hallazgos se encontraron. Eso es. Entonces no tenemos que ensañarnos con que "uy

queríamos darle más palo a tal persona". Ese no es el espíritu de la auditoría. Pero si ustedes quieren revisarlo como les digo, la Administración hace días ya lo subió a la pestaña de informes, que yo sé que no es tan fácil manejar la página web, esa es una de las cosas que nos quedó pendiente, pero hay que actualizar esa página web y ponerla de una manera amigable y decente, no como en este momento está manejándose, como si todo fuera un tablero... un bloque. Listo.

Bueno, verificar la información presentada por la Fiscal Interna 2023-2024 en la cartilla entregada para la Asamblea Ordinaria General de Delegados, eso también se solicitó que se revisara porque como les digo, desafortunadamente, primero, no todos éramos expertos y no todos tenemos el tiempo para estar aquí, todo el tiempo dedicado a la Administración, entonces uno hace lo que se puede hasta donde se puede. Entonces, ahora más tarde, respecto a ese punto, el jurídico va a hacer las aclaraciones pertinentes, por eso mejor no me meto ahí. Bueno, sigamos.

El plan de desarrollo: Entonces, por el Artículo 7º de nuestro reglamento se supone que cada 5 años debemos actualizar ese plan de desarrollo. Ese plan de desarrollo lleva muchísimos años en que no se actualiza. Nosotros retomamos la tarea, se convocó a las personas que quisieran participar, etc., desafortunadamente, muy poquita gente, hay una persona que vino a dos reuniones y en la segunda dijo, eso no nos compete a nosotros, eso que lo haga el Administrador, creo que hay una confusión de las funciones del Administrador y lo que nosotros como copropietarios debemos decidir y analizar. Entonces con las dos personas que siguieron seguimos. Había otra persona, vino a una reunión y no volvió.

Entonces qué hicimos: lo que hicimos fue un ejercicio de análisis básicamente. No les traemos ningún plan de desarrollo en este momento porque no se hizo, pero hicimos un análisis y la conclusión de nosotros, porque en años anteriores yo me acuerdo que discutían que eso no se puede llamar plan de desarrollo, lo de menos es el nombre, lo demás es que tenemos que organizar este territorio y mirar nosotros como propietarios qué queremos ahí. Entonces llegamos a la conclusión, incluso se discutió también en el grupo de modificación, comité de modificación del reglamento que el problema no es el nombre.

Entonces decidimos ponerle la propuesta y dejarlo como plan de mejoramiento integral del conjunto, ¿listo?, que no es otra cosa que mirar cómo queremos planificar nuestras zonas comunes y ¿cuáles son nuestras zonas comunes?, son las que tenemos dentro de los bloques, y es la estructura del bloque, la cubierta, la fachada, etc., esa es una cosa que son zonas comunes.

Pero aquí lo que tenemos realmente que planificar es lo que tenemos en nuestras zonas verdes que esas son de uso privado. Ese tema es importante que lo miremos como copropietarios porque es que eso afecta también la valorización de nuestros inmuebles. No es que yo tengo mi apartamento, me encierro en el apartamento y que todo el mundo mire a ver qué soluciona. No. A mí también me compete, porque todo eso va a tener que ver con mi propiedad inmueble.

Bueno, nos encontramos también que el corte de césped y el plan de poda. Había una contingencia, tenían una máquina, un carrito podador que se había comprado en vigencias anteriores que era eléctrico y resulta que el carrito se dañó, cuando nosotros llegamos el carrito estaba dañado, y la gente obviamente molesta porque el pasto crecía y uno también molesto porque salía, yo tengo dos perros, salía con mis perros y yo con botas, el pasto me daba casi a la rodilla, etc., y entonces dijimos oiga venga, pero ¿qué es lo que está pasando? Muy rápidamente, obviamente ellos nos dijeron: el problema es que nada que conseguimos los repuestos del carrito ni quien lo arregle. Porque es un carro chino y es eléctrico.

Entonces qué entendimos: que no se deben comprar carros eléctricos. No, ni de ninguno, porque si no tiene representación aquí, distribuidora de repuestos, no tiene sentido. Pero

adicional a eso, es que a los carros eléctricos se les daña la pila muy rápido y cuando tú haces como dos o tres cambios de pila, ya has pagado lo que vale el carro otra vez y sigue dañándose. Entonces, la conclusión de nosotros como Consejo fue comprar un carro podador porque teníamos que solucionar que fuera a gasolina y eso fue lo que se hizo. Hubo unos consejeros que dijeron “nosotros queremos estar ahí” y no sé qué, porque aquí todo siempre es lo del robo, que ustedes van a robar, no sé qué, la mordida, entonces, muy bien, nos ayudaron, estuvieron presentes, perfecto. Se compró el carrito podador. Se compraron también, dos o tres guadañas. Eso para solucionar la contingencia. Eso en cuanto al carrito podador.

También se hizo una verificación que nos pidió la Administración de elementos que tenían allá en el espacio que era la antigua antena parabólica, elementos que ya realmente para nosotros como conjunto eran basura, había que evacuarlos. Entonces se hizo una actividad allá, fuimos y verificamos realmente que fueran realmente elementos en mal estado y tal y se dio viabilidad a que eso se chatarrizara y se vendiera, se dio de baja.

Lo otro que les decía, bueno, las zonas verdes del conjunto, que también nos llegaban todavía en esa época derechos de petición: “Ah, ¿el Administrador porque no quiere decirle a la Secretaría del Medio Ambiente o que le diga a la UAEPS que venga y nos pida el pasto, si hace años lo podaban? Entonces se están robando la plata porque es que todo eso lo hacen pa’ robarse la plata”.

Entonces, ¿qué pasó?, hicimos la averiguación, resulta que no es que se roben la plata. Es que como les digo que esas zonas verdes son de uso privado y si ustedes miran la norma, el Distrito no poda nada que sea de uso privado. Durante muchos años lo hicieron porque ni ellos lo tenían claro. Llegó algún inteligente a trabajar allá y se dio cuenta y dijo “Ah ah, este hasta ahí llegó”. Entonces por eso hace unos años para acá que nos tocó asumir la poda del pasto. Todo eso se los digo para que lo tengamos claro y además no nos desgastemos haciendo derechos de petición a la administración, cuando no se puede hacer nada, ¿sí?, entonces no tiene sentido.

También, le hicimos seguimiento a la gestión mensual realizada por la administración del conjunto residencial, entonces mensualmente, la administración en cabeza del Administrador nos entregaba los informes de sus diferentes áreas operativas y también de las otras áreas, las exponía en el consejo y nos daba los informes todo compartido en un drive para que cualquiera de los consejeros pudiera verlo. Si alguien no lo quiso ver, fue porque no quiso. La información estaba ahí disponible. ¿Sí? Sí claro, y porque por lo que les digo: nuestra idea también era hacer ahorro, cero papel en lo posible, porque no podemos seguir gastando la plata, así como si fuéramos un banco, entonces eso fue lo que hicimos.

Lo otro que se hizo como Consejo es que desde la primera mesa de trabajo que tuvimos la primera reunión, nosotros le dijimos al Administrador, él nos lo preguntó y nosotros le dijimos y él nos dijo: ¿Les mando toda la correspondencia solo a la Presidenta o a la Fiscal o a todo el Consejo? Nosotros le dijimos, no señor, a todo el Consejo, es decir, todos los consejeros conocíamos lo que llegaba. No todos ayudaban, pero por lo menos todos conocíamos lo que llegaba.

Es desafortunado y eso tiene que ver allá con la observación del señor que hizo de que no tenemos las actas al día. Claro que no las tenemos, porque un consejero por motivos personales respetables tuvo que retirarse del consejo y los otros consejeros ninguno quiso ayudar a hacer las actas, nadie quiso ejercer como secretario, que esa es una de las tareas que hemos asumido con la Fiscal Interna y con otra consejera que nos ha ayudado también, que esperamos poder concluir las y dejarlas al nuevo Consejo al día ¿Listo? Aunque no eran nuestras funciones, las asumimos porque qué íbamos a armar un desplante porque no se pudo, pero tocaba mirar y atacar todos los frentes en la medida que se podía. Bueno.

Seguimiento al estado de las zonas comunes del conjunto residencial: Como les dijimos en la cartilla, nosotros hicimos un recorrido de todas las zonas comunes, incluso nos tomamos el atrevimiento de ir a los cuartos del servicio de cada edificio, porque cuando al principio lo tratamos de hacer, vimos unos cuartos del servicio un desastre. Entonces vinimos, hablamos con el Administrador, le dijimos: "mira, eso no puede ser así". Además, recordemos que los cuartos del servicio son de propiedad de cada bloque o de los bloques que lo tienen. Esos cuartos del servicio históricamente, yo no sé por qué se les había metido en la cabeza que disque eran de la administración. Yo dije ¿cómo así?, esos cuartos no son de la administración, están en nuestras escrituras y son de nosotros. La administración no tiene ninguna propiedad aquí en el conjunto, nosotros todos tenemos nuestros inmuebles y tenemos, somos propietarios de zonas comunes en el coeficiente que nos corresponde.

Esos cuartos del servicio, el uso y el mantenimiento, ¿de nosotros que depende? Pues dar los materiales, la administración nos da la mano de obra. Allí podemos guardar cosas de todo el bloque, porque es que lo que les digo, tenemos que mentalizarnos que las zonas comunes son de todos, no de uno: no es del delegado, no es del que se le dio la gana de adueñarse de eso, no señor, esas zonas comunes son de todos y como tal es responsabilidad de todos mantenerlas. Entonces ojo con eso. Esos cuartos del servicio los hemos sostenido, porque no hay un área específica para que el personal de la administración pueda guardar las cosas del aseo y pueda cambiarse y dejar allí sus cosas, mientras hace su horario laboral.

Hace años, nosotros mismos los propietarios generábamos el desorden, le decíamos a la señora del aseo: "¿Ay sumercé quiere este sofá? Se lo voy a regalar. ¿Quiere esta ropita? Se la voy a regalar. ¿Quiere esta sillita? Se la voy a regalar". Se la regalaban y las señoras todo eso lo guardaban en el cuarto del servicio. Lo que les digo, alcanzamos a ver cuartos así este año, el año pasado perdón. Y ahora al final fuimos y los recorrimos, y qué sorpresa tan maravillosa, casi todos estaban arregladitos. Entonces hay unos a los que les falta mantenimiento, les falta terminar de organizar sus cosas. Pero eso es otra cosa que es importante, que nosotros como delegados tengamos claro, ¿Sí?, y que les compartamos eso a los propietarios de nuestro bloque. Esos cuartos hay que mantenerlos al día y claro que sí tenemos que compartirlos con la Administración porque no hay otra área donde se pueda guardar lo del aseo y puedan ellas cambiarse y guardar sus cositas en el día. Eso es. Y pues lo que ya les decía, se hizo la revisión de todo el resto de cosas.

La seguridad: Como Consejo, abrimos la convocatoria, de acuerdo a la norma vigente para el año pasado, de la Superintendencia de Seguridad... de Vigilancia y Seguridad para el servicio prestado. Se presentaron todas las empresas, de allí estuvimos aquí trabajando en el Consejo, escogimos los tres personajes, las tres empresas, se calificaron y de allí salieron tres empresas y, se llevó eso a Asamblea y la Asamblea escogió, volvió y cayó la empresa que estaba. Para los que no los quieren lo lamentamos, pero nosotros hemos tratado de ser lo más imparciales posible y nos parece maravilloso que esas cosas las decida la Asamblea y no las defina el Consejo, es lo más sano.

Las zonas internas de parqueo: En cuanto a las zonas internas de parqueo, el gran problema que tenemos en el conjunto, por eso les traemos una propuesta que puede ser loca, luego la miramos en la parte de propuestas, pero el gran problema que tenemos aquí es que no tenemos parqueaderos suficientes para todo el mundo. Miren, nosotros somos 1180 apartamentos y 80 locales, eso es lo que tenemos. Los garajes privados son 534, pero no los cuento para las zonas internas de parqueo. Estamos mirando lo otro. El ejercicio lo intentamos hacer con la administración y ya tenemos clarísimo que no hay ni siquiera un espacio para cada apartamento, ni siquiera pa' lo que no tienen garaje privado, entonces ese es un problema y aquí pasan muchas cosas: Se regañan entre ellos, han habido peleas, ha habido de todo por el tema del parqueadero.

Porque, por eso les decimos que miremos esos valores que como personas debemos llevar para vivir en convivencia porque es muy importante. Ustedes supieran todo lo que se ve aquí, todo lo que se ve con los guardas de seguridad que trapean con ellos el piso, porque, aquí es “Usted no sabe quién soy yo” ¿No?, y “usted trabaja aquí porque yo le pago”, ¡Que atrevidos! ¡Nosotros no les pagamos, les paga la Administración a través de la cuota que damos, eso es cierto. Pero eso nos da derecho a coger a un guarda de seguridad y decirle lo que se nos dé la gana, casi irnos a golpes con el guarda o con el personal operativo de la administración o el personal administrativo que nos atiende. Entonces, ojo con eso, es importante que transmitamos esa información porque se ven cosas terribles, la verdad.

En relación con... la Administración con el Consejo trabajó el tema de la campaña de reciclaje, que nos parece importante. Allí no solamente se trabajó la campaña de reciclaje aquí, sino también se le informó a la gente, se les dio el póster que trae dónde podemos ir a depositar lo eléctrico, el aceite, todo eso. Pero en nuestra campaña metimos la canequita del aceite porque la chica de SST muy juiciosa nos consiguió, y si nosotros envasamos el aceite en botellita tapado, lo metemos en la canequita amarilla, cuando haya suficiente, ella tiene un contacto que viene y se lo lleva, ¿sí? Entonces eso es importante.

Bueno en cuanto a eso, es importante que entendamos que si, como conjunto lográramos realmente hacer el reciclaje con las bolsas de colores o las canecas de colores como las tenemos, podríamos en algún momento optar por la ¿cómo se llama esto?, la tarifa multipropósito, multiusuario perdón, que no es otra cosa que uno le avisa a la UAESP, ellos vienen y miran realmente cuál es la basura que va para el relleno, la pesan y con base en eso podríamos tener una rebaja en nuestra cuota de basura del recibo. Pero eso, yo sé que es a largo plazo, pero eso solamente se lograra si somos conscientes, tenemos que reciclar desde la fuente, eso es desde nuestro apartamento, nuestro local, etc.

El Consejo de Administración, bueno, el otro tema es el tema de las mascotas, otro gran problema que tenemos. Desafortunadamente, algunos de los que tenemos mascotas, bueno yo no, yo soy juiciosa con mis animales, pero tenemos algunas personas que como antes se pagaba la dichosa cuota de canes, que recordemos que desde el año pasado por asamblea se quitó y además tocaba quitarla porque ya había problemas jurídicos con respecto al tema porque eso en ninguna parte está sustentado legalmente. Entonces se quitó. Si a alguien le llega en el recibo todavía la cuota de canes, es porque debe de los años anteriores, no porque se le esté cobrando, ojo con eso, porque el otro día un propietario me paro y me dijo oiga y ustedes, yo le dije señor por favor recoja porque está dejando el popó ahí y eso no es correcto. “Pero, ¿cómo así?, si yo pago la cuota de canes” y le dije “No señor, si usted está recibiendo eso es porque debe de antes”, pero lo de la cuota de canes ya no se está cobrando, pero independiente de eso, sí.

Entonces lo que yo les digo, cómo, esas zonas verdes son para nuestro disfrute, los de nuestras familias, los de nuestros amigos, los que vienen a visitarnos, etc. Entonces entendamoslo, ¿cierto? Si tenemos un animal, el pobre animal no tiene la culpa, miren que la gente hasta le coge rabia al perro y no al dueño, pero ¿quién es el culpable? El dueño. Esos animales, esos seres vivos, dependen totalmente de nosotros, si claro, son nuestro apoyo emocional, nos dan amor y todo y a nosotros nos importa cinco. No es correcto. Es increíble que uno salga y encuentre gente con el perro suelto y ahí se hace el loco o mirando el celular, no es correcto, eso yo pienso que es cultura ciudadana y nos falta reforzar el tema. Es importante, nadie dice que no tengamos, ahora obviamente no vamos a tener una perrera, porque es que el uso de nuestro conjunto es netamente residencial, los apartamentos, comerciales, los locales comerciales y los garajes son para parqueaderos, que es el otro problema que tenemos.

Tenemos que hacer conciencia o sea ¿por qué queremos que nos cobre multas por todo? ¿Sí?, Sí eso queremos, claro hay que ponerlo y entonces, perfecto porque eso también nos

ayudaría a entrar platica pa' la administración, pero me parece terrible, deplorable que nosotros lleguemos a esos extremos, en lugar de nosotros mismos entender, por eso yo les digo, importantísimo entender en qué conjunto vivimos y cuáles son las características del conjunto. Y como queremos, yo supongo que todos los que estamos acá estamos interesados en que este conjunto siga. Yo sueño y soñábamos, con algunos miembros del consejo, decíamos que si logramos que Paulo VI mejore, podemos ser como cualquier barrio de esos europeos que llevan 500 años y están perfectos, ¿sí?, pero ¿eso depende de quién? De nosotros los propietarios. A un arrendatario no le interesa eso generalmente, porque no es su propiedad, entonces ojo con eso, por eso la importancia de tener en cuenta dónde está mi corresponsabilidad.

El Consejo también participó el año pasado, porque como les digo, ya tenemos el sistema de gestión de SST, que obviamente todavía no está al 100%, pero se ha venido montando rápidamente. Entonces para el simulacro de octubre se participó, desafortunadamente la comunidad, nosotros los propietarios y residentes participamos muy poquito. La gente no entiende la importancia de la prevención ante un evento. Se hizo una capacitación, se invitó obviamente a los trabajadores, ellos si asisten, tienen su brigada bien montada, todo, y el resto del mundo, nosotros ni idea. Con decirles que en ese recorrido que hicimos en todos los bloques, encontramos que solamente dos bloques Camilla Fel, la de primeros auxilios. Pero lo más interesante es que la tienen, pero la mantienen encerrada en el cuarto de servicio. Entonces en una emergencia está encerrada, si no está la Delegada o la señora del aseo no se puede utilizar, ojo con eso, ¿Listo?, y es una invitación para que en lo posible nosotros miremos cuáles son los elementos que necesitamos para una emergencia. ¿Señora?

Voces fuera de micrófono

Presidenta de la Asamblea: Discúlpeme, por favor, vamos a esperar a que la señora Presidenta del Consejo termine la intervención y luego procedemos a las preguntas.

Presidenta del Consejo: Yo también me distraje y dice que sí. Entonces, lo que les digo, ¿Qué otra cosa ayudó el tema de gestión de SST? Ayudó a empezar a mirar y organizar esos contratistas que tenemos y a nosotros también como delegados de bloque. Porque resulta que vamos a hacer una obra y el delegado del bloque o el bloque es el que escoge a quien contratar. Pero resulta que no le exigimos lo de seguridad social, ni los elementos de protección personal para sus empleados ni nada. Eso era un relajo, ¿sí? Lo único que se les pedía aquí cuando solicitaban la factura, lo de seguridad social creo y ellos pasaban lo que les parecía, entonces con la nueva chica eso se ha venido poniendo en cintura. Y es importante que entendamos que así debe ser, porque cualquier accidente laboral que ocurra en nuestro predio nosotros respondemos. Entonces ojo con eso porque no queremos vernos abocados a demandas por ser irresponsables, entonces hay que mirar el tema.

El otro tema es que como Consejo también revisamos el Manual de Funciones nuevamente, porque el anterior estaba un poco desactualizado, además teníamos un nuevo perfil que había que meter, etc., y ese Manual de Funciones nos da esa planta de personal que tienen ahí, que lo tienen en la cartilla y bueno, el manual va a quedar acá, se le entregara al nuevo Consejo, se queda en la Administración si alguien quiere venir a consultarla ahí va a estar para la consulta ¿listo? Ese manual de funciones es fundamental, ese manual de funciones no es por jugar. Ese manual de funciones quiere decir que esos perfiles que tenemos ahí, el Administrador con todo y su autonomía que quiera, está obligado a cumplir lo que está allí, es igual que en el contrato, ahí se les estipula, igual que tienen que revisar el Reglamento de Propiedad Horizontal, eso es clave.

Se definieron también como trabajo de nosotros, los términos de referencia y evaluación de los proponentes para el proceso de contratación de la póliza de áreas comunes. Se abrió la convocatoria pública, ustedes debieron haberla visto, se publicó en el tiempo, todas esas

convocatorias se publican en El Tiempo, se publicó en El Tiempo, se publicó en la página web y se les mandó un comunicado ¿creo? No recuerdo si se les mandó el comunicado ¿creo que sí? ¿a los delegados? Bueno, de lo de la póliza, pero igual, eso es abierto, es abierto para todo el mundo. Solamente se presentaron dos aseguradoras, el corredor de seguros que teníamos Avanti y Seguros del Estado. En asamblea aquí, la asamblea por mayoría decidió Seguros del Estado. Es respetable, ellos están desde el primero de enero. Esa póliza nos aumentó como en ciento y pico a \$200.000.000 con respecto al anterior, pero es respetable, fue decisión de la asamblea, nosotros como asamblea tomamos las decisiones y las asumimos económicamente también. Entonces ojo con eso.

Bueno, el Consejo de Administración, de acuerdo a lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, aplicó las multas pertinentes. La verdad, aplicamos unas, no las hemos aplicado todas, si las hubiéramos aplicado todas, de pronto andaríamos más derecho, pero no hubo tiempo para ponernos a aplicarlas todas. Pero lo ideal si sería aplicarlas todas, porque si no aprendemos racionalmente, tocará aprender con multas, no hay otra opción. Nos entra la plática como administración y fuera de eso aprendemos. Entonces, es una invitación para el nuevo consejo, es interesante el tema de las multas, pero yo sé que para uno como propietario si uno no cumple, es duro porque puede ser una cuota de administración o media cuota de administración o lo que sea, pero entonces cumplamos ¿cierto?

Por ejemplo, es maravilloso ver hoy aquí toda esta cantidad de propietarios o delegados, ¿sí?, es muy chévere porque es que eso indica que estamos empezando a tener de alguna manera compromiso. Puede que unos sea un poquito obligados, otros un poquito más racionales, pero hay que llevarlo a la racionalidad para que sigamos participando.

Bueno, el Consejo de Administración también hizo la convocatoria para el nuevo Revisor Fiscal y la Administración igual que las otras la abrió pública, se presentaron 8 proponentes, de los cuales, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos por parte del consejo de administración, quedaron 3, que serán las 3 personas que al final se presenten y previo a que se presenten, yo quiero en ese momento quiero dar un concepto de lo que tengo, no sé si alguien más del Consejo quiera hacerlo, pero eso fue lo que hicimos.

Bueno, las propuestas en general, porque hay unas propuestas concretas que son las que haremos en la parte de propuestas, fueron:

- Realizar campañas que fomenten el cuidado y buen uso de las zonas comunes del conjunto.
- Ratificar que el Consejo de Administración autorice el descuento del 50% de los intereses de mora cuando se pague la deuda en un solo pago.
- Autorizar la compra de un manlift con presupuesto del fondo de imprevistos para poder hacer periódicamente y eficazmente la limpieza de los canales de todos los bloques del conjunto y poder realizar la mano de obra de pintura de las fachadas de los bloques con el personal de administración.

Eso está en la cartilla, si ustedes ven en las propuestas, se elaboraron propuestas en conjunto con la administración y está la propuesta con lo que nos costaría los bloques que se aspiran a pintar este año, lo que nos costaría, y la propuesta quitando esto, ¿Por qué?, Pintu Nueva Imagen que es como la empresa más económica que nos ha venido pintando las fachadas del conjunto, aproximadamente cada bloque nos cuesta \$23.000.000 a \$25.000.000, algo así, nosotros pusimos una media de \$25.000.000. Si pintan 12 bloques, tenemos que pagar \$300.000.000.

El Manlift, desafortunadamente, no me llegó o no nos ha llegado la cotización, será tarea del nuevo consejo, nosotros no tenemos afán de hacer las cosas a la carrera, pero el Manlift vale más o menos, de acuerdo a lo que nos han dicho, pero hasta que uno no tiene el papel escrito y certificado no puede estar seguro, pero nos han dicho que un Manlift para poder limpiar todas

las canales las veces que la necesitemos porque eso es reiterativo ocurre varias veces en el año, el Manlift puede costar más o menos alrededor de \$300.000.000 - \$350.000.000, pero sería una máquina que nosotros tendríamos a nuestra disposición, para poder darle, digamos solución a esa emergencia esporádica que se presenta en el conjunto, que tiene muchos problemas.

En cuanto a esa emergencia quiero decirles, que como... la infraestructura del contrato de Vitrina aún no está completa, los operarios de la Administración todavía no pueden subirse, a las personas que tienen trabajo, problemas en la cubierta. Ellos montan ese andamio que tenemos certificado, que lo compraron en algún momento, que me parece lo más inoperante porque eso es un camello armarlo y luego si lo van a correr tienen que desarmarlo, correr, o sea terrible, pero con eso pa medio limpiar las canales, ¿cierto?

Pero si es la cubierta, ningún operador de los que tenemos contratados a través de la Administración, puede subirse a la cubierta desde afuera. ¿Por qué?, porque no está la infraestructura de seguridad para esa persona. Y porque se les dijo, si no está la infraestructura no lo pueden hacer, porque si le pasa algo a ese personaje, nos vale muchos millones esa vida. Y lo de menos, pagar es costoso, pero terrible que alguien se nos muera por eso.

Entonces, ¿qué es lo que la administración le ha pedido a los propietarios? Le ha pedido la colaboración para poderles hacer el arreglo, abriendo por dentro un huequito en su cielorraso que da a la cubierta para que el operario se pueda subir por ahí, lo amarran de ahí, puedan arreglar y luego la administración les ayuda a arreglar el huequito que abren. Tenemos personas que se han negado a eso. Entonces pues, es que no se puede hacer más. Nosotros, lo que les digo, también tenemos que colaborar y mirar de acuerdo a las circunstancias como se arreglan las cosas. Recuerden que la Administración en efecto tiene que trabajar y hacer muchas cosas, pero también hay condiciones que los limitan y si nosotros podemos ayudar a generar la solución al conflicto, lo deberíamos hacer.

Bueno, eso hasta ahí, a ver, espérenme un momento. Hay una cosa que es importante que quiero resaltar y es que, como les decía al principio, nosotros somos un bien de patrimonio cultural. Eso fue declarado mediante el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de **2004**. Es importante que manejemos la información todos, que sepamos, que en el Artículo 126 numeral 2 se identificó, delimitó y declaró los sectores de vivienda en serie, estamos declarados como un sector de vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos declarados bienes de interés cultural -BIC es la sigla-, localizados en el territorio de Santa Fe de Bogotá Distrito Capital, quedando allí estipulado que Paulo VI Primera Etapa hace parte de dicha clasificación.

En el Art. 25 de nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal vigente se encuentran las características que debemos tener para la Preservación de la Estructura del Conjunto Residencial. Por eso les digo, por favor, miren nuestro reglamento. No tenemos ni que comprarlo, lo tenemos en la página web, ahí está el reglamento, lo podemos consultar.

Componentes del patrimonio construido distrital: Hacemos parte de los componentes del patrimonio construido distrital, estamos en el sector con vivienda en serie, agrupaciones a conjunto. Allí dice que corresponde a barrios o sectores determinados de casas o edificios singulares de vivienda, construidos en una misma gestión, que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales y son representativos de determinada época de desarrollo de la ciudad. Ahí hay varios conjuntos y dentro de estos está Paulo VI Primera Etapa, allí estamos nosotros.

Entonces ¿cuál es nuestra tarea? Para que no venga Luis Carlos Sarmiento Angulo o cualquier otro constructor que le han echado ojo al sector, a quitarnos esto: fortalezcamos, mejoremos nuestro patrimonio, para que, además que se nos valorice, no nos toquen, ¿sí?, eso es importante.

En el informe, creo, bueno ahorita, creo que no les he hablado del plan de podas, ahorita les hablo del plan de podas.

Hay una anotación de la declaratoria como bienes de interés cultural del ámbito distrital que puede solicitarse y que nos la deben colocar gratuitamente en el folio de matrícula inmobiliaria. Esa es una gestión que habría que mirar si la hacemos o no la hacemos ¿cierto? Si la podemos hacer a través de la administración, autorizando que saquen los folios, los entregue, que identifique eso. O alguno de nuestros propietarios avenidos en jurídica, en la parte jurídica puede colaborarnos. No necesariamente tiene que estar en el Consejo porque ese es el otro tema, solamente los del Consejo pueden opinar o decir algo. No, si somos proactivos también podemos acercarnos, generar un comité, hacer algo y sacar adelante cosas como estas. Esas son medidas de protección para nuestro bien como patrimonio cultural.

Bueno, aquí me tomé el atrevimiento y me colaboraron los señores de la empresa de seguridad para tomarles unas fotos para que reconozcamos las imágenes tan bellas que tenemos en el conjunto, con todo que el huequito, que la mala pintura, es un conjunto hermoso, es un conjunto, que esa es parte subjetiva mía, me parece un pueblito. Yo nunca me siento en la plazoleta, pero a mí sí me gusta ver a la gente sentada en la plazoleta, obviamente debería ser una cosa regulada en horario porque los que viven al frente a veces en la noche pobrecitos, pero ahí tenemos espacios maravillosos.

Tenemos las zonas deportivas, las canchas, que esa es otra tarea del nuevo consejo porque a nosotros no nos alcanzó el tiempo para hacerlo, teníamos que revisar el costo de eso. Ahora con la nueva publicación que sacó la Dian el 14 de marzo, no se había empezado a cobrar el IVA en eso, pero a partir del 1º de abril se va a empezar a cobrar el IVA porque ya hay un documento específico de la Dian que dice que eso hay que cobrarlo. Entonces, aquí le cobramos el IVA realmente a muy poquitas cosas, que es Caja Social y Carulla y ya. Y le vamos a cobrar el IVA ahora a quienes usen esa cancha, pero ahí hay un problema y eso hay que mirarlo con detenimiento y eso hace parte de ese plan integral de mejoramiento que deberíamos abocarnos a hacerlo, que hay que mirar porque esas canchas y eso, como están en zonas verdes y son de todos, del uso de todo el conjunto, pero en algún momento, debido precisamente al dinero, se estipuló que se alquilaran, ¿cierto? Entonces se alquilan. Habría que hacer un balance también, ¿ese alquiler realmente que nos está dejando en el cruce de lo del alquiler y lo que se gasta para mantener esas zonas. Eso es una tarea que es importante.

Y lo otro, es que ahora las escuelas deportivas quieren tener esas canchas de básquetbol, todo lo quieren todo el tiempo alquilado, entonces yo no sé, yo la verdad no las uso, porque yo no las uso, no implica que piense en la demás gente, pero aquí tenemos personas, no tenemos muchos niños, pero tenemos niños, tenemos adolescentes, tenemos personas como nosotros también de diferentes edades, que sabemos que es importante hacer ejercicio y nos gusta. Entonces habría que hacer una evaluación de eso, pero eso lo hará el nuevo Consejo, espero yo y nos sacará una asamblea extraordinaria, lo que sea, a darnos cuál es su veredicto, su reglamentación y valor de eso. Y recordemos que ahora toca a eso aumentarle el IVA. Entonces es importante que lo hagamos y lo disfrutemos. Si nosotros no lo alquiláramos, no se pagaría IVA. Si lo alquilamos, toca pagar el IVA, eso sí es así de sencillo.

Entonces, como les digo, les estoy mostrando aquí el acceso por la 53, el exterior del conjunto, que los guardas de seguridad deben recorrerlo. Se me olvidada, los guardas de seguridad, recordemos, también llega mucha querella de que "no estaba en mi edificio y llegó un desconocido". Pues no pagamos guardas de seguridad para que estén en cada edificio parados, ellos son recorredores, porque cuesta muchísimo ese contrato. Para que hubiera por cada edificio, cada edificio tendría que pagar un guarda de seguridad porque es carísimo y no alcanza el dinero.

La zona A... estos son... tenemos zonas verdes, perdón, ahí perdón, la zona B que tiene, cada zona tiene sus cosas bonitas, la zona C que tenemos ahí la cancha, la zona D, el plano, un planito aproximado, no me dio la imagen para mostrárselos más al detalle, no lo pude cuadrar que pena con ustedes, pero es importante que tengamos en cuenta. Miren, en la zona A tenemos 1,3 hectáreas, es decir de zonas verdes, tenemos 13.738 m² de zonas verdes aquí en la zona azul, en la zona B tenemos 12.357 m², en la zona C 25.264 m² y en la zona D 18.147 m², para un total de 69.507 m², es decir, 6.9 hectáreas de zonas verdes en el conjunto. Ustedes se imaginan la maravilla que tenemos y todavía no lo hemos entendido, entonces, por favor, reflexionemos sobre el tema.

Algunos problemas que identificamos que generan agresiones en la convivencia o con personas que laboran en la copropiedad:

- Falta de manejo por parte de propietario y/o residentes del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial.
- Falta de ingresos diferentes a la cuota de administración, entonces pagan donde consideren.
- Falta de valores para vivir en comunidad de algunos residentes y propietarios, generando pérdida o autocontrol de los residentes o copropietarios cuando realizan una solicitud a la administración o contratistas de la administración
- Otro problema fundamental, los parqueaderos internos.
- La inexistencia del plan de podas que era lo que les decía. Es el mismo tema del pasto. El distrito nos tiene en SIGAU (Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano) el inventario de nuestros árboles, todos. Un árbol aquí se siembra y después de que mide 2 metros, sea de la especie que sea, ellos vienen felices y lo paquetearon y después no nos dejan podarlo ni hacerle nada. Hay que tener el plan de podas. Entonces por qué en el documento, respetuosamente, se le hace la solicitud a toda la comunidad que entendamos que esas zonas comunes son de todos y lo que hagamos allí nos va a costar a todos. Nos va a costar más mano de obra calificada o no calificada de operarios, nos va a costar el plan de podas, etc.

El plan de podas, de acuerdo a la norma lo tiene que hacer un ingeniero forestal especializado, eso es al detalle que lo tienen que hacer y la Secretaría del Medio Ambiente es la que lo va a aprobar o no lo va a aprobar. El plan de podas, la única ventaja que tiene es que es a 8 años, se puede hacer para una proyección de 8 años, pero nos toca hacerlo.

- Esa es otra queja permanente de los copropietarios, de los residentes: ¿por qué esa rama no la han podado? Pues, de vez en cuando se caen las ramitas, pero tenemos un problema con los árboles, no quiere decir que no estemos de acuerdo con la naturaleza, claro que es maravillosa, pero tenemos que hacerlo en el plan integral de mejoramiento o si no lo quieren hacer ahí, hagamos el plan de podas porque hay que hacerlo para que esto mejore.
- Falta de herramientas para solucionar las emergencias que se presentan en las cubiertas y/o en los canales de cada bloque. Eso ya es la propuesta del Manlift que les hacemos.
- El tema de las mascotas ya se los dije.
- Confusión en el rol de la administración y el ahorro por bloque o propietario para arreglos específicos de cada bloque. Algunas personas han venido confundiendo que dicen que con sus cuotas de administración se paga todo y nosotros sabemos que si tenemos... la cuota de administración escasamente alcanza para el mantenimiento del conjunto, lo que tenemos aquí los operadores y otras cosas.

Si tenemos una obra específica en cada bloque, ¿quién saca la plata? El bloque. ¿Y la mano de obra? Si los que tenemos aquí lo saben hacer, ellos la ponen. Pero sí es algo específico y no tenemos aquí la especialidad o la máquina para hacerlo, el bloque saca su platica, que es una cuota extraordinaria. Lo que pasa es que aquí no lo llamamos cuota extraordinaria, lo llamamos ahorro o cuota de ahorro inmediata, más o menos es como la idea, pero la plata de dónde sale: pues de nosotros, tiene que salir.

- Entonces hay gente que dice: "No, yo doy la cuota de administración y con eso el Administrador nos tiene que hacer eso". Y por eso el año pasado hubo una asamblea

extraordinaria en la que se llevó un caso, que obviamente la asamblea dijo “no señor, no podemos afectar el Fondo de Imprevistos, porque eso es una obra particular de un bloque”. Recuerden que el Fondo de Imprevistos lo afectamos es cuando es para todo el conjunto.

- Bueno, el tema de seguridad, lo que ya les decía, no tiene presentación que nosotros nos enojemos, ya casi voy a acabar, no me hagan mala cara, por favor, ya voy a acabar, no tiene presentación, que dejemos la ventana del carro abierto, la puerta abierta, las llaves colgadas en la puerta del garaje, en la puerta del edificio, etc. Todos los meses, mensualmente, porque nosotros a la empresa de seguridad, tiene que venir al Consejo, no le va a dar el informe ni a la Presidenta ni a la Fiscal, tiene que venir al Consejo y nos dan su informe mensual, entonces ahí nos muestran los derechos de petición y todo lo que pasa. Esas cositas. Entonces la seguridad, nosotros también somos actores en la seguridad ¿listo? Entonces no pensemos que el tercero siempre nos soluciona todo.

Eso sería a grandes rasgos, el resto de cosas están en la cartilla, si quieren mirarlo detenidamente, no sé y las otras propuestas si las presentamos en proposiciones y varios.

Presidenta de la Asamblea: Bueno, entonces en este momento, tendríamos la parte de las preguntas, luego para orientarlos estaríamos, para el informe de la señora Fiscal Interno del Consejo, pero por motivo de tiempo les propongo que el refrigerio que es a las 10:10am son las 10:29am lo tomemos acá para poder aprovechar el tiempo... Y a mí se me ocurre de verdad, esto es una jornada bastante larga, que ese Coffe break lo hacemos acá y no sé si el almuerzo que es un espacio lo continuemos acá. ¿Qué se me ocurre que hagamos? Y ustedes me dirán si están de acuerdo o no, hagamos en un momento dado una pausa activa, yo no sé de eso. Seguramente hay personas que están activamente trabajando y les han hecho eso, porque el cansancio empieza a invadirnos en el resto de la tarde, la idea es aprovechar el tiempo tomar el refrigerio y estar un poquito relajados.

En este momento tenemos que hacer la parte de las preguntas, pero entonces con el refrigerio que nos lo traigan acá... y mientras tanto, vamos avanzando en las preguntas. Según lo que se establece en la convocatoria, dice que, si yo me rijo a lo que dice acá porque por algo lo escribieron, se autoriza un máximo de 8 intervenciones, 2 por cada zona. ¿Listo? Sin repetir temas en las preguntas, cada intervención tendrá máximo un minuto y nos vamos a ceñir estrictamente a eso, sí son tan amables.

Entonces, dos por cada zona en el orden que han levantado la mano. Me recuerdan, la señora Beatriz Jiménez del C5, la señora Claudia Guerrero C2, ya serían de la zona C. La señora Raquel Medina zona A, (Consuelo Velásquez) zona A... entonces ya tenemos zona C y zona A, nos faltan dos de la zona B y dos de la zona D. Zona D... en este momento vamos, porque, es decir, ustedes se dan cuenta, estoy aquí tratando de hacer lo mejor posible, pero en el orden vamos a trabajar ahorita con la zona C y la zona A y ya vamos con las otras dos zonas. Entonces tiene la palabra.

Beatriz Jiménez, C5: Como no soy parte del comité, no hay aplausos, no le voy a hablar de lo bueno, entonces no lo tome a mal, pero, voy al grano porque tengo un minuto solamente:

1° En cuanto al tema de la auditoría externa, me parece que se quedó corta, ha debido mencionar en el informe lo de los procesos judiciales, porque hubo un presunto abuso de confianza, un fraude, autopréstamos, los \$7.000.000, el ocultamiento y la pérdida de información y que eso tiene que conllevar a inhabilitar a la gente que participe en esto. Anteriores administradores y consejeros.

2° Presupuestos participativos, el problema fue la comunicación, sumercé soltó la comunicación el mismo día para que la gente votara el mismo día.

3° La participación: en la modificación del reglamento, muchos quisieron venir, pero no los dejaron entrar y a otros que vinimos y algunos que estaban aquí, nos trataron mal, entonces, ¿cómo uno va a participar si lo tratan mal? La participación baja en simulacros es el reflejo de

los problemas de comunicación y convivencia que tenemos en el conjunto que ustedes tienen que promover y no se promueve desde el Consejo.

Y, por último, la gestión documental, me parece que es fundamental...sí, estoy terminando.

Presidenta del Consejo: Déjame contestar de una vez para que no se me olvide, qué pena. Mira, lo de la auditoría externa, yo les dije el abogado les va a decir qué pasó con eso, ¿sí?, la parte jurídica. ¿Dime? No, ahorita. Perdón, sigamos. Perdóname, eso lo definimos ahora, después de que él explique esa parte, entonces se define porque eso se trae a la asamblea y se define si no se cierra, no se cierra, no hay problema. Mira lo de presupuestos participativos fue una actividad que hicimos la verdad con Gloria Garzón, porque en últimas quedamos las dos intentando hacer análisis y mirar esa vaina cómo se hacía. Nos pareció maravilloso que la Alcaldía de Teusaquillo diera esa oportunidad porque son proyectos que podemos proponer y que ellos los costean todo y lo ejecutan. No es que nos van a dar la plata a nosotros, pero si ganamos, ellos lo ejecutan, entonces lo hicimos. Gloria un día me dijo no hagamos nada porque las dos como locas. Yo le dije, no, hagamos el ejercicio para entender cómo es esa cosa, para podérselo plantear a los propietarios y por eso lo planteamos y por eso lo hicimos y aun así vinieron 90 personas. Era cuando vinieron y pusieron la mesa de votación, era un puente, creo que era un festivo, un puente, pero vinieron 90 personas, o sea eso es para que lo tengamos en cuenta. No pasó nada, no gastamos plata ni nada, solamente Gloria y yo nos desgastamos en esa cosa, pero no pasa nada.

¿Y qué más fue lo que dijiste? Ah bueno, la gestión documental, ahí les puse en el informe, se me paso ahorita, que la gestión documental hay un adelanto en escaneo, pero falta terminar obviamente, y hay que, en la casita donde está mucho archivo histórico y donde se lleva ahora archivo nuevo, eso hay que retomarlo y mirarlo, en eso tiene toda la razón es súper fundamental.

Presidenta: Discúlpennme, me parece que tenemos que limitar a una pregunta para una respuesta, no podemos utilizar el minuto para pregunta A, B, C, D, E. ("No" dice la asamblea) ¿Dentro del minuto cuatro preguntas? ¿Dentro del minuto cinco preguntas? ¿Quién sigue en la zona A?

Claudia Guerrero C2: Cuatro cosas rapiditas, lo de las camillas es importante que todos los bloques la tengamos, entonces sería importante que dentro, digamos desde la administración, podamos hacer una compra común para que nos salga mucho más económica y nosotros aportar, tendríamos que revisar ese tema, sí. Lo otro, las canecas amarillas, nos gustaría saber dónde están como para nosotros ir a... ah no, no las hemos comprado. Ah bueno, porque como tenemos también que organizar nuestro sitio de basuras, también tener una caneca amarilla. Ah, bueno. Y la otra, que se empiecen a funcionar las líneas de vida, que se organizaron ahí, entonces empezar a organizarlo, y cuándo se va a hacer esto. Y una recomendación así, que se pueda hacer de verdad un censo, que era lo que yo estaba diciendo, porque en este momento nosotros sí tenemos en nuestro bloque personas mayores y con discapacidad, entonces nos gustaría que hicieran el censo por esta parte.

Presidenta del Consejo: Mira, lo de las Fel me parece bien si lo aprobamos en asamblea, si no, cada bloque tendrá que comprarlas. Eso es lo de las camillas. Lo de...las canecas, cada bloque tiene que comprarlo porque cada bloque es responsable de eso. Las líneas de vida, el contrato está en ejecución, pero patrimonio se ha demorado mucho. Es un contrato que también tenemos que hablar con el nuevo Consejo para darles algunos tips y, si el patrimonio se sigue demorando, toca mirar si ese contrato se suspende o qué se hace con ese contrato, ¿listo? Creo que no más. Y el censo se podría hacer si hacemos el plan de mejoramiento integral, porque ahí levantaríamos un pocotón de información que nos serviría como copropiedad.

Raquel Medina, A15: Buenos días, son tres cositas. Primero, del sistema de gestión de riesgos, creo que de esto sale un documento. Ese documento se debe registrar o subir a la página del Ministerio de Trabajo, creo, no sé si ya salió o si ya hicieron ese proceso. Segundo, se realizó una actualización de base de datos para utilizar el... ¿cómo se llama? lo virtual en las casetas. No sé si ya se haría esa actualización para que nos llamen a los apartamentos cuando van a ingresar vehículos o personas a nuestro apartamento. Y tercero, ¿qué se está haciendo con la problemática que hay en algunos edificios que aún están lanzando la basura al shut en el piso y no tienen las canecas? Esos serían los tres puntos que tengo.

Presidenta de Consejo: Se me olvidó ya el primero. Bueno, en cuanto... No, todavía no se ha subido. La profesional de Seguridad y Salud en el Trabajo, como les decía, llegó y empezó a montar, a diseñar e implementar el sistema, ella está en este momento tratando de terminar de implementar los estándares mínimos. Recordemos que al final del año en esa área hay que hacer una evaluación de estándares mínimos, y claro que sí, ella tendrá que hacer eso como parte de sus funciones. ¿Qué era lo otro?

Lo de las casetas, no se nos ha entregado como consejo y se solicitó, les cuento que el último consejo lo teníamos este jueves, pero como no se han cerrado estados financieros, ni el Revisor fiscal ni el Contador nos podían dar informe, entonces lo aplazamos para la semana entrante. Ese es nuestro último Consejo. Lo de las casetas está en las propuestas de que hay que mirar el software si nos sirve, si realmente quién lo usa y hay que hacer una propaganda de eso, porque mucha gente en el conjunto ni siquiera sabe que existe la citofonía virtual aquí. Entonces eso hay que hacerlo. ¿Cuál era la otra? Ah ya. La administración le ha escrito a los delegados, les ha mandado comunicado a los delegados para que, por favor, lo actualicen, pero vuelve la burra al trigo, depende realmente de que la gente tenga la conciencia de que debe hacerlo. Eso es.

Consuelo Velandia, A8: Buenas tardes. Mi nombre es Consuelo Velandia, del A8: Me quiero referir a lo que se ha hablado del uso del shut. Resulta que nosotros, por ejemplo, no lo veo muy práctico lo de las canecas, porque uno lo deposita bien, pero cuando el señor recoge él revuelve todo y a veces hasta se rompen las bolsas ¿entonces cuál sentido tiene que nosotros hagamos toda la separación? Yo lo he visto.

Presidenta de Consejo: Perdón, les respondo de una vez. Perdón es que se olvida, yo ya tengo problemas de memoria también. Desde mi punto de vista, sí tiene sentido, porque en la medida en que todos lo hagamos finalmente, también la Administración, los operarios tienen que ajustarse a eso. No lo podemos hacer una vez y si no lo hicieron nos descorazonamos y no lo hacemos. No, hay que hacerlo y de buena manera decirle al administrador de turno, por favor, haga que sus operarios cumplan con el tema del reciclaje.

Consuelo Velandia, A8: Se tendría que pasar en un momento el blanco y en otro momento, porque en el carro todo se revuelve y a veces se rompen las bolsas.

Presidenta de Consejo: No, pero perdóname, pero si está bien empacado no importa porque allá en el centro de acopio llegan y los separan en los depósitos.

Consuelo Velandia, A8: Ella me lo quitó. Lo otro es, tú hablabas de que se tiene problema con los guardas por la grosería de la gente, es que ellos tienen un problema gravísimo y es, por ejemplo, no están actualizadas las bases de datos, entonces ellos van a llamar a los apartamentos y contesta gente que nada que ver. Y lo otro es los parqueaderos para las personas que vienen de visita, solo hasta las 3 de la tarde, es otra dificultad que ellos tienen y que hay un enfrentamiento con eso. Y lo otro es muy importante, un teléfono en la administración, se dañó hace no sé cuantos meses y resulta que no se puede uno comunicar. Y yo no sé, hablando de las camillas, a mí me parece que ¿hay un desfibrilador en nuestro conjunto? ¿En la administración? ¿No? Ah bueno, entonces era eso.

Presidenta de Consejo: Ahora se me olvidó lo que me dijiste, yo soy de respuestas rápidas. Lo de los parqueaderos, que es importante. Como les decía no tenemos parqueadero para todos los que no tienen ni siquiera parqueadero privado. Entonces cómo nosotros... hay personas en el conjunto que pretenden, por ejemplo, me acuerdo un derecho de petición de la otra vez que leí, que decían, decía la señora que ella era muy viejita y todo eso y que vivía solita y entonces exigía que, por favor, les dieran el acceso a ocho personas de su familia porque ellos venían en diferente hora a visitarla. Es absurdo, no se puede. Nosotros mismos tenemos que decirle a la gente, no tenemos capacidad para parqueadero por ahora, porque no lo hay, por eso es que hay que buscar a ver si podemos hacer otra cosa. Pero en este momento la verdad es que no podemos exigir una cosa que no tenemos la disposición de solucionar. Antes nos dejan entrar los carros de visitas hasta las 3 de la tarde, de 8 a 3 de la tarde y nosotros como propietarios sinverguensongos siempre le decimos al celador "Ay déjelo entrar", entra y después no se quieren ir, "No, es que él sale más tarde". No, tenemos, las normas son para cumplirlas y creo que estamos fallando muchísimo en eso nosotros mismos, por eso el despelete que tenemos.

Consuelo Velandia, A8: ¿Y el teléfono de la administración?

Presidenta del Consejo: El teléfono de la administración te lo aclaro: hace unos meses la nueva empresa de seguridad, que ahí también está en el informe, ella nos puso para mejorar su estándar de seguridad, porque eso se maneja es desde ese punto de vista, no como el que nos dijeron, ellos pusieron 101 cámaras y esas cámaras son, ¿digitales es?, tienen una característica. Entonces esas necesitan más resolución, necesitan más capacidad de internet. Entonces se le solicitó a Claro, que es el único operador que funciona aquí, que por favor arreglara el tema y hemos estado desde hace como 3 meses en la pelea con Claro, para que, porque tienen que hacer una obra civil en el conjunto para poder arreglar el tema. Entonces nos quedamos por eso, o el teléfono es intermitente, ese es el problema que tenemos en este momento con eso.

Asambleísta: ¿Por qué es el único operador?

Presidenta del Consejo: Porque los otros operadores, como hay que hacer obra civil, ellos no, y como Claro era el que prestaba el servicio acá, no han querido. Si tú tienes alguien que nos haga eso, mira, sería grandísimo, porque la Administración ha estado gestionando eso y no se ha podido.

Carlos Rodríguez, D16: La primera pregunta, ¿desarrollo la Administración y/ el Consejo de Administración algún programa o plan con las entidades distritales para las mejoras en seguridad, salubridad o mantenimiento físico de las áreas públicas ubicadas dentro del conjunto Paulo VI? Segunda ¿Por qué sí se pagan...? (es interrumpido) ...

Presidenta del Consejo: Perdóname te contesto de una vez o si no se me olvida.

Carlos Rodríguez, D16: Me para, por favor, entonces mi cronómetro, gracias.

Presidenta de Consejo: No me vas a decir diez preguntas por fa, por ahí tres preguntas. Ven, te digo, el Consejo estuvo pendiente del tema de, por ejemplo, los andenes y estuvimos monitoreando y ayudándole a la administración para que volviera y pasara el derecho de petición para que nos arreglen los andenes y la alcaldía contestó que lo iba a meter en su plan. Se le mandó ese derecho de petición tanto a la Alcaldía de Teusaquillo como al IDU que son los organismos encargados de ese tema. ¿Qué más fue lo que me preguntaste ahí?

Carlos Rodríguez, D16: No, las entidades, ¿seguridad, salubridad?

Presidenta de Consejo: Bueno. Lo que te digo, la Alcaldía de Teusaquillo tiene varias cosas que se podían aprovechar, pero, desafortunadamente, poquitas golondrinas no hacemos verano y mi consejo, yo no quiero hablar mal de mis compañeros, pero hubo unos muy proactivos, pero hubo otros que nada que ver. Llegaban por ejemplo al Consejo “y, ¿eso ustedes cuando lo trataron?, yo no he visto eso en ninguna parte, yo no lo he leído”. Entonces, yo si les digo y les sugiero respetuosamente, los que quieran mandarse al Consejo que tengan una actitud proactiva, porque es que, si no queda uno prácticamente, quedamos poquitos, lográbamos hacer el quórum. Pero es que uno trabajando y dedicándose aquí, esto requiere que uno le dedique algo de tiempo. Entonces si es importante, por eso es que se les compartió a todos la información. Si hubiéramos sido más proactivos, seguramente tendríamos más cosas, desafortunadamente, hasta ahí llegamos. La otra pregunta, por favor.

Carlos Rodríguez, D16: Gracias, Por qué si se paga, según el informe \$8.503.793 del sistema digital de correspondencia, ¿por qué la Administración, y en este caso específico el Consejo de Administración, no dan respuesta a los 32 comunicados que personalmente yo le envíe a su correo como Presidenta del Consejo?

Presidenta de Consejo: Porque tú puedes pagar un sistema de correspondencia, pero es que quien responde son las personas, y como te digo, yo no estoy disponible 24 horas para estar aquí metida. Yo tengo mi vida personal y tengo mi vida laboral. Entonces se contestó lo que logramos contestar. Esa es una de las propuestas que tenemos para el nuevo Consejo, que se contrate un software que transcriba, así como nos lo hace Nexos en esta cosa, porque es que es muy berraco ser secretario y como te digo, nos quedamos sin secretaria y secretario.

Presidenta de la Asamblea: Por favor, nuevamente, les pido el favor de que guardemos silencio y escuchemos lo que estamos aquí participando, por favor.

Carlos Rodríguez, D16: Tercera y última, ¿qué plan se ha desarrollado para combatir los ratones que deambulan por los rincones, muros y hasta el cuarto piso de apartamentos de algunos bloques?

Presidenta de Consejo: La Administración en este momento está cambiando la empresa, pero este año se incrementó la puesta de cebas y se incrementó la fumigación de roedores. Eso es lo que te puedo decir en este momento. El nuevo Consejo será el que defina la empresa, ya se tienen ahí las empresas que se cotizaron para cambiar también el proveedor de esa actividad.

Marina Morales, D12: Buenas tardes, nosotros, como sumercé decía, tiene un plan para los parqueaderos, ¿qué posibilidad habría de que lo subieran para que todos tuviéramos conocimiento de cuál es la estrategia cual es el plan que tienen en este momento, teniendo en cuenta las diferentes situaciones y problemáticas que se han presentado?

Presidenta de Consejo: Perdóname... nosotros lo que traemos una propuesta, cuando lleguemos al momento de la asamblea de propuestas, entonces se la presentamos y ustedes dicen si sí o no, puede que les parezca loca, por eso les digo de una vez, porque es una cosa que tampoco es que hayamos podido corroborar todo, pero por lo que entendimos parece que es viable. Entonces esa es la respuesta a esa pregunta.

Marina Morales, D12: Ah bueno, era para que todos tengamos conocimiento y, segundo, la situación que se ha presentado con las talanqueras, que se han pasado solicitudes y no han tenido el mantenimiento o el arreglo, entonces no tenemos conocimiento que pasa con eso.

Presidenta de Consejo: Las talanqueras tienen mantenimiento, pero vuelven y se dañan, porque además como les digo, tenemos personajes sui géneris en el conjunto. Tenemos personajes tan sui géneris que hasta se atreven, viviendo aquí, siendo vecinos, se atreven a

pintarle el carro a otro, o sea, aquí pasan cosas locas. Por eso les digo, aquí pasa de todo. Por eso hagamos conciencia y tratemos de vivir en comunidad, teniendo autocontrol, porque si yo le caigo gorda, uno no es monedita de oro para caerle bien a todo el mundo, entonces si yo le caigo mal a alguien ¿va a buscar cómo hacerme daño? Eso no tiene sentido, ¿cierto?, Cuando ni siquiera uno interactúa con las personas.

Marina Morales, D12: Pero, entonces, ¿qué se ha hecho hasta el momento para mejorar esa situación?

Presidenta de Consejo: No, lo que yo te digo, en cuanto a parqueaderos, los guardas de seguridad se supone que en el último Consejo nos van a entregar la base de datos actualizada de la gente que usa los parqueaderos y las talanqueras, cada vez que las arreglan, pero duran más desarregladas que arregladas

Marina Morales, D12: ¿No tienen garantía? ¿Ese arreglo no tiene garantía?

Presidenta de Consejo: No, es que el mal uso no da garantía.

Marina Morales, D12: Ahhh.

Presidenta de Consejo: Si yo me bajo como propietario de mi carro y con la mano muevo la talanquera y la daño, eso no tiene garantía.

Presidenta del Consejo: Bueno, ahora corresponde a la zona B, dos personas. La dinámica sería pregunta y la señora Presidenta de Consejo responde. Por favor, silencio, por favor, sí.

Martha Vargas, B13: Buenos días, hay varias cosas. Primero, no podemos prohibir la entrada de los carros porque podemos ser sancionados porque hay una normatividad que prohíbe eso, entonces en cualquier momento antes que alguien quiere, viene y nos demanda y nos levantan talanqueras y nos sacan carros. Segundo, para nosotros poder presentar y que venga la Alcaldía Local a arreglarnos las vías, toca participar en los encuentros ciudadanos y ya pasaron. Yo ya les había avisado, ya pasaron porque ya vienen a montarse los planes de desarrollo de las alcaldías locales. Si no estamos dentro de los planes de desarrollo de la Alcaldía Local, no nos van a dar ni una moneda de a peso porque no están en el plan de desarrollo.

Segundo, en el B13 tenemos un problema muy grande que son los muchachos que se sientan en el parque de los niños a consumir droga y se nos ha vuelto un problema gravísimo porque es parque huele a marihuana todo el día. Llamamos a la caseta para los vigilantes, ahí nunca nos contestan el teléfono, los recorredores van y no hacen nada, solo van y los ven y se van. El otro problema, controlemos la entrada a los carros, pero los domingos que hay misa se parquean frente a los parqueaderos y bloquean a los dueños de los parqueaderos del frente. Otra cosa, las niñas que mandan las hojas con la máquina, ellas no lo hacen... No lo hacen constante y necesitamos que sea constante para que no nos tengan toda la mañana con ese ruido.

Presidenta de Consejo: Mira te respondo, entiendo dos preguntas de todo lo que dijiste, lo uno es los muchachos que fuman marihuana, quiero decirte y aclararles a todos, que los guardas de seguridad de nosotros no son policías y ellos no pueden ir a quitarlos de ahí y nada de eso, ellos lo que hacen es llamar a la policía. Pero nosotros como propietarios no seamos tan cómodos, llamemos a la policía, podemos estar llamando permanentemente al 123.

Y con respecto a eso, respondo una de tus preguntas que se me olvidó responder: Nosotros estábamos esperando que el sistema, el que montó la nueva empresa de seguridad, funcionara totalmente y ese se puede vincular al distrito. Hay un monitoreo, hay una entidad

del distrito que hace el monitoreo, se une a esas cámaras, se hace el monitoreo permanente de las zonas públicas. Pero solo para las áreas públicas. Pero la seguridad depende de nosotros también. Entonces, cada que veamos eso, llamemos a la policía 123 y llamen a la policía, porque no es solamente el CAI de La Esmeralda, en el 123 se comunica con cualquiera de los que estén disponibles cercanos.

Voces fuera de micrófono.

Presidenta de Consejo: Pues a mí sí me ha funcionado, porque quiero decirles que a mi bloque llegó un señor un día y nos pintó, ya estaba pintado y llegó un señor y nos pintó la fachada porque tenía un problema con una señora que vivía ahí, de plata, el señor dijo “es que les voy a desbaratar el bloque, no sé qué”, nosotros llamamos y como en diez minutos estuvo ahí la policía.

Voces fuera de micrófono.

Jofrey Ortegón, B1: Buenos días. Y quisiera saber, el sistema de las talanqueras se dijo que se iba a cambiar, que de pronto se iba a pasar a biométrico, ¿qué sistema es el que se está montando? Y segundo, con relación a los vehículos que están parqueados hace más de 20 años en toda la zona de parqueaderos y que no han sido removidos, ¿qué medidas se van a tomar respecto a eso?

Presidenta de Consejo: Bueno, quiero decirte que, frente a eso, la administración ha llamado a movilidad, pero ha tenido un dato muy curioso, por ejemplo en la zona azul tenemos un carro que lleva más de 20 años, la dueña es una persona muy viejita, muy viejita, e increíblemente cuando llega movilidad la señora sale y se agarra del carro y no se lo pueden llevar y no se lo llevan... la gente hace eso, no se lo lleva, o sea no lo vende por chatarra no sé qué y ella tiene un vínculo emocional con su carro porque era de su marido que ya se murió. Entonces la señora dice, “si me llevan, me llevan con carro y todo”. Es complejo, por eso les digo, es complejo, tenemos diferentes tipos de personas en el conjunto.

Presidenta de la Asamblea: Bueno, vamos a continuar entonces con el informe de la señora Fiscal Interno. Debió ser a las 9:40 y son las 11:00. Eso significa que la idea es ya agilizar y poder alcanzar a medir el tiempo.

b. DE LA SEÑORA FISCAL INTERNO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2024-2025.

Martha Susana Urrea, Fiscal Interno del Consejo de Administración: Buenas tardes, sé que tenemos afán, yo no, yo me imagino y espero que todos hayan leído el informe, esperaría preguntas, y porque sí quiero aprovechar el espacio como consejera y como Fiscal Interno que debo dar cuenta, de... además, de todas las cosas del comportamiento de los consejeros, quiero hacer, porque seguramente no me van a dar oportunidad, quiero hacer en este momento un llamado para que con responsabilidad entendamos cuál es nuestro papel, primero como delegados y luego como consejeros, si se van a hacer elegir.

Como delegados, nosotros tenemos que ser multiplicadores de lo que somos, aquí hay gente que viene como delegada y viene con intereses particulares, tiene rabo de paja, no cumple el reglamento, no los voy a señalar, pero me gustaría. Entonces a mí sí me gustaría que, tenemos la composición de este barrio, empieza por nosotros mismos y si vamos a seguir, aquí se elige mucha gente porque nadie más quiere o hay gente que no quiere y otros que se creen los dueños de los edificios y tenemos que empezar a cambiar esas conductas y luego se hacen escoger consejeros para seguir haciendo cosas que les conviene particularmente.

Yo llegué aquí, me hice escoger, porque tenía la... me hice escoger, como yo pedí, yo pedí estar en el consejo, porque me molestaba mucho la manera como aquí se riegan los chismes

y la gente, pero los primeros que no somos capaces de venir a preguntar frente a frente, porque como digo yo, a mi nadie de la gente que hace chismes aquí me ha venido a preguntar nada directamente. Mire Susana esta cosa, esta cosa, esta otra, ni directamente, ni por carta, ni por nada. Entonces, yo me hice escoger la vez pasada porque quería promover que fuera un consejo más abierto, una comunicación, como les dijo Consuelo, yo a veces, nosotras nos demoramos todo el año en entender esto como funcionaba, porque desafortunadamente a este barrio que tiene muchísimos años todavía le falta muchas cosas por organizar para que funciones realmente bien.

Entonces, ¿qué pasa?, que cada Consejo ha entregado una cosa, pero cada Consejo ha asumido también su propia tarea. Nuestra tarea principal, dijimos, bueno, revisemos el gasto, bajémosle al gasto. No sé si leyeron mi informe, pero en nuestro informe inmediatamente en la asamblea, dijimos en consejo extraordinarios que tuvimos muchísimos, no nos den comida en los consejos extraordinarios, si acaso el tinto y la gaseosa, rebajamos la cuota para eso, porque en lo que nosotros pudimos ahorrar, quisimos ahorrar y eso es lo que tenemos que llamar.

Entonces yo hice la tarea que me tocaba por reglamento, revisé lo que había que revisar. En este momento, y es una cosa que le vamos a entregar puntualmente ya al siguiente Consejo, obviamente hay muchas cosas que mejorar, hay procesos que mejorar, lo que decía Consuelo, en cuanto al manual de contratación y de funciones, hay veces que todavía no estamos cumpliendo al 100%, hay que revisar eso.

Pero lo que yo sí, lo que más me preocupa en este momento para acá, es que nosotros... muchas personas, no somos conscientes, y lo digo porque yo vivo aquí hace 22 años y cuando yo llegué, yo no sabía y yo no era consciente de que había un reglamento de propiedad horizontal... Eso es nuestras normas lo que hace que nosotros tengamos un acuerdo, es como cuando uno se casa, uno tácitamente sabe que va a pasar. Uno tiene responsabilidades como con sus conciudadanos, de hacer, primero que todo, ser uno, nosotros como delegados tenemos que ser en la medida de lo posible en ser personas ejemplares en cuanto al reglamento, sobre todo, en cuanto al trato con las demás personas. Entonces yo sí les pido, por favor, que seamos, que por lo menos intentemos ser ejemplares en ese sentido.

Que si tenemos rabo e paja, no seamos tan atrevidos de venir a pedir estar en el Consejo porque me parece que, al yo, presto un servicio con total desprendimiento, y ¿qué me preocupa? Que aquí a nosotros nos toca contestar derechos de petición, en función de, no de lo que creemos, de un reglamento. Nosotros, alguien dijo ahorita, Beatriz, que no la dejaron, que vino gente que no quiso participar en el... no la dejamos participar en el comité de reglamento y les quiero decir que eso es una verdad a medias y tú lo sabes y me molesta...

Beatriz Jiménez, C5: No señora.

Martha Susana Urrea, Presidenta del Consejo: qué pena, porque yo estuve en los tres consejos en el que se aprobó el primer cronograma para que se llevara adelante el reglamento, perdón asambleístas, en el segundo que se hizo el año pasado, que se hizo el reglamento y las personas que vinieron no solo vinieron a destiempo, sino que vinieron fuera de los tiempos.

Los delegados, todos los delegados, no sé cuántos estaban el año pasado, no hicieron la tarea de coger el hijuemedre reglamento y sentarse con sus copropietarios a los que les debemos una responsabilidad de hacer una tarea. No se sentaron a decirles, venga, amigo, vamos a leer el reglamento y que les digan que no, listo, pero ni siquiera tuvimos representación de los delegados en esa cosa. Las personas que quisieron venir, como se los dije, porque se los dije yo, amigos, vinieron a destiempo, a mí me parece, y quiero que seamos legales en ese sentido, vamos a entregar un reglamento que ya surtió todo lo que el proceso del reglamento, no tenemos por qué echarlo al agua.

Y también quiero decir de una vez, porque seguramente va a tocar decir, yo cuando me paré aquí, cuando uno se hace elegir delegado, pero sobre todo consejero, el reglamento tiene que ser su biblia. Entonces si yo y si algunas personas particularmente se sienten afectadas porque al no cumplir el reglamento no fueron aceptadas como propietarios, no es personal. Si vamos a ejercer el derecho de igualdad, pues la igualdad es para todos. Y como no es legal, entonces yo sí les pido a los delegados: nosotros somos mil y pico de propietarios. Solo estamos representados por 80, no vienen 80 porque hay edificios que ni siquiera tienen representante, vienen setenta y pico, entonces que va a pasar cuando la mitad de esta Asamblea sean apoderados, ¿quiénes van a estar decidiendo? Esto no es un negocio que lo coge un abogado vayan y vendan las acciones, cómprenlo. Este es nuestro lugar de residencia, entonces tenemos que tener conciencia, que, si la ley no nos ampara para no elegir, para que las personas con poder no sean delegados, está en nosotros no elegirlos como delegados.

Y vuelvo y les digo no es personal, yo no quiero ofender a nadie. Porque yo sé que aquí hay gente que ha vivido toda la vida, entonces le pasó a un señor, les dio usufructo a sus hijos: señor que pena el reglamento dice eso, aquí yo sé lo que dice el abogado, sé lo que dice el Revisor Fiscal. Pero, por un lado, va la norma y, por otro lado, van las necesidades que nosotros tenemos. Entonces, sin necesidad de ofender a nadie ni negarle el derecho de participación a nadie, que, como nosotros, las personas que creemos en esta parte del reglamento lo creemos, es que a las personas se les dio derecho de participar en su asamblea de edificio, la persona pudo elegir quien lo representaba como delegado ¿Qué pasa? Que cuando llega aquí y si vamos a tener un poco de representantes que van a llegar al Consejo y no son los que viven, ¿quién va a decidir por nuestras reales necesidades?

Y lo último que quería decirles, por favor: el Consejo no tiene, fuera de que no todo el mundo trabaja como debería, el Consejo no tiene el tiempo, porque ustedes saben que esto, la gente cree que es venir a los consejos cada mes. No, hay muchas más cosas para hacer. Pero por favor, entonces a uno le dicen "ay la Zona del Parqueo, ay que el Parque Simón Bolívar, ay que el Parque de los Novios, ay que no sé qué". No amigos, constituyan comités ciudadanos. Ni el Administrador ni el Consejo tienen tiempo de hacer esas cosas, uno está concentrado en la administración. Que uno puede ayudar a promover cosas, pero muévanse porque yo veo aquí a mucha gente pidiendo cosas," que quiero esto, que quiero lo otro" ... hagan comités ciudadanos para que las cosas funcionen, ahora si me quieren preguntar algo después de esto que quería decir.

Presidenta de la Asamblea: Permítame, por favor, vamos entonces con la misma dinámica en que hicimos las preguntas anteriores. Dos personas por los bloques azules y dos por los rojos, amarillos y verdes. Entonces, por los azules, ¿quién quiere preguntar?, ¿no hay nadie del azul?

Aura María Díaz, A4: Si yo hago una intervención ahora, pierdo la oportunidad de hacerlo cuando... No, porque no quiero perder la oportunidad de perder cuando sea la intervención del abogado. Que no se centre solamente en... Yo quería hacerle una pregunta, Susana. Yo hice una, una solicitud al Consejo anterior, para... de lo... yo fui la Fiscal Interna del año 2023-2024 donde yo encontré unos hallazgos que fueron publicados en la cartilla. Yo hice una solicitud el 20 de agosto y la reiteré el 29 de enero. Yo sí quiero que aparte de mi escrito pequeño, la mención pequeña que hizo Consuelo, yo si quisiera que me hicieran una ampliación de ese detalle de mis hallazgos, porque es que yo considero que para mí hubo como un detrimento patrimonial, o sea, porque las conductas si existieron y no quiere decir que, si la plata no se recuperó, la conducta no sea una conducta punible. Yo sí quisiera que, en esa parte, yo quiero una total claridad, y creo que como Fiscal Interna que hice mi trabajo durante todo ese tiempo que me dediqué a revisar todo, quisiera que también esta asamblea lo conozca para que quede en el libro de actas de la asamblea.

Fiscal Interna: Mira, como te lo contestó Consuelo, me da mucha pena contestarte así, porque yo hubiera querido... yo no tengo criterios legales, ni soy abogada, ni nada parecido, e independientemente que recibí lo que tú dejaste, yo participé en la asamblea pasada. Desafortunada también, me toco ser Fiscal Interno porque nadie más quería. Sin embargo, trate de hacer lo mejor que podía. Eso se lo entregamos, desde el primer derecho de petición que tú pasaste, yo pasé una carta, yo vine, me miré todos los contratos de culata, en qué estado estaban los contratos, eso fue como en mayo. Nosotros recibimos en abril, en mayo vine revise todas las culatas, revise como estaba, en teoría todo estaba prácticamente normalizado, excepto unos contratos que como dice en el informe que había contratos muy viejos que no tenían fecha de término y eso, y la información se la pasamos a Ricardo, pero en realidad, a Ricardo para que él contestara lo que tenía que contestar y para que él asuma las cosas que tengo.

Durante ese periodo, Ricardo nos informó que había, que procedió con dos demandas, no me las sé de memoria, Ricardo ahorita en su momento ampliará la cosa. Y luego también, y en lo que, bueno, eso no tiene nada que ver porque no era con tu hallazgo. Pero yo, sinceramente, personalmente no me encargué de eso, yo a nuestro asesor jurídico le entregué.

Aura María Díaz, A4: Es que los hallazgos deberían revisarse en las notas crédito y en la parte... por eso yo en mi informe dije claro que yo podía hacer aclaraciones en que... porque yo sí quisiera, porque esos son... para mí esas conductas si tienen... son delicadas porque sí existieron.

Fiscal Interna: Desafortunadamente, como te digo: nosotros tenemos un asesor jurídico al que le tenemos que entregar las cosas, no puedo proceder yo a más cosas porque no tengo los conocimientos. Entonces yo qué hago: ampararme en los recursos que tiene la administración.

Administrador: Discúlpeme, pido la palabra y respondo a la señora Aura María. En efecto, el asesor jurídico respondió eh... pues el Consejo de Administración y la Administración enviaron eso al asesor jurídico y pues estábamos, o yo he estado sujeto a una respuesta por parte del Consejo como tal, pero por temas de tiempo no se dio esa respuesta. Yo tengo ya el documento, si gusta con mucho gusto, el día lunes le doy respuesta a su solicitud formalmente. Gracias.

Presidenta: Bueno, por la zona A, entonces ya no hay nadie más, por la ¿zona B?, la zona B, ¿Qué otra persona?

Maritza Pineda, B18-412: Buenos días, nosotros en nuestro edificio requerimos que por favor la administración con el asesor jurídico revise los criterios de definición de propietarios de los apartamentos, porque no es posible que yo llevo por obligación y unanimidad, siendo delegada durante tres años porque están invalidadas personas que son propietarios en la realidad, que quieren contribuir con el manejo y representación del edificio y la administración no lo permite en cabeza de quien sea.

Hay una figura de usufructo, que obviamente el señor es propietario es una persona muy comprometida y que en algún momento de la historia de este conjunto fue presidente de asamblea. Hay otra persona que es el esposo de su señora, que llevan 50 años de casados o más, pero él no figura en la escritura, entonces que no. De verdad es una solicitud muy importante porque necesitamos participación y representación. No estamos alegando que nos representen arrendatarios, estamos diciendo que nos representen propietarios que en la realidad lo son. Muchas gracias.

Fiscal interna: Mira, yo te digo una cosa y el punto es, vuelvo al punto. Nosotros, cuando nos metemos a vivir acá, suscribimos tácitamente un reglamento de vivienda y nuestro reglamento de convivencia, que finalmente son esas normas y nuestro reglamento es lo que dice. ¿Qué

pasa con la ley? La ley suele ser muy injusta. El caso de la señora, la señora vive en el apartamento no sé cuántos años, el apartamento es de su hija, tiene todo, uno diría, ¿por qué no?, lo mismo, es el caso de la señora. Pero qué pasa: Según lo que dice el reglamento... porque ahí empiezan los no. Para eso se participa en los cambios del reglamento y en las cosas, pero ese es el punto: si uno no participa en las cosas y después viene a decir, eso no me gusta, eso es una responsabilidad del... no es responsabilidad del Administrador, son acuerdos que nosotros suscribimos tácitamente cuando nos venimos a vivir aquí, entonces si vivimos aquí, lo respetamos y si no nos gusta, lo cambiamos. Pero no puede ser una decisión de un día para otro, arbitrario, porque, así como a veces la ley es injusta, pues es la manera de tasar con el mismo racero.

Voces fuera de micrófono..." pero si están en sucesión del apartamento..."

Presidenta: Perdón, no, ahora tiene la palabra el señor que pidió la palabra, la señora, perdón.

Martha Poveda, B9: Buenos días, mi pregunta también va en concordancia con lo de la señora Maritza y es que nosotros en el bloque B9 no somos sino 9 apartamentos y de los 9 apartamentos estamos habilitados tres no más, porque los demás son propietarios, pero tienen en arriendo su apartamento o ya en una hay dos personas muy mayores de edad, una de 99 años y la otra de 95 que ellas no pueden colaborar, en el otro hay un discapacitado y etc., etc. Entonces solo somos tres, de los tres hay uno que no se interesa, quedamos dos y los dos no damos abasto. Estamos con el comité del ascensor, estamos con todos los problemas del edificio. Entonces mi propuesta va hacia allá, tenemos que revisar y mirar la realidad porque somos propietarios, pero no podemos vivir ahí.

Presidenta: Tiempo, perdón sumercé ese tema, ya se había aclarado.

Martha Poveda, B9: Sí, pero, no está tan aclarado porque hay que insistir en que hay que ver la realidad.

Fiscal Interna: Sí, pero es un poco del reglamento, no me corresponde a mí, digamos, el reglamento que hay ahora es una cosa es el reglamento que yo tengo que defender.

Martha Poveda, B9: No sí, pero, hay que defender el reglamento y estoy de acuerdo, pero tenemos que ver...si queremos que aquí que la gente participe...

Presidenta: Sumercé, qué pena, pero ya tiene la intervención...

Administrador: Aló, pido la palabra... Moción de orden, gracias. Les respondo a las dos señoras, a la señora Maritza y a la señora Martha, con respecto al tema del reglamento, y pues obviamente, eso está en potestad de ustedes. Es decir, todos los años, los últimos tres consejos en los que yo he participado, se ha trabajado el reglamento o la forma del Reglamento de Propiedad Horizontal. Es ahí donde ustedes deben venir o deberían haber venido y haber hecho sus aportes al respecto. Obviamente, yo cuando estoy en las sesiones de zona comercial sucede lo mismo: viene aquí el dueño, pero el dueño nunca vive en el conjunto, si acaso de los 80 locales como seis viven acá...

Voces fuera de micrófono.

Administrador: ¿Cuál proceso? A no perdón, obviamente, el proceso de la modificación de la reforma al reglamento, son las sesiones... las 17 sesiones que surtieron en el Consejo que está terminando. Pero que obviamente está en un proceso y que solamente participan cinco personas de los 80 delegados. Entonces, en ese orden de ideas, son ustedes los que hacen esos cambios. Y obviamente, a partir de ese momento sujeto a la normatividad que acaba de informar el Revisor Fiscal. Gracias.

Presidenta: Bueno, entonces ahora, vamos a tener derecho a la réplica, una vez se han expuesto todos los temas relacionados.

Amanda Romero, C3: Bueno, tenemos varios puntos que ya han mencionado otras personas, uno es el tema de los ascensores en donde tenemos problemas, también queremos preguntar luego en el informe financiero, ¿cómo se están usando los fondos que están depositando los edificios para los ascensores?, ¿y los turnos que están para ese proceso? El segundo punto, se refiere a los parqueaderos que siguen siendo un problema muy grande que no nos han respondido realmente. El tercer punto que quiero plantear yo, se refiere a que existe en el Consejo de Administración un mecanismo de evaluación de desempeño de los funcionarios de la administración y del administrador general, gracias.

Fiscal Interna: Solo puedo contestar la tercera.

Presidenta: En esta parte, va a contestar el Revisor Fiscal la información.

Revisor Fiscal: Mire, ya hace varias intervenciones, nos estamos saliendo del protocolo del tema y la legalidad. Por favor, vuelvo e invito fraternalmente a una reflexión de concentrarnos en lo que estamos. Son puntos importantes, no lo estoy desconociendo, pero esperemos a que entreguen el informe de administración y habrá una información más integral y amplia sobre la cual usted ya puede preguntar, pero la señora revisora Fiscal Interna hizo su exposición y estamos haciendo preguntas de otras. Invito a que continuemos, señora presidenta, y cuando termine el informe de administración, que va a ser muy importante, vienen las preguntas que a bien se tengan, incluyendo esta que también le compete, es al administrador y no a la señora revisora Fiscal Interna.

Fiscal interna: La tercera la puedo contestar, porque ya se, si existe un mecanismo para calificar a los funcionarios. A nosotros como consejo solo nos compete evaluar al Administrador, luego lo evaluamos dos veces al año, ahorita antes de terminar lo evaluamos la segunda vez. Si existe un mecanismo, es un cuestionario que se hace, uno se sienta y lo califica y sí lo hicimos este año.

Gabriel Torres, C12: Me deja una cuestión, un sinsabor ahí, yo poco me meto en estos cuentos, pero si me deja un sinsabor cuando la señora, doña Aura María, hace una exposición que era la exfiscal y entonces deja cómo no sé, algo de unos dineros y de un personaje por ahí, y entonces le pregunta a sumercé y dice "y eso le toca al Administrador" y el Administrador muy elegantemente, perdón con todo respeto, muy olímpicamente, dice "no tranquilo eso el lunes", o sea, si un problema del 2023 no lo han solucionado en tanto tiempo, entonces el señor de aquí al lunes... ya no me sonó eso, perdón, con todo respeto, no me quedo bien claro eso.

Fiscal Interna: Perdón, es que entendió dos cosas, Aura María me está pidiendo primero un informe sobre unos hallazgos que hizo y que entregó en la Asamblea del año pasado... Yo contesté, le contesté que eso lo tenía el abogado. Lo segundo que nos hizo, que es verdad, ella nos pasó dos derechos de petición, sobre el primero le contesté qué habíamos trabajado y sobre el segundo el abogado, porque vuelvo al punto, yo... no teníamos herramientas para contestarle, se la pasamos al abogado, el abogado ya dio su veredicto... Sí, de hecho, yo dije se lo puede pasar ya si quiere por correo, yo lo tengo también la copia de veredicto, pero lo canalizamos, le dijimos al administrador, Mauricio lo pasó, el concepto de él para que se lo entregara a Aura María, pero son dos cosas distintas para que no malinterpretemos.

Presidenta: Bueno, entonces ya quedó evacuada la zona C, ¿quién me falta? Es para ver si están pendientes ¿Ah? La zona D. No ya. No me confundan. Entonces dos personas de la zona D, del informe de la revisora fiscal... Ah ok. La zona D, entonces el señor Carlos.

Carlos Rodríguez, D16: Bueno, ya empezó mi minuto, la primera pregunta es, ¿por qué no aparecen en las actas del consejo los informes que usted manifiesta haber presentado? Segundo, al revisar las cuentas de la administración, que es parte de sus funciones, no hace ningún comentario sobre el uso del fondo rotativo, tarjeta de crédito y tarjeta débito por parte del administrador, los cuales están sin contabilización adecuada y sin soportes adecuados. Esto de acuerdo al informe del Revisor fiscal y que se encuentra en las actas del Consejo. Tercera, no hace ningún comentario sobre las variaciones negativas que se empezaron a percibir desde el mes de mayo del año pasado en algunas cuentas que se estaban pasando del presupuesto. Quinta, o última, la contratación laboral se ha incrementado, y no por prestación de servicio, ¿con qué criterio?

Miriam Rodríguez, C1: Perdón, una moción de orden. Es que nos estamos saliendo nuevamente de los temas.

Voces fuera de micrófono.

Carlos Rodríguez, D16: No, lo primero que le valoro, y gracias, porque usted colocó en su informe que se tenía que limitar a lo que dice el reglamento en cuanto a sus funciones, muy bien, ese es el deber ser de todos, estas preguntas son de sus funciones.

Fiscal interna: Sí, las voy a contestar, sin ningún problema. La primera, ¿cuál era? Si es que usted tiene escrito, yo no.

Presidenta: Perdón, cómo se está presentando así de esa manera, que tienen cuatro o cinco preguntas, vamos a hacer los siguiente, pregunta respuesta y entonces.

Fiscal Interna: Vuelvo a la primera, el informe dice cuando lo consideremos...

Carlos Rodríguez, D16: Sus informes no aparecen en las actas.

Fiscal Interna: Sí, por eso dije, por eso dije, presenté informe cuando lo consideré necesario. Creo que yo no hice, no tengo informe escrito en todas las actas, faltan unas actas por entregar, dije cuando lo consideré necesario; yo hice unas observaciones en los momentos pertinentes y en esos momentos entregué informe. Por eso lo dije, cuando lo consideré necesario.

Segundo, con lo del Fondo Rotatorio, estas cosas que marcas, yo tengo y no quería entrar en este momento en esta conversación, pero, ya que la abordamos, abordémosla, ¿qué pasa? Cuando llegó el Revisor Fiscal, nosotras llegamos a un panorama y, digo nosotras, en el que ya había unos usos, porque llamarlo prácticas, ahora se vuelve suspicacias, había unas prácticas que la administración tenía como regulares, como ese que usted llama el Fondo Rotatorio, que era una especie de caja menor, así lo entendimos nosotros, que lo aprobaron en consejos anteriores, que le otorgaba un efectivo al Administrador para que lo manejara para ciertos gastos.

El Revisor fiscal se manifestó como Revisor Fiscal que es. Sin embargo, yo como consejera que soy, que no soy ni contadora ni nada, tuvimos la conversación con la presidenta, con mi otra amiga del consejo que es contadora, tuvimos la conversación tanto con Humberto, como con Mauricio, les dijimos: si esa figura contablemente no funciona hay que cambiarla. Yo no vi necesario dejar un informe porque ya lo había hecho el Revisor fiscal y porque realmente lo que yo entendí que, lo que yo entiendo que como consejera debo hacer también y también como fiscal interno, el señor detectó una cosa. Ojo, que no necesariamente era ilegal, sino que contablemente, como usted dice, no funciona. Y les dijimos, corrijamos esa práctica. La práctica se corrigió. Puede que no se haya corregido, no se corrigió al otro día, porque obviamente había cosas que hacer, pero se corrigió creo que al siguiente o a los dos meses

siguientes. Por eso no lo mencioné porque, no tengo ningún... él lo hizo, es su tarea, yo digo, apliquemos correctivos y fue lo que se hizo.

Carlos Rodríguez, D16: Ok, la réplica sobre su respuesta es que sigue apareciendo en todos los informes por parte del Revisor Fiscal hasta el mes de diciembre. Gracias.

Fiscal Interna: Me gustaría invitarlo a que los lea bien, porque... o que si el Revisor fiscal lo sigue repitiendo es porque hace copy page, porque eso se sacó de la práctica, y lo... exactamente, y ese... sí que pena que lo diga así, pero si hacen copy page pues obviamente va a obviamente va a aparecer todo el año. No, pues lo invito a que miren los informes.

Carlos Rodríguez, D16: La siguiente que manifesté es que no hay... ¿Cuál es su manifestación en cuanto a las variaciones negativas del presupuesto? Porque el Consejo y, principalmente, la Fiscal Interna ven por el uso precisamente del dinero y el cumplimiento de las órdenes de la asamblea al aprobar un presupuesto. Cuando se dan cuenta de que se está saliendo de ese presupuesto, sobre ejecutando, una de sus funciones, precisamente es manifestarse sobre eso.

Fiscal interna: Bueno, a ver, nosotros les quiero recordar, yo no sé quién fue parte de la asamblea del año pasado. Eso, igual te lo va a contestar bien Humberto, pero le voy a contestar yo como de lo que me tenía que dar cuenta como consejera, porque yo sí asistí a todos los consejos, entonces puedo hablar. ¿Qué pasa? Les recuerdo a los que estuvieron en la asamblea pasada, que nosotros para empezar aprobamos un presupuesto con un déficit de \$500.000.000. De ahí para adelante, ya que le conteste el contador. Nosotros como asamblea aprobamos un presupuesto menos \$500.000.000, entonces no sé usted qué me pida que controle, yo supe que hubo menos ingresos, están bien expuestos mes a mes por Humberto porqué hubo menos ingresos, pero de entrada tenemos menos \$500.000.000, no sé por qué tenía yo que alarmarme por una variación negativa si aprobamos un presupuesto con una variedad negativa de \$500.000.000.

Carlos Rodríguez, D16: La última es, dentro de su función de control del funcionamiento del Consejo, verificaron muy seguramente las asistencias e inasistencias, por lo cual tengo entendido, según los ítems en el informe general y las actas, que determinaron excluir, porque así está autorizado en el reglamento a tres personas, ¿nos puede confirmar cuáles?

Fiscal interno: ¿Cuáles tres? Al señor Aristipo Rodríguez, que nunca le avisó a Amparito, yo el día de la asamblea, él le dijo a Amparo que no iba a volver, sino no hubiéramos podido funcionar, le dijo a Amparo, a Amparito Jaramillo, que era su suplente, que no iba a volver y Amparito empezó a ser citadas a las asambleas. Sin embargo, por ejemplo, el señor Aristipo, el día que hicimos el contrato del trabajo en alturas, yo lo enfrenté y le dije señor Aristipo, por favor, necesitamos que renuncie yo sé que usted ya no está volviendo, pero necesitamos que renuncie por escrito para no tener que sacarlo, porque nosotros necesitamos funcionar. El señor nunca renunció. Entonces yo le pedí en ese momento incluir el concepto al señor Revisor Fiscal y me dijo que perfectamente lo podía sacar.

La otra persona, es Jaime Ramírez. Jaime Ramírez empezó a faltar y nunca, no hay ni renuncia ni pasa excusa, ni le avisa a su suplente, y déjenme decirles que es muy difícil uno venir aquí a trabajar el día que sea y no tener quórum. Entonces, yo sí quisiera, yo podría dejarlo pasar, pero no me parece justo, que esos delegados que se hacen nombrar en el consejo no cumplan, pues ahora no está delegado, pero el año entrante vuelve y entonces vuelve, porque es que estar en el consejo, para algunos delegados significa otra cosa menos servir y venir a trabajar.

Carlos Rodríguez, D16: ¿El señor José María Corredor?

Fiscal Interna: Don Chepe tampoco vino nunca, don Chepe vino las primeras y desafortunadamente, don Chepe, creo que este año sí tenemos consejero del comercio, me alegro, lo aplaudo, ojalá se quede y ojalá venga a las reuniones. Don Chepe no podía venir y si venía, firmaba y se iba, venía y firmaba, se iba a cerrar el negocio y no volvía, nunca, hasta que ya al final no está.

Carlos Rodríguez, D16: Gracias, la réplica únicamente para lo siguiente, es que es tan importante precisamente su función, es porque esa situación inhabilita a esos consejeros para volver a ser miembros del consejo, gracias.

Presidenta: Bueno, por la zona D, entonces, ¿qué otra persona quiere hacer preguntas? Listo.

Fiscal interna. Perdón, es que la vecina quiere que le conteste una cosa de los contratos. Acá todos los contratos que se hicieron, excepto, eso fue una modificación que tuvimos que hacer en el camino, que fue de la persona del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST. Les explico a las personas que no estaban en la asamblea pasada: nosotros teníamos que implementar primero el trabajo en las alturas. Cuando se implementó el trabajo en las alturas nos dimos cuenta, los expertos que nos ayudaron a pensar, nos dimos cuenta de que por la cantidad de empleados que maneja la administración tenemos que tener...

Asambleísta: ¿Cuántos empleados son?

Fiscal Interna: ¿Perdóname?, 52. Es la planta física, los que están. Obviamente, los operarios no están acá todo el tiempo, pero están... son de acá, entonces eso obligaba a que nosotros que tuviéramos una persona que diseñe un plan, que es lo que les contó Consuelo, que está por subirse a la página, porque eso es una disposición legal si no lo cumplimos nos puede multar. Entonces, ¿qué pasó?, cuando llegamos a ver eso, anteriormente estaba cubierto, las personas que nos aseguran que se llamaba Vanti, nos aseguraron el año, Vanti nos proporcionaba una persona que... digo supuestamente...

Asambleístas: Avanti, que era el corredor de seguros.

Fiscal Interna: Avanti... que era el corredor de seguros, perdón que no era Chubb, que era el corredor de seguros, nos proporcionaba una persona que venía a ver, ¡Ay sí, barren bonito, barren feo! No, eso tiene muchas implicaciones. Las personas que saben, que trabajan en empresas, tienen que ver que eso tiene que ver con los deterioros de la gente en el trabajo, con la seguridad, que usen los elementos adecuados, entonces hubo que implementar... eso fue lo único que se hizo, pero siempre estaba dentro del presupuesto. Pónganle que en honorarios teníamos, voy a decir cualquier cifra pendeja porque no me aprendo nada, \$100.000.000. Cuando vimos que en el año nos alcanzaba para eso, se contrató. Eso no generó un gasto extra. No, como todo el mundo acá, tienen un contrato a un año.

Presidenta del Consejo: Susana, perdóname, Susana y también aprobamos, acuérdate que en el Consejo se aprobaron tres operarios para la parte de mantenimiento y obra, que eso los vinieron a contratar dos en diciembre ¿fue? y uno ahora en enero.

Fiscal Interna: Todo estaba en presupuesto.

Presidenta del Consejo: Todo está en el presupuesto.

Fiscal Interna: O sea, los \$500M que ya traímos no se volvió -\$500M y más por esas contrataciones, que realmente era gente, es gente que necesitamos.

Presidenta: Bueno, entonces muchísimas gracias, y ahora continuando con la presentación de informes, tenemos el del señor Administrador.

c. DEL SEÑOR ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL.

Administrador: Buenos días, para dar inicio al informe de administración, quiero salir de una vez del tema del trabajo en alturas. Tengo aquí a la empresa Grupo Empresarial Vitrina para que nos oriente, nos informe qué ha sucedido desde que se firmó el contrato en el mes de agosto a la fecha. Entonces, le doy la palabra a la señora, a la ingeniera María Alejandra.

Ingeniera María Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Buenas tardes, ¿días? Buenos días, ¿cómo están? Me presento, mi nombre es Alejandra Martínez, yo soy la Gerente General del Grupo Vitrina, si bien, como les decía don Mauricio, firmamos contrato a mediados, finales de agosto del año pasado. Inicialmente, lo que es el contrato es la primera... la primera (diapositiva). Bien... Es el diseño, cálculo, fabricación, suministro, instalación y certificación de sistemas para trabajos seguros en alturas. Bajo este nombre quedó el contrato que se firmó en el mes de agosto.

Siguiente. Para hacer un recordar de todo lo que compete al contrato y de todo lo que compete a todo lo que nosotros estamos ejecutando en este momento, entonces el proyecto se dividió en tres fases:

La primera fase compete de la placa, el acceso de la placa, del cuarto piso a la placa, en algunos casos se presenta una claraboya y en otros ya tienen acceso. O tienen claraboya o ya tienen el acceso, cuentan con un punto de anclaje y un soporte. Estas imágenes que ustedes están viendo acá son ya soportes instalados y un punto de anclaje instalado de esa fase uno.

La fase dos compete de la placa al techo, ¿sí?, entonces, en esa fase lo que hacemos es un soporte en cada cara del edificio, un punto de anclaje a cada cara, y un yoyo en cada cara. En total son 84 por cada uno. Aquí en la foto ustedes pueden ver en las caras que quedan la placa, está el soporte, el punto de anclaje y el yoyo.

Y la fase tres compete a lo que ya es visible, por ejemplo, en la zona D, que son los bastones que están instalados en la fachada. Nosotros habíamos hablado en la propuesta inicial de reutilizar los puntos de anclaje que ustedes ya tienen instalados. Entonces nuestros bastones, estos fueron los bastones, que digamos les ofrecimos a ustedes, actualmente están de color gris por autorización de ustedes y este fue el punto de anclaje que nosotros les estamos reutilizando, ¿listo? También estamos reutilizando los pernos que ya contaban esos puntos de anclaje. Esos pernos nosotros ya los habíamos certificado y pasan la Resolución 4272. Es decir, resisten los 22 Kilo Newtons en caso de un evento. Siguiente. Listo. Teniendo este contexto, vamos a hablar de cómo vamos en el proyecto.

Primera etapa: las claraboyas. Claramente como ustedes son patrimonio, para poder hacer las claraboyas, requerimos de un permiso del IDPC. El arquitecto en conjunto con don Mauricio, llevan desde el 22 de agosto de 2024 solicitando la licencia ante el IDPC. ¿Qué ha pasado? Hemos tenido varias reuniones, nos han cambiado el arquitecto del IDPC, ya nos lo han cambiado dos o tres veces, y actualmente, aún estamos en la espera de que nos aprueben esa licencia. ¿Señor?

Paulo Orozco, C20: ¿Para cuántos bloques está pendiente la aprobación?

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: La aprobación se sacó para todo Paulo VI... sí señor, ¿por qué? Inicialmente habíamos pensado en una... el arquitecto había pensado, el arquitecto de aquí de Paulo VI pensó fue en una licencia de construcción creo que era, y el IDPC nos dijo: "No, envíenlo como una licencia de mantenimiento y emergencia", para que nos dieran una respuesta pronto. Pero lo que ha pasado es que administrativamente el IDPC nos ha cambiado ya tres veces el arquitecto.

La última reunión que nosotros tuvimos junto con el arquitecto Edwin y la arquitecta del IDPC que se llama en este momento Julieth y nosotros, fue el 3 de marzo. Y nos dijeron "yo soy nueva y estoy volviendo a revisar todo el tema". Entonces pidieron nueva documentación, se subsanó la nueva documentación y estamos a la espera que ellos nos digan "listo, permitido". Tan pronto ellos nos den el aval, nosotros empezamos a hacer claraboyas. Como no lo tenemos, ¿qué hacemos nosotros? Como ya hubo un adelanto del dinero, como hay unos cortes mensuales, vamos avanzando en las otras fases para no demorarnos tanto. ¿Por qué? Porque este contrato tiene un tiempo de ejecución que es de un año. Y este contrato tiene unas pólizas para un año, lo que quiere decir que se debe ejecutar en un año. Lo único que el Grupo Vitrina tiene digamos, como tiempo de retrasos son las lluvias, pero cuando hay lluvias nosotros hacemos otras actividades relacionadas al proyecto, como preensambles de bastones y demás.

Siguiente, eso, ah bueno, aquí no sé si puedan ver claramente, esta ya es una de las claraboyas de ustedes, ¿qué dijimos nosotros? El IDPC no nos dio permiso. No nos quedemos quietos, prefabriquemos las claraboyas en el taller, de tal manera que cuando ya me den el permiso solo sea hago el hueco, preinstalo, instalo y ya.

Actualmente, van a queda de color amarillo, ahí como ustedes ven ya tienen dos brazos, que fue lo que nos pidió seguridad y salud en el trabajo de acá, que le aseguráramos que la tapa no se le fuera a devolver a la persona y cuenta con un reforzamiento estructural en un tubo C con concreto para que no les vaya digamos que a afectar la placa ni vaya a presentar problemas de filtraciones de agua cuando instalemos. Listo.

Entregas realizadas: entonces tenemos B1-B2, B3-B4, B5-B6, B7-B8, B9-B10, B11-B12, B13-B14. B15-B16, está entregado la fase tres y la fase dos, la fase uno no, porque depende de la claraboya, B17-B18. B19 el mismo caso: esta la fase tres y la fase dos, pero la fase uno que compete a la claraboya está pendiente.

Actualmente, estamos en el mes de marzo, nos pasamos a la zona A. En la zona A tenemos para liberar A3-A4-A5 y A6-A7 tienen fase tres que son los bastones y fase dos, pero la fase uno no, porque es claraboya. Siguiente. Pasa. ¿Ya? Gracias, listo.

Para que nos sea más claro lo que les acabo de decir de la zona B. Este es el mapa de la zona B de Paulo VI. Lo que ven en ok es lo que nosotros ya entregamos. Lo que ven en la letra C es lo que está pendiente. Tengo el bloque B20-B19, B18-B17 pendientes, como les decía anteriormente por la claraboya. Aquí reflejo el B20, el B10 y el B9 que están pendientes, pero ya es por un tema interno del acceso y de la licencia del ascensor, pero ya tiene las tres fases instaladas por parte de Vitrina.

Si vamos a hacer un conteo general, de cómo está la zona B, entonces: el 80% de la fase uno que es la claraboya, el soporte y el punto de anclaje, va en este porcentaje. La fase dos que compete a los soportes a cada lado, los puntos de anclaje y los yoyos ya están al 100%. Si se preguntan, ¿cómo accedemos a esos lugares que necesitan claraboya para poder hacer la fase que está a los lados?, nosotros hacemos el acceso a través del Manlift para ir avanzando. Y en la fase tres está instalada en su totalidad al 100% todos los bastones de la zona B.

Vamos con la zona C. Al nosotros ver el transcurso del tiempo y ver que el IDPC no nos da una respuesta afirmativa, entonces, ¿qué hacemos? Vamos empezando a tomar actividades que no me requieren de esa licencia y que nos pueden permitir avanzar al proyecto, ¿cómo cuáles? La fase dos que son los soportes a los lados, el yoyo y el punto de anclaje se pueden desarrollar en los bloques que ya tienen ese acceso de esa ventana, entonces bajo esa premisa entramos a trabajar en el C4-C5 y en el C12-C13, esos ya tienen fase dos instalada.

Solo la fase dos, ¿por qué no la fase tres? Porque eso me haría trasladar el Manlift hasta allá y volver hasta acá.

Entonces, si recuerdan bien, hace un momento les dije que teníamos actividades que hacíamos en días que llovía y paraba de llover y podíamos trabajar. Primero, el trabajo en alturas no se puede desarrollar con lluvia y menos en el tejado que ustedes tienen. Ese tejado tiene una propiedad y es tan pronto se moja, queda supremamente resbaloso. Entonces nosotros tenemos que suspender, por ejemplo, la fase tres, pero podemos adelantar fase uno y fase dos en los que ya tienen acceso. Es por eso que, tanto en la zona C como en la zona D ya se han hecho algunas perforaciones, ¿señor?

Paulo Orozco, C20: En ese mapa no están señalados los puntos fijos de los bloques C18-19-20.

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: No, no están señalados, ¿por qué? Actualmente, a pesar de que el C-19 y el C-20 no requieren de claraboyas, el C-18 no lo hemos tocado, ¿por qué?, porque el C-18 tenemos entendido que debe tener un análisis estructural por cómo se encuentra la edificación en este momento. Tan pronto nosotros tengamos una respuesta de ese análisis, yo sé si puedo trabajar. ¿Por qué? Especialmente el C-18 que es el edificio que está comprometido, requiere de claraboya. Entonces no puedo tocar nada del edificio, porque cuando yo toco edificio, o corto placa o utilizo mi rotomartillo, puedo generar una afectación. Entonces nosotros preferimos de manera técnica, primero nos den una respuesta y ahí si tocar el edificio. Con respecto al cumplimiento... ¿señor?

William Ferro, C16: ¿Para poder subirse requiere tener las 3 fases, obligatorio?

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Si... Listo, con respecto a la zona C, vamos en el 4% de cumplimiento fase uno, 4% fase dos y 0% fase tres, porque allá no ha llegado el Manlift. Zona A. Vitrinas se encuentra trabajando en zona A. Entonces, desde el mes de marzo hemos venido desarrollando las actividades. Los bloques que ustedes ven con Ok son bloques que ya tienen las tres fases, que es de carácter obligatorio tenerlas para poder trabajar de manera segura ¿Sí? Los que dicen P tienen pendiente algo, puede ser la fase dos o puede ser la fase uno por claraboyas. Empezamos a trabajar en la Zona B porque es el lugar de todo Paulo VI Primera Etapa, que no requería de tantas claraboyas, solo son dos bloques que lo requieren, el resto de edificios sí lo requieren. Entonces, ¿qué hacemos? Adelantamos B, entregamos B, y ahora qué hacemos, vamos a la A. Ejemplo, el A14-A15 requieren de claraboya, nosotros solo podemos hacer la fase tres y la fase dos, por requerimiento del IDPC hay unos soportes, pero bueno, lo hablamos más adelante.

El A13 y el A12 tienen el acceso, ya tienen la fase tres, ya tienen la fase dos y tienen la fase uno. Solo hay un pequeño inconveniente. Lo veníamos hablando con el arquitecto que nos ha estado acompañando, el arquitecto Edwin, y es que el sustrato del bloque o de la zona A, es muy débil, ¿a qué punto?, al punto que los puntos de anclaje que son para líneas de vida, los que soportan los yoyos, no pasan la prueba. En el momento en que nosotros hacemos la prueba, las ingenieras lo especificarán y la arquitecta empieza como si se fuese a extraer el sustrato. ¿Qué es lo que pasa? Nosotros no podemos certificar un punto de anclaje de esta manera. ¿Qué hicimos? Lo que hicimos fue colocar un dissipador, fabricamos un dissipador como ejemplo, entonces viene un dissipador, a ese dissipador le colocamos una placa y un absorbedor y lo pusimos a la pared, ya no a un perno, sino a dos, y mandamos la prueba como nos dice la norma a 12 kN por tres minutos y aprobó. Entonces, a partir de ahí en adelante, todo lo que sea en el bloque A va a llevar ese dissipador, que es importante que ustedes tengan en cuenta que vamos a empezar a trabajar los improvistos que ya están incluidos dentro del contrato para la fabricación de esos dissipadores.

Actualmente, los tres edificios que ven liberados ya tienen esos disipadores y estamos a la espera de los demás. ¿Cómo sabemos si necesitan disipador o no? Si al momento de yo realizar el perno extraigo, pierdo ese perno, tengo que hacer otros dos, ubicar el sitio donde están esos dos, y ahí sí colocar tanto los pernos como el disipador como el punto de anclaje y volver a hacer la prueba. Gracias. De esta manera quedaría: este es el disipador, adentro de esto, esto es una placa, estos son pernos de media, adentro de este tubo hay una placa de neopreno y hay una placa de acero. La idea es, técnicamente, que cuando llegue a pasar un evento, la placa que está adentro y el disipador absorban toda la energía, se deforme ese disipador y no le toque la pared ni les afecte la pared.

Listo, siguiente, ¿Cómo vamos en la zona A?, entonces. Fase uno, vamos en el 53%. De acá si les digo, no puedo llegar más allá del 60% del cumplimiento de la fase uno por el tema de las claraboyas, fase dos 39.5% y fase tres 75%. Se han podido evidenciar ya en el A7-A6, A3-A4-A5, A14-A15, A12-A13, ya tienen los bastones afuera. Adicionalmente, con esa actividad de los bastones, de la instalación de la fase tres, hemos ido entregando las guayas que ustedes tenían sujetas a esos puntos de anclaje. ¿Me confirman cada cuánto entregamos guayas?... Listo, todas las semanas bajo un acta se escriben cuantas guayas se entregan y a quien se entregan.

Como tal avance, a marzo 28: entonces, del contrato, el 50% es una fabricación y el 50% es instalación. De este porcentaje de instalación, de este 50% se le dio un peso correspondiente a cada zona de acuerdo a la cantidad de edificios que tienen, es decir, la zona A cuenta con un peso más bajo de todos porque solo hay 17 edificios, en comparación con la zona D que son 23. Con respecto a esto y a este 50%, Vitrina ha ejecutado el 16.52% de instalación y nos queda pendiente 33.75% de instalación. ¿A qué se debe? Nuevamente, claraboyas, porque no puedo perforar absolutamente nada, hasta que no tengamos el permiso necesario.

¿Qué hemos hecho en conjunto?, nosotros hemos estado haciendo entregas semanales, las entregas se realizan al arquitecto Edwin, a la ingeniera Paola, a don Mauricio, se presenta la arquitecta, la ingeniera Yadira, se hacen entregas semanales de qué se realizó en esa semana. Mire, voy a entregar tal bloque, o en tal bloque solo llevo una perforación, o en tal bloque solo llevo un punto de anclaje, para que ustedes tengan o digamos, de parte de Paulo VI, sepan en qué vamos, cómo vamos, ¿sí? El corte de obra se cargó el día de ayer, para que las personas que lo quieran visualizar lo puedan visualizar, se cortó al 28 de marzo con las actividades y se especificó el tema de los improvistos para que ustedes sepan que ya empezamos a tocar esa parte. ¿Hasta aquí hay preguntas? Listo. Primera.

Presidenta: En el orden de levantada la mano, entonces Raquel, el señor Patricia, el señor y la señora. Entonces, adelante.

Raquel Medina, A15-403: Buenos días. Nosotros en los bloques A14 y A15, ya tenemos las licencias para iniciar proceso de ascensor, dentro del proyecto con... nosotros contamos con hacer las claraboyas para los accesos. Si es verdad que en patrimonio fueron dos años y nos demoraron para darnos la licencia, esa fue la demora, pero ya tenemos dentro de ese proceso lo de las claraboyas, ¿o eso es independiente a este proyecto?

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: En su inicio queríamos trabajar en conjunto, tendríamos que... ya con el arquitecto sabemos cuáles son los que tienen el trámite o cuáles van para trámite para entrar en contacto con el proveedor y que el proveedor nos diga si sí podemos o no podemos. Para nosotros, como Vitrina, y para ustedes Paulo VI, que son quienes están tramitando la licencia ante el IDPC es algo totalmente diferente. Pero en cuanto a uso, va a ser la misma claraboya de acceso para ellos. Entonces podríamos entrarlo a evaluar con el proveedor y si todo cuadra y si el IDPC, ojo porque aquí es lo importante, si el IDPC lo permite, porque si el IDPC nos da permiso de utilizar ese acceso, bien, lo podríamos hacer y podríamos ir adelantando en esa torre... Perfecto.

Giovanni Montaña, D1-103: Buenos días, en la sección D, ¿cómo vamos?

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Listo, en la sección D hemos solo perforado fase dos y fase uno, en el D19-D20 y D17-D18, que son los únicos que tienen el acceso. No hemos perforado ningún otro más, porque para nuestro cronograma de trabajo, la última área donde vamos a entrar es la D. Vamos en la zona B, de la Zona B pasamos a la zona A, de la zona A pasamos a la zona C y de la zona C pasamos a la zona D. ¿Cómo se determina?, o ¿por qué hicimos ese tipo de cronograma para saber a cuál entramos a trabajar? Primero, la zona B como les decía anteriormente, es la que menos claraboyas tenía perdón. Bajo esa premisa nos movemos conforme al flujo de la calle para no meternos en contravía para no hacer trancón, ni incumplir las normas de tránsito, entonces pasamos de la A a la B que solo es cruzar la calle, de la B a la C que está el cruce perfecto, y de la C a la D que tengo la devolución, sin afectar tránsito.

Patricia Vinchira, D14: ¿Qué pasaría si el permiso no sale?, ¿o eso sale porque sale?

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Actualmente la licencia se tramita bajo una obligación, no solo de Paulo VI de querer ponerlo, sino que se tramita la licencia bajo el cumplimiento normativo legal de la Resolución 4272, en donde por parte de administración y por parte del arquitecto le dijeron IDPC que es de carácter urgente emergente que se apruebe esa licencia, porque si no se aprueba no se pueden hacer limpieza de canales, cambio de tejas y que ya hay una afectación al patrimonio como tal. Entonces lo único que estamos esperando el trámite engoroso administrativo, pero lo más posible es que sí salga.

Miriam Bermeo, C1: Complementando con la inquietud de qué pasa si de pronto esa licencia llega a salir después de agosto que es cuando se está completando el contrato, con el contrato, con las cláusulas, con los costos, ya está es claro por todos que no sería culpa de ustedes, pero igual hay unas cláusulas de incumplimiento y hay unas pólizas que están rigiendo. Bueno, esa es una pregunta. Y la segunda pregunta es con respecto a la aprobación de auditoría, la que se hace como entrega diciendo que... la certificación, gracias por la palabra... con respecto a la certificación, ¿quién la va a hacer?, ¿cuándo se hace?, y ¿en qué momento?, y ¿a partir desde cuando podríamos ya hacer uso de esas líneas?

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Listo. Entonces, para la primera pregunta, ya hemos pensado cuál es el plan de emergencia si el IDPC se demora más. Actualmente, el día de hoy puntualmente dimos una respuesta, pero nos vuelven otra vez a citar para otra vez una reunión. Entiendo que genera unos sobrecostos porque nosotros ya tenemos un personal dispuesto para un año, una máquina Manlift dispuesta para un año para ejecutar todo y el proyecto se calculó todo para un año. Para el mes de abril, Vitrina tiene la propuesta, digamos que por la reunión de hoy no habíamos podido consolidar y es si para finales de abril no nos es posible continuar, porque nosotros vamos avanzando, pero igual nos vamos a tener que devolver a puntos para reprocesar.

Creo que lo más sano para ambas partes es suspender hasta que la licencia salga. Le estamos dando esperas y le estamos dando el manejo administrativo conforme nos ha contestado el IDPC. Las reuniones son "sí, anéxele esto", "sí, cámbiele esto", nunca nos han dicho que no. Entonces bajo esa premisa, si en dado caso al 30 de abril no hay una respuesta, pues lo más sano es pausar y continuar cuando nos diga el IDPC que sí. Así mismo se harán las prórrogas para las pólizas que cubren ahorita el trabajo. Primera pregunta.

Segunda pregunta. ¿Quién certifica?, ¿cómo certifica?, ¿cuándo certifica?, ¿dónde certifica?, y ¿a partir de cuándo voy a tener el sistema útil? Listo. ¿Quién certifica? Vitrina. Vitrina tiene por ley que entregarles el sistema certificado, yo no puedo entregarles nada que no esté certificado ni avalado ni por el calculista ni por las pruebas que se realicen. Entonces bajo eso, todos los que ya hemos entregados, ya están certificados, ya se pueden usar.

La diferencia es que estamos ajustando una capacitación para que los chicos sepan cómo usar los sistemas, ¿por qué? Si tenemos dos sistemas diferentes de acceso, perdón, en este momento hay tres: uno que ya es por ventana, otro que es donde ya existen claraboyas y otro que es donde voy a hacer claraboyas. En estos tres debo tener un procedimiento diferente y debo capacitar a los chicos para estos tres procedimientos. Lo único es que, estamos cuadrando con el arquitecto en su cronograma de trabajo, cuándo podemos hacer la capacitación, porque las veces que la hemos agendado, ha llovido.

Miriam Bermeo, C1: Hasta donde yo tenía conocimiento con respecto a este tipo de obras, yo no puedo ser juez y parte. ¿Ustedes ejecutan? ¿Y yo misma me certifico? En mi conocimiento de hace un año eso no era permitido, no sé si eso ha cambiado.

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: En este tema de trabajo en alturas, es permitido, ¿Por qué? Porque los sistemas sí o sí se deben entregar con una memoria de cálculo y un dosier. Y aquí le damos cumplimiento a la Ley 400 en el Art. 26, donde dice que únicamente las personas que están avaladas para diseñar, calcular y certificar esto son ingenieros civiles o ingenieros mecánicos con mínimo tres o cuatro años de experiencia en cálculo de estructuras metálicas.

Para el caso de Vitrina está el ingeniero mecánico con 14 años de experiencia. No solo con eso nosotros entregamos los sistemas. Nosotros tenemos una máquina... por favor, regálame una foto ahí, gracias... la máquina Hydrajaws®. No tenemos injerencia en el resultado que nos bote la prueba. Nosotros que hacemos: colocamos la máquina, programamos 12 kN por tres minutos y ella misma nos bota un resultado de pasa o no pasa. La máquina se encuentra calibrada desde el 26 de agosto del año pasado.

Ahora, para estos temas de trabajo en alturas, sí o si se lo tengo que entregar certificado, no se lo puedo solo instalar e irme. Si ustedes desean colocar un interventor, claro que sí, bienvenido. Porque eso es lo que a veces hacen, nos colocan un interventor, nos auditán procedimiento, nos auditán la ejecución y puede ser válido.

Miriam Bermeo, C1: ¿Y las garantías? ¿Cuánto tiempo? ¿Por cuánto vamos a tener garantías? Porque si bien yo hago una prueba ten presente que desde el punto de vista sistemas o lo que sea, un sistema consiste en que tú haces un análisis, hacer un desarrollo, haces unas pruebas y lo pone a funcionar y tiene que retroalimentarlo, en el momento en que surjan fallas, hay que hacer los ajustes. No solamente voy yo a mirar que se hicieron los cálculos y arrojo positivo, pero también detrás hay unos materiales, hay unos epóxicos, hay un material que está oculto, esto por decir algo de una manera exagerada, que no es visible, puede suceder que a la vuelta de un año un perno de esos este suelto ¿Qué pasaría, puede suceder?

Administrador: Alejandra, hay muchos aquí de los delegados que son nuevos, que no estaban el año pasado cuando se les presentó el proyecto a la Asamblea el año pasado. Entonces muchos de los aquí presentes son nuevos y pues la idea es retroalimentar el tema, lo que está diciendo la señora Miriam Bermeo. Gracias.

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Listo, sí señora. Entonces cómo funciona el tema de los pernos. Normalmente, uno conoce el perno del chazo ¿Ciento? Ese no es ¿Por qué? Porque no nos cumple. Nosotros instalamos pernos de 12 cm de media pulgada en acero inoxidable, la punta del perno viene en cono. Ya les explico el por qué. Perforamos la pared a 10 cm, tan pronto perforamos, limpiamos la pared ¿Por qué? Porque utilizamos un epóxico, es el epóxico FIS V 360 que es especial para puntos de anclaje ¿Listo?

¿Qué hacemos? Limpio el hueco, coloco epóxico, coloco el perno, que es el que les acabo de nombrar con la punta en cono, espero un día. Esa espera de un día es el tiempo de secado

del epóxico. A pesar de que el epóxico nos dice a nosotros que por ficha técnica se debe esperar solo dos horas, nosotros preferimos en algunas ocasiones esperar las 24 horas ¿por qué? Porque no siempre las condiciones son las ideales. Por ejemplo, el día anterior pudo haber llovido y la pared está mojada, no se me va a secar en dos horas ¿listo? ¿Por qué le doy tiempo de secado? Eso se llama tiempo de fraguado, ¿sí?, yo tengo que esperar que el epóxico filtre todos los poros del sustrato que ustedes ya tienen para poder hacer la prueba. En este caso, este epóxico mejora las cantidades del sustrato. Es decir, lo que ustedes tienen al ingresar el epóxico, yo lo mejoro, porque el epóxico se va por todas las cuencas y sella el concreto.

Tan pronto pasa eso se ve de esta manera. Devuélvelo. Ven ustedes unos palitos con una tuerca, tan pronto se seca eso, pongo la Hydrajaws, que es nuestra máquina calibrada para hacer las pruebas. Se manda a 12 kN por tres minutos porque así lo exige la norma, que es la 795 de 2012, en el apartado A, en el 5.11 nos dice que para puntos de anclaje en líneas de vida debe ser a 12 kN por tres minutos, o si es fabricado a 18 por tres minutos. Si pasa la prueba, yo coloco el soporte. Si no pasa la prueba, yo corto ese perno, resano la pared, busco otro lugar. ¿Cuál es el lugar óptimo donde yo pueda colocar ese perno? Una viga o una columna es el mejor lugar, porque en el sustrato el resto es un ladrillo, un hueco y no puedo asegurar que me aguante la carga. En cuanto a... gracias, esta es la máquina Hydrajaws. Entonces, ¿qué hacemos?, colocamos la tuerca y la máquina lo que hace es hacer una presión hacia arriba.

En cuanto a la garantía, entonces, cómo funciona: Deben tener claro, la garantía de nuestros equipos es de 15 a 20 años. Si presenta una falla, se soltó una tuerca que... realmente no pasa, porque las tuercas que nosotros usamos son tuercas de seguridad que tienen un nylon adentro que no permite que la vibración la suelte, ¿sí?, son de 15 a 20 años. ¿Qué otra garantía hay? Las pólizas tienen el cumplimiento de calidad de lo que estamos haciendo en este momento, aparte del cumplimiento a terceros. ¿Qué otra cosa puede pasar? Se cayó un fulanito, activó el sistema, ahí no hay garantía, ¿por qué? Somos muy claros cuando decimos: el sistema funciona para un evento. Tan pronto pase un evento, tenemos que venir, revisar el bastón o el punto de anclaje o el soporte, certificar nuevamente y decir: esto le sirve o definitivamente no, desinstálelo y ponga otro, y ahí vuelve a empezar la norma. Pero si existe un evento de una persona que se haya caído, primero hay que evaluar para saber si el equipo, el punto de anclaje, el soporte o el bastón funcionan y eso si está bajo la Resolución 4272, donde nos dice que en cada evento los equipos de protección para trabajos en alturas se deben revisar.

Administrador: También hablar de la certificación...

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Ok. Gracias. Se me había olvidado eso. ¿Qué pasa con la certificación? Yo sé que el proyecto está dado para un año de instalación y ustedes me van a decir "¿pero ¿cómo así si ya me instaló el B1-B2 y para el otro año ya tengo que hacer la certificación, por ejemplo, para agosto ya tengo que hacerlo y cómo así que ustedes no han entregado? No. La idea de esto era poderles instalar a ustedes, entregarles un certificado de aptitud de uso, ese certificado de aptitud de uso los deja a ustedes usar el sistema y les dice que el sistema está conforme a la Resolución 4272 y que lo pueden usar. Tan pronto nosotros terminemos de instalar el último bastón, el último punto y el último soporte, volvemos a revisar todo y todo queda con una única fecha para certificar dentro de un año después de eso. ¿Si es claro? Listo.

Voces fuera de micrófono.

Presidenta: Por favor, continuamos con el orden en que vamos, ella me parece que puede en un momento dado dirigir a quien quiere preguntar, pero no interrumpamos la exposición, por favor... Bueno ¿y en este momento quieras preguntar? Bueno, moción de orden.

Susana Urrea, C11: Bueno, yo respeto mucho que aquí hay muchos delegados que no estuvieron cuando se escogió la empresa, pero hay delegados que llevamos tres y cuatro asambleas en esta información. Entonces, creo que ya ha habido tiempo suficiente de exposición para que la gente que no se enterara, se entere. Porque realmente aquí estamos... no quiero ser grosera ni con ustedes, ni con los asambleístas que no están enterados, pero creo que fue suficiente, o sea, los que sí estábamos en el proceso ya lo tenemos clarísimo, sabemos por qué los contratamos, sabemos todo lo de las fases, eso está en el informe de ellos cuando fueron contratados, creo que nos estamos excediendo demasiado en un tema que ya.

Presidenta: Bueno, listo, aceptado eso, entonces, ¿no sé cuánto tiempo te falte de exposición?

Ingeniera María Alejandra: No, ya.

Presidenta: Listo, el señor tiene la palabra.

Álvaro Ortiz, D5: En su opinión, ¿con ese sistema se pueden limpiar las canales sin ningún peligro? ¿No hay necesidad de que nosotros compramos una máquina para subir a limpiar las canales?

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Ok. En mi opinión, el sistema que se les ofrece abarca precisamente el término del techo pequeño y el techo largo, para que ustedes puedan trabajar de manera segura en ambos lugares. Esa es mi opinión técnica. El sistema funciona para las dos caras del tejado, para las caras internas. De hecho, el sistema también se dejó para que ustedes se puedan descolgar. ¿Si? Ya si ustedes consideran adicional a eso requieren un equipo adicional ya ahí sí, digamos que no... no puedo darte el sí o el no, pero el sistema está para descolgarse y para trabajar en ambas caras.

Presidenta: ¿Quién tiene otra pregunta? Tengo pregunta como propietaria que me surge en este momento, hablando con Estella, ¿esa máquina que decía Consuelo, Manlift? Ya no sería necesario comprarla entonces. Es mi pregunta.... El Manlift... un aparato que vale no sé cuántos millones de pesos, perdón, por favor, solo hice esta pregunta...

Alejandra Martínez, Gerente General, Grupo Empresarial Vitrina: Yo les puedo decir que el sistema nos funciona para ambos, pero más allá también les puedo decir que los Manlift funcionan como un sistema de acceso, más no un sistema para trabajar 100% en alturas. Técnicamente le puedo decir que un Manlift usted puede solo subir, moverse y si el trabajo le permite trabajar dentro de la canastilla perfecto, pero si usted no tiene una línea de vida, un punto de anclaje para salirse de esa canastilla no es apto, es lo único que puedo decir con respecto al tema.

Presidenta: Listo. Vamos a continuar ahora con el informe del señor Administrador, muchísimas gracias... Bueno, como les había comentado, es como muy necesario hacer una pausa activa y precisamente tenemos acá a Paola Sánchez, que es de la administración quien tiene conocimiento de eso, hacemos una pausa activa y continuamos con el informe del Administrador. Luego el almuerzo lo vamos a hacer igual que el refrigerio aquí en el salón por eso la pausa activa.

Paola Sánchez: Hola, buenas tardes, vamos a ubicarnos en las sillas, por favor, gracias. Vamos a hacer un estiramiento

Presidenta: Prestemos atención a lo que ella nos está indicando. Esto es muy útil para todos.

Paola Sánchez: Bueno, buenos días a todos, Paola Sánchez, para los que no me conocen, bueno vamos a ubicarnos en las sillas, por favor, vamos a levantarnos y obviamente pausas activas las hacen las personas que no tengan alguna fractura, que hayan tenido alguna lesión o alguna recomendación médica, ¿listo? Eso sí, las personas que tienen ese tipo de condición, no la pueden hacer ¿vale? (*La Ingeniera Paola Sánchez líder del SG-SST de la Administración dirige los ejercicios de estiramiento de miembros superiores e inferiores, cabeza y cuello, etc.*)

Muchas gracias.

Administrador: Gracias por la pausa activa, continuamos con el informe del señor Administrador y Representante Legal. Bueno, como se mencionó, era necesario que se trajera leída la cartilla y cada uno de los informes, para proceder a las preguntas a las que haya lugar... Sí, señora presidenta, para que formalicemos las preguntas por zona.

Presidenta: Bueno, entonces, dando continuación a la asamblea, vamos a proceder con las preguntas por zonas, así como lo estamos haciendo... ¿por la zona A? Por favor, se acercan los que están afuera para volver a continuar con la reunión.

Administrador: Por eso se les informó que la cartilla debe traerse leída al momento de la asamblea.

Voces fuera de micrófono.

Administrador: Bueno, entonces vamos a hacer un resumen ejecutivo, no hay lío. Entonces, revisemos la parte jurídica de... lo más trascendental del informe fue el proceso que se hizo de retirar al Dr. Alvira, quien llevaba unos procesos de cartera y presentaba unas inconsistencias dentro de su proceso de recuperación de cartera. Entonces con el Consejo de Administración se determinó realizar el debido proceso con él para poderle retirar la cartera que tenía. Entonces le doy la palabra a Ricardo Ordóñez, que es nuestro asesor jurídico y nuestro abogado de cartera.

Ricardo Ordóñez, asesor jurídico de la copropiedad, BCOM Abogados: Gracias, buenos días. A ver, había muchos puntos que entiendo quieren tratar sobre el tema de la auditoría, pero en este punto en particular solo voy a referirme al caso de la cartera, que efectivamente nosotros, estando en el punto de informe de administración, que la cartera nosotros efectivamente la que recibimos por parte del Dr. Alvira. Esto es un trabajo que se realizó el año pasado, si bien en el 2023 ya se tenían antecedentes y situaciones particulares de que efectivamente había una falta de gestión por parte del abogado, nuestra recomendación desde esa época, o sea desde el 2023, es que previo a terminar el contrato o a determinar el retiro de la cartera, pues se tenía que hacer un proceso. ¿Cuál era ese proceso? En primera instancia revisar, si no a fondo los procesos, revisar al menos las actuaciones que se habían surtido. ¿Cuál era el propósito de esto? Como en algún momento en algún momento algún consejero lo manifestó, era retírelo y ya, y le decía no lo podemos retirar y ya, porque en lo que nosotros habíamos podido revisar, al menos en algunos procesos, sí había hecho gestión. Entonces al retirar en este caso yo, de manera abrupta o unilateral, le generaba un riesgo a la copropiedad que después la demandara por concepto de honorarios.

Por eso la recomendación, que muy sabiamente debo decirlo el Consejo y la Administración tomo y acogió, es hacer el debido proceso ¿Qué cuál fue? Revisar todos los expedientes que él tenía y, vuelvo y lo digo porque hay que aclararlo para lo que después tengo que decirles, es las actuaciones y los momentos en los que el abogado los había hecho. Les voy a dar un ejemplo de muchos, porque fueron muchos los hallazgos si se quiere decir así, y es que, por ejemplo, le salió el mandamiento de pago dentro del proceso ejecutivo es cuando sale un auto del juzgado donde dice se le reconoce el valor X el favor del conjunto residencial. Luego de que sale el mandamiento de pago, mi deber como abogado, o es iniciar las medidas cautelares o notificar al demandado.

¿Qué fue lo que nosotros evidenciamos? Por ejemplo, salió un mandamiento de pago de febrero de 2021. Resulta que estábamos en febrero de 2024 y el abogado no lo había notificado. Evidentemente, bajo ese escenario, los procesos no iban a avanzar. De por sí el sistema judicial en Colombia es bastante demorado y eso ¿pues qué es lo que nos lleva a nosotros los abogados? A tener que hacer las actuaciones rápido. Sale un auto, al otro día si se puede o por lo menos dentro del mes siguiente, hacer la actuación que corresponda. Esto era lo que nosotros no mirábamos digamos esa dinámica que se debía llevar dentro de los procesos.

Cuando hicimos la revisión, después de creó que fue casi cuatro meses, porque para eso hay que pedir autorización al juzgado, ellos no lo autorizan de un día para otro, luego de eso entonces se empezó a mirar en cuáles procesos sí había actuado de manera correcta, y en cuáles, por lo menos preliminarmente no. De ahí se concluyó que efectivamente en algunos procesos tenía medidas cautelares. ¿Cuáles son las medidas cautelares? Pues medidas de embargo, en algunos casos inclusive de apartamentos, en otros tenía parqueaderos, en otros tenía cuentas bancarias. Sobre esos procesos en donde efectivamente... ah bueno, y en otros también, creo que cuatro o cinco procesos, él tenía acuerdos de pago celebrados con los deudores.

Lo otro también, por ejemplo, hay un acuerdo de pago muy particular que está como a 50 cuotas, o sea él termina de pagar como en el 2028-2029, no recuerdo. Pero eso fue en el momento en que se hizo, el acuerdo está firmado, de tal forma que es válido para el deudor que lo firmó. Nosotros, pues nuestra política de pronto no es tan laxa, pero así está y hay que respetarlo.

De esto entonces cuál fue nuestra conclusión: efectivamente había unos honorarios, que más allá de si la gestión fue correcta en algunos procesos, en estos sí había resultados, no resultados totales de recaudo, más allá de lo que tenía el acuerdo, pero sí tenía actuaciones surtidas dentro del proceso.

Entonces, de nuestra parte, para no generar ese riesgo o esa posibilidad de una demanda posterior del abogado hacia la copropiedad, ¿cuál fue nuestra recomendación? Reconocer parcialmente el valor de unos honorarios, para evitar precisamente ese tipo de acciones. ¿Cuál fue ese valor? Creo que dentro del informe está, creo que fueron \$8.000.000 de los cuales \$2.500.000 correspondían a recaudos que él ya tenía reconocidos de honorarios por concepto de los acuerdos de pago celebrados. O sea, realmente lo que entró a reconocer la copropiedad fueron aproximadamente \$5.000.000 de la gestión que mal o bien había ejecutado. Hasta ahí, digamos que fue la primera fase, para tomar la palabra de la ingeniera, la primera fase de nuestro trabajo.

Después vino la segunda fase y era entrar a revisar ya los expedientes a fondo. Es decir, cada uno de los autos, actuaciones, lógicamente, eran casi 15 procesos que llevaban algunos desde el año 2016, pues no es un trabajo que se hace de la noche a la mañana. Para nosotros también es un trabajo de dedicar un solo abogado de la oficina a que revisara todos los procesos, para tener nosotros también una radiografía de qué era lo que iba a pasar más adelante. Dentro de esa revisión ya profunda y a fondo, más o menos aproximadamente para resaltarles, son tres conclusiones que hay que ponerles aquí de presente:

La primera y es que estos procesos son de cartera que viene inclusive desde el año 2003. Aquí, hay que decir lo siguiente, y esto también a nosotros nos puede pasar: jurídicamente o legalmente hay un fenómeno, hay una figura que se llama prescripción. La prescripción es una sanción para el acreedor por no cobrar sus obligaciones dentro de los primeros 5 años después de que se genera la primera obligación. Es decir, si yo hoy firmo una letra de cambio, tengo cinco años para cobrarla. Si no lo hago, opera ese fenómeno de prescripción. El fenómeno de prescripción, ¿cuál es la claridad que hay hacer? El demandado, a quien yo demando, tiene

que alegarlo dentro del proceso. Para que lo tengan en cuenta. Lógicamente, aquí hay procesos, vuelvo y les digo, nosotros también tenemos procesos de obligaciones que superan esos 5 años.

Un caso en particular, que era de hecho un proceso contra el Ministerio de Vivienda, en donde había obligaciones creo que desde el 2003 hacia acá. La demanda se presentó hasta el 2022. Quiere decir que había muchos años de los 5 años hacia atrás que operaba ese fenómeno de prescripción. Efectivamente, dentro del proceso el abogado del ministerio lo alegó y el juez aceptó esa excepción de prescripción. Quiere decir que, palabras más palabras menos, la copropiedad perdió la posibilidad de recuperar esos dineros. Esa es la realidad de las cosas. No es culpa del abogado en este caso particular, porque él digamos, si bien él suscribió el contrato en el 2019, para esa época ya había operado ese fenómeno de prescripción y el riesgo es latente no solamente en ese proceso, sino en otros tantos, que, de hecho, nosotros también tenemos. Entonces hay que partir de ahí, que en ese proceso o en... hay 2 o 3 procesos en los que se ha decretado el fenómeno de prescripción, es decir, que de los 5 años hacia atrás hay que hacer el ajuste contable.

Esto también qué nos entró a analizar: los estados de cuenta con los que se estaba demandando dentro de esos procesos. Qué pudimos encontrar: que nosotros de hecho al Consejo se lo mostramos y es que como Paulo VI es tan antiguo y el sistema contable no es tan antiguo como Paulo VI, resulta que desde la primera cuota sí había un desfase en cuanto al valor de los intereses. Por ejemplo, la primera cuota estaba por un valor de \$100 y los intereses estaban por \$150. Lógicamente, eso contablemente no está bien, porque si yo cobro \$100 tienen que ser los intereses sobre los \$100, no puede ser, yo no puedo tener una primera cuota con un interés ya superior a la cuota.

¿Qué hicimos ahí? Solicitarle a la administración y al área contable que hiciera los respectivos ajustes, no solamente porque es necesario mostrarle una realidad contable a la copropiedad de que no eran \$150.000.000 como apareció la deuda, sino que eran \$60.000.000. Entonces eso fue parte del trabajo que se necesitó. Esto tenía dos propósitos, uno es que, para el caso particular del ministerio, la demanda salió... el mandamiento de pago perdón, salió hasta el 2022, creo que... recuerdo que fue... marzo o abril del 2022. Como salió hasta esa fecha, de ahí para adelante ¿qué era lo que tocaba que hacer? Presentar una nueva demanda. Efectivamente eso ya se hizo, pero haciendo ya el ajuste contable del estado de cuenta, porque nos mostraba una realidad de intereses, perdón, nos mostraba unos intereses que no era la realidad contable de ese estado de cuenta.

Pero además entonces, y esto es parte de pronto para darle una respuesta parcial a la señora Aura María. Nosotros como abogados, o por lo menos en mi concepto particular, nosotros siempre hemos sido partidarios de... cuando yo demando, es cuando tengo los soportes reales y que sé que dentro de un proceso voy a obtener, si no con la seguridad del 100%, por lo menos un 80% de éxito dentro de un proceso. Y no a veces todos los hallazgos, señora Aura María, para de pronto darle parte de su respuesta, no todos los hallazgos yo los considero jurídicamente que los puedo poner de presente en un proceso para demandar. Porque más allá -yo soy muy claro en esto-, más allá de un proceso penal, por ejemplo, finalmente el proceso penal, el resultado no va a ser devolverles a ustedes plata si se perdió o no va a ser reconocer un dinero si se dejó de ejecutar, no. En cambio, el proceso civil sí tiene, por lo menos algunos procesos, esos propósitos.

¿Qué evidenciamos entonces en este proceso del ministerio? Resulta que la administración anterior inició su periodo en el año 2016. Quiere decir que demoro 4 años para contratar un abogado en el 2019 y después demoraron otros 3 años para demandar, en este caso particular porque hay más. Quiere decir que, en este caso particular, sí hay una falla o una omisión en las funciones de la administración del momento. ¿Cuál fue la falla? Que dentro de sus obligaciones legales está el cobrar y recaudar la cartera. No lo hizo, quiere decir, que se

presentó eventualmente, porque esto no lo digo yo, lo dice un juez, eventualmente se pudo haber presentado un detrimento patrimonial para la copropiedad por \$102.000.000, que fue más o menos aproximadamente el valor que se perdió por el fenómeno de la prescripción dentro del proceso.

Eso, entonces qué nos llevó a nosotros a concluir: que eventualmente se puede iniciar una nueva demanda, porque ya tenemos otra en curso, una nueva demanda para cobrar esos dineros a la administración anterior. Que, si los vamos a recuperar, pues no lo sé, pero igual hay que hacer la gestión. De hecho, ya tenemos lista la primera etapa que es la solicitud conciliatoria para radicarla e iniciar ese proceso, porque en este caso puntual sí hay una omisión, una falla por parte de la administración anterior por esos períodos que efectivamente se declaró la prescripción. \$102.000.000 aproximadamente.

Vuelvo y les digo, no es que yo le vaya a decir, "sí los voy a recuperar" No. Hay que hacer el proceso y ya el juez determinara si hubo una omisión o no. Para nosotros sí la hubo, porque lógicamente, la obligación taxativa, porque esa ni siquiera es interpretativa, es taxativa de una administración, es cobrar y recaudar la cartera. Así está establecido dentro de su reglamento, pero está establecido dentro de la Ley 675. De tal forma que, si demoró seis, siete, ocho años en presentar el proceso, lógicamente, evidentemente hay una omisión, y eventualmente, podríamos hacer que nos reconozcan el dinero.

Ahora hay otro punto, es que voy a tocar primero estos procesos porque después de pronto podemos ir con lo otro. Ahora sí vamos con el abogado. Hay otros dos procesos en donde, eventualmente, se genera ese riesgo de la prescripción, en donde se genera otro fenómeno, que de pronto aquí creo que hay un abogado y en el anterior consejo también había otro que se llama el desistimiento tácito. ¿Qué ese el desistimiento tácito? Es que cuando yo como abogado, yo tengo mi deber como abogado de motivar los procesos. Es decir, cuando el juez a mí me dice "señor X tiene que notificar". Y si yo no lo hago, el juzgado me da a mí un término de 30 días para notificar. Si no notifico, quiere decir que yo no estoy motivando el proceso. Y cuál es la sanción para mí como abogado o para el proceso en sí mismo, es que me decretan el desistimiento tácito. Es nada más... no es otra cosa que terminar el proceso por falta de motivación del abogado. Ese es el fenómeno del desistimiento tácito: cuando yo no motivo el proceso dentro de unos tiempos establecidos. ¿Qué dice el juez? Como usted no lo motivó, se lo terminó.

De esos tenemos dos casos de desistimiento tácito que sí es una falla en este caso del abogado. ¿Qué estamos haciendo para eso? El día de ayer o antes de ayer ya se radicó la queja ante el Consejo Superior de la Judicatura porque hay una omisión del abogado. En este momento, sobre esos dos procesos todavía no podemos hablar de detrimento patrimonial, ¿por qué no podemos hablar todavía de detrimento patrimonial? Porque tenemos que volver a radicar esos dos procesos que se archivaron. Si dentro de ese proceso el abogado de la contraparte o el demandado alega la prescripción y la gana, eventualmente, habría un detrimento, porque esos procesos al haberse archivado, quiere decir que me va a volver a correr el término de la prescripción.

Entonces, ahorita, por el momento, yo fui muy claro con el Consejo porque decía "no, demandémoslo", le dije, pero es que no lo podemos demandar porque no hay todavía un detrimento patrimonial como sí ya está decretado o declarado o, por lo menos tenemos una constancia con el proceso del ministerio.

Esas son las conclusiones más importantes que nosotros pudimos determinar de los procesos que tenía a cargo el Dr. Alvira. Ahora, evidentemente yo soy partidario de no hablar bien o mal de una persona que viene haciendo mi gestión o que viene haciendo una gestión similar a la que nosotros hacemos, pero lógicamente los procesos sí estaban muy rezagados, estaban

demasiado rezagados con actuaciones que no se hacían después de un año, entonces evidentemente, los procesos no iban a avanzar.

La cartera de Paulo VI en sí es compleja, es compleja porque no es muy fácil encontrar por ejemplo inmuebles para embargar, no es muy fácil encontrar vehículos para embargar, no es muy fácil encontrar cuentas bancarias para embargar. Pero además de eso, y hace parte lo que estaban hablando al principio del tema de los poderes, en Paulo VI, al ser tan antiguo, resulta que el propietario ya no es el que vive ahí, el que vive es el hijo, inclusive el nieto, o el sobrino, el primo o el tío, ¿sí? El propietario ya ha fallecido ¿Y eso que nos complica a nosotros como abogados? Quiere decir que no podemos demandar al propietario porque ya está fallecido, pero tampoco han hecho la sucesión a los hijos o a los herederos. Nos toca demandar, eso se llama a herederos indeterminados, eso es un trámite mucho más demorado que un proceso normal. Entonces eso también complica.

¿Eso que nos demuestra a nosotros? Que efectivamente en Paulo VI se está generando, no sé desde hace cuánto, nosotros estamos hace tres años, creo, pero sí un cambio de generación. Y uno lo ve en los procesos, precisamente. Porque el que está, de hecho, a nosotros hace un mes nos llamaba el nieto del propietario para lograr un acuerdo de pago de un apartamento y nosotros no teníamos ni idea que el nieto era el que vivía ahí y él fue el que nos informó. Eso quiere decir que ya hay dos generaciones que viven aquí. Y eso, lógicamente, desde el punto de vista de los procesos de cartera, sí nos complica mucho, sí nos demora mucho, el avance, más allá de las medidas cautelares. Porque si no sabemos a quién podemos demandar, nos toca hacer un trámite previo para después sí determinar a quién podemos demandar.

Eso es lo que vamos en el tema de los procesos que tenía el Dr. Alvira, todavía estamos en estudio de los otros porque no en todos nos han reconocido, o me han reconocido a mí como abogado, entonces hay algunos que todavía no hemos podido revisar del todo. Porque eso... los poderes...bueno, lo que sí hay que decirlo, el doctor afortunadamente, después de que celebramos el acuerdo, inmediatamente al otro día radicó las renuncias de los poderes. Esa es otra de las ventajas que yo le decía a Mauricio, si le revocamos, el tema se nos va mucho más largo de lo que fue.

Nosotros radicamos los poderes en diciembre del año pasado, si ustedes de pronto no lo saben, en diciembre hay una vacancia judicial, que es que todos los juzgados, con excepción de las fiscalías y los que tratan las tutelas, salen a vacaciones. Quiere decir que es tiempo muerto, porque ellos hasta el 12 de enero vuelven y retoman sus labores. Sin embargo, hemos podido ya tener avances. Ya se han radicado nuevos procesos, por lo menos los que tienen el desistimiento tácito, ya se han radicado nuevamente porque esos procesos, yo le decía a Mauricio, tenemos que radicarlos ya porque un día que nosotros dejemos pasar es un día, un riesgo más para que nos genere la prescripción y por lo menos hay que evitarla en lo que se pueda o en lo que nosotros de nuestra parte podamos hacer.

Hay otros procesos que no hemos podido acceder porque no nos ha reconocido la personería, así se llama técnicamente, entonces todavía estamos como en esa fase de revisar. Ya hemos tenido avances. Ya sabemos que es lo que hay que hacer. Con el ministerio que hace parte, y hay que reconocerlo, el abogado hizo toda la gestión, ganó la sentencia con la prescripción, pero finalmente es un tema de tiempos de radicación de la demanda. En este momento, ya estamos en el trámite para que hagan el pago, si bien no es lo de los \$150 que aparecen en estado de cuenta en el momento, pero sí de lo que fue reconocido. Digamos, que hay avances, él llegó hasta cierto punto. Nuestro trabajo es ahora seguir y hacerlo con mucha mayor agilidad para ojalá traerles a ustedes mañana o en la próxima asamblea unos resultados un poco más favorables que, sin embargo, hoy se tiene algo de recuperación, esa es la realidad, desde nuestros procesos del año pasado.

De hecho, este año empezamos muy bien, porque solo en enero y febrero recuperamos \$25.000.000, eso nos da una muestra de que ya hay una mejor dinámica en la recuperación de la cartera, la presión que se ha ejercido por parte de la administración, por parte nuestra, también va generando resultados y esperemos que para el próximo año sean muchos más representativos. Eso en cuanto a los procesos del Dr. Alvira, lo de los procesos anteriores, si tienen alguna pregunta de eso, yo la resuelvo.

Presidenta: Bueno, entonces vamos con las preguntas, en el orden estaría la señora, Aura María, Carlos y Maritza.

Miriam Rodríguez, C10: Yo tengo como tres preguntas; una, dice que ya le pusieron la queja a la judicatura con respecto al Dr. Alvira, ¿eso qué consecuencia tiene para él y para los procesos de Paulo VI? Dos, ¿qué tanta responsabilidad tiene la administración pasada en la mala ejecución del abogado, al no estar pendiente de que él cumpliera con sus deberes y cómo se pueden también llamar la atención, no sé... qué proceso se puede hacer con una mala gestión administrativa y que... digamos... esa administración en qué punto legalmente falló?, ¿cuál fue el delito? Yo no sé si se puede llamar delito o qué, yo no tengo los términos. Pero, ¿en qué fallo?, o ¿cómo se puede calificar esa mala práctica administrativa?

Y tengo otra pregunta para usted, pero sí se la voy a adelantar. Leyendo muy bien los informes del año pasado, tanto del Revisor Fiscal Francisco -me parecieron muy buenos-, del Administrador excelentes y de la revisora Fiscal Interna del Consejo donde muestran una serie de detrimentos y de problemas de la administración pasada con inmuebles, con cuotas, con todas estas cosas que al irlas sumando nos da un buen porcentaje, nos da una buena platica. Entonces, ¿esa plata se puede recuperar a través del seguro de la póliza? Porque es que tendríamos dos problemas...

Presidenta: Por favor, el tiempo.

Miriam Rodríguez, C10: Espere... se pagó una póliza, se pierde la plata de la póliza, porque esa póliza yo estaba en ese Consejo cuando se sacó así, si el Administrador hace mala práctica administrativa, la póliza paga o paga el Administrador con su patrimonio, está en el reglamento.

Presidenta: Disculpen un momento, le voy a pedir a Nexos que establezcan lo del tiempo reglamentario para las preguntas, por favor, gracias.

Ricardo Ordóñez, Abogado: Perdón, voy a empezar por la última, y es en cuanto a la póliza, no es mi competencia para decirle que si se hizo o no se hizo. Voy a empezar por ahí. En cuanto a lo que le digo de las fallas que se presentaron con el abogado, cuando ya tuvimos los antecedentes, porque es que esto se quería hacer desde el 2023, vuelvo y les digo, yo siempre he sido partidario o por lo menos en eso ha radicado, y lo digo con toda humildad, en eso se ha radicado el éxito de nuestros procesos y es que yo demando cuando tengo el suficiente acervo probatorio o si no prefiero decir "no demando", me aparto o digo "mire, esto no es conmigo". Entonces, aquí cuando evidenciamos efectivamente este fallo del abogado, es cuando se presenta la queja, así es como se hace.

Entonces, con la Administradora, como yo lo manifesté, la administradora efectivamente dentro de sus obligaciones está el de cobrar y recaudar la cartera. Si no lo hace dentro de unos tiempos prudentiales, no le voy a decir hoy tenemos administrador mañana tiene que demandar, no, pero por lo menos, si se esperó seis, ocho años. Bueno. En este caso ella esperó 4 años para contratar al Dr. Alvira. No sé si antes tenían abogado de cartera, no lo sé. Lo cierto es que fue el abogado Alvira que inicio todos esos procesos, pero tomo mucho tiempo para iniciar las acciones y eso implica, o implicó en este caso particular, una sanción para la copropiedad que fue perder esos recursos. Eso entonces yo le traslado esa responsabilidad a

la administradora. Ahora que, si el juez considera que es responsable o no, es cuestión de él, no es mía. Yo cumple con el deber de hacerle ver que hubo una omisión y que producto de esa omisión, se causó un detrimento patrimonial de aproximadamente, para este caso particular, \$102.000.000.

En eso es lo que estamos y eso es lo que nos vamos a encaminar de aquí en adelante. Vuelvo y les digo, no es que vamos a recuperar la plata porque no sabemos si el demandado patrimonialmente me pueda responder, ese sería otro tema. Pero aquí hay que ser muy prácticos, si yo año a año en la asamblea siempre se ha percibido eso de que hay que atacar, sí, lógico, hay que defender los derechos y el patrimonio, está bien, pero hay que ser prácticos y mirar por qué medio yo puedo eventualmente recuperar ese patrimonio. Vuelvo y les digo, el proceso penal sí es el abuso de confianza, es el pecunio público de cómo va a hacer esto, pero eso al final no me va a entregar la plata, y esto se trata de plata. Hay que ser muy prácticos y aquí lo que se necesita es plata.

Y nosotros como abogados también: yo voy con honorarios para recuperar y para que sean unos honorarios representativos para mí. Entonces si yo le gano a mi cliente por un buen patrimonio, yo también gano. Esto es un gana-gana. Entonces, y vuelvo y les digo, yo aquí nada sacaría con traerles de pronto una sentencia de un proceso penal, diciendo sí se ganó, pero no se recuperó nada. Yo prefiero decirles, miren ganamos un proceso civil y recuperamos el porcentaje que sea, eso es por lo menos desde mi percepción lo que se debería de hacer.

Aura María Díaz, A4: Me gusto las aclaraciones que hizo, en el 2023 cuando fui Fiscal Interna, por política del abogado no tenía la costumbre de enviar el informe mensual. Con Mauricio juiciosamente, por eso fue que detectamos, Mauricio y yo detectamos y el Consejo, fue cuando empezamos el proceso para que se le quitaran los procesos al Dr. Alvira porque se notaba que no había gestión de ninguna clase.

Mi pregunta muy puntual es: es que en este informe hay muchas notas de crédito de unos acuerdos de pago que hizo Zilia con las personas, las personas ya pagaron, pero es si fue un detrimento patrimonial para la copropiedad porque ella les rebajó sin tener la facultad del Consejo, ni de la Asamblea para rebajarle unos intereses de mora y fueron bastante suficientes. Entonces....

Presidenta. Tiempo.

Ricardo Ordóñez, Abogado: Es que ese punto, digamos que ya va mucho más allá de lo que tenía que ver con el Dr. Alvira. Hay un tema que se olvidó de pronto aclararle, y sí, efectivamente, una cosa es que la administración contrate al abogado, y la señora Aura María me hizo caer en cuenta. Y otra cosa es que, aún con el abogado contratado, la administración tiene también el deber de ejercer la presión al abogado, porque si no el resultado va a ser el mismo. Y eso es precisamente porque en el 2023 resulta que no había informes de la cartera que se venía gestionando. Nosotros sí lo entregamos mes a mes. Entonces, eso también implica, lógicamente, una omisión de la administración. La administración tiene que ser muy juiciosa y es, mes a mes saber qué se está haciendo, cómo va, en qué va, y si ha recuperado o no ha recuperado, eso es importante. Por eso nosotros, aunque bueno, nuestra práctica es enviar informes mensuales, pero a nosotros sí nos hacen la solicitud. De hecho, se hace la solicitud para presentársela al Consejo, para que ellos sepan cuál ha sido la gestión que se está haciendo.

Pero en cuanto a los detrimientos patrimoniales que nosotros hemos podido identificar de la administración anterior, o de cualquier otra situación, sí, hay hubo una nota crédito, pero resulta que esa situación particular puede ser subsanada, ¿por qué puede ser subsanada? Porque la nota crédito se puede reversar. Entonces yo puedo volver a incluir el valor, perfecto, ¿cierto? ¿Qué quiere decir eso? Que no hubo detrimento patrimonial. Y eso, más allá de... esa... salvedad que una nota crédito se puede reversar, gracias, quiere decir que no hay detrimento.

Pero resulta que, en ese caso particular, ese valor que ella sí condonó y no lo debía hacer, eso sí es un abuso de confianza, resulta que eso fue como en el 2018. Esa obligación más las de hacia atrás fue las que declararon prescritas. O sea que ni por un lado, ni por el otro hubo detrimento, por lo menos, bajo ese concepto. Porque esa fue una de las obligaciones que se declaró prescrita dentro de ese proceso. De tal forma que no hay detrimento, por lo menos por esa causa, no por la causa de la omisión en su actuación como administrador.

Entonces, realmente ahí nosotros dijimos, no vale la pena, le explicamos al Consejo por qué no había lugar a iniciar. Había otros hallazgos, ¿sí? que, de hecho, cuando usted, cuando estaba la señora Aura María, nosotros determinamos cuáles si eran procedentes demandar y cuáles no. Por eso, con los que sí eran procedentes, hay uno proceso que ya está por lo menos en un 50% de avance. Eso está dentro del informe en la cartilla, es que, desafortunadamente, no se incluyó nuestro informe de los procesos particulares, pero, solo se incluyó cartera, pero no hay lío, si ustedes quieren mirar en la administración está el estado del proceso puntual que ya se tiene contra la anterior administración. Eso es una cuantía creo que son por \$25.000.000. Por lo menos, en lo que nosotros hemos encontrado.

Ahora, vuelvo y les digo, que es que aquí se tiene o por lo menos uno lo que percibe, de que hubo muchas cosas o mucha desviación de recursos. Pero mire que ustedes tienen o contrataron una herramienta muy importante que es la auditoría contable, es muy bueno el trabajo, por ejemplo, que hizo la señora Aura María, determinó muchas situaciones que se venían haciendo mal, eso es claro. Pero en la auditoría contable demostró que habían, ella dice \$80.000.000-\$85.000.000 que no era que se habían desviado, no. Ella fue muy clara, que yo a la final le dije a Mauricio, la auditoría no tuvo el resultado que uno esperaba, pero ella no dijo que se había desviado, lo que ella manifestó era que no existían los soportes de los \$80.000.000. Qué cuando dijo eso y lo aclaró aquí en una reunión de Consejo, ¿qué dijimos nosotros? Pues hagamos la gestión. Aquí la administración hizo la solicitud al banco para mirar qué era lo que había pasado y efectivamente aparecieron los soportes. O sea que no hubo, si bien hubo hallazgos, como yo lo he aclarado a la señora Consuelo, no se concluyó que había un detrimento patrimonial o un abuso de confianza, que de pronto sí lo hubo, pero no desencadenó en un detrimento patrimonial. Por lo menos la auditoría no lo mostró y eso que fue hace 10 años, o sea de la anterior y anterior administración.

Entonces, ¿qué hicimos nosotros?, sí evidentemente, se concluyó sobre puntos muy puntuales, sobre puntos muy particulares, en donde efectivamente considerábamos que había un porcentaje de éxito lo suficientemente favorable para poder iniciar la acción judicial y no hacer acciones judiciales que a la final no van a tener resultados, por lo menos del reconocimiento de un dinero, más allá si a la final se recupera o no. Pero esa, digamos, ha sido nuestra práctica y también un poco concientizar de que, mire esto jurídicamente, de pronto desde el punto de vista de la comunidad hay muchas más cosas, pero a la hora de la verdad todo se traduce en, yo legalmente qué puedo hacer valer y qué realmente me pueden reconocer.

Y cuando, por ejemplo, me abordaban y me decía una consejera, no, en la auditoría no salió nada, ¿entonces que vamos a hacer? Le dije, pero es que nos resultó el tema del proceso que sí hay una evidente falla, o sea vamos a pasar de pronto de querer percibir \$80.000.000, de pronto hasta hoy unos \$100.000.000, puede ser más, eso no lo sé. Nos lo dirá de pronto la revisión de nuevos procesos, pero digamos que son situaciones concretas, particulares y que jurídicamente se puedan soportar. Esa es digamos, como la conclusión.

Luz Estella Melo, A7: Quiero hacer una pregunta, no sé si estaré mal. Dice Aura María que ella encontró muchos hallazgos, ahora acompañando a Mauricio. Mi pregunta es, ¿usted en esa época no fue revisora interna?, no sé si estaré equivocada, ¿no? Bueno, porque como usted fue revisora interna, igual debió haberlo visto antes y no ahoritica, digamos. Porque uno digamos hace como un empalme, yo voy a revisar lo del año anterior y sé que hasta ahora

dice que hasta ahora lo encontró. ¿No dice que con Mauricio? Por eso... ahí va mi pregunta, de pronto en algún momento haya sido revisora interna y haya... sí, la fiscal interna digámoslo así, es una duda.

Aura María Díaz, A4: Derecho a la réplica, mire Luz Estella: le voy a contar como era la administración anterior de la cual yo participe en el Consejo como lo mismo usted, yo era la secretaria del Consejo, acá ni siquiera al Fiscal Interno, se le permitía casi un contrato, los de las culatas o algo. La parte contable, no tengo acceso, no tuve acceso, ningún fiscal interno tuvo acceso, nosotros no somos corresponsables de las prácticas que se hacían acá en la contabilidad. Entonces los consejos éramos... no teníamos acceso a esto Luz Estella. Y le digo, no...no... Y cuando yo empecé acá como... cuando llegó Mauricio, dio la posibilidad de revisar. Por eso fue que se hizo una revisión donde se permitía a uno leer unas actas, donde yo pude hacer un trabajo como el que hice juiciosa, donde informe cuántos libros de actas faltaban, todas estas irregularidades o circunstancias que están pasando, entonces sí quiero que quede claro.

Miriam Bermeo, C1: Tomando parte de la información que hizo Aura María, también yo puedo corroborar lo que Aura María dice, de que todo estaba cubierto por el habeas data, que nadie lo puede ver, que nadie lo puede mirar, incluso había contratos como los de la seguridad social que mejor dicho si alguien miraba eso se convertía en un bulto de sal. Y aparte de este hecho que Aura María acaba de mencionar, adicionalmente a mí que quedó la gran inquietud, ¿qué se ha hecho con respecto a ese archivo?, que justo cuando Mauricio estaba entrando, se evidenció que entraron y sacaron allá como, mejor dicho, como Pedro por su casa, córrale y apúrele, y hay fotos de personas que tomaron cuando se estaba desocupando ese archivo. A mí me parece que de eso ya debería haber un parte judicial porque para mí es como si alguien entrara a mi casa y fuera y cogiera cualquier cajón y se lo llevará. Y de eso no he escuchado ni un solo comentario.

Presidenta: Tiempo, tiempo, por favor.

Miriam Bermeo, C1: Bueno, por lo menos esa parte, porque esa es información histórica del conjunto que merece claridad.

Ricardo Ordóñez, Abogado: Bueno, no sé respecto al tema de archivo, realmente cuando entramos nosotros, supe que hubo alguna pérdida, pero finalmente no tenemos ninguna instrucción al respecto. Y vuelvo y les digo, a la hora de la verdad para ser prácticos, para nosotros, eso no es determinable insistir o recabar en una acción judicial, pero eso sí depende de ustedes o el consejo que los represente, para ver si consideren alguna acción sobre ese punto en particular.

Voces fuera de micrófono.

Carlos Rodríguez, D16: Primero que todo, darle las gracias porque es el primer abogado que le cumplió a la copropiedad en la entrega de los informes mensuales. Bien importante añadido a eso es que los miembros del Consejo los cojan y los lean y los mastiquen y pregunten por que para eso están los profesionales que están en la copropiedad para apoyar al consejo así no sean abogados. La primera pregunta o apreciación es que, en cuanto al informe de la Fiscal Interna que tocó más o menos once aspectos en ese aspecto, el cual para mí es muy muy importante, pienso que así mismo se debe dar claridad no solamente a ella, sino a la comunidad de qué paso con cada uno de esos aspectos. Igualmente, con el informe de auditoría externa que toma más o menos 17 temas diferentes y que solamente a veces se informa de uno y se queda la comunidad o nos quedamos como comunidad sin saber qué pasó con el resto de aspectos o temas que tocan. Y lo tercero, es el manejo de la imposibilidad de notificar a los demandados, gracias.

Ricardo Ordóñez, Abogado: ¿Cuál era el primero?

Carlos Rodríguez, D16: Por eso yo decía que un minuto no es suficiente. Pero bueno...

Ricardo Ordóñez, Abogado: Ah ya, lo del revisor, lo del revisor interno.

Carlos Rodríguez, D16: Era lo del informe de la Fiscal Interna precisamente que no se debería darle una respuesta no solamente a ella sino a la comunidad, porque es que cuando Ana María comenta con Fernando y Fernando sabe que hubo muchas cosas y finalmente no se sabe qué pasó con ellas, se da ese run run...

Presidenta: Continuemos con la respuesta.

Ricardo Ordóñez, abogado: Es que precisamente cuando yo hacia las precisiones, sobre por ejemplo la nota crédito, mi invitación y mi recomendación para todos, yo sé que la señora Aura María fue muy importante, fue para nosotros cuando estábamos llegando también hacernos una radiográfica de cómo va, o cuáles eran las actuaciones regulares o irregulares, porque eso no me compete a mí, que se habían ejecutado en la administración anterior. Vuelvo y les digo, nosotros somos muy prácticos y es qué me sirve y qué, listo, puede ser un abuso de confianza, pero a la final no me va a resultar en un proceso positivo, entonces yo voy decantando de los hallazgos que había, por ejemplo, qué puedo yo utilizar para mi proceso jurídico, y qué realmente no utilizo, entre esas la nota crédito, era una nota crédito, ¿creo que era por \$80.000.000? no me acuerdo, \$40.000.000. Entonces, lógico, si al consejo o a la comunidad se le dice "uy descontaron \$40.000.000" todos quieren que los cobremos.

Pero a la hora de la verdad no es del todo así, porque resulta que de hecho, señora Aura María, y para todos nosotros, cuando se presentó eso, iniciamos, íbamos a iniciar el proceso, llegamos hasta la conciliación con la señora Zilia. Luego de eso hablamos con el contador, porque, yo le soy sincero, no tomamos esta precaución antes, y decir "ok esto se puede reversar o no se puede reversar". Porque cuando fuimos a ver el proceso, esa cuenta o ese estado de cuenta estaba en un proceso ejecutivo. El tema ya es muy técnico. Pero resulta que dentro de ese proceso particular todavía no había sentencia para que me entiendan. Quiere decir que nosotros todavía podíamos revertir la situación, ¿sí?, como todavía lo podíamos revertir, ¿qué hicimos? Retrotraer... reversar la nota de crédito y volver todo al estado que debería ser.

Quiere decir que, si bien de pronto no lo expusimos con toda la claridad en los Consejos, pero yo sí, o sí se manifestó que la nota de crédito no era un detimento patrimonial porque se podía reversar. Ahora, que al final el resultado fue que de todas formas eso valor fue dentro de los que se incluyó de lo que perdió por la prescripción, ya fue un resultado distinto, ¿sí? Pero se podía retrotraer la situación, de tal forma que no había más allá de una actuación irregular, pues a la final no se encaminó, no se encadenó a un detimento patrimonial. Entonces vuelvo y yo les digo: hay cosas sí, que se hicieron mal, ok, puede ser que se hayan hecho mal. Pero no todo necesariamente desencadena en un detimento patrimonial, que es donde yo sí debo entrar y decir, ok si aquí se perdió X cantidad de dinero, demandemos. Pero si no, a la final no vale la pena seguir en la misma situación o en la misma concepción de decir es que todo esto se hizo mal, es que nada se ha hecho. No, sí se ha hecho en lo que se ha podido. En los resultados, por ejemplo, de toda esta auditoría o fiscalización que se hizo, se tomaron los aspectos importantes para demandar y de ahí para adelante se ha venido trabajando en eso así como se ha venido encontrando este tipo de situaciones que yo les manifiesto.

Carlos Rodríguez, D16: O sea que el problema es la falta de información en la respuesta. Lo de la notificación...

Ricardo Ordóñez, Abogado: Sí. De pronto, exacto, en cuanto a las notificaciones, realmente, lo que me exige a mí la norma, o lo que me permite a mí la norma, es notificar al domicilio o,

en este caso, a la dirección del inmueble que es causante de la mora. Entonces yo no tengo inconveniente en hacer la notificación. Lógicamente, aquí digamos que la complejidad es que cada bloque tiene una nomenclatura. Sin embargo, por lo menos en nuestros procesos, todas las notificaciones se han podido hacer sin problema.

Maritza Pineda, B18-412: Si bien tengo claro que es mejor un mal arreglo que un buen pleito, yo quiero preguntar ¿por qué durante todo el informe para esta asamblea en la cartilla, se habla de incumplimiento de varios contratos, como, por ejemplo, el Dr. Alvira, y las personas que hacen fumigaciones, pero no se menciona la ejecución de cláusulas de cumplimiento de esos contratos? Esa es la primera pregunta. La segunda pregunta es que, ya que usted es el jurídico, quiero aprovechar para que, por favor, nos explique el tema de la legalidad del acuerdo de confidencialidad que firman los consejeros, gracias.

Ricardo Ordóñez, abogado: En la primera pregunta sobre la ejecución de los contratos, en este caso particular del contrato del Dr. Alvira no tenía cláusula penal, no tenía ninguna sanción por incumplimiento. Entonces más allá de lo que les digo, si dentro de los procesos posteriores que él perdió por el desistimiento tácito, hay un detrimento patrimonial, ahí si nosotros demandamos tanto a la administración anterior, como al abogado. Pero eso no lo puedo decir hoy, sino en el momento en que se cause, si se causa. Si todo sale bien, pues afortunadamente ni él ni la anterior administración resulta responsable, podemos continuar normal.

Presidenta: La otra pregunta.

Ricardo Ordóñez, abogado: No hay si no le sabría decir, porque eso ya es parte de la administración.

Presidenta: La respuesta a la siguiente, ¿o ya le contestaste?

Maritza Pineda, B18-412: Sobre el acuerdo de confidencialidad...

Ricardo Ordóñez, abogado: Bueno, ese mecanismo se optó es porque, si bien toda la información es pública, ¿sí?, hay alguna información muy particular y concreta que sí es de conocimiento y exclusivamente de los miembros del Consejo de Administración, como, por ejemplo, y le voy a dar el ejemplo de lo que a mí me compete. Cuando nosotros hacemos los informes, ¿sí?, nosotros al consejo le decimos todo lo que llevamos, por ejemplo, con un proceso en particular: que demandamos, cuánto, qué embargos tenemos, en qué vamos con los embargos, toda esa información nosotros se la damos al consejo, que lógicamente yo en una asamblea no la puedo dar. Primero, porque es una información particular de una persona a la que yo no le puedo suministrar ese tipo de información; y segundo, hace parte de una estrategia jurídica: si yo a usted le digo todo lo que voy a hacer en contra suya, usted puede tomar sus alternativas para evitar que yo por ejemplo la embargue, entonces eso hace parte de una estrategia jurídica.

Presidenta: ¿Alguien más quiere preguntar?, bueno, entonces, bueno. Una pregunta, vamos a hacer lo siguiente, la señora pregunta, respuesta corta, el almuerzo va a ser acá mismo, después hacemos una pausa activa para que no nos vayamos a dormir.

Beatriz Jiménez, C5: Discúlpennme si no lo escuche, pero sé que está en proceso lo del detrimento y muchas otras cosas, no se ha descartado que se le ponga un proceso a la anterior administradora por abuso de confianza y lo demás, ¿No cierto?

Ricardo Ordóñez, Abogado: Cómo yo lo manifestaba a la señora. En contra de la anterior administración hay dos procesos, un proceso civil para recuperar algunos recursos y un proceso penal por abuso de confianza. Me olvidé de pronto comentarles, pero también se ha

avanzado en los dos temas. Yo voy... es que... digamos que voy a hacer parte de la presentación de nuestro informe, es muy corto, y así, ya digamos, yo ya terminaría mí...

Presidenta: Bueno, listo. Termina el informe, salimos, recogemos el almuerzo y nos venimos para acá...La idea es agilizar la reunión, entonces...hacemos pausa activa después del almuerzo.

Ricardo Ordóñez, Abogado: ¿Listo? Yo voy a ser muy rápido, ya los temas, digamos más álgidos, ya los adelantamos. Entonces, la primera parte es el tema de la recuperación de la cartera, nosotros empezamos en enero de 2024 con una cartera aproximada de \$251.000.000. En el transcurso del año, lógicamente, hay que tener en cuenta que las carteras en propiedad horizontal no es una cartera fija, mes a mes se va incrementando, mes a mes la administración luego de hacer su gestión también va entregando nueva cartera, hoy tenemos a diciembre en pre-jurídico, apartamentos hasta por \$62.000.000 y en jurídico \$424.000.000. Lógicamente, vuelvo y les digo, dentro de estos procesos, por ejemplo, este B5-417, son obligaciones de mucho más de cinco años, hay un riesgo de que se puede generar el fenómeno de la prescripción, pero eso ya es una consecuencia por la inactividad de administraciones anteriores.

El valor recuperado en el año 2024 fue de \$49.475.000 de recuperación de cartera, lo que les digo y el dinamismo de la cartera es que en este año entre enero y febrero ya recuperamos \$25.000.000, que quiere decir que casi el 50% de la cartera que recuperamos en todo el año pasado. Eso digamos que, vuelvo y les digo, la cartera de Paulo VI es compleja. Sin embargo, a pesar de eso, hemos logrado algo de recuperación. La idea es mostrarles el próximo año, si es que estamos aquí, una recuperación de cartera mucho más representativa para ustedes.

En nuestra gestión, porque nosotros, aparte de la cartera, tenemos también la asesoría jurídica para la copropiedad. Hemos dado asistencia, o respuesta, a más de 60 PQRS. Normalmente, las peticiones que se presentan son solicitud de información particular de bloques, ingresos de zonas comunes, formulación de acuerdo de información, información de recursos, inquietudes de la aplicación de pagos de expensas comunes, alcance de las funciones del Administrador, justificaciones del cobro de expensas comunes, todas se han dado respuesta dentro del término que establece la ley.

En el apoyo contractual, nosotros tenemos a nuestro cargo la elaboración de absolutamente todos los contratos que maneja la copropiedad, entre esos son: contratos laborales que se hicieron en el año 2024 -más de 50-, contratos de mantenimiento, contratos de obra y suministro, que los contratos de obra que sobre todo son para los bloques cuando hacen sus proyectos de intervención, contratos de prestación de servicios, contratos de derechos de uso de zona común y otros contratos.

Dentro de esto, nosotros prestamos la asistencia no solamente a la administración, y esa fue una claridad que me hicieron hace poco, sino también a los bloques, como en efecto lo hemos hecho, nosotros asistimos a las reuniones a veces con los contratistas, logramos también tratar de hacer negociaciones cuando hay inconvenientes frente a los contratos que ustedes como bloques suscriben para los diferentes proyectos, también tienen cubierta esa asistencia por parte nuestra y así es como lo hemos hecho a lo largo del año. Las tutelas, el año pasado se presentaron únicamente dos tutelas, las dos salieron favorables a la copropiedad con éxito del 100%.

Estos ya es algunos también comunicados que se han atendido, por ejemplo, con relación a las obras eléctricas, instalación de los contadores de medición en este caso del D17-D18, condonación de obligaciones en mora de un arrendatario de una culata, del... ah perdón de un local, incremento de cánones de arrendamientos de culatas, respuesta a uno de los

consejeros, cambios de destinación, reajuste y cánones de arrendamiento y manejo de agresiones verbales y físicas.

De aquí de pronto para resaltar el tema de las culatas, si efectivamente tampoco se venía haciendo un control exhaustivo como uno quisiera, digamos que a veces esos cambios cuando se viene con una costumbre de cinco o diez años hacia atrás, modificar esa costumbre no es del todo fácil. Entonces a veces el tema de incrementos, se complica un poco la situación, pero bueno, nosotros hemos tratado de hacer la mejor forma, lógicamente en compañía de la administración.

Los conceptos jurídicos, conceptos que hemos emitido, en cuanto a condonación de intereses, un caso particular de un proceso y las licencias, bueno de una licencia de paternidad, análisis de cláusulas de contratos de servicios, habeas data, competencia del Revisor fiscal, creación de frentes de seguridad, imposición de sanciones por incumplimiento, interpretación de obligaciones y prohibiciones derivadas del contrato de trabajo. En esto digamos que, para resaltar, básicamente lo que nosotros hacemos es, la administración o en algunos casos el consejo nos solicita emitir conceptos. Yo voy a ser muy claro, porque sí se han presentado que lógicamente no siempre nuestros conceptos van de acuerdo con las concepciones o percepciones, en este caso de los miembros del Consejo, e incluso contra el mismo... del mismo administrador.

Yo soy muy claro, y es nuestro concepto, nuestros conceptos en primera instancia se basan en la norma. Sin embargo, para el caso de la propiedad horizontal evidentemente tenemos que complementarlo con el reglamento. Y si ni la norma, ni el reglamento nos da la suficiente certeza de lo que vamos nosotros a conceptuar, acudimos a otras fuentes del derecho, como la jurisprudencia, como son conceptos; los conceptos si nosotros tomamos como base, y se los digo porque es que en esta... la anterior semana no mentiras en esta semana, me enviaron como cinco videos de abogados. Y yo decía, y le dije a Mauricio: yo no me puedo apalancar en un concepto de un abogado, cuando yo tengo dudas frente a un concepto me apalanco de entidades competentes.

Para el caso de propiedad horizontal, si bien no tiene una entidad o un ministerio o un organismo que lo regule particularmente, sí hay en este caso, el Ministerio de Vivienda es el que emite conceptos referentes a interpretaciones de ley y reglamentos de propiedad horizontal. Entonces yo me apalanco cuando no encuentro sentencias, por ejemplo, en conceptos del ministerio. Si bien los conceptos no son vinculantes, pero evidentemente me dan, me trazan una línea jurídica de cómo yo puedo interpretar una situación particular. Eso como para que lo tengan en cuenta, yo sé, y vuelvo y lo repito, no todos nuestros conceptos no son como a veces los quiere el Consejo o el mismo Administrador, pero siempre lo he dicho yo no puedo ajustar mi percepción a lo que quiera el otro, yo lo ajusto a lo que me indica la norma, eso si yo soy muy claro y muy tajante en ese sentido.

En las gestiones varias, está el acuerdo de confidencialidad, acompañamiento a diligencias judiciales, eso habla de las inspecciones de policía, no de la policía en sí. Porque aquí ha habido, de hecho, son procesos muy viejos, procesos en inspecciones de policía. A veces es por quejas entre vecinos, por situaciones y de humedad que se causan de las zonas comunes a las particulares.

A parte de las diligencias, descargos para trabajadores, digamos, aquí de parte de la administración si debo decirlo, se hace un control muy juicioso cuando se ve que hay un incumplimiento en las funciones de un trabajador particular, se sigue el debido proceso. Es muy importante seguir el debido proceso, que empieza con la diligencia de descargos, con la diligencia de descargos validamos si hay lugar a la sanción o inclusive la terminación del contrato. Esto con el fin de evitarles a ustedes mañana demandas laborales que son bastante cuantiosas.

Esto yo creo que ya lo hemos debatido, eran los procesos contra la anterior administradora, el uno que está en el juzgado noveno, ah bueno, la cuantía, lo que les decía son \$22.000.000, esto ya está en curso. Ésta es toda la trazabilidad que se ha hecho dentro del proceso, pues no voy a entrar a ese detalle, finalmente son situaciones jurídicas. Pero si ustedes posteriormente tienen alguna inquietud, con muchísimo gusto las aclaramos.

Este es el proceso que yo les manifestaba, este es el proceso de la fiscalía, porque son dos procesos, uno el civil ante un juez civil y el proceso penal que es ante una fiscalía. Estas son actuaciones que ya también se hicieron, porque se presentaron dos procesos uno contra el anterior contador, que de hecho es el proceso de la fiscalía ya se surtió en su totalidad, porque él se retractó de lo que había dicho, y tenemos otro proceso, pero ya es un tema particular de un extrabajador de la copropiedad.

Aquí era lo que ya les había manifestado, tampoco voy a entrar en detalle, porque ya lo dije de manera muy general, de todas maneras, ahí en la administración queda nuestro informe detallado, sobre el tema del proceso del ministerio donde se declaró la prescripción de las cuotas del 2012 al 2017. Eso fue, digamos, la pérdida por así decirlo, que se causó para la copropiedad, uno por la inactividad en su momento de la administradora y dos por el fenómeno de la prescripción. Entonces, ahí era lo que yo les había comentado, cómo se hizo el ajuste contable, hasta abril del 2022, paso de tener una deuda de más o menos creo que era como \$130.000.000 a abril de 2022, a solamente reconocer \$ 34.523.000, eso es lo que nosotros le vamos a cobrar al ministerio que ya está reconocido por sentencia judicial, porque de los cinco años hacia atrás se declaró la prescripción.

¿Qué hicimos nosotros entonces? Inmediatamente, se radicó la demanda desde el mes de mayo hasta la fecha, hasta creo que está hasta enero o febrero por \$18.000.000, ¿por qué tan bajito? Vuelvo y les digo, cuando se declara la prescripción, quiere decir que yo vuelvo a empezar, o cuento desde cero la obligación, ya todos los intereses, porque eso tenía... es que, para mostrar aquí, no está... pero más era el valor de intereses que capital, entonces lógico al haber generado prescripción, los intereses quedan en \$0. A partir de abril de 2022 los intereses pasan a ser \$0. Y la cuota de administración en Paulo Vi realmente es baja. Lo que a uno le suma es los intereses, pero al tener una base de intereses desde \$0 hacia acá, por eso el valor final que se va a demandar son por \$18.000.000. El detrimento, posible detrimento es de los que yo decía que son los \$102.000.000 que eventualmente podríamos entrar a recuperar o a demandar a la anterior administración. Eso es todo.

Beatriz Jiménez, C5: Mauricio, es que entiendo que el informe del administrador se ha compuesto de lo que presentó trabajo en alturas, de lo que presentó... ¿pero falta alguna otra cosa?

Administrador: Sí, claro. Obviamente, si gustan después del almuerzo, obviamente hablamos ya del informe ya como tal de administración o lo que tiene contemplado la cartilla.

Presidenta: Entonces, siendo la 1:30 digamos a las 2:00 en punto volvemos a arrancar.

Receso.

Presidenta: Informe del señor Administrador Mauricio Márquez Ortiz.

Asambleísta: Perdón, creo que tienen que verificar el quórum nuevamente.

Presidenta: Bueno, vamos a verificar quórum, muchas gracias. Vamos a verificar quórum. Entonces los señores de Nexos nos colaboran por favor en esa parte... Verificación del quorum.

Grupo Empresarial Nexos: Sí, verificación del quórum... Ya le dimos inicio a la verificación del quórum, por favor, la única opción que hay es uno y Ok y en la esquina superior derecha aparecerá un recuadro con un Ok pequeño... Se les recomienda a los señores asambleístas que, si tienen alguna duda de que su voto no ha sido enviado correctamente, pueden repetir el proceso las veces que sean necesarias. Y si tienen algún problema con su dispositivo de votación, por favor, alzar la mano y serán atendidos por el equipo....

Martha Susana Urrea, C11: ¿Qué significa ese número... que estamos viendo?... (*Inaudible, fuera de micrófono*).

Administrador: Nexos, ¿cuántos eran antes de salir a almorzar? Yo había visto 71... ¿69 terminaron?

Grupo Empresarial Nexos: En este momento tenemos 69 unidades que representan el 80,64%.

Presidenta: Hay quórum.

Grupo Empresarial Nexos: En este momento hay personas pendientes por votar. En este momento... falta el 16% para llegar a ese...

Administrador: Por favor, revisamos quiénes están en rojo... Ahí debieron sacar el dispositivo del C6, ¿quién más salió de la reunión? ¿El A8? ¿Pero entregó el dispositivo la señora Consuelo?... Perdón, ¿la señora Clemencia habló con la señora Consuelo antes de salir de la reunión? Es que ella tenía que haber informado que se iba a retirar de la reunión, a la presidenta... de la asamblea.

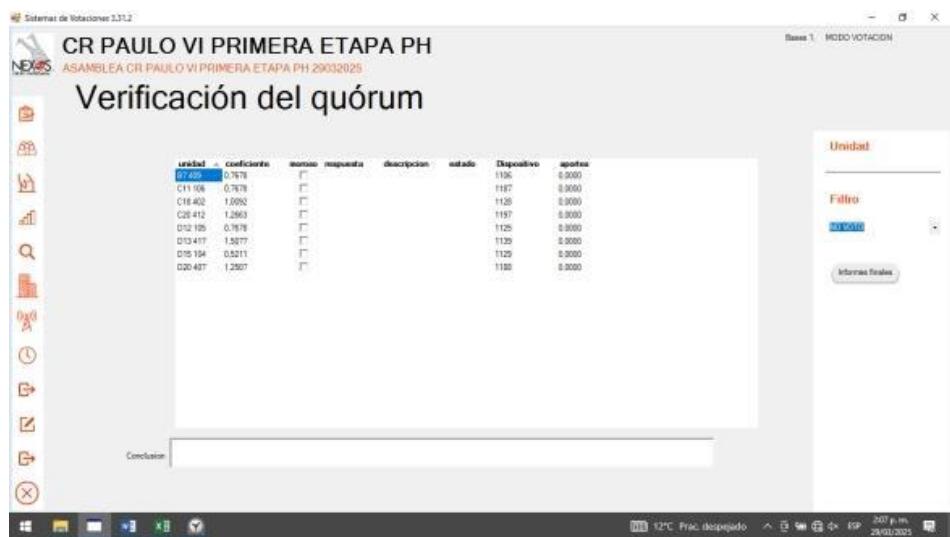
Grupo Empresarial Nexos: Les voy a leer... las personas que hacen falta y, si se encuentran dentro del salón, por favor, alzar la mano... Entonces iniciamos con B11, B7, B8, B9, C11, C16, C18, C20, C9, D12, D13, D15 y D20... Estoy revisando porque falta el 9%, vamos a mirar quiénes faltan por votar... Ahora solo faltan el B7, C11....

Administrador: ...Recordemos que las personas que salgan de la reunión y no informen, se van a hacer acreedores a la multa porque debe estar informando a la presidenta de la asamblea esa novedad... porque necesitamos dar continuidad con la asamblea teniendo en cuenta el quórum... Sí, están revisando algunos dispositivos...

Presidenta: En cinco minutos arrancamos nuevamente. Si no, con ese pantallazo... entonces las personas que no están en este momento serán multadas... Listo, continuamos, tomar el pantallazo de esos apartamentos y queda en el acta. Gracias.

Grupo Empresarial Nexos: ...Solo el C11 que estamos corrigiendo, que es el que en este momento está molestando, porque no había molestado....

Presidenta: ...Por favor, ya toma el pantallazo y ya no esperemos más.



Grupo empresarial NEXOS: Ya podemos continuar... Entonces, para constancia, doy cierre a la votación de verificación de quórum... con un 91,208% de confirmación de asistencia de quórum y 8,792% de ausentes.



Administrador: ¿Es decir, faltan 7 del quorum cuando salimos a almorzar, eran 69 unidades?

Presidenta: Por eso, ya no demos más tiempo.

Administrador: Listo, entonces continuamos... Muy buenas tardes para todos, continuamos con el informe del Administrador... Bueno, las áreas de trabajo que se tienen en cuenta en el informe, pues inicialmente es la legalidad como representante legal, que es la primera parte con la que iniciamos, el área administrativa, financiera y contable, la número dos que es la coordinación de mantenimiento de obras civiles, el área de coordinación de servicios generales, el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, seguridad Scanner Ltda., el informe de trabajo en alturas, que ya lo presentó el Grupo Vitrina, el informe del asesor jurídico y el informe de cartera por parte de BCOM, que también ya fue presentado por el Dr. Ricardo.

Bueno, entonces, comenzemos con el área financiera, o bueno, con la legitimidad. Como ven en la primera parte de mi informe, ahí aparece que a partir del 1 de mayo de 2024 al 30 de abril, ejerzo como representante legal del conjunto residencial, esto quiere decir, que dentro del tiempo que llevo al frente del conjunto ya llevo para el 3 de abril dos años y seis meses, para que por favor eh... Ok continuando.

Presidenta: Perdón, lo que pasa es que van a empezar a llegar las personas que debían estar en ese momento. Eso lo vamos a dejar como estaba, se tomó el pantallazo y listo y porque pueden empezar a llegar a las 2:00, 2:30, los que hemos estado aquí hemos estado acá todo el tiempo, entonces no va a haber excepciones sobre eso...

Administrador: Ok, continuando entonces... señora Consuelo.

Consuelo Meneses, D23: Todavía no vamos a votar nada, pues démosles unos 15 minutos para que...

Presidenta y asambleístas: No, ya no.

Consuelo Meneses, D23: Solo les estoy diciendo porque estamos perdiendo dos votos...

Presidenta: Estamos en una posición de disciplina y no vamos a perder el tiempo con eso.

Consuelo Meneses, D23: Hagan lo que quieran.

Administrador: Continuando, entonces, vuelvo al tema de en este momento me encuentro con dos años y seis meses de ejercer como Administrador y Representante Legal, obviamente al consejo de administración entrante, tendrá la facultad de determinar si continuo por los siguientes seis meses a realizar el proceso de empalme con el nuevo Administrador, yo quisiera continuar al frente del cargo, me ha gustado mucho la dinámica que llevo trabajando aquí con el equipo, con el Revisor Fiscal, con el abogado, el contador y obviamente de la mano de ustedes, para seguir adelante con este proyecto que me trace.

Igual, con el consejo de administración 2024-2025, se trabajaron de manera mancomunada en la consecución de proyectos importantes, como fueron la contratación de la profesional en el sistema de gestión, como ya lo informó la presidenta del consejo saliente. También se hizo la autorización para la compra de equipos y herramientas para el área de mantenimiento de la administración, como fueron la adquisición del carro podador y unas sondas eléctricas para la limpieza de los pozos de aguas residuales de las zonas comunes, que la verdad ya llevaba bastante tiempo sin realizársele mantenimiento porque no se contaba con estos equipos. Obviamente, mi agradecimiento al consejo saliente, por el apoyo brindado durante todo este tiempo.

Ahora bien, ya desde el punto de vista administrativo, del área administrativa se tuvo en cuenta, y vuelvo a tocar el tema del proceso de selección de la profesional del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo. Como lo mencionó la presidenta del consejo, la señora Consuelo Meneses, este proceso se llevó de la mano junto con el trabajo en alturas o el comité que se creó, porque obviamente teníamos que llevar de la mano un proceso y el otro. Entonces, se determinó que... al instalar un sistema seguro en alturas, era necesario que el conjunto tuviera su propio ingeniero o su propia persona profesional en el área.

Eso quiere decir, que como lo dijo también Consuelo, que era necesario, porque la persona que teníamos anteriormente era un valor agregado que teníamos por parte de la póliza y venía una vez al mes. Entonces obviamente, simplemente era por cumplir con el compromiso y no era justo con la copropiedad, ya que actualmente la administración tiene 54 personas a cargo. Entonces, obviamente, ya es urgente y era necesario este cargo para que nos encaminara en lo que verdaderamente debe ser una empresa, porque esto es una empresa, esta visión que yo he llegado a tener acá, esta no es una administracioncita ni una pequeña, no, esto es una empresa y es una empresa grande, por ello era necesario que este cargo se creara, porque como les dije, necesitamos ajustarnos a todo, así como nos estamos ajustando en la parte interna de la administración, también en la parte externa hacia los bloques, como también lo menciono Consuelo, era necesario, que ustedes como delegados, hacen contrataciones o

hacen elecciones de contratistas, porque como bien saben, el Administrador es el que firma los contratos, pero de acuerdo a sus disposiciones, ya con Paola aquí en la administración, le puso cintura a la situación.

Entonces también lo regularizó, les dijo necesito que me entreguen cierta documentación, porque esas empresas también tienen que cumplir con un sistema de gestión. Entonces, ahí también hubo un problema de choque cultural, porque obviamente todos veníamos haciendo lo que culturalmente hacemos, ir a la loca, ir a... como va Vicente, vamos ahí. Entonces, no, la idea era que a estos contratistas se les pidiera la documentación, entonces empezamos con el bloque de la señora Cristina que fue el D3-D4, cuando comenzó el tema de la obra del cuarto eléctrico y obviamente hubo choques, hubo ciertos problemas. Pero bueno, ya estamos ajustados en ese sistema.

Igual ella, cuando llegó en el mes de junio, presentó un diagnóstico que está inmerso en la cartilla, que cuáles fueron los puntos que ella revisó, como profesional, de cada uno de los bloques y encontró que en los bloques las salidas de emergencia, hay algunas que cumplen la señalización, los temas eléctricos, las barandas de las escaleras, los equipos de emergencia, las materas que no deben estar en áreas comunes, porque al momento de la evacuación se enredan y obviamente causan más problemas, el tema del shut de la basura, en fin.

También el punto tres sería el racionamiento de agua en la ciudad, que es un punto bastante álgido que desde el 11 de abril a la fecha ha sido arduo, muy tortuoso aquí en la administración, ya que, desde el primer día hasta la fecha, se informó cómo era el proceso, se informó cuáles eran los horarios, se informó cuáles eran los días que se iban a tener, pero lamentablemente, ha sido un tema que no se ha podido superar por parte de los residentes y delegados. Entonces, obviamente, está uno sujeto a terceros en este caso al acueducto de Bogotá, hasta que ellos envíen el agua, y pues ellos y nosotros haciendo el mismo proceso para el abastecimiento del agua. Es decir, ellos deben purgar las tuberías, es decir desairarlas y toda la cuestión para mandar el agua.

Nosotros hacemos el mismo proceso. Nosotros lo hacemos por zonas, nosotros tenemos ocho tanques: dos por cada zona. Obviamente tenemos que hacer uno por uno, porque eso no es prender un botón y ya llego el agua. No. Eso es un proceso de 20 a 30 minutos aproximadamente, si nos va bien. Porque si de pronto hay una presentación alguna falla en el sistema o una ruptura o un daño en la motobomba, tenemos que volver a reiniciar y si se quemó la bomba, si se quema la bomba, obviamente tenemos que buscar... un reemplazo, entonces hay está también la demora. Pero afortunadamente hemos venido rotando... que no todos, a las 8:00 de la mañana los azules tengan agua primero. No. Hemos rotado eso para que los primeros en algunos días sean los rojos, otros los azules, otros los verdes, pero igual ha habido problema.

El tema de la póliza de áreas comunes. Si bien es cierto, la Asamblea General de Delegados de 2024 realizó la asamblea el 21 de noviembre, donde se escogió a Seguros del Estado por un valor de \$601.410.535 para la vigencia del 1º de enero al 31 de diciembre de 2024. Obviamente también ha causado bastante revuelo en los delegados, que así mismo la votaron por los mismos residentes. Que como fuimos tan irresponsables de haber votado una póliza tan costosa. Pues obviamente se les dice que es determinación de una asamblea, más no de una administración, ni de un consejo de administración. Obviamente, es complejo también y todavía se siguen recibiendo derechos de petición por esa situación. Casualmente, ayer le respondí un derecho a un delegado aquí presente.

Con respecto a la revisoría fiscal, en efecto el Revisor fiscal actual ha encontrado ciertos hallazgos porque es normal que él desde su óptica y desde su punto de vista encuentre falencias dentro de la administración, se han venido corrigiendo, se han venido ajustando.

Entre eso, no se le estaba cobrando facturación electrónica a Carulla, que es el arriendo donde ellos tienen la planta eléctrica, que es este pedacito que está aquí sobre la terraza nuestra y al Banco Caja Social. Entonces siempre se les cobraba con cuenta de cobro y pagaban sin ningún problema. Ya pues al ajustarnos a los procesos y la nueva normatividad que trae el Revisor Fiscal, nos hemos venido ajustando a esas necesidades.

Por otra parte, el punto de la revisoría, el informe de la auditoría externa entregado el año pasado. Como ya lo relató Ricardo y lo relató la señora Fiscal Interna y la presidenta saliente, en efecto, si bien es cierto, no fue un informe que determinara que hubo desfalcos, hubo vainas torcidas, pero sí se determinó que faltaban \$80.000.000 en documentos. Entonces, efectivamente, como se mencionó, al interior de la administración procedimos a realizar esa investigación y, en efecto, ustedes encontrarán que hay, se encuentra relacionado que fue cada cosa, y en resumen, fueron cheques de servicios públicos la mayoría, que fueron... les repito el proceso como lo tenían anteriormente:

Aquí los servicios públicos los estaban pagando de manera personalizada en un CADE. Eso quiere decir que llegaba el recibo, se hacía un Excel y en el Excel se sacaba el valor del cheque. Obviamente, ahí puede haber errores humanos en la digitación y pues al momento de ir a pagar el este, pues hacen la sumatoria, pero el cheque no coincide con la sumatoria y tocaba devolver el cheque y hacer otro cheque y entonces pues, ese cheque que aparecía como anulado, pues estaba en las conciliaciones bancarias. Entonces, parte de los \$80.000.000, puedo justificarlo que efectivamente están los soportes y está ahí relacionado en cada uno de los... como 16, de las 12 notas que aparecen ahí, en el cuadro que ustedes tienen ahí. También está el proceso de la entrega de los procesos jurídicos que ya lo expuso el Dr. Ricardo.

Bueno, ya teniendo en cuenta la parte financiera y contable, tenemos previo a la presentación del revisor, de nuestro contador Humberto, que se hicieron unas inversiones: Es decir, se abrieron unos CDTs, bien sea por parte de la administración, o también por partes de terceros, es decir por los bloques. Voy a leer textualmente: Las inversiones realizadas en 2024 fueron de \$3.399.088.195 superando el año inmediatamente anterior que fue de \$2.540.000.000. La variación positiva... de un año a otro, se debe a los proyectos de ascensores que iniciaron con el ahorro de dinero de los bloques que tienen el proyecto de realizar el ascensor como fue el bloque A10-A11, C16-C17 y D23. Como también continuaron con el ahorro para el proyecto de ascensores, los bloques B9-B10 y B19-B20. Asimismo, los dos CDT que abrió la administración por valor de \$480.000.000 para amortizar la póliza 2025 y los CDTs, que respalda el fondo de imprevistos que aparece más adelante, los valores. Entonces aparece la gráfica.

Entonces, las inversiones que tiene a cargo la administración para que ustedes tengan en cuenta, qué es parte nuestra y qué es parte de ustedes. La administración tiene a cargo el fondo de imprevistos, la recuperación de cartera, la provisión de la póliza y el fondo de ascensores. Eso equivale a \$1.966.000.000. Por parte de los bloques está o hay un total de \$1.432.470.000, reflejados valga la aclaración en CDTs. Todo esto está debidamente validado por el Revisor fiscal.

Ahora bien, las inversiones tuvieron rendimientos financieros por valor de \$303.854.000, que al final del periodo, es decir, a 31 de diciembre, el contador ya había monetizado todo ese dinero, a las cuentas correspondientes de esos bloques, en la relación que están ahí de los CDTs. Es decir, casualmente, la señora Aura María Díaz, vino esta semana y pudo constatar que efectivamente, hizo un reclamo interesante y determinamos que había una diferencia \$9.000.000 y pico y era correspondiente que a 31 de diciembre se le ajustaron a ella y pues obviamente a todos los rendimientos financieros.

Ahora bien, venimos con la cartera, la cartera del conjunto residencial cerró al 31 de diciembre de 2024 en \$1.504.523.000, notando un descenso de \$104.000.000 con respecto al año pasado. Entonces, ahí están las gráficas. Ahí se explica también lo que ya efectivamente informó el Dr. Ricardo, que fue el caso del D19-408 del apartamento del ministerio de vivienda y está toda la trazabilidad que ello conllevó. Entonces, es por ello que para la vigencia del 2025 se deberá castigar la cartera de este inmueble en \$115.709.490, de los cuales, como aparecen ahí, \$24.381.000 es de capital y los restantes pertenecen a los intereses de mora que se encuentran en cuentas de orden.

La recuperación de cartera: durante el 2024 se logró recuperar \$291.352.234, en comparación al año inmediatamente anterior que fue \$206.000.000 y ahí aparece cada uno de cómo está conformada la cartera por las zonas. Es decir, la zona A equivale a un 8% con \$23.000.000; la zona B con \$68.000.000 equivalente al 24%; la zona C \$15.000.000, un 5%; la que menos debe, pero la que más sobre pasa, es la zona D equivalente a \$162.000.000, obviamente, ahí están incluidos los inmuebles que están en proceso de cartera.

Se pudo recuperar, perdón, estos es provisión de cartera, se pudo recuperar \$21.000.000 que gracias a la gestión de la señora Aura María Díaz como Fiscal Interna, se logró hacer un trabajo conjunto con Carulla y se recuperó un dinero, que no es que no se hubiera cobrado, que por falta de la gestión de la anterior administración no se había podido recuperar dicho dinero, porque ellos estaban esperando una factura electrónica para poder ajustar y se necesitaba a hacer una conciliación de los dineros entre las partes y se llegó recuperar \$21.503.000.

Los acuerdos de pago para el 2024 se consolidaron en 33 acuerdos para un valor de \$315.790.361.

Bueno, el fondo de imprevistos, que es de donde está saliendo el dinero para los trabajos seguros en alturas que es el trabajo que viene realizando el Grupo Vitrina, entonces ahí estoy informando que la asamblea del pasado 25 de julio se aprobó por parte de los Asambleístas con un 71,90% implementar los trabajos en alturas. Dicha asamblea autorizó el pago del trabajo de los recursos que estaban o que se encontraban al momento. Había un CDT de \$497.547.941 que el pasado 8 de octubre se monetizó, es decir, se trasladó ese dinero a las cuentas para tener el dinero en flujo de caja para poder pagar el anticipo, para poder pagar las facturas que llegaran a suceder de ahí a diciembre y obviamente aparece la relación de qué es lo que se ha pagado al 31 de diciembre, de dónde salió la plata.

Cabe anotar que obviamente tenemos dinero en flujo de caja, nosotros lo estamos reinvertiendo en unos productos de CDTs que se llama Día a Día del Banco Caja Social que son CDTs, que no generan mucho de interés porque el interés es del 0.04%, pero lo tenemos respaldado, porque son CDTs de corto tiempo de 46 días. Entonces, podemos manejar, nos están dando interés como de \$100.000-\$105.000-\$110.000, pero al menos le estamos generando unos recursos a ese dinero quieto.

Bueno, la ejecución presupuestal en efecto terminó con una variación negativa de \$115.000.000 El déficit se podría afirmar que aparte de este se debe a los rubros no monetarios y ejecutados como la depreciación en las provisiones de cartera y a su vez la mayor ejecución en algunos gastos no presupuestados. Es decir, la auditoría externa costo \$21.000.000, la cual no estaba presupuestada para el año inmediatamente anterior, porque no estábamos seguros si la fueran a aprobar o no, y una vez presentó su informe, pasó su cuenta de cobro y se cargó a la póliza, perdón al presupuesto.

Bueno, los otros frentes que tiene la administración, es la coordinación de mantenimiento y obras civiles, a cargo del arquitecto Edwin Barrera, él ha estado al frente de ese cargo durante un año y ya ahorita el 8 de abril cumple el año y pues obviamente ha asumido un reto bastante grande, y así como ha asumido un reto, ha asumido también unas cargas bastante complejas.

Primero, el año pasado, y los pongo en contexto, en abril, valga la aclaración, nos cayó patrimonio, nos encontró haciendo unas obras, y llegó aquí a la administración y me dijo, ¿bueno y ustedes porque están haciendo las obras? Normal y muéstreme el permiso para hacer esas obras, los andenes, en ese momento estaban pintando alguna vaina. No, no tenemos permiso, es decir, no, si ustedes para hacer obras o nosotros como administración necesitamos primero informarle a patrimonio una relación de obras, que vayamos a hacer en ese momento por los próximos tres años, para que patrimonio, como somos un bien de interés cultural ese es el ente que nos regula, desde el punto de vista arquitectónico.

Yo pensé que nos iban a multar por encontrarnos en esta situación, entonces el señor que vino dijo: hagamos lo siguiente, subsanemos esto, infórmenos cuáles son las obras o cuáles van a ser los proyectos que se van a ejecutar en los próximos tres años y los pasamos para revisión. Y efectivamente, se pasó eso en abril y ahorita a finales de febrero nos autorizaron, es decir 11 meses duro ese proceso de solamente que nos autorizaran los trabajos de mantenimiento del conjunto. Por eso el año pasado no se pudo realizar mantenimiento de andenes, muchas obras correspondientes al mantenimiento de las zonas comunes.

En ese orden de ideas, como tampoco se podía pintar por el tema del agua, porque para pintar se necesita agua potable y limpia, valga la aclaración, porque uno ve allá avisos que estamos lavando fachadas con agua reciclada. Pintuco nos dijo que no podíamos hacer eso, que ellos no nos garantizaban continuar con la pintura, porque si es agua reciclada debe tener bacterias, debe tener hongos y es pegarles una enfermedad a las paredes, y si la pintura no llega a coger, entonces no hay garantía, entonces por eso también suspendimos los trabajos en alturas.

Entonces, ese radicado salió a finales del mes de febrero. Entonces ya con el arquitecto estamos coordinando, obviamente dependiendo también de la aprobación del presupuesto que está aquí en el proyecto, pues es continuar con todos esos proyectos que tenemos en el tintero. Obviamente, ahí está la relación de las personas que él tiene a cargo, están las obras que se ejecutaron durante el 2024. Únicamente se pintaron dos bloques que fue cuando ya nos llegó el racionamiento y suspendimos los trabajos. Y el resto de actividades que hace el área.

También contamos con la coordinación de servicios generales a cargo de la señora Ígrid Perdomo, tiene 25 personas a cargo, obviamente todo este trabajo lo ejecuta con las señoras de servicios generales que hacen el mantenimiento principalmente en los bloques y de las zonas verdes del conjunto.

Tenemos a Paola Sánchez, que es la profesional en Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, como les dije, es la que nos está regulando todo el aspecto, tanto de la administración, como del conjunto residencial.

Tenemos también el punto de vista de Seguridad Scanner, que tengo aquí también al coordinador del contrato, al señor Armando Martínez, quien efectivamente nos presentó el informe consolidado a 2024 de la gestión realizada durante el año. Entonces, ahí podemos revisar que se atendieron... se atendieron un total... durante el 2024, PQRS, de las cuales las más relevantes fue revisión de videos, puertas abiertas en los bloques, vecinos incumpliendo con el código de policía, y temas varios como problemas intrafamiliares y elementos recuperados. También hubo llamados de voces y los más recurrentes fueron vecinos incumpliendo con el código de policía, ruidos en la plazoleta, consumo de licor en vía pública, puertas abiertas en los diferentes bloques.

Es decir, cada que ellos hacen el recorrido, se supone que las puertas de vidrio las puertas de acceso deben estar cerradas tanto... las principales y las traseras, y las encuentran abiertas; el retiro de vendedores ambulantes, lo que corresponde al conjunto residencial, no nos corresponde lo correspondiente aquí a la isla y ya, ese sería el informe a grandes rasgos de

informe del Administrador. Entonces, agradezco a ustedes su colaboración y atención al respecto.

Presidenta: Bueno, luego de escuchar al señor Administrador, ¿quién tiene preguntas? Dos por cada zona, como lo venimos haciendo, entonces por la zona A, Raquel, y de ¿la zona A?, ¿qué otra persona de la zona A?, ¿nadie más?... De comercio, bueno.

Jenny Mora, Comercio: buenas tardes, soy delegada de comercio. Este tema de patrimonio me deja pensando mucho. Quería consultar, porque nosotros en el barrio tenemos adultos mayores y a mi ese tema también me tiene pensando mucho. Y si nosotros cada arreglo tenemos que hacer al barrio por el bienestar nuestro y de nuestra comunidad, tenemos que esperar 11 meses, bajo una burocracia que a la hora del té a nosotros no nos rige en su totalidad, porque nosotros pagamos estrato cuatro en nuestro predial.

Entonces, en ese orden de ideas, quiero saber ustedes qué acciones están tomando para que dicha demora y burocracia no nos afecte en su totalidad, porque si llegamos a tener algo grande en el barrio que tengamos que meter mano ya, y no... ¿patrimonio nos va a frenar porque somos patrimonio, pero tenemos el título de adorno? Porque en realidad patrimonio no tenemos los beneficios de patrimonio.

Administrador: Aquí lamentablemente estamos sujetos a profesionales al interior que duran tres meses y los cambian... y empieza de cero otra vez el proceso y de cero, y hemos tenido... nosotros lamentablemente hemos ido con el arquitecto todas las veces, seguido... "no es que hubo cambio de profesional, entonces les agendamos una cita virtual para que lo atiendan", entonces cuando estamos en la cita virtual, "es que el anterior...".

Jenny Mora, Comercio: Sí, empiezan con mil excusas, la burocracia nos dilata totalmente, pero sí siento que es algo que debemos... analizarlo...

Administrador: Este tema de patrimonio no es solamente para la administración, zonas comunes, sino para los inmuebles. A mí se me olvidó decir eso...

Jenny Mora, Comercio: Eso también te iba a decir. Que acá hay un tema que no se le está reportando a las personas en el barrio, y es el tema de afectación de patrimonio cuando hacen modificaciones en los apartamentos y...

Administrador: Desde el año antepasado venimos informando de esas, bueno, pasado, hemos pasado esa información a los bloques.

Jenny Mora, Comercio: Totalmente de acuerdo, pero en la ferretería la gente me llega sin la información. Es más, por eso yo la carta que envió a la administración le tengo pegada en la puerta, porque hay mucha gente y digamos los nuevos propietarios, gente nueva que llegó y compro el apartamento el año pasado. No tienen ni la más remota idea que somos patrimonio cultural y que tiene que pedir un permiso para poder modificar su apartamento. Tengo gente también en ese tema que ya los multaron y nunca se les informó, o no tenían el conocimiento, o realmente no estamos dando la información como se debe, para que la gente lo sepa.

Administrador: Lo que sucede... hay dos cosas, una, cuando afortunadamente nos informan a tiempo, vamos y visitamos el inmueble, golpeamos, nos dejan ingresar, les paramos la obra y les decimos que hasta que no tengan el permiso de patrimonio, listo. Los que no son, por así decirlo, aventados por los mismos vecinos que se quejan por el ruido o alguna situación, ellos mismos son los que hacen la gestión y los denuncian, porque cualquiera puede denunciar una situación de esas.

Jenny Mora, Comercio: Pero sí debemos mirar algo con el tema de patrimonio, porque la afectación y la burocracia nos van a comer vivos a todos... Yo que llevo, yo crecí en este barrio, mis 36 años han sido en este barrio. Literal, en ese orden de ideas, me preocupa esto un montón porque cuánto se nos va a demorar un arreglo locativo de urgencia para un adulto mayor, las rampas no son viables... El barrio cada vez está peor en situación para adulto mayor.

Administrador: Correcto, sí, señora... Ahí está el problema... Ahí está el problema del tema de trabajo en alturas, que estamos en veremos desde agosto que se radicó... Si, obviamente, efectivamente, nosotros hemos pasado el tema de emergencia y lo hemos podido sacar, pero ha sido compleja también la situación.

Presidenta: Bueno, vamos a retomar lo de las preguntas por color, entonces Raquel y Aura María. Y es pregunta corta, respuesta corta, por favor, gracias.

Raquel Medina, A15-403: Bueno, con respecto a lo que es seguridad en el trabajo, ¿cómo se está haciendo el control a las señoras del aseo para la utilización de los elementos de protección personal – EPP, cuando lavan los shuts de basura y las zonas comunes?

Administrador: Ok, anteriormente antes de que tuviéramos el profesional se les pedía a las señoras que lavaran el shut con el uniforme y ya, pare de contar, con agua y jabón y un tapabocas. Ahora no, ahora ya se tiene con un traje antifluidos, unas botas, la cofia o el arreglo del cabello, guantes, un tapabocas obviamente mucho más efectivo que este, el industrial.

Raquel Medina, A15-403: Y la otra ¿Cómo se está haciendo el control de ruido que se está generando con el uso de la sopladora, con las personas adultas mayores?

Administrador: Ok, sí, señora, ese tema es complejo porque aquí hemos tenido el caso... hemos tenido el infortunio de tener dos o tres señoras de servicios generales con temas de salud laboral. Obviamente son señoras que vienen trabajando con el conjunto entre 15 y 20 años, obviamente vienen de un tema de barrer toda la vida, y eso es lo que ha desgastado cadera, manguito rotador, manos, todo lo que conlleva a ello.

Se exploró la posibilidad de tener las sopladoras, sí, lamentablemente son máquinas que por más de que sean de gasolina, generan un ruido bastante fastidioso y yo lo entiendo. Aparte de eso, también... hemos averiguado con el arquitecto si eso tiene silenciadores o si hay de batería. No existe de silenciador, porque el ruido es así y me dijeron que si quería algo menos ruidoso, que fuera de batería. Pero ya sabemos que aquí el tema batería, primero necesitamos una batería o un equipo bastante robusto para que no haga ruido y segundo, que recoja todas las hojas que hay en las áreas comunes. Eh... al menos lo tiene cargado, al menos en la espalda equilibrando el peso, que estar barriendo, ejemplo, cómo es de tedioso barrer hojas mojadas, empezando por ahí.

Aura María Diaz, A4: Me uno a la queja de Raquel porque la he tenido en el edificio, por la gente, los residentes que les incomoda mucho el ruido. Más que una pregunta, quiero hacer una solicitud: que nuevamente se imparta todo lo de patrimonio para los permisos y todo, porque yo tengo conocimiento de muy primera mano, que una persona me los solicita a mí porque yo lo coloque en WhatsApp del edificio, me solicito a mí que le mandara todo eso, y oh sorpresa, cuando lo requirió la administración en otro apartamento que tenía, él se hizo el que no sabía, que no conocía el tema. Entonces es más una solicitud de reiterar nuevamente que los delegados seamos juiciosos en que todos los propietarios y residentes, porque en los chats deberían estar también los residentes para evitar este tipo de inconvenientes

Administrador: Vale, porque quisiera hacer dos salvedades al respecto. Una, hace poco, Ricardo respondió un derecho de petición a un señor muy famoso y resulta que, efectivamente,

le dijimos, es mejor un equipo de estos a tener incapacidades laborales por estos temas. Casualmente, una de las señoras de servicios generales, la señora Esmeralda, no sé si la conozcan, está operada y le dieron 30 días de incapacidad. Ya se le va a cumplir, pero me imagino que le van a alargar la incapacidad. Entonces vamos a eso. O ustedes dicen, quitemos las sopladoras y volvemos al tema anterior a barrer, o sea... Espérenme un segundo... porque para mí es tedioso las dos cosas: uno, el soportar las quejas de todos ustedes, de los 5000 residentes de acá, porque ustedes hacen teletrabajo, hay personas que sufren de irritabilidad de ruido. Lamentablemente, nosotros trabajamos en un horario hábil para nosotros, me hago entender, obviamente para ustedes es una hora de descanso, una hora de, pero si ustedes me autorizan, quito las sopladoras.... No, pregunto, obviamente sé que es un problema...

Amparo Jaramillo, B16: Buenas tardes, realmente a mí me parece que ambas cosas son perjudiciales, porque si uno ve como suena ese aparato, yo que estoy hacia la parte de afuera de la plazoleta, ese aparato es un ruido totalmente desastroso. Y fuera de eso el peso de eso hace tanto daño como hace daño que la señora haga el aseo. Yo creo que las dos cosas están haciendo o el mismo daño porque eso pesa muchísimo, yo las he visto a veces que ellas no pueden con eso y fuera de eso, el ruido es tan dañino como lo es lo otro, hay que buscar una solución que sea diferente.

Administrador: Sí, casualmente revisando el tema con Paola, se revisó tan pronto ella llegó el tema del peso de esos equipos a su capacidad corporal y obviamente, si puede ser un equipo pesado, pero no es una vaina tan robusta que no puedan, ellos manejan también unos equipos de protección auditiva.

Maritza Pineda, B18-412: Intentando hacer aportes, primero, ¿cómo opera el silencio administrativo positivo con el IDPC?, Si ellos no contestan, uno asume que están de acuerdo, sí o no, no tengo idea, por eso pregunto. La segunda pregunta es, debe haber una instancia superior que vigile su actuar para referirnos a ellos con tal de que las respuestas sean más... oportunas, efectivas. Gracias.

Administrador: Ok respondiendo lo primero, el silencio administrativo no lo hemos aplicado, porque... es decir, si en este caso para el tema del trabajo en alturas se han demorado 8 meses, entonces podemos arrancar y hacer obras.... No, ejemplo, se supone que si en 8 meses no me han dado respuesta, puedo clasificar como un silencio administrativo...

Asambleísta: ...tiene que pasar un derecho de petición, si no se lo contestan, puede ir a una tutela pero tiene que hacer el debido proceso, que es empezar con un derecho de petición...

Administrador: Tocaría, sí señor, revisar el tema con Ricardo y la directamente con la alcaldía, que es el ente que los regula, que es la secretaría...

Ricardo Ordóñez, abogado: Les voy a hacer la claridad muy corta. Lo que pasa es que el silencio administrativo no aplica en todos los casos. Hay silencio administrativo negativo y positivo. No siempre es positivo, entonces hay que mirar en este caso, por ejemplo, para licencias de construcción sí hay silencio administrativo positivo, pero eso hay que cumplir con una serie de requisitos. Eso no es de un día para otro, y si y ya, no es así. Para este caso, sinceramente, yo no estoy completamente seguro, pero en lo que yo conozco, en este caso no aplica el silencio administrativo, ¿por qué?, porque es un proceso especial, no es una licencia común y corriente que yo tramito en curaduría.

Maritza Pineda, B18-412: Y lo de acudir más arriba, alguna instancia que vigile la gestión...

Administrador: No, realmente lo que pasa es que para ese caso particular, pues ellos tienen una única instancia, que es el IDPC. Ahora, ante una situación de urgencia como lo manifestaba la señora, pues evidentemente, la misma norma permite que yo la pueda atender.

Es que por ejemplo, si se le cae una cubierta, yo no puedo dejar al señor esperando once meses, ¿sí? En esos casos muy particulares y concretos, yo puedo actuar y después hago el trámite que haya que hacer. Eso es como, Así es como se maneja.

Gloria Cala, C8: Muy buenas tardes. En relación con este tema, una pregunta, dependiendo de la respuesta una solicitud para que se gestione y es, ya mencionaba la señora de la ferretería delegada de comercio, que no éramos patrimonio porque seguíamos siendo estrato cuatro. Efectivamente no somos patrimonio, nuestros Bienes son de Interés Cultural, pero en esa misma reglamentación, pregunto, si la administración ha hecho la gestión que esa misma legislación trae de equiparar estos bienes a estrato uno. Si no lo ha hecho, que lo pueda solicitar, o al menos estudiar y analizar. Y ahí la petición a Ricardo, que, me permiten, yo termino. Y la petición a Ricardo, de que, tanto para ese caso que planteo como para el anterior, presente un análisis sobre eso que podamos conocer los delegados.

Administrador: Ok me acaba de informar la señora Aura María Díaz del A4, que esa solicitud se hizo hace muchos años a través de una encuesta y los residentes dijeron que no.

Gloria Cala, C8: Se puede volver a hacer.

Jenny Mora, Comercio: ¿Por qué no se hizo? Porque los predios se iban a devaluar y eso es algo que como propietarios nosotros no queríamos... En su momento, se hizo esa propuesta, pero los mismos propietarios se opusieron porque nos iban a devaluar el precio original que teníamos de los predios. Eso se dio en ese momento. Discúlpame, es que eso se dio en ese momento. Por eso fue que se desistió y por eso los mismos propietarios dijeron que no en esa asamblea. Se estipuló que no nos convenía porque estábamos en estrato cuatro y al pasar el predio a estrato uno, se iba a devaluar el predio, en su momento se dijo eso, por eso fue que no se aprobó.

Presidenta: Yo pido la palabra como propietaria y como persona que tengo conocimiento. Con mi mamá, tenemos un apartamento en el centro Nariño, estrato 1, patrimonio arquitectónico de la nación, estrato 1, y vayan y compren un apartamento en el centro Nariño, nadie los vende porque es supremamente costosos.

Jenny Mora, Comercio: En su momento, esa fue la respuesta que se dio en su momento, se podría reevaluar.

Presidenta: Vamos a continuar el orden, vamos con la señora del bloque C.

Julia Prada, C14: Buenas tardes. Es solamente para retomar y como resumir el tema del patrimonio. Nos falta un poquito más de conocimiento del tema, sabemos que el patrimonio está haciendo que se vayan como devaluando nuestras viviendas, los andenes por falta de mantenimiento. Si nosotros somos corresponsables y queremos ayudar porque solamente la administración no tiene la responsabilidad, por lo menos a través de nosotros los delegados podríamos hacer una carta firmada por todos, una carta que sea realmente revisada por alguien de temas legales que conozca cómo se hace y llevarla para que ellos vean que todos estamos interesados y que necesitamos respuestas rápidas, porque no podemos esperar como decían todos, tres meses, cuatro meses a que arreglen un andén, o que se caiga una persona y se mate o que se caiga una cubierta.

Administrador: Correcto.

Presidenta: Voy a volver a intervenir de manera desordenada, pero resulta que yo me acerque personalmente a la alcaldía de Teusaquillo, hice unas tomas fotográficas, me fui hice un video hasta por el lado, defendiendo mi zona, qué pena con ustedes que no me vaya por todo Paulo VI, pero la zona A está espantosa detrás de Carulla y todo. Que no es competencia de ellos,

entonces, listo, como no es competencia de ellos, listo, yo voy a darme la pena, a ver hasta dónde como ciudadana me van a responder o no, porque yo trabajé con el estado y sabía cómo era la situación. Me voy para el IDU, es decir en alguna entidad del estado me tendrán que responder y si no, me voy con una tutela, porque resulta que aquí está peligrando el derecho a la vida inclusive. Porque estamos hablando de que yo, ya soy de tercera edad quinceañera pongámosle así. Pero estamos en esa línea y una caída me puede ocasionar la muerte, así de fácil, entonces la salud, la integridad, una cantidad de derechos que están vulnerándose ahí, se puede caer en una tutela y no necesita uno que el vecino le firme que no sé qué porque lo hago como persona natural... Bueno continuemos... Vamos con bloque D, tiene la palabra Patricia, que pena es que le vamos a darle la palabra a quienes no han intervenido...

Patricia Campos, D5-401: Buenas tardes. Yo soy del comité de convivencia y el comité de convivencia hizo un informe sobre la sopladora de hojas hace más de un año, se lo pasamos a la administración y nunca nos contestaron. Y en ese informe lo que hicimos fue investigar que estaba pasando en el mundo con la sopladora de hojas. Y encontramos tres cosas, una, la primera, es que en todas partes del mundo se está prohibiendo, por eso es que aquí está tan barata, porque cuando en Estados Unidos y en Europa prohíben las cosas, las venden baratas acá. La están prohibiendo por tres razones:

1. Por la seguridad de los empleados, no es porque les pese, es porque les vibra la cabeza y hay un montón de demandas porque las personas les vibran la cabeza, de tanto usar eso a las personas y entonces ellos demandan y esas demandas son millonarias.
2. Segunda razón, lo prohibieron por el ruido, pero no es solamente nos moleste un poquitico el ruido, lo que pasa es que se pasa en 3, 4 y 5 puntos a los decibeles de la ciudad. Entonces estamos incumpliendo la ley, y no he visto lo de la ley del ruido, pero seguramente se va contra la ley del ruido. Hace un año, más de un año mandamos el informe.
3. Y la tercera razón tiene que ver con que, biólogos, sobre todo, y esto lo descubrieron en el Vaticano, los biólogos descubrieron que esas máquinas, cuando se pasan por el pasto, acaban con la vida que hay debajo del pasto. Debajo del pasto hay un montón de seres vivos que nosotros no vemos, a todos esos los estamos matando cuando le pasamos esa sopladora de hojas, es decir, estamos causando erosión, estamos dañando la tierra.

Yo creo que la mayoría de la gente se está quejando y tendremos que mirar que va a pasar con eso, yo oficialmente en este momento propongo que dejamos de usarlo.

Administrador: Patricia, me parece interesante su punto de vista, su participación, primero retomaré el informe, no está archivado, pero si voy a retomarlo, me gustaría, si bien lo aprueba la asamblea, en este momento hacemos la votación del uso o del retiro de las máquinas o lo dejamos en proposiciones y varios...

Ricardo Ordóñez, abogado: Yo, en este punto...perdóneme, en este punto, cuando pasó porque de hecho sí presentaron un derecho de petición. ¿Cuál es nuestra percepción desde el punto de vista jurídico? Más allá del informe que nosotros no sabemos sobre qué estudio se basa, el tema del personal de aseo y que nosotros lo vemos aquí, en empresas y otros conjuntos es que con ese desgaste que tiene las señoras, eso genera incapacidad laboral y al final termina siendo una carga para el empleador. ¿Por qué? Porque tiene que mantener si hay, por ejemplo, en las incapacidades laborales permanentes, tiene que mantenerla con su salario, entonces eso termina generando una carga laboral y al contrario si, aparte de que toca seguir cubriendo la salud, la pensión y el salario, hay que contratar al reemplazante. Para que lo tengan en cuenta a la hora, cuando vayan a votar.

Carlos Rodríguez, D16: La primera pregunta, ¿por qué a pesar de los requerimientos de cada informe hechos por el Revisor fiscal donde se solicita ajustar algunas prácticas administrativas, no se corrigieron oportunamente?

Administrador. ¿Eso está en mi informe, perdón?

Carlos Rodríguez, D16: Está en las actas de...

Administrador: En mi informe, en la cartilla...

Carlos Rodríguez, D16: Claro, es que en las actas del Consejo y en los informes del Revisor Fiscal habla del administrador.

Voces fuera de micrófono.

Administrador: Creo que las preguntas deben ser puntuales al informe puntal de cada uno.

Carlos Rodríguez, D16: Están puntuales en el informe del Revisor Fiscal, pero no las voy a leer porque es muy largo. Segunda pregunta. Las va a leer el Revisor fiscal, lo que pasa es que cuando él las lea, ya no las puedo contestar el administrador.... Ok. Segunda, es ¿qué acciones se han tomado de usted como administrador frente al microtráfico, consumo de estupefacientes y alcohol en las áreas comunes de nuestra copropiedad?

Administrador: Ok. Como se informó y fue una de las últimas preguntas que se hizo antes de salir al refrigerio, la empresa de seguridad no es policía, ni el Administrador es policía, si bien es cierto hay un consumo, y ustedes saben, y ahí está la misma inquietud del señor delegado, todos vemos ese consumo en los parques. Aquí la vigilancia no puede hacer nada. La vigilancia lo único que puede hacer es llama a la policía, reporta que ahí hay unas personas y la policía lo que hace es retirarlos.

Carlos Rodríguez, D16: Ok, es importante que se desarrollen campañas preventivas también al respecto.

Administrador: Sí, claro, obviamente.

Carlos Rodríguez, D16: Tercera, y última, había preguntado. Pregunta específica, ¿por qué no ha dado respuesta a los 32 comunicados que tienen acciones precisamente en beneficio de la copropiedad y de los propietarios?

Administrador: ¿De sus comunicados? Ok, ¿desde cuándo vienen sus 32 comunicados?

Carlos Rodríguez, D16: Desde mayo del año pasado.

Administrador: Ok, no lo vayan a tomar a mal, pero ese desgaste administrativo es brutal. Y si él tiene relacionados 32, entonces imagínese cuántos más tendré en el correo. Igual no es respuesta, en este momento tengo 65 correos sin leer desde que llegué de mi incapacidad. Entonces, necesito ponerme al día en la situación, esta semana no ha sido fácil, pero tampoco es imposible. Voy a ponerme al día y sus 32, obviamente, son demasiadas solicitudes, que tanto el señor de la plazoleta que también manda sus derechos de petición, es un desgaste administrativo tenaz.

Jairo Ortiz, D21: Muchas gracias. Para complementar la información que está diciendo Patricia, también debemos considerar otra situación. Resulta que en todas las vías de Paulo VI, por ejemplo, en la calle 57B o en la plazoleta hay muchísimas palomas y las palomas están haciendo popó en la vía pública, y entonces cuando viene la señora con su maquinita, levanta todo ese material y lo están enviando arriba. Entonces la propuesta mía es: en punto de proposiciones y tareas retomemos este caso, ahí veo por a un lado los aspectos de salud ocupacional que son manejables y, por otro lado, están los aspectos ambientales, la contaminación de diferente tipo y también los daños auditivos, porque esos aparáticos para ese tipo de esa frecuencia, los expertos en salud ocupacional tendrán que estudiarlo, tiene que haber un audífono especial, no es un caparazón, sino que tiene que haber un audífono

anatómico hecho a la medida de las operarias. Entonces, hay diferentes posibilidades, en unas pueden ser dependiendo de la zona, utilizar sopladoras donde sea posible, y la otra, es unos turnos que vayan rotando para que las señoras no tengan que estar ocho o diez horas dándole a la escoba.

Administrador: Aquí las máquinas se rotan por zonas, es decir, no todos los días la misma señora tiene la misma máquina, sino que se rotan por zonas.

Miriam Rodríguez, C10: Una invitación a todos no solamente a una sola persona, es a todos, es hacer un uso racional de las quejas, de los correos y los derechos de petición, nosotros no podemos tener un Administrador, un Revisor Fiscal, un abogado solamente respondiendo tantas cosas, es un desgaste administrativo, un desgaste en plata y los que están perdiendo es el conjunto. Yo no entiendo uno como se sienta a redactar 32, 35, 40. Si en una semana que tiene 60 y pico, en un año cuántas le llegan, mil y pico. Entonces hay que pensar primero cómo solucionar porque en verdad hay gente que se dedica a ver qué queja pongo... y cómo exactamente, qué pena utilizar esa palabra, es cómo obstaculizo el funcionamiento de la administración... Se debe poner un límite por persona para las quejas y que sean quejas valederas, porque en verdad que sí, con el respeto que el señor me merece... 32 oiga a ver una sola vez. Hay que colaborar.

Administrador: Muchas gracias, continuamos con la reunión.

Presidenta. En el orden del día vamos a continuar con un punto que debió haberse desarrollado a la 11:10 de la mañana y son las 3:10, eso significa que estamos atrasaditos como cuatro horas. Es el comité de convivencia 2024-2025. De aquí en adelante informes cortos, respuestas cortas, definitivamente necesarias.

d. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2024-2025.

Patricia Campos, representante del Comité de Convivencia: Buenos días, ustedes tienen la cartilla, en la cartilla está el informe, pero hay tres cosas que quisiéramos comentarles más en detalle sobre eso. Uno..., el hecho... El primer problema que causa aquí conflictos en la convivencia es la tenencia irresponsable de mascotas. Ojo, no es la tenencia de mascotas, porque hay gente que es muy cumplida y muy responsable con sus mascotas, es la tenencia irresponsable. Es decir, todavía hay gente que tiene perros que son potencialmente peligrosos y los sacan sin bozal y los sacan sin correa y al resto de perritos a veces los sacan sin correa y todos deberían tener correa.

Este es el problema que tiene más frecuencia, pero no es el problema más grave. No es el problema más grave, porque cuando convocamos a la gente que ha tenido ese problema, normalmente nos encontramos con que dicen "sí, listo, yo no debería haber hecho esto, voy a ponerle la correa, le voy a comprar el bozal". No ha habido problema con eso. Nadie se ha negado a ponerle un bozal a su perro ni a ponerle la correa. Ese problema es el que más ocurre, pero no es el más grave.

Después vienen los olores en los apartamentos. Que ese sí es muy grave porque normalmente, la gente no acepta que le está poniendo olores a sus vecinos. Particularmente las personas que fuman, y estamos teniendo muchísimos problemas con personas que fuman y están obligando a sus vecinos a fumar con ellos. Entonces, salen a fumar a la ventana y el de arriba tiene que aguantarse todo el humo o entrar a fumar el baño y por los ductos comparten con los dos o tres apartamentos que tienen con los que comparte el ducto. Ese es un problema muy serio.

En este momento sabemos que existe la ley del humo y que las personas pueden hacer, - porque casi siempre alegan, "yo puedo hacer en mi apartamento lo que se me dé la gana"-.

Usted puede hacer en su apartamento lo que quiera, pero tiene que garantizar que no moleste a los demás con lo que usted hace. Entonces la persona que quiera fumar, puede fumar todo lo que quiera, pero entonces tiene que diseñar su apartamento para que el humo se quede adentro y se lo coma él solo y no afecte a los vecinos. Ese es de los mayores problemas que tenemos en este momento.

El otro problema con los olores tiene que ver con el comercio y los apartamentos que quedan arriba del comercio. Los que están arriba de los restaurantes viven con el olor a hamburguesa, a pizza, a lo que sea. Todo el tiempo tienen que estar comiéndose el humo y los olores que producen los de los negocios. ¿Qué dicen los negocios?: "Tenemos derecho a trabajar". Tiene derecho a trabajar, pero tienen también que hacer que su trabajo no perjudique a los que están arriba, básicamente los del apartamento de arriba, pero es para todos.

Hay muchas partes donde lo que han hecho es hacer unos ductos, el comercio ha hecho ductos, pero son unos monstruos, son unas cosas horrorosas y además cada uno lo hace como quiera. Hay algunos grandísimos, otros... como quieran, cada uno hace lo que quiera. Aquí es donde la administración y el consejo deberían involucrarse con esto y hacer una reglamentación sobre esto. ¿Cómo es que vamos a ponerle a los restaurantes un ducto largo que salga hacia allá y no moleste a los vecinos? Porque aquí no es solamente el comercio, es que vivimos muchas más personas que tenemos que aguantar eso.

Y el tercer problema tiene que ver con el ruido. Ya lo sabemos, la sopladora de hojas, es decir, tenemos un problema de ruido serio y lo estamos provocando nosotros mismos, la sopladora de hojas. El otro problema de ruido tiene que ver con que este es un barrio parqueadero. Aquí todo el mundo viene a parquear, y como se les dio por sacar a la policía cada vez que venía a corregir lo que estaba pasando, entonces ya no viene. Entonces, tenemos que todo el mundo se parquea y las alarmas suenan todo el día ¡Todo el día! Entonces cuando pasa una alarma aquí, empieza a sonar la otra acá, luego suena la otra de allá, y luego la sopladora de hojas. No se puede trabajar, no se puede descansar, es muy difícil en este barrio el problema de ruido, ¿sí?

Lo que pasa es que la gente no siempre pone las quejas. Se encuentra uno y le dice "es que pasa esto y pasa esto" pero no ponen las quejas, pero realmente estos son los tres problemas más graves que tenemos. ¿Cómo se resuelve? ¿Qué ha hecho el comité de convivencia? Convoca a la gente, habla... no hemos convocado al uno con el otro para que se peleen porque no queremos eso. Convocamos exclusivamente a la persona que ha cometido la infracción, le decimos "mire está pasando esto, pusieron esta queja". Y entonces tratamos de arreglar el problema con esa persona. Lo hemos podido hacer. ¿Aquí hay alguien del comercio? Tu. Los señores de la barbería nos tienen hasta aquí.

Jenny Mora, Delegada del Comercio: ...no han conseguido al propietario quiero hablar con el propietario.

Patricia Campos, Comité de Convivencia: Debería, porque van cuatro citaciones, no vienen a ninguna citación, porque... la gente dice que tienen la música muy duro, yo no lo sé. Por eso justamente los hemos convocado para que vengan y nos digan qué es lo que pasa con el volumen, pero nunca vienen, ellos, cuatro citaciones y no vienen. Bueno, esos son los casos de convivencia, lo que nosotros pretendemos es que no solamente los citemos porque ese es un mecanismo, sino que podamos hacer prevención. Pero ya sabemos que no hay plata, no hay tiempo, todo es muy difícil. A mí me dejó impresionada la presentación que hizo Consuelo, donde dice "esto es un monstruo", y sí, esto es un monstruo. A Aura María también yo la veo trabajando todo el día, dele con esto. Esto es un monstruo, a todos, a Mauricio también lo veo.

Entonces, yo sé que es difícil, pero necesitaríamos que el Comité de Convivencia entrara a trabajar muchísimo más de la mano con el consejo que llegue, con la administración, porque

si no se trabaja juntos es muy complicado. Toda situación en el mundo entero se arregla de dos maneras, se arregla con la parte cultural y con la parte estructural, todas, por favor. ¿Qué es la parte cultural? La parte cultural tiene que ver con que a la gente se le diga, se le hagan campañas, se informe, esa es. Pero la parte estructural es que haya información oficial y que haya multas porque si no, no pasa nada.

Maritza Pineda, B18-412: Qué pena que friegue tanto. En el informe del Comité de Convivencia no se mencionan los cantantes de calle. Desde antes de la pandemia, desde antes de la restricción de pandemia, tenemos a un saxofonista en la esquina de Davivienda, les puede dar risa, ustedes pasan por ahí, les dan una moneda a dos canciones. Yo me tengo que mamar esa vaina 8 horas seguidas, me va a enloquecer. Nosotros, los bloques de la vía principal. Esta semana vino una chica con una guitarra eléctrica y el saxofonista cada minuto le subía más al volumen hasta que la corrió. Ese mismo día llamé tres veces a emergencia a la policía, no les importa. Llame a la oficina central de la policía del distrito, tampoco les importa y eso les impacta en la salud mental. Parece que la única que alega soy yo, yo los invito a que no les den dinero a los músicos de calle, por favor.

Raquel Medina, A15: Buenas tardes, otra cosa que genera ruido y es molesto para las personas que viven sobre esta carrera, sobre las principales. Hay una señora que pone sus termos del tinto ahí en el bloque A1-2, temprano van muchas personas a comprarle los tintos y está molestando a las personas que viven en esos apartamentos y eso es antes de las 6:00 de la mañana, ponerle atención a eso por favor. Si es que el señor de la carnicería les dio permiso, hablar con él o mirar qué se hace con respecto a eso.

Administrador: Si nosotros estuvimos haciendo la gestión, y efectivamente, el señor de la carnicería le permitió a la señora de los tintos quedarse ahí, entonces no hemos podido sacarla de ahí.

Adriana Marroquín, A1: Hola, pues la verdad sí es una queja súper recurrente de las personas tanto de mi bloque como del bloque A2. Aparte de eso, tenemos el ingrediente adicional de que los señores de la seguridad van y le compran, entonces es aún más difícil. Ahí se quejan, yo vivo arriba, yo no lo siento, yo soy del 407, yo no lo siento, pero mis vecinos que sí están en los primeros pisos lo sienten en todo el tiempo y aparte tener en cuenta, como ya ha mencionado Jenny, y han mencionado otros asistentes, que aquí hay demasiada población mayor y entonces eso les daña el sueño ahí mismo... bueno..., total.

Presidenta: Yo los invito en este momento a revisar acá el manual, porque vamos a generar muchas quejas. Obviamente, cada cual tiene su problema personal que es a nivel general y todo esto, entonces es para invitarlos a que presenten en el formato de quejas de la administración todo lo que ustedes consideren que les está molestando, en forma, pues como lo están exponiendo en este momento... Si son quejas, no más.

Presidenta del Consejo: Aló, Clemencia, no son quejas. Mira, es nuevamente la reiteración a decírselas que, tanto ese espacio que es público, el administrador no puede hacer nada con ese espacio. ¿Quiénes podemos hacer? Nosotros. ¿En qué sentido? En que no compramos nada en la calle, no demos limosna, no le demos comida a las palomas, que es un problema que no solamente está aquí, sino también internamente, la gente le botan la comida desde la ventana. ¿Quiénes somos los que tenemos que reeducarnos? Nosotros. Porque si nosotros no les compramos a los vendedores ambulantes acá. Por ejemplo, hoy, otra vez llegó la feria de la Secretaría de Gobierno, es una mamadera esa vaina, los comerciantes se quejan y tienen razón. Pero a ver, hagámosle, no les compramos nada, si no les compramos nada, no les va a servir venir acá, entonces se van a ir del barrio. Pero si les compramos, que pobrecito, que ayudámosle, que no sé qué, entonces ahí tendremos el problema eternamente, independiente del administrador que tengamos, del consejo que tengamos. Pues somos nosotros, campañas, necesitamos campañas culturales, pero que las cumplamos nosotros también.

6. DICTAMEN A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR PARTE DEL REVISOR FISCAL 2024-2025.

Señor Nelson Ortiz Ovalle, Revisor Fiscal: Bueno, como ustedes saben, este es mi primer informe, mi primer ejercicio en Paulo VI. No solamente debo responder a unas normas de auditoría que me cominan a entregar cierta información, sino que atiendo al último documento que se expidió, para nosotros los contadores, administradores y revisores fiscales al servicio de la propiedad horizontal. Es el DOT, el Documento de Orientación Técnica que expidió la Junta Central de Contadores, a través del Consejo Técnico de la Contaduría y el Ministerio de Vivienda No. 15 de junio de 2024, donde nos dice: por favor entreguen informes a la comunidad, -habla solo de propiedad horizontal-, que sea clara legible y entendible. Luego algunos aspectos van a quedar ahí, no los leo, porque técnicamente y deben quedar, sino que pongo lo más relevante, fundamentalmente aquello que se concluyó en las auditorías practicadas.

Por eso lo primero que debo aclarar, es que el hecho de que en la información que yo les mandé, en el dictamen hay un error de forma que fue el nombre le di ahí de primer sector y en algunas partes segundo sector. Esa es una fe de erratas que hago ahora, y lo aclaro con este informe donde queda el nombre como aparece en el NIT.

Este informe que yo entregó, vuelvo y repito, tiene unas connotaciones que se van a los escenarios civiles, penales, contradicciones y disciplinarios. El ejercicio de la revisoría, y colocar una revisoría fiscal no es una persona que vaya y mire a ver cómo van las cosas, sino la responsabilidad que emana.

Yo vi con asombro hace un año, cómo cuando llegó la administración en cabeza de Mauricio y un equipo, antes de que hicieran la auditoría y quienes llegaron encontraron una serie de hechos irregulares, pero todo el mundo se desenfiló contra la administración y contra el contador, nunca contra el revisor. Pero resulta que el revisor es el primer responsable, porque para eso lo nombra la ley, es como el policía que está o el guardia que está cuidando la caja fuerte. Yo no puedo ir a pelear con el que me hizo la caja fuerte, sino con el guardia o la empresa que cuida. Y de esos hechos no hay ninguna acción contra los revisores fiscales.

No es deslealtad con mi colegaje, no es deslealtad, es sinceridad a un profesional que debe estar al frente. Por eso es que lo que yo entrego, así no les guste a algunos, es crudo, pero es basado en pruebas. Esto que entrego tiene un contenido que es lo que la ley me exige. Una gestión que se realizó con un dictamen que fue el que les llegó a ustedes. Las normas me dicen: mande un dictamen y aparte haga un informe. Pero ojo, porque son normas que vienen de antes, ni siquiera son nuevas: el dictamen no puede hablar sino de aquello que afecta a los estados financieros y el control interno. No una cantidad de hechos que nada tienen que ver con ellos. Usted lo tiene que decir es en un informe, que es el que les voy a entregar hoy. Por eso no va allí todo lo que debo expresar acá, ante todo por el acervo probatorio con el que se entrega.

Cuando, lógicamente, uno tiene que hacer un diagnóstico de entrada, debe dejar claras las normas que se cumplen, tanto de las normas de propiedad horizontal, como las normas de vida, cómo fue el manejo del efectivo, qué certifica usted de la auditoría financiera practicada, y del presupuesto, que es el manejo más sensible que se tiene de la propiedad horizontal, para llegar a conclusiones y recomendaciones. En ese sentido, ¿qué sucedió?

A mi entrada yo envié un informe normativo al consejo antes de que nos reuniéramos por primera vez. Ese informe normativo era o dice cuáles son las funciones del Revisor fiscal, cuáles son las funciones del Administrador, cuáles son las funciones del Consejo, para que se entienda que el trabajo no es un trabajo que se cruce o que trabajemos en equipo, nunca. Es

qué bueno que Revisor fiscal, Contador y el Consejo trabajen en equipo: no es un trabajo en equipo, es una división de funciones y responsabilidades. Y no es de pelear, pero tampoco cogerse a besos como muchas veces creen. Cumpla consejo con sus funciones, cumpla Administrador con sus funciones, y Revisor fiscal con las suyas. Y cada uno tendrá que actuar y se responsabilizará del resultado de la práctica de su ejercicio.

A eso yo lo acompañe de un análisis documental de lo que se desarrolla acá y, lógicamente, entregue unos conceptos generales de cómo, qué se debe tener en cuenta en los contratos, qué se debe tener en cuenta en los egresos, qué se debe tener en cuenta en lo que maneja la administración, fundamentalmente, en algo que es muy importante, que es un Proyecto de Gestión. Ah falta que hacen los proyectos de gestión en propiedad horizontal para evitar improvisaciones y hechos curativos. Lo dijo el Administrador muy claramente hoy, Mauricio, esta es una empresa grande ¿Qué empresa grande no necesita un proyecto? Lo necesita. Se va el consejo, se va la administración, se va el Revisor fiscal, contador, etc., queda un proyecto para que continúen. Pero cada vez que llega alguien, parte todo y por eso no hay continuidad, se pierde la riqueza de lo que se había hecho y logrado. Entonces eso es muy importante.

Ese informe normativo, fue muy, como dije, no me voy a poner a leer, ahí quedo y fue entregado al consejo antes de la reunión, el cual sustenté y expliqué. De ahí parte mi trabajo y de ahí parte el Revisor fiscal, lo dice el documento que mencioné que nos obliga a los revisores fiscales, no ordena, él da instrucciones a partir de las normas, ya si no las siguen, las consecuencias y la responsabilidad recaerán en quien no las siguió, luego pues no sé, queda a criterio de quienes tenían que seguirlas.

Entregué un control interno contable en los procesos que se deben entregar, proceso que lo puse a disposición fundamentalmente del contador Humberto para que se tuviera en cuenta en los tiempos, movimientos, y lo que se debe procesar. Entregué un control interno -este es fundamental-, para los pagos, porque en la primera revisión que hice de mayo, mi trabajo comenzó en mayo, porque cuando yo llegue siendo abril me dijeron que no, que debía comenzar en mayo porque el contrato del anterior Revisor fiscal iba hasta abril, lo respeté, debía yo hacer abril, pero no importa, lo respete, no tuve ningún inconveniente. Y ahí, vi la ausencia de un control interno en los pagos, siendo... con el presupuesto que aquí se maneja. Control interno que lo puse a disposición para que se siguiera, nunca fue objetado, nunca fue contrariado, pero no se llevó a cabo y de ahí, las consecuencias de no llevarlo a cabo durante el transcurso del año, que ya las miramos.

Ese control interno parte desde que se recibe la factura o cuenta de cobro, en donde el primer control interno es la administración, ustedes lo saben porque han trabajado en diferentes sectores, como empresarios, como independientes o con contrato laboral, que cuando llega un pago, ¿qué hacen cuando le reciben un pago allí en la ventanillita chiquitica? Le dicen: le falta esto. Eso es lo primero que hay que hacer, y ¿eso lo hace quién? Quien recepciona y la administración. Bueno, se recibió y se le pasó. El otro control interno: el Contador. Cuando llega a contabilidad: "no puedo contabilizar, porque no me cumple, qué pena". Esos dos procesos que vienen de atrás, no vienen del contador nuevo, ni de administrador nueva, vienen de atrás, han afectado mucho y dejando un gran vacío en el cumplimiento de normas más que todo tributarias, al margen de la responsabilidad en el manejo del efectivo.

En ese sentido, quedó ahí ese control interno. Yo lo construí como herramienta para lo que tenían que hacer. Desde luego, aparecieron inconsistencias de todo tipo. Inconsistencias que dejé registradas en un cuadrito, yo traigo únicamente una muestra de lo que hice, porque el trabajo de aquí es harto, bastante, y aquí me veían seguido, no solamente con una contadora experta en el programa, experta en tributaria, porque se necesitaba, sino con otro auxiliar que tengo en la oficina y me ayuda porque es muy extenso, como lo van a ver ustedes y eso que es una muestra lo que les voy a entregar.

Aquí entregué las inconsistencias, clases de inconsistencias, para que se subsanara lo que había que subsanar. Ya ahorita lo explico con un muestreo. Para que no se siguiera incurriendo en esos errores que pueden ocasionarle sanciones a la propiedad. Esas inconsistencias no fueron contestadas como las pedí. Pero debo decir, muchas se subsanaron, muchas, a fuerza, -no de entregar un copy page, como mencionó la señora revisora fiscal interna, nunca lo hago- y ya lo demuestro, sino, ¿la auditoría qué es?, la auditoría es decirles: "mire, aquí hay una inconsistencia". Si no se subsana al mes siguiente qué debe hacer uno: Como los médicos, hay una analogía jurídica, incluso. Un médico le dice "usted tiene gripe, cuídense y tómese esto". Vuelve a la otra cita y no se ha tomado eso, pues qué tiene que decirle: "tómese esto". Esa es la auditoría y no es copy page, no. Es que, si no se subsana, pues seguirá hasta el día de hoy que llego a decirles, no se subsanó y miren los errores que se cometieron.

Llegué, entonces, en principio a lo que les mandé que es el dictamen. Los dictámenes son de cuatro tipos: uno es un dictamen limpio en donde se avala todo y no hay ninguna salvedad, en donde nada incide en la situación financiera, el segundo es un dictamen con salvedades que es el que yo presento, tres salvedades, hay un dictamen con concepto no favorable, es decir, que los estados financieros no se avalan por alguna razón y hay unos denegados donde definitivamente los estados financieros no se avalan, porque no están técnicamente elaborados. Yo utilicé la segunda opinión que es un concepto con salvedades. ¿Cuáles fueron las salvedades? ¿Qué es una salvedad? Una salvedad es aquello que puede afectar esa situación financiera que la contabilidad nos entrega hoy. No porque la contabilidad tenga propiamente la culpa, sino por otros hechos que van a incidir, ¿cuáles?

El primero: Cumplimiento de obligaciones tributarias. Resulta que las personas jurídicas, pero en particular los conjuntos, deben entregar del tipo que sea deben entregar a la DIAN una información que se llama exógena cada año. Cada año se les dice a la DIAN, señores mire, los pagos que hice, porque lo exigen. ¿Ellos allí qué hacen? La cruzan con la información de las personas que yo estoy diciendo, yo le pagué a él, yo le compré a Carulla. Carulla hace su información y esa cruza, para que se verifique que sí hubo una compra y una venta en el precio que se está estableciendo y se aplicaron los impuestos que da a lugar.

Cuando llega a la DIAN esa información y yo declaro en esa información exógena a una entidad como la ferretería de acá, que no entrega factura electrónica, que no me identifica, que ni siquiera coloca mi nombre, pues la DIAN qué va a decir: "usted me está metiendo una compra que nadie declara". Eso es una inconsistencia y eso se llama una evasión por triangulación, llaman allí, que no va a coincidir. Ese es el primer error, al margen de otros que ya los vemos. Este es el primer salvamento que, como se indica allí y quienes lo leyeron, habla de, no solamente que no se hizo, sino que no se cumplió con lo que está obligado el conjunto.

En mi primera reunión con el contador y con el aquí el asesor jurídico Ricardo y con Mauricio, les hice ver que la situación, la realidad económica de Paulo VI exigía cumplir con estas dos obligaciones, la 48 y la 52, porque se tenía en particular un contrato desde hace tiempo, se tiene, con la Caja Social de Ahorros. Y el contrato dice se cobrará tanto, contrato y cuando hay contrato, ese contrato y lo dice el contrato: "el valor es tanto más IVA". Además de otras actividades que yo ya veía venir, porque yo atiendo los requerimientos que hace la DIAN, acompaña cuando son requeridos ante la DIAN muchos conjuntos y es muy claro que para la DIAN eso se tiene que cumplir hace rato y no se venía cumpliendo. Ellos me escuchan, son escépticos y seguimos igual, al mes siguiente no se cumple con las obligaciones. Estoy hablando, ni en mayo, ni en junio, ni en julio, hasta agosto, es como que hay una reacción.

Pues resulta que la DIAN ya a finales del año pasado, -que eso le consta al señor contador-, comenzó su estrategia de aplicar visitas, notificaciones y sanciones. Entonces les dijo, señores, ustedes no están cobrando por la explotación de bienes comunes y deben cumplir con esto. Y yo ya lo había manifestado, no se ha cumplido. Se entra en razón, que ha debido ser de manera inmediata. Todo el mundo está en la facultad de no escuchar a su asesor, de

no escuchar a su revisor. Consúltenlo, incluso yo les pido en los informes, por favor hagan consulta en la DIAN, para que verifiquen que se debe cumplir, ahí ya quedo un vacío que es el dejo como salvamento. Así ha quedado un vacío en el cumplimiento de obligaciones. Vacío que hoy la DIAN en revisiones y notificaciones y auditorias lo está cobrando. Pero bueno, entramos en esas obligaciones.

Pero también se tenían otras obligaciones fuera de eso, como era la nómina electrónica, con la planta tan grande que tenemos aquí, lo mínimo es mirar qué debo hacer o qué me obliga la DIAN. Nadie, ni los controles de los años anteriores, ni administradores anteriores, ni el actual administrador, dijeron nada al respecto y ya se cayó también en ese incumplimiento, de la nómina. La nómina electrónica con la planta de personal que se tiene, debe ser subida a la DIAN, debe ser contada a la DIAN, debe verificarse. Eso no me lo invente yo, yo soy intermediario entre las normas y lo que hay que cumplir. Bueno. Vamos a analizarlo y vamos a mirarlo y al fin por allá para noviembre, se sube la nómina electrónica, se cumplió, pero quedó un vacío, que es el que tengo que yo mencionar y lógicamente que se entran otras obligaciones.

Al lado de eso, si es importante dejarlo dicho, porque yo no lo vi ni en la cartilla, no sé si ustedes, si fue que leí mal, porque entre otras la cartilla también la recibí hasta ayer, no, hoy. Por fin ayer me mandaron el informe por correo, habiéndolo solicitado hace mucho tiempo, por eso sí creo que algunos no lo recibieron, lo cual sesga el trabajo del Revisor fiscal. Eso no es un favor, sino que se viene, yo fueron muchos requerimientos que no se dieron en su momento y lógicamente sesga un trabajo que se constituye en una herramienta.

Uno que espera cuando entrega todo esto: que la administración y los dignatarios que sirven digan, sentémonos y venga a ver y hagámoslo. Confróntelo si quiere, pregúntelo, dígalo o, como le dije al consejo cuando me descalifico al comienzo en mis conceptos, no todo el consejo, vayan a la junta y le dicen que yo estoy haciendo un informe equivocado y no discutimos aquí. Es la forma más culta, más inteligente de confrontar lo que uno hacer. Es más, yo siempre les digo: uno no se tiene que agredir, vamos a un centro de conciliación. No creen: vamos a la junta y ustedes le dicen a ver si es que yo estoy actuando mal. Pero no solamente se descalificó, ni se tomaron las medidas en su momento oportuno, sino que se siguió y se terminó el año sin el cumplimiento a dos obligaciones. Se terminó sin cumplir.

Hoy en día, a la fecha de esta asamblea no las hemos cumplido, ya se le hizo saber al señor de contabilidad, que son: facturar toda la explotación de bienes comunes, hay que facturarlas. Hace quince días salió en televisión, en prensa, no sé si ustedes se enteraron, la queja de que les estaban cobrando a los conjuntos el IVA y la facturación. Eso salió por todos los medios, un bochinche bravo. Y todo el mundo... en el Concejo de Bogotá lo están tratando el tema, que lo van a demandar, pero nadie lo ha demandado, está vigente. Entonces, uno no le puede decir la DIAN cuando llegue a una sanción, "no es que eso se va a demandar". No, yo tengo que cumplirlo hasta que no lo quiten, lo deroguen o lo cambien. Por eso es mi deber decirles, hoy en día llegamos sin el cumplimiento a esa facturación y al documento electrónico, que es otro documento que tampoco se lleva a cabo.

Pero repito, eso viene de atrás, eso no fue una norma nueva, sino que la DIAN dijo: venga que a los conjuntos se les está olvidando hacer esto. Y ahora sí, simplemente hizo visita la DIAN, miles de visitas el año pasado. Bogotá son más de 5500 conjuntos, no puede ir a todos. Y al resto le dijo: ahora venga, me traen los estados financieros y si yo les veo allá ingresos por explotación de bienes comunes, tienen que aclarar de qué son. Dio la posibilidad, que se cumplió aquí afortunadamente, de entrar en esas dos obligaciones.

El segundo, muy delicado, si el primero es delicado, que tiene que ver con el manejo del control interno de pagos. Cuando yo llegué en la primera auditoría financiera, fue que encontré una cuenta que se llamaba Fondo Rotatorio, ¿Fondo Rotatorio? Primero que eso es un término no

contable. Fondo Rotatorio es una figura que, si ustedes la consultan por Google, la encuentran. No tiene nada que ver como clasificaron una cuenta así. Pero, además, se manejaba como anticipo, se maneja desde el 2022 ese fondo rotatorio. Yo no lo vi ni en la asamblea pasada, ni en la cartilla que entré a analizar, para parametrizar mi programa de auditoría. Ese fondo rotatorio era \$5.000.000 que se le daban al señor Administrador para que los metiera en el bolsillo y los empezara a gastar, a pagar...

Voces fuera de micrófono.

Revisor Fiscal: ...Voy a explicar por qué es plata de bolsillo. Me permiten, bueno, pero no me han escuchado, vuelvo y repito, pueden impugnar mi informe, pueden decir lo que sea, cuando digo plata de bolsillo, ya lo voy a demostrar, es porque no obedece a una programación para pagar. Es que esto no es decirlo, no se sientan... diferente a otros manejos. Ahora bien, la plata que se manejaban ahí era \$5.000.000 que se le entregaban para que él hiciera pagos que él considerara. Al lado de eso, como está explicado acá, también se tenía el manejo de una tarjeta débito, que él aduce se le otorgó por una asamblea para que la manejara, ¿tarjeta débito es manejar efectivo? Pero, al lado de eso, tenía, correcto, tenía una tarjeta crédito, tres. No encontré un acta donde le autorizaran eso y leí muchas actas y lo solicité: por favor, prístenme el acta, yo no la encontré. Si de pronto es un acta diferente a las que hay, que tampoco es el hecho que yo le autorice manejar indistintamente el dinero el conjunto. Una empresa como él dice, grande como la que hay, exige un control estricto de pagos y deben ser por transferencia. Ah, ya lo vamos a ver, los pagos que se hacían por esos medios, pero aparte de eso existía otro cuarto manejo, que es la caja menor, que también digo cómo es ese manejo.

En ese sentido, todo en qué se concluye: En que había una diversificación de formas de pago, que para mí nunca fue claro, hasta que se descubrió una factura falsa, que los pagos los hacía indistintamente las personas, pues el asistente que tenía aquí, se le daba plata a la señora del aseo, compraban acá, iban a comprar por allá a un proveedor, y en efecto como ahorita lo detallo, en una de las prácticas ya uno entra a digamos -dentro de la auditoría hay un método que se llama deductivo, que es de lo general a lo particular-, entro a particularizar como es que se está pagando y encuentro que de caja menor se le entregaba plata al señor Manuel Martínez, que era ustedes todos lo conocieron que estuvo hasta hace poco acá, por caja menor para diferentes pagos. Cuando vamos a hacer el arqueo de caja menor, encontramos que no estaba legalizado, pero yo con las pruebas es lo que les digo.

El tercer incumplimiento es a normas de seguridad en el trabajo y a aportes de seguridad social. Gran parte de los pagos que se hacían, aunque eso mejoró, pero no se erradicó, fundamentalmente de quienes prestan servicio aquí, a todo prestador de servicio yo le debo exigir su seguridad social. Eso es delicado. Uno, por un eventual accidente que le pueda ocurrir a quien presta el servicio; todos lo sabemos y un contratista independiente debe tenerlo. Dos, porque existe una entidad que se llama Unidad General de Aportes Pensionales y Parafiscales, esta sí que ya está sancionando de lo lindo, sanciona tanto al que no aporta siendo contratista independiente debiendo aportar, como al que le paga, y están llegando ¿Qué debo hacer como Revisor Fiscal? Ojo y no podemos hacerlo, fundamentalmente y digamos que se le salía de las manos al administrador en eso hay que ser neutral y justo. Pero cuando llegaban los bloques con la plata que tienen ahorrada: por favor deme tanto para ir a pintar, para ir a hacer, para lo que tenemos ahorrado, le traían aquí unas facturas que no cumplían y la gente desarrollaba el trabajo allá sin seguridad social, pero se le pagaba desde acá, con el NIT de acá, con egresos de acá, lo cual es delicado. Por eso, puede incidir porque cuando se cruce esa información, la DIAN cruza con la UGPP, se va a encontrar diferencias. Que esas auditorías no le llegan hoy, ahoritica no llegan, pero eso tampoco prescribe, y llegan y puede haber un cruce, mi deber es dejarlo.

Así las cosas, como lo demostraré más adelante, existen salvamentos a la opinión, como lo estoy diciendo. Mi responsabilidad es esa, no la voy a leer: es poder revelar aquello que se

convierte en un riesgo de sanción o un riesgo que genere un detrimento patrimonial para la propiedad. El fundamento de la opinión está basado en todos los informes que entregué, así los llamen copy page, fueron informes mensuales contextualizados, soportados, expuestos, hice requerimientos, hice comunicados solicitando que se aclara eso. La opinión del control interno, ya la mencioné, no se cumple en su totalidad, fue mejorando, pero no se cumple. Y el marco normativo es el que la ley me comina, en particular el documento en el que hice mención de la orientación técnica No. 15 de junio de 2024.

Ahora bien. ¿Qué diagnóstico encontré cuando llegué? Cuando hice las primeras prácticas, encontré varias, ¿Qué hace un Revisor fiscal? ¿Qué debe hacer? Tomar lo que a ustedes se les dijo en la última asamblea: los hechos irregulares, inconsistentes, las relevancias que afectaron el patrimonio de la copropiedad, es lo que hace un Revisor Fiscal. Se arregló o no se arregló. Ya pasó ese ejercicio y uno lo toma. ¿Y qué encuentra uno? Encuentra en ese sentido lo que ya mencioné, no voy a recalcar en temas, como es lo de las obligaciones tributarias, doy la recomendación nuevamente, cumplamos, este es el primer informe. No solamente digo que no se cumple, sino doy la alternativa, metámonos en el tema, cumplamos, porque no hay otra alternativa.

El control interno para manejo del efectivo. Vuelvo y les digo: primero, eso sí fue atendido inmediatamente, no se recauda en efectivo, es que ninguna empresa recauda en efectivo, vaya y consigne. La cancha de fútbol, la cancha de tenis, lo que ustedes quieran, pues va la persona aquí no más consigna y trae la consignación. Eso se corrigió porque se estaba manejando por parte del quién maneja la caja menor, a quien se le ha dado el cargo de tesorero, que es el señor Jesús Briñez, ¿Sí? Él lo hacía y se corrigió, pero bueno. Pero para ese entonces no, digamos que se atendió, ojalá se hubiera hecho así con todas las áreas.

Para los soportes y comprobantes de egreso: deben tener todo un cumplimiento de requisitos tributarios, porque yo pagar sobre una remisión, pagar sobre algo que dice factura y no es electrónica, o pagar sobre una factura que es falsa, ya ahorita se los demuestro, pues hombre, no se están llevando a cabo los controles y eso no me lo inventé yo. Esa caja general no es procedente porque tener un valor así, que ya lo demuestro, con un algo muy delicado...

Asambleísta: Nelson, ¿esos hallazgos venían del anterior revisor fiscal?

Nelson Ortiz, Revisor Fiscal: Si claro, eso viene desde el 2022, manejar esa plata así, porque si no les gustó el término de bolsillo, no encuentro otro, que yo tenga \$5.000.000, no los he legalizado, no he hecho la relación, ahorita lo demuestro y van y me dan otros \$5.000.000. ¿Entonces no es un manejo inadecuado? No se ha legalizado. No, bueno, es un manejo, mi pregunta, ¿no es un manejo inadecuado?, para que me entiendan, entonces, pero con los siguientes agravantes... con los siguientes agravantes, por favor, con los siguientes agravantes: que alternamente se manejaba tarjeta de crédito y, ya van a ver para qué, alternamente tarjeta débito y alternamente caja menor. Pues hombre, uno les dice, pónganle atención, no hagan esto. ¿Porque aquí no se tienen que centralizar unos pagos? ¿O es que las empresas?... yo no sé si el gerente de Carulla ande con \$2.000.000 - \$3.000.000. Ahora bien.

Presidenta: Silencio. Dejen terminar.

Revisor Fiscal: Esperé ven, porque es que no han visto todavía las pruebas. La recomendación es: por favor, no le den ese manejo. ¿Qué sucede entonces? Ah bueno, yo tomo de lo que viene de la asamblea anterior. Estoy en el diagnóstico de entrada. Ahí encuentro que hay una auditoría externa que se hizo. ¿Qué hago yo? Como la auditoría externa estaba viva cuando yo llegue, tengo que pronunciarme, o ¿no? Cuando yo veo, cojo la auditoría, cojo el contrato, aparecen los resultados de la auditoría, que no cumplió con el objeto del contrato, no lo cumplió. Simplemente entregó unas cuentas que no cuadran que, como comento aquí

nuestro asesor jurídico, no era detrimento patrimonial. Pero es que no se practicó sobre esos manejos que eran muchos de la administración de la anterior administradora, eran muchos que no tenían el requisito y el procedimiento adecuado, incluso con soportes mucho más dudosos de lo que uno piensa y era sobre eso que tenía que recaer la auditoría. No se hizo, está bien. No recayó, no hay pruebas. Y a mí no me corresponde sino decir qué entregó, hay que revisar qué fue lo que se entregó. Ahí me pronuncio simplemente.

Dentro de lo que se entrega ahí, sí hay algo que yo encontré y pues que... se llevó a conciliación por parte del asesor jurídico, pero el señor Miguel Rojas, anterior contador, como los anteriores revisores y lo digo como revisor, como abogado, no entregaron oportunamente lo que se debía hacer, pero el señor Miguel Rojas, revelado por el señor contador Humberto, el nuevo contador y revelado por la administración, cuadraba los estados financieros para presentárselos a ustedes. Y al mes siguiente volvía y los descuadraba, está la evidencia. ¿No exige eso una queja disciplinaria ante la Junta Nacional de Contadores? Por menos cosas estoy acusando a contadores allá y defiendo también a contadores, por eso conozco del tema, en la junta, donde me conocen... como abogado y contador, entro en el tema, eso también quedó pendiente.

Pero algo más delicado, el señor se sentó con la señora Zilia, no estoy haciendo la revisoría a eso, sino que estoy trayéndolo para ver el efecto que tiene y le dije: "¿Sabe qué? Págüeme más, a mí me aprobaron un contrato donde me pagaban..." no sé cuánto, me recuerda, como tres millones algo, o dos millones algo, y le dije: "yo hago el trabajo de dos, no contrate y me paga a mí más", le pagaron \$35.000.000. Eso es una falta disciplinaria para el contador, pero es un abuso de confianza de la administradora, que de todo lo que ha hecho el Dr. Ricardo acá, es quizá lo único que debiera activarse, yo creo que él ya lo tiene en cuenta para poder meterlo allá en la denuncia que él tiene. Pero eso de por sí es un abuso de confianza, porque no puede y, se lo decía yo a Mauricio, no podemos sentarnos los dos aquí, venga yo estoy haciendo un trabajo bárbaro y tengo dos personas a cargo, súbanme \$2.000.000 y hacerlo, es mandato de asamblea. Esos fueron los aspectos en general que se vieron, aparte de otras cosas que ya no recalco porque ya las explico el Dr. Ricardo. En ese sentido, hay otros conceptos: lo del Dr. Alvira ya lo explicó, otro proceso en donde también dejaron prescribir, esos son elementos que irán a lo que él acaba de mencionar y a los procesos que ya se le abrieron.

Aquí hago un paréntesis, luego cuentas por cobrar, pero yo lo dije en consejo, lo manifesté, se lo manifesté, la asesoría que ha prestado el profesional en derecho Ricardo, ha sido excelente porque él removió cosas que estaban enterradas de cartera que son difíciles. Yo que manejé cartera una vez y no la volví a manejar, si encontró, lo hizo, se le metió, con la prudencia, pero también con el profesionalismo que se necesita. Y también fue prudente, y me gusta porque es autocrítico, cuando uno hace una cosa que eso debiéramos tener todos que ha ayudado, para mí es una garantía. Por eso en ese sentido uno queda tranquilo por lo que se ha desarrollado y siempre lo manifesté en el consejo que, afortunadamente, podemos saber a quién se le cobra y cómo se le cobra. Que no haya mucha posibilidad pronta de recuperar la plata, pero por lo menos ya no nos van a prescribir cuotas, ni va a haber desistimiento tácito, que le da a uno tranquilidad.

Bueno, y lo complementé con un informe financiero a mayo, donde doy cuenta, entrego conceptos sobre los estados financieros que corresponden y así lo hice en todos los informes con recomendaciones y demás, las cuales continuaron, continuaron, pero ya vamos al manejo en efectivo. Bueno. ¿Qué se revisó también? En ese sentido y que quedó al año. El cumplimiento a normas tributarias, que como ya expliqué, sí se entró en la normatividad, exceptuando la facturación de bienes comunes que no se han hecho y el documento de soporte electrónico, y queda.

Sistema general de seguridad en el trabajo, se tiene la calificación como se mencionó y ahí están los documentos, que se subió con una calificación óptima, respecto a como se está cumpliendo porque eso es delicado para sanciones. Protección de datos, se tienen la implementación y el cumplimiento básico que también es sancionable por la SIC. En normas de vida, también, pues pese a que es un trabajo arduo, eso hay que reconocerlo porque realmente los pagos de los mantenimientos los hacen desde la administración, son diferentes empresas, no todos tienen ascensor, pero se ha cumplido con esas normas, que también son normas de defensa del derecho a la vida, ustedes saben lo de los ascensores. Agua potable, también, se ha tenido cuidado del mantenimiento, lavado, desinfección y fundamentalmente de la potabilidad del agua que es lo que exige y eso se cumple. Y lo de póliza de áreas comunes, que ustedes saben que hay una sesión extraordinaria para ese efecto, que se está cumpliendo, o mejor tiene las coberturas propias de lo que le compete al conjunto.

En manejo del efectivo, aquí vienen las pruebas. Para el manejo del efectivo, les decía que se maneja un fondo rotatorio. Aparte de que no es adecuado, de que es una plata que se entregaba, aquí se entra a mirar que eran \$5.000.000 mensuales que vienen desde el 2022. Para el año pasado, a raíz de lo que yo comenté en mayo, yo les dije, en primer lugar eso no se llama fondo rotatorio, eso se está manejando como una caja general....

Asambleísta: ¿Caja menor?

Nelson Ortiz Ovalle, Revisor Fiscal: No, eso era una caja general, cuando yo cojo una plata y me la dan, es caja general, porque caja menor tiene un fondo ya destinado. Pues inmediatamente lo pasan a caja general, "ah es que usted nos dijo que...", no yo nunca dije esto, dije tiene estilo de caja general, que también es inadecuado porque para eso hay caja menor y para eso hay otros pagos. Entonces ya se pasa y desde junio a agosto, se maneja también con anticipos, pero esta vez y ya digamos juiciosos, que no debía manejarse, pero gastaba \$3.000.000 y se reembolsaban, gastaba \$2.000.000 y se reembolsaban, ya no hubo lo que hizo, pero ya ese fondo rotatorio había tenido este manejo, yo sé que está pequeñito aquí, pero no tengo otra forma. Centrémonos en el 2024, bueno... en el 2023 se le daban \$5.000.000 y se legalizaban \$5.000.000. Cinco- cinco. Sé que no lo ven, pero está, digamos, el referente. Bueno. Aquí ya se le entregan \$5.000.000, que eso es para el mes de abril de 2023 y sin que se hubieran legalizado se le entregan otros \$5.000.000, legaliza los primeros \$5.000.000, pero \$5.000.000 siguen sin legalizar, que posteriormente se legalizan, pero al mes siguiente se le entregan \$5.000.000 y otros \$5.000.000.

Como ustedes se dan cuenta, es una plata de bolsillo, porque se tiene, y yo pido, aun teniendo, bueno de cajón, de escritorio, para no suene de otra forma, pero es una plata que no tiene... eso tiene un nombre y los contadores lo saben, tiene un nombre, si algún contador me ayuda... yo les agradezco. ¿Cómo se llama? Jineteo. Claro, yo tengo una plata que no he legalizado allá, puede ser un mes, pero aquí ya ha pasado vario tiempo. Llegamos a diciembre del año 2023, hay dos desembolsos, este ha legalizado este, pero... este viene a legalizar los anteriores, miren cuánto tiempo, ¿es inadecuado o no es inadecuado que se tenga? Se legalizaron al final dos pagos que tenían... si se quería, legalícelos inmediatamente. Finalizando el año es que se legalizan. Llegamos al 2024, que es lo que me compete a mí, la misma: \$5.000.000 y se le entregan otra vez \$5.000.000, o sea \$10.000.000 y se legalizan \$5.000.000. Se le vuelve a entregar \$5.000.000, legaliza \$5.000.000, quedan \$5.000.000 allá. ¿Sí? ¿No es esto irregular?

Entonces, aquí ya se cambia. Luego de seguirlo manejando como caja general hasta el mes de agosto, ya en agosto se hace lo que yo le dije, que en junio se rembolsan \$3.000.000, porque se legalizan... hasta que se termina en agosto. No hay tal como yo escuché, si me equivoco me disculpan, que "apenas él dijo eso, corregimos". No se corrigió, porque qué sucedió: pero igual se continuó con un manejo... bueno aquí está la acusación, aquí está la relación que él entregaba de los gastos que le entregaba Mauricio, la cual también fue

auditada, como me corresponde con un dictamen del 1º de enero a 31 de diciembre, se miraron esos documentos, esto es únicamente hojas de trabajo de las conclusiones que saque. Y eso se venía haciendo... desde el 2022. ¿Pero quién lo dijo? Nadie. ¿Qué manejo se dio? Se dio como normal y nunca se pronunció.

¿Dónde viene el agravante? Todos los soportes que manejaba fondo rotatorio. Por ejemplo, este documento, la DIAN no lo acepta, ¿o quién lo va a aceptar? Si a mí me llega esto, si ustedes son recepcionistas, dicen "que pena esto no me sirve". ¿Y qué tiene que decir el contador?, "Qué pena, yo no puedo contabilizar esto". No nos identifica y por valores significativos y esto es una muestra. Igual aquí, bueno, esto me imagino que son gastos de asamblea, pero igual tienen que cumplir. Identifíquenos, si ellos no nos identifican, ¿qué va a pasar? Pues, no los declaran y no coincide allí, entonces no es digamos una situación que no sea demostrable. Esto en una entidad que supuestamente... esto no es una factura, así le escriba factura, la única factura válida en Colombia, ¿cuál es?: la que tiene su QR, para verificar que se pagó. Lo mismo, mire la factura electrónica de venta, ¿pero ¿dónde está el QR?

Aquí lo mismo, no se sabe lo que se compró, que suma, esto es una muestra no más de todo lo que se manejó y lo mismo, no se identifica, documentos que de ninguna forma y ante las auditorias que me ha tocado acompañar, la DIAN no las acepta, no aceptan esos pagos. Una factura de Hornitos, aquí viene otro tema. El gasto, además de tener una necesidad del deber cumplir los requisitos tributarios, debe tener principio de causalidad y necesidad. No sé si este tenga necesidad: es un pago allá en Hornitos por \$158.000 por un nevado... café... tocineta, un refrigerio que se tomó allá. Eso, vuelvo y repito, yo tengo que revelarlo. Qué pena.

Ahora bien, en materia de otros documentos, otra vez lo da factura electrónica pregunto yo, hoy en día, como yo lo dije y lo menciono más adelante, las compras para una entidad como Paulo VI Primera Etapa, no hay que buscar los clientes, los clientes tienen que venir a nosotros. Yo tengo es que elaborar una base de datos, como lo digo en mi conclusión, de todos los clientes y que me compitan y decirles vengan ustedes y ofrézcanme y yo les garantizo que les compro durante todo el año: guantes, jabón, papel higiénico, papelería, etc. Llegan así y me la traen. No ir allá pagando transporte y otras cosas y en efectivo. Porque muchos se pagan en efectivo. Y así siguen, no los quiero cansar, porque esto es solo una muestra.

Esto no es ningún soporte para una contabilidad: una remisión. Bueno lo otro por lo menos decía recibo, que tampoco vale. Este también, con cifras significativas. Entonces entiendan que no es solamente el hecho de manejar inadecuadamente un fondo, sino los soportes, remisión, una factura que, para cualquiera, aunque yo nunca lo he dicho y no creo, nunca hasta que se demuestre lo contrario, los abogados lo sabemos, que esto haya sido impostado, que no se haya sido comprado, pero ante cualquier auditoría, ¿qué dice?, eso no vale. Esto no vale. Son \$30.000 que ni están soportados bien, ni nos dice a quién se le compró, que pena, cárgueselo allá al responsable ¿Sí? Entonces, bueno, lo mismo para esto, son más.

Con la tarjeta de crédito, ¿para qué una tarjeta de crédito?, vuelvo y repito, si yo los pagos hoy en día perfectamente se pueden hacer por transferencia a cualquier entidad, a cualquier proveedor, desde donde esté como efectivamente fueron mejorando al final, pero la tarjeta de crédito pagaba. Bueno, primero la tarjeta de débito: se manejaba como un efectivo, igual que se manejaba alternadamente con el otro, o sea que entienda que no se puede diversificar, no se pueden abrir a formas de pago. Bueno, ahí están.

Con la tarjeta de crédito, cómo voy a pagar yo, es que no se ve, no me dio más, pero si ustedes observan aquí yo les leo, pagando \$980 con tarjeta de crédito.

Administrador: ¿pero qué es el concepto?

Nelson Ortiz, Revisor Fiscal: No sé, el concepto no tiene nada que ver. Cualquier pago, hágalo con la tarjeta débito, ¿sí?, o hágalo por caja menor, ¿sí?, por favor déjeme terminar. ¿A qué voy yo? No hay principio, perdónenme, de razonabilidad, de ecuanimidad en el gasto y son muchos, el concepto no interesa, si yo tengo \$5.000.000, es más, hasta \$10.000.000 tenía yo, ¿Por qué voy a utilizar una tarjeta de crédito? ¿Si ven ustedes la dimensión y la desproporción? A eso es a lo que me refiero Mauricio, yo no estoy viendo el concepto.

Bueno, igual, muy particular, hoy no se puede comprar con que nos digan 22222. Ya la DIAN hasta saco su resolución. Yo voy a donde yo voy y están obligados a "mi NIT es este", ¿sí?, el que sea, hoy, ya ese cuento de que llene este papelito, no. Y ustedes saben, el año pasado se sancionaron supermercados de grandes superficies, sin ningún temor y muchos restaurantes, donde 2222, uno no preguntaba y todo es 2, ¿pero porque si es que yo...? Ahora lo tiene que hacer, entonces es a eso a lo que me refiero... que no va a coincidir tampoco. Bueno, paso, porque, aunque son una muestra, son varias que manejan las mismas inconsistencias.

Caja menor: a esta caja menor, le hacíamos los arqueos y la caja menor como queda "arqueos aleatorios al manejo del fondo de caja menor por valor de \$2.600.000, bajo custodia del señor Jesús Briñez de Tesorería, mostrando un buen manejo del efectivo, sin faltantes al respecto". Todos los arqueos que se hicieron a Jesús, correcto en su manejo, ya que él haya entregado plata y que no se la legalicen, es otra cosa. Pero muy correcto en ese sentido, nunca faltó un peso, cosa que habla muy bien de la honestidad con que él maneja eso.

Se dejaron reseñados por parte de Revisoría Fiscal los soportes que no cumplían, al comienzo había unos que no cumplían porque se volvió más costumbre de que cualquier documentico lo validaban, pero ya lo fueron mejorando y eso si también hay que reconocerlo, en particular desde la caja menor. Ahora viene el famoso, ahí está el formato de arqueo que siempre se hizo, se hizo el arqueo de los meses que fueron necesarios, uno por uno, vuelvo y repito sin ninguna diferencia.

Viene el caso de la factura que era falsa. Cuando hicimos la, bueno este es el producto de ese manejo, así como disperso: se entregan en efectivo \$50.000 el 22 de noviembre por caja menor. Nosotros hacíamos el arqueo ¿Y estos \$50.000? Porque al regresar a mirar otra vez otro arqueo, no habían legalizado eso. No pues el señor Manuel Martínez no los ha legalizado, pero no solo el señor Manuel Martínez, ya, ahorita, lo explico, pero no se habían legalizado. Bueno, esto fue en arqueo del 26 de noviembre, 16 de noviembre no se habían legalizado los \$50.000 que se habían entregado. Supuestamente, esos \$50.000 se le habían entregado y decía ahí lo que le dice el señor Manuel Martínez al señor Jesús Briñez: déme \$50.000 que es para pagar el taxi de Mauricio que ya viene, que me llamó. Listo, tómelo. Ya después cambian el concepto. Dicen no, esos \$50.000 no fue para eso, ahora fue para compras de papelería... bueno se entregan \$33.200 más para papelería, luego se entregan \$200.000 para cafetería.

Se realiza arqueo el 12 de diciembre y no estaban legalizados, por lo mismo. Se le llama la atención al señor, por favor, legalícelos. Pero ya no legaliza por esos conceptos, aparece con una factura, se legaliza con factura CTF 630 emitida por la Comercializadora Distribuidora Torres SAS, que era un proveedor al que se le compraron muchas cosas, guantes y otros elementos aquí el 28 de noviembre. O sea que ya no eran estos conceptos con pago de consignación bancaria dice la factura, pero después él, cuando se entrega la factura, la factura que se tiene, tiene un código QR, ahorita lo explico. Ese código QR se puede escanear y uno entra si fue reportado en la DIAN y no aparece. ¿Qué pasa? Díganos qué... y en muchas facturas no aparecía, pero se pedía la factura y era que el código no estaba bien o mejor la factura no había sido bien impresa.

Luego de eso, para no alargarme, yo me comunico con la empresa como es mi deber, porque eso se llama pruebas de campo, en auditoría, y yo lo hago y llamo, me identifico y me colaboran, sí señor. Y dije por favor la factura tal, tal, tal, tal... pero esa factura no se ha emitido, esa factura no, ni se ha entregado allá. Entonces le digo, mándenme la relación y la envían, hablo con el contador y en efecto la miramos, aquí está el funcionario que me atendió y se entra a revisar. ¿Qué se encuentra? Bueno, esto es lo que se la ha dado a caja menor, con algo que era algo muy recurrente, que no volvió a ocurrir. Pese a que era plata que iba para el señor Manuel, la hacían a nombre de Andrea Peña, Mónica Andrea Peña, que es una señora de servicios generales, ¿sí?, ya ven cómo se diversifica el problema de no centralizar, en ese error.

Y posteriormente, aparecen, tomamos las dos facturas, y nos sentamos con el contador y miremos a ver: esa fue la factura que entregó el señor Manuel, miramos el código y ese código corresponde es a otra factura que esa sí es de verdad. Esto es muy fácil porque estas facturas se meten a un PDF editable, y se les cambia lo que vaya por dentro, como se le cambió acá, se le cambió acá, acá, acá. El hecho es que aquí dice que, para pagos por efectivo, pero la factura dice que consignación bancaria, el hecho es que es falsa, se define que es falsa, se comprueba que es falsa, el contador también verifica, sí señor, no es la factura, en consecuencia, se le comunica al administrador y ellos muy rápidamente, ahora en el informe de nuestro asesor jurídico, ¿entendí hubo una denuncia?

Administrador: No.

Nelson Ortiz, Revisor Fiscal: Entonces no, me equivoqué, entendí, pero entendí mal. El hecho, es que el señor, no sé por qué todavía no, yo le pedí, por favor, me informara cuál había sido la acción, nunca se me informó...

Administrador. Él renunció.

Nelson Ortiz, Revisor Fiscal: Ah, él renunció. Bueno. El hecho es que él estuvo cinco años y yo no creo que sea la primera compra que él haya hecho. Manuel era un señor alto... bueno, y manejaba todo lo de compras, era lo que yo observaba. Ahora bien, este es el escáner que le permite a uno verificar que es lo que se hace y que deja uno como prueba, que no fue un invento. De hecho, eso fue comunicado al consejo, yo le comunico al Consejo, Mauricio le comunica al consejo la salida del señor, él me agradece allá en el consejo me agradece mucho haber hecho eso, pero es otra la actitud después. Bueno. El hecho es que, aquí está la relación donde la factura no fue emitida por el proveedor como pruebas de hojas de trabajo de auditoría.

Todo eso sí tiene impacto, por eso es un salvamento, por eso es una revelación, por eso es una inconsistencia. Por eso un revisor, eso no sé en años anteriores, pero de por sí, exceptuando la factura, porque no puedo ser tan atrevido de decir que eso venía haciéndose desde antes, no sé, ¿sí?, pero bueno, ¿sí?, pero lo demás sí son inconsistencias de peso por obligaciones tributaria, por no manejo del principio de la causalidad, razonabilidad, necesidad, de entre los gastos que son hartos, muchos, se venía haciendo y no hubo pronunciamientos de los organismos de control, no los hubo, ¿sí?, ni siquiera revelaron aquí, esto que se tenía que revelar, se está manejando unos dineros.

¿Cómo terminamos el año? Terminamos con que desapareció el fondo rotatorio, eso es muy bueno, que en principio me habían dicho, que era necesario y que iba a hacer, pero entonces, ¿para qué lo quitan si era necesario? Entonces gracias, pero eso era para ustedes. Y los otros dos sí se continúan, que tampoco, tarjeta débito y tarjeta de crédito, \$5.000.000. Ahora bien, bueno, que así fuera el valor que fuera, correcto.

¿Qué hago, que sucede con estados financieros? No me quiero alargar para poder llegar a las conclusiones. Miren, los estados financieros, lógicamente, el año pasado se presentaron

estados financieros directamente del programa, en razón que da el contador, para no hacer lo mismo que hacía el contador anterior, Miguel Rojas, que los cuadraba en Excel, no presentaba los oficiales y después iba allá y bueno ya saben ustedes la historia. Pero este año sí se hizo una presentación, conforme las normas nos cominan, y en particular en hacer unos estados financieros legibles y agrupaditos e incluso corrigiendo y reclasificando algunas cuentas, que en reuniones, y eso lo agradezco, recibieron a bien las sugerencias que yo hacía. Luego esto es lo que yo estoy diciendo, que esto es al margen de lo que ha sucedido. Vuelvo y repito, el salvamento es que esas tres cosas de una u otra forma podrían tener impacto en estados financieros, por ejemplo, si ahorita llega la DIAN y dice, ustedes en tal año me presentaron una serie de compras que no aparecen allá registradas por los proveedores. Salvamento, no es contar hechos que no tienen nada que ver con estados financieros, comenzar a contar historias que no tienen nada que ver, eso no son salvamentos, eso técnicamente no es así, entonces seamos claros en ese sentido.

El estado de resultados lo mismo, entrega un déficit, un déficit... en un rubro, no es propiamente irregular e inconsistente, pero tiene que explicar, cuando yo me he sobrepasado un rubro es natural, porque la luz llegó más cara y tengo que pagarla o gaste más en mantenimientos, pero lo que si pedí que tampoco fue respondido, tampoco lo vi en los estados financieros ni en el informe de administración: la razón por la que los mantenimientos se sobre ejecutaron fue esta. Hay que hacerla, a ustedes deben contársela, como le cuenta a uno cualquier persona que le rinde cuentas, porque esto es una rendición de cuentas, mire y no es ilegal, fue necesario, porque tuvimos que hacer esto, tuvimos que hacer lo otro. Lo único que yo pedí y no se hizo, y debe hacerse eso, explicar por qué razón y la justificación sanea todo, diría yo.

Esto del presupuesto en donde yo les decía que había un déficit, que se tenía que explicar, que se tenía que controlar, que tenía que haber austeridad en el gasto, ahorro, que no podíamos... y planee varias alternativas antes de que se hicieran los gastos. Ejemplo, hay una prima extralegal que se paga acá y esa prima extralegal no obliga. Y yo sé que la mayoría, y se los hice saber ayer, porque a uno como que hasta le da temor, en donde algunos de los empleados me miran, pero muy mal, lo miran a uno como si fuera el enemigo, no importa. Pero yo soy educado en una educación humanista, formado desde mi casa, desde el colegio de monjas donde estudié, del año que estuve en el seminario, de... y lo sigo siendo como egresado de la Nacional, pero uno debe ser neutral y no por eso entrar a dar platas que no se pueden dar, ni se obligan a dar. La prima extralegal no obliga, se creó por allá en un sindicato hace años y se mantuvo. La razón que se da cuando digo ¿por qué la pagan?: porque la asamblea no la ha quitado. No, yo, como cuidador ejecutor del gasto, estoy llamado a ahorrar y más cuando veo algún déficit. Yo tengo que ahorrar y lo que menciono está muy bien, si no estoy mal fue la revisora fiscal interna, doña Susana, que si no podemos comprar... la pizza que compramos no nos la comemos, toca hacerlo. Esta es una entidad sin ánimo de lucro, tenemos que demostrarlo, no solo hablarlo, sino demostrarlo. Luego no se hizo, se pagó y se pagó en una forma ahí que todavía no es clara, para algunos, no se pagó a todos y eso también debiera haber sido materia en el informe ¿O no? Se pagó y lo justifico y lo soporto y se hace con base en esto, debiera hacerse y tampoco se vio. Ahí es donde se ve el buen manejo de un presupuesto, más cuando es deficitario.

Los estados financieros están atendiendo a las normas. Ah, pero antes, aquí en la ejecución del presupuesto, fundamentalmente en lo que tiene que ver con el presupuesto, en donde sí fue deficitario, yo tomo se determinó el año pasado, del valor presupuestado se ejecutó en un mayor valor. Siempre se sostuvo por parte de los informes contables hasta el mes de noviembre, que yo les demostré que no era así, que el efecto de déficit era porque los ingresos habían sido menores a lo que se había presupuestado, siempre se sostuvo y está en las actas, quien las haya leído. Dice que siempre, y el informe que se presentaba. No, porque se tomaban aquellos ingresos que habían sido menores, cancha de fútbol, cancha de tenis, salón social. Pero no se miraban otros y resulta que ustedes observan aquí que el valor ejecutado fue

mayor. O sea que eso no lo afecta, no afecto el déficit. El déficit está afectado por falta de austeridad en el gasto, falta de un control, falta de entender “qué pena, no podemos hacerlo, no podemos hacer esto, busquemos una alternativa, busquemos proveedores en el mercado más barato”, ahí está la labor, seguramente hubiera habido significativamente disminución. Es a eso que me refiero.

En el gasto, el gasto fue mayor, sin embargo, vuelvo y repito fue mayor, y ahí es donde les tenían que explicar, por qué, y en qué casos, y cuál fue la justificación o la razón, advirtiendo de que eso no es ilegal, se tiene que hacer, por eso se llama presuponer, presupuestar.

¿Qué conclusiones hay para finalizar? Porque tengo otras, si desean que continúen o no, estoy a disposición del que quiera con las hojas de trabajo. Las hojas de trabajo en auditoría hoy en día ya no son ocultables, antes decían que las hojas de trabajo eran únicamente para el contador..., ya no, uno tiene que mostrarlas porque son medios probatorios de lo que hizo, ahí están.

¿En las conclusiones que hay? Se tiene que, y esto que es casi que no es negociable, crear una base de datos amplia de proveedores, pero de proveedores que cumplan. Todas las empresas tienen sus... llámemoslo de compras, hacen una lista, llaman, se sientan con la cantidad de funcionarios que se tienen aquí, que llamen y hagan una basecita de datos. Si se va a comprar papel higiénico, llamemos en donde nos lo vendan y nos lo traigan; donde venden el jabón, donde nos lo traigan; lo que se necesita para reparaciones, que no lo traigan. Pero no de una manera que se necesita, vamos y lo compramos y no es una buena política. Y esa base de datos debe respetar que cumplan con requisitos tributarios. Igual para proveedores, que alguien me va a hacer un mantenimiento, que venga. ¿Por qué? Porque se le dio continuidad a proveedores que no actuaron de buena fe. La señora Karen Morales se le pagó doble vez por recolecciones de escombros o pasto, creo que fue pasto, doble vez se le pagó \$3.893.000, producto de la anarquía en la forma de pago. ¿Si ven? No había control, se le pagó doble, la señora se quedó callada, no dijo nada. Bueno error humano, llámemoslo error humano de acá, que se le haya pagado doble, que no debiera ser, no debiera ser de ninguna manera y a la señora se le reclamó, a usted se le pagó doble y allá el contador se entrevistó con ella, “déjeme mirar, voy a ver”. Antes como que no. Y pago una parte y otra..., es un proveedor que no sirve. Se debe tener... imposible que no haya quien recoja el pasto aquí en Bogotá, diferente a esa persona. Es lo que yo molesté y lo que yo insistí y por lo cual me granjeé animadversión en los conceptos que yo entregaba. Eso sí es necesario.

¿Pero qué hay que tener en cuenta? Que debe haber un manejo adecuado, programado, sistematizado de los pagos, de cómo se va a hacer, y de qué forma se va a hacer, y no pasa ninguno que no cumpla. Téngalo por seguro que no solamente va a haber orden, sino va a haber un mejor control sobre el manejo del recurso económico en materia de la ejecución operativa del gasto.

El control interno es necesario, se respeta o se respeta. No pasa y no pasa. Entiendan por favor que eso lo hacen todas las empresas. Yo sé aquí hay personas que han trabajado en el sector público y saben perfectamente: yo hice un doble pago por una escrituración de un apartamento en la Superintendencia de Notaría y Registro, o doble pago no, y mi señora fue y pagó y creí que no había pagado y fui y pagué. Ah cuento para que me devolvieran esa plata, pero ah cuento y tenían razón porque se tiene que cumplir esto, esto y lo otro. Y más cuando uno no pasa una factura, ustedes que han trabajado con... bueno, no hablemos del estado, sino con empresas, no señor, tiene que traerme esto. Si no lo trae, no se le puede pagar, porque es lo que la ley dice, ni siquiera es lo que diga la empresa.

Los controles primarios deben actuar, no llegar al último control que es el de la revisoría, pero los primarios son los que actúan desde la recepción de la factura y desde la contabilización: no cumplen y pues sí, al final sí se hicieron muchos de los pagos. Se disgustaron en los

bloques, porque por fin entendió el señor administrador y también en contabilidad: si no nos anexan la seguridad social, qué pena, el que va a trabajar no entra, porque quien paga es la persona jurídica, el NIT de acá, no la persona que lo trajo, que lo llevó, que lo hizo, y ya lo vinieron entendiendo. Pero los que prestan servicios también, no se puede ser olímpicos, porque me cobra más barato y demás. Vieran las cosas, llevo un proceso de hace doce años en Gratamira que todo el mundo lo conoce en la ciudad de Cali con 138, donde un muchacho llegó a trabajar, con el que poda, con la guadañadora se cortó un tobillo, lo mandaron a una droguería los vigilantes, hace doce años perdió el pie. Ya la demanda va en \$1.300.000.000, va, ¿por qué? Porque se descuidaron en una cuestión elemental que es esto, sin ver lo que tiene que ver con sanciones. Luego esto del control interno tampoco es negociable. Queda ahí, vuelvo y repito para quien ustedes consideren ver.

Detrimiento patrimonial de acciones. Sí lo hay, pero esto ya lo aclaró, y está en buenas manos. Pero una conclusión también: no podemos dejar ni un solo casito de accionar judicialmente los derechos que se tienen para que quede institucionalizado que aquí no puede llegar a hacer lo mismo otras personas, y así se ha hecho, esa parte se ha hecho.

Soy presidente, donde yo vivo, del consejo y cuando llegue hace tiempos era igual y ya la gente muchas veces, no voy allá porque me exigen seguridad social y no se puede... Y fundamentalmente, los abogados que consideran la cartera de propiedad horizontal como menor valor. Como no se les paga sino hasta que se recoja plata, se llama cuota litis, entonces no actúan con el juicio con el profesionalismo que esto exige. Luego muy bien lo del Consejo Superior de la Judicatura para poder entrar a revisar, y porqué no, a reclamar esos valores que son un detrimento alto, bien lo dijo el Dr. Ricardo.

Se requiere un proyecto de gestión administrativa; no se puede improvisar. Sea el señor Mauricio que continua, sea hasta que él este, se tiene que pedir contractualmente un proyecto de gestión donde yo diga: "todo profesional debe tener un proyecto, ¿o no?... que diga objetivos, área de vigilancia, mi objetivo es este, e ir monitoreando, área de atención a la comunidad, área de cartera, área de reparación, área de mantenimiento, teniendo eso es más fácil que la comunidad se le sume. Sé que ustedes están trabajando sobre un plan de desarrollo. Pero eso es otra cosa, eso es más de políticas. El otro es más práctico, ya se está haciendo en propiedad horizontal, se tiene aquí en el segundo sector, se tiene aquí en el Quirinal, se tiene en todos los sitios, aquí en Ciudad Salitre, se tienen ya proyectos. Fundamentalmente, porque vuelvo y repito, todo el mundo se va pero el proyecto queda y lo continúan otros, para que haya seguridad en lo que debe defenderse...con ese plan al que yo me refiero.

La atención a la comunidad, si yo sé y... cuando yo llegue, Mauricio es testigo porque aquí me encerraron varias veces los opositores de la administración, porque así se les denominan, opositores, ...de una manera agresiva, conminándome a decirme que tenía que hacer y todas las irregularidades que se hacían acá. De hecho, yo los escuché, al principio, pensaron que me iban a impresionar como supuestamente impresionaron con un parlante, ¿se acuerdan el año pasado, con un megáfono? Mejor dicho casi me... afortunadamente, he sido pedagogo toda la vida, me ha tocado trabajar en manejo de conciliación como abogado, poco a poco fueron entendiendo que mi labor es neutral, es autónoma, ni para allá, ni para acá, sino ateniente a las normas con todas las consecuencias, que se tienen acá, y afortunadamente entendieron, lo que me permitió no volver a comunicarme con ninguno de ellos por la forma tan soez como trataron a Mauricio, una forma descalificadora que un ser humano no se lo merece, y eso si tengo que decirlo y lo manifesté en el consejo.

Pero eso no da, eso no es motivo para que crean que todos los que vienen aquí a reclamar son, esa actitud y no se atiendan, es sencillo, como se lo dije a él y como lo hice yo, me escribían todos los días, particular dos señoras, cinco cartas al día, yo le respondí las primeras con mis puntos, en la segunda le dije ya está respondido en la anterior, ya está respondido en

la anterior, ya está respondido en la anterior, ¿sí?, hasta que dejaron de escribirme. Diríjanse a tal parte, ¿sí?, a la secretaria, diríjase, tres palabritas que no me quitan tiempo, y tengo la bitácora ahí. Eso le pedí a administración: lleve una bitácora, responda que, si le llegaron 15, 20, 30, no se desgaste porque usted ya contestó. Es más, muchas veces si es inocuo, subjetivo, sin sentido lo que se pide, de acuerdo será tenido en cuenta. ¿Qué se está tomando del pelo?, bueno, entonces inicié otra acción, que no la inician, aunque lo han hecho, tutela, pero que le van a uno a en tutelar cuando es una petición inocua. Pero no mezclar eso con la comunidad que sí lo necesita, con la necesidad que requiere que sea atendida. Yo aquí nunca deje de atender a nadie ni siquiera telefónicamente, en ese sentido, es nuestro deber, para eso estamos en este cargo, pero mi invitación es que se haga una bitácora, un sistemita donde se recibe y si es de sentido y si es de abordar, se aborda, pero no se responde y ahí sí el viejo cuento: pagan justos por pecadores.

El manual de funciones, ese sí que se necesita también, porque precisamente no puede uno tocar, y es necesario por el cúmulo de personal que se tiene y de operatividad de alto volumen que tiene el conjunto. Si yo no establezco un manual de funciones, toda empresa lo tiene, hay empresas de 500 trabajadores que funciona como un relojito. Por el manual de funciones, a mí nunca me lo hicieron llegar, y lo solicité y lo requerí, un manual de funciones. Ahora, si existe yo no veo su ejecución, porque sí vi, y observa uno en labores diferentes, sí, un funcionario y un trabajador, y más con contrato laboral, debe colaborar en lo que sea necesario, pero debe haber un principio de funciones que establezca qué es lo que tiene que hacer cada uno, para que haya una maquinaria ordenada y lógica.

Bueno, esto ya lo mencioné. Tener un plan de proyectos, de obras necesarias, que no es necesariamente el plan de desarrollo que hablan, sino qué se necesita ir programándonos para eso, que creo que eso sí ya lo tienen previsto y es muy importante.

Este es el informe en general, quise hacerlo lo más reducido posible, pero por lo que me cominan las normas de auditoría, y quiero decirle que esto no es personal, entre otras cosas a Mauricio, le agradezco su postura y su respeto porque nunca tuvimos un encontrón de ningún tipo, pero la crudeza de los resultados me lleva a eso, y tampoco con Humberto. Lamentablemente, otras personas lo ven como si fuera personal: esto es impersonal, es totalmente impersonal, no puede tildarse cuando existe todo un acervo probatorio que demuestra lo que se ha hecho, lo único es que se entienda que, si hay un funcionario de control, los entes de control deben ser tenidos en cuenta. Pero los entes de control somos los primeros que debemos responder y todavía hay tiempo de exigir la responsabilidad porque se va, perdonen los términos de mi mamá, buscando el muerto arriba, denunciando a un administrador, cuando hay unos entes de control que fallaron y han venido fallando y que tiene que tener un.... Por favor, si hay preguntas.

Presidenta: Vamos a, aló, me escuchan, vamos con las preguntas iguales en el orden en el que veníamos por zonas, dos personas por cada zona...Después de estas preguntas, vamos a hacer otra vez la pausa activa, luego el refrigerio y luego continuamos con lo que nos falta la aprobación de estados financieros y todo eso.

Beatriz Jiménez, C5-402: Buenas tardes, es la primera vez que me aclaran todas las inquietudes en una sola asamblea, le agradezco mucho al Revisor fiscal. Segundo, lo invito a que mire el acta, que aquí la tengo, se me perdió, del susto será, hay un acta que menciona cómo se creó, el 6 de febrero de 2023 la tarjeta de crédito de \$5.000.000, está en un acta del consejo que estuve revisando ayer y su destinación era para el dominio de la página web. Digamos que se creó aparentemente un fin, pero usted nos ha mostrado es que no corresponde. Segundo, usted habla, asertivamente, de que falta el control y los organismos de control, ¿quiénes son?, para que sepamos todos quienes fallaron.

Revisor fiscal: Sí, también muy puntualmente y corto. Yo me refiero es que estos hechos no son nuevos, quiero dejarlo bien claro y reiterarlo. Luego, cuando hablo de los organismos de control fundamentalmente quienes debían antes pronunciarse en este sentido y que no se pronunciaron: revisores fiscales, contadores, administradores. Y actualmente el ente de control, como lo acabo de explicar, el primario es la administración en materia del cumplimiento a esos controles internos y en segundo lugar, el contador que es quien hace y ejerce también por Ley 43 del 90 debe ejercer controles internos en ese sentido.

Miriam Bermeo, C1: Yo quisiera que se tome en consideración en la asamblea tomar una decisión con respecto a esa prima extralegal que se está pagando, si bien estamos mirando que se cerró el periodo con un déficit, y bueno no lo llamo déficit, pero con un saldo negativo, que yo ya he visto en otras oportunidades, porque he estado aquí como miembro del consejo dos veces y como delegada otras veces y pues esto no se puede volver costumbre. Si yo presupuesto algo debe cumplirse, y si me estoy quedando corta de dinero, entonces haga una previsión de bolsillo para que al final no llegue en negativo. Esto veo que no está presentándose, por ejemplo, a mí me llamó la atención una factura de hornitos de \$150.000 que me pareció un costo muy alto. Y bueno, para no citar otras cosas, pero no podemos seguir con un cierre negativo.

Revisor Fiscal: La prima extralegal, es decir, es que ni siquiera tiene que ser votación de asamblea, es una necesidad. No más.

Álvaro Ortiz, D5: Señor Revisor Fiscal, quisiera saber, usted qué averiguó o que concluyó respecto de los estados financieros del 2022, que están sin aprobación. Se contrató una auditoría que no ha llevado resultados, ¿qué averiguó con esto?

Revisor Fiscal: Ese es uno de los incumplimientos al objeto de la auditoría. La auditoría tenía y lo dice en su objeto, tenía que pronunciarse respecto a las inconsistencias de los estados financieros que no las vi por ningún lado, ¿sí? Y esas inconsistencias, que digamos eso no tiene un impacto de qué paso, si no quedaron aprobados, debían quedar con un aval de esa revisoría o con unos elementos de inconsistencia para que fueran corregidos. Sin embargo, al presentar los estados financieros que ustedes aprobaron el año pasado 2023 comparativos, perdón, 2023 comparativos al 2022, se avalaron esos estados financieros, quedaron digamos legalizados.

Presidenta: Bueno, el señor contador, me ha pedido la palabra para hacer una réplica.

Humberto Forero: Contador: Buenas tardes para todos, mi nombre es Humberto Forero, para quienes no me conocen, yo llevo con ustedes dos años. Yo arranqué en marzo del año pasado, llevo dos años, ya está es la segunda asamblea, dos asambleas los he acompañado. Las verdades a media lastiman y me molestan, porque no voy a permitir a nadie, así me toque irme esta misma tarde de la copropiedad, que enrede mi nombre. Se los digo, yo presto un servicio, yo soy un contratista, les he entregado a ustedes la contabilidad mes a mes, cuando el consejo de administración me cita aquí, y les entrego estados financieros claros, oportunos, limpios, ¿Qué hay problemas? Hay problemas, ¿Qué hay oportunidades de mejora? Hay oportunidades de mejora. Pero no nos hemos robado un solo peso. Y hemos tenido que sacar funcionarios -que no los voy aquí a nombrar-, porque nos han fallado. Se han ido funcionarios por recibirle plata a proveedores, se han ido funcionarios, y eso no tengo yo porque salir a lavarme porque yo trabajo con gente correcta, mi equipo de trabajo, discúlpennme que hable, yo hablo duro, pero mi equipo de trabajo, Jesús y las personas que hoy tengo, somos personas íntegras, somos personas que nos hemos podido equivocar como seres humanos, sí, pero nunca nos hemos llevado un peso de nadie.

Yo voy a hacer varias aclaraciones porque cuando yo llegué aquí a la copropiedad les dije: ustedes están incumpliendo la norma, ustedes tienen que cobrar IVA aquí e IVA allá. Eso lo

dije yo desde hace mucho tiempo, me demoré en hacerlo, sí, me demoré en hacer el ejercicio porque no es tan fácil, hoy adquiero el programa de DIAN gratuito, hoy tenemos el programa de DIAN gratuito, porque yo dije, yo porqué diablos voy a salir a buscar un proveedor a generar una plata y a pagarle cuando yo puedo obtener el de la DIAN que no me cobra nada. ¡Lo hago! Hice la operación. Nadie me podrá decir, es que yo encontré, no, nosotros tenemos un control interno, fallamos, muchas veces me he sentado con Mauricio, al que puedo apreciar mucho, pero al que no le tapo nada. Al que le digo, esos recibos no cumplen hermano, ¿qué hacemos?, son hechos juzgados, son hechos causados que yo no puedo tampoco... yo tengo que causarlos ya al gasto, pero tiene una relación de causalidad con la copropiedad.

En ningún recibo podrán decir que vienen del mercado de mi casa, el mercado, no, tienen relación ¿Cuál es el error? Por querer hacer las cosas bien, por querer hacer las cosas rápido, por falta de planeación, salga y compre las cosas allá al vecino, vaya y compre al de la ferretería y no, ya son hechos causados y yo tengo que registrarlos en mi contabilidad. Señores y señoras, con todo el respeto que ustedes me merecen, nunca a Mauricio se le entregaron \$10.000.000 ¡Eso es mentira! Y yo se los voy a aclarar. Mauricio recibe \$5.000.000 del tal llamado fondo rotatorio, que esté o no esté de acuerdo, eso es otra cosa, eso es una política que ustedes tenían y una muy mala práctica contable. Prácticas contables que yo corregí desde un momento de entregar estados financieros en Excel, ¿cuántas veces les entregaron estados financieros en Excel?, ¿cuántas veces encontraba estados financieros que el 31 de diciembre les hacían una cosa y el 1 de enero volvían y se las reversaban? Conmigo no señores. Yo les entrego estados financieros del programa, yo cuando vengo a las reuniones les entrego estados financieros del programa.

Resulta que yo no vengo acá sino dos días a la semana, quiero dejarlo muy claro. Mauricio le entregan \$5.000.000, él los gasta, él los invierte, hará las compras que él crea necesarias para la copropiedad. Una vez él gasta esos \$5.000.000, se los entrega al tesorero y el tesorero le reembolsa esos \$5.000.000, ¿pero ¿qué pasa en la contabilidad? Yo hago el registro contable hasta el día en que yo venga y me lo entregue. Claro, usted lo va a poder ver en la contabilidad \$10.000.000, pero eso no es así. Las verdades a medias lastiman.

La señora que cometió un error porque no tenemos un control de las facturas, eso lo he dicho yo. Ese programa que ustedes tienen de radicar facturas, eso no sirve para nada. La señora que hizo ese programa, la señora que viene y les sacaba la basura a ustedes, pase y pase cuentas de cobro. Cuando yo saco mi reporte, yo reviso. Cuando saco el reporte y le digo: ¡mi señora! Cuando saco mi reporte de retención en la fuente y yo dije algo pasó acá, y se lo comenté al consejo, se lo lleve al consejo y nos dimos cuenta nosotros, algo pasó acá y la llamo y le digo: me parece triste que le hayamos pagado 2 veces varias facturas. Sí, la embarramos, es que no fue una factura, fueron casi cuatro facturas que pagamos doble, porque radica por internet, viene y radica acá y el programa que ustedes tienen no controla eso, tenemos nosotros que controlar. Y nosotros estamos controlando facturas de 80 bloques y ustedes en su contabilidad son muy atípicos. Ustedes tienen que entender que nosotros tratamos de hacer las cosas de 80 bloques con 80 necesidades diferentes. Conclusión, llamo yo a la señora y le digo: usted debió haberse dado cuenta que estábamos cometiendo un error, nos equivocamos, le pagamos de más \$4.000.000 o \$5.000.000, no tengo el número exacto y me devuelve la plata y usted se va de la copropiedad y así fue y porque yo trabajo con gente correcta, ¿sí?

Número dos, nunca a Mauricio se le han dado \$10.000.000. ¿Qué pasa cuando ustedes hacen sus actividades allá en los bloques y vienen después los delegados y me dicen: contabilidad reembólseme? Son hechos cumplidos. Ustedes nos llaman a nosotros: "es que el cliente me está diciendo que ustedes no le pagan", nosotros ya tenemos que pagarles. Sí, nos faltó control en decirle ¿me presta su seguridad social? Lo estamos mejorando. Pero es claro, porque en una parte del informe decía... nosotros encontramos muchas veces señores delegados, que ustedes prestan de su dinero para pagarle allá y después vienen y nos dicen "reembólseme a

nombre mío". Una cosa no tiene relación con lo otro, pero es que ustedes, por agilidad, ya han hecho las cosas. No nos echen culpas. ¿Somos culpables en cierta manera? Claro ¿Hay oportunidad de mejora? Claro, Pero eso es un trabajo mancomunado, es un trabajo en el que todos tenemos que hacer lo mismo.

La factura falsa, ustedes no saben al interior del equipo de trabajo lo que nos dolió, ¿Cómo un funcionario se pega de \$300?0000? Por favor, discúlpennme la palabra, no sean miserables y no nos enlodén la cara como lo están haciendo. Por un funcionario no podemos pagar todos, Sí, la revisoría se dio cuenta. Sí, lo que dijo Nelson es cierto. Pero sí, la administración lo sacó. Se va porque se va, porque no trabajamos con personas deshonestas.

El déficit, ustedes no me han dejado presentar el presupuesto, lo vamos a ver ahorita. Pero es que yo sí quiero intervenir antes de que ustedes salgan al break porque las cosas hay que dejarlas claras, en el momento en que hay que dejarlas claras. Mi madre siempre me dijo: yo prefiero una vez colorado y no todo el tiempo pálido. Y así es todo. Yo quiero ser claro. El déficit se presenta por cosas... Recuerden hace un año que se les presentó un presupuesto con \$525.000.000 negativos, que en este lado uno hubo una conversación con don Aristipo, de ¿cómo vamos a solucionar el problema? y hoy les traemos un presupuesto negativo por \$115.000.000, en donde ejecutamos una provisión de cartera porque se va a perder una plata de cartera. Y esa cartera se pierde bajo una provisión. Hicimos una depreciación, y si son contadores y aquí hay contadores, y creo que Nelson no me va a dejar mentir, eso no se presupuesta, pero le pega al P y G. Tuvimos que pagar unos honorarios al asesor jurídico anterior para que devolviera unos casos, \$8.000.000, de los cuales \$5.000.000 salieron del gasto, eso le pega al P y G. Tuvimos que hacer mantenimiento a las motobombas por \$36.000.000 de un presupuesto de \$9.000.000, hay hubo una desviación. ¿Por qué? Porque es que la salida... cuando quitan el agua y vuelve el agua, eso le genera un daño importantísimo a las motobombas. Porque, creo que el ingeniero que está atrás no me deja mentir, se dañaron tres motobombas.

Señores, la administración tiene que trabajar, la administración tiene que hacer ¿O va a esperar a citar una asamblea, oiga me autorizan a comprar o a meterle? Hay que actuar hay que hacer. Ningún rubro, y siempre se lo dije al Consejo de Administración y con la frente en alto, no nos dieron los ingresos y Nelson me mostró que estaba equivocado, gracias, Nelson. Pero no estamos... causando gastos por causar. Lo de hornitos, no sé, ya se lo vamos a revisar porque se me escapa, no sé Mauricio, qué fue lo de hornitos. Que es bueno aclararlo, que sepan y no fue porque nos fuimos a almorzar, aclarén por qué, para que haya tranquilidad y transparencia para todos.

La invitación es mes a mes, nosotros entregamos los informes. Ahora, con todo el respeto que a mí, los revisores me merecen, este no era el escenario, pero no puedo permitirme irme tranquilo para mi casa. No lo que digan los revisores fiscales es misa, con todo respeto. No todo lo que ustedes me digan a mí salgo yo a cumplirlo. Sí hay que cobrar IVA a las zonas comunes, sí lo voy a comenzar a hacer a partir del primero. Pero ¿por qué? Eso no quiere decir que porque el anterior revisor fiscal, o el anterior no se los dijo, yo tengo que salir. Yo estoy cumpliendo a medida que me permite también mi operación. Claro, ¿yo qué voy a hacer? Yo tengo que tener la persona para poder facturar, el costo que me representa a mí tener una persona para poder facturar. Porque es que aquí es el salón comunal, la cancha de tenis, la cancha de futbol, en fin una serie de cosas. Si yo me voy a la legalidad, hasta el cuarto de culatas tengo que comenzar a cobrarle el IVA, y eso lo tengo que hacer. Pero hoy, cinco de la tarde, la DIAN no me ha requerido y el día que a mí me requieran, si quieren yo con la frente en alto les digo: yo asumo la responsabilidad, se lo digo a todos ustedes.

Porque es que la DIAN anda en un dilema, y la cuestión no es, vaya y pregunte a la DIAN, porque si yo voy y le pregunto a la DIAN, la DIAN va a decir sí. Ahora, vaya pregúntele a Fedelonjas, dice no señores, hasta que no haya una doctrina, no lo pensaba hacer. Pero

resulta que ahora lo voy a hacer, porque simplemente no quiero meter a la copropiedad en problemas. Hoy estamos cumpliendo y eso es lo que quiero dejarles. A partir del primero de abril, IVA para todo, así nosotros nos carguemos un poco más de trabajo. Miren, estamos pagando, yo estoy pagando IVA de la copropiedad. Si debo... vuelvo y les digo, si quieren les leo el concepto que salió el 14 de marzo a raíz de la polémica que se generó, porque es que la polémica se dio en los medios de comunicación, salieron los abogados de la DIAN, a decir sí, y salieron los abogados de Fedelonjas a decir no. Este no es un problema solo de Paulo VI, esto es un problema de todos.

Yo con esto quiero aclarar, que en el momento en que me corresponda hacer la presentación de los estados financieros lo haré, en el momento que le traiga la presentación de los presupuestos lo haré. El consejo de administración, la administración y Humberto, les traen a ustedes unos presupuestos hechos a la realidad. Son tan así, que uno de los escenarios dije, quite la prima extralegal. Pero, señores, la prima extralegal no la puede quitar Humberto a medida que ve que el presupuesto se está volteando, porque el día en que los trabajadores vayan y demanden, no sé por X o Y razón, yo no tengo un sustento jurídico. Ya lo decide la asamblea, porque el Revisor Fiscal y Ricardo lo dijeron, así lo haré. La verdad, espero acá terminar mi intervención y ahorita poderles explicar uno a uno los conceptos de los estados financieros que a ustedes se les presentó, muchas gracias.

Presidenta: Perdón, perdón, perdón. Vamos a hacer unas cuatro preguntas, no más...

Jairo Ortiz, D21: Muchas gracias. Hay una pregunta que muchos de los delegados y propietarios queríamos formularle al consejo, al administrador y al revisor fiscal, y es relacionado con un cambio que se dio en la factura. Hay mucha preocupación, inquietud. Primero, porque es un cambio que se vio después de muchísimos años de estar así. Hay una serie de documentos que se han enviado a la administración en diferentes bloques. En alguno de ellos decía que había sido una decisión que tomo el consejo, por unas, digamos, unas pretensiones, que el Revisor Fiscal también había participado en eso y en el edificio mío, en el D21 y D22, en las reuniones que hemos tenido de propietarios uno de los puntos cruciales fue ese.

El primer punto, ¿corresponde a la Asamblea General determinar los recursos que se conforman...? Entonces, esos son unos recursos que establece la asamblea general, ¿Cómo se utilizan?, ¿cómo se da el manejo? Entonces, yo creo que la factura forma parte de ese aspecto financiero que compete a la asamblea general y no al consejo de administración. Tuvimos una información en el sentido en que es que en los juzgados cuando se está haciendo el cobro de cartera hay una complicación por parte de los jueces... Necesito que el Revisor fiscal me dé respuesta a eso... No señor, es con el Revisor fiscal, de pronto con el abogado. Entonces dicen que es que, para poder facilitar los cobros, se unifican todos en cuota de administración y el fondo de imprevistos, que, entre otras cosas, señor Revisor Fiscal, el fondo de imprevistos es para lo imprevisto. Algo que no estaba... si viene una cosa que es de lo habitual, no se puede ir por ahí. Entonces, le agradezco que me responda porque yo tengo una orden de los habitantes del edificio D21-D22 y de otros en llevar una respuesta concreta. ¿Se va a mantener esa modificación en la factura o no?

Ricardo Ordóñez, abogado: A esa pregunta yo le puedo dar la respuesta, porque realmente fue solicitud nuestra. ¿Qué es lo que pasa? Digamos que en Paulo VI había 20 conceptos, ¿sí? Por ejemplo, le doy un ejemplo y de los procesos más antiguos. Había un concepto de cobro de parabólica, entonces cuando nosotros radicamos eso ante un juez, dos jueces nos dijeron lo mismo: esto no hace parte de expensas comunes, luego no las pueden cobrar. Lógicamente, se le hizo la petición a la administración, es decir, unifiquen, no dejen tantos conceptos y déjenlo todo dentro de las cuotas de administración, así a nosotros nos facilitan los cobros. Y esa es la razón principal. De hecho, es el deber ser porque imagínese usted teniendo usted cuota de parabólica, cuota de canes, es que había 20 conceptos. Entonces eso

a la hora de ejecutar una cuenta complica, porque no todo ese tipo de conceptos hacen parte de las expensas comunes y nosotros tenemos, dos veces nos rechazaron una demanda por esa razón. Esa es la razón principal.

Jairo Ortiz, D21: ¿Puedo hacer una réplica? Mire en el informe que ustedes pasan, son 12 casos de cobro que se están haciendo en juzgados, de \$250.000.000. Solo 2 casos, bloque B5-B6 es el 71%. O sea, yo digo que, si es una gran cantidad de situaciones que se están presentando, 40-50 procesos, que están presentando dificultad manifiesta para tomar la decisión de modificar la factura, lo aceptamos. Pero por doce casos, de los cuales el 71% corresponde únicamente a 2, es muy sencillo. Entonces no creo que sea la justificación para modificar la estructura de la facturación del conjunto que ha venido funcionando hace mucho tiempo. Segundo punto, ¿dónde está...el estudio que demuestra eso?

Sonia Guevara, C19: Humberto, yo agradecería que me aclarara y a la asamblea, ¿qué tan vinculante es el concepto de la DIAN? ¿El cobro que se va a hacer el IVA a partir del 1° de abril, únicamente se fundamenta únicamente en ese concepto?

Contador: Yo ya básicamente hoy le doy la razón a Nelson, hoy. Hasta hace 20 días, no. Vuelvo y les digo, hoy ya le doy la razón por lo que ha pasado en los últimos días en la DIAN, por lo que ha pasado en todas las copropiedades. Yo no lo llamaría vinculante, pero vuelvo y les digo, hoy le doy la razón a Nelson. Por eso yo se los dije al consejo, se los dije, el primero arrancó a cobrar IVA. El fundamento, más que yo no soy abogado, pero Nelson sí. El concepto es, yo no tengo una doctrina, nosotros en el Instituto Nacional de Contadores o en el centro de contadores donde yo he estado, siempre decían: no salgan a correr, esperen a que haya una doctrina, no salgan a correr. Porque es que todo el mundo, con todo respeto, es que lo voy a reclasificar, reclasifíqueme hermano, mientras que no haya hecho generador, yo miro.

Bueno acá si había formas, lo que digo, el local y esto ya se está haciendo. Lo demás quise darme un tiempo, yo vuelvo y lo digo, porque yo he estado con colegas, esperemos, no lo digo lo dice el Instituto Nacional de Contadores. Es más, hace 20 días el Instituto Nacional de Contadores sacó el reporte diciendo "Sí, no hay nada más que hacer". Por eso vuelvo y les digo, no sé si será vinculante, pero hoy tenemos que hacerlo, y repito, Nelson, hoy le doy la razón.

Ricardo Ordóñez, abogado: Perdóneme yo le aclaro eso porque con todo ese debate que se ha suscitado. Resulta que todo esto el IVA, yo le decía a Humberto, no es nuevo, no es que haya salido una regulación, la regulación ya existía. Con el estatuto tributario ya existía y en el 2014 el Consejo de Estado emitió una sentencia donde ratificó y dijo las propiedades horizontales deben declarar el IVA. Distinto es que hasta ahora la DIAN dice Ok, ahora si voy a aplicar lo que en el 2014 ratificó el Consejo de Estado. Entonces, no es que esto sea de hoy, ni de ayer, es de hace... seis, de hace mucho tiempo donde ya se había ratificado.

Miriam Rodríguez, C10: Señor Fiscal, yo tengo primero una aclaración, los manuales de funcionamiento de funciones existen desde Armando del Real, que los creó con un equipo que se quemaban las pestañas 6 meses, es irresponsable venir a decir que no existen, usted no los conozca no quiere decir que no existen. Entonces, primero debemos cerciorarnos de qué tenemos para después emitir un juicio tan delicado como ese. Zilia también los retomó y el medio actualizó, no sé hasta dónde. Sé lo de Armando del Real porque yo estuve en ese consejo y yo ayudé a aprobarlos, por eso estoy segura de que se hizo. Y una pregunta, no es capciosa, es para evitar los rumores. A mí alguien me dijo, es que aquí viene una señora que está sentada, es la que hace el trabajo del Revisor fiscal, ella es la que se sienta a revisar. Entonces alguien jocosamente y le dijo a usted "su asistente se equivocó y varias veces escribió segundo sector". Entonces, mi pregunta es bien clarita: ¿quién hace el trabajo?, ¿cómo se sustenta?, ¿es verdad? Porque yo en todo el tiempo, 20 años que he estado acá.

El revisor fiscal es el que hace directamente el trabajo y no incurrimos en esos errores y una solicitud, por favor, hay que ser objetivos y claros en la información.

Revisor Fiscal: Miren, primero, ojo con los términos, por favor, y en lo sucesivo también, yo no los he utilizado. Primero, muy cordialmente, Humberto, yo no he hablado de robo de nadie, ¿me han escuchado robo? Ni siquiera le dije y eximo también, porque no tengo a Humberto, no he hablado, luego esto no se puede colocar ahí. Uno, dos, bueno no sé, yo en eso me cuido por información, respeto y como abogado. Segundo, los términos de que no es cierto, que no es falso, son susceptibles de acciones, ese es mi ejercicio, ¿cómo enseña a uno a la gente?, con las cuestiones jurídicas, injuria y calumnia cuando dice lo que no es. Eso es irresponsable. No, tres requerimientos y muchos más que he hecho, y Mauricio lo sabe, pidiendo el manual de funciones, no me lo entregan, ¿qué vengo a decir acá? Por favor, que no conozco el manual de funciones. ¿Puede que lo haya, pero si a mí no me lo entregan, vuelvo y repito, pues qué tengo que decir? Hoy venía a decirles que no había certificación del Ministerio de Trabajo, porque lo pedí 17 de enero, 15 de febrero, lo pedí la semana pasada, se lo pedí personalmente a él antier, ayer por la mañana y hasta hoy me dijo tómelo, si no me lo entrega, ¿qué tengo que decirles?

Mire el trabajo de un Revisor fiscal se basa, yo nunca, yo respeto y lo he demostrado con usted y con su equipo, Humberto y con los demás, respeto. Se fue la señora para quien iba a responder. Entonces mire, pero un Revisor fiscal... yo no vengo ni a atacar ni hacer mala cara, ni a pedir... Yo soy respetuoso, y lo hago y así lo saben las niñas de recepción y los trabajadores, Mauricio por favor, me hace el favor mire el requerimiento, ¿o no ha sido así? Todo el tiempo. Y no me meto en la labor de ninguno, con el mayor respeto, si los veo ocupados, no lo hago. Luego no puedo hacerlo de otra forma. Que viene una señora a hacer el trabajo, ¡claro! Tiene que hacer el trabajo para el que la tengo contratada, ¿cuál es?, entrar a revisar las instrucciones que yo le doy para que me las dicte, mientras yo las digitalizo porque soy el que redacto. Ese es el trabajo, no nos vayamos por las ramas. ¿Entonces, otro hace el trabajo?, ¿lo que estoy diciendo me lo inventé yo? ¡Lo hice yo! Hubo un error de forma, claro, yo soy humano y soy autocrítico y en determinados momentos así lo hice saber en reuniones de consejo. Bueno, creo que ahí me equivoqué y me hago a un lado. Y he aceptado, por eso hemos tenido una cordial relación Humberto. Así tenga su oposición. Pero eso es merced, que uno diga las cosas no es enemigo de nadie, es simplemente el trabajo y yo me moriré haciendo el trabajo así, son 25 años. Luego no puedo hacerlo de otra forma.

Finalizo con lo siguiente, no miren esto como un aspecto de morirse, sino como un punto de partida, porque es que Paulo VI Primera Etapa viene sufriendo hace rato de todos esos manejos inadecuados, esto no es histórico. Mire yo vivo en el sector hace 15 años, Nicolás de Federmán, ahora Rafael Núñez y, hace 2 años, no, dos años, he venido pasando hoja de vida acá, porque quiero trabajar en el sector, porque es grande y me gusta y he trabajado en sitios grandes. Y durante muchos años quien no me dejó que me presentara, fue el señor Miguel Rojas Ávila. Porque él estudió conmigo en la Nacional y yo lo conozco, y yo le he dicho esto, el contador que tenían, una persona totalmente deshonesta a la cual yo le inicié acciones y a él no le convenía por todos los medios, dicho por trabajadores de acá: su hoja de vida la revisaron muy buena, muy competente y llamaron a todos los lados como para que digan que mi hoja de vida es falsa en ese momento, él si lo dijo: no Y en ese sentido no pude trabajar. Luego lo que quiero que entiendan es que la labor de uno es más que se constituya en un inicio de arreglo de cosas. Disculpen.

Presidenta: Bueno, voy a pedir lo siguiente en este momento no a los asambleístas, sino a las personas que van a presentar los informes y todo. Estamos supremamente atrasados, estamos 4 horas atrasados. Significa esto que estaremos saliendo a las 10 de la noche. Entonces, en ese orden de ideas, vamos a hacer lo siguiente, por favor, para que esto no se extienda de esa manera. Se van a presentar los estados financieros, se va a aprobar el presupuesto, todo esto

lo vamos a hacer de una manera muy ágil y yo pues voy a... en un momento dado a intervenir para qué...

Voces fuera de micrófono.

Presidenta: ...bueno, entonces lo decía yo en un momento dado pensando como en el afán de ustedes, entonces no hagamos este tipo de cosas... porque no se puede. En este momento habla el señor administrador, quien tiene una moción de orden frente lo que ha ocurrido y también quiere tener la palabra sobre eso.

Administrador: Gracias, muy buenas tardes para todos. No, señor, no vamos a retrasar, al contrario, vamos a avanzar, gracias a Humberto y al Revisor Fiscal por lo mencionado y vengo a aclarar lo siguiente. En efecto, yo ingresé el octubre del 22 y... aquí hay en esta sala seis consejeros o seis delegados que en su momento aprobaron todo lo que el Revisor fiscal acaba de mencionar: qué pena, voy a nombrarlas: Aura María Díaz Abreu, María Raquel Medina, Miriam Bermeo, Sonia Guevara, Dalia Patricia Marín y Consuelo Meneses. No es un lavadero de manos, les voy a decir qué sucedió.

Entonces, en su momento, cuando yo llegué acá, encontré que la caja menor de la anterior administración la legalizaban 3-4 veces al mes. Se supone que una caja menor debe durar un mes y no 3-4 legalizaciones al mes. Es decir, los mismos \$8.000.000 al mes. Eso sí, no se vio. Entonces, yo les dije, venga, en vez de hacer eso, ¿por qué no aumentan la caja menor?, Obviamente, en su momento Sonia Guevara con reglamento en mano dijo: no señor no se puede porque la facultad del Administrador es hasta 2 salarios mínimos, entonces no se podía aumentar; y segundo, había que hacer la modificación al reglamento. Entonces, se habló al interior de ese consejo de administración, casualmente, 25 de octubre de 2022, Acta 1344. Se aprobó o se manifestó cuáles eran los gastos de la administración en el informe de la administración y leo textualmente:

Informe de gestión área contable y tesorería: incremento de la caja menor, actualmente la caja menor tiene un valor de \$2.000.000 y es insuficiente, ya que hay que realizar 2 o 3 veces reembolsos. Se solicita autorización al consejo de administración de incrementar la cuota \$2.000.000 mensuales, dijeron que no. Creación del fondo a cargo de administración: en la actualidad la caja menor no está supliendo las necesidades básicas y se requiere que exista un fondo para compras de valores grandes que superan los \$400.000 en adelante. Y eso lo aprobaron. Entonces, eso no es plata de bolsillo, como dijo aquí el Revisor fiscal, como dijo casualmente y defendió Humberto esa posición. Entonces quiero dejar claro que eso no fue y, como lo dijo Humberto, fue para la causalidad del conjunto ¿sí?, que en su momento las facturas no hayan sido acordes a lo que él haya revisado, es otra cosa. Pero aquí no se compró aquí nada ostentoso ni nada. Y la factura de hornitos fue un gasto de representación que hizo la administración y se lo voy a decir, estábamos 4 consejeros, el Administrador y el anterior Revisor Fiscal, eso fue en el 2023. Necesitábamos hablar de un tema puntual y dije vamos e invito las onces, qué pena, porque entonces usted no hubiera dicho que la invitación fue con usted. Si es mucho problema, los \$158.000 que de pronto sean causal de este desfase, yo los pago. No, por eso es que hay suspicacias al respecto, entonces quiero dejar claro, y como dijo Humberto, mi buen nombre, porque obviamente, está en juego mi continuidad y obviamente, por \$158.000 como dicen vulgarmente, no me voy a cagar la cara por esa vaina. Ni tampoco quiero que me vaya a tildar de ladrón de que aquí estamos haciendo cosas irregulares. Entonces, aclaro.

Igual lo de la tarjeta de crédito también fue aprobado, como dijo la señora Beatriz Jiménez, efectivamente fue para hacer el pago del dominio de la página web, porque inicialmente lo estaba pagando la persona que tenía a cargo la página web, es decir de su bolsillo pagaba y nos hacía del desembolso con cuentas.... No, lamentablemente no, piden exclusivamente tarjeta de crédito. Sí. No es irresponsabilidad de ahí también plata para el pago de las

dotaciones del personal, para pagar la dotación, como un medio seguro para no llevar los \$5.000.000 ni nada, sino como es un medio de pago legal y todo está soportado en los extractos, o sea no hay ninguna irregularidad, que de pronto el Revisor fiscal haya dicho no. Y como dijo Humberto aquí están pagando los servicios de la casa, haciéndole el mercado a alguien. No, por eso... el inadecuado es en el tema de la facturación, no es más. Por eso le digo, no, déjame terminar de hablar, no, nadie está diciendo es, no, espérame un momento, espérame un segundo.

Presidenta: Por favor, vamos a calmarnos. Silencio.

Administrador: Para terminar la intervención, eso está legalizado y está en actas. Entonces lo que deseen revisar bien puedan, así como hizo su derecho de inspección la señora Beatriz Jiménez y el señor Carlos Rodríguez, en esta semana. Cuénteme.

Adriana Marroquín, A1: Yo sugiero que lo dejemos eso para el final, la tarjeta de crédito y débito, si es que todavía aplica, porque ya la tecnología ha cambiado bastante y de pronto ya no es necesario tenerlo.

Administrador: No, en este momento no se está haciendo uso, excepto la cuenta de Davivienda que es de donde se pagan los servicios públicos, y obviamente, ya no se está usando la tarjeta.

Asambleísta: ¿Y a nombre de quien está la tarjeta? Deberían cancelarla para no seguir...

Administrador. Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa... Muchas gracias.

Presidenta: Bueno, vamos a pasar a la pausa activa, ¿sí? Es importante

Voces fuera de micrófono, asambleístas dicen No, no, no.

Presidenta: Por favor, a ver, se quedan en el salón, por favor... si no respetan que yo soy la presidenta de esta asamblea, entonces sencillamente dejo el micrófono y me voy. ¿Listo? Entonces, la señora quiere hablar, una moción y solamente ella y nada más.

Amanda Romero, C3: Nos faltan los puntos más importantes para discutir, hay dos propuestas, una de suspender la asamblea para retomar estos aspectos y la segunda que ha dicho nuestra señora presidenta de la asamblea, terminar a las 10 de la noche... (No) Entonces, la moción de orden es, no hagamos el refrigerio afuera, sino aquí adentro. Y que podamos continuar, porque tenemos muchas preguntas para la presentación más importante.

Presidenta: Eso ya está pensado. Yo lo digo en aras del cansancio, pero entonces sigamos, el refrigerio se va a entregar de la misma manera como fue el de esta mañana y continuamos sin pausa activa ni nada. Listo. En ese orden de ideas, por favor, silencio... Bueno, entonces vamos a revisar. Vamos a revisar el quórum porque estamos viendo sillas desocupadas y no haría sentido continuar con la reunión. Por favor, me piden de la administración que los que están afuera, por favor, ingresen si son tan amables, colabórenos si, por favor. Muchas gracias.

Presidenta del Consejo: Discúlpennme, señores delegados, pero creo que ya es suficiente, yo tengo un problema de columna y estoy que no puedo. Hagamos una sesión para seguir y esto es un tema delicado. Es importante que lo que nos va a mostrar Humberto, que es primero el cierre financiero y luego vamos a mirar las 4 propuestas de presupuesto, no lo vamos a hacer a la locura para votar porque nos tenemos que ir. Planteemos la otra sesión para eso, lo que nos falta ya tampoco es mucho, eso es fundamental. Ya. Además, lo que me dice aquí el señor Ortiz, como la información llegó tarde, él pide que le demos también el tiempo para que la puedan revisar ustedes más. Entonces, yo sí les sugiero respetuosamente que, de una vez, entonces podemos hacer la pregunta por favor los señores de NEXOS.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Señora presidenta, autoriza esta votación?

Presidenta: Bueno, primero que todo, por favor, siéntense, organicemos como estábamos, colaboremos, por favor, porque el cansancio es generalizado, por favor, no hay necesidad de insistir tanto... Procedamos con la votación, por favor. Primero vamos a revisar el quórum.

Grupo Empresarial Nexos: Muy buenas tardes, señores asambleístas, se les pide el favor de que ingresen al salón y se sienten. Vamos a hacer primero una verificación del quórum.

Presidenta: Sí.

Beatriz Jiménez, C5: Buenas tardes, dado que es una moción de orden, en el programa dice que la última de actividad es 6:30, hagamos el esfuerzo de estar hasta por lo menos a la 7:00 de la noche... (No) Es una propuesta, es una de las opciones para votar, para que él presente, sus estados financieros, lo leemos y venimos a la próxima a votar con conciencia (No).

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta: la verificación del quórum ya está abierta, ya podemos iniciar la verificación que quórum...

Presidenta: Listo, eso es importante.

Grupo Empresarial Nexos: Ya pueden iniciar... les recuerdo 1 y OK y en la esquina superior derecha aparecerá un OK... quien tenga alguna dificultad o problema con su dispositivo de votación, alzar la mano y nos acercaremos a solucionarlo.... Listo. Voy a mencionar las personas que hacen falta por votar. ¿Por favor B16, puede alzar la mano? Vuelva y repita el voto. Listo.... El C18.

Presidenta: El señor me pidió que necesitaba retirarse porque está en una convalecencia.

Grupo Empresarial Nexos: C5, ¿puede repetir el proceso, por favor?, D19, D8, D6. Ya están todas las personas, ¿podemos cerrar la votación? Todos están.

Presidenta: Ya... Entonces tenemos quórum, ¿sí? Listo. Se retiró el señor Marco Túlio del C18. La señora Luz Marina Morales del B12 ingresó a reemplazar a Sonia, pero está Sonia y está...

Grupo Empresarial Nexos: Sí, entonces es el 1% que aparece ahí. Todos están, menos la persona que tú mencionaste que se retiró, que está representada por el 1.244%.



Presidenta: Bueno. Entonces, vamos a quedar claros en lo siguiente, vamos a terminar la sesión, ¿es así o no? En ese orden de ideas, estamos frente a la presentación y aprobación de los estados financieros, luego continúa la presentación y aprobación del presupuesto. Sí, les estoy leyendo... Bueno, entonces, vamos a hacer votación entonces. O suspendemos entonces por votación, ¿cierto? Ya, vamos a definir la pregunta para que quede clara, porque si no, de pronto entramos en ilegalidad. Vamos a llamar al Revisor Fiscal.

La asamblea no llega a un acuerdo, ya que la señora presidenta manifiesta la necesidad de continuar con la presentación de los estados financieros, pero los participantes expresan su cansancio por lo cual se plantean varios aspectos alrededor de la suspensión y posterior reanudación de la Asamblea, teniendo en cuenta la disponibilidad de tiempo del Contador, el Revisor Fiscal y el Abogado quienes manifiestan que pueden asistir el 8 de abril. Siendo los temas pendientes tan cruciales que requieren la lectura a fondo de los estados financieros por parte de los participantes, finalmente se decide votar primero la suspensión de la asamblea.

Revisor Fiscal: Miren, como esto es democrático, primero se tiene que aprobar si suspendemos ya o no. Por favor, ahí está la pregunta. Si se suspende ya, se suspende ya, y si no continuamos.

Grupo Empresarial Nexos: Listo, entonces le vamos a dar inicio a la votación con sí, no. Listo, la pregunta quedó, la votación ya está abierta, ¿aprueba usted suspender la asamblea? Uno y OK para Sí, dos y OK para NO, ya está abierta la votación, señores asambleístas... Entonces, ¿cerramos la votación?

Grupo Empresarial Nexos: ¿cerramos la votación?

Presidenta: Bueno. Listo. Bueno, se cierra la votación en este momento... Para que quede en la grabación, queda suspendida la asamblea por el día de hoy.

Grupo empresarial Nexos: Para temas del acta, vuelvo a la pregunta. ¿Aprueba usted suspender la asamblea? Por el Sí el 73.090%, por el NO el 25,666%, abstención de voto 1.244%. Se aprobó que se suspenda la asamblea.

Votación: ¿Aprueba usted suspender la asamblea?



- Sí: 73,090%
- No: 25,666%
- No han votado o se abstienen de votar: 1,244%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Queda aprobada la suspensión de la asamblea.

Presidenta: Queda suspendida la asamblea. Ahora, entonces tenemos es que revisar la fecha. La fecha se va a dar después. Él tiene la palabra.

Contador: Yo simplemente les robo un segundo. Yo simplemente lo que quiero decir, señores asambleístas, es pedir disculpas si en algún momento me sulfuré, por si en algún momento hablé duro y discúlpennme que no es mi forma de ser

CIERRE.

Se cierra la primera sesión de la asamblea con un quorum de 81,13% que representan 69 unidades, siendo las 5:49 pm.

Presidenta: Siendo las 5:50 de la tarde, se cierra la asamblea.

**MARIA CLEMENCIA CUBEROS
PRESIDENTE**

**LUZ ESTELLA MELO NIÑO
SECRETARIA**

CONTINUACIÓN ACTA No. 110
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS 2025
CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA P. H.
SEGUNDA SESIÓN

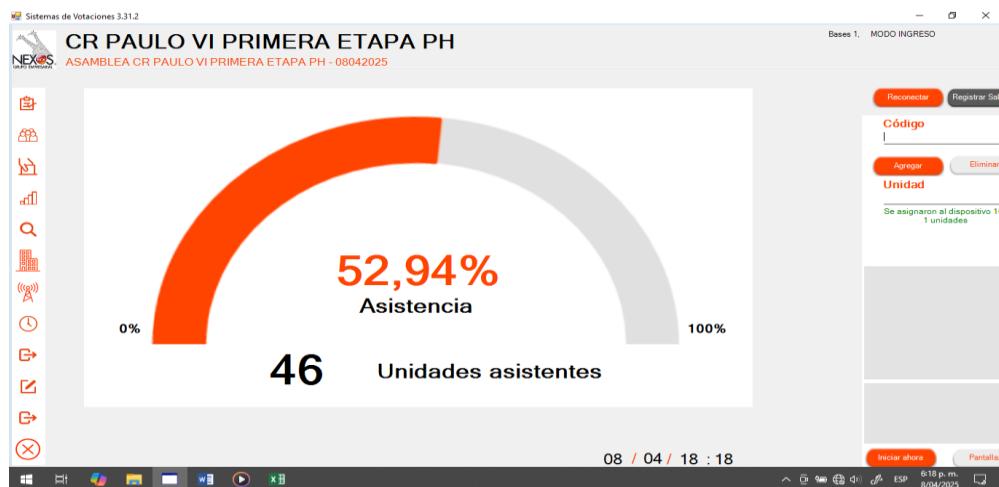
En Bogotá D.C., siendo las 6:18 pm del 8 de abril del 2025 se dio continuidad a la Asamblea General Ordinaria de Delegados 2025 del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa, en la Sede Social ubicada en la Carrera 53 No. 56-26, para desarrollar el siguiente orden del día propuesto en la convocatoria enviada el 1° de abril a los Delegados:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum.
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros 2024.
8. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia 2025.
9. Elección del Consejo de Administración para la vigencia 2025 – 2026.
10. Elección Comité de Convivencia para la vigencia 2025 – 2026.
11. Informe de la Convocatoria para Aspirantes y Elección del Revisor Fiscal para la vigencia 2025 – 2026.
12. Autorización para realizar la convocatoria y Asamblea Extraordinaria para contratar:
 - a. Servicio de Vigilancia para la vigencia 2025 – 2026
 - b. Póliza de Seguros de Áreas Comunes para la vigencia 2026
13. Proposiciones y Varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.



Administrador: Muy buenas noches para todos, siendo las 6:18 de la tarde del 8 de abril de 2025, con un quórum del 52,94% equivalente a 46 unidades residenciales o delegados, damos inicio a la continuación de la Asamblea General Ordinaria de Delegados, con la previa aprobación del Revisor Fiscal.

Revisor Fiscal: Buenas noches, salgo a recordar que esto es una continuación, luego no exige más que iniciar inmediatamente con el punto que nos ocupa en el orden del día, el cual fue ya aprobado, intentando ojalá en la sesión de hoy dar por terminado los puntos que quedan de la asamblea.

UNIDAD	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
A1 407	0,936	ADRIANA MARIA MARROQUIN RODRIGUEZ	6:04:53 p. m.
A2	0,936		
A3 401	1,1619	ABELARDO QUINTERO RENDÓN	6:02:59 p. m.
A4 410	1,1293	AURA MARÍA DÍAZ ABREÚ	5:36:20 p. m.
A5 107	1,3878		
A6 418	1,2663	MARÍA CLEMENCIA CUBEROS RODRÍGUEZ	6:00:05 p. m.
A7 410	1,2559	LUZ ESTELLA MELO NIÑO	6:04:15 p. m.
A8 403	1,004	CONSUELO VELANDIA	6:05:46 p. m.
A9	1,0144		
A10 412	1,2611	DANILO LOZANO HERNANDEZ	5:49:39 p. m.
A11	1,004		
A12	1,4973		
A13 109	1,2615	PEDRO ELIECER ANGARITA ACOSTA	6:47:55 p. m.
A14 415	1,2611	CLARA INÉS ORTIZ DÍAZ	6:38:02 p. m.
A15 403	1,0092	MARÍA RAQUEL MEDINA SÁNCHEZ	6:09:01 p. m.
A16 407	1,2507	SONIA ROSA CASTAÑEDA RONCANCIO	6:10:02 p. m.
A17 105	1,2663	LUISA FERNANDA AVENDAÑO MAZ	6:08:37 p. m.
B1 406	1,1619	JOFREY JAVIER ORTEGÓN CARDOZO	6:10:59 p. m.
B2 106	1,3878		
B3	1,0144		
B4 102	1,004	MARÍA PAULA CÁRDENAS SIERRA	6:08:04 p. m.
B5 412	1,2663	ÁLVARO ORTIZ CASTELLANOS	5:57:37 p. m.
B6	1,2559		
B7 409	0,7678	JUAN PABLO RAMÍREZ CRUZ	6:23:46 p. m.
B8 407	1,004	CLAUDIA MILENA TRIANA ARANGUREN	6:13:37 p. m.
B9 403	0,7574	MARTHA POVEDA GÓMEZ	6:06:53 p. m.
B10	1,0144		
B11 108	1,0144	GLORIA PALACIOS VELASCO	6:40:36 p. m.
B12 406	1,2507	YENNY ESPERANZA MELGAREJO MARÍN	6:21:16 p. m.
B13 401	1,4973	MARTHA ROCÍO VARGAS MAHECHA	6:10:37 p. m.
B14 112	1,5077	LAURA CAROLINA CUERVO ALARCÓN	7:17:18 p. m.
B15 104	1,1619	JAVIER DARÍO VALBUENA VALBUENA	5:53:57 p. m.
B16 108	1,1619	AMPARO LUCÍA JARAMILLO MARTÍNEZ	6:06:20 p. m.
B17 101	0,7102	CONSTANZA CASTRO BALLESTEROS	6:01:05 p. m.
B18 412	0,7102	MARITZA INÉS PINEDA SÁNCHEZ	5:58:32 p. m.
B19 403	1,2559	CARLOS YESID SOTO OSPINA	6:34:04 p. m.
B20 420	1,2663		
C1 105	1,2559	MIRIAM BERMEO PARRA	6:16:00 p. m.
C2 109	1,0196	INDIRA ELIZABETH VELANDIA MARTÍNEZ	6:53:59 p. m.
C3 407	1,3878	AMANDA ROMERRO MEDINA	5:48:12 p. m.
C4 420	1,3552	LIZETH SALAZAR SÁNCHEZ	6:18:30 p. m.
C5 402	1,3878	BEATRIZ STELLA JIMÉNEZ CENDALES	6:01:38 p. m.
C6 104	1,2507	SONIA EDITH PARRA GORDILLO	6:46:20 p. m.
C7	1,2611		
C8 414	1,0196	GLORIA PATRICIA CALA NAVARRO	7:11:53 p. m.
C9 407	1,0088	MAURICIO ALBERTO GÓMEZ BERNAL	5:34:41 p. m.
C10 103	1,004	MIRYAM RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	6:47:26 p. m.

UNIDAD	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
C11 106	0,7678	MARTHA SUSANA URREA ARISTIZABAL	5:57:21 p. m.
C12 106	1,004	GABRIEL ÁNGEL TORRES GUERRERO	6:23:56 p. m.
C13	0,7678		
C14 107	1,2663	JULIA PRADA BRETON	5:43:34 p. m.
C15 411	1,5025	CLARA INÉS AMÉSQUITA JIMÉNEZ	6:17:19 p. m.
C16 109	1,2611	WILLIAM GABRIEL FERRO CHACÓN	6:09:33 p. m.
C17 403	1,004	ARID MARCELA COTRINO GONZÁLEZ	6:15:19 p. m.
C18 402	1,0092		
C19 404	1,2229	SONIA GUEVARA CABRERA	6:15:49 p. m.
C20 101	1,2663	CARLOS ARTURO HORTA TOVAR	6:06:43 p. m.
D1 103	1,5025	GEOVANNI MONTAÑA CONTRERAS	6:09:13 p. m.
D2 413	1,2663	LUIS EDUARDO RUSSI CAMPOS	6:00:16 p. m.
D3 401	1,1619	MARÍA CRISTINA GONZÁLEZ RUIZ	5:58:48 p. m.
D4 419	1,1619	DERLY ROCÍO CÁRDENAS QUIROGA	6:22:38 p. m.
D5 401	1,5025	MARTHA PATRICIA CAMPOS GARCÍA	6:11:36 p. m.
D6 413	1,48	DALIA PATRICIA MARÍN ROJAS	6:05:55 p. m.
D7	1,4696		
D8 403	1,48	LAURENCIO JOSÉ SILVA	6:32:28 p. m.
D9 105	0,7678	YANIRA SANDOVAL	6:02:41 p. m.
D10 402	0,7574	ÁLVARO HERNÁN NEIRA GIRÓN	6:26:05 p. m.
D11 405	1,004	FRANCISCO ADOLFO MORA CALDERÓN	7:02:59 p. m.
D12 105	0,7678	LUZ MARINA MORALES SALAMANCA	6:27:22 p. m.
D13 417	1,5077	ALFONSO BOTERO MIRANDA	6:29:05 p. m.
D14 406	1,4973	JULIA PATRICIA VINCHIRA RAMOS	6:11:12 p. m.
D15 104	0,5211	LAURA CAMILA REALPE MANCIPE	6:07:47 p. m.
D16 403	0,7574	CARLOS HÉCTOR RODRÍGUEZ CARVAJAL	5:49:00 p. m.
D17 101	1,004	ILMA MÁRQUEZ GARCÍA	5:58:11 p. m.
D18 108	1,0144	ALBA CONSTANZA ROMERO RICO	5:47:50 p. m.
D19 411	1,2611	GINA ALEXANDRA FORERO RODRÍGUEZ	6:18:46 p. m.
D20 407	1,2507	ORLANDO ORTIZ MUÑOZ	7:13:26 p. m.
D21 410	1,1619	JAIRO HERNANDO ORTIZ CASTELLANOS	6:15:38 p. m.
D22 419	1,3878	LUIS FELIPE ALBARRACIN ARIZA	6:17:06 p. m.
D23 415	1,2559	CONSUELO MENESES BÁEZ	5:37:26 p. m.
A COMERCIAL	2,1015		
B COMERCIAL	2,3865		
C COMERCIAL	1,5902		
D COMERCIAL	1,8851		

Administrador: Paso la palabra a la señora presidenta de la asamblea para continuar...

Asambleístas: No, del Consejo.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Buenas noches, Consuelo Meneses, Bloque D23, siendo hoy un tema muy importante que es el tema financiero y presupuestal, quiero pedirles el favor de que modifiquemos los minutos de participación porque como lo vimos la vez pasada un minuto es muy poquito. Este tema es importante que lo entendamos, que entendamos que fue lo que se ejecutó el año pasado, nuestro cierre y luego cuando vayamos a votar el presupuesto lo hagamos a conciencia. Por eso, si no terminamos hoy la asamblea, no se preocupen les digo yo, porque si me parece súper importante que seamos conscientes de lo

que vamos a aprobar, que donde haya dudas lo preguntemos. Y desde ese punto de vista, les solicito que por favor aprueben aumentar a 2 minutos la participación.

Presidenta: Consuelo.

Consuelo Meneses, D23: Permíteme un segundo, qué pena. Yo sé que tú eres la presidenta pero creo el tema que vamos a tocar de aquí en adelante es delicado y no podemos ser psico-rígidos en esto, por eso le solicité a la asamblea que por favor vote si aumentamos a 2 minutos la participación de cada intervención. Si son tan amables.

Presidenta: Perdón Consuelo, como tú dices sí, soy la presidenta de la asamblea buenas noches mi nombre es Clemencia Cuberos, el asunto que se trata aquí es, si bien es cierto los estados financieros son muy importantes y hay que analizarlos, de todas maneras, también podemos aprovechar el tiempo, siendo un poquito más didácticos en el asunto contable porque no sé si aquí haya contadores. Adicionalmente las personas que hayan leído el informe y que tengan preguntas lo pueden hacer una vez terminado el informe correspondiente. Entonces, vamos a hacer de la misma manera.

Voces fuera de micrófono

Presidenta: Silencio por favor, o sea yo puedo respetar lo que ustedes quieran exponer, pero también les solicito respeto, muchísimas gracias. En este momento sería para que por favor se revisen los dispositivos para poder dar inicio a la asamblea... Bueno, en razón a la solicitud que nos hace la señora Consuelo..., primero lo de la verificación del quórum... luego continuamos con la votación en cuanto al tiempo, pero en esa situación si sería únicamente limitarnos, si la vez pasada fue 1 minuto, serían 2 minutos, es imposible dar 5 o 10 minutos para cada persona.

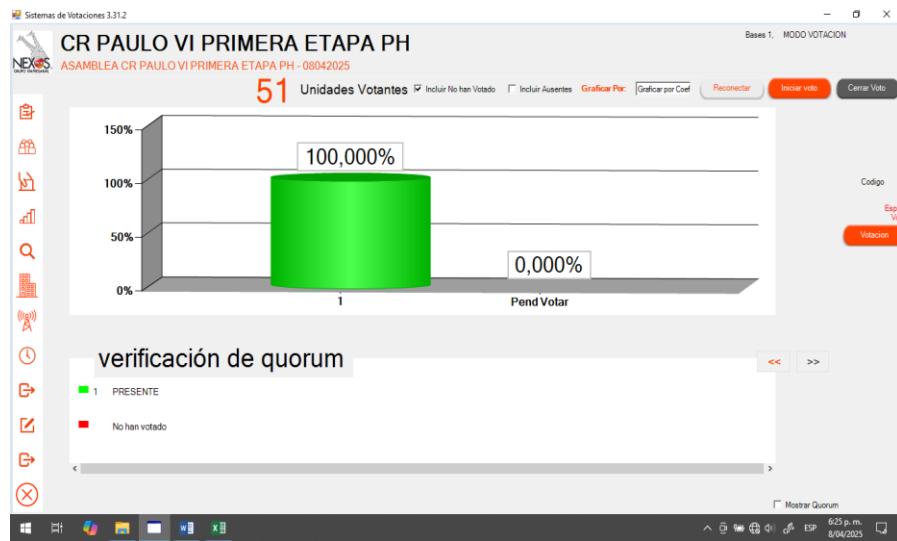
Grupo Empresarial Nexos: Listo, entonces iniciamos con la verificación de quórum ¿Le damos apertura?

Presidenta: Sí.

Grupo Empresarial Nexos: Listo, en este momento le damos apertura a la verificación de quórum..... Señores asambleístas aún contamos con un 5,185% de pendientes por votar, les invitamos a realizar el ejercicio, recuerde es importante que usted valide que su voto haya sido recibido por el sistema... Aun contamos con un pendiente por votar de 2,169%, los invitamos a ejercer su derecho al voto... Ya está el 100% señorita presidenta, ya está el 100% ¿Cerramos la votación?

Presidenta: Sí. Ahora vamos a hacer una votación del tiempo que se va a utilizar para preguntas, pero como todo tiene su ancho, también tiene su angosto y es: Por favor, 1 pregunta por cada asambleísta, una persona que tenga un cuestionario entonces seguimos en lo mismo, trataremos de ceder un poco en ese aspecto, serían esas 2 propuestas, 2 minutos por cada exposición y la cantidad de preguntas se debe limitar máximo, digámoslo así a 2 preguntas, tratar de hacerlas lo más sucintas posibles por favor. Muchísimas gracias.

Votación: Verificación de quórum



Resultados de votación:

- *Presente: 100,00%*

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta, para efectos del acta a la pregunta verificación de quórum por la opción número 1, que era presente voto el 100% de los asistentes a la sesión.

Presidenta: Correcto listo. Bueno entonces para empezar vamos a darle la palabra al señor excepcionalmente para poder continuar con la votación.

Jairo Ortiz, D21-410: Buenas noches, muchas gracias. Yo creo que Consuelo Meneses fue muy clara, en la motivación por la cual se requiere que haya 2 minutos, pero ninguna limitación al número de preguntas, las preguntas dependen de la dificultad o la complejidad del tema. Porque es que o sino estamos limitando el análisis de este tema importante. Yo solicito entonces que sea únicamente votado lo que propuso la presidenta del consejo Consuelo Meneses, gracias.

Presidenta: Bueno, gracias señor. Con relación a esto de todas maneras si voy a tener en cuenta la importancia de la pregunta que estén haciendo, porque es que no vamos a hacer preguntas repetitivas, que eso nos hace perder el tiempo que estamos tratando de aprovechar y lo que yo insisto, revisen el tipo de pregunta que van a hacer, que va a ser beneficiosa, que va a ser una pregunta que va a generar un interés para todos. No puede convertirse esto como dice inclusive en uno de los puntos que está establecido, el respeto y no es que fulano, que no sé qué y ese tipo de cosas, sino preguntas muy específicas, muy claras y de todas maneras en ese caso también yo trataré de manejar esa situación porque hay que limitar el tiempo de todas maneras si ustedes quieren... Listo, bueno, ya démosle, entonces vamos con la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Vamos a hacer la votación, entonces la pregunta quedó de la siguiente manera. Señora presidenta ¿De esta forma estaría correcta la redacción? ¿Aprueba usted que el tiempo de intervención aumente a 2 minutos? Con opciones de respuesta 1 para sí, 2 para no ¿Es correcto?

Presidenta: Sí.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Le damos inicio a la votación señora presidenta?

Presidenta: Sí.

Grupo Empresarial Nexos: La votación ya está abierta señores asambleístas, les recuerdo 1 y ok para sí, 2 y ok para no. Les recuerdo, la tecla 1 y la tecla verde ok, para aprobar y el número 2 con el ok, para no aprobar.... Señora presidenta ¿Cuánto tiempo damos para cerrar la votación porque falta un 4,10%? ¿Un minuto?... Ya se acabó el tiempo señora presidenta.

Votación: ¿Aprueba usted que el tiempo de intervención aumente a 2 minutos?



Resultados de votación:

- Sí: 79,435%
- No: 18,503%
- No ha votado o se abstienen de votar: 2,062%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Listo, bueno ya, ¿Entonces como queda la votación?

Grupo Empresarial Nexos: Para efectos de acta, a la pregunta ¿Aprueba usted que el tiempo de intervención aumente a 2 minutos? Por la opción número 1 que era si aprueba, voto el 79,435%, por la opción número 2 que era no aprueba voto el 18,503% y quedaron con un pendiente por votar o personas que se abstienen a la votación en un 2,062% señora presidenta.

Presidenta: Perfecto, bueno entonces una solicitud, una sugerencia, por favor los celulares en silencio, en modo de vibración, gracias. Continuando con la asamblea que fue suspendida el pasado 29 de marzo, vamos a continuar con la presentación y aprobación de los estados financieros de la vigencia 2024.

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA VIGENCIA 2024

Presidenta: Tiene la palabra el señor contador Humberto Forero...el expositor, máximo miremos por favor sin irnos a enfurecer...No, en este caso, perdóneme... En este caso el tiempo que él necesite para hacer su exposición ¿Listo?

Humberto Forero, Contador: Buenas noches para todos, creo que es justo y necesario como dicen por ahí tomarnos todo el tiempo del mundo para darle total tranquilidad y claridad a los estados financieros. Por ende, me tomaré el tiempo, estaré presto a contestar las preguntas, si en mi saber está se las diré inmediatamente y si no, revisaremos el tema. Cada vez que a mí me invitan a una reunión ya sea del Consejo de Administración y en este caso de la Asamblea, yo siempre digo lo mismo: para mí es importante que ustedes tengan claro los números, porque es que ustedes son los primeros multiplicadores de la información y esa información debe llegar a los residentes tal y como se lanza. Voy a tratar de manejar un

lenguaje claro, para que todos me entiendan, de pronto habrá intervenciones donde hablaré de cosas contables, pero trataré de hacerlas lo más claro posible. Yo generalmente hacía presentaciones dinámicas, con tortas y cosas... pero he decidido cambiar mi presentación y vamos a barrer el balance y vamos a barrer el estado de resultados. Vamos a arrancar.

Colócame el presupuesto número 1. Antes de arrancar, yo quiero que ustedes recuerden lo que pasó hace un año con don Aristipo. Con don Aristipo hubo una conversación y una discusión muy sana aquí, con un tablero, donde una vez les presentamos un presupuesto y ese presupuesto se presentó con una pérdida, acordémonos, tenía una pérdida de \$525'243.000 y acordémonos que se le pidió a la asamblea que nos permitieran hacer uso de unos recursos si los llegáramos a necesitar. Hoy no se han necesitado ¿Por qué quiero hacer esa comparación? Porque es que cuando vemos este número en el déficit \$115'000.000, miércoles ¿qué pasó? Es un déficit contable, no es una pérdida de absolutamente nada, es un déficit contable y más adelante lo vamos a analizar... ya quítalo por favor.

A su vez, cuando uno entrega estados financieros, estos estados financieros van acompañados de una certificación que como contador público emito al señor revisor fiscal y a ustedes, firmado por Humberto Forero y el representante legal Mauricio Márquez, donde registramos, apuntamos y decimos que todos los hechos registrados en los estados financieros son ciertos, son acordes a la ley, que todos los hechos registrados acá son la realidad económica del ente a un corte: 31 de diciembre. Por ende, yo firmo con mi tarjeta profesional esa certificación y los estados financieros que vamos a continuación a barrer. Ya con estas palabras, dicho esto, arrancamos y vamos a arrancar rubro a rubro con la explicación correspondiente.

Vamos a barrer primero el activo. ¿Qué es el activo? Todo lo que la copropiedad tiene, ya sea en dinero, en especie, propiedad planta y equipo y lo que nos deben, la cartera. Entonces, comenzamos: tenemos a 31 de diciembre un saldo en caja menor de \$0, porque acostumbramos a que la cerramos todos los años y volvemos y la abrimos el 1° de enero por política contable. Cerramos a 31, causamos todos los gastos y el 1° de enero volvemos y arrancamos y la cerramos, es una política contable, \$0 en caja menor. ¿Qué tenemos en los bancos? En los bancos cerramos con \$19'811.038, esta cuenta de \$19'000.000 es la cuenta que utiliza la copropiedad para recaudar los dineros y para pagarles a sus proveedores, quedó con ese saldo.

¿Qué tenemos en la cuenta de ahorros? \$265'751.115. Esa cuenta que tiene esos \$265'000.000 tiene un fin específico porque son donde se consignan los recursos de ascensores de ustedes, de los bloques, esos recursos no son nuestros y los tenemos separados dentro de nuestro flujo de caja ¿Para qué? Para no hacer uso, eso tiene un fin específico. Muchas veces ustedes dicen, de allá pagan ustedes algo que ustedes compren o alguien dice cancéleme el CDT, entonces le damos el movimiento por la cuenta de los \$265'000.000. Una cuenta del fondo de efectivo restringido, \$9'646.340 e inversiones a 31 de diciembre por \$3.399'088.195. Todas estas inversiones no son de la copropiedad, muchos de ustedes como delegados solicitan a la administración que le hagamos una inversión, ustedes comienzan a recoger el dinero, pero todavía no está el proyecto, deciden que quieren ganar un rendimiento financiero y nos mandan una comunicación y nos dicen, señores administración por favor háganos un CDT por 30, 60 o 90 días. Es claro que nosotros como administración, toda la responsabilidad está bajo un mismo NIT, el NIT de la copropiedad y vamos al banco y el banco les hace una muy buena tasa de interés y arranca el proceso. De esos \$3.399'088.195 de fondos de terceros, es decir de ustedes, la copropiedad tiene \$1.432'470.332; del fondo de imprevistos \$1.085'017.108; y otros recursos por \$881'600.754. Como ven, las inversiones tienen un fin, ya lo dije, el fondo de imprevistos, los recursos de ustedes y llamémoslo así unos excedentes de caja que más adelante los vamos a tocar.

Ahora vamos a la cartera: la cartera a 31 de diciembre sin intereses, porque es que también es claro apuntar, yo llego y -yo de los colegas no hablo, por principio-, uno no debe hablar del

que no está. Pero también debe ser uno claro ustedes tenían muy malas políticas contables. Yo me encontré con que a ustedes les entregaban unos estados financieros el 31 de diciembre con una cosa y el 1° de enero volvían y los devuelven, uno decía ¡miércoles! Yo me encontré con muchas cosas que al final hubo que arreglar, hay muchos inconvenientes, hay que arreglarlos y tenemos que hacerlo. Yo me encontré con una nómina de 48 funcionarios, que tocaba digitar uno a uno y que tocaba hacerle, por cada uno había que hacer siete u ocho registros para hacerle la provisión. Ya hoy tenemos un programa de nómina electrónica. Sí nos hemos demorado, uno tiene que ser claro y responsable con lo que dice, sí nos hemos demorado. ¿A qué costo? Si vemos más adelante, colócame la norma de la nómina electrónica... Si vemos más adelante, voy a ir empatando temas. ¿Qué dice el concepto de la nómina electrónica?, la resolución 013 y yo resalto la parte que dice: ¿Quiénes están obligados a presentar nómina electrónica? Sujetos obligados a generar y transmitir para validación del documento soporte. Entonces dice son aquellos contribuyentes que realizan pagos o abono en cuenta, que se derivan de una vinculación por una relación laboral o legal y reglamentaria y por los pagos de pensionados a su cargo. Hasta ahí nosotros, yo pago nómina, ojo con lo que sigue ¿Cierto? ...que requieran soportar los costos y deducciones del impuesto sobre la renta y complementar impuestos descontables en el impuesto sobre las ventas.

Señores, yo no generó, yo no declaro renta sobre las cuotas de administración, por ende no me debo descontar, no estoy diciendo que no la debo presentar, que es otra cosa diferente. Yo la estoy presentando, pero hay muchas diferencias en que de pronto me van a sancionar. La respuesta es muy sencilla, si mañana o pasado mañana la DIAN me dice: lo voy a sancionar porque usted no me presenta nómina electrónica. Yo le digo: demuéstreme dónde me estoy descontando ese costo o gasto, si yo no presento declaración de renta. Y yo lo voy a ser tan tonto, de sobre los ingresos grabados, es decir los \$200'000.000 que me paga Caja Social ir a descontarme algo que no tiene efecto de causalidad. Sigo adelante con los estados financieros.

Continuando con la cartera de \$876'907.000 baja por favor y ya vuelves. Esos \$876'000.000, tienen unos intereses de mora de \$791'184.110 ¿Qué significa? Que les deben más de \$1.100'000.000, pero acá también ¿Qué es claro? Que los intereses de mora no ingresan al estado de resultado, sino hasta cuándo son efectivos. Me explico, ustedes se pueden imaginar, por eso siempre digo eso es una muy buena política que ustedes siempre han tenido, ¿Ustedes se pueden imaginar donde yo hubiera cargado esos \$791'000?000 al estado de resultado? Pues no tendrían la pérdida, tendrían una utilidad de papel y todo el mundo hablaría de los excedentes de papel, una muy buena práctica contable. Volviendo a la cartera de esos \$876'000.000 a ustedes señores delegados les adeudan \$266'000.0000. ¿Qué significa? Nace en sus bloques la necesidad de algún proyecto. Ustedes hacen el proceso, el debido proceso del acta, de todo el proceso y nos informan a nosotros, vamos a hacer el proyecto de ascensores, vamos a recoger de a \$100, señores administración comience a cargar, la administración es el canal que les recauda sus dineros, porque básicamente es la responsabilidad de la administración.

En su factura les llega la cuota de administración, les llega la cuota de la energía y nace el concepto de ascensores y comenzamos a recaudar. Más adelante también van a ver cómo lo tenemos separado en el patrimonio, tenemos que tenerlo separado para poder tener control sobre los recursos. De tal manera que, si alguien pidiera la plata, nosotros le decimos, le voy a devolver lo que está en la cuenta de ahorro cash y lo otro vaya cóbreselo al vecino, porque no ha pagado ¿Correcto? Entonces de eso hay una cartera de \$226'000.000.

Tenemos unos anticipos y avances de \$3'847.000. Unos ingresos por cobrar de \$70'000.000. Cada vez que pasa un mes, el área de contabilidad hace un proceso que se llama causar los intereses. Las inversiones están en el banco, ellos ganan intereses 30, 60 y 90 días, pero la realidad es que yo los debo causar en mi contabilidad, esos son los dineros que el banco me

adeuda por las inversiones que están corriendo. Unos deudores varios de \$11'254.000. Y un deterioro de cartera de \$158'661.000.

¿Qué pasa con este deterioro de cartera? Para este año, a principios de este año si la memoria no me falla, nos llegó un caso que prescribieron 5 años, prescribió ¿qué quiere decir? El juez le dijo a la administración “no le voy a reconocer esos 5 años”. Por ende, la copropiedad lo que hace es, como ya hay una orden judicial va a tener que castigarlo, porque el juez le va a cobrar de un tiempo para acá, pero yo voy a tener que depurarlo. Por ende, lo que va a ser la administración es tomar de esa provisión y castigar lo que el juez determina, para que no se vea afectado el P y G.

El deterioro de la cartera se hace de acuerdo a la ley. Cada año cogemos y miramos cómo está nuestra cartera y miramos si hacemos una regla de 3, un 33,33% y vamos haciendo eso, para que podamos tener relación y todo se comporte así. Es decir, tenemos unos deudores de \$803'000.000, repito, sin intereses... bajamos. ¿Qué tengo en propiedad planta y equipo? La maquinaria que la copropiedad tiene para el manejo de su operación. Eso tiene un desgaste natural y hay que hacerle una depreciación ¿Correcto? El total del activo vale \$4.558'776.785, frente al año inmediatamente anterior, tuvo un incremento del 5%.

Ahora voy al pasivo ¿Qué es el pasivo? Lo que la copropiedad deuda y aquí tenemos que separar varias cosas, lo que le adeudo a mis proveedores y lo que le adeudo a ustedes y lo vamos a ver de la siguiente manera: Inicialmente, en las cuentas por pagar tengo \$371'000.000 de la siguiente manera: A mis contratistas \$60'243.878. La retención en la fuente para pagar, nosotros somos agentes retenedores ¿Qué significa? Que cada una de las personas que nos presta un servicio, o a ustedes o a nosotros, tenemos que practicarle la respectiva retención en la fuente. Se viene haciendo, a 31 de diciembre la retención en la fuente fue de \$10'064.839. ¿Qué más tenemos? Las retenciones y aportes de nómina, como yo siempre lo he expresado, ustedes tienen una planta de personal que presta el servicio directamente contratado por la administración, más o menos a 31 de diciembre son 52 funcionarios.

Aquí solo hay 3 personas que trabajamos por honorarios: El señor revisor fiscal, el señor abogado y el señor contador. No tenemos vínculo laboral. Los otros funcionarios tienen contrato y por ende genera una carga laboral que debe quedar expresa en los estados financieros. Recordemos que yo el 14 de febrero pago las cesantías del año inmediatamente anterior, pero tengo que afectar el estado financiero del año inmediatamente anterior. Pagó primas, pago cesantías, pago intereses, todas las aranelas de la norma, aquí está la parte de retenciones y aportes de nómina, la salud \$23'366.410.

¿Qué es esto de cuotas a devolver? \$119'00.000. Muchos de ustedes tienen algo que llaman cuartos de culatas. Los cuartos de culatas los administra la administración, porque hay muchos de ellos donde la administración tiene equipos, en fin una serie de cosas o están arrendados, pero ¿Qué hacemos nosotros? Los cobramos en la factura y hacemos un traslado: 70% para ustedes 30% para la administración. Por eso es claro que hay muchos de ustedes que cuando necesitan recursos, nos dicen “oiga, déme plata de” y nos dicen de donde, muchos de ustedes nos dicen “déme plata de cuarto de culatas”. Y el cuarto de culata tiene una ventaja y es que no tiene cartera, esa es plata líquida, esos son recursos de ustedes, nosotros tenemos que tenerlos previstos por si todos nos piden esos dineros: \$119'000.000. Los acreedores varios \$10'961.000. Impuestos, gravámenes y tasas: el IVA: nosotros desde hace mucho tiempo desde que yo llegue a la copropiedad siempre estuvimos insistiendo: ahí hay que cobrar el IVA. Pero revisando el acta, pueden revisar las actas, había mucha duda, porque es que eso no es un local, eso no tiene matrícula, eso era una cafetería, eso en otro lado lo hacen, lo manejan así, el banco si, el banco no. ¿Me dejas ver el concepto del abogado por favor?

¿Qué hizo la administración? La administración no se quedó quieta ni callada, vamos a consultar a los que saben. Buscamos un abogado especialista, el doctor Ricardo Sabogal,

como lo pueden ver, un abogado especialista en propiedad horizontal, le pedimos un concepto y él dice lo siguiente: En consecuencia, -no les voy a leer todo el concepto porque son 10, 20 hojas-, en consecuencia las personas jurídicas organizadas como propiedad horizontal que desarrollen actividades comerciales y presten servicios gravados, son responsables del impuesto sobre las ventas y por lo tanto deben facturarlo, declararlo y pagararlo. Esto no lo dijeron ayer, esto no lo dijo nadie hace 6 meses, esto lo dijo jurídicamente un abogado y nos lo dijo hace más de un año. Ustedes dirán, se lo dijeron Humberto ¿Por qué no salió a hacer el proceso? Aquí hay que solucionar tantas cosas, tantas cosas, que vamos poco a poco, hoy estamos en la norma, ustedes se dieron cuenta que a partir del 1º de abril entramos a cobrar IVA sobre la cancha de fútbol, sobre el... vamos a cumplir.

Continúo acá, déjame el concepto del abogado por favor: ...De modo que, para una propiedad horizontal, sea de uso comercial, mixta o residencial, la explotación de zonas comunes, en principio dedicadas de manera exclusiva a los comuneros en tanto que se explote comercialmente y corresponde a operaciones gravadas conlleva dicha responsabilidad. Baja por favor con el concepto del abogado. Hemos extractado lo que creemos más importante. La otra parte donde dice que somos responsables del IVA por favor. Aquí vemos el concepto, pueden tomarlo y dice: Artículo 1.2.1.5.3.2 del decreto 2550 del 2017 determina que entidades sin ánimo de lucro... la copropiedad en un comienzo es una entidad sin ánimo de lucro, deja de ser con ánimo de lucro, en la parte del régimen ordinario, cuando alquila los locales o el local... dice: del 2017 determina que las entidades sin ánimo de lucro originadas en el régimen de propiedad horizontal que destinen alguno o algunos de sus bienes o áreas comunes a la explotación comercial, pertenecen al régimen tributario ordinario.

Explico, yo percibo \$4.000'000.000. De \$4.000'000.000 yo recibo \$200'000.000 por los arriendos. Yo voy a declarar sobre los \$200'000.000. La norma de tajo me dice, "excluya los \$4.000'000.000" pero yo debo asociarle gastos a los \$200'000.000. Pues yo voy a tener que pensar en que no le voy a asociar gastos que, aunque cumplan el efecto causalidad ¿Y qué es la causalidad? Cuando Mauricio sale y compra y va a la tienda porque él dice "yo necesito comprar una puntilla porque la pared se me va a caer", él va y compra la puntilla, el señor le dice venga Mauricio yo no doy factura electrónica y Mauricio por el afán soluciona el problema. Esa factura tiene efecto de causalidad con la copropiedad, pero esa factura tiene un problema: fiscalmente puede ser desconocida, pero contablemente es válida.

Cuando uno hace las declaraciones de renta y me meto en varios temas, yo hago una contabilidad, mi contabilidad que les estoy mostrando el día de hoy, es una contabilidad contable. Pero cuando yo presente declaración de renta hago una contabilidad fiscal, son 2 cosas totalmente diferentes. Hay ciertas facturas que contablemente cumplen, pero hay ciertas facturas que fiscalmente no cumplen. A nosotros nos mostraron una factura con el 22222, ese documento es válido. ¿Quién le dijo que no era válido? Se supone que Mauricio tiene que salir a la calle y decir "todo me lo factura con el NIT", pero también tengo que mirar la operación. Cuando yo miro la operación, entonces me iría todas las veces a Carulla, Carulla me facturaría, hago un convenio con una ferretería, hago un convenio con todos, para que pueda entrar no en la legalidad, porque las cosas se están registrando de acuerdo a los hechos causados, pero contablemente repito, esa factura es válida, tiene efecto de causación, pero no tiene efecto fiscal.

Continúo. ¿Qué dice acá? "por lo que para determinar su renta líquida gravable deberá cedular sus ingresos". Lo que les acabo de explicar, yo tengo ingresos gravados e ingresos excluidos, gravados los arriendos, excluido todo lo demás, hasta el momento. Hago esa cedulación. Y dice, "por lo que para determinar su renta líquida gravable deberá cedular sus ingresos, costos, ganancias, activos y pasivos para determinar cuáles corresponden al desarrollo de la actividad propia de la copropiedad, las cuales se consideran no gravadas y no harán parte de la depuración de la base gravable del impuesto; y cuáles son percibidos o incurridos para el desarrollo de actividades comerciales, las cuales estarán gravadas por el impuesto de renta.

Conclusión: Cuando yo haga mi declaración de renta de la copropiedad, yo la voy a hacer sobre \$200'000.000 o el número que me diga cuánto percibí por las zonas comunes y me descontaré aquellos gastos que tengan relación de causalidad con ese ingreso. Me voy a explicar: yo no me puedo descontar toda una nómina electrónica, yo no me puedo descontar todo el servicio de vigilancia, yo no me puedo descontar toda una serie de cosas, porque todo no tiene relación de causalidad con ese ingreso. Hago una depuración ¿Con base a qué? A que primero, fiscalmente el documento soporte cumpla, fiscalmente el documento que me voy a descontar cumpla las normas que me pide la DIAN. Estados financieros por favor, continúo.

Este IVA nosotros lo estábamos pagando cuatrimestralmente, arrancamos creí que a pagar lo cuatrimestralmente \$22'000.000. Hoy por los ingresos de la copropiedad estamos sujetos a presentarlo cada dos meses, cada dos meses lo recogemos. Es más, es tan así que yo podía haberme descontado IVA, nosotros no nos descontamos un solo peso del IVA, nuestro IVA pasa totalmente limpio a la declaración y se paga el 100% del recaudo. Seguimos: obligaciones laborales \$82'212.265 lo que les explicaba hace unos minutos, es toda la parte de la carga laboral que genera el personal que trabaja con la administración, cesantías, vacaciones.

Pasivos estimados y provisiones: Esto es un servicio público que por su dinámica se causa, el servicio del acueducto se causa este mes, pero se paga en el mes siguiente, esa es la dinámica yo siempre trato de causarlo para manejar eso. Y los ingresos recibidos por anticipado, son aquellos dineros que ustedes consignan de demás, alguien tiene que pagar \$100 y paga \$105, alguien consigna de demás pero que se cruza al siguiente mes, son esos recursos. Esas cuentas por pagar suman \$371'864.000.

Ahora vamos a un rubro muy importante: Otros pasivos. Dentro de esos otros pasivos ustedes miran el peso de estos pasivos son \$3.145'198.099 en donde los dineros facturados para terceros suman \$2.720'706.000. Si ustedes vienen mañana a pedirme esa plata, porque ustedes dicen, ustedes señores administración me deben esos \$2.000'000.000 ¿Nosotros que salimos a hacer? Yo les decía que en la parte de arriba hay \$250'000.000 en ascensores, que hay mil y pico de millones en inversiones ¿Correcto? ¿Yo que salgo a hacer? Le entrego lo que tengo en efectivo, espere que se cancele la inversión y vaya donde el vecino y le cobra porque nosotros tenemos que responder por eso.

Muchos me dicen ¿Usted cómo maneja la contabilidad de esta manera? Si es que nosotros no somos un pasivo, sí, son un pasivo para la administración, esos dineros no son míos, esos dineros son de todos ustedes y contablemente ustedes ¿Qué son? Pues una deuda, yo tengo que devolverla y demostrar que son de ustedes. Muchos me dicen ¿Pero usted cómo maneja la contabilidad? Si es que yo no veo entre la contabilidad el mantenimiento del ascensor, yo no tengo ascensores, los que tienen ascensores son ustedes, yo soy el canal para pagar, pero nunca encontrarán en mi contabilidad ni ascensores, ni mantenimiento de ascensores por esa razón, porque yo siempre me manejo por esta cuenta. Ustedes necesitan que yo les pague el mantenimiento de ascensor, vamos, miramos cada uno de ustedes cuánto tiene en esta cuenta y le decimos le pagamos, cada mes le pagamos.

¿Qué pasa con estos depósitos recibidos? \$423'423.000. Hace un año, repito, cuando tuvimos la conversación aquí sobre el presupuesto les dije: la copropiedad tiene unas malas políticas contables, crean provisiones de papel y eso está mal, porque el deber ser es que si yo creo una provisión saque la plata y la encaje. Yo les dije hace un año, eso nos va a servir para dos cosas, alimentar esos \$525'000.000 y segundo depurar los estados financieros por las malas prácticas contables. Hoy la administración de esos \$423'000.000 ya tiene plata, tiene CDTs por \$166'000.000 y tiene CDTs por \$255'000.000 por la recuperación de cartera, los vamos a necesitar y piensen en ese número cuando estemos desarrollando el presupuesto, los vamos a necesitar. El pasivo, \$3.517'062.448. Repito, el rubro más alto son los \$2.720'000.000.

El patrimonio, ¿cómo está conformado el patrimonio de la copropiedad? Un patrimonio de \$1.041'000.000 con un fondo de imprevistos de \$1.113'968.000, frente a un patrimonio del año inmediatamente anterior de \$1.199'000.000. Señores asambleístas, ustedes en alguna reunión plantearon el arreglo de las cubiertas, con vitrina, el trabajo en alturas. Gracias Don Carlos, el trabajo en altura. Y ustedes aprobaron que los recursos salieran del Fondo de Imprevistos, porque ustedes son los únicos autorizados para que puedan tocar eso. Por eso hay una disminución, pero miren que la disminución no es tan significativa como se ha pagado la obra, porque viene a una provisión mensual que juiciosamente venimos haciendo, entonces aquí tenemos y de esos \$1.113'000.000 y yo les explicaba que están encajados en CDTs. La pérdida contable, como lo digo una pérdida contable, un déficit contable de \$115'716.000.

Unos resultados de ejercicios anteriores de \$218'000.000, que esto va a pasar, pues cuando ustedes aprueben los estados financieros pues básicamente yo voy a cruzar esa pérdida contable con esos excedentes contables y el número va a cambiar una operación matemática. Y una adopción de NIIF de \$175'221.000 siempre la van a ver en sus estados financieros, ese fue el comportamiento y el análisis que el contador de ese momento cuando nacieron las NIIF hizo la depuración. Nuestro patrimonio \$1.041'714.000. El total del pasivo y el patrimonio \$4.558'000.000, exactamente el mismo del activo. Hasta ahí he barrido el estado de situación financiera. Señora presidenta ¿Sigo o tienen alguna pregunta?

Presidenta: ¿Entonces usted ya terminó su informe?

Humberto Forero, Contador: Me falta el P y G, estado de resultados.

Presidenta: Ok, entonces para este momento sería.... Entonces ustedes opinan que termine y luego entonces iniciamos con las preguntas, recuerden que son dos minutos por cada persona.

Humberto Forero, Contador: Perfecto, como los estados financieros son un todo, entonces ahora vamos al estado de resultados. ¿Qué es el estado de resultado? Es lo que yo causo en los ingresos independiente de lo que me paguen, yo puedo causar \$4.000'000.000, pero si no me pagan si no \$3.000'000.000, tengo una cartera de \$1.000'000.000 llamo flujo de caja. La contabilidad de la copropiedad, como todas las contabilidades es de causación, yo aquí a nadie por más que usted deba o no deba, no le puedo dejar de causar, yo causo la cuota de administración ¿Correcto? ¿Qué cause? Me voy a ir un momentito acá para estos \$4.000'000.000: otras actividades de servicios comunitarios \$4.917'329.000 qué es todo lo que yo causé a excepción del alquiler de las zonas comunes, ese es mi ingreso base en mi operación. Yo vivo, o la administración vive en un 95% del pago de la administración y sus demás arandelas.

Aquí vemos actividades de alquiler \$297'151.054 ¿Qué significa? Esos \$297'000.000 es lo que me pagan la Caja Social y almacenes Carulla. Carulla tiene una zona que yo le cobro, cuando digo "yo" - la copropiedad, porque es una zona común de uso exclusivo donde creo que tienen unas plantas o algo aquí, una planta eléctrica, ese cuarto se lo cobramos, le cobramos eso y eso es lo que genera el IVA que se desprende, más aquí el alquiler, eso nos generó \$297'000.000.

Yo les hablaba a ustedes de los intereses de mora de los \$700'000.000. Miren, de \$700'000.000 no recaudamos sino sólo \$14'000.000 porque los intereses de mora muchas veces son inciertos. El juez puede decir taso a que se paguen, tasas a que no se paguen, o como nos pasó, se perdieron 5 años y voy a perder un poco de plata que lo voy a sacar de las cuentas de orden y de la cartera. No voy a afectar el estado de resultado. Pero también es claro que ustedes tienen unos descuentos por pronto pago \$334'353.000 para un total de ingresos de \$4.894'000.000.

En la parte de otros ingresos manejamos los rendimientos financieros, lo que, yo el 31 de diciembre le reconozco a cada uno de ustedes, los que tienen inversión, unos intereses, no lo

hago mensual por la dinámica, no sería muy fácil para nosotros. Nosotros mes a mes los vamos causando y a 31 de diciembre yo digo el bloque A1-A2, discúlpennme que lo ponga, A1-A2 tiene inversión, le reconozco lo que el banco me entregó, se lo trasladó a esa persona. Pero como la administración también tiene inversiones, pues también tiene que ganar, en su defecto tuvo que ganar \$46'354.000. Las recuperaciones \$41'818.000. Las indemnizaciones, la compañía seguros nos entregó \$17'511.713 hacemos la reclamación, la compañía de seguros nos paga una indemnización. El ingreso de ejercicios anteriores \$10'159.000 que corresponden a consignaciones por identificar, que se mandaron, eran del 2023 hacia atrás y ya tomé la determinación de, venga vamos depurando un poquitico los estados financieros, van contra el ingreso. El total de los ingresos, \$5.010'672.000 eso fue lo que yo causé.

Ahora ¿En qué invirtió la copropiedad de esos \$5.000'000.000? Vamos al rubro de personal, costo de personal. Pásate al presupuesto por favor. Para el año 2025, en el rubro personal por favor, miren la figura, ustedes habían aprobado \$1.727'350.000, miren lo que la copropiedad se gastó \$1.602'914.453, 124. Hay ahorro, la pérdida no está ahí. Sí, es claro la copropiedad paga una prima de vacaciones que ustedes como asambleístas tomarán la mejor decisión, eso es claro, una prima extralegal discúlpennme, que son 10 días por cada año de las personas que trabajan en la copropiedad. Cuando uno entra a mirar ese número, lo vamos a ver más adelante, ¿qué hay que hacer?, mirar el peso de ese número frente a la pérdida. Repito, no quiero sesgar ninguna decisión. Yo fui muy claro cuando arranqué, yo soy externo, yo soy un contratista más. Pero qué quiero: que las decisiones que se tomen beneficien absolutamente a todos, con el conocimiento y causa de lo que es. Sigo adelante.

Vamos al presupuesto, vamos al estado de resultados. Los costos de personal repito, \$1.602'914.452, los honorarios \$157'159.516, aclarando varias cosas: de ahí, de ese rubro contable salen: lo que me pagan a mí, lo que se le paga al revisor fiscal, lo que se le paga al jurídico. Ojo al jurídico se le paga por sus conceptos, por sus acompañamientos, porque cuando salen a proceso jurídico quien paga los honorarios es el deudor, o sea, de aquí no sale. Recordemos también que la copropiedad hizo una auditoría, hubo unos dineros que pagar, \$21'000.000 salió de ese rubro. Y eso no estaba presupuestado. Recordemos también que al doctor Alvira nos entregó unos casos, pero él los llevaba en un proceso y hubo que pagarle unos honorarios, ese valor sale de los honorarios, por eso ese valor se sobre ejecuta.

Los seguros, yo siempre les he dicho, las malas políticas contables. Vamos al presupuesto. Cuando hicimos un presupuesto, la copropiedad llevaba a su contabilidad al ingreso, la cuota del seguro que les cobraba a ustedes y llevaba el gasto lo que le pagaba a la compañía de seguros. Error, porque es que el seguro lo pagan ustedes por aparte ¿Ciento? Es como si hiciéramos una cuota extraordinaria, yo soy el canal que recojo, no sale nada de mi bolsillo y pagó. Cuando ustedes ven el presupuesto... en los ingresos por favor. Cuando ustedes ven el presupuesto, miren, seguro bien común \$432'000.000, seguro de garaje \$27'000.000. No tiene ningún rubro presupuestado, porque este año se pudo hacer la modificación que más adelante podemos hablar, porque tenemos que enderezar la contabilidad. Y enderezar la contabilidad significa desde el punto de vista tenemos que hacer el ejercicio como debe ser.

Ustedes eran la única copropiedad que yo conozco que pasaba el seguro por el ingreso y por el gasto. No, eso está mal, vamos a pasar por una 28 y así lo estamos haciendo este año. Pero tiene un agravante, es qué me dicen "es que la copropiedad hizo de más \$557'356.000". Falso, falso. Porque si ustedes ven, miren que el seguro en el gasto tampoco está presupuestado, mírello acá. O sea ¿El efecto cuál es? Cero. Es decir, de estos \$557'356.000 yo le quito los \$459'000.000 y yo recibí de más solamente \$97'000.000. Esa es la realidad, eso lo dice el balance, eso lo dice el estado de resultado, eso lo dice el presupuesto. Yo no puedo analizar estados financieros si no lo hago como un todo, señores, porque ahí está la respuesta. Sí hubo una pérdida contable, sí. Pero yo no puedo decir que recibí \$557'000.000 de demás.

Vamos al estado de resultados. Continuando con el estado de resultados miren los seguros \$459'763.000. ¿Qué estoy proponiendo para este año? No va a pasar, ustedes no van a encontrar más en el estado de resultados ni ingreso, ni seguro, va para otra cuenta. No quiere decir que no haya control, control sí va a haber, pero ya no va a pasar por el P y G de la copropiedad. Servicios y contratos \$2.100'282.000. ¿Qué llevamos ahí? El contrato de vigilancia y los servicios públicos. Ustedes bien saben que hoy nos encontramos en reducción de horario de horas y la vigilancia sufre dos incrementos al año: el primer incremento el 1° de enero, y el segundo incremento el 15 de julio, porque ya este año vamos a terminar a 42 horas... ¿Sí? ah bueno Mauricio me corrige. Vamos a terminar por ende ese cargo o ese sobre valor nos lo cobran a nosotros, ahí está: \$2.100'000.000 si yo miro mis gastos más del 50% no pasa solo aquí señores, en todas las copropiedades más del 50% de los presupuestos se los lleva a la vigilancia ¿Correcto? \$2.100'000.000.

Gastos legales \$959.863. Es lo que Mauricio usa por si tiene que sacar representaciones legales, en fin, poderes. Mantenimiento y reparaciones \$446'364.221 es todo lo que la copropiedad invierte para sus diferentes mantenimientos. Depreciaciones, me detengo en depreciaciones y provisiones, vamos al presupuesto por favor... Miren que las depreciaciones se ejecutaron, pero no tenían presupuesto. Miren que la provisión, yo les hablaba de una provisión de cartera que hice para un caso que se perdió: \$16'000.000. Estos dos rubros no tienen presupuesto, pero si se ejecutaron: \$16'000.000 y \$25'000.000 hacen parte de este número: \$115'000.000. Ahí está la pérdida, parte de la pérdida más todo lo que les he comentado: está la pérdida con la provisión, la depreciación, los gastos de honorarios que se le entregaron al doctor Alvira, lo que se le pagó a la...

Entonces, los diversos son \$177'622.000 donde está toda la parte las asambleas, toda la parte de elementos de aseo y cafetería, toda la parte de papelería, toda la parte de otras actividades que van encaminadas a estos \$177'000.000. Las provisiones, como ya las vimos. Los gastos financieros \$7'254'151 y los gastos extraordinarios \$131'478.000. ¿Qué sale de acá los \$131'000?000? Nosotros hacemos una provisión de 2,5% del fondo de imprevistos, también se ha recalcado varias veces. Ustedes tienen aprobados 2,5% cuando la norma dice el 1%, pero ustedes en su reglamento tienen el 2,5% mensualmente hacemos la respectiva provisión y está contabilizado en esto. Tiene unos gastos diversos de \$96.000, para un total de gastos de \$5.126'388.000. Muy fácil, cuando yo enfrento los ingresos menos los gastos tengo una pérdida contable de \$115'716.593. Señora presidenta he terminado, muchas gracias a ustedes por la atención.

Presidenta: Bueno gracias, entonces para organizarnos vamos a dar la palabra por zonas, sí la zona A 2 personas que tengan preguntas, la zona B, la C y la D... y recordemos que máximo dos preguntas por cada persona, o sea no pregunta a, b, c, d, e, f... Si, eso ya está claro, ya está claro sí señora.

Consuelo Velandia, A8: Buenas noches, mi nombre es Consuelo Velandia del bloque A8, nosotros estamos muy preocupados porque recibimos la noticia de que no se pagó el mantenimiento del ascensor en unos meses del año 2023 y 2024, cuando estamos revisando y todos los del bloque A8 y A9 hemos pagado puntualmente ¿Qué paso?

Humberto Forero, Contador: Bueno, muchas gracias por la pregunta, yo les iba a tocar ese tema. Nosotros con Scala, uno tiene que ser muy realista. No sabemos quién tiene peor desorden a veces, si nosotros o ellos. Uno tiene que tener, cuando uno se equivoca, uno dice me equivoqué, reconoce. En el año 2023, Scala en su desorden, o no hizo llegar factura de 11 bloques o las hizo llegar, pero al área financiera no llegaron. Por ende, esas 11 facturas no se pagaron, ustedes recibieron 11 bloques, que ojalá todos estén aquí, recibieron una comunicación de parte de la Administración dónde les decíamos a ustedes les aparecen debiendo facturas del 2023 tales, tales y tales y del 2024 tales, tales y tales, vengan. No se pagaron. Pero también es claro, la plata no salió, no salió de las cuentas. No es que tengamos

que volver a pedir la plata, no, la plata está ahí. ¿Qué estamos buscando desde el área contable? Una reunión con los 10 u 11 y con Scala para aclarar esos temas.

¿Entonces cuál es la invitación? Una vez salgamos de la asamblea, el compromiso es: hagamos una reunión aquí, vengan los 11 delegados, vengan Scala. Nosotros ya les hemos demostrado a los delegados que han ido a nuestra oficina a decirle "no les hemos pagado", pero también es claro, es importante que ustedes como delegados, el 31 de diciembre pidámosle a Scala y pidámosles a todos esos proveedores el respectivo paz y salvo. Porque también es claro, por la tipología de la copropiedad, Scala manda y manda y manda y aquí no tenemos un ascensor, tenemos demasiados ascensores. Eso fue lo que pasó, yo los voy a invitar nuevamente como les digo a una reunión para aclarar, pero repito, los recursos no han salido.

Consuelo Velandia: Y la otra pregunta es ¿Por qué se cambió la presentación del recibo de administración?

Humberto Forero, Contador: Bueno, eso ya lo habían tocado, pero lo aclaró, el doctor Ricardo, ustedes recordarán, él hizo recomendación, se planteó al interior, porque se perdía mucha plata en los procesos jurídicos. Ustedes tenían demasiados conceptos, por lo cual repito, intentamos organizar, no debe tener sino un concepto. Ustedes tenían el fondo e imprevistos separado, ustedes tenían la cuota separada. Hoy lo que hicimos fue unir todos esos conceptos para facilitar, no tanto a contabilidad porque no vamos a perder ningún control, pero para facilitar el cobro. Es que saben cuál es el problema, es que el que está al día no le genera ningún problema a la copropiedad, es el que está en mora, por eso se hicieron los cambios.

Adriana Marroquín, A1: Buenas noches, mi nombre es Adriana Marroquín, yo soy de bloque A1, tengo una duda, puede ser un poco ignorancia, no sé, pero me queda la duda y prefiero preguntar. Aquí donde dice rendimientos financieros yo veo un cambio súper grande del año pasado a este ¿Por qué?

Humberto Forero, Contador: Buena pregunta, resulta que, por las malas políticas contables, durante yo no sé cuántos tiempos dejaron una plata allá, casi \$400'000.000, allá. Cuando uno entra a depurar los estados financieros dice, pero oiga ¿por qué no le han reconocido nada a los bloques? ¿Sí? Esa idea de verdad que tocó trabajarla y llevarla, porque eran siempre... Yo pienso que ya llevaban más de 5 o 6 años, metiendo allá en ese canasto, pero no les entregaban a ustedes ¿Al final que se hizo? Reconózcale a los bloques lo que les corresponde y lo demás, en aras de depurar, ingréselo a la contabilidad de la copropiedad y eso fue lo que se hizo.

Carlos Yesid Soto, B19: Buenas noches, Carlos Yesid Soto, B19. Yo tengo una pregunta ¿el castigo de cartera fue \$154'000.000? ¿Le escuché bien? ¿O le escuche mal?

Humberto Forero, Contador: No, no, para este año solo afecte la provisión en \$16'000.000, cada año se hace el ejercicio de mirar cómo está la cartera y matemáticamente se saca un coeficiente.

Carlos Yesid Soto, B19: Pero la del año pasado fue eso ¿Ciento?

Humberto Forero, Contador: A ver, uno un inmueble que el juzgado determinó que se va a perder, ya lo contabilizamos en enero ¿Sí? Vamos a perder \$103'000.000, pero a nosotros directamente ¿dónde nos va a pegar?: en las cuentas de orden. Porque también es claro que tiene como \$60'000.000 de intereses, van a salir del rubro de cuentas de orden, el capital va a salir de la provisión.

Carlos Yesid Soto, B19: Pero a lo que voy yo es que hay una cartera de \$800'000.000 ¿Ciento? Entonces dentro de esa cartera, qué proporción está en proceso ejecutivo y cuál es el

pronóstico de esos procesos ejecutivos. Porque si cada año vamos a perder esa cantidad pues es bastante...

Presidenta: Bueno, eso ya se había resuelto en la asamblea del 29. Por la zona B, otra persona.

Carlos Yesid Soto, B19: Tengo otra pregunta.

Presidenta: A bueno, entonces le va a responder el abogado.

Ricardo Ordoñez, Abogado: Buenas noches, a ver, yo ya había hecho claridad sobre los procesos ¿Sí? La cartera en general de Paulo VI, el porcentaje de éxito de recuperación es complejo, yo me atrevería... Pues, no me gusta dar porcentajes, porque es como brindar una expectativa, pero quizás de un 60% si no es que es un poquito menos. Por lo que les digo, los procesos de cartera en Paulo VI, uno, tenemos muchos procesos que son antiguos, o sea está el riesgo de la prescripción, que fue lo que yo ya les hablé en la asamblea pasada, bueno en la primera etapa de esta asamblea. Eso genera un riesgo de pérdida, pero realmente es un castigo para el acreedor por no ejecutar su actividad dentro de los tiempos, pues eso obviamente en algún momento, así como ya hemos venido castigando la cartera, por así llamarla va a seguir generándose eso, porque es que están muy inflados algunos valores.

Era lo que yo les decía, en un caso puntual eran \$50'000.000 de intereses y a la hora de la verdad no eran \$50'000.000 eran \$10'000.000 o \$15'000.000, entonces eso va a ir reduciendo. ¿Entonces qué va a ir mostrando eso? La realidad de una cartera como la de Paulo VI. Conforme nosotros vayamos avanzando, lógicamente se van a presentar estás reducciones, carteras de \$100'000.000 ya no van a ser \$100'000.000 sino que van a ser \$20'000.000 van a ser \$30'000.000. Eso más allá de la pérdida o como ustedes lo quieran denominar lo que implica es una realidad de la cartera. Y hay algo en lo que tiene que ver con la recuperación, hay 3 factores aquí: Uno, es que de pronto por ahí el 50% de los deudores son personas que ya han fallecido, entonces eso complica porque hay que demandar a los herederos, los herederos nunca hacen el registro porque no quieren, por cualquier razón personal, eso complica mucho un proceso, porque nos lo alarga un año más, hasta 2 años más de pronto y la recuperación es compleja.

Dos, los propietarios que están vivos no tienen otro tipo de inmueble y muchas veces estos inmuebles o tienen otro embargo o tienen una afectación a vivienda familiar. Y al tener cualquiera de estas 2 circunstancias, pues no me permite embargarlos ¿Sí? Eso también nos complica a hora de recuperar, porque no tenemos qué embargar. Cuentas bancarias se embargan, pero el recaudo de una cuenta bancaria o el porcentaje de lograr un recaudo de una cuenta bancaria es muy bajo, es un 20% o 30% si la persona es solvente. Si no, pues es nulo. Entonces todo eso va complicando.

Lógicamente nuestro trabajo es buscar opciones de embargo y así es como lo hemos hecho, ya con la administración hemos hecho investigaciones, eso tiene un costo, aunque es bajo, pero igual se han hecho investigaciones porque la idea del proceso ejecutivo, más allá del proceso normal que digamos es un proceso ordinario que no tiene mayores complejidades es lograr embargos, ahí está la clave de todo el proceso. Entonces eso es complejo, es un porcentaje de éxito me atrevería a decir qué es entre 50% y 60%, lógico eso depende de cada caso, por ejemplo, el del ministerio esperamos que sea del 100% porque evidentemente es una cuestión de trámites para lograr una recuperación y así dependerá de cada caso pero el porcentaje puede ser ese.

Humberto Forero, Contador: Señora presidenta, es que quería hacer una acotación si me regala... Se me pasó mostrarles algo muy importante. Déjame ver la torta del IVA, la torta de la DIAN... eso lo puede hacer uno cuando tiene las claves lógicamente... esto es público,

cuando uno ingresa a la página de la DIAN, la DIAN le muestra está figura, la van a ver ustedes ahí. La traje porque me parece muy importante que ustedes conozcan como estamos. Esto que está aquí, que está en naranja dice "al día", a hoy, está torta está saca al día de hoy, esta es información al día ¿Y ven que tiene una rayita? Deuda vencida, miren lo interesante, vamos a picar, por favor siguiente donde dice: tiene una deuda vencida de \$4.000, pero no solo los \$4.000, miremos lo que va a pasar acá, con excedente \$8'000.000 y con un saldo a favor \$19'000.000. Vamos a seguir adelante. Miren el saldo, sigue con la de hoy, con la de 4.000 es una declaración del 2010 de una retención en la fuente. Los saldos con excedente de \$8'000.000 son correspondiente del 2007, 2012, 2013, 2015, 2016 del 2020, suman eso, no me explico cómo una declaración de retención tiene saldo a favor, pero lo tiene.

Pero lo más agravante es lo que sigue, la copropiedad ya había presentado IVA, vamos allá. Tiene un impuesto sobre las ventas con un saldo a favor de \$19'109.000. ¿Cómo lo hicieron? No tengo ni idea, del 2010 Ese es el estado hoy en la DIAN que se me había olvidado comunicarles. Gracias.

Carlos Yesid Soto, B19: Yo tenía una última pregunta, es sobre las bonificaciones a empleados, tú decías que eso se compara respecto al excedente o a pérdida ¿Cómo fue esto? Y si estás... ¿Escuché que eran extralegales?

Humberto Forero, Contador: Yo básicamente lo que intento es y lo van a ver ahoritica en el presupuesto, tratar de decidir, ustedes tienen los funcionarios de la administración, no sé desde los cuantos años porque yo llevo acá 2 años y ya está, una prima extralegal, esa prima extra legal es de 10 días por cada año laborado. Qué significa, ah la condición es: El personaje que renuncia, el personaje que se despide no tiene derecho. Pero repito, si vimos el rubro de personal, se ejecutó menos de lo que se presupuestó. Claro, eso tiene un papel, es decir la prima pesa sobre esos \$1.600'000.000. Si la memoria no me falla está más o menos sobre los \$42'000.000 lo que le cuesta a la copropiedad esa prima. Ya los abogados decidirán bajo su sabiduría si es legal quitarla, porque yo simplemente hago lo que la asamblea determine en cuanto a este caso.

Voces fuera de micrófono

Humberto Forero, Contador: Denos la oportunidad de presentar... Nosotros traemos para el siguiente punto, 2, 3, 4 presupuestos, diferentes escenarios. Uno de ellos es quitando eso, pero repito, la decisión la toman ustedes. Creo que ya hay un concepto jurídico, porque eso tiene implicaciones, porque alguien dirá "no quítenla, tiene implicaciones. Pero cuando lleguemos al valor del presupuesto van a ver lo que la administración y el Consejo de Administración le traen frente a ese valor.

Claudia Triana, B8: Buenas noches Claudia Triana B8, quisiera preguntar si, pues ustedes han hecho referencia a incumplimientos de carácter tributario que ha tenido la copropiedad ¿Qué incidencias tiene a nivel monetario, multas, para la copropiedad?

Humberto Forero, Contador: Yo no me puedo adelantar a eso, básicamente lo único que yo les puedo decir es: yo creo que en Bogotá requirieron a más de 900 copropiedades, a Pablo VI no, estábamos cumpliendo, hoy estamos cumpliendo al 100%. Alguien dirá no, que falta. Bueno, hoy ya. Nosotros estábamos cumpliendo. Nosotros desde cuando yo llegue, repito desde el concepto del abogado, dijimos vamos a ver. Si miramos las actas del Consejo pues había mucha duda porque es que este local como tal no tiene una matrícula, creo que era una cafetería, en fin. Una cosa no quiere que se desprenda de la otra, pero había muchas cosas que entender. Hoy no hemos sido requeridos, hoy estamos cumpliendo ¿Qué diría yo? Yo no soy abogado, pero qué diría yo: la DIAN está invitando a las copropiedades, venga, actualice el RUT a responsabilidad 48 y comencemos de aquí para allá. A eso está invitando la DIAN ¿Que sería gravísimo? Que no cumpliéramos, entonces no sé qué pueda pasar, pero hoy

estamos cumpliendo que es la tranquilidad que les quiero dar y les mostraba la torta como estamos en la DIAN.

Miriam Bermeo, C1: Yo tengo aquí una inquietud que me preocupa y básicamente está con respecto a las facturas que acabas de nombrar que se colocan las 22, que contablemente son válidas pero que fiscalmente no son válidas. Yo tuve una experiencia ya hace mucho rato acerca de estos informes desde el punto de vista empresa donde yo trabajaba y fue cuestionado justamente porque había unas facturas, estas facturas que venían con una información que no es precisamente la requerida frente a la DIAN, una identificación correcta, tipo de compañía, si es NIT, si es una persona natural o jurídica, su cédula y bueno, estas reglamentaciones que contablemente ustedes todos la conocen. Y lo que se hacía era que esas facturas que venían, así como la 222 la llevaban a un número supuestamente de un NIT que tampoco era válido como varios. Y cuando se entraban a revisar la cuenta de varios, era un valor bastante grande.

Entonces de esa experiencia me quedo que yo personalmente no veo que se deba seguir con esa práctica o una factura cumple o no se acepta. O sea, yo vengo aquí y les traigo una factura que yo coloque 9988 ¿Quién dice que realmente esa factura fue real? ¿O yo me la estoy inventando? Y eso va camino a que se creen vicios y malas costumbres. Entonces si no se puede tener una factura con la información requerida, correcta frente a la DIAN, que pena, no la pagamos o cumplimos o la rechazamos, esa debe ser una política contable para evitar malos entendidos y malas prácticas... Esa es mi primera pregunta... Pues esto es importante y creo que compete a todos, si quieren la digo y si no pues nos la tragamos y después no la peleemos.

Presidenta: Bueno, eso nos sirve de ejercicio, dentro de los 2 minutos, las 2 preguntas sumercé.

Miriam Bermeo, C1: Bueno, pues yo considero que es importante que hagamos este tipo de apreciaciones, 2 minutos, porque es que yo no vine aquí a sentarme a tragarme lo que no me quiero mandar.

Presidente: No, no, tranquila, no nos exalte, eso es lo más importante.

Miriam Bermeo, C1: Bueno, entonces voy para la segunda, en otras oportunidades se había dicho...

Presidenta: Bueno, perdón te interrumpo, en razón a de pronto la falta de explicación de los 2 minutos para las 2 preguntas, tienes 30 segundos para la segunda pregunta.

Miriam Bermeo, C1: Bueno, en concreto de la cuenta de inversiones fondos de proyectos ¿Que se ejecutó? y ¿en qué porcentaje se ejecutó? Porque yo puedo decir sí, fueron \$881'000.000 ¿En qué porcentaje quedó cada proyecto? Eso se había dicho en otras asambleas que era importante que se dijera el cumplimiento y por qué no se había cumplido.

Humberto Forero, Contador: Es claro que lo que doña Miriam dice es cierto, yo siempre lo expresó. Aquí hay una oportunidad de mejora porque como contador, cuando se ingresa una información, ya son hechos cumplidos. ¿Sí? Entonces ya hay un proceso de mejora que al que se le adquiera el bien y servicio esté dentro de la legalidad para que su factura cumpla, para que no haya malos entendidos ¿Sí? Para que no haya cosas de que, en fin. Sí, ya con la administración se ha dicho vamos a hacer una planeación, vamos a hacer una serie de cosas que necesitamos ir arreglando. Yo hablaba con Nelson, con el Revisor Fiscal y si en algún momento digo algo indebido, yo siempre he dicho "Nelson está ahí" y me lo dijo que día, Nelson me dijo "lo que yo dije fue más de forma que de fondo..."

Nelson Ortiz, Revisor Fiscal: no de las cifras que se presentan, sino del incumplimiento de...

Contador: Correcto, pero hablamos de que... Vuelvo y repito, los recibos y las facturas deben de cumplir y ya es vuelvo y repito, oportunidad de mejora para la administración. No tengo nada más que decir al respecto. (Con respecto a la pregunta de porcentaje de cumplimiento de los proyectos ejecutados en 2024) ... A no, porque tú no lavaste fachadas porque no había y el proyecto de vitrina inaudible

Administrador: Si vieron el informe del de vitrina, ese ya se expuso en el informe de administración y casualmente vitrinas ya expuso el porcentaje en el que se encuentra cada una de las fases. Como son 3 fases, en qué porcentaje va en cada una de las zonas. Entonces el porcentaje ya se aclaró, sigamos entonces con la señora Miriam Rodríguez.

Miriam Rodríguez, C10: Buenas noches, yo tengo 2 preguntas: Una es curiosidad y otra va a ser muy álgida entonces vamos con la fácil. Cuando se hacen derechos de petición y el abogado los resuelve ¿Hay que pagarle al abogado? ¿No? Bueno. La segunda pregunta, resulta que yo revisé el informe del señor Revisor Fiscal y me quedaron unas dudas, entonces me remitió al informe revisado por el señor Francisco creo que se llama el anterior, me quedaron más dudas, entonces me remitió al informe de revisoría fiscal presentado por el actual revisor fiscal de la copropiedad del segundo sector y me quedaron más dudas. Yo le tengo una pregunta a usted directa, a usted señor revisor fiscal...

Miriam Rodríguez, C10: No, ¿Señor contador a usted el señor revisor fiscal le revisó la ejecución, su actividad contable, que eso tiene otro nombre, su actividad contable, o sea todo lo que usted hizo está revisado? Porque es que yo no lo encuentro en el informe, entonces hay que saber si hay un concepto claro sobre eso, esa duda yo la tengo... No, la pregunta es al señor contador... No, yo ¿Quieren que les muestre? Pero es que no tengo sino 2 minutos, señor contador, me hace el favor y me responde. Déjelo.

Humberto Forero, Contador: Yo dije algo muy claro desde el comienzo, este no es el escenario natural para que yo hable sobre mis colegas o no hable sobre mis colegas. Yo absolutamente a nadie vengo aquí a decir si lo hizo bien o lo hizo mal. ¿Qué hubiera querido? Que la auditoría se hubiera extendido hasta todas las áreas de mi área. Que a mí me hubieran hecho de pronto un proceso ¿Humberto está liquidando bien la nómina? ¿Humberto si paga bien las incapacidades? ¿Humberto si paga una serie de cosas a los fondos de cesantías? Pero cada uno trabaja a su manera, yo en esa parte no me puedo involucrar. Y el señor Revisor Fiscal dio un diagnóstico, dio un informe, cada uno asume su responsabilidad en lo que le corresponde. Yo ya contesté la pregunta.

Beatriz Jiménez, C5: Señor contador hágame un favor, cuando usted se refiere a otros ingresos, rendimientos financieros reconocidos solamente a quienes tienen inversiones y que por una decisión que no conozco y que no está registrada en ningún acta, ustedes deciden pasar los rendimientos financieros, los otros rendimientos financieros al presupuesto de la copropiedad como usted dijo, pero no están discriminados en su informe, para nosotros eso es necesario porque todos tenemos cuentas en los edificios y sabemos que nunca ganamos nada, pero esa decisión no la tomo la asamblea. Entonces me parece que eso hay que aclararlo y la asamblea nunca ha decidido que ustedes pasen esa plata al otro presupuesto, entonces quiero que eso quede claro para que la asamblea tenga claridad de que nosotros hemos preguntado por los rendimientos financieros de nuestras cuentas, pero no hay claridad en el informe.

Administrador: Permítame yo aclaro esa respuesta, en el informe de la administración en uno de mis informes aparecen los rendimientos financieros de los CDTs que tuvieron rendimientos valga la aclaración durante 2024. Fue por \$303'854.837 durante el año 2024 y ahí aparece la torta y cada uno a quien se le pagó esos rendimientos... Claro, obviamente... ¿Y cuál es el resto señora Beatriz?

Humberto Forero, Contador: Repito, repito, súbete al patrimonio. Cuando ustedes nos piden que hagamos las inversiones, las inversiones salen de este rubro ¿Cierto? Contablemente salen del flujo de caja de lo que ustedes tienen. ¿Pero a dónde deben llegar los rendimientos que les damos a ustedes? A ese rubro. A la administración le correspondió \$46'000.000 o el número que acabo de decir y cada uno de ustedes cuando van a mi oficina les decimos que entregamos \$10'000.000, \$13'000.000, \$5'000.000, está en esa cuenta y cuando dispongan se les entrega dependiendo las obras. Entonces quiero ser claro, los rendimientos van a esa cuenta.

Yanira Sandoval, D9-105: Buenas noches, tengo varias preguntas, voy a tratar de hacerlas rápidamente y espero que me las contesten, pero lo que sí le pediría a Humberto es que las responda, porque es que es muy parecida a la de los \$800'000.000 que quedaron pendientes y no veo que la respuesta haya sido concisa. Yo quiero saber, al final usted dijo algo de porqué el déficit, pero no lo explico bien, dice porque el déficit presupuestal y el rubro, cuál fue lo más grande y porqué finalmente quedó así, si no se ejecutó uno de los rubros más grandes que era el tema de la pintura, entonces no entiendo porque fue esa diferencia.

Lo otro que quiero saber es qué impactos tienen esos gastos pequeños que vimos que por lo menos la administración tenía un manejo de cuentas de la caja menor de \$5'000.000 y demás, que son micro gastos, pero qué tanto han afectado al presupuesto para que tengamos \$115'000.000 de déficit, que finalmente son pérdidas. Yo quisiera también, aunque no sé si legalmente, creo yo que sí porque es algo adicional, pero que pudiéramos votar por cancelar el tema de la prima extralegal que tienen los empleados porque definitivamente sí nos está pesando bastante, creo entender en su informe que son como \$86'000.000. Lo que pasa es que no está tan claro, que eso es lo que debería quedar claro, con eso podemos nosotros tener una posición mejor, entonces creo que eso sí debería quedar claro. Gracias... Sí, pero de una vez debería quedar acá claro que nosotros deberíamos salir de eso. Y digamos que, si es super importante que podamos centralizar el tema de los gastos y de los manejos del dinero, sé que ha venido mejorando, pero creo que debemos mejorar más, ay ya se me acabo, eran otras cosas, pero ni modos.

Humberto Forero, Contador: Básicamente quiero dar como respuesta contable a la pregunta de doña Miriam ¿Qué pasó con el proyecto de los \$800'000? Que básicamente sale del patrimonio, del fondo de imprevistos ¿Sí? Y por prudencia contable, lo hice por prudencia contable de ir afectando directamente el P y G, perdón el patrimonio, el fondo de imprevistos, por eso es que encontrarán que se disminuyó el patrimonio, pero no quiere decir, más adelante también lo van a ver, es cuánto queda ya en el fondo de imprevistos, sacando el saldo de lo que se le debe a vitrina. Por eso es la disminución, ustedes aprobaron una obra de vitrina de \$700'000.000 más IVA, si no estoy mal, que iba con cargo al fondo del presupuesto. Perfecto. La pregunta, todos los gastos afectan esa pérdida, todos, todas las operaciones afectan esa pérdida. Yo hablé de la prima extralegal con un monto de más o menos \$43'000.000, ese fue el número que yo manejé, ese es el peso. Pero también manejé que hace parte del rubro mayor de personal que no está sobre ejecutado, yo lo hablé, el rubro mayor no está sobre ejecutado. Ya ahorita vamos a entrar, cuando pasemos al siguiente punto a detallar, ahí van a encontrar uno a uno como se armó el presupuesto, para el detalle y poder aclarar de pronto las dudas que ustedes tienen.

Carlos Rodríguez, D16: La primera pregunta es por qué dentro de los gastos en contratos de servicios, en la parte de asistencia técnica, se hace un pago de dominio de página web por \$4'070.000, cuando en el mercado dentro de las 4 empresas que venden los dominios, en general el valor está entre 10 y 20 dólares por año.

Administrador: Ese es un rubro que viene pagando desde años atrás. Qué pena. Ah ok y efectivamente en este momento estamos pagando \$297.000 por 11 usuarios a través de

Google, entonces si la pregunta del señor delegado es muy alta, entonces tendríamos que entrar a mirar en donde nos dan un servicio más económico, porque obviamente los \$297.000 influyen 11 computadores u 11 usuarios.

Carlos Rodríguez, D16: Correcto de \$80.000 a \$4'070.000 es demasiado costo.

Administrador: Pero entonces hay que mirar qué proveedor de esos 20 dólares por año.

Carlos Rodríguez, D16: El proveedor es google....Perdón, me faltó la siguiente pregunta, me quedaba 1:43 Gracias. Bueno, la segunda primero que todo quiero dejar la constancia de que al hacer la inspección de libros no aparece sino un informe contable del mes de julio del año pasado, el resto de los informes contables no están como anexos dentro de las actas, por lo que me preocupa es si sí se presentaron al consejo y se revisaron o no se revisaron. Porque cuando yo voy a la nota 10 de estado de ingresos y gastos, encuentro que hay partidas dobles, por ejemplo: mantenimiento de talanqueras, está en contratos de servicios y también está en mantenimiento y reparaciones, igualmente motobombas están en asistencia técnica y también en mantenimiento y construcciones. Si eso no lo revisó el consejo ¿Qué revisaría contablemente?

Humberto Forero, Contador: Tal y como lo expliqué al comienzo de mi intervención, mes a mes se hace la presentación de estados financieros, se explican los rubros, porque repito, para mí siempre ha sido importante que los consejeros y hoy ustedes son la primera fuente para la comunicación. Y en cuanto a lo que don Carlos comenta, puede ser posible que encuentre el concepto arriba y encuentre el concepto abajo, la naturaleza... es decir, no hay doble contabilización en ninguna parte, se llevan conceptos, pero se va a revisar la parte de la contabilización.

Jairo Ortiz, D21-410: Muchas gracias. Es sobre el tema que hemos venido hablando de la unificación de los conceptos de cuota de administración y fondo de imprevistos. Nosotros hicimos una consulta con 2 abogados del bloque D21-D22 con mucha experiencia, litigantes y nos dicen que no es conveniente. Nosotros entendemos que es una digamos una estrategia que plantea nuestro asesor jurídico, pero él dice que hay que tener mucho cuidado porque si... al juez hay que llevarle todo totalmente desglosado, si nosotros llevamos unificado, de pronto él puede malinterpretar eso y creer que lo estamos engañando. Más cuando la persona se vaya a defender, porque él dice bueno, a mí me están cobrando \$350.000 de cuota de administración más el 2.5%. Entonces le va a decir señor juez yo no le debo todo eso, porque esto corresponde a cuota de administración y esto a tal.

Más allá de todo esto hay un riesgo, pero también eso tendría un impacto en el recaudo de los ingresos, como explicó el contador, hay unos intereses de mora que afectaría las finanzas del conjunto. Entonces viene la otra observación, todo eso forma parte, la factura, los conceptos de la factura, la forma de presentación, forma parte del tema financiero que compete a la asamblea. Entonces la recomendación que hacen del bloque D21 es poner a consideración de la asamblea si es necesario dejar eso así o regresar como estábamos antes, o lo otro recomendarle al próximo consejo que reexamine esta posibilidad pues teniendo en cuenta que es una buena intención de parte del asesor jurídico. Gracias.

Presidenta: Listo, no son solo 3 personas máximo. Les recomiendo nuevamente, eran 2 personas por cada zona y cada uno con sus 2 minutos, hice una excepción y volví y la repetí ya con los de la zona D, entonces no puedo seguir dando más excepciones, digámoslo así... Bueno, este sería el momento del refrigerio, entonces lo vamos a tomar aquí...Perdón, perdón, vamos a tomarlo acá adentro para continuar, por favor.

Laurencio Silva, D8-403: Mirando el informe financiero, ahí las cuentas pasan de \$3.000'000.000 ¿Si? Y todavía las cuotas de administración siguen subiendo. Este mes

volvieron a subir las cuotas de administración, por el recibo mío yo pagaba más de \$400.000 y ahora llegó con un incremento de \$460.000. Entonces inclusive de acuerdo a estos dineros que se muestran acá, yo pienso que la administración debería estimular a los bloques para que hicieran arreglos inclusive financiarlos con créditos, con deudas hacia los fondos de la administración. Nosotros tenemos el deseo de arreglar el corredor, de arreglarlo porque está bien horrible y no sabemos cómo, adónde conseguir el dinero. Lo otro es que se ha dicho que esta unidad no es esencialmente no es fundamentalmente residencial porque aquí tenemos locales y entonces también existe la posibilidad de que nos clasifiquen como mixtos y nos toque hacer declaraciones de renta.

Presidenta: Bueno, vamos a la aprobación de los estados financieros.

Humberto Forero, Contador: Ah bueno, habría que mirar individualmente porque la administración no ha hecho ningún incremento en las cuotas de administración, aparte de haber unido los conceptos número uno. Número dos...

Presidenta: Perdón, esa pregunta me dice el revisor fiscal que hace parte del presupuesto, entonces.

Humberto Forero, Contador: Para abril no se hizo ningún incremento, hay que mirar el caso individual. Yo no puedo, si me equivoco por favor me lo dicen, pero es que yo como administración no puedo salir a financiar absolutamente ninguna obra, porque es que yo no puedo coger de un bloque y prestarle al otro, me meto en problemas, yo no puedo, si ustedes tienen obras, pues tienen que hacerlas con base a los ingresos de ustedes, es eso. Y dos, nosotros ya somos mixtos, con el solo hecho de tener aquí, ya somos mixtos.

Presidenta: Bueno, vamos con la pregunta.

Grupo Empresarial Nexos: De esta forma ¿estaría correcto el enunciado señora presidente? ¿Aprueba usted los estados financieros a corte de 31 de diciembre del año 2024? ¿Con opciones de respuesta 1 para sí 2 para no?

Presidenta: Si, así es.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas en este momento la votación se encuentra habilitada, recuerde si usted aprueba los estados financieros, pulse por favor el botón número 1 seguido de la tecla ok, si usted no lo aprueba pulse por favor el botón número 2 seguido de la tecla ok. Recuerden señores asambleístas que, si tienen algún problema con su dispositivo de votación, por favor alzar la mano e iremos a darle pronta solución... Señores asambleístas aún contamos con un 10,52% en el pendiente por votar, los invitamos a realizar el ejercicio.

Presidenta: Bueno la señora tiene una inquietud.

Sonia Parra, C6: Solo una pregunta que puede ser por desconocimiento ¿La ejecución presupuestal del 24 no entra dentro de los estados financieros que vamos a votar?

Humberto Forero, Contador: Ese es el presupuesto, ahoritica estamos votando solo estados financieros ya vamos a pasar al presupuesto.

Sonia Parra: Vale, eso es todo.

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta ¿Cerramos la votación?

Presidenta: Bueno... ¿Ya votaron todos?

Grupo Empresarial Nexos: Aún queda un pendiente por votar del 5,978%. Señora presidenta ¿Cuánto tiempo damos para cerrar la votación?

Presidenta: 30 segundos ¿Alguien falta o ya todos votaron?

Grupo Empresarial Nexos: En este momento contamos con un 1% de pendientes por votar.

Presidenta: Ya listo

Grupo Empresarial Nexos: Para efectos del acta a la pregunta ¿Aprueba usted los estados financieros a corte de 31 de diciembre del año 2024? Por la opción número 1 que era Si aprueba voto el 80,049%, por la opción número 2 que era No aprueba voto el 18.590% y quedaron con un pendiente por votar o personas que se abstienen a la votación en un 1,361%.

Votación: ¿Aprueba usted los estados financieros a corte 31 de diciembre del año 2024?



Resultados de votación:

- Sí: 80,049%
- No: 18,590%
- No ha votado: 1,361%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Listo. Entonces vamos a ingresar el refrigerio y continuamos. El señor Humberto puede continuar.

Contador: Bueno me dice la señora presidenta que vamos a ir avanzando con el presupuesto, el presupuesto... Gracias... Tal y como yo siempre lo digo cuando presentó presupuestos, pónganme cuidado. ¿Por qué? Porque es que básicamente esto es dinero, esto impacta las finanzas de ustedes y de los miembros de sus bloques. Traemos 4 escenarios considerando primero, no considerando no, no cometiendo el error que cometimos el año pasado, de presentar un presupuesto negativo, ustedes recordarán cuando yo hable al principio que les presentamos un presupuesto de \$525'000.000 negativo. Hoy no les traemos ninguno negativo, son proyectos de presupuesto, lo que les traigo son proyectos de presupuesto hasta que ustedes lo aprueben, pero voy a hablar de presupuestos. ¿Por qué hablo de...? Y permítanme trabajar los 4 escenarios para que después ahí sí salgamos las preguntas del caso.

Primer escenario, la cuota de administración crece de acuerdo al incremento del salario mínimo, eso lo dice el reglamento. Ya creció ese porcentaje. Alguien dice no, es que me está creciendo el 12% el 13% si, es por efecto de lo que el señor allá atrás explicaba, cuando se unieron los conceptos, pero creció 9,5%. ¿Qué estamos pensando? No, voy a hacer el ejercicio, al contrario, voy a irme por los gastos primero para partir a los ingresos. Bajemos a

los gastos. Miremos el rubro de gastos de personal: el año pasado se ejecutaron \$1.602'914.000, estamos presupuestando, no estamos diciendo que vamos a crecer el 24%. No. Es que básicamente la nómina de la copropiedad ha sido muy cíclica, no se ha podido tener a todo el mundo como debe ser, por ende, se presupuesta que los cargos van a estar igual.

Ojo, resulta que este presupuesto tiene un incremento de 5,2%, para todos los salarios. Con un agravante: las señoritas de servicios generales para el año 2024 percibían un ingreso de \$1'331.136, frente a un mínimo de \$1'300.000 o sea tenían un poquitico más ¿Correcto? Hoy se está presupuestando que quedarían con el mínimo, exactamente con el mínimo: \$1'423.500 ¿Correcto? Más el subsidio de transporte. Es claro que venían ganando un poquito más del mínimo, exactamente \$31.000. Todos los presupuestos traen el incremento con el salario. Si yo hiciera el ejercicio para compensar hoy quedarían ganando \$1'423.500, pero si sigo compensando....

Gloria Cala, C8: Perdóneme, es un asunto de, una moción de procedimiento, de claridad. Si tú me dices que la referencia es \$1.300.000 el año pasado, ese no está integrando el subsidio de transporte, entonces no me compares con el de ahora integrándolo...

Humberto Forero, Contador: No, por favor... repito, aquí es importante que todo nos quede claro. El año pasado las señoritas de servicios generales ganaban \$1'331.136 más el subsidio de transporte ¿En cuánto estaba el año pasado el mínimo? \$1'300.000 más el subsidio de transporte. Nosotros traemos presupuestos con el 5,2% en donde el salario de ellas quedaría en el mínimo \$1'423.500 más el subsidio de transporte, pero si quisiera compensar esa diferencia sería \$1'457.500 ¿Claro hasta ahí? Vamos al rubro de gastos de personal.

Consuelo Meneses, D23: Creo que cuando hicimos el ejercicio, le aumentamos el 5,2% a todo que fue lo que el Consejo aprobó y a ellas les daba menos del salario mínimo de este año, entonces por eso se ajustó al salario mínimo. O sea, lo mínimo que puede ganar un empleado es el salario mínimo.

Humberto Forero, Contador: Gracias doña Consuelo. Vamos al rubro de gastos de personal...

Presidenta: Bueno, por favor vamos a hacer una cosa, él está haciendo una exposición sobre presupuesto. Tal como lo estábamos haciendo, entonces termina su exposición, continúan las preguntas como lo estábamos haciendo en la parte anterior por favor.... No, no, no, vamos a hacerlo de esa manera, él hace su exposición y por cada zona... Pues guarden la pregunta y la exponen...

Humberto Forero, Contador: Bueno, de pronto aquí... Es importante aclarar... que el presupuesto está con base a 54 personas ¿Correcto?... No, discúlpame un segundito. Estoy hablando del rubro de gastos de personal. Los únicos funcionarios contratistas que ganamos por honorarios son el revisor fiscal, el asesor jurídico y el contador. Nadie más tiene otra prelación laboral aparte de los hoy 54 funcionarios. Aquí por eso vemos los honorarios separados de gasto de personal. Vamos al rubro de gasto de personal. Aquí tenemos discriminado cada uno de los conceptos, también recuerden que una persona con todo lo de ley genera más o menos un costo del 50% al 51% ¿sí? adicional, lo que llamamos la carga laboral, entonces aquí lo tenemos en cuenta...

Asambleísta, A3: Humberto, antes de que muestre el rubro, es que usted dice que subió en promedio el 5,2% y allá da el 24%, entonces ahí no entiendo. Si uno divide 1.900.000 en 1.602.000 da el 24%... Es una claridad... Si suman 5% no le puede dar allá el 24%

Humberto Forero, Contador: Claro, por eso lo que yo hacía una claridad. Vamos al otro cuadro... Total, lo que pasa es que ¿Cómo ejecuto los presupuestos? Con mi planta de

personal que necesito, porque es que repito, durante el año pasado hubo muchos cambios tanto al interior de la administración, gente que se retiró, eso genera una mella en el ponderado, pero no quiere decir que les van a subir el 24% a todos ¿Es claro? Es el cambio que generé en el ponderado.

Asambleísta, A3: No. No me cuadra su matemática, yo no le puedo subir a todos el 5,2% y me va a dar el 24% Es una claridad, no es una pregunta. O sea, porque es que la planta de personal son 52, ¿cuántos van a ser el año entrante? Eran 52 el año pasado...

Presidenta: Bueno, yo les estaba pidiendo el favor con todo respeto ¿Sí? Que hagamos el ejercicio igual a como lo hicimos anteriormente, ustedes tendrán sus preguntas, pero no necesariamente interrumpir la exposición y al final en orden, cada uno hace su pregunta, pero no es que me surgió y ya cojo el micrófono y... por favor, gracias.

Humberto Forero, Contador: Vamos al anexo del personal, por favor. ¿Cuánto nos vale? Estos son los \$1.992'000.000 que nos vale el personal discriminado de esta manera. ¿Aquí que tenemos? Los salarios, las primas, los intereses de cesantías y el rubro que lo debo tener por acá, prima extra legal, para este año esa prima extralegal vale \$31'231.276 ¿Correcto? Para este año, porque los funcionarios repito, son 10 días por cada año. ¿Aquí que tenemos? Un aprendiz del Sena porque la entidad debe monetizar o tener un funcionario del Sena, hoy ya hay una persona del Sena. ¿Qué es lo que pasa? Nosotros debemos por cada 20 funcionarios tener uno. Sí, pero es que ustedes son 54 me van a decir, ojo, es que el Sena no prepara las personas para servicios generales, por eso se hace una clasificación de las personas que tienen... es decir, nosotros tenemos registrados 19 cargos para ese Sena. Este es el anexo de lo que vale la nómina presupuestada para este año, para el primer escenario. Vamos al presupuesto por favor.

Segundo rubro, honorarios: como lo expresado aquí hay una disminución básicamente por el que se dio el año pasado y aquí solamente hay 3 contratistas que estamos en ese concepto. La asistencia técnica, ¿qué es la asistencia técnica que tenemos? El anexo de la asistencia técnica por favor. Tenemos en asistencia técnica un valor de \$58'000.000... La asistencia técnica habla del mantenimiento de motobombas, del lavado y desinfección de los tanques de agua potable, del sistema digital de correspondencia, de la citofonía virtual, del mantenimiento de la página web. Esa asistencia básica para esos conceptos estamos dejando un presupuesto de \$58'426.000. Ese se ejecutó \$32'847.000.

Ahora vamos al programa contable \$5'133.000 ustedes tienen el software contable Daytona que se pagan más o menos \$467.000 en la nube que es programa que nos presta hoy la asistencia contable. Seguros, los seguros ya no los presupuesto ni en el ingreso, ni en el gasto, cero, porque esos ya se van entrar como una especie de cuota extraordinaria donde recaudo y pago, ya no hace parte de mi presupuesto. Servicios y contratos: dentro de servicios y contratos tenemos la vigilancia que para este año tiene un costo de \$1.941'727.00 o sea, pesa en un presupuesto ese rubro, como lo he expresado. Si yo mirara a mí los rubros que más me pesan es el de salarios por la carga laboral y este concepto, ahí me estoy consumiendo más del 70% del presupuesto de la copropiedad ¿Correcto? Los servicios públicos, energía, acueducto, ahí cargamos \$2.247'000.000. Seguimos.

Viene el trabajo de mantenimiento, este rubro es supremamente importante, este es el rubro que se va a mover en todos los presupuestos. ¿Qué tenemos presupuestado? Una serie de obras que el área de operaciones ha planteado al detalle: arreglar andenes, seguir con la pintura de los bloques. Tiene un plan de inversión que está anexo en sus debidas cartillas y vale \$855'000.000.

Gloria Cala, C8: ¿Ahí no están incluido la asistencia técnica, lo que mencionaba Fredy?... ¿Me puede repetir qué es asistencia técnica?

Humberto Forero, Contador: Está arriba, aquí solamente son las obras de operaciones, lo que hace el ingeniero allá de reparación de andenes, la poda... Está arriba...La parte de las motobombas, la parte de lavado y desinfección del tanque, el sistema digital de correspondencia, el mantenimiento de la página web, el mantenimiento preventivo de la cerca eléctrica, está ahí dentro de los \$58'000.000 que estaban arriba. Acá está el anexo en donde nos gastaríamos ese dinero de acuerdo a lo que ustedes ahorita revisen. Hay un anexo, miren aquí se están presupuestando \$855'000.000. Todo esto es lo que se pensaría hacer, todo esto.

Voces fuera de micrófono.

Presidenta: Eso está en la cartilla...Bueno, por favor, si no mantenemos el orden definitivamente no podemos ni siquiera aprovechar nada del tiempo que vamos a estar acá, entonces por favor, que él haga la exposición, que no tenga que repetir lo mismo otra vez y al final, ahí van anotando su pregunta, son 2 preguntas por cada bloque.

Humberto Forero, Contador: Aquí encuentran en la carilla el detalle de las obras que se piensan hacer con base a los \$855'000.000, entonces yo les leo: Reconstrucción andenes, Acceso vehicular talanqueras, Impermeabilización primeros pisos. Vamos a uno grande por favor de \$300'000.000 que van a encontrar en la cartilla... Mantenimiento de fachadas, pintura e impermeabilización de 2 edificios, dice: "Este listado se ajustará en caso de que se presenten emergencias que así lo requieran". Y miren los bloques que se les trabajaría. Aquí están, mírelos. Cada uno tiene un costo de \$25'000.000, la mano de obra, correcto.

Administrador: Respecto a este presupuesto es necesario que tengamos en cuenta la restricción que tuvimos el año pasado, cuando les mencione que nosotros habíamos pasado una solicitud a patrimonio porque duro 11 meses ese permiso y salió hasta este año. Es decir, tenemos retrasado todas esas obras -como lo dijo Humberto-, tenemos todo el cambio de andenes, bajantes y aquí tenemos el mantenimiento de los bloques que por temas de restricción de agua no habíamos hecho el debido mantenimiento de las fachadas. Es decir, tan pronto la Alcaldía Mayor de Bogotá y el Acueducto de Bogotá levanten dicha restricción... y pues una cosa es la restricción, otra cosa es que levanten esa prohibición de lavado de fachadas, porque pueden levantar el agua, pero nos van a mantener la restricción de hacer mantenimientos de fachada ¿Me hago entender? Entonces hasta que no hagan el levantamiento de ambas novedades, no continuaremos con nuestro mantenimiento de fachadas. Entonces por eso el bloque que empezaría a dicha obra sería el B15-B16 que quedó suspendido precisamente en el mes de abril de 2024, gracias.

Humberto Forero, Contador: Perfecto, baja por favor, entonces aquí ya encontramos las obras, total \$855'060.000. Vamos al presupuesto que es el que nos cruza con los \$855'000.000 que tenemos acá. En los diversos, vamos a los diversos, que encontrarán que es las licencias antivirus, los gastos de la asamblea, los elementos de aseo y cafetería, papelería y útiles, taxis y transportes y otros. Y un rubro que se tiene que presupuestar, que ha sido una necesidad de la copropiedad, es la actualización y modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal. Tiene un costo de \$100'000.000. Seguimos adelante. Tenemos acá los gastos desagregados, póngame cuidado por favor.... Acá ya tenemos los gastos, en eso pensamos invertir la plata dependiendo lo que pase.

Ahora vamos a los ingresos. En condiciones normales, la administración ya se incrementó y la administración por cuota de garajes, ya no hay nada más de ingresos. Las contribuciones que son lo que cancelan Almacenes Éxito, Davivienda, Tiendas D1, Delipio y el gimnasio por la zona del uso del shut. Ellos nos cancelan unas contribuciones, acá están, el cuarto de basuras, derecho a uso de zona común, otros ingresos. Conclusión, los rendimientos financieros. Si la copropiedad quiere hacer las obras, se va de cuota extraordinaria, es la única manera, de una cuota extraordinaria. Para este primer escenario ¿Qué pasó? ...Si las cosas se comportan

como se tiene, se tiene presupuestada una cuota extraordinaria de \$759'544.887 que básicamente se cobrarían por coeficiente.

Asambleístas: No.

Humberto Forero, Contador: Perdón, traje 4 escenarios. Segundo escenario, vamos a los rubros de gastos, por favor, por favor...

Presidenta: Perdón un momento, vuelvo y les repito, dejemos que el señor contador termine su informe, por favor y vuelvo y les digo, no hay ningún problema que cada uno tenga su pregunta y cuando sea el momento de las preguntas la puedan formular, muchas gracias.

Consuelo Meneses, D23: Perdón, una aclaración, Humberto ¿puedes presentarnos de una vez la cuota extraordinaria para este escenario?

Presidenta: Por favor, creo que es necesario que continuemos, siga por favor.

Humberto Forero, Contador: ...ya vamos a traer una proyección de cuanto quedaría una cuota extraordinaria... Es simplemente para que ustedes lo tengan claro. Segundo escenario: Los salarios se incrementan en el 5,2% y primera variable, se conserva la prima extralegal, segunda variable la cuota extraordinaria se va a calcular con base al coeficiente del garaje, perdón, del apartamento. ¿Qué estamos diciendo? Vamos a solicitar una cuota extraordinaria, ya no por los \$800'000.000 sino por \$445'224.287 Porque haríamos uso de unos dineros que la copropiedad tiene que yo siempre les he dicho que eso sería como el comodín que nos podría ayudar, esos \$423'000.000 que hoy están en cash, ¿Sí? Es decir depuramos el balance, lo tienen en cash y lo aplicamos acá al presupuesto ¿Claro? Listo. Esa plata está en CDTs, en proyecto de inversiones, proyecto de pintura de fachada y están monetizados, se tienen. La cuota ya no es de \$800'000.000 repito, si no es \$445'224.000 y los demás rubros se mantienen.

Tercer escenario: nos autorizan acá, este presupuesto tiene un incremento de los salarios del 5,2% y se conserva la prima extralegal, igual que el anterior. Una cuota extraordinaria en donde el valor se calculará sobre \$137'000.000, volvemos a hacer uso de la plata que yo les digo para las fachadas. Este presupuesto no tiene contemplado la mano de obra de las fachadas ¿Qué le quitó \$300'000.000? se los quito. Pero ojo, tiene una propuesta, adquirir un Manlift en donde los recursos saldrán del fondo de imprevistos...

Asambleístas: No... *Voces fuera de micrófono.*

Contador: Son las propuestas que traemos, ustedes ahoritica las discuten ¿Si? Un Manlift ¿Manlift qué es? Es el aparato... Permitanme un segundo por favor.

Presidenta: Bueno, mientras tanto la señora Consuelo Presidenta del Consejo, quiere hacer una intervención muy corta de 2 minutos, para explicar y apoyar lo que está diciendo el señor contador... Por favor, silencio.

Consuelo: Bueno compañeros propietarios, les traemos 4 propuestas que trabajamos muy juiciosos el Consejo con la Administración y obviamente, primero la conclusión, es que, en las 4 propuestas, si nosotros no queremos aprobar un presupuesto con déficit, tenemos que dar una cuota extraordinaria, la cuota extraordinaria dependiendo de la propuesta va a ser mayor o menor. Incluimos algunas variables que pensamos que eran importantes, dentro de esa como ustedes lo pueden recordar y lo tienen en la cartilla, ahí dice lo de mantenimiento, ahí está todo, lo que se requiere para mantenimiento y obras son \$855'000.000 para cumplir lo que el conjunto para este año necesita. Se trabajó con la Administración, se solicitó lo más detallado posible, porque nosotros aquí no queremos ocultar absolutamente nada, es más pensamos que todos debemos saber.

Entonces yo le decía a él precisamente, se hace el ejercicio, pero ya déjalo así, por cada propuesta se hace el ejercicio y se hace el ejercicio de la cuota extraordinaria para que al final nosotros de una manera racional tomemos una decisión de a qué presupuesto nos acogemos. Obviamente, si la asamblea define que hay obras de esas que están ahí planteadas o cosas que están planteadas que no queramos hacer por mayoría, lo tenemos que asumir si así lo decidimos. No empecemos luego a decir que fue que nos metieron los dedos a la boca, por eso con todo el respeto yo le pedí a la presidencia de la asamblea que nos permitiera hacer el ejercicio muy detallado, tanto de la aprobación financiera, de lo que se ejecutó el año pasado como de los presupuestos que traemos aquí.

Entonces, ahorita, en cuanto a esta propuesta que ya él dijo un escenario en el cual nos vamos con lo que tenemos, tal cual lo tenemos. Nosotros como consejo él dijo: hay una plata que en efecto existe, hay unos papeles que no tenían plata y que estaban ahí en papel, lo que llaman provisiones. A nosotros la verdad nos pareció terrible seguir teniendo eso, decir que tenemos unas provisiones si eso realmente no existe el dinero. Entonces dijimos, tenemos que hacer una cosa real, lo que haya en plata, para nosotros la segunda propuesta en la cual ya se aplica esa plata que realmente existe, por eso baja de \$700'000.000 algo a \$400'000.000 y pico nuestro déficit digamos, o nuestra propuesta, en donde tendríamos que poner una cuota extraordinaria para poder aprobar un presupuesto en ceros.

¿Eso que implica? Lo que queríamos como Consejo es que el presupuesto que se apruebe acá, implique que la administración se ajusta a ese presupuesto, no podemos gastar un peso más de lo que se apruebe en la asamblea. Tiene que ser así y no podemos seguir jugando al déficit o a las provisiones que eso no es de ahora, eso viene de muchos años anteriores, entonces es parte de la depuración que hay que hacer de esto.

Paso a la tercera propuesta que era lo que él estaba diciendo que es donde nosotros, si ustedes recuerdan en el informe que yo di el 29, les hablaba de que como consejo decidimos, mirando lo que nos vale la pintura, para este año hay 12 bloques programados para pintar, si se llega a lograr pintar. Nosotros dijimos: la pintura de 12 bloques nos vale más o menos \$300'000.000. Es una plata que le estamos pagando a un tercero, para seguir pintando los demás bloques, sabemos que somos 80 bloques. Cuando terminemos, ¿cuánto nos va a costar terminar de pagarle la pintura, solo una pintura, a esa empresa? Que entre otras cosas se ha seguido contratando porque es la más barata que ha salido en el mercado, no es porque ni el administrador ni nosotros estemos ganando plata con ningún contratista. Es la más económica y yo también les mostré el ejercicio cuando tocó pagar el arreglo de la limpieza de canales una sola vez, fue la empresa más económica que hubo en el mercado.

Entonces la decisión con respecto a lo del Manlift que tiene dos características, recordemos que una cosa es para que nos ayuden a pintar y que esa pintura la haríamos, ya no pagaremos, fíjense que a esa empresa para la pintura solo le estamos pagando la mano de obra de sus empleados y la máquina. Eso es lo que estamos pagando ahí, porque los materiales los tenemos que poner nosotros, eso no hay vuelta de hoja. Entonces, si nos va a costar ese dinero solo pagar la mano de obra y la máquina y nosotros tenemos aquí tres cosas en este momento que tenemos claro que tenemos que seguir haciendo como conjunto: Una de esas es la pintura de las fachadas, la segunda es la limpieza de canales que ya sabemos por experiencia que con una sola limpieza de canales al año no es suficiente. Hay bloques que por los árboles es más reiterativo y a todos los bloques hay que hacerles el mantenimiento ¿Cíerto? Eso es otra cosa.

Y se nos sumó este año el tema del plan de podas, ya sabemos que tenemos que hacer el plan de podas, eso está presupuestado ahí. Hay que contratar a los expertos de acuerdo a lo que dice la Secretaría de Ambiente, eso está en la norma, eso no nos lo estamos inventando hay que hacer el plan de podas y cuando nos lo apruebe la Secretaría de Medio Ambiente, lo tenemos que ejecutar nosotros. ¿Entonces le vamos a pagar también a un tercero para que

venga y nos haga la poda? O sea, la propuesta del Manlift la verdad es pensando en cómo optimizamos el recurso.

Nosotros como consejo la verdad teníamos y tenemos, -aún no hemos entregado, pero vamos a entregar no se preocupen-, teníamos una gran preocupación porque lo que les decíamos la vez anterior, cada vez tenemos más personas en el conjunto que tienen menos poder adquisitivo y nosotros no queremos perjudicar a la gente. En lo posible nos gustaría que la gente pudiera seguir viviendo acá y pudiera responder por esas cosas, si es que queremos que el conjunto siga existiendo. Si no queremos, pues bueno dejemos que como les decía yo, Luis Carlos Sarmiento Angulo o alguno de esos señores poderosos finalmente logre que la alcaldía... en el POT les aprueben y nos negocien esta cosa y nos expropien de acá. Entonces ese es el tema, ¿Vamos a cuidar el conjunto? Sí.

La propuesta es: nosotros definimos si compramos eso, no, como consejo definimos que nosotros no íbamos a hacer la compra del Manlift. Es una tarea que quedaría para el nuevo consejo ¿Sí? ¿Qué proceso hay que hacer? Obviamente el mismo proceso de siempre: tienen que venir las empresas que venden el brazo, que es un brazo articulado. Ustedes han visto esa máquina que tienen los señores de vitrina, la idea es comprar algo así nuevo, porque también nos lo venden de segunda. El problema es que cuando uno compra algo de segunda, obviamente se somete a todos los problemas que traiga, esa es la propuesta. Aproximadamente, no tenemos una cotización exacta, pero calculamos a partir de lo que hemos visto que aproximadamente esa máquina vale entre \$300'000.000 y \$350'000.000 porque no es la máquina vertical que solamente me sirve para la fachada. Lo que queremos es una con brazo articulado y que sea un poco más alta que esa, para que los empleados de nosotros, algunos de los que están capacitados en alturas se capaciten y manejen esa máquina, fundamentalmente para esas tres actividades que el conjunto ya en este momento sabe que tiene que hacer.

Entonces la decisión es... ¿y por qué el fondo de imprevistos? Porque el fondo de imprevistos se toca cuando es algo para todo el conjunto, es una obra para todo el conjunto. Esa máquina, seguimos viendo que hay personas, hay algunos de nosotros que no hemos entendido todavía que la Administración no produce dinero, que el dinero lo damos nosotros y que cualquier obra en nuestro bloque, que la cuota de administración que nosotros pagamos es para mantenimiento y obras de todo el conjunto o de algunos pero específicos, lo que no incluye ciertos arreglos, que nosotros como bloques tenemos que hacer o la cuota de ahorro o una cuota extraordinaria allá como bloque para poner el recurso que necesitamos. Entonces es importante que eso nos quede claro. Bueno entonces, es lo que pensamos, la que yo les digo es un poco más robusta es como esa que usan, parecida a la que usan acá. Pero como les digo el proceso de compra de eso tendría que ser que el nuevo consejo convoque, haga las cotizaciones y la asamblea lo defina.

Tenemos que ser transparentes en todas esas compras, para que evitemos el problema de que digamos que alguien llega y hace ahí como sus acuerdos no, ese no es el interés. Qué pena con ustedes. Ese era como el dato de la tercera propuesta y por eso les proponemos el Manlift y por eso ese costo de la pintura se saca el presupuesto y obviamente, como decimos que el Manlift lo compraremos del fondo de imprevistos pues eso nos disminuye la cuota también extraordinaria que nos tocaría dar ahora. Ahora qué pena, en las propuestas cuando lleguemos a la parte de propuestas, nosotros como consejo tenemos algunas propuestas porque pensamos que en efecto el conjunto debe mirar a ver si podemos producir algo de dinero, para poder también contrarrestar, porque la cuota de administración va a seguir subiendo año a año, eso es inevitable. Entonces es como mirar a ver qué podemos hacer ¿Sí? Nosotros les traemos algunas propuestas, pero eso será al final.

Humberto Forero, Contador: Bueno, muchas gracias doña Consuelo. El presupuesto se elaboró, hay más claridad por ese lado sobre ciertos rubros. Miren, aquí quitamos los

\$300'000.000, déjame ver por favor. Aquí se quita el mantenimiento, se quitan los \$300'000.000 y yo quiero mostrarles esto: Otros ingresos y les llamo depuración balance \$314'000.000. Vamos al balance, es que ustedes están en sus estados financieros desde hace mucho tiempo... No, pero en el del sistema, en el que nos genera automáticamente el sistema. Si ustedes miran mi balance o el balance de la copropiedad, lo descargaste ahorita en Daytona, ese... mírenlo los \$314'000.000. Yo siempre he insistido, aquí está contablemente:

- Estudio de asentamientos diferenciales \$38'000.000
- Mantenimiento escenarios deportivos \$27'000.000
- Fondo para cuota ascensor bloques \$166'000.000
- Fondo pintura cerramiento conjunto \$30'000.000
- Proyecto construcción línea de vida \$36'000.000

Eso les da \$314'000.000 que repito, antes eran contables hoy ya las tienen, esa plata ya la administración la tiene en CDTs, podríamos pensar en tomar estos recursos.

Ahora sí vamos nuevamente al proyecto de presupuesto y haríamos o la cuota extraordinaria quitando eso, utilizando esto sería sobre los \$95'634.000. Esos eran los cuatro escenarios que la administración les traía. Ya, señora presidenta he terminado mi intervención, ah señora Consuelo. Aquí quitan la prima, acá la quitan, si perdóneme, buen apunte.

Consuelo Meneses, D23, Presidenta del Consejo: En ese cuarto escenario no seguiríamos pagando la prima extra legal a los trabajadores. El concepto jurídico del asesor del conjunto nos dice que podemos entrar a hacerlo porque ya esa prima extra legal se creó cuando existía el sindicato aquí y ya no hay personas del sindicato, entonces es decisión de nosotros si la quitamos o la ponemos. Recordemos que la prima extralegal es de \$31'000.000. Es potestad de que la mayoría de la asamblea diga si la deja o la quita. Y como fue la asamblea la que la puso, por eso nosotros respetuosos de las decisiones de la asamblea, lo traemos a la asamblea. Entonces eso habría que votarlo también.

Presidenta: Continuamos entonces con, vamos a permitir la palabra, pero una persona por cada zona, una sola pregunta.

Asambleístas: No.

Presidenta: Una pregunta y dos personas...por favor, es que tenemos que agilizar, pero también permitir. Permitir de todas maneras... Presidenta: Bueno ¿Cuántas personas tienen preguntas sobre este presupuesto? Presidenta: No, no, no, sería 1 persona por cada zona.

Asambleístas: No.

Presidenta: 2 personas por cada zona como veníamos haciéndolo, 2 personas por cada zona. Bueno vamos a hacer lo siguiente, dos personas por cada zona, un minuto de pregunta.

Asambleístas: No.

Presidenta: Tampoco, no les gusta nada. Pero no se le puede dar la palabra a todo el mundo, 2 personas, 2 personas por cada zona definitivamente, 2 personas por cada zona y tiene la palabra entonces y 2 minutos...

Aura María Díaz, A4: ¿En cuánto, en cuánto tiempo se recogería la cuota extraordinaria o sería de una?

Consuelo Meneses, D23, Presidenta del Consejo: Perdón le contesto. La cuota extraordinaria creo que para distribuirla en el tiempo tenemos que aprobar primero el presupuesto, el monto y de acuerdo a ese monto pues se distribuye en x meses, si es uno o en varios meses.

Aura María Díaz, A4: Bueno y otra pregunta que tengo, no, más que una pregunta es... bueno. Es que en el año 2015 se aprobó el fondo de recuperación de cartera, creería que en este momento, nosotros como asamblea deberíamos aprovechar y votar para que quitemos de una vez ese fondo de recuperación de cartera y que la recuperación de cartera ingrese al presupuesto... porque aquí en este escenario presentan esto, pero si hay que votarlo para que quede, porque pues de todas maneras nosotros podemos aprobar esto, pero realmente vuelve y queda la plata como está aprobado en un acta de asamblea que era el fondo de recuperación de cartera fue aprobado en el año 2015.

Raquel Medina, A15: Buenas noches. A ver son varias acotaciones: la primera en cuanto a la asistencia técnica, hay que mirar lo que es la citofonía virtual que no funciona y lo de la página web ¿Sí? que eso no está funcionando y es poco práctica. Segundo, dentro del mantenimiento y reparaciones, quisiera preguntar el mantenimiento de las cámaras ¿quién lo hace: la compañía de seguridad o la copropiedad? Y tercero, en cuanto a los mantenimientos que se hacen acá, ¿cuáles son los preventivos? que no está especificado y ¿cuáles son los mantenimientos correctivos? Que tampoco están especificados. Eso es todo.

Administrador: Bueno, con respecto a la primera pregunta, el tema de la asesoría técnica, me recuerda puntualmente es el tema de la citofonía virtual: la citofonía virtual efectivamente está sirviendo, otra cosa es que la gente no se acerca a hacer la actualización de datos aquí a la administración. Entonces sería bueno que de pronto se les informará a los copropietarios que deben hacer esa actualización como tal. El tema de la página web, efectivamente se ha estado estudiando con el consejo de administración la posibilidad de cambiar el contratista o el proveedor de ese servicio. Y tres, el mantenimiento de las cámaras, si, en su efecto lo tiene la empresa de seguridad, porque cuando se hizo el contrato el año pasado se les informó pues ellos iban a coger todas las cámaras y hacer el mantenimiento como tal. Ese mantenimiento se ha hecho de acuerdo a las necesidades.

Falta la respuesta de los preventivos: hagan de cuenta que se le hace el mantenimiento a las motobombas de manera mensual, cuartos eléctricos, es todo lo correspondiente. Ya cuando hay un correctivo es cuando en este caso, vengo al tema otra vez de las motobombas, cuando se va a hacer el encendido de las motobombas se quema por alguna avería, algún tipo de luz, toda esa situación. Señora.

Raquel Medina, A15: Lo que quiero aclarar es que los mantenimientos preventivos se deben hacer porque la compañía seguridad si no le presenta uno un récord de mantenimientos preventivos, no responde. Entonces aquí no están especificados en este presupuesto, yo sé que es preventivo y yo sé que es correctivo.

Administrador: Pues, por lo general siempre en los presupuestos son preventivos. Es decir, toda la plata que estamos invirtiendo es para hacer el mantenimiento mensual de todas las cosas. En efecto, tiene razón Raquel con respecto a que, si se pasa algo a la aseguradora, como efectivamente ha pasado con el tema de las inundaciones de los apartamentos, lamentablemente como la administración tiene suspendido los trabajos en alturas, en efecto nos ha tocado pasar requerimientos a la aseguradora informando que pues estamos en un proceso de actualización de los sistemas de línea de vida. Gracias.

Álvaro Ortiz, B5: Yo estoy en contra de la cuota extraordinaria, porque el conjunto no genera ingresos, y como no genera ingresos, nada nos puede garantizar que, colocando una cuota extraordinaria, nivelemos este presupuesto y nos quedamos cortos para el 26, para el 27, para el 28, porque no existen ingresos. Entonces no podemos pensar que con eso solucionamos problemas, eso es un paño de agua tibia, hacer una cuota extraordinaria.

Presidenta: No fue pregunta, fue un comentario... quién va a preguntar.

Miriam Bermeo, C1: La pregunta, se me adelantó Aura María con respecto a los recaudos de cartera, precisamente de los intereses de mora que no se llevaran al fondo imprevistos sino directamente a la administración. Yo sigo pensando ¿Eso se puede concluir hoy? De que ese dinero se disponga y si ese dinero se dispone, ¿se seguiría requiriendo cuota extraordinaria? Cosa que no estoy de acuerdo, porque si estudiamos la cartera está bastante alta, si la gente no puede pagar, menos va a dar una cuota extraordinaria. Entonces, considero importante que dispongamos de esos fondos para que la administración pueda ejecutar sus obras.

Mi segunda pregunta, más es como de que me pudieran aclarar porque no me queda claro, con respecto a los seguros, que Humberto decía que ya no se iba a pasar por ingresos y gastos y que se supone que eso se cruza ¿No? Pero igual los seguros hay que pagarlos ¿Qué pasa con esa cartera morosa que cada día sube y sube? ¿No puede suceder que en algún momento esos números queden negativos? Por aquello de la cartera morosa.

Humberto Forero, Contador: La primera pregunta es... la copropiedad tiene por reglamento alimentar el fondo de imprevistos de varias maneras. Dentro de esos hay que los intereses de mora alimentan el fondo de imprevistos, dentro de esos hay que los rendimientos financieros de las inversiones alimentan el fondo de imprevistos, eso es una discusión, pero es que como eso está dentro del reglamento, el Doctor Ricardo me corregirá, creo que no se puede hacer, eso está dentro del reglamento, no se puede hacer, eso es uno.

Segundo, para depurar contablemente los estados financieros no estamos pasando ni el recaudo, ni el pago del seguro. La copropiedad tiene seguro, ustedes compraron un seguro en diciembre para cubrir todo el año, se lo cobramos, lo recaudamos, pero hacemos como una cuota extraordinaria, recaudo y se lo trasladó mensualmente a la compañía de seguros, no es una cuota extraordinaria, no tiene por qué pasar por el ingreso ni gasto.

Miriam Bermeo, C1: Pero qué pasa si la cartera...

Humberto Forero, Contador: No, aquí sí básicamente hay que tener varios ejercicios. Claro, primero que el deudor moroso también le ayude a la copropiedad en ponerse al día, porque pues claro que la cartera vale \$800'000.000 que es un valor significativo.

Amanda Romero, C3: Yo pienso que antes de aprobar un presupuesto y de ponernos una cuota extraordinaria, tendríamos que revisar la composición del presupuesto y la composición misma del presupuesto y dentro de esa composición que estamos mirando, sí señor, si me permite hablar, hay algunos elementos con los cuales no estamos de acuerdo, por ejemplo ¿Por qué el señor administrador está por salarios y no por honorarios? Porque eso tiene una carga muchísimo más alta con el 5,2% que se ha aumentado para este año en el presupuesto.

Segundo punto, el elemento que se menciona sobre la página web, que ya dijimos que es excesivamente caro, si se sabe que es más barato, porque las personas que trabajamos con sitio web sabemos que es más barato ¿Porque se mete esa cifra en el presupuesto?

Tercer punto ¿Por qué se está hablando de que se necesita comprar un aparato en inglés Manlift, que en realidad lo que yo entendí y está en la grabación de la primera parte de la asamblea, las señoras de Vitrina dijeron que no es necesario comprar un Manlift? Entonces ¿Por qué nos quieren imponer una compra? Y el último punto es ¿Por qué nos ponen \$100'000?000 para la revisión de los estatutos o el reglamento de la propiedad horizontal del conjunto?

Consuelo Meneses, D23, Presidenta del Consejo: Perdóname, yo te aclaro primero lo del reglamento. El reglamento lleva cuatro periodos revisándolo y tiene que tener algunas modificaciones, pues si no lo has conocido es porque no has querido, porque eso ha tenido varios procesos y se ha socializado con todo el mundo. Perdóname un segundo. Los \$100'000.000 que se ponen ahí no es para pagar la revisión del reglamento, por supuesto que

no. Es para cuando se apruebe este reglamento, hacer el registro en cada uno de los certificados de libertad, porque eso tiene que quedar registrado, ese es el costo. Ahora, si al final del ejercicio decidimos que no vamos a modificar este reglamento que tenemos, pues.... por eso, es un mandato de la asamblea, no se hace y se pararía ahí eso.

Ya sabemos que hay algunas cosas que hay que modificar, piensa lo que acabas de decir, queremos sacar que una plata que está yendo al fondo de imprevistos no vaya al fondo de imprevistos, sino que vaya a la administración para que eso nos ayude a subsidiar nuestra cuota de administración. Pero si nosotros no queremos hacer eso pues es que nadie nos va a obligar, por eso estamos aquí en asamblea y la mayoría lo va a decidir. Tú dijiste otra cosa, lo del Manlift, no lo estamos imponiendo tampoco, es un análisis que se hizo, como les digo nosotros como consejo como les dije en el informe, la verdad nos petaqueamos casi todo el año intentando entender qué más pasaba aquí y lo que les trajimos no se lo vamos a imponer, es una propuesta.

Por eso vienen cuatro presupuestos y por eso si nosotros no queremos comprar el aparatico ese, que lo vamos a necesitar para la poda, si preferimos cuando nos aprueben el plan de podas pagarle a un tercero para que haga la poda, tenemos toda la libertad de decidir ¿Cuánto nos va a costar? No queremos... Lo de la pintura de las fachadas, el trabajo de alturas no nos va a permitir hacer la pintura de las fachadas. Entonces, esos son elementos por los cuales se hizo la propuesta, pero como les digo es una propuesta, por favor, nosotros por eso pedimos que así nos demoremos otra sesión más en terminar todo lo que tenemos pendiente, queremos que los delegados seamos conscientes cada vez que votamos de por qué estamos votando y si estamos de acuerdo o no. Aquí no traemos nada para imponerles la asamblea y todas las personas que están aquí se merecen el mismo respeto y tiene los criterios suficientes para definir, lo que estamos intentando es darles la mayor información posible para que voten a conciencia ¿Si? Entonces es respetable lo que tú dices, ¿Qué otra cosa era? Lo del manlift, lo de... Ah lo de la página web, creo que hubo una confusión porque una cosa es el pago del dominio de la página web que es lo que está en otra parte y otra cosa es el pago de la señora que sube eso a la página web. Eso nosotros también lo cuestionamos, además de que cuestionamos que esa, más que una página web es como un muro, porque hay todo sube pum, pero desafortunadamente no alcanzamos a hacer la propuesta, porque también íbamos a hacer una propuesta de reorganización de la página web.

Sabemos que las personas que lleguen nuevas seguramente van a ser muy dinámicas y activas y esas cosas que ya están identificadas pues las van a hacer. Lo de la cosa esa de la citofonía virtual, claro que en efecto funciona, pero hay una base de datos y eso funciona aquí desde la administración. Lo que pasa es que ahí ha faltado hacer más socialización con respecto a eso para que la gente lo utilice más.

Presidenta: Listo, continuamos con la zona D, tiene la palabra Carlos y el señor... entonces, teniendo en cuenta que la señora no ha hablado, tiene la palabra por favor, pregunta corta.

Alba Constanza Romero, D18: Buenas noches, soy delegada del D18. Pues escuchando de las cifras que pudiéramos de pronto optimizar en el presupuesto, tengo aquí una lista, cuatro cositas: De la provisión de la cartera, o de la cartera que se recaude, que fuera pues para las arcas de la administración, no sé de cuánto más o menos pudiéramos hablar, pero no sé si \$100'000.0000 al año es mucho o es poco. Del reglamento son \$100'000.000 que si no lo hacemos este año pues estaríamos ahorrando esos \$100'000.000 por ahora. De la máquina son \$300'000.000, sabemos que la máquina es útil, pero que necesitamos gente capacitada en alturas, que también es gente que no... operarios que no se encuentran fácilmente y que son costosos. Bueno y la prima extra legal que son \$31'000,000 si yo sumo esos cuatro conceptos son \$530'000.000 que estaríamos digamos disminuyendo en los gastos del presupuesto y/o disminuyendo la cuota extraordinaria. No hemos hablado tampoco de cuánto

sería la cuota extraordinaria en cada uno de los escenarios, pues para uno saber sí, pues también dimensionar el impacto de la de la cuota ¿Sí? Eso es todo.

Consuelo Meneses, D23, Presidenta del Consejo: (Fuera de micrófono) Una aclaración. Es que... con cambiar el escenario, si no se compra la máquina para que a todo les quede claro... (inaudible) ...lo que nos costaría la pintura de las fachadas, es eso para que lo tengan en cuenta... La mano de obra.

Presidenta: Bueno, continúen ustedes ya bueno ¿Cómo hacemos ahí? Eso es para un grupo de WhatsApp, para tener contacto un engranaje de todos los delegados de Pablo VI... Listo, bueno, entonces vamos a hacer la votación del presupuesto.

Asambleístas: No

Presidenta: Pero entonces un momentico, no. Orden, un momento, ya habíamos dado la palabra para el bloque.

Martha Susana Urrea, C11: No, pero es que es una moción de orden, la verdad es que tú dices vamos a votar el presupuesto y me parece que no tenemos absolutamente nada claro, la señora acaba de hacer una pregunta que es muy importante, que Consuelo te pidió que por favor después de cada propuesta pusieran según los coeficientes de a cada uno como le iba a quedar la cuota. Es que de verdad nosotros nos tomamos un tiempo, ustedes no saben cuánto tiempo nos demoramos haciendo ese presupuesto y me parece que no lo podemos pasar así porque hay muchas cosas que entender. Entonces si se trajeron cuatro propuestas es precisamente para que se tome la mejor decisión como está diciendo la señora. Entonces, presupuesto número 1, que se quita, qué perdemos, que ganamos y cuánto es la cuota, cada uno mira su coeficiente y apunta, yo tengo garaje, mi coeficiente es tal, apunto, porque igual estamos tomando una decisión por los otros copropietarios, entonces tiene que ser una cosa súper responsable. Eso número 1

Número 2, quiero hacer una aclaración que no sé si... me parece que es muy importante, Humberto lo ha dicho en cada reunión y es, la plata que recauda este conjunto es única y absolutamente para pagar los gastos que produce este conjunto. Entonces, qué vamos a dejar de hacer y qué tan importante es, entonces eso también lo tenemos que tener en cuenta. Entonces, qué vamos a dejar de pintar, listo se va a ver una porquería este conjunto y se nos va a deteriorar, ese es mi punto de vista, cada uno tendrá el suyo. Habrá gente que diga no me importa que se vea inmundo, no me quiero gastar esa plata, número uno.

Número dos, hace cuatro años o sino cinco venimos con el reglamento. Ha sido mandato de los asambleístas anteriores, yo llevo tres asambleas seguidas, hay gente que se ha reunido que ha hecho mesas de trabajo, hemos, que ha participado, que ha sacado unas cosas que necesitamos para convivir. Les quiero recordar, es muy importante: de los puntos del reglamento más importante que tenemos que votar, es precisamente el del fondo imprevistos que nos permita en vez de coger 2.5% y seguir echando a una bucha que no nos sirve todo, poder coger ese mismo 2.5% que ya estamos recaudando y coger el 1.5% que nos sobra para invertirlo en obras. Entonces el reglamento no se puede echar a la caneca, es que no es cosas así que no importen.

En cuanto a la prima, pues cada uno verá, yo digo \$31'000.000 para 52 empleados, pero vuelvo y digo, es muy respetable cada uno dice no, el palo no está para cucharas, hágale. Pero por favor seamos conscientes de que no es tachar cosas por tachar cosas y me estoy ahorrando \$100'000.000. El reglamento en el año que lo aprobamos habíamos destinado \$120'000.000 y no los guardaron, entonces hay que volverlos a sacar ¿Y qué vale eso? Son costos notariales, eso no es que le vamos a echar... Hay que pagar un abogado que más o menos costará...

Pero es que tampoco preguntan, porque entonces todo se va como en el prejuicio y hemos hecho una tarea juiciosa. Entonces por favor hagan un análisis juicioso y si se tiene que ir a pensar con la almohada pues nos vamos a pensar con la almohada, pero no pueden votar esto como unos loquitos así. Tenemos que ser muy juiciosos en el plan... nada más en el planteamiento de las preguntas que vamos a hacer para votar. Entonces por favor, no sé si ya lo tienen claro, pero tómense el tiempo y piensen.

Jairo Ortiz, D21-410: Es muy importante tener en cuenta que el fondo de imprevistos es una figura que está en la ley y que es para ser utilizada cuando llega algo imprevisto, no es que obedezca al plan de mantenimiento de un conjunto residencial o de una propiedad horizontal eso es un punto. Hace un año estamos en la misma situación, tienen que utilizar el fondo de imprevistos en \$900.000 porque hay que hacer los trabajos en las alturas para la limpieza de canales. Hubo una pregunta en la primera parte de la asamblea que señala que no se requiere el Manlift para la limpieza de las canales, porque eso se puede hacer con los equipos que ya compramos.

El año pasado nos hicieron autorizar también con la presión que o utilizamos el fondo de imprevistos o nos vamos a una cuota extraordinaria. Yo hago esa reflexión. Tenemos que tener en cuenta, aquí hemos visto solicitudes muy claras de ajustes al presupuesto, hay que hacer caso a todas las observaciones que hemos hecho los asambleístas, de tal manera que cuando lleguemos al punto, conociendo cuánto vale posiblemente una cuota, miramos cuánto se puede afectar, si es una decisión generalizada y que por favor sea una sola vez, ya no más fondo de imprevistos, porque lo estamos cogiendo de costumbre que cada vez que se necesita algo, fondo de imprevistos, gracias.

Laurencio Silva, D8-403: Aquí se hizo una inversión para la construcción de una línea de guarda de seguridad y eso no se ha utilizado, inclusive han dicho que esa no está certificada y por lo cual y que no se puede utilizar. Lo otro es el tiempo que se lleva en el arreglo de las talanqueras para entrar a la zona de parqueo, eso lleva bastante tiempo y no sabemos qué es lo que ha pasado o de quién es la responsabilidad de esto.

Miriam Rodríguez, C10-103: Tengo una pregunta tentativa ¿Cuánto cuesta más o menos pintar la obra de mano de los edificios? Cada edificio, bueno \$25'000.000 por cada bloque por 40 bloques, más o menos \$300'000.000 ¿Cuánto vale más o menos lo de la poda? Cómo otros \$300'000.000 ¿Cuánto vale la limpieza de las canales? Más o menos, no sé. Entonces, si sumamos esos dos, con una sola inversión compraríamos el Manlift, que nos serviría para el resto de años ¿Y evitaríamos ese gasto? Porque es importante saber eso. Ahora aquí se ha preparado a la gente para las alturas, tenemos gente preparada y es más fácil, más barato preparar a la gente que pagar cada vez que pintemos el conjunto, porque es plata perdida, entonces si el conjunto tiene los equipos, son del conjunto y no tenemos que sacar plata cada vez para que se la ganen los terceros y no el conjunto.

Pedro Eliezer Angarita, A13: Buenas noches. Yo no quiero hacer una pregunta quiero hacer una moción en el siguiente sentido. Realmente me quedé sorprendido cuando me doy cuenta de que va a existir una posible cuota extraordinaria. Entonces hay que tener en cuenta que el año pasado tal vez y este año se hicieron dos inversiones costosísimas, una el trabajo en alturas \$700'000.000 creo que fue y otra, subimos la póliza de riesgo de \$450'000.000 a \$600'000.000 que no me explico por qué subió esa cuota.

Segundo la cartera está vencida ¿En cuánto? perdón señor abogado ¿En \$800'000?000? Eso, \$800'000.000. Eso demuestra efectivamente que como decía la señora Presidenta del Consejo, aquí en Pablo VI hay una pobreza oculta y si hay una pobreza oculta, no tenemos por qué de una vez de tajo aprobar una cuota extraordinaria. Por el contrario, debemos es mirar qué rebajamos de gastos para evitar la cuota extraordinaria. Y lo otro hay que revisar también la manera de bajar el costo de la cuota de administración que es excesivamente

costosa. Por el lado mío, yo sugiero por favor que antes de votar el presupuesto suspendamos la asamblea, para yo ir a hablar con los copropietarios del bloque para saber qué de las cuatro opciones vamos a votar del presupuesto.

Carlos Rodríguez, D16: Gracias, yo pienso que hay varios elementos con los que los copropietarios y delegados aquí presentes no estamos de acuerdo y que se debieron haber evaluado en el consejo y junto con la administración. Primero, el incremento a los funcionarios de la administración que son diferentes a los de salario mínimo, que incrementan el primero de enero por ley, que se está proponiendo el 5,2%. Estaría de acuerdo siempre y cuando no se utilice la mala práctica de hacerlo retroactivamente al primero de enero, sin tener en cuenta las condiciones legales de cada contrato que se debe incrementar ese en la fecha de inicio de contrato, al cumplimiento del año. La prima extra legal que debe suprimirse. La cuota extraordinaria, no estoy de acuerdo en que se haga la cuota extraordinaria.

Y el siguiente ítem que es la depuración de las glosas, que corresponden a la nota 9, exactamente son 13, que sumadas son \$545'000.000. De pronto el contador solamente mencionó \$330'000.000 algo así de unas glosas. Yo pienso que si se incluyen las otras sube a \$545'000.000. El mantenimiento de las pinturas es el que está dentro del presupuesto. Y el Manlift no puede ser adquirido realmente del fondo de imprevistos, porque el fondo de imprevistos es para imprevistos y la compré un Manlift, se puede programar, se puede gradualizar y se puede hacer ¿De dónde? Pues se puede hacer simplemente de los valores de recuperación de cartera que es a donde se puede enviar eso, de los valores no de los intereses, porque el reglamento no permite el cambio de la destinación para el fondo imprevisto cómo está establecido en el mismo.

Clara Ortiz, A14: Bueno yo quisiera sugerir, es decir aquí está generalizado el término pobreza oculta, quisiera saber si hay un diagnóstico real de esa situación, deberíamos realmente tener de la situación de la pobreza oculta. ¿Sí? Me preocupa enormemente pensar que tenemos que quitar y quitar y quitar al presupuesto, bajar la cuota, bajarla a esto, dejar de hacer esto, porque eso va en detrimento del conjunto ¿Sí? Yo sí estaría de acuerdo con que miráramos pausadamente lo de la cuota extraordinaria, porque como bien lo han dicho, las cuotas, lo que nosotros aportamos, es para gastos de funcionamiento. Entonces si nosotros queremos tener un conjunto bonito, tenemos que pensar como lo hacen en todos los conjuntos en cuotas extraordinarias, para embellecer esto que es un patrimonio. Me preocupa muchísimo pensar en términos de verdad de irle quitando la posibilidad de que este conjunto se embellezca.

Y lo otro, el reglamento de propiedad horizontal ha sido un motivo de discusión desde hace muchos años. Ese reglamento hay que cambiarlo, hay que modificarlo, porque hay muchas críticas, empezando por las personas que nos vienen aquí a representar. En ese viejo reglamento no pueden venir los hijos de los propietarios. Empezando por ahí ¿Sí? Empezando por ahí y muchas otras cosas más. Y es un reglamento que tiene muchos años entonces. Y eso tiene unos recursos. Entonces, es decir, tenemos que llenarnos de muchos argumentos para que también nuestros compañeros vecinos entiendan las necesidades que tiene la copropiedad. No pensemos en términos de pobreza, sino hagamos un buen diagnóstico del asunto.

Presidenta: Bueno. Pero nos estamos saliendo ya, es decir el tema de propuestas y proposiciones y varios está al final. Bueno, aquí estamos frente a qué hay que resumir cuatro propuestas y votar.

Beatriz Jiménez, C5: Buenas noches, como hay cuatro propuestas de presupuesto y abajo hay unas notas y no hay acuerdo que un presupuesto cumpla todo lo que esperamos, les propongo que cojamos cada nota y empecemos a votar. Por decir algo, para este presupuesto el salario se incrementa 5,2% y podemos meter en otro, votamos eso, sí aprobamos. Segunda, aprobamos, sin retroactivo como lo propuso el señor Rodríguez, sin retroactivo, todos votamos.

Luego votamos cuota extraordinaria, quién está de acuerdo, quién no está de acuerdo, punto por punto y entonces ya vamos llegando como a un consenso. Eso era todo, punto por punto de las notas que están aquí abajo. El Manlift, todo lo votamos, las notas y cuando ya llegamos a que sí se aprobó la cuota extraordinaria, cogemos el monto y lo votamos también.

Presidenta: Bueno, vamos a hacer lo siguiente, está parte es muy importante... por favor, esta parte es muy importante de agotarla y de tal manera que ustedes se vayan para su casa tranquilos y no digan me coartaron el derecho a la palabra, no dije lo que yo quería decir y todo lo demás. Son las 9:33 de la noche, yo les propongo que trabajemos entonces esta parte y terminemos ahí. Porque no podemos continuar con la elección del consejo, la elección del comité de convivencia, el informe de la convocatoria para aspirantes y elección de revisor fiscal, autorización para realizar, o sea, a las 3 de la mañana estaríamos terminando...

Entonces vuelvo y le repito, hagamos este ejercicio como lo está proponiendo Betty, sí, porque pues ya nos gastaremos una media hora. Bueno, escuchemos propuestas, por eso, en este momento yo quiero es que no queden allá personas atoradas con su propuesta, con su sugerencia, o con su pregunta, porque ya les estoy diciendo, con este punto terminamos hoy. Todo lo que tú quieras, entonces vamos a ir en orden... No, es que de verdad, mire que en una asamblea de pronto la gente se va y dice oiga, esa presidenta no fue capaz de darnos la palabra porque se dedicó a pregunta corta, respuesta corta. Ya me ganó el tiempo, ya no me puedo poner aquí a continuar con ese con esa estrategia.

Patricia Campos, D5-401: Como hay cuatro propuestas que están trabajadas, que les dedicaron tiempo, que se sentaron aquí por noches enteras para hacerlas ¿Por qué no las escuchamos todas? Un resumen de cada una de esas cuatro y luego si miramos, porque es que revisarlo así Beatriz es votar puntos y puntos y puntos al aire y eso no nos va a dar. Pues esos puntos están en las cuatro propuestas ¿Están? Si están, yo propongo que revisemos una a una rápidamente continuamente para ver.

Gabriel Torres, C12-106: Bueno yo la verdad me quedo un poquito como pasmado porque la gente como que no quiere su inversión, como que no quiere sus cosas ¿Sí? Nosotros tenemos que pensar en echar para adelante, en arreglar nuestras cosas, que nuestro conjunto se vea hermoso, ¿Sí? que no digan ah no, eso ya se acabó, esa vaina ya está acabado, hay es que tumbar eso porque eso no. No, nosotros tenemos que pensar en inversiones. Digamos que nos toque no sé, con esos presupuestos que nos toque de no sé \$200.000, \$500.000, bueno, no sé cuánto, pero pues lo cuadramos, bueno en cuotas de tanto y tanto y salgamos al otro lado. Que las niñas, que no que les vamos a quitar los \$42'000.000 no sé qué vainas, esas niñas trabajan mucho, esa gente trabaja mucho, seamos conscientes ¿Sí? Nosotros nos pegamos de bobaditas, no pensemos así, la vida tiene que ser es para adelante, no para atrás. Queramos nuestra inversión, echemos para adelante.

Susana Urrea, C11: Yo básicamente le quiero decir a Beatriz y voy a retomar lo que dijo Paty, todos los presupuestos nosotros como Consejo solamente aprobamos el 5,2% ninguno está con el 9,4% que era una siguiente opción, eso no habría que votarlo. De ahí para adelante, entonces ese es el incremento del presupuesto. Quiero que también sepan que nosotros bajamos muchas cosas con respecto al presupuesto que se ejecutó en el 2024. Ahora tal vez no lo notan, no lo notaron pero si ustedes tienen el cuadro comparativo en su informe de lo que se ejecutó en 2024, nosotros bajamos varios rubros en lo que se pudo, hay otros que no se puede. Entonces para seguir con lo, básicamente lo que yo no quiero es. No estoy en contra de lo que dice Beatriz, pero es que como dijo Paty, cada propuesta tiene con esto, con esto, con esto y lo más es importante de eso es que está contabilizado. Si ustedes ahora dicen baje por acá, baje por allá, baje por allá, no sabemos qué presupuesto estamos aprobando. Es la tranquilidad que les quiero dar, está contabilizado.

Miriam Rodríguez, C10-103: Estoy de acuerdo con Patty. Que Consuelo por favor nos haga un resumen que lo tiene bien claro. Y dos con respecto a la prima: tenemos empleados de 17, 15 años que no tenemos tanta rotación de personal, tanto personal que llega desconocido de diferentes cosas, porque tienen una prima y tienen un incentivo. Tenemos buenos empleados, el personal de mantenimiento vean que son buenos, las niñas del aseo son buenas, si eso nos representará \$100'000.000 uno dice pues sí, pero \$32'000.000 dividan ustedes cuánto es en el año, cuánto está el día y perderíamos cierta voluntad de la gente que viene acompañándonos tanto tiempo.

Presidenta: ¿Quién continúa? Perdón, me ha pedido la palabra el señor revisor fiscal, un momento por favor.

Revisor Fiscal: Bueno, miren. Desde mi competencia, en defensa del detrimento patrimonial que es lo que nos dice las normas, voy a compartirles lo que se hace cuando se llega a esta situación y ha avanzado. Sí es muy cierto que el consejo y la administración hicieron un esfuerzo con la herramienta contable para llegar a lo que tienen, pero no quiere decir ni que se desestime eso, pero tampoco que las alternativas se cierren. Doña Beatriz tiene mucha razón en lo que expone, ustedes tienen que aprobar solo cuatro cosas, pero una por una, porque no puede ir una atada a la otra, nada tiene que ver que ustedes aprueben el 5,2% de incrementos en los salarios, con que también se apruebe la prima extra legal, no tiene nada que ver.

Luego lo primero que tiene que aprobarse es que aumentando 5,2% lo digo porque en las asambleas en donde como consultor, como asesor jurídico, como revisor fiscal, se ha llegado a esta situación, simplemente se toma lo básico ¿Qué es lo básico? Para operar desde el incremento del gasto ¿Se aprueba el presupuesto con el 5,2% de honorarios? Sí o no, ya se tiene un avance. ¿Se aprueba seguir reconociendo la prima extra legal? Sí o no y se avanza. Fíjese que ahí no se está rompiendo la primera opción, la primera opción se mantiene, pero no tiene que ser amarrado necesariamente, si se quiere.

Ahora bien, se necesita una cuota extraordinaria porque en efecto tiene unos proyectos que avanzar ¿Se aprueba? sí o no. Y ya no nos estamos metiendo con el operativo, el operativo pasó, ya se tiene como operar. Entonces sí es necesario no votar cerradas las opciones, pero tampoco dejar de reconocer lo que se hizo y si votarla. En mi concepto como se ha hecho voten por favor por la cuota con el 5,2% de gasto que representa ya, uno. El otro, vótese sí a la prima extra legal o no, un minuto, ya saben si sí o no. Vótese lo de la cuota extraordinaria por este valor, sí o no y se sale perfectamente, esa es...

Aura María Díaz, A4: Yo voy a hacer una propuesta creo que loca, pero de todas maneras no puede ser descabellada. Para la compra del Manlift, yo no sé, se puede votar y reconsiderar, de pronto rebajar dos corredores de la vigilancia y eso nos daría la plata del Manlift. Y estoy de acuerdo de que no rebajemos la prima extralegal, porque yo tengo mis reservas respecto a eso y el reconocimiento para los empleados es muy importante.

Danilo Lozano, A10-412: Dentro de las cosas que se han presentado, dentro de las propuestas, no hemos visto todavía las posibles cuotas por apartamento que nos tocaría pagar en caso de que se apruebe la cuota extraordinaria. A nosotros todavía no nos has dicho por cada una de las propuestas cuánto nos tocaría pagar de las cuotas. Lo otro es que, por ejemplo, los dueños de garajes que han comprado en los diferentes bloques que no necesariamente son los dueños de apartamentos de esos bloques, no aparecen en las asambleas, por lo tanto, nosotros no los conocemos, no sabemos. En el bloque de nosotros se han vendido tal vez unos 3 o 4 garajes a personas que no sabemos quiénes son porque nunca llegan a las asambleas de los bloques.

Entonces ¿Cómo sabemos nosotros si estos están incluidos dentro de esos porcentajes?

Sonia Castañeda, A16: Buenas noches. Yo propondría unos cuadros, es decir con cada una de las propuestas, un cuadro comparativo los cuatro, para que uno pueda verlos, independientemente de que aceptemos votar algunas de las notas que están ahí, independientemente de cuál cuadro vamos a probar al final. Lo segundo, yo me sumo a que no se debe retirar la prima está legal, me parece que no es justo. Tercero, en lo que a la gente se le aumenta el salario, por ley es retroactivo. Por ley y nosotros no nos podemos apartar de la ley, no podemos decir no, es que es de mañana, no señores, es retroactivo y nosotros también somos trabajadores y también hemos sufrido en carne propia esa situación.

Presidenta: Bueno ¿Quién falta? ¿Alguien más? ¿No? La señora y terminamos ahí. Y ahorita nos toca es armar el asunto como todos ustedes están deseando, cuatro propuestas. Yo le pido el favor a alguien, de pronto Consuelo, me puedes colaborar para que armemos eso, listo. Y démosle la palabra y ya todos hablaron ¿No? ¿Alguien se quedó con alguna duda atorada?

Asambleístas: No

Sonia Parra, Bloque C6: Es más como una sugerencia y es que yo no sé si Humberto, o en este caso la señora que yo le estaba pidiendo explicación, nos explique una vez más cuál es la diferencia en las cuatro propuestas que trajeron, las diferencias principales, si tenemos que hacer una cuota extraordinaria cuánto sería en cada una de esas propuestas tentativamente, dividiendo por el número de propietarios y empezar a votar como sugirió el revisor fiscal o Beatriz digo yo.

Marta Poveda, B9: Quería hacer un comentario, nosotros aquí tenemos una mala costumbre de votar lo que dice la ley, la ley se cumple y no se vota. Si el incremento dice que es el IPC, es el IPC. No es que nosotros acá decidamos démosles el 4% o el 2%. No, eso no se vota, lo mismo la cuota por coeficiente, la ley dice por coeficiente, debe ser por coeficiente no se vota.

Presidenta: Listo, terminamos con todas las intervenciones y procedemos a armar lo de las cuatro propuestas que nos va a ayudar Consuelo. Después de que ella arme las cuatro propuestas, procedemos con la votación.

Consuelo Meneses, D23, Presidenta del Consejo: Bueno, lo que vamos a hacer es que vamos a pasar cada propuesta y el tema del cálculo de la cuota extraordinaria por coeficientes que eso ya está calculado. Entonces es importante, la primera propuesta lleva todo, es decir lleva todo lo que necesitamos de mantenimiento para que el conjunto funcione y no se está cogiendo esa plata que hay allá en efectivo en el banco para hacerle la disminución a ese déficit que tenemos, o sea viene como si lo estuviéramos aprobando igual que en la asamblea de hace un año. Esa es la primera propuesta, entonces vamos a mostrar la primera propuesta nuevamente, que nos da arriba mira nos da arriba \$759'544.887 que sería lo que necesitaríamos recoger por cuota extraordinaria esa es la cantidad. Entonces vamos a mostrar la tabla de esa primera propuesta por coeficiente, para que tengamos una, o no una idea, para que sepamos que si esta propuesta es la que vamos a ganar, eso sería lo que tendríamos que dar.

Acuérdense, vamos a recoger \$759'544.887 entonces ese valor por cuota extraordinaria está aquí repartido, entonces ahí cada uno puede ir mirando en su apartamento y en su bloque cuánto le tocaría.

Martha Susana Urrea, C11: ¿Y la más costosa? porque desde atrás no se ve.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: ¿No lo alcanzan a ver? Bueno mira la más costosa, creo que es... Hay una de, por ejemplo, el B1 local 7 tendría que pagar \$823.347 de cuota extraordinaria, es local. En apartamento por ejemplo dígame un apartamento, el 409 del B1 tendría que pagar \$768.659. Eso es lo que tendríamos que pagar.

Asambleísta: ¿Y el más bajito?

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: El garaje 9 del C1 tendría que pagar \$78.993 ¿Sí? O sea, eso está asociado al coeficiente que cada uno tiene con su inmueble, es proporcional. Entonces esa es la primera propuesta ¿Listo? Bajala, permitamos que algunos quieran verla entonces bajemos la despacito, ahí pueden ir mirando. La bajamos ahorita para que el D pueda ver algo de lo de nos tocaría pagar. Por ejemplo, el D6 apartamento 417, tendría que pagar \$660.804 como cuota extraordinaria, uno del primer piso el 110 del D6 tendría que pagar \$527.884. Súbelo, síguelo subiendo para que miren más abajo. Los apartamentos no cambian la medida, la medida si es la misma y el coeficiente es el mismo, pero si ustedes quieren verlo pues ahí lo podemos ver. Consuelo: ¿Qué apartamento quieres ver?... O sea básicamente la cuota dependiendo del coeficiente puede llegar a valernos \$800.000 para los apartamentos que tienen mayor área.

Administrador: Este es un modelo de cuánto sería la cuota, entonces si nos vamos a poner a ver todos los 1.733 inmuebles, aquí nos dan... como dijeron las 3 de la mañana.

Gloria Cala, C8: Claro, pero ustedes nos pueden decir que es entre \$527.000 y...

Administrador: Y \$800.000. Porque todo depende del tipo de inmueble que tienen ustedes...

Voces fuera de micrófono.

Administrador: Entonces, a esta propuesta ustedes tendrán que definir el número de cuotas, yo creería que un máximo de 2 cuotas para poder recuperar ese dinero.

Asambleístas: NO.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Por ahora no vamos hablar de las cuotas, estamos mirando las propuestas. Entonces, ya tienen una idea de cuánto nos costaría está propuesta.

Presidenta: A ver, por favor, se están armando las propuestas, bueno claro que esto pues es difícil que se haga en silencio, pero tratemos de llevar el orden.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Como para nosotros, como para el consejo y la administración, el contador, con quienes trabajamos las propuestas, está propuesta representa una cuota extraordinaria bastante alta y hay un dinero con el que contamos nosotros, por eso dijimos por favor metamos ese dinero en las arcas de la administración, no lo sigamos teniendo ahí, hicimos la segunda propuesta que esa ya nos disminuye. Es exactamente todo, pero lo que cambia es ese dinero que se metió para disminuir ese déficit, por favor subimos, recuerden que en el otro eran \$700'000.000 y pico, aquí lo que tenemos que recaudar son \$445'224.000 y la cuota extraordinaria se calcula sobre ese valor de \$445.224.000, entonces ¿Anotaron el valor? \$445'224.887 ahora vamos a mirar con ese valor cuánto tendríamos que pagar, la más alta y la más bajita.

Humberto Forero, Contador: Con base a los \$445'000.000 de segundo escenario, las cuotas extraordinarias estarían para la zona A más o menos de \$387.000 baja por favor la más alta inclusive acá hay una de \$450.000 sube por favor y más o menos \$309.000 sobre \$452'000.000 recogiendo lo que hemos llamado las provisiones. En la zona B estarían sobre \$450.000 y \$338.000. Mira hay de \$309.000. En la zona C hay una de \$450.000 y hay una de \$309.000. O sea, es muy parecido, casi que tienen una disminución del 50% entre el uno y el dos. ¿Correcto?

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: En esta propuesta lo único que hicimos, les recuerdo es coger ese dinero que existe y meterlo a las arcas de la administración y dejamos de tener esa plata por ahí que la necesitamos nosotros. Esta nos parece más viable. La tercera propuesta ya tiene metido lo del dinero ese y adicional a eso le estamos quitando el costo de la mano de obra y de la máquina para pintar las fachadas. Por eso en esta propuesta nosotros decimos: no podemos decir que aprobamos esa propuesta y no vamos a pintar, esa es nuestra posición, pero podemos decirlo, o sea ustedes lo pueden decidir. Entonces en esta se propone comprar el Manlift para no contratar a un tercero y que la mano de obra de ese Manlift para pintura, plan de podas y todo lo otro que se necesita que no tiene que ver con la línea de vida, ni el trabajo en alturas, no nos cueste. O sea, nos va a costar, pero se propone que se saque el dinero del fondo de imprevistos ¿Por qué? Porque es una cosa que se va a utilizar para todo el conjunto, por eso vemos la viabilidad y no es para un año, sino para varios años porque esa máquina hay que mantenerla y tenerla. Entonces esa es la tercera propuesta.

Como quitamos dinero, \$300'000.000, ustedes pueden ver ahí, que tendríamos que conseguir son \$137'724.000 sería lo que tendríamos que recaudar entre para la cuota extraordinaria. Entonces, esta queda entre \$95.719 y \$119.821 más o menos el rango... hay otro más alto... bueno \$139.000 hay uno allá más alto. Recordemos que es proporcionado por el coeficiente, esta es la tercera propuesta... Sí, comprando en Manlift ¿Ciento? comprando el Manlift porque lo otro es que como asamblea digamos pues que los que no sean pintados se frieguen y no les vamos a pintar. Pero a mí que no es correcto porque pues es una obra que hay que hacer.

A3: Es un activo que le queda a la copropiedad.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Exactamente. Entonces esa es la tercera propuesta. La cuarta propuesta, es igual a la tercera, solamente que le estamos quitando los \$31'000.000 de la prima extra legal de los empleados. Esa es la diferencia entre la tercera y la cuarta. La cuarta nos quedaría, tendríamos que recoger \$95'634.662 si dividimos esto, hacemos lo de los coeficientes ya nos lo van a mostrar. Entonces cambiaría, mira de \$66.466 a \$96.782 dependiendo del coeficiente, en ese rango más o menos estaría la cuota. Por eso aquí, y está ya no tendría prima extra legal, entonces digo yo, pues vamos a votar propuesta por propuesta, ¿Ya les quedaron claras las cuatro propuestas? ¿La diferencia entre unas y otras? Listo entonces.

Presidenta: Hay que votar las cuatro Consuelo...

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Recuerden la primera va con todo, ahí va con todo. No tenemos alivio de nada en la primera. En la segunda tenemos el alivio del dinero que existe que lo metemos a la caja de la administración y nos rebaja... Exacto. En la tercera además de ese alivio que ya cogimos, entonces también sacamos lo de la mano de obra de la pintura y de la máquina y compramos el Manlift para que nos quede ahí como activo como dice el señor y para seguirlo usando. Y en la cuarta, es todo lo anterior, pero se sustrae el tema de la prima extra legal, esa es la diferencia.

Presidenta: Bueno, tienen un tiempo prudencial, me imagino que me van a regañar, de... ¿Ya? Ah bueno. Listo, entonces el asunto... Hay posibilidad de que con el aparato esté... Sí exacto, me dicen los señores de Nexos... Por favor silencio y terminamos con esto hoy, vamos a las cuatro propuestas, las tienen ustedes muy claras y su decisión bien clara. Entonces, con este aparato se va a aplicar quién vota por la propuesta 1. Dice 1, 2, 3, 4 entonces usted allá señor dice, yo voy con la 1, ok. Otra persona por allá va con la 2, ok. Otra persona va con la 3, ok. Y otra persona la 4, ok.

Grupo Empresarial Nexos: Muy buenas noches señores asambleístas... Les vamos a dar la explicación para realizar esta votación. Les explicaré, cada uno tiene un dispositivo de votación numérico, entonces, por favor. Van a tener la versión 1, va a ser 1 y ok. La versión 2 del

presupuesto, va a ser 2 y ok. La versión 3 va a ser 3 y ok. Y la versión 4, 4 y ok. Entonces solo pueden votar por una sola opción, ustedes eligen por cuál votar, entonces.

Yanira Sandoval, D9-105: Pregunto ¿Por qué no hay una quinta opción donde no nos guste ninguna de las cuatro propuestas? Y no votamos y...

Presidenta: No pues no vota.

Yanira Sandoval, D9-105: No, porque no votar no es opción, porque. O sea obvio no. No, porque si el 1% vota por la 2. O sea, debería haber una quinta opción donde no me gusta ninguna de las 4.

Presidenta: Voto en blanco.

Yanira Sandoval, D9-105: Es que sencillamente puede ser que no votamos la cuota extraordinaria y en esas 4 opciones no hay no votar la cuota extraordinaria. No hay como no votar la cuota.... Así como la pusieron ustedes, sí o sí tenemos que aceptarla.

Presidenta: Silencio por favor. Este aparato nos permite 9 opciones, entonces metamos una quinta que sería voto en blanco...

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Vean señores delegados y señoras delegadas, claro que podemos hacer una quinta opción, pero al hacer la quinta opción, tenemos entonces que decir que queramos o qué ponemos ahí, porque no es decir que solamente no, porque ¿Entonces cómo vamos a funcionar este año? No claro, si quieren votar en... Pero es que ella no quiere votar en blanco, túquieres una propuesta...Por eso sí tienes una quinta opción, proponía no hay problema.

Presidenta: Bueno miren, jugándole a la democracia... ¿Sí? Por favor, por favor, vamos a hacer tal como aparece en el tablero y ya, entonces procedamos con la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Listo, muy buenas noches señores asambleístas, vuelvo a repetir la explicación para que puedan ejercer su derecho al voto correctamente.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Es que aquí hay otra propuesta. Él propone que votemos por aplazar la votación de hoy.

Asambleístas: No.

Presidenta: No, no, no.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Mira, tanto derecho tenía la señora a decir que se votará en blanco lo él tiene derecho a decir eso ¿Yo que puedo hacer?

Presidenta: Pero es que el señor es una propuesta. Perdón me meto, pero estamos haciendo un trabajo muy juicioso, bastante difícil a estas horas. Entonces, el señor está proponiendo eso, pero no podemos suspender esto.

Pedro Eliezer Angarita, A13: No señora, yo propongo eso por lo siguiente, porque es que si se va a votar una cuota extraordinaria yo sería irresponsable de votar cualquiera, sin contarle a la gente del conjunto, a la gente del conjunto hay que decirle. Hay que decirles miren ay estoy listo, porque de todas maneras si vamos a votar...Perdón... Déjenme hablar, independientemente...

Presidenta: Por favor, un momento, no, no, no, el señor, por favor termine con su intervención.

Pedro Eliezer Angarita, A13: Independientemente de que yo venga aquí con voz y voto, en mi concepto yo sería muy irresponsable de llegar mañana con el premio: oiga tiene que pagar una cuota extraordinaria. Oiga delegado irresponsable ¿Porque no hizo nada? Perdón, miren la hora, las 10 de la noche, están diciendo que votemos y aplacemos esto, entonces si lo vamos a aplazar aplacémoslo ya y le contamos a la gente, para que digan que va a pasar.

Presidenta: Vamos a hacer una cosa, el abogado nos va a dar una pauta muy importante.

Abogado: Miren, es sencillo ya que incluyeron el voto en blanco. Si la...Perdón, si la mayoría no quiere aprobar ninguno de los 4 pues ganará el voto en blanco, tendrán que estudiar un nuevo presupuesto y ya.

Asambleístas: No.

Martha Susana Urrea, C11: Una precisión. Es válido lo que estamos diciendo acá, la propuesta de la vecina es que ella quiere una cosa que diga que no aprueba la cuota extraordinaria. Eso es válido, es la quinta, que no se llame voto en blanco. Lo que quiero que todos sepamos es si llega a ganar el voto en blanco, nos tenemos que ir a hacer otra propuesta de presupuesto, porque no hay propuesta de presupuesto y lo que decía Consuelo, de una vez una propuesta con presupuesto y ojalá con la participación de todos ustedes que diga no hacemos esto, no hacemos esto, no hacemos esto. Entonces solamente para que lo tengan en cuenta.

Presidenta: Bueno nuevamente dejó en manos del doctor.

Abogado: No, pues digamos que para que ustedes puedan avanzar, no pongan entonces voto en blanco, sino no apruebo, no pueden eliminar la cuota...No, perdón, es que no pueden eliminar la cuenta extraordinaria porque esta hace parte del presupuesto, si ustedes la quitan el presupuesto se les va a descuadrar... Por eso, pero es que... Por eso vuelvo y les digo, si ustedes no aprueban o sea si no están de acuerdo con la extraordinaria, pues simplemente votan no apruebo, si gana el no apruebo o sea el número 5 ¿Qué quiere decir? Que tienen que volver a hacer un nuevo presupuesto con lo que ustedes consideren y ya.

Presidenta: En ese orden de ideas vamos a proceder con la votación.

Grupo Empresarial Nexos: ¿De esta forma estaría correcto el enunciado señora presidente?

Presidenta: Sí, está correcto

Grupo Empresarial Nexos: ¿Habilito la votación?... Señores asambleístas en este momento la votación se encuentra habilitada. Recuerde si usted desea que el presupuesto para la vigencia 2025 sea la versión 1, pulse el botón 1 seguido de la tecla ok. Si usted aprueba que sea la versión número 2, pulse el botón número 2 seguido la tecla ok. Si usted aprueba que el presupuesto sea la versión 3, pulse por favor el botón 3 seguido de la tecla ok. Si su deseo es que sea la versión número 4, pulse el botón número 4 seguido de la tecla ok. Si usted no aprueba el presupuesto pulse por favor el botón número 5 seguido la tecla ok...En este momento señora presidente tenemos un 10,600% de pendientes por votar...Aún contamos con un 3,386% de pendientes por votar los invitamos a ejercer su derecho al voto. Señora presidenta ¿Le damos cierre a la votación?

Votación: ¿Aprueba usted el presupuesto para la vigencia 2025?



Resultados de votación:

- Opción 1: 1,723%
- Opción 2: 3,088%
- Opción 3: 72,215%
- Opción 4: 7,044%
- Opción 5: 13,917%
- No ha votado o se abstienen de votar: 2,013%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Bueno leemos la votación. Cerramos la votación. Queda aprobada la opción número 3, para efectos de que quede en el acta con el porcentaje... con el 72,215% Ahora vamos a proceder entonces a cómo se va a pagar la cuota, que quede en 1 cuota, en 2 cuotas o en 3 cuotas, esa es la pregunta.

Esa lista que yo les estaba pasando, realmente es una idea mía. El que no la quiera afirmar pues no importa, es un grupo de delegados de todo Pablo VI, no temas religiosos, ni políticos. Pero nos puede servir totalmente, porque es que aquí en la zona A tiene un grupito, allá en la zona D tiene otro grupito, y yo no estoy en la D. No, estamos acá todos los delegados y nos sirve para un engranaje en un momento dado de una emergencia, cualquier cosa, entonces ojalá la hojita me la devuelvan y yo armó el grupo. Sería también prudente que enviaran a los correos de los delegados. Permitanme, está propuesta me parece importante.

Miriam Rodríguez, C10-103: Una propuesta es que nos manden a todos los delegados vía correo la propuesta que ganó con los coeficientes, para nosotros poderles informar a todos los residentes. Pero que nos llegue para podérselo pasar por escrito a ellos, para que nos crean.

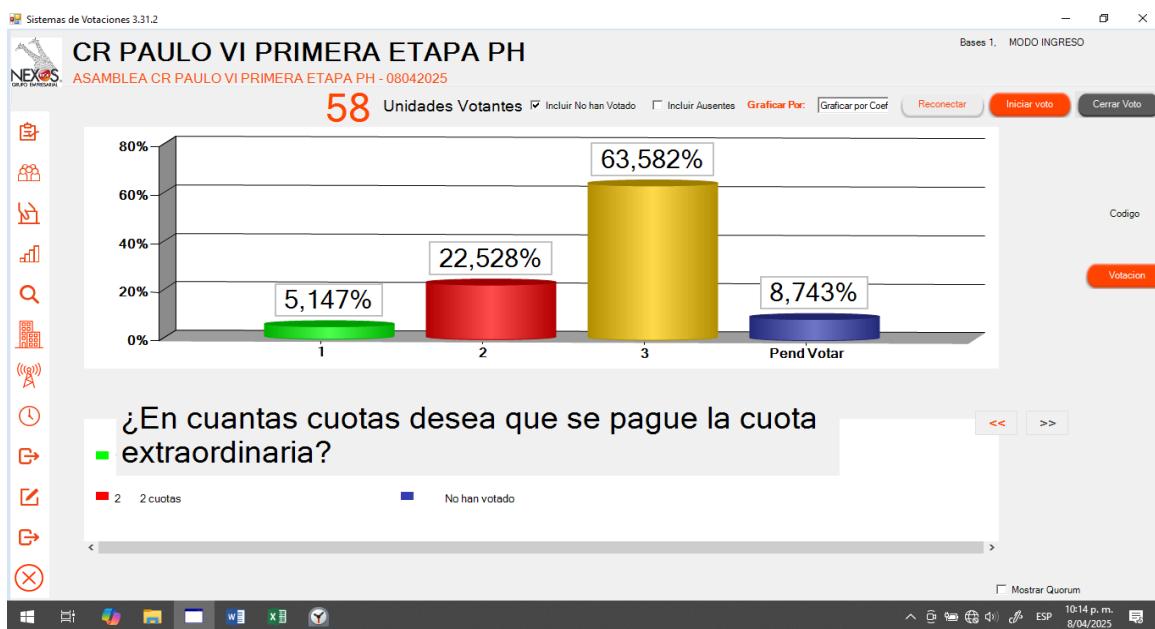
Presidenta: Bueno listo, entonces vamos la pregunta, la pregunta es ¿En qué cuotas desea que se pague la cuota extraordinaria? Primero: 1 cuota, segundo: 2 cuotas, tercero: cuotas.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Habilitamos la votación señora presidenta?

Presidenta: Sí habilitada

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas en este momento la votación se encuentra activa. Recuerde si usted desea pagar la cuota extraordinaria en un solo contado pulse por favor el botón número 1 seguido la tecla ok. Si usted desea que el pago sea en dos cuotas, pulse por favor el voto número 2 seguido la tecla ok. Y si usted desea que la cuota sea pagada en tres cuotas, pulse por favor el botón número 3 seguido de la tecla ok. Aún tenemos el 10,324% de pendientes por votar señora presidenta. Señora presidenta ¿Cerramos la votación?

Votación: ¿En cuántas cuotas desea que se pague la cuota extraordinaria?



Resultados de votación:

- Opción 1: 5,147%
- Opción 2: 22,528%
- Opción 3: 63,582%
- No ha votado o se abstienen de votar: 8,743%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: ¿Listo? ¿Ya votaron todos? Entonces para efectos de que quede en el acta... Cerramos la votación.

Presidenta: Bueno, entonces esto regirá a partir del otro mes... ¿Tampoco? Bueno, yo creo que con esto hemos terminado por hoy, vamos a suspender la asamblea y se les estará informando la fecha para continuar.

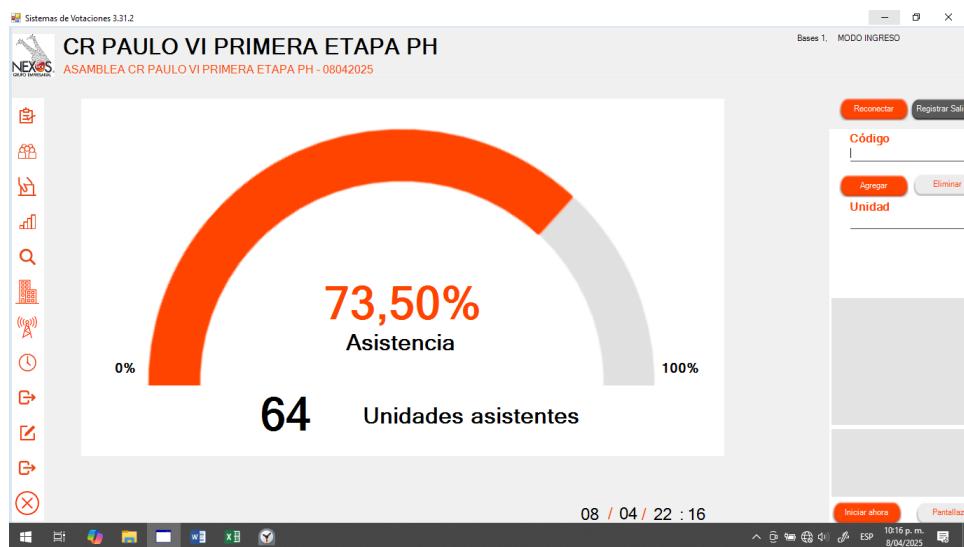
Administrador: Bueno la disponibilidad para la siguiente sesión sería para Dios mediante o el sábado o el domingo después de Semana Santa. Por eso ¿sábado o domingo? Entonces para ello voy a pedir para los tres asesores contable, jurídico y el revisor fiscal.

Revisor Fiscal: Cómo hicimos la vez pasada, la idea es que estén todos los funcionarios, yo no puedo el sábado 26 que tengo mi última asamblea. Pediría que se pudiera hacer entre semana como se hizo está, que quedan 2 puntos, o el domingo o si quieren máximo la semana siguiente al último sábado de abril. No tiene nada que ver, se extiende.

Presidenta: Si no hay quórum y las personas se están retirando, dañamos todo el proceso. Entonces por favor esperen 2 minutos por favor.

Revisor Fiscal: Entonces entre la semana. ¿Pero por qué no? No, de los que tenemos disponibilidad.

Presidenta: Entonces vamos a decidir la fecha para la próxima asamblea ¿Sería? ¿Les parece entre semana, así como hoy? ¿No? Entonces el domingo 27 de abril. ¿Tampoco? ¿Entonces cuándo? El sábado siguiente que es 3 de mayo. ¿Les parece? Bueno perfecto, muy bien. Entonces en este momento se da por suspendida la asamblea con un quórum del 73.50% muchísimas gracias.



CIERRE.

Presidenta: Muchas gracias. Siendo las 10:17 p.m. Se da por terminada la segunda sesión de la asamblea general ordinaria del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa – Propiedad Horizontal con un quorum de 73,50% que representan 64 unidades, siendo las 5:49 pm.

MARIA CLEMENCIA CUBEROS
PRESIDENTE

LUZ ESTELLA MELO NIÑO
SECRETARIA

CONTINUACIÓN ACTA No. 110 ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS 2025 CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL TERCERA SESIÓN

En Bogotá D.C., siendo las 8:32 am del 26 de abril del 2025 se dio continuidad a la Asamblea General Ordinaria de Delegados 2025 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 en la convocatoria enviada el 11 de abril a los Delegados:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum.
9. Elección del Consejo de Administración para la vigencia 2025 – 2026.
10. Elección Comité de Convivencia para la vigencia 2025 – 2026.
11. Informe de la Convocatoria para Aspirantes y Elección del Revisor Fiscal para la vigencia 2025 – 2026.
12. Autorización para realizar convocatoria y Asamblea Extraordinaria para:
 - a. Contratar servicio de Vigilancia para la vigencia 2025 – 2026
 - b. Contratar Póliza de Seguros de Áreas Comunes para la vigencia 2026
13. Proposiciones y Varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Administrador: Siendo las 8:32am del 26 de abril del 2025 damos inicio a la Asamblea General de Delegados 2025 con un quórum del 53.51% equivalente a 45 unidades residenciales o delegados. Revisor Fiscal: ¿Nos puede avalar ese quórum?

Verificación de quórum: 53,51% con un total de 45 unidades asistentes.



Revisor fiscal: Desde luego. Muy buenos días el quórum permite conforme lo establece el artículo 39 de la ley 675 sesionar en la continuación de la asamblea.

UNIDAD	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO	HORA DE SALIDA
A1 407	0,936	ADRIANA MARIA MARROQUIN RODRIGUEZ	8:04:04 a. m.	
A2	0,936			
A3 401	1,1619	ABELARDO QUINTERO RENDÓN	8:01:31 a. m.	
A4 410	1,1293	AURA MARÍA DÍAZ ABREÚ	7:53:40 a. m.	
A5 107	1,3878			
A6 418	1,2663	MARÍA CLEMENCIA CUBEROS RODRÍGUEZ	8:24:42 a. m.	
A7 410	1,2559	LUZ ESTELLA MELO NIÑO	8:26:57 a. m.	
A8 403	1,004			
A9	1,0144			
A10 412	1,2611	DANILO LOZANO HERNANDEZ	8:00:45 a. m.	11:21:50 a. m.
A11	1,004			
A12	1,4973			
A13 109	1,2615	PEDRO ELIECER ANGARITA ACOSTA	8:24:22 a. m.	
A14 420	1,2611	RUBÉN DARIO SOLER TRIANA	8:23:16 a. m.	
A15 403	1,0092	MARÍA RAQUEL MEDINA SÁNCHEZ	8:19:29 a. m.	
A16 407	1,2507	SONIA ROSA CASTAÑEDA RONCANCIO	8:14:03 a. m.	1:02:18 p. m.
A17 105	1,2663	LUISA FERNANDA AVENDAÑO MAZ		
B1 406	1,1619			
B2 106	1,3878	MARTHA YOLANDA GÓMEZ	8:44:27 a. m.	2:27:29 p. m.
B3	1,0144			
B4 102	1,004	MARÍA PAULA CÁRDENAS SIERRA	9:05:47 a. m.	12:29:17 p. m.
B5 412	1,2663	ÁLVARO ORTIZ CASTELLANOS	8:22:44 a. m.	
B6	1,2559			
B7 409	0,7678	JUAN PABLO RAMÍREZ CRUZ	8:45:24 a. m.	11:19:02 a. m.
B8 407	1,004	CLAUDIA MILENA TRIANA ARANGUREN	8:33:44 a. m.	12:31:21 p. m.
B9 403	0,7574	MARTHA POVEDA GÓMEZ	8:27:03 a. m.	
B10	1,0144			
B11 108	1,0144			
B12 406	1,2507	YENNY ESPERANZA MELGAREJO MARÍN	8:56:13 a. m.	
B13 401	1,4973			
B14 112	1,5077	LAURA CAROLINA CUERVO ALARCÓN	8:19:01 a. m.	

UNIDAD	COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO	HORA DE SALIDA
B15 104	1,1619	JAVIER DARÍO VALBUENA VALBUENA	8:08:47 a. m.	
B16 108	1,1619	AMPARO LUCÍA JARAMILLO MARTÍNEZ	8:45:02 a. m.	
B17 101	0,7102	CONSTANZA CASTRO BALLESTEROS	8:00:16 a. m.	
B18 412	0,7102	MARITZA INÉS PINEDA SÁNCHEZ	7:59:54 a. m.	
B19 402	1,2559	JORGE ENRIQUE TELLEZ FLÓREZ	8:13:54 a. m.	
B20 420	1,2663			
C1 105	1,2559	MIRIAM BERMEO PARRA	8:26:20 a. m.	
C2 109	1,0196			
C3 406	1,3878	MAURICIO GERMÁN MURILLO	8:18:24 a. m.	
C4 420	1,3552	LIZETH SALAZAR SÁNCHEZ	8:12:34 a. m.	11:35:54 a. m.
C5 402	1,3878	BEATRIZ STELLA JIMÉNEZ CENDALES	8:12:09 a. m.	
C6 104	1,2507	SONIA EDITH PARRA GORDILLO	8:06:09 a. m.	1:35:10 p. m.
C7	1,2611			
C8 414	1,0196	GLORIA PATRICIA CALA NAVARRO	8:23:38 a. m.	
C9 407	1,0088	MAURICIO ALBERTO GÓMEZ BERNAL	9:08:03 a. m.	
C10 103	1,004	MIRYAM RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	8:13:27 a. m.	12:34:12 p. m.
C11 106	0,7678	MARTHA SUSANA URREA ARISTIZABAL	8:06:48 a. m.	
C12 106	1,004	GABRIEL ÁNGEL TORRES GUERRERO	8:33:26 a. m.	
C13	0,7678			
C14 107	1,2663	JULIA PRADA BRETON	8:32:52 a. m.	
C15 411	1,5025	CLARA INÉS AMÉSQUITA JIMÉNEZ	8:14:46 a. m.	
C16 109	1,2611	WILLIAM GABRIEL FERRO CHACÓN	8:22:13 a. m.	2:21:16 p. m.
C17 403	1,004	ARID MARCELA COTRINO GONZÁLEZ	8:34:47 a. m.	
C18 407	1,0092	ALEXANDRA JIMÉNEZ ESCAMILLA	8:17:30 a. m.	11:19:55 a. m.
C19 404	1,2229	SONIA GUEVARA CABRERA	8:03:44 a. m.	
C20 101	1,2663	PAULO CESAR OROZCO RESTREPO	8:21:31 a. m.	9:29:56 a. m.
D1 103	1,5025	WENDY ÁLVAREZ ROZO	8:03:20 a. m.	
D2 413	1,2663			
D3 401	1,1619	MARÍA CRISTINA GONZÁLEZ RUIZ	8:24:12 a. m.	
D4 419	1,1619	DERLY ROCÍO CÁRDENAS QUIROGA	8:18:32 a. m.	
D5 401	1,5025	MARTHA PATRICIA CAMPOS GARCÍA	8:25:32 a. m.	
D6 413	1,48	DALIA PATRICIA MARÍN ROJAS	8:23:04 a. m.	
D7	1,4696			
D8 403	1,48	LAURENCIO JOSÉ SILVA	9:44:36 a. m.	
D9 105	0,7678			
D10 402	0,7574			
D11 405	1,004	FRANCISCO ADOLFO MORA CALDERÓN	8:24:01 a. m.	
D12 105	0,7678	LUZ MARINA MORALES SALAMANCA	12:28:56 p. m.	
D13 417	1,5077	ALFONSO BOTERO MIRANDA	8:16:38 a. m.	
D14 406	1,4973	JULIA PATRICIA VINCHIRA RAMOS	8:16:31 a. m.	
D15 409	0,5211	LUISA FERNANDA ROA SOLANO	9:02:48 a. m.	11:59:22 a. m.
D16 403	0,7574	CARLOS HÉCTOR RODRÍGUEZ CARVAJAL	8:27:37 a. m.	
D17 101	1,004	ILMA MÁRQUEZ GARCÍA	7:56:59 a. m.	
D18 108	1,0144	ALBA CONSTANZA ROMERO RICO	8:11:36 a. m.	1:04:24 p. m.
D19 411	1,2611	GINA ALEXANDRA FORERO RODRÍGUEZ	8:25:58 a. m.	
D20 407	1,2507			
D21 410	1,1619	JAIRO HERNANDO ORTIZ CASTELLANOS	8:13:42 a. m.	
D22 419	1,3878	LUIS FELIPE ALBARRACIN ARIZA	8:02:22 a. m.	
D23 415	1,2559	CONSUELO MENESSES BÁEZ	7:52:30 a. m.	
A COMERCIAL	2,1015			
B COMERCIAL	2,3865			
C COMERCIAL	1,5902			
D COMERCIAL	1,8851			

Administrador: Gracias, entonces en este momento le doy la palabra y el paso a la señora presidenta de la asamblea, la señora Clemencia Cuberos para continuar con el orden del día ya aprobado.

Clemencia Cuberos Presidenta de la Asamblea: Muy buenos días para todos los asambleístas, mi nombre es Clemencia Cuberos, Bloque A6 apartamento 418. Entonces para continuar con la asamblea, el orden del día aprobado para desarrollar esta asamblea es el siguiente:

La señora Presidenta de la Asamblea da lectura al orden del día ya anotado al inicio, según convocatoria del 11 de abril (Radicado 2-2025-300 del 12 de abril de 2025) que contiene como anexo una carta del Consejo de Administración 1-2025-1689 del 11/04/2025 acerca de la fijación de la fecha de continuación de la Asamblea Ordinaria de Delegados 2025 para el día 26 de abril de 2025.

Presidenta de la Asamblea: En ese orden, la señora presidenta del Consejo, Consuelo Meneses me pide la palabra, vamos a dar el uso de la palabra a ella por espacio de 5 minutos. A partir de este momento les ruego por favor con todo respeto colocar sus celulares en silencio o modo vibración para evitar que nos elevemos. Tiene la palabra la señora Consuelo Meneses a partir de este momento, por favor le damos 5 minutos, muchas gracias.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Buenos días, como Presidenta del Consejo tengo que pedir la palabra porque creo que el grupo que creó Clemencia ha permitido que se manifieste toda la mala fe y la torcedura que hay en algunas personas aquí en el conjunto y que ha habido todo el tiempo. Y claro, como ustedes tienen derecho a hablar, nosotros como consejo también tenemos derecho a aclarar cosas.

Me parece terrible, primero, la asamblea, todos ustedes merecen respeto y nosotros los respetamos, la última sesión que tuvimos duramos más de 4 horas acá y estábamos evaluando el presupuesto, hubo personas que vinieron a las 2 sesiones de evaluación del presupuesto, entonces no entiendo, y creo que en ningún momento ni yo les puse un revólver, ni nadie de los presentes les puso un revólver para que votaran. Ustedes ya deben de haber analizado las propuestas que estaban en la cartilla, se les volvió a explicar acá, se les dijo, pero hay gente caprichosa que si no es como ellos quieren, entonces es terrible, pero incluso esa gente tiene el derecho a votar por no, y espero que lo hayan hecho. ¿Cuál es el problema? La mayoría de la gente aquí votó porque sí aprobaba eso.

Me llama la atención que hay gente que incluso sé que aprobó porque sí y ahora dicen que no. En ese momento miramos el tema del Manlift por qué se metía para el Fondo de Imprevistos, porque es una actividad que se va a hacer para todos los bloques, es una compra, es una inversión para todos los bloques. Pero, señores, si ustedes no quieren eso, pues entonces simplemente habría que presentar un nuevo presupuesto, porque esos personajes que son tan versados, que son tan correctos y de los cuales sabemos que no son tan correctos, sino que yo no soy cochina como la gente, yo no empiezo a sacarle ni a publicar nada a nadie. ¿Por qué esas personas no son más bien propositivas? Miren, la lengua destruye, construyamos. Yo los invito y todo el año que estuve aquí los invité a construir.

Cada propietario tiene el derecho de inspección, vengan y mírenlo, y claro, las actas no están completas, señor Carlos Rodríguez, no están, y eso no se le negó en el informe del consejo. Y claro que les dijimos en ese informe: nosotros las vamos a completar, porque el secretario se nos tuvo que ir por motivos personales y nadie, incluida una consejera y otro consejero que no fueron al consejo sino a oír chismes para sacar y regalarlos en el barrio distorsionando la información, y que lo siguen haciendo, no ayudan a nada. Entonces, ah, es que yo voy al consejo y yo no hago nada. ¿Qué presentación tiene tener personas en el consejo...? Y quiero hablar eso claramente porque ahorita vamos a elegir consejo y olvidarse, a mí no me interesa

seguir en el consejo, yo no tengo nada amangualado con el administrador ni con este señor tampoco.

Por eso nosotros como consejo dijimos hay que respetar el reglamento. Ahorita hablo del revisor fiscal cuando tenga que presentar el informe del revisor fiscal y ahí tengo las pruebas. Entonces, ustedes, ¿qué les pasa? O sea, somos personas adultas, somos personas que tenemos que racionalmente enterarnos, procesar la información y cuando decimos algo debemos decirlo con fundamento. Si la gente tiene muchas pruebas... Por ejemplo, la señora Beatriz, que está aquí presente, está muy preocupada porque dijimos nosotros como consejo en el informe que ese informe de auditoría externa se cerraba para nosotros, pero si usted tiene pruebas, señora, claro que las puede pasar.

Aquí hay una señora que se llama Aura María que todo el mundo no ha hecho sino darle palo, porque la señora el año anterior a nosotros, se tomó la molestia de dedicar mucho tiempo para hacer unos hallazgos que no los hizo ni la auditoría externa. Pero recuerden y les recuerdo: la auditoría externa está colgada en la página web. Pero la auditoría externa, el fundamento por el que se creó ese contrato, no fue porque nosotros estuviéramos dispuestos a que aquí saliera sangre y a que a Zilia Reyes la dilapidáramos y hasta la decapitáramos, porque no sé qué más les pasa por la cabeza. Esa auditoría externa se hizo porque nosotros queríamos tener la tranquilidad. Fíjense que ni siquiera tomamos solo el periodo de Zilia, se tomaron los últimos 10 años. Y si no sale lo que ustedes quieren ver, que es sangre chorreando o que a una persona se le vaya y se le mande a la cárcel por 20 o no sé cuántos años sueñan en sus cabezas, pero si uno tiene pruebas, las mete y los procesos contra Zilia, con las pruebas que hay, están y están andando. Si ustedes quieren, vayan y averígüenlo, ahí está la información, está el asesor jurídico de la administración que es el que los lleva.

Tenemos que ser serios en el tema, me da muchísima pena decir lo que estoy diciendo, pero quiero invitarlos primero a que ustedes se informen ¿cierto? Hay que informarse. Cuando yo lanzo un juicio, debo informarme. Cuando yo voy a un consejo de administración ¿qué tengo claro?

Presidenta de la Asamblea: Tienes 3 minutos más.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Tengo claro que en el Consejo de Administración yo voy a conocer muchísima información, pero hay muchísima información que no está procesada. Es nuestra responsabilidad como consejo no salir a regalarla a la plazoleta ni a todo el barrio; es procesar y concretar. Ahora, los que vamos al Consejo, los que hemos ido al Consejo y los que vayan este año al Consejo, ¿qué tienen que tener claro? Pues que tienen que tener tiempo. Desafortunadamente los que fuimos al Consejo este año y trabajamos en el consejo, porque fue la mayoría, casi todos trabajamos y no teníamos tiempo. Y la gente... Y sacamos el trabajo con mucho trabajo. Ustedes podrán reírse y decir, esa vieja habla pura carreta.

Pero miren, hicimos una reunión de empalme, luego vinieron las 12 reuniones ordinarias, pero además tuvimos que hacer 26 reuniones extraordinarias. Y cuando les entreguemos las actas completas, porque se las vamos a hacer, porque el hecho de que no hayamos tenido el tiempo suficiente para hacer absolutamente todo y hoy venir y entregarles todo, fue por el volumen de trabajo tan impresionante. Pero igual, uno puede ir al Consejo y no hacer nada, y no pasa nada, y se puede dedicar solamente a criticar, a despoticar y a alzar la lengua de mala fe.

Entonces, eso no es propositivo, eso no es positivo para nuestro conjunto ni para nadie. Por eso les digo: yo sí los invito, claro, hagan su derecho de inspección. Pero háganlo completito, cojan todos los detalles, cojan todas las pruebas y cuando las tengan, entonces arman el argumento. Ahí sí armamos el expediente y le dicen al asesor jurídico: mire señor, haga este proceso porque aquí están las pruebas y está todo. Eso hizo esa señora que está allí sentada,

que muchos de ustedes detestan, porque terrible, la señora le dedicaba tiempo a venir a la administración. Entonces, como la señora le dedicaba trabajo y la veían, lo que se regaba en el barrio era que la señora estaba funcionando como administradora. O sea ¿qué es eso? Primero, informémonos bien y luego sí digamos las cosas.

Miren, yo en el consejo les dije, porque algunas personas no quisieron firmar la confidencialidad de la información. ¿Qué quiere decir eso? Que yo no firmo, porque realmente yo no entiendo a qué vine al consejo. Yo no vine a tapar, no, no estamos tapando nada. Y así como les digo que les puedo hablar de él, les puedo hablar de él, les puedo hablar de cualquiera, porque nosotros en el Consejo no tapamos nada, lo que pasa es que no salimos a echar el chisme allá afuera. Por ejemplo, de lo último que vi en ese grupo es que el carrito podador, ¿qué estarán haciendo? Lo compraron, está allá en la no sé qué. Pues quiero informarles que tuvimos el último consejo extraordinario...

Presidenta: Te quedan 20 segundos.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Espera, termino, porque tengo derecho a aclarar todo lo que han despotricado...

Presidenta: Por cuestión de organización, los últimos 5 minutos, por favor. Gracias.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: El carrito podador que fue el último aspaviento que levantaron ayer o antier, quiero decirles que nosotros citamos a Consejo Extraordinario y lo más chistoso es que la persona que no fue a Consejo Extraordinario es la que no entiende qué pasa con el carrito podador. ¿Por qué? Porque no va al consejo. Estaba citada la persona, entonces no hay derecho a que yo no asista, no me informe y empiece a regar información que no es correcta. Tenemos dos carritos podadores y el carrito podador, el punto que se citó en ese Consejo Extraordinario que se hizo el jueves ¿qué era? Pues saber dónde quedaba el carrito podador que no se pudo arreglar. Que nosotros tenemos que hacer el empalme con el nuevo consejo, y nuestra intención es entregarle al nuevo Consejo la información lo más detallada posible, porque, aunque ustedes no lo crean, el desgaste que tuvimos para entender cómo funciona esta vaina fue grandísimo y queríamos hacerles los aportes, pero si no los quieren, no hay problema, vuelvan y hagan el ejercicio.

El carrito podador nuevo está bueno, ese tuvo su mantenimiento. ¿Por qué no se usa? No se está usando ahorita porque está lloviendo mucho, y si ustedes van y caminan en las zonas verdes, como podrán darse cuenta, está lloviendo tanto que el pasto está creciendo rápidamente. Entonces diremos ahorita: ah, otra vez estamos abandonando el conjunto. Miren el pasto, porque es lo más fácil. Pensemos, preguntemos. El carrito podador no se puede usar porque hay mucha agua y, si lo usamos, lo dañamos. Por eso este mismo Consejo que se va, en junio aprobó la compra de dos guadañas más, para que cuando pasara ese fenómeno, guadañar. Entonces no ven usar el carrito y: "Oh no, no están usando el carrito, ya se lo tiraron, ya se amangularon, ya fueron con el administrador".

Quiero decirles que yo respeto al administrador, le agradezco en el alma lo que intentó hacer, porque manejar este conjunto no es fácil. Evidentemente hay errores de gestión, lo tenemos perfectamente claro, nosotros los encontramos, este señor no nos los dio, pero nosotros los encontramos. Se los vamos a presentar al nuevo Consejo, porque no vamos a dilapidar todo aquí con todo el mundo, porque o si no, ¿para qué hacemos reunión de delegados o para qué hacemos consejo? Pues entonces haríamos una asamblea con todos los propietarios.

Lo que yo les decía a los consejeros que ponían problema allá: "¿Usted quiere que todo salga así tal cual lo decimos acá? Entonces citemos a todos los mil y pico". Sería lo correcto, y eso no quiere decir que nosotros estemos ocultando información. El Consejo debe procesar la información. Que no dio el tiempo para sacar boletines y eso, claro, no lo dio, entonces

tendríamos que mirar, como delegados, qué vamos a hacer con ese tema y quién trabaja, porque hay que venir es a trabajar, la verdad. Aquí venir solo a criticar y a despoticar, eso no nos sirve, eso es lo que yo les digo para que tengan claro ahorita que van a elegir delegados, eso no nos sirve.

Presidenta: Con todo respeto Consuelo, te quedan 2 minutos.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Tranquila. Entonces cuando llegue el informe para revisor fiscal, les doy el otro apartado de cosas. Quiero decirles que aparte de las cosas que dijiste tú, por ejemplo, tiene su explicación. Todo eso tiene su explicación, entonces te invito, no me voy a alargar más aquí porque no hay tiempo, pero te invito a que hagas el ejercicio para que puedas aclarar tus cosas, pero que lo hagas... No está hecho, porque mira, el señor ayer en el grupo imaginéndose "Fui a hacer mi derecho de inspección y Consuelo Meneses estaba con el administrador". O sea, es el picante. No seamos... yo te respeto muchísimo, pero deja tus suspicacias porque eso no alimenta nada. Te invito a que halles las cosas, armes los expedientes y no siempre digamos que el tercero es el que tiene que hacerme la tarea. Apropiémonos de las cosas y hagamos las tareas.

Y aquí los invito, como delegados, a que realmente armemos trabajo. El consejo nuevo debería liderar mesas de trabajo específicas en temas concretos y los delegados deberíamos participar. Y cuando yo me mando de delegado, tengo que saber que soy responsable. No vengo solamente a que me hagan y a criticar, hay que trabajar. Los invito a trabajar. Digamos que por ahora dejo hasta ahí.

Presidenta: Bueno, muchas gracias.

Continuando con el orden del día: elección del consejo de administración para la vigencia 2025-2026. No, solamente era la participación de la presidenta del consejo porque estaba por fuera del orden del día. Silencio, por favor, silencio. Teniendo en cuenta la necesidad que tienen de una réplica, una persona por zona únicamente... Una persona por zona y solo un minuto, por favor. Zona A, la señora. Solamente una observación, por un minuto, uno por zona, por favor. Gracias. Silencio, por favor, y pónganle el micrófono, por favor. Nombre y zona.

Adriana Marroquín, A1: Buenos días. Yo tengo una duda, yo no soy muy ilustrada en todos los temas que se manejan acá y sí quedé como con el sinsabor de algo. Estoy en el grupo y ahí hacían mucha mención en que no estaba la mayoría para la votación y entonces que lo que ya habíamos resuelto supuestamente no está resuelto. Yo quiero que la persona que tenga el conocimiento legal nos diga: estamos más del 50% de los representantes, de ese 50%, ¿si está más del 70%, la decisión que hemos tomado es válida? Esa es mi pregunta.

Presidenta: Bueno, por la zona B, una persona. El revisor fiscal nos puede aclarar esa duda.

Nelson Ortiz, Revisor fiscal: Es claro que para efectos legales y para lo que viene, hay dos... El presidente me cedió la palabra, por favor. Voy a hacer una aclaración de tipo legal. Está haciendo una pregunta, se la voy a responder. Seamos respetuosos, es un minuto no más...

Presidenta: Tengo una aclaración, por favor respeto. Tengo una aclaración para darles a todos ustedes: no solamente el señor Revisor Fiscal es Contador, sino es Abogado. En este momento les explico una situación: se dio una solicitud extemporánea, cuando llegué aquí a la asamblea de participación del consejo. Como ya se le dio la palabra a la señora Consuelo Meneses, ¿qué sucede? En este momento no estamos preparados para desarrollar ese tema como punto del día, no se encuentra el asesor jurídico. La señora no hace un planteamiento, sino hace una pregunta. Ella quiere tener una respuesta de eso. No hay ningún inconveniente. Ella necesita una respuesta, de alguna manera se le puede contestar esa pregunta que ella está haciendo y listo. No, es más. Entonces no, es más, él va a responder...

Revisor Fiscal: Miren, es de mi competencia. Yo nunca me pronuncio sobre aspectos que sean fuera de mi competencia, no soy tan novato como para caer en eso y en una eventual sanción en la Junta. Claro que tengo que pronunciarme, si es viable o no es viable, el quórum que se está dando, tal como el administrador lo dijo, certifica el quórum, eso hace parte. ¿Qué es? Que en las asambleas operan dos tipos de decisiones: una simple, cómo fue por ejemplo esta que... Una decisión simple es aprobar el presupuesto por mayoría simple de más del 51%, y la otra es calificada, que lo establece el artículo 46. Pero para el artículo 46 sí hay unos ítems muy particulares en los cuales se exige el 70%. Hasta ahora las decisiones que se han tomado no han exigido mayoría calificada. Eso es todo.

Presidenta: Muchas gracias, bueno, voy a tomarme un momento para dar una explicación de por qué creé el grupo, ¿sí? Fue una decisión personal, nadie me obligó. Considero, dentro de mi sentido común, sencillamente, que podría haber una participación, una unión de todo Paulo VI a través de nosotros, que somos los que representamos a los 6.000 aproximados habitantes de Paulo VI. ¿Qué significa eso? Tomé una lista de las personas que quisieron. Perdón, disculpa, y ya te dejo hablar, gracias. Entonces, ¿qué sucede? Se tomó la lista, se hizo el grupo, ¿cuál es el objetivo que yo creo que puede servir? En ese grupo... Hay un grupo de seguridad que es Rafael Núñez, Quirinal no sé qué, que está en Facebook y todo eso. Y en un momento dado, se presenta alguna situación y todos se pueden enterar.

Entonces, a nivel Paulo VI, yo vi que podría también existir esa posibilidad, ¿sí? Aquí no se trata solamente de que nos rasguemos allá las vestiduras y nos volvamos locos. Tratemos de utilizar ese grupo, mirémoslo de forma positiva y yo voy a seguirlo teniendo hasta donde pueda. Mi única alternativa es, desafortunadamente, si hay personas ya demasiado evidentes que quieren dañar el objetivo, pues fácil, ustedes ya saben cómo se hace.

Entonces, pues la idea no es esa, ¿no? Usted se calla y ya se portó mal y fuera del salón. Es un salón de clases, es un salón de amigos. Nosotros acá no somos enemigos, no nos miremos así, no nos demos palo. Todos somos habitantes, residentes, con ganas de tener un Paulo VI siempre lo mejor. Nosotros somos muy orgullosos en cualquier parte diciendo: "Yo vivo en Paulo VI" y todo el mundo dice: "¡Juepucha, qué barrio tan bacano, nadie tiene un espacio como el que tiene usted!", todo eso.

Entonces, en ese orden de ideas, la idea no es destruirlo porque llevamos desde el 13 de abril participando en él. La idea es darle una utilidad. En un momento dado, les digo como administradora del grupo: "Oiga, se perdió el perrito del señor de no sé qué, publíquenlo". No nos pongamos: "Es que este no es el objetivo del grupo", no. Vean, se los voy a decir: el objetivo del grupo es una integración, es una cuestión donde: "Oiga, mire que en Los Amarillos hay unos ratones que se nos metieron por las ventanas", ah, pues miremos a ver qué hacer. "Ah, que no sé qué...". No, bajemos el tono, quitémonos los guantes por un momento. Bogotá, Colombia y el mundo entero están llenos de odio, están llenos de... ratones, sí.

Entonces, no, miren, sentémonos. Yo tengo mi celular ahí, estoy tranquila, respiro y digo: voy a transmitir un mensaje, pero positivo y no a romper, no a dañar la relación. De verdad que lo estoy haciendo como un experimento y no voy a declinar en ese experimento, caray, no lo voy a declinar. Considero que aquí, en vez de enemigos, tenemos que ser amigos. Y hoy es una oportunidad para: "Oiga, no estoy de acuerdo con tal cosa", tengo mi tono y entonces tal cosa. Y la señora está haciendo su no sé qué auditoría, porque es auditora y ella se siente orgullosa de eso, hágalo, hágalo sumando, no restando.

La señora por allá es yo no sé qué tiene, hombre, aporte lo que tiene. Otra es espiritual, aporte su espiritualidad. Pero no vengamos a aportar odio, no vengamos a aportar rabia, furia. Yo tengo mi furia y escribo y le bajo y lo borro. Digo: este mensaje mejor como que lo borro. Tengo la oportunidad, lo borro y vuelvo y escribo y lo transmito. Eso es. He dicho. Bueno. La zona B.

Álvaro Ortiz, B5: En la reunión pasada yo estuve en contra de la cuota extraordinaria y aquí lo manifesté. Ahora, yo les advertí también que el presupuesto había que analizarlo ítem por ítem. Resulta que en el tercer módulo que se aprobó, no se aprobó la compra del Manlift, eso no quedó aprobado. ¿Por qué? Porque es que en la literatura que ustedes escribieron dice “presupuestar la compra”, no “autorizar la compra”. Presupuestar es diferente de adquirir. Yo estoy de acuerdo y sé que se necesita esa máquina, pero no está aprobado. Lean ustedes bien, el señor abogado puede revisar los términos en que se aprobó eso, y ahí no dice adquirir o comprar, dice presupuestar, que es diferente la palabra. Eso fue lo que se aprobó. Hay que hacer un estudio completo de la viabilidad costo-beneficio de ese aparato. Gracias.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Señor Álvaro, con todo el respeto, si decidimos que el Manlift no se compra, no hay ningún problema, lo podemos decidir. Pero entonces eso implica, recuerde que en el presupuesto número 2 no se metía la compra del Manlift. Estaba el pago de la mano de obra para pintar las fachadas. Este más o menos es el reemplazo por el Manlift. Entonces, o hay otra propuesta de presupuesto, era lo que yo les decía. No hay ningún problema en que tengamos una propuesta de presupuesto. Presentémosla. Y recordemos, nuevamente les recuerdo que tuvimos tiempo para evaluar la cartilla, las propuestas, vinieron a dos reuniones, etc. Entonces ese día traían la propuesta, no la trajeron. No sé si la asamblea está dispuesta a devolverse en un tema aprobado.

Asambleístas: No.

Presidenta: Por la zona C. Acuérdense que esto es una cuestión por fuera del orden del día. Por la zona C, por favor una persona. Por la zona C, la señora Beatriz. Un minuto, y acuérdense de bajar el tono, por favor.

Beatriz Jiménez, C5: Bueno, yo estoy de acuerdo con el señor Ortiz. Creo que la votación hay que volverla a hacer porque no se hizo en ley... Segundo, acorde con lo que dijo el Revisor Fiscal, y quisiera pedirle aclaración, es porque precisamente en el artículo 60 dice que para una decisión económica se requiere el 70% de los coeficientes y no de los presentes. Y esas decisiones económicas no pueden estar amarradas. Entonces, yo propuse que se votara todo separado, pero no se aceptó, y me parece que también eso se tiene que considerar para la votación. Y, por último, considero que todas las pruebas, todo el ejercicio que yo he hecho, lo he hecho como delegada y están todas las pruebas. Usted (Consuelo Meneses) también incumplió el reglamento. Su hermana y usted se presentaron la vez pasada al consejo.

Presidenta: Tiene la palabra la zona D y ahí terminamos para continuar con el orden del día, por favor. Zona D, por favor silencio. Por favor silencio, por favor, ya cálmense, por favor. Zona D, un minuto.

Jairo Ortiz, D21 410: Yo no sé si lo que yo escribí en el chat, que está comentando la presidenta de la asamblea, yo hice una opinión. Yo no estoy, digamos, en el ánimo de destruir ni mucho menos. Yo hice la siguiente observación con respecto a lo aprobado en el Manlift. Reitero lo que dice Álvaro Ortiz en el sentido de que en el documento quedó escrito que presupuestar para adquirir y que los fondos saldrían... eso tiene que tener una claridad. Y el abogado sabe que lo que está escrito, está escrito. Hice otra observación: nosotros no sabemos el costo. Pueden ser \$300.000.000 o \$350.000.000. Entonces estamos peleando por mirar la claridad que hay en eso. Además, el costo de mantenimiento podría ser de \$12.000.000 a \$15.000.000 mensuales. O sea, que nosotros estamos autorizando de una vez, automáticamente, utilizar \$450.000.000. Entonces, la recomendación sería: hagamos un estudio...

Presidenta: Tiempo.

Jairo Ortiz, D21 410: Un segundito no más. Hagamos un estudio, como se hizo el trabajo en las alturas, apoyemos a la administración y al consejo, y las personas que conozcamos del tema hacemos el estudio de costos...

Presidenta: Tiempo, por favor, tiempo.

Jairo Ortiz, D21 410: Es que no dejan de hablar. Entonces, después dicen que no dijimos nada, y yo sí hablé del presupuesto.

Presidenta: Por favor el micrófono. Bueno, continuamos con el siguiente punto. Silencio.

9. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA VIGENCIA 2025-2026

Administrador: En este momento se va a hacer la siguiente dinámica, como se ha venido haciendo de manera tradicional aquí en el conjunto. Se van a separar por grupos, por zonas, es decir: las 17 personas de la zona A, las 20 de la zona B, las 20 de la zona C y las 23 de la zona D que están aquí presentes. Se separan, toman sus decisiones y de ahí van a sacar 4 personas, es decir, 2 principales y 2 suplentes al consejo de administración... Bueno, un minuto.

Susana Urrea C11: Lo que les quería decir es que, por favor, tengan en cuenta que las personas que se postulen para ser consejeros que tienen que estar dispuestas a ser presidentes, secretarios y fiscales internos. Y como vocales, ojalá también muy participativos y muy colaboradores. Este conjunto requiere mucho trabajo, como lo dijo ella. Además, también tengan en cuenta que no tengan inhabilidades, que después nos toque decirle a alguien "oiga, mire, es que usted en otro consejo tal cosa o tal otra" o "ya lleva tantas cosas" o "usted no cumple el reglamento", porque es que son muchas cosas y aquí hay que venir a trabajar. Nosotros no pudimos hacer más cosas porque, desafortunadamente, de 18 consejeros que supuestamente se eligieron el año pasado, nos fuimos quedando de a poco. La semana pasada decíamos: ay, tal vez debimos haber citado a otra asamblea para volver a hacer otro consejo. Eso sería una vergüenza. Debimos haberlo hecho, pero nosotros nos quedamos esperando que la gente participara y nos ayudara, y no nos ayudaron mucho. De verdad, el trabajo lo hicimos 5 personas de 18 posibles. Es terrible. No, para qué, ya lo saben. Solo les digo: por favor, tengan compromiso real para hacerse elegir.

Administrador: Entonces, de una vez terminada la alocución, para que por favor separemos los grupos y... Aquí se puede abrir un grupo, allá se puede abrir otro grupo y damos inicio a la elección del consejo de administración...

Presidenta: Por favor, vamos a tener media hora para esta actividad, entonces a las 9... ¿Ustedes creen que en 15 minutos se elige?

Asambleístas: Sí, claro.

Presidenta: Entonces en 15 minutos, a las 9:30, están elegidos los que... Señores asambleístas, les quedan 7 minutos. Señores asambleístas, por favor, se ubican nuevamente. Las personas que están afuera de la asamblea, por favor, don Carlos, por favor, ya nos ubicamos. Escuchen, por favor. Señora Beatriz, me están manifestando personas que tienen citas médicas, que tienen personas adultas mayores para cuidar, hay una serie de situaciones particulares. Por eso es que estoy muy estricta con el tema de un minuto: se acabó, punto y listo. Entonces, vamos a continuar con el tema de que ya.

Administrador: No, no, no. Vamos a presentar el nuevo consejo de administración a la asamblea:

Pasan adelante los nuevos consejeros elegidos:

Zona A	Adriana Marroquín, Principal.	Sonia Castañeda, Suplente
	Clemencia Cuberos. Principal	Raquel Medina, Suplente
Zona B	María Paula Cárdenas Principal	Amparo Jaramillo, Suplente
	Jenny Melgarejo, Principal	Álvaro Ortiz, Suplente ¿correcto?

Presidenta: Primero pasemos todos acá y luego miramos las incompatibilidades.

Zona C	Miriam Rodríguez, Principal	Paulo Orozco, Suplente
	Susana Urrea, Principal	Mauricio Gómez, Suplente

Administrador: el señor Paulo Orozco se retiró por la incapacidad de sus familiares, es el suplente de la zona C, de Miriam Rodríguez.

Zona D	Gina Forero, Principal	Consuelo Meneses, Suplente
	Carlos Rodríguez, Principal	Jairo Ortiz, Suplente

Administrador. Perdón, aquí hay 2 hermanos, que son el señor Álvaro Ortiz y el señor Jairo Ortiz. Entonces aquí va a haber una inhabilidad, para evitar lo que la señora Beatriz denunció en su momento, pero igual eso se subsanó.

Jairo Ortiz, D21: Es que yo antes de eso hablé con el revisor fiscal y con el abogado y me dijeron que no había inconveniente...

Administrador: No, sí hay inconveniente de incompatibilidad.

Alan Lombana, Asesor Jurídico: Buenos días, mi nombre es Alan Lombana Uribe, en representación de la firma BCOM Abogados y asesoría jurídica del conjunto residencial. Señor Jairo, una cosa: yo le entendí que su hermano era delegado de un bloque, lo cual no se cuenta como inhabilidad para ser consejero, tal y como lo dice el reglamento. Sin embargo, si su hermano va a ser parte también del consejo, ahí sí existe la inhabilidad tal y como lo dice el mismo reglamento. Entonces, para darle claridad en este momento.

Administrador: Listo, voy a leerles los Requisitos, inhabilidades e incompatibilidades para ser elegido miembro del consejo de administración, artículo 75 de nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal. Cito: Para ser elegido miembro del Consejo de Administración se requiere:

- a) Ser delegado de bloque o zona comercial.
- b) Ser postulado para el consejo de administración por los delegados de la respectiva zona en el marco de la asamblea.
- c) Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración del conjunto.
- d) No haber sido demandado por concepto de mora de pago de cuotas de administración dentro del año inmediatamente anterior a su elección.
- e) No encontrarse en condición de demandante o demandado frente al conjunto residencial, en acciones judiciales, administrativas o policivas.
- f) No tener vínculo de parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, con los demás miembros del consejo de administración, el administrador, el contador o revisor fiscal del conjunto residencial.
- g) No haber sido sancionado por violación al reglamento de propiedad horizontal de conformidad con el artículo 135, dentro del año inmediatamente anterior a su elección.
- h) No haber sido destituido o sancionado actuando como consejero o delegado, dentro de los tres (3) últimos años.

- i) **No** haberse sustraído injustamente al cumplimiento de las obligaciones como consejero o delegado de bloque dentro de los tres (3) años anteriores.
- j) Conocer el reglamento de propiedad horizontal. La idea es que también se deben aprender el reglamento para desempeñar el cargo.
- k) No desempeñar empleo o cargo remunerado en la propiedad, ni postularse como contratista.

Administrador: Muchas gracias. En ese orden de ideas, este es el consejo de administración para la vigencia 2025-2026...Ah bueno, entonces aquí la inhabilidad es que los dos señores Ortiz son hermanos y son miembros, es decir, en este momento elegidos. Aquí habría que renunciar de una vez y se elige a un suplente de esa renuncia.

Presidenta: De una vez.

Administrador: ¿Entonces quién renuncia, por favor?

El señor Jairo Ortiz levanta la mano,

Administrador: Para constancia del acta, en plena asamblea renuncia el señor Jairo Ortiz de la zona D como suplente, ¿es correcto? Entonces vamos a dar 2 minutos para que internamente en la zona se elija al suplente de la zona D, y contabilizando, por favor, los 2 minutos. Ya se pueden sentar. Mientras tanto, vamos a utilizar esos 2 minutos para ir eligiendo o para ir visualizando quiénes son las mínimas 3 personas del comité de convivencia, por favor, que es el siguiente punto.

Presidenta: Tienen 29 segundos para la elección del ¿Ya? ¿Listo?

Administrador: ¿Me pasan, por favor, el dato? Me informan quién es la persona, por favor. Ok, me regalan, por favor, un micrófono para efectos del acta. ¿Quién queda como suplente de la zona D?

Alba Constanza Romero: Mi nombre es Alba Constanza Romero, soy del bloque D18 y quedo como suplente de Carlos.

Administrador: Ok, entonces bienvenida al consejo de administración, señora. Entonces démosle un aplauso, que aunque no se permite, pero de una vez al nuevo consejo de administración. Muchas gracias. Entonces, señora Clemencia, continuamos, por favor.

Beatriz Jiménez, C5: Perdón una cosa, ¿me pueden informar qué paso con la zona comercial?

Administrador: Ah, bueno, tiene toda la razón. Para efectos de la legalidad, aquí se eligieron 8 representantes principales y 8 suplentes. En este momento, la zona del comercio se encuentra fuera del país, que es la señora Jenny Mora, quien, desde el mes pasado, desde la sesión anterior, ella informó que se iba a encontrar fuera del país. Entonces, como es la única representante del comercio, automáticamente ella está elegida unánimemente por derecho. Entonces, ella sería la otra representante al consejo de administración, para que haya 9 en el quórum.

10. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA LA VIGENCIA 2025-2026

Presidenta: Tercer punto, décimo acá: elección comité de convivencia 2025-2026. ¿Quiénes se postulan para el comité de convivencia?... Bueno, retomando el asunto. ¿Elección del comité de convivencia, cuántos son?

Administrador: Mínimo 3 personas para el comité de convivencia, tiene que ser un número impar. ¿Quiénes se desean postular?

Presidenta: Mínimo 3, o 5... Ya, los que quedamos, quedamos. Por eso se hizo una elección interna de cada zona.

Administrador: Por favor, levanten la mano los que deseen postularse al comité de convivencia.

Presidenta: El comité de convivencia... yo estaba en este comité y es muy bonito. De verdad, los invito para que tengan esa oportunidad. Es, volviendo al tema, de unir a las personas y eso.

Administrador: Todas las funciones del comité de convivencia están en el reglamento de propiedad horizontal, para que por favor lo tengan en cuenta.

Presidenta: No, es sencillo, es un tema sencillo y muy bonito.

Se postula la señora Irma Márquez, D17, apartamento 101.

Administrador: La señora Irma se puede acercar para que la conozcan, por favor... No, pues si ellos desean, eso no es que... pero que se postulen ante la asamblea.

Presidenta: Dos personas más, por favor, como pueden ser los mismos que están... Pongámosle ganas, dos personas más, y esas reuniones no son tan exigentes como el consejo, en la medida en que se presente algún problema o algo. Dos personas más, por favor, para continuar con el orden del día.

Administrador: En caso de que no exista el número mínimo requerido, se queda el conjunto residencial sin comité de convivencia.

Presidenta: Y es muy importante, muy importante, no se imaginan cuánto.

Susana Urrea, C11: Qué pena que me tome la palabra. Es que es muy importante que se postulen, porque cuando uno tiene conflictos y si quiere que trasciendan a otras instancias, siempre la ley te va a pedir, así como te piden cosas de arbitraje y todas estas cosas. Me perdonan si me expreso en los términos que no soy abogada, el caso es que es muy importante, porque cuando la gente tiene problemas, le van a exigir acá. A ustedes no los van a atender en un juzgado: "Vea que es que el vecino me pateó el perro", porque siempre van a requerir las primeras instancias, entonces, ayudar. Obviamente me gustan todas las cosas bonitas que dice Clemencia, que también es para eso, para que vivamos mejor, nos respetemos y todo lo demás. Pero también, legalmente, es una manera de que nosotros nos cuidemos y tengamos manera de poder acceder a que se nos respeten nuestros derechos. Entonces, es importante que por favor colaboren con eso.

Administrador: Gracias. Entonces, por favor, dos personas más.

Presidenta: Hasta nosotros mismos, acá como delegados, podemos tener un problema y tenemos a dónde acudir. Sumercé, después le explico, eso es bonito.

Administrador: La señora Sonia Parra del C6...

Presidenta: El micrófono para que la señora quede en el acta, por favor. Y nos faltaría una persona más y ya.

Adriana Marroquín, A1: ¿Puedo decir una cosita?

Administrador: ¿Vas a decir algo o vas a postularte?

Adriana Marroquín, A1: No, porque yo estoy en el consejo... Ojalá fuera alguien de otra zona. Personalmente, pienso que en todas las zonas necesitamos alguien de convivencia. Aquí hay cosas todos los días.

Presidenta: No necesariamente, pero ojalá.

Administrador: Por eso, necesitamos mínimo 3 y debe ser un número impar de ahí en adelante.

Presidenta: Falta uno, por favor, colaboración, por favor Patricia. Ah, bueno, la señora, siga por favor.

Administrador: La señora Constanza Castro de la zona B.

Presidenta: Eso, perfecto, muy bien. Si ustedes necesitan que se les haga una explicación o algo, con mucho gusto yo también puedo colaborar.

Administrador: Ok, entonces, en ese orden de ideas, ¿hay alguien más que se desee postular?

Presidenta: No puedo porque quedé en el consejo y no puedo estar en el consejo y en convivencia.

Administrador: Esperen un momento.

Ilma Márquez, D17: Yo creo que 5 personas por lo menos.

Administrador: Sí, porque es que, de todas maneras, no siempre las mismas 3 pueden tomar decisiones.

Presidenta: Es que toca número impar: 3 o 5, o 9, o 11... 2 personas más, por favor, colaboren, colaboren, de verdad que eso les va a...

Administrador: Alguien de los azules.

Ilma Márquez, D18: Miren, tenemos que tener conciencia de que...Tenemos que tomar conciencia de que este es un conjunto donde hay muchas personas mayores. Esas personas mayores necesitan, en muchos casos, la compañía de un Perrito un gato, y ese es uno de los problemas que más se presentan, porque las personas no saben manejar el Perrito o el can como acompañante, y hay conflictos entre los vecinos por eso. Esa es la principal causa que se presenta acá. Entonces, el comité de convivencia lo que hace es que, como buenos vecinos, llegamos a acuerdos. Los acuerdos están reglamentados: hay que recoger los excrementos de los canes y disminuir los ruidos. Entonces, en el comité de convivencia se han logrado muchos acuerdos buenos entre vecinos, y también se han llegado a buenos acuerdos con otros conflictos más graves. De manera que 5 personas en este comité serían lo mínimo necesario.

Presidenta: Anímense, 2 personas más, háganle. Perfecto, muy bien...Falta uno más, para que avancemos en la reunión, uno más y ya.

Administrador: Aclaro este tema, espérame un segundo Clemencia, aquí no hay suplencias, aquí todos son principales.

Presidenta: No, no, no, todos son principales.

Gabriel Torres, C12: Todos somos principales, pero la verdad lo hago más por llenar el requisito. Yo estuve en este comité, allá con mi amigo, y uno convoca a la gente a solucionar

los problemas. Los problemas solamente... Aparte de lo de los perritos, está el problema más que todo de los parqueaderos, de los que fuman en las ventanas y les sube el humo al otro, un montón de cosas. Entonces, lo que pasa es que también los invito a que ustedes le digan a sus compañeros de edificio que, cuando haya una cuestión, un problema, que vayan. Pero es que no, uno llega allá y una hora y media después no llega nadie, entonces... Mi nombre es Gabriel Torres, del C12.

Presidenta: Sumarse, falta una persona más, ¿quién? ¿Quién sería la última persona? Y seguro que nos va bien, vamos, otra persona...

Administrador: Cabe aclarar que, tanto para el Consejo de Administración como para el Comité de Convivencia, el pertenecer a estos grupos de trabajo, a estos equipos, no es para solucionar sus temas personales, ni que "yo entro al comité de convivencia porque tengo un problema y que nadie lo sabe". Entonces, con el transcurso del tiempo, se vienen a enterar de esas casi habilidades, porque son temas personales los que vienen a solucionar. Gracias.

Presidenta: Tenemos a la señora Estella, quinto integrante, muchas gracias. Estela, preséntese por favor.

Administrador: Ok, ¡qué maravilla, muchas gracias! Entonces...

Luz Estella Melo, A7: Buenos días, mi nombre es Luz Stella Melo, del bloque A7.

Presidenta: Gracias, Stella. Bueno, continuamos con el orden del día, informe de la...

Administrador: Espere, espere, espere un segundo. Votación para que quede en el acta. Si aprueban las personas que se postularon al comité de convivencia.

Asambleístas: Sí, aprobado.

Se genera una discusión en torno a si la elección del Comité de Convivencia se debe aprobar por parte de la Asamblea de manera grupal o individualmente. Además, se genera la inquietud de que una de las postuladas no es propietaria. De otra parte, hay diferencias en torno a si son 3 o 5 integrantes. El Administrador procede a dar lectura al Artículo 99 del Reglamento de Propiedad Horizontal con respecto a la integración del Comité de Propiedad Horizontal que dice: "El Comité de Convivencia estará integrado por 3 personas, las cuales deberán ser propietarios de bienes privados que integren el Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa y necesariamente deben residir en él. El ejercicio del cargo es Ad Honorem y la designación corresponde a la asamblea general o, en receso de esta, al Consejo de Administración. El periodo de nombramiento del comité de convivencia es por un año, contado a partir del 1 de abril de cada año o, en su defecto, después de finalizada la Asamblea de Delegados". La señora Luz Estella Melo retira su postulación. Como quedan 4 postulados, se argumenta al respecto si sobra o falta un integrante.

Patricia Vinchira, D14: En el Comité de Convivencia no creo que se necesite un número impar, porque allá no se toman decisiones.

Administrador: Dice mínimo 3, acabo de leerlo.

Presidenta: Listo, ya. Si dice mínimo 3, mínimo 3 y de ahí en adelante. Y máximo las que sean, esa es la interpretación. Sí, exacto, están. Entonces ahora vamos a proceder con...Vamos a hacer la votación en grupo, porque no amerita que otra vez. Entonces, ¿quiénes están de acuerdo...?

Grupo Empresarial Nexos: ¿De esta forma estaría correcto? ¿Aprueba usted los postulados del comité de convivencia, vigencia 2025?

Gloria Cala, C8: Los 4 postulados, ponle 4, gracias.

Administrador: Bueno, en este momento se supone que el comité está, o se debe nombrar a partir de este momento por un año. No se debe incluir a nadie más porque, como sabemos, esto es por elección de asamblea. La idea es que, si ustedes internamente renuncian, deberán renunciar ante la administración y la administración informará a los delegados de dicha decisión.

Presidenta: No pueden enviar suplente, porque dicen "hoy no puedo, ¿será que mi vecino me hace el favor?", no se puede.

Grupo Empresarial Nexos: Ok, ¿Aprueba usted los 4 postulados al comité de convivencia, vigencia 2025? Opciones de respuesta: 1 para sí, 2 para no. ¿Puedo habilitar votación, señora presidenta?

Presidenta: Se habilita votación.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, en este momento la votación se encuentra habilitada. Recuerde, si usted aprueba a los postulados para el comité de convivencia del año 2025, por favor pulse el botón número 1 seguido de la tecla "OK". Si usted no los aprueba, pulse por favor el botón número 2 seguido de la tecla "OK"… Aún contamos con un 10.947% de personas pendientes por votar.

Presidenta: Cerramos la votación.

Votación: ¿Aprueba usted los 4 postulados del comité de convivencia vigencia 2025?



Resultados de votación:

- Si: 92.330%
- No: 0%
- No ha votado o se abstienen de votar: 7.670%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Grupo Empresarial Nexos: Ok, para efectos del acta, a la pregunta "¿Aprueba usted los 4 postulados del comité de convivencia, vigencia 2025?", la opción número 1, "sí aprueba", votó el 92.330%; la opción número 2, "no aprueba", votó el 0%; y quedaron con un 7.670% de personas pendientes por votar o abstenciones.

Presidenta: Bueno, para continuar con el orden del día, siguiente punto, informe de la convocatoria para aspirantes y elección del revisor fiscal para la vigencia 2025-2026.

11. INFORME DE LA CONVOCATORIA PARA ASPIRANTES Y ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL PARA LA VIGENCIA 2025-2026

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Entonces les voy a presentar... Bueno, nosotros como consejo abrimos la convocatoria para convocar valga la redundancia a los candidatos que estuvieran interesados en tomar el cargo de revisor Fiscal para 2025-2026. Se presentaron 8 personas, que era la tabla que les iba a mostrar. Ahí se hizo la revisión obviamente en papel, los que cumplieron que finalmente... tuvimos que abrir 2 veces la convocatoria porque lo que pasa es que, en el caso del revisor fiscal actual, en la hoja de vida no tenía los soportes muy claros, entonces nos tocó averiguar realmente si cumplía con las unidades. Entonces, cuando ya llegaron otras hojas de vida, volvimos a revisar y habíamos revisado si cumplían o no la cantidad de unidades y por eso el señor quedó postulado, como les digo, en papel. Quedó él en papel, quedó el señor Francisco, que era el Revisor Fiscal anterior, y quedó un señor nuevo que no conozco, no sé si llegó, se llama Carlos algo...

Pero con respecto a eso, queríamos como consejo la verdad hacerles la claridad. No tengo nada contra Nelson personalmente, pero sí contra la función. Desafortunadamente, creo que nos equivocamos en el sentido de que escogimos un revisor fiscal que era contador y abogado, y él se confundió también con nosotros. Y creo que hubo una subestimación tanto hacia la administración como hacia el consejo. Ya les voy a explicar por qué.

El señor nos hace... Bueno, primero él no viene casi, sino que manda a una señora ¿cierto? La señora es la que viene y revisa, no sabemos qué revisa, pero bueno, viene y revisa. Pero con los informes que nos entrega el revisor fiscal realmente... hay un informe que es la bomba, es el mismo informe que vino y les presentó a ustedes. Entonces dijo: hay hallazgos, el hallazgo claro, nos dijo lo que sabíamos: que hay desorden, que faltan manuales, que falta control interno, etc. Eso nosotros lo tenemos claro ¿en qué sentido? En el sentido de que, si ustedes lo recuerdan, esta administración y con esto no quiero decir que ahora vayan y digan que es que nosotros queremos que el administrador siga, no, esa no es la posición del consejo y respetamos la posición del nuevo consejo, pero nosotros sabemos que hay errores ¿cierto? Hay errores de gestión.

Entonces el señor nos dice: desorden en esto, necesitan control interno, etc. y nos muestra los hallazgos que presenta. Entonces nosotros como consejo le dijimos: listo, si usted encontró eso, por favor apórtenos los otros hallazgos, las evidencias, porque claro, nosotros teníamos claro que aquí la contabilidad se ha venido arreglando porque es que lo que se recibió de cuando se fue Zilia Reyes, fue un desastre, y lo que se ha venido es tratando de organizar esas cosas. Con eso no quiero decir que todo funciona de maravilla. Y si nosotros lo miramos así, creo que ningún administrador nos serviría ¿cierto? Y claro que es función del Consejo supervisar lo que hace el Administrador y por eso encontramos cosas que él nunca nos dio ¿cierto? que no ha lugar en este momento decirlas.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: No, porque eso va para el nuevo consejo, que tiene que trabajar.

Beatriz Jiménez, C5: Pero nosotros tenemos derecho a saber.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Usted, como siempre, tiene derecho y quiere saberlo todo para no hacer nada, señora. Qué pena decírselo aquí en público, pero bueno... El revisor fiscal falló en el sentido de que se confundió y pretendió confundirnos. Y miren, es tan sencillo: acabamos de verlo acá, cuando escogimos el consejo, le dijo al señor Jairo Ortiz que podía participar con su hermano. ¿Por qué? Porque el mayor error que encontramos... Eso lo acaba de decir el señor...

Gloria Cala, C8: Fue el abogado.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Bueno, el que sea... Permítanme un momento, sigo. Bueno, si él (señalando al abogado) se equivocó, fue el abogado... Ese es otro proceso el cual miraremos también.... En este momento estamos mirando al Revisor Fiscal. Entonces ¿qué quiero decirles? Tenemos en este momento incluso en la asamblea el caso de 2 personas contra las cuales no tenemos nada porque no participen, pero el problema es que no cumplen el reglamento. Entonces el señor y tengo la prueba acá, el señor no trabaja... aquí cuando se va a nombrar delegado hay que hacer una tarea muy detallada de revisar las personas que somos delegados y cumplimos con todos los requisitos. Entonces se hizo la tarea, él no vino, el firmó las cartas. O sea, lo más cómodo es yo ser ejecutivo y tengo allá ¿cierto? No estoy cumpliendo función, porque es parte de la función del revisor fiscal hacer esa revisión. Entonces no vino, firmó las cartas.

A la señora que está aquí, no tengo nada en contra de ella, pero se le mandó la carta diciéndole: "Usted no puede ser delegada porque por el reglamento no puede". La firmó y luego, el día anterior a la asamblea, por eso yo en la primera sesión de la asamblea les dije: estoy muy enojada porque aquí sí la gente se limpia la imagen, la imaginación o todo con nuestro reglamento y él lo ha venido haciendo reiteradamente. Entonces, como les digo, yo no desconozco que el señor puede tener mucho conocimiento. Las cosas que nos dijo y que nos parecieron correctas, nosotros le dijimos a la administración: usted tiene que hacer eso. Si lo hizo o no lo hizo ya es problema de evaluación de eso ¿cierto?

Pero hay cosas que son tremadamente graves. Decir uno: "Yo soy el Revisor Fiscal, yo vengo desordenado". Entonces el día anterior a la asamblea llegó y le dije al administrador y miraré si estoy diciendo mentiras y eso que no hablo del inicio del contrato: "Señor, si usted no le manda carta a esos 2 delegados que se les negó la asistencia por ser usufructuarios de acuerdo al reglamento, entonces yo impugno la asamblea". ¿Te lo dijo o no te lo dije? Ah, bueno. Entonces, eso es presión, eso es constreñimiento. Eso no se hace. Uno debe ser transparente. Y así haya personas que no les guste que digamos las cosas. Claro que las decimos, pero con fundamento. Y lo que les digo: aquí tengo las 2 cartas, tengo la carta que se mandó primero diciendo que no se podía porque estábamos cumpliendo el reglamento. Y si no ¿para qué reglamento?

Miren, la argumentación del revisor fiscal es que existe la ley marco. Y a partir de la ley marco, yo genero todo. Y el reglamento es la norma reglamentaria de la ley marco. Y si no, ¿para qué tenemos reglamento? O sea, ¿para qué nos desgastamos aquí pensando en que hay que modificar ese reglamento, que es el que nos mira el detalle de cómo debe funcionar el conjunto, si solamente vamos a trabajar con la Ley 675? Pues no lo haríamos ¿cierto? Pero como nosotros, ¿nosotros qué esperamos? Que tanto el Revisor Fiscal, como el Asesor Jurídico, el Administrador y todas las personas que trabajan aquí tengan en cuenta el reglamento. Sabemos que el reglamento tiene algunas cosas que hay que modificar porque hemos venido trabajando eso. No estamos entregando... no le vamos a entregar al Consejo una versión terminada del reglamento, no, porque falté terminar cosas, porque nos dimos cuenta de que hay que ajustar otras cosas, y lo harán ¿cierto?

Y entonces, por eso nosotros pensamos que no es correcto que nos acompañe como revisor Fiscal, porque lo que les decía sí, lo que dice Susana: los hallazgos. Nos quedamos esperando la dichosa reunión en la que nos iba a dar los hallazgos, nunca se dio la reunión y este año adicionalmente no vino casi a los consejos. En enero no vino, en enero o febrero, hay 2 consejos ordinarios que no vino. Nosotros le pedimos es que venga a los ordinarios por lo menos ¿cierto? Entonces, eso nos parece que no es correcto. Ahora, si ustedes vieron, él en la asamblea dio un dictamen, no dio informe. El informe nos lo mandó esta semana, eso no es correcto. Además de que hubo lo que nunca había pasado en este conjunto: se le da la orden al Contador de que no haga el cierre financiero con corte hasta que no se acabe la asamblea. Eso tampoco es correcto.

Entonces, creo que hubo en algunas cosas, de pronto, extralimitación de funciones, pero no entiendo por qué lo hubo. Por eso yo digo, yo actúo de buena fe, yo creo que confundió y no tuvo tiempo o no sé, él no procesa nuestro reglamento, no lo valora. Entonces, desde ese punto de vista pienso y le sugiero, pero obviamente la asamblea es libre de decidir si lo definen a él o definen a los otros dos candidatos que están. Los otros candidatos, como decía, el señor Francisco y un señor nuevo, Carlos. Entonces, ahorita los vamos a escuchar a ellos, por supuesto vamos a escuchar a Nelson... Ah, perdóname, se me olvidó decir que en ese concepto que se dio hay un concepto del Ministerio de Vivienda y lo transcribe incompleto, entonces eso es delicado.

Miriam Rodríguez, C10: ¿Cómo así? Eso es importante que nos lo aclaren. Que se transcribió qué o por qué.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Es que en parte de la sustentación que él da en esa carta para que nombren a las personas que son usufructuarios y no delegados, transcribe una parte de un concepto del Ministerio de Vivienda, pero no lo transcribe completo, se queda el párrafo donde dice que hay que tener en cuenta el reglamento y lo que allí se defina, no eso está ahí.

Miriam Rodríguez C10 103: Como están haciendo las aclaraciones para el Revisor Fiscal, yo también tengo mis pruebas acá. Yo quiero volver a decirle a la asamblea que es que el Revisor Fiscal es demasiado importante porque es el que evita que se cometan gravísimos errores. Entonces yo les puedo presentar a ustedes acá un informe... del Segundo Sector donde el señor presenta un informe detallado. Miren, es lo más bonito, detallado, todo, punto por punto de la contabilidad del Segundo Sector, bueno. Entonces yo dije: bueno, puede ser que sea un problema de Paulo VI, Primer Sector. Me voy yo, reviso la contabilidad anterior y tengo aquí la prueba también, la tengo ahí. Y el señor Francisco que no lo conozco, o sea, no pueden decir que yo le estoy echando cepillo para que lo elijan, revisó y él tiene 15 inconformidades y hace un detallado, un detalle de la contabilidad.

Entonces yo me vengo y pregunto al señor contador, porque es que es plática de nosotros. Y le digo: señor contador y se lo pregunté acá, que no haya dado la respuesta directa, pero que lo dijeron, lo dijeron me dijeron: "No, él nunca me revisó". Entonces, y si ustedes leen el informe, él dio el informe de caja menor donde tampoco son muy precisos los informes, porque es que él dice: al señor administrador se le dan \$5.000.000 acá y se le dan \$5.000.000 acá. Entonces yo me voy, por eso él dijo "es que le voy a responder y no está acá". Entonces me fui y le pregunté al Tesorero, a Jesús y le dije: ¿eso es verdad? Y me dijo: no, eso no es verdad. Lo que pasa es que se le dan al comienzo y él los gasta, y después se le da. Miren lo que es decir quién se le da, a qué hora se le da y no decir lo que es al final... Bien, y la otra es que presenta el informe de caja menor, pero es de la asistente que presentó. Entonces él presenta un informe ahorita, pero por la queja que yo puse la vez pasada.

Nelson Ortiz, Revisor fiscal: Bueno, miren, aquí hay tres elementos que quiero dejar para efectos de acta y de lo que venga a futuro, porque en 25 años de trabajo no es la primera vez que se me presenta esta situación, cuando no hay argumentos diferentes a las revelaciones planteadas en un informe de revisoría fiscal, no los hay. Como ustedes han observado, no se han podido debatir, ni decir nada en contra de todos los elementos que encontré frente a las inconsistencias e irregularidades. Hay es otras cosas que están ojo y para efectos del acta rayando con la falsedad, lo digo como abogado y aquí hay un abogado, que no es precisa.

Comencemos por lo de hoy: aquí hay una animadversión conmigo. Yo la invito, señora Consuelo, y a quienes están hablando en contra de este profesional, que no se ensañen conmigo, ensañense contra la DIAN, contra quienes establecieron las normas para la propiedad horizontal, contra quienes establecieron un control interno que no se cumplió, no

conmigo ni la forma en que lo hice. Porque es que eso no fue que lo dije hoy, eso lo vine haciendo en todos los informes. Me extendería mucho si yo me pongo a explicarles informe por informe, hoja de trabajo por hoja de trabajo y lo que se hizo.

Y es falso que yo haya mandado a alguien y que no venga. Aquí está y aquí hay cámaras y hay ahí lo que quieran todo lo que quieran de todas las veces que vine con mi asistente, porque el volumen de trabajo es mucho, fuera del que hago en la oficina con otro asistente, para que revise, porque no hice pruebas selectivas, miré en detalle y están mis sellos. Por eso yo digo que es falso que digan que yo no revisé o que no revisé la contabilidad, está el sello y rubricado. Tampoco es cierto que mande a alguien y yo no venga. Nunca viene sola mi asistente, nunca lo hago, pudiendo hacerlo, nunca lo hice, entonces es falso. Como hoy iniciamos, miren la animadversión, que yo le dije a don Jairo cuando fue una consulta que hizo y no fue la que le respondí.

Entonces, si ustedes denotan, no es el fondo de las revelaciones de la revisoría. No se ensañen con un profesional que lo único que ha hecho son unas pruebas, producto de su experiencia, y que he entregado. Tampoco he inducido ningún error, tampoco manejé mal lo de las actas de delegados. Miren, cuando me pasan las actas de delegados, también para los efectos, uno actúa con base en lo que le suministra administración. El señor administrador me dijo: están las actas. Y en las actas yo no veo a una persona que no tiene poder y le escriben en el acta "no puede ser delegado porque no tiene poder", pues yo la firmo, el protocolo está allá. Perdón un momento, protocolo. No hay poder.

Cuando ya después la persona me consulta, me dice: "Yo sí presenté un poder" —y estoy hablando de... se me olvida el nombre... ¿doña Clemencia, es que se llama?... bueno, ella tiene una escritura, un poder que le otorga poder para todo. Perdón, doña consuelo... Cuando yo lo veo, pues tengo que retractarme porque yo no lo vi en el momento en que firmé el acta. Luego no es que no haya revisado. Se hace la consulta con los asesores jurídicos y opinan lo mismo: si hay un poder, puede actuar como delegado. Eso fue lo que sucedió. Luego no es que no haya habido la revisión.

Pero no me alargo, ni quiero convertir esto en un debate. Los gajes del oficio de un revisor fiscal que obra con crudeza, y cuando lo han tomado... este es de los pocos lugares donde se ha tomado no como una herramienta de arreglar las cosas: "vamos a cumplir porque lo dijo el revisor fiscal". No porque yo lo diga. Yo soy un intermediario entre las normas y lo que hay que hacer, no son apreciaciones personales. Fundamento lo que hago como abogado, pero no actúo como abogado. Claro que lo fundamento, por eso estudié Derecho y eso es lo que me ayuda para defenderme aquí, y cuando me acusan en la junta central. Siempre les digo: si mis actuaciones están mal, de la manera más cortés y culta, vayan a la junta y en la junta les dirán el señor está actuando mal o está actuando bien.

En el fondo para no extenderme, lo que yo desarrollé aquí es algo que viene desde antes. Son unos vacíos en el cumplimiento de normas tributarias que están demostrados. Pero miren qué contradictorio a lo que se ha dicho de lo que se ha cumplido y no se ha cumplido, ya ustedes lo evaluarán. Tranquilos, ustedes son los que me dicen: sí continúe o no continúe. ¿Por qué lo hago? Porque en el fondo, pese a que se descalificó como hoy lo están haciendo la labor de un profesional de control, se siguieron finalmente haciendo todo lo que sugirió. Tarde o no, pero se vino haciendo. Ya se implementó, ya hay como un manejo... si vamos a mirar, ya hay un manejo más depurado de los gastos, ya no hay el manejo que se tenían con la tarjeta de crédito para todo. Qué bueno, eso es bueno que se hizo ahora.

Entonces, ¿qué significa eso? Que no había equivocación en los conceptos entregados. Y no fue hoy que lo dije. Están las actas, está lo que he enviado por correo. Y respecto a lo que menciona de que no hubo una revisión en contabilidad, es falso. Porque está todo sellado. ¿Cómo van a decir que no revisé la contabilidad y las hojas de trabajo que se levantaron?

¿Cómo no decirlo, si yo me la pasaba aquí dos, tres veces por semana? No todas las semanas, desde luego, pero que no vine a una reunión, hombre. Y que di la orden de que no se cerraran estados financieros, falso. Lo digo como abogado. Porque la carta ahí está. Dice que no hay estados financieros porque la contabilidad estaba procesando el cierre del año. No que yo ordené eso. Entonces eso no es preciso. Dejo finalmente que no se engañen, por favor...

Presidenta: Tiempo.

Revisor fiscal: Sí señora, termino... Dejo y ustedes lo apreciaran si... esto me ha pasado. Luego lo único que me queda es decirles: hay unos informes que quede yo o no quede, pueden continuar. Pondré a consideración de quien quieran si es que no sigo, otras hojas de trabajo, porque lo que hice fue un muestreo nomás para ese efecto y ya ustedes mirarán.

Presidenta: Bueno, voy a dar la palabra a tres personas en este orden únicamente, y un minuto... ¿Cuánto necesitas? Voy a dar dos minutos para Sonia, para Estella y para Aura María. Tiene la palabra Sonia, dos minutos por favor.

Sonia Guevara, C19: Voy a referirme a la parte legal porque me parece supremamente delicado que con un concepto del Ministerio de Vivienda malinterpretado se le dé cabida y se vulnere este reglamento. Cuando se hizo el reglamento que ninguno de nosotros participó, en su época, acertadamente consideraron la figura del delegado porque era imposible manejar una asamblea de 1.119 personas. Entendamos eso y eso no vulnera la norma superior. Este reglamento está vigente, medianamente nos mantiene organizados y no le corresponde ni a la asamblea, ni al revisor fiscal, ni al asesor jurídico, ni al consejo determinar su ilegalidad. Eso solo lo determina un juez de la república, y eso no ha sucedido. Con el ingreso o la interpretación que le han dado a los poderes, no son... dentro de la jerarquía normativa están vulnerando desde la Constitución hasta nuestra norma reglamentaria, y les voy a decir por qué:

Artículo 58 de la Constitución Nacional: reconoce la propiedad privada y los derechos establecidos de acuerdo a las leyes establecidas que están vigentes. Nos vamos al Código Civil, artículo 673. No ha sido modificado. En el artículo 673 dice cómo se adquiere el dominio: ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y prescripción. Pero ellos lo modificaron y le agregaron "poder general" o "poder especial". Esos dos documentos, poder general o poder especial, no están en el Código Civil como forma de adquirir el dominio. Y nosotros tenemos un reglamento que hay que respetar, máxime que estos documentos no son objeto de inscripción en el registro para que se cumpla la solemnidad de tradición. Y, por último, el artículo 775 del Código Civil que habla de los meros tenedores: el tenedor es un usufructuario que reconoce la propiedad en otros. Dejar esto así... es generar... invalidez en las decisiones. Y les quiero decir, ya termino, Clemencia, gracias señores asambleístas, artículo 36 de la Ley 675: la máxima autoridad de la copropiedad es la asamblea, en orden jerárquico, el consejo y el administrador. Nadie más. Tengan en cuenta eso y no nos sorprendamos de las acciones que puedan suceder más adelante.

Presidenta: Tiempo. Tiene la palabra la señora Estella. Permítame, antes de esto va a hablar el abogado.

Alan Lombana, Abogado BCOM: Muchas gracias, señora presidenta. También, con el respeto de la señora Sonia y atendiendo a lo que dijo, claro, eso es muy cierto. Sin embargo, nosotros en ningún momento, con el concepto que se dio acerca del poder especial y general para poder representar un delegado en este tipo de reuniones, en ningún momento se quiso o se quiere dar a entender que lo que hacen este tipo de poderes es llegar a transmitir el derecho real de dominio. Porque eso sería absolutamente en contra de la ley.

¿Qué sucede con el poder especial y el poder general? El poder especial y general hablan simplemente de la delegación del mandato para poder hacer determinada gestión en nombre

de un mandante. Es simplemente eso. En ningún momento se está, con este tipo de mandatos, transmitiendo la propiedad. Porque tal y como lo dijo la señora Sonia, la única forma de transmitir la propiedad es a través de un justo título y el modo, que son los que dijo tal cual como los dijo la señora Sonia. Aquí en ningún momento se habló de eso, de que se fuera a transmitir la propiedad, porque eso sí sería totalmente en contra de la ley y la Constitución.

Simplemente fue eso, una forma en que una persona que tal vez tenga la imposibilidad de asistir aquí el propietario pueda decir: hombre, yo sí quiero participar. Porque tal y como lo dijo no recuerdo el nombre de la señora que habló antes de la señora Sonia, es que aquí están en juego los intereses de la copropiedad. Pues un propietario que no pueda asistir por alguna cuestión, pues tiene el derecho a hacer un...

Asambleístas: De delegados.

Abogado: Claro, pero igual son propietarios.

Aura María Díaz, A4: No, los delegados tenemos que ser propietarios.

Alan Lombana, Abogado BCOM: Claro que sí, pero sin embargo la figura de delegado de bloque finalmente es un representante de los propietarios. Entonces a eso es a lo que yo voy. Es por eso que existe la figura del mandato. Porque muchas veces la persona que es propiamente encargada de sus gestiones y sus negocios está imposibilitada, o puede verse imposibilitada, para hacer las cosas... De todas formas, señora Sonia, sin ánimo de generar aquí una controversia, solo quería hacer esa claridad. Y pues muchas gracias.

Presidenta: Bueno, tiene la palabra la señora Estella. Dos minutos.

Luz Estella Melo, A7: Referente a hablar de la contaduría y lo del revisor fiscal, claro que hay errores, todos cometemos errores. Pero el contador, como dicen que supuestamente han habido errores desde antes, el contador ha tenido 2 o 3 auxiliares. Entonces, ¿por qué las cosas no se arreglan?... el tiempo, ya debería darse que todo estuviera organizado, pero se siguen cometiendo los errores. Eso es lo que yo opino. Es que, es más, a mí me parece —y no estoy tampoco en contra de nadie— pero yo quiero comentar algo. Porque aquí dicen, hablan de que uno sale a hablar cosas que no son. No. Yo, por lo menos, soy una persona que me gusta ser clara y decir la verdad. A mí esas cosas tampoco me gustan porque es mejor ser uno claro.

En una reunión que tuvimos el 10 de abril en el consejo, la presidenta del consejo nos manifestó que se había pasado la terminación del contrato al señor administrador Mauricio Márquez. Entonces, yo quiero que eso quede claro: se renovó por 2 meses... Porque dijeron que era un mes, ¿cierto? Esperen, no importa, pero que lo sepan. ¿Sí ven que es que ustedes lo callan a uno? Por un mes, y ellas dijeron que 3. Yo les dije: "Bueno, pero un mes es poquito", entonces 2. Entonces quedaron en que 2. Y les digo: el próximo consejo es el que va a decidir si el señor administrador continúa o no continúa, para que después no vayan a decir... Bueno ya, no importa, pero uno tiene derecho a hablar, ¿no?

Aura María Díaz, Bloque A4: Esta pregunta es para el Revisor Fiscal. Me llamó mucho la atención que, siendo usted abogado —aunque aquí no funja como abogado sino como revisor fiscal— en su informe, y no estoy defendiendo personas, pero con nombre propio mencionó al señor Miguel Rojas Morales y al señor Manuel Martínez. No estoy defendiendo personas. Usted sabe que las personas son inocentes hasta que se declaran culpables. Otra parte que me llamó la atención y eso va en el Código de Ética del Contador, para que lo revisen, como no hay tiempo para leerlo, le voy a decir el 37.10 es una conducta que podría estarse aplicando a lo que le acabo de mencionar. Y terriblemente sorprendida, señor revisor fiscal, cuando eligieron el comité de convivencia, leyeron el reglamento. Aura María Díaz no se sabe

solamente el reglamento, se sabe un poquito la Ley 675. Y en nuestro reglamento dice 3 personas, y en la ley, en el artículo 58, las personas deben ser número impar. Le comento a Carlos Rodríguez, él busca porque yo la tengo acá la Ley 675 y él le comenta a usted. Y usted, perdón, para mí usted en este momento sería todavía nuestro garante de esta asamblea. Y usted permitió otra ilegalidad. He dicho.

Presidenta: Bueno, vamos a continuar... Entonces, revisemos la elección...qué necesitas decir

Gabriel Torres, C12: No, pues que como hay una ilegalidad según lo que dicen, yo la verdad, me retiro.

Presidenta: Listo, perfecto, bueno, ya quedó solucionado el problema. Bueno, vamos a retomar el orden del día, vamos a retomar esto....

11. INFORME DE LA CONVOCATORIA PARA ASPIRANTES Y ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL PARA LA VIGENCIA 2025 – 2026.

Administrador: Bueno, la dinámica va a ser la siguiente, de acuerdo pues a la tradición que se ha venido manejando. Entonces, en este momento se encuentran 2 candidatos para Revisor Fiscal. Se supone que el Revisor Fiscal actual va a ser parte de ese grupo, es decir, de esas 2 personas para que entre a una votación, ¿correcto? Porque, como lo dijo la señora presidenta del consejo saliente, se hizo una convocatoria, se hizo todo el tema y se sacó una terna que fue la que inicialmente se estaba presentando. Entonces, en este momento le damos la palabra al señor Nelson Ortiz Ovalle, actual Revisor Fiscal o Revisor Fiscal saliente, para que presente su hoja de vida y su presentación al respecto. Igual se retira, ya sería a puerta cerrada, para que por favor no se contamine la información. Por favor, los que están afuera ingresan y cerramos la puerta. ¿Hay algún delegado que esté por fuera? Por favor lo dejan ingresar... y nuevamente le damos la palabra a la otra persona para que presente su hoja de vida.

Presidenta: Disculpen es un paréntesis. Les pido el favor, ya no más inasistencias, se me está alargando la lista, que tienen la cita médica, que se presentó un problema, por favor ya paremos eso, ¿sí?... Bueno, el señor revisor fiscal va a hablar, luego viene el refrigerio aquí adentro y continuamos... Entonces, para tal efecto vamos a dar un tiempo también. Vamos a darle a cada revisor fiscal 5 minutos... Pues obviamente, lo que él disponga. Si quiere hablar en 1 minuto lo puede hacer, pero máximo 5 minutos, por favor. El tiempo máximo es 5 minutos, y si quiere en un minuto lo puede hacer.

Nelson Ortiz Ovalle, Revisor Fiscal: Yo traía una presentación, pero no me voy a demorar, porque yo sé que tienen afán. Miren, la presentación es refrescar únicamente lo que hice el año pasado, por lo que creo que ustedes me eligieron. Yo llevo 25 años en la propiedad horizontal y me metí en esto como proyecto laboral porque a un grupo de egresados de la Nacional nos llamaron a que participáramos en el curso que tuvo la Ley 675. Mis proyectos eran otros, trabajar en auditorías, pero en ONG y demás. Cuando me llega esta propuesta voy y veo que va a haber un campo de trabajo bravo y, en efecto, la propiedad en los últimos 25 años ha crecido y me he dedicado estos 25 años, como contador, como revisor fiscal, como consultor y como auditor, porque ahora se hacen muchas auditorías, ustedes lo saben.

Luego, todo eso que he venido desarrollando ha venido acompañado lógicamente de mi labor como docente. Fui docente oficial durante 20 años, como docente privado en la Universidad Javeriana, San Buenaventura, dicté seminarios, pero restringí mi trabajo porque incluso me encuentro incurso en un proyecto que es sacar un libro de la revisoría fiscal en la propiedad horizontal, que me ocupa más tiempo, pero lo hago muy puntualmente.

¿Por qué me les presenté aquí a ustedes? Porque vi que podía, que era un conjunto grande de los que yo he trabajado para ese efecto. Mi programa de auditoría cumplió con lo que yo

prometí a ustedes. Yo les dije: "Voy a estar acá, en contacto...". No me gusta, yo invito fraternalmente acojo la invitación que hace la doctora Clemencia, que aquí no es para matarnos. Yo soy vecino, yo vivo acá en Rafael Núñez. Es decir, yo veo que incluso las personas que son contrarias a la administración... he hablado, a Mauricio le consta porque las he confrontado. Y yo no estoy de acuerdo con que traten mal al administrador. Tampoco me han escuchado ustedes ni una mentira. Que no convenzan mis conceptos es otra cosa, pero tampoco han sido debatidos.

¿Por qué me propongo finalmente? Me propongo porque sí vi el efecto, con todo esto que están viendo ustedes, lo vi, vi el efecto en el cambio, vi el efecto y uno dice: bueno, no les gustó mi trabajo, no les gusta mi forma, pero lo están haciendo, está coadyuvando a que haya unos controles y que, si se implementan definitivamente, va a ayudar. Tomen los conceptos de un profesional del control y, como revisor fiscal, no yo o el que sea, tómenlos como herramienta de trabajo, no los tomen como que no nos gusta o con que lo descalificamos. Y eso me da gusto, me da gusto porque a mi edad ya eso es una satisfacción no solo laboral sino personal.

No les gusta lo mío, me miran mal, de pronto se refieren mal a mí, pero lo están haciendo, lo están haciendo, porque eso no tiene nada que ver. Entonces, sí hay un producto entregado, sí cumplí y hoy debo decirles: si ustedes así lo estiman, sea el consejo que llegue, siga el administrador que esté o llegue un nuevo administrador, mi trabajo va a ser el mismo, crudo, diciéndoles: aquí sí se cumplió, como ya les he dicho, sí señor, se cumplió, y les agradezco. Y si no, tendré que dejarlo para una revelación en asamblea. Entonces, me pongo a consideración. Gracias.

Presidenta: Entonces, por favor se retira, para poder... Ah, señor Nelson... como ha sido costumbre se van a hacer algunas preguntas al señor revisor como postulante. ¿Quién tiene preguntas? Entonces tiene la palabra la señora Beatriz, un minuto, el señor también, la señora, luego el señor.

Beatriz Jiménez, C5: En primer lugar, quiero aclararle a la asamblea que el año pasado la presentación que hizo el revisor fiscal incluía lo que él hizo y que iba a traer sus auxiliares, entonces no me extraña la forma como usted se ha desempeñado. De otra parte, hago pública la manifestación de varios propietarios y vecinos que nos han comentado: bueno ¿y qué hacemos? Porque tenemos hallazgos, tenemos cosas que no nos gustan, pero finalmente se queda como dicen, en habladurías. Yo no soy, como usted bien lo dijo, a veces creen que uno hace parte del grupo de la plazoleta porque se opone a ciertas cosas o porque dice las cosas claras. Pero finalmente sí hay unos hallazgos y yo quiero que esos hallazgos se concreten. Digamos, aquí me están diciendo "presente las pruebas"; pues nosotros... Yo tengo mis hallazgos como delegada ¿Entonces a dónde acudimos? ¿Cómo acudimos ante la autoridad? ¿Qué pruebas necesitamos llevar?

Nelson Ortiz Ovalle, Revisor fiscal: Muy concreta la respuesta. Sí señores, defiendan lo suyo, ya continúen conmigo o no, defiéndanlo. Sin ninguna presunción, les digo que todo lo que tengo ahí que son pruebas, eso no es cierto que no hay pruebas, ahí están. Yo no me extendí, vuelvo y repito, mis informes y lo que acompaña mis informes son completos, para que se continúen, no lo dejen morir porque no han prescrito, y tenemos una buena asesoría jurídica que en eso sí hay confianza. Utilicémosla y sigan. Porque, por ejemplo, hay hechos y cosas como lo dije desde mi primer informe, desde mi primera recomendación que se deben activar, se debe continuar, se debe hacer. Ahí están, no las dejen, no se ha hecho, están ahí quietas.

Háganlo, si ustedes lo hacen hay una póliza que responde, activen la póliza, porque yo lo he hecho, sí, se puede activar. Entonces sí hay elementos y sí se pueden activar, de parte y parte, tanto de lo que se encontró antes, lo que ya habían detectado, lo que ya activó el asesor jurídico, como lo que quedó, vuelvo y repito en el informe de esta revisoría.

Miriam Bermeo, C1: Yo tengo una gran inquietud desde el punto de vista de apreciación, porque lamentablemente yo me ausenté 100% de la comunidad y no sé ni lo bueno ni lo malo. Mi pregunta bueno, tengo una parte que quisiera dejar a consideración de todos, una parte es el tema personal y la otra es el tema profesional. Yo no puedo ser precisamente la mejor persona, pero sí puedo ser la persona ética, correcta, cumplidora, responsable. Esa parte es la que yo quiero que se evalúe en las dos personas, sin entrar a mirar tanto su parte personal. Y por último, tengo una pregunta más al consejo que al señor revisor fiscal: ¿Hay temas en los que ética y políticamente ha faltado?

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Claro que sí, sí ha faltado. ¿En qué sentido? Mira, cuando nosotros estábamos haciendo el proceso de selección del contrato de seguridad, obviamente él nos hizo un acompañamiento porque teníamos dudas con respecto al tema del dichoso bono de reinversión. Nosotros sabíamos por la norma que tanto el precio como supuestamente los límites de eso lo da la Superintendencia de Vigilancia. Entonces él vino a la reunión y nos dijo: "eso no es cierto, el bono sí se le puede solicitar a las empresas" etc., etc. Y yo me acuerdo que se lo pregunté y usted lo me dirá, yo se lo estoy diciendo aquí en la cara, aquí en esta mesa sentados, con el consejo y con el administrador yo le dije: "Por favor don Nelson, ¿usted nos puede dar fe de que el concepto que nos está dando de qué le pidamos por escrito a cada participante que nos informe cuál es el bono de reinversión que nos van a dar, eso es correcto? Porque no queremos equivocarnos". Y nos dijo: "Mi tarjeta profesional la pongo aquí si ustedes quieren, estoy totalmente convencido de eso". Y cuando llegamos a la asamblea, que iba a definir quién era la empresa que quedaba, y empezaron los de las empresas a decir que eso no era correcto, y una señora de una empresa le dijo: "eso no puede ser..." ¿Cierto? ¿Y después qué pasó? Afortunadamente ninguna de las empresas que quedaron nos demandó, porque tenían la prueba de que a partir de ese concepto el administrador por escrito les solicitó el dichoso bono de reinversión. Eso no es cierto, eso es ir contra la norma, eso es equivocarnos. Y lo otro es lo que él dice de los informes, podemos mirar los informes, ahí están, ahí está todo.

Rubén Soler A14-420: Buenos días, vea, yo prefiero escuchar la fricción que se genera y no escuchar que todo está bien, que hay un revisor que... O sea, yo escucho intervenciones respetuosas de parte del revisor fiscal. Que, si hay cosas que toca seguir diciendo, pues sí las tiene que seguir reportando hasta que se solucionen, esa es su obligación. Sin embargo, puntualmente, una pregunta para el señor revisor fiscal es: primero que todo ¿qué reconoce que de pronto pudo haber hecho mal en el relacionamiento? Y ¿qué de pronto dice usted: ¿bueno, voy a cambiar algunos aspectos para que el relacionamiento sea...? Realmente a mí lo único que me preocupa es que exista un ambiente de trabajo saludable ¿sí? Pero las diferencias de conceptos para mí son normales, tiene que existir alguien independiente que ponga las cosas sobre la mesa.

Nelson Ortiz Ovalle, Revisor Fiscal: Muy concretamente, sí, yo soy autocrítico, claro, desde luego. Por más experiencia, por más casos que me sucedan y por más conocimiento que tenga durante todos estos años, uno encuentra que los contextos son diferentes, y muy importante esa pregunta de verdad, muy pocas veces me la hacen y yo vivo permanentemente auto criticando y lo he reconocido. Es decir, al comienzo, aunque hubo algunas diferencias con Mauricio y con el Contador, incluso con Ricardo nuestro asesor jurídico, fue precisamente porque no nos poníamos de acuerdo en la metodología de trabajo. Pero esto es una división de funciones y, en esa auto criticidad, ¿qué hice yo? No solamente entregar un concepto de lo que no se está cumpliendo sino la recomendación. Desde esa auto criticidad, de pronto si lo hice al principio no adecuadamente. Pero después, lo hice con la recomendación: esto, y recomiendo que se haga. Ya que no se tenga en cuenta es otra cosa. Eso fue quizá. Lo otro, pues sí se puede hablar de que fue un mal actuar, pero yo me negué a hablar con algunas personas que no debía hacerlo, porque ya se comunicaban de manera grosera con uno e inculta, entonces uno suspende la comunicación. Si a mí me comunican bien... Entonces esa parte no fue así. Entonces, por lo demás, yo creo que sí se entró como usted lo dice así sea

en fricción, así sea en contradicción, sí se entró a canalizar todos los aspectos que yo había dejado como Revisor Fiscal. Gracias.

Administrador: Clemencia, entonces le agradecemos, nos espere afuera para la votación. Por favor, hacen seguir al otro candidato. El refrigerio va a ser después de la presentación de la hoja de vida del señor.

Presidenta: Cuando terminen todos los revisores ¿sí?

Administrador: Siga, por favor.

Presidenta: A ellos 5 minutos. Entonces, como estábamos desarrollando la presentación...

Administrador: Buenos días. Si, ya está acá. Entonces, por favor se presenta, la hoja de vida y su experiencia, por favor.

Presidenta: Tiene 5 minutos a partir de este momento.

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Primero que todo, muy buenos días para todos los asambleístas, consejo de administración y administración. Voy a hacer una breve presentación para que conozcan como tal mi perfil profesional. Mi nombre es Carlos Arturo Bohórquez Bernal, soy contador público egresado de la Universidad Central. Tengo una especialización en Alta Gerencia Financiera en la misma universidad. Igualmente, tengo un diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera, del cual también adquirí la certificación con INCAEW, que es el ente certificador en Normas Internacionales de Información Financiera en más de 146 países. Actualmente, soy partner de dos compañías: una que se llama Financial Accounting Group y otra que se denomina Asistencia Integra de Servicios. Estas son dos empresas que están encaminadas única y exclusivamente a prestar servicios a propiedad horizontal. Únicamente nos especializamos en propiedad horizontal: prestamos servicios de aseo, administración, contabilidad, asesoría contable, financiera, auditoría y revisoría fiscal, entre otros.

Como experiencia laboral, tengo experiencia en el sector público, en el sector privado y en el sector de propiedad horizontal. En el sector público, he trabajado en empresas como la Unidad de Restitución de Tierras, la Gobernación de Cundinamarca, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), la Empresa de Acueducto de Bogotá, Colombia Natural Resort, que es una multinacional de carbón, y Melyac Internacional, que es una compañía también de comercio internacional. Estas son algunas empresas del sector público en las cuales he prestado mis servicios como profesional especializado y como asesor.

Lo que tiene que ver ya específicamente con propiedad horizontal: estos son algunos conjuntos en los cuales presto y he prestado servicio como revisor fiscal. Agrupación Palo de Agua I, es una agrupación que se encuentra en Cota, está conformada por 10 etapas: Palo de Agua I, Palo de Agua II con dos, y son más de 800 casas que se encuentran allí. Allí presto la revisoría fiscal tanto en la multijunta como en la etapa de activos, Farallones y Galeras. Caminos de San Lorenzo II es un conjunto que... bueno, yo vivo en Colina, se pueden dar cuenta que de pronto tengo conjuntos más cercanos allí. Caminos de San Lorenzo II es un conjunto que queda precisamente detrás del centro comercial Parque Colina. El conjunto residencial Roselli, también queda detrás del Éxito del Parque Colina. Conjunto Residencial Boca Colina, queda frente al centro comercial San Rafael. Conjunto Villas de Gratamira, queda en el sector de Gratamira. Edificio Monterrey, igualmente queda en Farmatodo de la Boyacá con 138. Conjunto Residencial Bali, queda en Lagos de Cundinamarca. Edificio 90x20, es un edificio de oficinas que queda en Chico. El conjunto residencial Villanova es un conjunto que queda detrás del centro comercial Santa Fe. Presto mis servicios como revisor fiscal también en la Clínica Rangel Pereira. Bueno, y estos son otros conjuntos en los

cuales he tenido experiencia como tal. Tengo experiencia como contador público y revisor fiscal de más de 16 años en propiedad horizontal.

El objetivo y el alcance de la revisoría fiscal es hacer cumplir las normas, hacer cumplir la Ley 675, hacer cumplir toda la normatividad que nos incluye a nosotros como propiedades horizontales, hacer cumplir su Reglamento de Propiedad Horizontal, sus manuales, las decisiones que ustedes aquí toman como asambleístas y hacer un apoyo al consejo de administración y a la administración para que cumplan como tal la ley y la normatividad vigente. Esta es la responsabilidad de la administración en cuanto a lo que tiene que ver con el conjunto, pero digamos que esto yo creo que lo tienen bastante claro.

Mi metodología: primero que todo hago una planeación y diagnóstico financiero y del control interno del conjunto, con ustedes. Hago una planeación para verificar primero cómo se encuentran ustedes financieramente y en tema de control interno. De esta parte, desarrollo un alcance de cómo voy a desarrollar mi auditoría, cómo va a ser la ejecución de mi auditoría como tal, en lo que vi en esta planeación. Hago ya la ejecución del trabajo de campo con pruebas sustantivas, de cumplimiento, pruebas analíticas, ya la ejecución como tal de la auditoría correspondiente, y de esto se desprende un informe al consejo de administración. Entrego un informe mensual al consejo de administración de la auditoría realizada en cada uno de los períodos y cada uno de los meses, con observaciones y recomendaciones acerca de lo que se haya auditado y verificado. Mi plan estratégico por tiempo creo que voy a acelerar un poquito.

Presidenta: Tiene 5 minutos más.

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Perfecto. Revisión mensual del presupuesto frente a la ejecución, hago una evaluación de control interno junto con las acciones correctivas que se puedan realizar. Una evaluación de los procesos de ingresos de cartera, gastos, caja menor que ustedes manejan al interior. Revisión de procesos jurídicos, también hago una breve revisión de los procesos jurídicos que ustedes puedan tener tanto en contra como aquellos que ustedes estén desarrollando contra alguna persona externa. Revisión de conciliaciones bancarias, cartera, contabilidad, fondo de imprevistos, ajustes o reclasificaciones que se deban realizar de pronto en la parte contable. Un informe a la asamblea de copropietarios en donde se entrega la opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros del periodo, en este caso sería del periodo 2025 en la asamblea del 2026.

Mi auditoría se divide en tres fases: una de cumplimiento, una financiera y otra de control interno. En la parte de cumplimiento hago una revisión de los contratos, de todos los contratos que maneja el conjunto con los diferentes proveedores, una revisión de las actas de consejo y actas de asamblea, la revisión de cumplimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, que ustedes estén cumpliendo con la normatividad vigente, que hagan la presentación ante el Ministerio de Trabajo sobre la autoevaluación que ustedes realizan. Revisión de compromisos fiscales y seguridad y salud, que todos los proveedores tengan el pago de su seguridad social, que cumplan con la normatividad vigente en sus facturas, sus soportes que deben tener cada uno de los pagos que ustedes realicen. Cumplimiento en temas técnico-operativos en general.

La parte financiera cubre todo lo que es la parte contable, ingresos, gastos, patrimonio y reservas, una evaluación de los estados financieros de cada uno de los períodos.

Y en la parte de control interno, ejecución presupuestal. En mi informe mensual que entrego al consejo siempre entrego también una parte no completa de toda la ejecución porque esto la parte contable también lo genera, pero sí por lo menos hago unas alertas de qué rubros presupuestales se pueden estar sobre ejecutando en un momento dado. ¿Para qué? Para que el consejo de administración tenga alertas tempranas y pueda mirar y desarrollar cómo va la

ejecución presupuestal durante cada uno de los meses y así poder tener las herramientas para que ellos puedan tomar las decisiones más importantes y específicas.

Mis entregables: un dictamen sobre la razonabilidad de los estados financieros del 2025, informes mensuales al consejo de administración, informe sobre el alcance de resultados que se encuentren sobre el ambiente de control, recomendaciones sobre cómo se pueden ejecutar acciones para mejorar el sistema de control interno que ustedes puedan tener, y revisión de todas las declaraciones que ustedes tengan en este momento la obligación de presentar: retenciones en la fuente, IVA, Rete ICA, ICA. Dependiendo ya, mirando el RPH que ustedes tengan, pues las obligaciones tributarias que correspondan. Igualmente se hace una revisión y una evaluación y, por lo tanto, con mi firma, avalar dichas declaraciones para su presentación y pago.

Mi informe mensual al Consejo de Administración generalmente lo divido en tres fases: Una fase que es la información financiera: entrego información sobre el efectivo y equivalente al efectivo, como es cuánto tienen ustedes en bancos, cómo se encuentra la parte financiera de ustedes. Hago una prueba ácida a todos los períodos, le entrego al consejo de administración en mi informe una prueba ácida. ¿Para qué? Para que el Consejo de Administración sepa cómo están ustedes financieramente, si tienen los suficientes recursos para apalancar sus deudas. Entonces les entrego el indicador mes a mes de cuál es el indicador financiero del conjunto en cada uno de los períodos, para que sepan la liquidez con la que ustedes cuentan. Igualmente, en mi informe final a la asamblea también les entrego el resumen de la prueba ácida de todo el periodo 2024, en este caso, perdón, 2025.

Cartera y cuentas por pagar: se hace una revisión de las carteras y las cuentas por pagar que tenga como tal el conjunto. Reservas presupuestales y resultados del ejercicio en cada uno de los meses. Sobre la ejecución presupuestal, como les indicaba, hago un resumen de la ejecución presupuestal sobre ingresos y gastos, rubros que se puedan estar sobre ejecutando o rubros que aún no se estén ejecutando, para que igualmente se haga la debida ejecución de los mismos.

Y otra parte que tiene que ver ya con la carpeta de documentación en general: revisión de los comprobantes de egreso, hago una revisión de los contratos; reviso que los contratos se encuentren vigentes, que a los que se les hayan exigido pólizas se cumpla con las pólizas, que las pólizas estén acordes a lo que se indica en el contrato. Esto también entrego en un cuadro en el informe al consejo, para que no se les vengan los contratos, porque desafortunadamente en muchos conjuntos a veces se vencen los contratos, o no se hacen los otros, o no se hace una nueva evaluación. Entonces también entrego un cuadro de contratación, para que tengan plena información de cómo van los contratos que ustedes están ejecutando en cada uno de los períodos.

Observaciones administrativas: actas, impuestos, Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, que tengan el cumplimiento del hábeas data, cumplimiento y actualización del RUT, personería jurídica, póliza de áreas comunes. Personería jurídica, ¿por qué lo coloco aquí? Porque he visto que muchos conjuntos, la ley indica que cuando tienen un revisor fiscal, aunque no sea obligatorio en algunos de ellos, este también debe estar inscrito ante la alcaldía y he evidenciado que en muchos conjuntos, no sé por qué, el revisor fiscal no se inscribe ante la alcaldía. Pero entonces yo sí tomo esa iniciativa porque la ley me lo exige. Por eso coloco aquí también personería jurídica: que el revisor fiscal debe estar inscrito ante la alcaldía porque es una responsabilidad como tal.

Pólizas de áreas comunes, que cumplan con la póliza, que tengan el cumplimiento y el vencimiento en los tiempos del periodo, que siempre estén ustedes cubiertos por una póliza de áreas comunes, y ojalá en lo posible que esta esté actualizada a los montos...

Presidenta: Un minuto.

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Libros contables, manuales, entre otros, y esa sería como tal mi presentación. Esto es como un breve resumen de los informes también que presento y pongo a disposición de todos ustedes mi profesionalismo y mi experiencia en revisoría fiscal para acompañarlos si así ustedes lo determinan, muchísimas gracias.

Administrador: ¿Cuántas preguntas, señora presidenta?

Presidenta: Una por zona, un minuto cada uno.

Abelardo Quintero, A3: Buenos días. Tenía como dos preguntas así: ¿En cuántos conjuntos trabaja hoy en día como revisor fiscal? Uno. Y dos, ¿si también presta servicios de contador en otras empresas? Y tres, ¿cuánto tiempo le dedicaría periódicamente a la copropiedad?

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Perfecto. En cuántos conjuntos estoy actualmente como revisor fiscal, le soy sincero, tengo actualmente 8 conjuntos en los cuales presto mis servicios como revisor fiscal directamente. La segunda pregunta fue...

Abelardo Quintero, A3: Lo que pasa es que ahí si estás volado porque hay una limitante de 5. Máximo son 5.

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: No tenemos limitante en cuanto a la cantidad de revisorías fiscales que podamos hacer...

Abelardo Quintero, A3: Como firma, pueden tener ilimitados, pero a nivel persona natural, máximo 5. Y por eso preguntamos como contador como para tener una idea, cuál va a ser la disponibilidad suya

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Perfecto. La disponibilidad. Mi disponibilidad: uno, primero que todo, como les indicaba, yo hago una evaluación de cómo está financieramente, cómo se compone el conjunto. Este es un conjunto bastante grande y, por lo tanto, sé que se emplearía mucha cantidad de tiempo. Aquí haré una evaluación inicial, si ustedes así lo determinan, de cuánto sería la disposición de tiempo. Por el momento les diría que, por lo que veo, como mínimo sería hacer una visita mensual, por lo menos... como mínimo... perdón, una visita semanal, disculpen, dije mensual, qué pena, no. Por lo que desconozco en estos momentos realmente la connotación, cómo se encuentra financieramente, cómo se encuentra el conjunto en la parte contable, cómo se encuentra en la parte jurídica, por el momento lo desconozco, pero por lo que veo en la amplitud del conjunto indicaría que como mínimo por el momento sí se necesita una visita semanal, por lo menos. Me había hecho otra pregunta.

Abelardo Quintero, A3: Que si también presta servicio como contador en otras instituciones.

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Ok. Presté servicios como contador durante varios años... Actualmente no. Única y exclusivamente me dedico a la revisoría fiscal, no presto servicios de contabilidad directamente, no. Única y exclusivamente presto servicios de revisoría fiscal, nada más.

Miriam Bermeo, C1: Voy también a hacer varias preguntas. Primero, me dice que ha administrado con 800 unidades, ¿actualmente esas unidades las tiene? Y en orden de las 8 unidades que tiene, ¿cuántos apartamentos o cuántas casas hay en cada uno de ellos? También con el ánimo de conocer el tiempo. La segunda pregunta es: aquí se requiere también la asistencia en asambleas, a veces hay líos que toman más de una presencia porque es requerida y contando con el tráfico de Bogotá, usted acaba de decir que vive en La Colina y aquí tengo conocimiento por experiencia que las asambleas se van hasta tarde. ¿Tendría

usted esa disposición de acompañar una asamblea hasta las 10, 11 de la noche y de pronto tener más disponibilidad?

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Inicio por la última que me indicas. Disponibilidad, claro que sí. Vivo en Colina efectivamente, pero pues ando con mi vehículo y mi empresa queda en Normandía, tengo una empresa que queda aquí en Normandía, entonces, digamos que directamente desde mi empresa tengo mucha cercanía directamente acá. Se me había olvidado indicarles igualmente, qué pena en la presentación, para ampliar de pronto un poco la respuesta, yo cuento también con un grupo de trabajo. No quiere decir que el grupo de trabajo es el que trabaje por mí, no. Es un grupo de trabajo en el cual yo me apoyo, el cual está compuesto por un abogado especializado en administrativa, dos personas que están certificadas como administradores una por la Lonja, otra por la Cámara de Comercio y con otro contador que también es especializado en alta gerencia financiera y que ha trabajado en empresas como Howard Colombia, Deloitte y Pricewaterhouse Coopers, que son personas que me apoyan a mí en las decisiones, en consultas que necesite como tal en cada uno de los conjuntos.

Igualmente, como disposición para las reuniones, claro que sí, asisto a las reuniones de consejo, asisto a las reuniones de asamblea. Me indicaste a las 11 de la noche: no hay ningún problema, anoché salí de una asamblea a las 2 de la mañana, entonces no tengo ningún inconveniente con eso porque es mi responsabilidad. Claro, esa es la responsabilidad que tiene uno como contador o como revisor fiscal, yo no puedo dejar una asamblea a la mitad porque es que es mi responsabilidad y ustedes me eligieron aquí para eso.

Disponibilidad, claro que sí, tengo disponibilidad para trabajar. Digamos que, yo no sé, es difícil decirles a ustedes cómo va a ser mi trabajo, tienen que conocerlo, es muy difícil hoy indicarles, pero sí, yo presto todo mi servicio, presto todo mi profesionalismo, siempre estoy en las revisiones, estoy en el apoyo del consejo, me gusta trabajar en equipo con la administración, el consejo de administración y la contabilidad porque de mi parte no se trata de venir acá a decir lo que está mal, se trata de corregir lo que se pueda corregir. Esa es mi forma de trabajar. Algunos revisores fiscales dicen que la auditoría tiene que hacerse posterior, yo digo que uno tiene que hacerla antes para evitar. No es revisar y decir que está fallando, es tratar de revisar lo que esté fallando y tratar de dar correcciones para que eso se mejore. Esa es mi perspectiva de trabajo.

Las unidades. En las casas que te digo de Cota, sí, actualmente estoy allí trabajando. Son más de 800 casas. Otros conjuntos residenciales tengo desde 360, 290, 280, en algunos conjuntos en los cuales he trabajado.

Administrador: ¿Alguna de más de 1.000 unidades?

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: De más de 1.000 unidades no he trabajado en una copropiedad de más de 1.000 unidades. Como les digo, la más grande que he tenido es la de Cota, que son 800 casas. En cuanto a volumen igualmente es bastante grande y te estoy indicando que son casas de promedio de \$1.500.000.000 cada una, entonces los presupuestos son bastante grandes.

María Cristina González, D3-401: Quisiera que por favor nos confirme que usted no va a estar incursa por lo de las 5 revisorías como persona natural, al menos para que quede constancia en la asamblea, que tiene máximo 5 revisorías fiscales si lo va a hacer a nombre propio o si lo va a hacer a nombre de su empresa y que nos ratifique también acá que en consejos y todo usted es el que va a asistir, para que no tengamos situaciones de que siempre viene su delegado a trabajar, que eso es correcto, pero acá lo necesitamos que sea usted directamente como revisor fiscal el que nos esté apoyando a nosotros como conjunto y como consejo.

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Claro que sí. Tengo algunas copropiedades en las cuales en actualmente todavía no han hecho la asamblea o se han corrido por algunas cosas que han pasado como tal, entonces actualmente todavía, de las que te digo que tengo, algunas son por la empresa, algunas las manejo directamente a título personal. Entonces por eso te indico que no tengo la inhabilidad en este momento porque algunas se manejan directamente por la compañía, otras las manejo directamente a título personal, entonces no hay problema. Disponibilidad, claro que sí. Yo siempre, independientemente del equipo de trabajo que tengo, soy el que asiste a las reuniones de consejo. Me gusta asistir igualmente, incluso en ocasiones asisto con otra persona para que me apoye en algunas decisiones; generalmente es el abogado, porque hay mucha parte jurídica en la cual también me apoyo. Veo que ustedes aquí tienen un asesor jurídico también, me parece excelente, pero también en ocasiones, cuando me lo permiten y veo la necesidad, vengo más bien con una persona para que me haga también como el apoyo. Pero yo estoy presente en las reuniones de asamblea y en las reuniones de consejo como revisor fiscal.

William Ferro, C16: ¿Como representante? ¿Como empresa o como persona natural?

Carlos Arturo Bohórquez Bernal: Persona natural. Me estoy presentando a título de persona natural en estos momentos, presenté la hoja de vida como persona natural, sí, me presenté como persona natural en estos momentos ante ustedes como conjunto.

Presidenta: Bueno, entonces igual que el anterior revisor fiscal, por favor se retira para continuar. Muchas gracias. ¿No hay más?

Administrador: No, no hay más, solamente hay los dos candidatos de la terna inicial.

Presidenta: Solamente los dos. Vamos a proceder con la pregunta... por favor... Vamos a proceder con la elección... la elección del revisor fiscal para la vigencia 2025-2026... Arreglar la pantalla, por favor.

Grupo Empresarial Nexos: Señora presidenta, ¿de esta forma... estaría correcta la pregunta señora presidenta? ¿Elige usted al revisor fiscal para la vigencia 2025-2026? La opción número 1 sería el señor Nelson Ortiz Ovalle y la opción número 2 sería el señor Carlos Arturo Bohórquez, ¿es correcto?

Presidenta: ...Elige usted como revisor fiscal para la vigencia 2025-2026 al señor Nelson Ortiz Ovalle o al señor Carlos Arturo Bohórquez, se abre la votación en este momento.

Grupo Empresarial Nexos: Ok, señores asambleístas, en este momento la votación se encuentra habilitada. Recuerde, si usted desea que el revisor fiscal sea el señor Nelson Ortiz debe pulsar el botón número 1 seguido de la tecla ok y, si usted desea que el revisor fiscal sea el señor Carlos Arturo Bohórquez, pulse por favor el botón número 2 seguido de la tecla ok... Aún contamos con un 9.815 % de personas pendientes por votar, los invitamos a ejercer su derecho al voto... aún contamos con un 4.666 % de personas por votar, los invitamos a realizar el ejercicio...

Presidenta: Vamos a mostrar las personas que faltan por votar.

Grupo Empresarial Nexos: Las personas que se han retirado, han sido expulsadas de la sesión para mantener el quórum a tiempo real. ¿Proyecto el detalle de los no votantes, señora presidenta? En este momento las unidades no votantes son: Del bloque A10, el 412. Del B7, el 409. Y del C18, el 407.

Presidenta: ¿Me repites por favor? No está el C20-412, B7-409, C18-407, C4-420 y A10-412 y no se me va ni uno más. Listo, queda cerrada la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Para efectos del acta, a la pregunta “¿Elige usted como revisor fiscal para la vigencia 2025-2026?”, por la opción 1 que era el señor Nelson Ortiz Ovalle, votó el 46,2...

Presidenta: Hay que aclarar, las personas que yo leí ahorita en lista son las personas que pidieron ausentarse y ya se fueron... Voy a dejarlo para que quede en el acta. No se encuentran en el salón las siguientes personas: Paulo Orozco, bloque C20-412, Juan Pablo Ramírez, bloque B7 apartamento 409

Voces fuera de micrófono.

Grupo Empresarial Nexos: El dispositivo 0645 es correspondiente a esa unidad y está acá, vamos a...En este momento las unidades no votantes serían: A10-412 y C18-407.

Presidenta: Ellos no están. Hay que quitarlos. Pero adicionalmente tengo esta lista...Sí, entonces voy a permitirme hacer la aclaración para que quede en el acta, nuevamente, por favor, silencio: Paulo Orozco, C20-412; Juan Pablo Ramírez, B7-409; Alexandra Jiménez, C18-407; Lizeth Salazar, C4-420 y Danilo Lozano, bloque A10-412.

Presidenta: No, pero yo solamente estoy leyendo las personas que estaban y que se retiraron. Que no hayan venido, ahí sí se someten a la multa porque, qué más.

Grupo Empresarial Nexos: Hay una única unidad no votante y sería del A10-412.

Presidenta: No está, esa persona se retiró, hay que quitarla de ahí.

Grupo Empresarial Nexos: Para efectos del acta, ¿sí, doy lectura, señora presidenta?

Presidenta: Sí, listo.

Grupo Empresarial Nexos: Para efectos del acta a la pregunta elige usted como revisor fiscal para la vigencia 2025-2026 por la opción número 1 que era el señor Nelson Ortiz Ovalle voto el 48.486%, por la opción número 2 que era el señor Carlos Arturo Bohórquez voto el 51.514% y quedaron con un pendiente por votar del 0.0% señora presidenta.

Votación: Elige usted como revisor fiscal para la vigencia 2025-2026



Resultados de votación:

- Opción 1: 48.486%
- Opción 2: 51.514%
- No ha votado: 0%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Perfecto, entonces como podemos observar, el nuevo revisor fiscal es el señor Carlos Bohórquez para la vigencia 2025-2026. Continuando con el orden del día...Ah bueno, entonces le damos la bienvenida al nuevo revisor fiscal, señor Carlos Bohórquez.

Carlos Bohórquez: Perfecto, muchísimas gracias por su voto de confianza, igualmente cuentan conmigo, los datos quedarán aquí en la administración y consejo de administración. Cuentan conmigo para lo que ustedes necesiten y espero trabajar de la mejor manera, apoyarlos igualmente al consejo de administración y en lo que pueda colaborarles y seguir mejorando cada día para que el conjunto cada vez esté muchísimo mejor. Muchísimas gracias por su apoyo, muchas gracias.

Nelson Ortiz: Bueno, de mi parte, muchas gracias por haberme escuchado. De igual manera, los revisores fiscales, como estábamos hablando con mi colega, respondemos por lo que hicimos y por lo que no hicimos, luego para cualquier efecto debo estar ahí atento. Igual quedará anexo al acta el informe que entregué y espero que tenga suerte en esta nueva gestión a mi colega. Que esté muy bien.

Aplausos

Presidenta: Muchas gracias...Ya no hay nada porque no hay ningún punto donde hayan...Doctor Nelson, le pedimos el favor de que no nos abandone todavía.

Nelson Ortiz: Es que yo les había advertido que no podía hoy, ¿recuerdan? Por eso se postergó para el 3. Muy gentilmente, en el otro lado que se llama Urapanes me están esperando. Yo vine aquí por cumplir, entiendan por favor, pero igual queda aquí el asesor para los efectos. Entonces, le pido por favor toda vez que no...

Sonia Parra, bloque C6: Pero solo una pregunta ¿En términos legales sigue siendo válida nuestra asamblea si usted se retira como revisor fiscal?

Nelson Ortiz: Desde luego, porque ya está el informe, ya no hay más y aquí, que, a diferencia de otros lados, tienen el respaldo del asesor jurídico... y las votaciones, desde luego.

Sonia Parra, bloque C6: Ah, vale, gracias. Que esté muy bien, gracias.

Administrador: Para efectos del acta, el nuevo revisor fiscal, como no está contratado, no puede fungir como tal. Es decir, se eligió, mas no puede fungir en este momento porque Nelson sigue siendo vigente hasta el 31 de mayo, porque Nelson tiene que entregar el informe de gestión o el informe de revisoría fiscal con corte a abril de 2025. Gracias Nelson por su colaboración. Entonces, continuando con el...

Presidenta: Bueno, vamos a continuar con el orden del día.

Martha Susana Urrea, C11: Bueno, moción de orden. Por orden se dice siempre que, a pesar de que este señor quedó elegido, el señor Carlos Bohórquez, hay que decir que en caso de A, B, C, D, F, G, él no pueda participar... Perdóname, queda de suplente... El año pasado se leyó ese...

Administrador: Eso entraría a una votación entonces. No se eligió. No.

Asambleísta sin presentación: ¿Ah no? ¿No es por reglamento? Ah, perdón, qué pena

Administrador: No, no está por reglamento y tendríamos que haber hecho la votación si el segundo... Pero ya...

Presidenta: Por favor, vamos a continuar con el orden del día...

Aura María Díaz, bloque A4: Clemencia disculpe. Quisiera que quedara subsanado lo del comité de convivencia y, en vez de que se retire la persona, pues que otra persona se ofrezca para que sea el comité de convivencia de cinco, porque debe ser conforme a la Ley 675 en el artículo 58.

Presidenta: Es que quedan tres, Aura María, quedan tres. Para que quede constancia en el acta, quedan tres personas para el comité de convivencia. Entonces, sería que le damos el micrófono para que renuncie.

Gabriel Torres, C12: Es muy lamentable la pérdida que han tenido ustedes frente a... Pero afortunadamente puedo presentarme a las elecciones presidenciales de Colombia... No mentiras, yo les quería colaborar, de verdad que sí, porque es importante uno empaparse del tema y colaborar en algo, pero si la ley impide que sean número pares, entonces me hago para un lado y así quedan impares. Muchas gracias, entonces presento mi renuncia como tal. Mi nombre es Gabriel Torres del C12.

Presidenta: Hay una pregunta que me parece importante, la señora.

Sonia Parra, C6: Básicamente, quedamos tres personas en ese comité. ¿Si por alguna circunstancia una no puede participar, queda sin comité de convivencia el conjunto? Nosotros no tenemos suplente... ¿Pero eso no tiene que quedar en acta? Bueno, yo solo hago esa pregunta por si acaso.

Administrador: En ese momento, si alguien de las tres personas elegidas llega a presentar su renuncia, pues se les informará a los delegados, porque en ese momento no es asamblea. Se le informará a los delegados que el comité de convivencia se disuelve por falta de número de miembros.

Presidenta: ¿Podemos continuar? Bueno, vamos a continuar, ¿listo? Entonces continuamos con el penúltimo punto...

12. AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR CONVOCATORIA Y ASAMBLEA EXTRAORDINARIA PARA:

a) CONTRATAR SERVICIO DE VIGILANCIA PARA LA VIGENCIA 2025-2026

Administrador: Bueno, como protocolo a este punto, se supone que ni el consejo de administración ni la administración tienen la autonomía económica para contratar por su cuenta estas dos, tanto la empresa de vigilancia como la póliza, porque la vigilancia aproximadamente es \$1.500'000.000 que se lleva del presupuesto, y obviamente no es potestad del consejo, ni de la administración, ni mucho menos la póliza de áreas comunes, porque pues se superan los montos establecidos por el reglamento. Es decir, en este momento se encuentra por \$602'000.000 y fue decisión de la asamblea. Entonces, por eso se toman estas decisiones en asamblea. Entonces, para abrir votación para el punto número 12 literal a, entonces ¿Aprueba usted contratar servicio de vigilancia para la vigencia 20... Perdón, ¿realizar asamblea extraordinaria para contratar servicio de vigilancia para la vigencia 2025-2026? ...Sí, van por separado los dos... Cabe anotar pues que la respuesta, en su mayoría debe ser positiva para poder hacer esa gestión.

Grupo Empresarial Nexos: ¿De esta forma estaría bien el enunciado, señora presidenta? ¿Aprueba usted realizar asamblea extraordinaria para contratar servicio de vigilancia para la vigencia 2025-2026? Con opciones de respuesta 1 para sí y 2 para no.

Presidenta: Correcto.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Habilito la votación?

Presidenta: Sí.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas en este momento la votación se encuentra habilitada, los invitamos a ejercer su derecho al voto. Recuerde, si usted aprueba pulse por favor el botón número 1 seguido de la tecla ok, si usted no lo aprueba pulse por favor el botón número 2 seguido la tecla ok... Tenemos un 5% de pendientes por votar señora presidenta

Administrador: ¿Podemos revisar quiénes son?

Grupo Empresarial Nexos: Sí, señor. Las unidades no votantes en este momento son: A6-418, B17-101 y C4-420.

Presidenta: C4 420 no se encuentra. Yo ya voté 418.

Administrador: ¿Me hacen un favor? Por favor, eliminemos del quórum esos tres inmuebles o los cuatro que ustedes tengan ahí, porque ya se les relacionó quiénes eran para que los eliminemos. Es posible que no entregaron el dispositivo, entonces pues... ¿Señora?

Asambleísta: El B17 tuvo que salir, pero se demora 1 minuto en volver.

Administrador: Ah, o sea, la señora Constanza Castro... ¿Por qué no informaron a la presidenta de la asamblea ese retiro?

Presidenta: Deben informarme... No, todos están con emergencia, pero hay que avisar acá en la mesa... Queda cerrada la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Con esa única unidad no votante, ¿cierto? Ok. Para efectos del acta, a la pregunta: ¿Aprueba usted realizar Asamblea Extraordinaria para contratar el servicio de vigilancia para la vigencia 2025-2026? Por la opción número 1, que era “sí aprueba”, votó el 98.830%; por la opción número 2, que era “no aprueba”, votó el 0.0%, y quedaron con un pendiente por votar del 1.170%, señora presidenta.

Votación: ¿Aprueba usted realizar asamblea extraordinaria para contratar el servicio de vigilancia para la vigencia 2025 2026?



Resultados de votación:

- Si: 98.830%
- No: 0.0%
- No ha votado: 1.170%
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Perfecto. Ahora la siguiente es...

Administrador: Es lo mismo, pero cambie por favor lo de dónde dice póliza de áreas comunes, no más.

Presidenta: Autorización para realizar convocatoria y asamblea extraordinaria para contratar póliza de seguros de áreas comunes para la vigencia 2026

b) CONTRATAR PÓLIZA DE SEGUROS DE ÁREAS COMUNES PARA LA VIGENCIA 2026

Administrador: ...las pólizas son a partir del primero de enero al 31 de diciembre de cada año. Ahí llegó la señora Constanza Castro.

Presidenta: Por favor, no se retiren de esa manera porque si no se descuadra aquí todo.

Grupo Empresarial Nexos: ¿De esta forma estaría correcto el enunciado, señora presidenta?... ¿Aprueba usted realizar asamblea extraordinaria para contratar póliza de seguros de áreas comunes para la vigencia 2025-2026?

Presidenta: No, solamente queda 2026, no se pone 2025, del 1 de enero del 2026 al 31 de diciembre del 2026 Por favor, leemos la pregunta nuevamente.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Aprueba usted realizar asamblea extraordinaria para contratar póliza de seguros de áreas comunes para la vigencia 2026? Con opciones de respuesta: 1 para sí, 2 para no.

Presidenta: Correcto. Procedemos a votar.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas... En este momento la votación se encuentra habilitada. Recuerde, si usted aprueba con el botón número 1 seguido de la tecla OK; si usted no aprueba, el botón número 2 seguido de la tecla OK.

Administrador: Son dos asambleas extraordinarias: una que se hace en julio para la elección de la empresa de vigilancia, porque el contrato va del primero de agosto del 2025 al 31 de julio del 2026, y la póliza se debe hacer, por tarde, en diciembre, porque la póliza va, o terminaría, el 31 de diciembre del año vigente.

Presidenta: ¿Ya votaron todos? Vamos a mostrar las personas que faltan por votar en este momento.

Grupo Empresarial Nexos: Aún tenemos un 9% de pendientes por votar, señora presidenta. Las unidades no votantes, señora presidenta, son: B16-108, B17-101, D13-417 y el D14-406...Ok. En este momento queda una única unidad pendiente por votar, y sería el B16-108.... Ok. En ese momento todas las unidades realizaron el ejercicio de votación.

Presidenta: Bueno.

Grupo Empresarial Nexos: Para la pregunta: ¿Aprueba usted realizar asamblea extraordinaria para contratar póliza de seguros de áreas comunes para la vigencia 2026? Para la opción número 1, que era "sí aprueba", votó el 98.830%; por la opción número 2, que era "no aprueba", votó el 1.170%; y quedaron con un pendiente por votar del 0.0%, señora presidenta.

Votación: ¿Aprueba usted realizar asamblea extraordinaria para contratar póliza de seguros de áreas comunes para la vigencia 2026?



Resultados de votación:

Si: 98.830%

No: 1.170%

No ha votado: 0.0%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidenta: Perfecto. Bueno continuamos con proposiciones y varios

13. PROPOSICIONES Y VARIOS

Presidenta: Teniendo en cuenta lo de proposiciones y varios, vamos a manejar una dinámica muy parecida a la que hemos venido utilizando por zonas, pregunta de un minuto y que sean proposiciones y varios, no preguntas. Como estamos en el último punto y parece que nos podemos ir para la casa temprano, así como les dije la última vez, no se vayan a quedar con proposiciones aquí atoradas, ¿no?

Gloria Cala, C8: Deben presentarlas organizadas, como hicimos en la Asamblea anterior.

Presidenta: Entonces vamos a hacer lo siguiente, sé que los delegados juiciosos trajeron sus...

Gloria Cala, C8: No es algo que yo esté proponiendo en este momento. A cada uno de los bloques le piden que, a partir de su reunión de bloque de comienzos de año, aparte de elegir el delegado, presenten sus proposiciones con el acta de esa reunión. Entonces, aquí oportunamente todos debimos haber enviado, haber hecho entrega a la administración, y tarea de la administración organizarlas para traerlas reunidas, consolidadas a esta asamblea, para que de manera organizada podamos revisar cada una... En la asamblea del año pasado propusimos que esa consolidación fuera organizada de modo que, por tipología, por naturaleza de proposiciones, estuviesen agrupadas para facilitarnos también... para no repetir, y así facilitar la votación.

Aura María Díaz, bloque A4: Yo hice la tarea como lo dice Gloria, pero a raíz de la asamblea se me ocurrió una proposición que es muy importante, recogiendo también el comentario de Álvaro Ortiz, que el consejo... Esta es una proposición: que el consejo convoque y haga un comité por si se compra el Manlift, y sea con expertos, personas que conozcan. Y fuera de eso, por la cuantía que sea, la compra del Manlift tiene que ser en una asamblea extraordinaria, entonces debemos hacerla votar. Como esa no era una proposición que se tenía en cuenta, entonces yo quisiera que la incluyeran.

Presidenta: Bueno, evidentemente... Aquí hagamos lo siguiente, ¿sí? Hay una cuestión que dice la delegada Gloria, que es de orden y de cómo se deben hacer las cosas, ¿sí? Pero

también me parece importante que ustedes, de pronto, tienen o les está surgiendo alguna proposición y varios, y no hay un limitante para que eso las personas lo puedan manifestar. Porque esta es ya la última sesión y es la última oportunidad que tienen para expresar todas sus situaciones que consideren importantes y que puedan hacer parte de esta asamblea. Entonces, lo que esté en el sistema se maneja... Entonces, lo que tiene Mauricio para recoger, lo que tiene el consejo también y luego, al final, las proposiciones y varios que tengamos acá como asambleístas. Y les pido el favor que no se vayan con ninguna para su casa. Porque después, en el grupo que tenemos de delegados, dicen: "A mí no me dejaron hablar", "esa señora no me dio 30 segundos", no sé qué... entonces aquí lo vamos a hablar todo.

Martha Susana Urrea, C11: ¿Pero votamos lo que está proponiendo Aura María de una vez?

Presidenta: Bueno, mientras que acá... Presidenta: Exactamente, listo. Entonces, ¿lo de Aura María quién se lo va a resolver? ¿Cuál es la pregunta, Aura María? No son preguntas, acuérdense, son proposiciones y varios. Aquí no vamos a hacer cuestionarios.

Aura María Díaz, A4: La pregunta podría ser que... Bueno, la propuesta es que se conforme un comité para la compra del Manlift, para que estudien y analicen todas las propuestas. Pues eso lo tendría que convocar el nuevo consejo. Y fuera de eso, eso tiene que votarse en la asamblea, la compra, que ellos nos presenten las cotizaciones y que el comité haya hecho el estudio y se traiga a una asamblea extraordinaria, hacerla cortita, enviándonos a los delegados la información pertinente.

Presidenta: Bueno, vuelvo y les digo, ¿no? Recogemos lo que está en el sistema, lo que tiene el consejo y luego todo lo que tenemos acá pendiente para decir... Veo dos manos en alto, pero entonces no, en este momento no vamos a hacer las proposiciones de los que estamos acá. Bueno, entonces démosle la palabra al señor.

William Ferro, C16: Lo que digo yo es que estoy de acuerdo con lo que dice Aura María, pero no solamente para esa en particular, sino para todas las propuestas. Siempre tiene que haber un análisis de eso, y aquí no lo vamos a debatir todo. Entonces, lo que yo digo es: pongámonos de acuerdo en las propuestas, una la del Manlift, lo que sea, pero todas tienen que pasar por el mismo esquema. El consejo las analiza, hace una proposición y en una asamblea resolvemos tres o cuatro. Pero aquí no vamos a discutir todas las proposiciones, me parece que nos vamos a quedar aquí las...

Presidenta: No, no, no.

William Ferro, C16: Entonces, esa es la propuesta: seguir con lo que está diciendo Aura María, pero no solo para esa, sino para todas las demás.

Presidenta: Bueno... Vamos a votar la propuesta de Aura María.

Amparo Jaramillo, B16-108: Yo quiero proponer que, mientras se resuelve la compra del Manlift, si podemos continuar con la pintura de los edificios. Porque la pintura nuestra la compraron con mucho tiempo de anticipación, se presentó lo del agua y todo el mundo está preguntando: "¿Cuándo vamos a pintar si ya no hay restricción?" Entonces, eso es lo que yo quiero proponer: que si hay que pintar, se pinte lo más pronto posible, porque realmente esa pintura está guardada hace mucho tiempo.

Presidenta: ¿Aprueba usted conformar un comité de expertos para la compra del Manlift? Sí o no.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Puedo habilitar la votación, señora presidenta?

Voces fuera de micrófono.

Presidenta: Sí, se habilita.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, en este momento está activa la votación. Recuerde: si usted aprueba... Grupo Empresarial Nexos: Espérenme, ya corregimos el enunciado...

Presidenta: Bueno, aquí me dicen que se puede ampliar la pregunta. ¿Cómo sería? Bueno, pero si cada uno le quiere ampliar algo a esto...

Martha Susana Urrea, C11-106: Lo que pasa es que falta: una cosa es conformar el comité para estudiar la compra del Manlift, otra parte es aprobar, hacer una reunión, una asamblea para aprobar la compra según las cotizaciones que el consejo le presente a la asamblea. Entonces eso tiene que quedar, por la cuantía.

Presidenta: Bueno, entonces modifiquemos la pregunta.

Administrador: El tema que están tratando ya se aprobó el monto. Lo que están ahorita aprobando es un comité para que evalúe las propuestas y después comprar el Manlift... Por eso, ya la asamblea aprobó el presupuesto, que está ese dinero ahí incluido. ¿Para escoger qué? Por eso, ya sobre el presupuesto se aprobó. Ahora ese comité tendrá que evaluar sobre el presupuesto menos, un equipo que lo pueda...

Martha Susana Urrea, C11-106: Si bien hay un techo para la compra del Manlift, dijimos \$300'000.000 o \$350'000.000 porque fueron, en ese momento, los valores que nos dieron, nosotros no tenemos cotizaciones cerradas. Entonces yo creo que, por transparencia y tranquilidad de todo el mundo, es que pasemos tres cotizaciones y ya la asamblea... Sí, también, licitación, lo que corresponda. Que sea lo más claro, pero que todos estemos tranquilos de que va a ser el valor, no porque se aprobó, gastarnos lo que sea.

Presidenta: Bueno, yo no sé si vamos a poder avanzar a este ritmo. Es decir, cada uno tiene una inquietud y entonces si yo me pongo a decirles: bueno, ¿y usted qué quiere decir? ¿Y usted? ¿Y usted? Y cuando estemos en el punto de las proposiciones y varios y no lo hemos desarrollado, pues el objetivo de salir no se va a cumplir.

Miriam Bermeo, C1: Con respecto a que se requiera una asamblea, yo no lo considero necesario porque eso fue aprobado por la asamblea en el presupuesto. Si en el presupuesto se incluyó, es porque estuvimos de acuerdo en que la plata que se iba a gastar en mantenimiento de todo lo que se ha venido haciendo se iba a reemplazar por el Manlift. Eso ya está hecho. Que haya un comité de expertos, excelente, pero yo no entiendo por qué tiene que haber una asamblea si eso ya está aprobado.

Presidenta: Bueno, vamos a continuar acá con lo que está consolidado dentro del sistema, de las propuestas que llegaron acá.

Aura María Díaz, A4: En nuestro reglamento vigente, el consejo no tiene facultades sino hasta 200 salarios mínimos. Como esta compra excede la cantidad, debe pasar por asamblea. Entonces mi propuesta, lo del comité es para que hagan un comité, evalúen las proposiciones o las cotizaciones, los pros, los contras y traigan a una asamblea...hacemos una asamblea pequeñita, ya con todo estudiado, que el comité venga y nos presente a los delegados. Es porque no nos podemos violar el reglamento.

Presidenta: Les hago la última pregunta ¿Ustedes quieren terminar la asamblea ahorita o seguimos...le sigo dando la palabra al señor...?

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Hoy tenemos que acabar, por favor. Leamos las propuestas de ustedes y luego les leo las del consejo. Por favor, ¿me escuchan? Son tan amables. Miren, ya aquí el administrador nos acaba de poner el consolidado de las propuestas de cada zona. Las voy a leer:

Zona A Bloque A3-A4 Fecha 20/01/2025

1^a Se propone que, en la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, se establezca un procedimiento para casos excepcionales, particularmente tipificados, para los intereses a los propietarios de apartamentos y locales comerciales en mora en el pago de la administración vencidas, cuya competencia se asigne al consejo de Administración.

Esa propuesta la traemos nosotros también como consejo y lo que decimos es que aquí se apruebe que solo se rebajará hasta el 50% de los intereses, siempre y cuando pague la totalidad de la deuda en un solo pago y por una sola vez. Esa es la propuesta. Porque no está en el reglamento, por eso es que hay que modificar el reglamento para no tener que votar.

2^a Restricción para incorporar el artículo 85 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto que, no puedan participar de las convocatorias ni ser elegidos administradores del Conjunto Residencial Paulo VI primera Etapa, ningún propietario de apartamentos ni de locales. Deben hacerse con aspirantes externos que llenen los requisitos previstos en el Reglamento y en la respectiva convocatoria.

Nosotros también traemos la misma propuesta: el administrador que se elija no puede ser ni propietario ni residente del conjunto. ¿Lo votamos de una vez o esperamos hasta el final para votar? Ahí hay 3 cosas para votar... Votemos esas 3 cosas, por favor. Hacemos esas 3 preguntas.

Presidenta: Entonces ya van 3 propuestas. Se va a hacer una pregunta por cada una de ellas. La primera pregunta es...

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: ... ¿Está usted de acuerdo en que se apruebe la rebaja de intereses hasta del 50%, siempre y cuando el propietario haga en un solo pago la totalidad de la deuda y eso solo se le valga por una vez? Esa es la pregunta. Ah sí, y pues el consejo es el que está autorizado... Y se autoriza al consejo para que le haga la rebaja si cumple las condiciones. ¿Señora?

Wendy Álvarez D1: Propongo que redacten la pregunta escrita y se la pasen a Nexos para que ellos la transcriban exactamente, para que no haya esta cuestión de: no, así no es, así no es. Gracias.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: ¿Está usted de acuerdo...en que se rebaje el 50% de los intereses moratorios cuando el propietario vaya a cancelar en un solo pago la totalidad de la deuda... Es que, mire, se le rebajan los intereses porque alguien tiene deuda y, además de la deuda, tiene intereses sobre la deuda. Entonces se le está rebajando el 50%... Las deudas que tenga, porque no solo son las de expensas comunes, también tienen deudas de servicios, de otras cosas, o sea, cualquier deuda... Por eso, estoy diciendo que el 50% de los intereses. ¿Está usted de acuerdo en que se rebaje el 50% de los intereses cuando el propietario cancele en un solo pago la totalidad de la deuda y sea la primera vez, o sea, por única vez? Claro, es que eso es de la administración... ¿Está usted de acuerdo en que se rebaje el 50% de los intereses sobre la deuda al propietario que la cancele en un solo pago y sea por única vez?

Pedro Eliecer Angarita Acosta, A13: Es que me parece que dentro de las proposiciones y varios no tenemos por qué votar algo que va a afectar el reglamento. Para eso se está haciendo el estudio de una modificación del reglamento, y esos dos temas que veo ahí son para la modificación del reglamento, no proposición. Para eso se...

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: No, te aclaro...

Pedro Eliecer Angarita Acosta, A13: No, déjeme hablar, por favor, porque es que yo no vengo aquí a escucharla solamente a usted. Tiene que escucharme y ser puntual. Por eso, entonces, no puede usted someter a una votación algo que se va a modificar en el reglamento cuando ya existe un proyecto de modificación del reglamento.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: ¿Te puedo responder y aclarar? Es que llevamos 4 años modificando el reglamento y todavía no está la versión final.

Pedro Eliecer Angarita Acosta, A13: Si no han podido, no lo pueden modificar metiéndolo aquí en proposiciones y varios. No.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Entonces no habría descuento de intereses ni nada.

Pedro Eliecer Angarita Acosta, bloque A13: No. Eso sí, me da pena, pero ahí estarían violando todo.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Me da pena con usted, pero no. Aquí se ha votado todos los años eso y la asamblea lo ha votado.

Susana Urrea C11-106: Me dicen acá las vecinas atrás, está en el reglamento, el artículo está en el reglamento. Lo que no está es el porcentaje para aprobar, entonces lo que tenemos que aprobar es si se les da el 50%, el 20%, el 30%. Entonces sí está en el reglamento, no lo estamos modificando. El consejo necesita... para que los administradores y el consejo se tomen largas en estos asuntos, necesitamos que la asamblea autorice al consejo por una cuantía del 50% en un único pago. Eso es. Es el porcentaje lo que vamos a votar, si las interpreto bien a las señoras que me dijeron aquí atrás.

Gloria Cala, C8: Esta no es una modificación al reglamento, sin duda. Estaba mal redactada la proposición que venía de un bloque.

Pedro Eliecer Angarita Acosta, A13: Entonces que la redacte bien...

Presidenta: Yo ya les he reiterado la necesidad de poder avanzar y no han querido, pues yo no los puedo tampoco... El tema es plantear una pregunta bien redactada y proceder con la votación, por favor. Pero si cada vez que vamos a arrancar, alguien levanta la mano y vuelve y pregunta, entonces nos vamos...

Raquel Medina A15: Es que les voy a redactar la pregunta. ¿Me escuchan? ¿Aprueba ratificar el descuento del 50% del total de intereses de mora por el pago de la deuda en una sola cuota y por única vez, aprobada por el Consejo de Administración? Quedaría redactada de esa forma.

Presidenta: Queda perfecta, dejémosla así. Queda perfecta para poder continuar, redactémosla lo más rápido posible, señores de Nexos.

Se genera una discusión porque no hay acuerdo en la redacción de la pregunta.

Administrador: Pongamos atención a la situación, y qué pena el atrevimiento. Es que la deuda es todo: cuota de administración y cuotas extraordinarias, las de ustedes como bloque. Es que no es de la cuota de administración únicamente... Es la deuda total... Ejemplo, y qué pena poner aquí a Miriam Bermeo, C1, debe \$10'000.000. Dentro de los \$10'000.000 están la administración y las cuotas adicionales extraordinarias; ahí hay una cantidad de intereses de mora. Diga usted los intereses... Todo...

Presidenta: Todo. Usted paga una cuota de administración, paga ascensor, paga cuota extraordinaria, paga todo lo que... todo.

Administrador: Un segundo, un segundo. Permítanme, hagamos una moción de orden. Por favor, nos sentamos. Amparito, con todo respeto, si tú tienes una deuda y no la quieres pagar, ¿cómo se va a llevar a cabo el proyecto de ascensor de tu bloque? Entonces, si la administración no cobra esa plata, ¿quién lo va a hacer? ¿Quién va a hacer esa gestión? Entonces, es todo el total, valga la aclaración, de la deuda que tiene el inmueble, y lo que se va a votar es el 50% de los intereses de toda la deuda. Las cuotas extraordinarias no tienen interés; en este caso, las extraordinarias, si ustedes no lo ponen en las actas de bloque, ¿me hago entender?

Voces fuera de micrófono... Continúa la discusión y se demora llegar a un acuerdo.

Presidenta: Anulada. Va a quedar de la siguiente manera, por favor. Vuelvo y les reitero una solicitud muy respetuosa: por favor, no se pueden retirar. Ya no más excepciones, porque cada uno está presentando una necesidad personal y todo, y tocaría volver a convocar a otra asamblea, ustedes dirán... Autoriza al consejo de administración condonar hasta el 50%. ¿Aprueba ratificar el descuento del 50% del total de intereses de mora por el pago de la deuda en una sola cuota y por única vez, aprobado por el consejo de administración? Procedemos a votar.

Grupo Empresarial Nexos: Ok, en este momento la votación se encuentra activa. Recuerde, si usted aprueba, pulse por favor el botón número 1 seguido de la tecla OK. Si usted no aprueba, pulse el botón número 2 seguido de la tecla OK. Señora presidenta, aún contamos con un 11% de pendientes por votar. Quedamos atentos al cierre de la votación...

Presidenta: Ya cerramos la votación entonces.

Grupo Empresarial Nexos: Ok, para efectos del acta, a la pregunta: ¿Autoriza al consejo de administración condonar hasta el 50% de los intereses de mora a los deudores que cancelen en una sola cuota por única vez? Por la opción número 1, que era sí aprueba, votó el 88.437%. Por la opción número 2, que era no aprueba, votó el 8.636%, y quedaron con un 2.926% de pendientes por votar o personas que se abstienen a la votación, señora presidenta.

Votación: ¿Autoriza al consejo de administración condonar hasta el 50% de los intereses de mora a los deudores que cancelen en una sola cuota por única vez?



Resultados de votación:

- Si: 88.437%
- No: 8.636%
- No ha votado o se abstienen de votar: 2.926%

- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Presidenta: Correcto, continuemos con la votación del Manlift, con la segunda, que sería... Vamos a hacer la propuesta de la pregunta de una vez, viene diciendo.

Consuelo Meneses, Presidenta del consejo: ¿Aprueba usted que, cuando se seleccione administrador, no sea ni propietario ni residente del conjunto?

Presidenta: Esa es la pregunta y así va a quedar establecida. Procedemos con la votación. ¿Ya escribieron la pregunta? ...Aquí no vamos a hacer más comentarios, vamos... ¿Aprueba usted que, cuando se seleccione un nuevo administrador, no sea ni propietario ni residente del conjunto y su elección se haga en una asamblea extraordinaria?

Voces fuera de micrófono. Se presenta otra discusión por la redacción de la pregunta. Finalmente se acuerda que:

Grupo Empresarial Nexos: ¿De esta forma estaría bien el enunciado? ¿Aprueba usted que, cuando se seleccione administrador, no sea residente ni propietario del conjunto?

Presidenta: Listo, procedemos a votar.

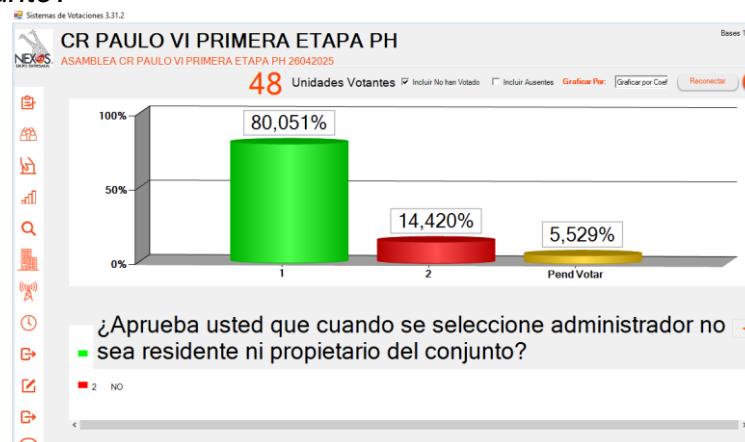
Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, en este momento la votación se encuentra habilitada. Recuerde, si usted aprueba que, cuando se seleccione un administrador, no sea residente ni propietario del conjunto, pulse el botón número 1 seguido de la tecla OK. Si usted no lo aprueba, pulse el botón número 2 seguido de la tecla OK... Aún contamos con un 9% de pendientes por votar, señora presidenta... Quedamos con un 5% de pendientes... ¿Damos cierre?

Presidenta: Se cierra la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Ok, para efectos del acta, a la pregunta: ¿Aprueba usted que, cuando se seleccione administrador, no sea residente ni propietario del conjunto? Por la opción número 1, que era sí aprueba, votó el 80.051%. Por la opción número 2, que era no aprueba, votó el 14.420%, y quedaron con un 5.529% de pendientes por votar, señora presidenta.

Presidenta: Perfecto, vamos a continuar con la pregunta del Manlift y, tal como ella lo va a plantear, así va a quedar.

Votación: ¿Aprueba usted que cuando se seleccione administrador no sea residente ni propietario del conjunto?



Resultados de votación:

- *Si: 80.051%*
- *No: 14.420%*
- *No ha votado: 5.529%*
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Presidenta del consejo: ¿Aprueba usted que se cree un comité de expertos para la compra del Manlift y se haga una asamblea extraordinaria que defina quién gana el proceso?

Jairo Ortiz, D21: Perdóñeme que insista en esto, Consuelo, señora presidenta, es que es una decisión que nos vale más de \$500'000.000, por lo siguiente... Claro, porque es que en el proyecto que se aprobó dice que no considera la mano de obra. ¿Quién va a pagar la mano de obra para la pintura?

Presidenta del consejo: Perdóname, la mano de obra se aclaró ese día. La tenemos, aquí tenemos 9 operarios certificados en trabajo en alturas y 3 coordinadores certificados en trabajo en alturas. No entiendo.

Jairo Ortiz, D21: ¿Los demás costos dónde están incluidos? Los costos de mantenimiento, los costos de certificación...

Presidenta del consejo: ¿Cuáles otros costos? Lo normal es lo de la gasolina. El mantenimiento, pues, primero tiene garantía y luego, obviamente, se tendrá que ir sacando, pero no entiendo.

Presidenta: Continuamos. Vamos a hacer la pregunta del Manlift nuevamente, por favor...

Grupo Empresarial Nexos: ¿Aprueba usted que se cree un comité técnico para la compra del Manlift y se haga una asamblea extraordinaria para seleccionar el proveedor? Con opciones de respuesta: 1 para sí, 2 para no.

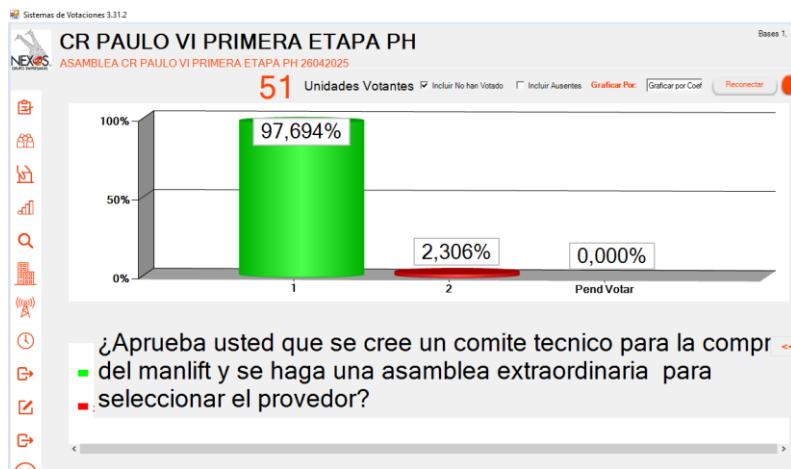
Presidenta: Queda perfecta la pregunta, procedemos con la votación.

Grupo Empresarial Nexos: La votación se encuentra abierta... Ok, una vez cerremos la votación, editar el encabezado. ¿Vale? Aún contamos con un 22% de pendientes por votar, señora presidenta... Tenemos un 8% de pendientes por votar... 6%... ¿Cerramos la votación?

Presidenta: Listo, queda cerrada la votación. Continuamos con la siguiente pregunta.

Grupo Empresarial Nexos: Para la pregunta: ¿Aprueba usted que se cree un comité técnico para la compra del Manlift y se haga una asamblea extraordinaria para seleccionar el proveedor? Por la opción número 1, que era "sí aprueba", votó el 97.694%; por la opción número 2, que era "no aprueba", votó el 2.306%, y quedaron con un 0% de pendientes por votar, señora presidenta.

Votación: ¿Aprueba usted que se cree un comité técnico para la compra del manillar y se haga una asamblea extraordinaria para seleccionar el proveedor?



Resultados de votación:

- *Si: 97.694%*
- *No: 2.306%*
- *No ha votado: 0%*
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Presidenta: Listo, continuamos con la siguiente propuesta. Consuelo, por favor, la propuesta. Consuelo Meneses, Presidenta del consejo: Mira, las tres siguientes son: una es de andén en espacio público. Eso nosotros no lo podemos aprobar, eso es del distrito.

Zona A Bloque A3-A4 Fecha 20/01/2025

3^a Dado el deterioro por el uso, antigüedad, congestión, raíces de árboles que han alterado la configuración de los andenes y la avanzada de la edad de los muchos de los habitantes del conjunto, se propone la construcción de un nuevo andén público desde el edificio del gimnasio de Davivienda hasta la sede del Banco Caja Social.

Presidenta: Andenes de espacio público nosotros no lo podemos aprobar porque eso es espacio público.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Eso es espacio público.

4^a Se propone que se haga una revisión general de todas las cubiertas de los apartamentos y se adopten los correctivos pertinentes, puesto que se evidencian varias inconformidades por temas de goteras.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Esto es trabajo de mantenimiento, eso tampoco. Ya está aprobado el presupuesto de mantenimiento que se va a hacer este año. Ah, bueno, entonces yo se las leo. Entonces dice:

5^a Se propone adelantar actividades de desratización con prevención como sellamiento de grietas y accesos, evitar acumulación de escombros, control y limpieza en las zonas del almacenamiento de alimentos, en especial en los locales comerciales de alimento, mecanismo de control físico como trampas; control químico con el uso de fumigantes; inspección constante para detectar focos de infestación y demás actividades necesarias para erradicar las ratas y ratones del Conjunto.

De eso hay un contrato y un nuevo contrato que no se ha contratado todavía. Se seleccionó la semana pasada porque el contratista anterior tocó sacarlo por incumplimiento. Entonces ese contrato está a punto de empezar... Eso, lo que les acabo de decir, luego dice:

6^a Se propone, disponer de mecanismos de control para ingreso de motocicletas, permanencia y salida de motocicletas, tales como registro, tarjetas, asignación de zonas de parqueo, rondas de vigilancia u otros que se consideren necesarios, puesto que los propietarios se quejan por la falta de controles y eventualmente, pudieran estar parqueando motos de no residentes del Conjunto.

Pero eso no es una propuesta, esto son como lo que encuentran. Entonces, yo no sé si quieren que pasemos a las propuestas que les trae el consejo. ¿Si quieren? ¿No? Listo, listo, por eso les pregunto... ¿Listo? ¿Hay alguna propuesta con respecto a eso? Entonces, sigamos...

Zona A Bloque A5 Fecha 21/01/2025

1^a Se propone el manejo de basuras sea clasificadas en dos grupos; los desechos reciclables bolsa blanca y los desechos no aprovechables bolsa negra.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Ya se les hizo este año y se les pasó el tema de cómo se debe reciclar en la fuente para ver si logramos eso.

2^a Se propone el envío de una carta formal firmada por todos los residentes del bloque informando sobre el riesgo inminente de los vidrios de la zona comunal del cuarto piso.

Presidenta: las personas se están yendo, ya llevo aquí una lista de 8 personas...continuemos por favor.

3^a Presencia de la administración sobre el problema de goteras con el apartamento 412 el cual se presenta de manera interna como externa del edificio, esto a raíz de una grieta el cual permite el ingreso de agua, dañando madera y libros de una biblioteca el cual la residente tiene dentro de inmueble.

4^a Debido a la difícil situación de plagas en los apartamentos del primer piso, se propone un sistema que se instala en las canaletas que bajan por la pared con un fin de poder mitigar la plaga de ratones en los apartamentos.

5^a Se comenta el desorden y las malas prácticas de las empresas en el momento de hacer las instalaciones, canaletas y cables por todas partes sin ningún control.

6^a Aprobación del incremento en la cuota del mantenimiento del ascensor para los propietarios del cuarto piso. Eso es interno de ellos.

7^a Aprobación de recoger \$ 20,000 por apto, en febrero para poder pagar el mantenimiento de seguridad en las puertas del edificio. Eso es interno de ellos.

Zona A Bloques A6-A7 Fecha 21/01/2025

1^a Los residentes de los bloques A6 - A7 proponen que el administrador sea por zonas y no uno por todo el conjunto.

2^a Los residentes de los bloques A6 - A7 proponen que se haga mantenimiento a los jardines de las zonas interiores, no solo externamente.

Entonces, no sé si quieren votar esa propuesta que están haciendo o seguimos.

Asambleístas: No.

Presidenta: Como residente, me parece importante tener en cuenta que un administrador para 6.000 personas, para 1.160 unidades, es algo impresionante. Y no estoy aquí poniéndome de gancho con Mauricio, pero la verdad es una posibilidad de pensar. De pronto no por zona, pero sí por lo menos un administrador general y 2 auxiliares...

Asambleístas: No, no.

Presidenta del Consejo: Mira, el problema aquí es de dinero. Si tenemos un problema porque no quieren pagar la cuota extraordinaria que es de \$100.000, algo así, y es en 3 cuotas, pues mucho menos vamos a pagar otro administrador por zona.

Presidenta: Bueno, continuemos, continuemos. Era una propuesta, ya la dije. Ya no me voy con ella aquí atorada... Listo, continuemos. Si en un momento dado, o sea, yo la propongo y podría ser... 30 segundos para la señora Beatriz.

Beatriz Jiménez, C5: Buenos días. Considero que esa propuesta es novedosa y hay que considerarla. ¿Por qué? Porque la gestión, ellos mismos lo han dicho, desborda sus

capacidades, no responden a los derechos de petición, y yo desde el punto de vista administrativo lo recomiendo. ¿Por qué? Porque esto es inmanejable, así como está.

Luz Estella Melo, A7. Bueno, a mí también me gustaría porque, digamos, si un administrador gana \$8'000.000 y en otros conjuntos les pagan hasta \$3'000.000, pues con uno pagan 2 o pagan 3. Es que no se les va a dar el mismo valor, opino. ¿No? Es una sugerencia.

Presidenta: Continuemos, respetable su propuesta. Bueno, continuemos. Entonces, vamos a hacer una pregunta.

Presidenta del consejo: ¿Seguimos? ¿Qué vas a hacer con respecto a esto? Entonces, ¿aprueba usted que el administrador sea por zonas y no uno por todo el conjunto? Esa es la pregunta.

Presidenta: Yo lo... Es decir, yo fui la que escribí esa cuestión ahí, simplemente porque no le colocamos "aprueba"...

Asambleístas: No.

Presidenta: Es una propuesta para votación, para votación, como las...

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Entonces, vamos a continuar. Por favor, nos concentraremos. Y aquí ya ellas declinan su propuesta de votación, por favor, continuemos.

Presidenta: Continuemos, por favor.

Zona A, Bloques A8-A9 Fecha: 22/08/2025

1^a Respuesta a los requerimientos de los garajes.

2^a Convocatoria a reunión conjunta con el administrador, contador y comunidad.

3^a Malla sumideros.

4^a Manejo de basuras en el Shut.

5^a Respuesta cambio en el recibo de cobro administración.

6^a Estado de cuenta actualizado a 31 de diciembre del 2024.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Esto no son propuestas, yo... ¿No se oye? Por favor, hacemos silencio, que pena con ustedes... Se supone que estas fueron las propuestas que mandaron los bloques de su reunión de bloque. Entonces les estamos leyendo por respeto a ellos lo que ellos mandaron como propuesta. Clemencia, que es del A6-A7, nos había dicho que votáramos, ya declinó su votación, entonces decidimos continuar. ¿Señor?

Abelardo Quintero, A3: Mi sugerencia es que si hay propuestas que impliquen impacto económico, el que haga la propuesta que la presente con la oferta. Por ejemplo, el que habla de 4 administraciones, ¿cuánto cuesta eso? Sí. Por eso, no, pero suponiendo entonces, así todas las propuestas que están ahí, que no sé cuántas son, si tienen impacto económico, que el que las hizo haya hecho el estudio de cuál es el impacto financiero.

Presidenta: Listo, creo que la tengo, se la tengo. Mire, Estella, que es mi delegada allá, que trabajamos en conjunto A6-A7, Estella dice algo muy corto pero muy sencillo: si el administrador se puede ganar \$8'000.000 o no sé, se le puede pagar dentro de esa cifra a 2 auxiliares administradores. Entonces, ¿qué significaba?

Asambleístas: ¡Noo!

Presidenta: Habría más capacidad de trabajo. Bueno, cuando digan sus manos, en la votación. ¿Listo? ¿Tampoco? O sea, no puedo, no se puede establecer la pregunta ni la propuesta y

ustedes votan y miramos qué... Y podemos mirar cuál es la favorabilidad o lo que ustedes consideran que no.

Beatriz Jiménez, C5: Don Abelardo, la propuesta económica puede ser otra que aquí nunca se ha considerado y es el manejo por conserjes, que es mucho más económico y que está funcionando en muchos edificios de propiedad horizontal en el país. ¿Cómo funciona eso? El conserje se encarga de una torre, pero obviamente pertenece... Eso sale más barato. ¿Por qué? Porque el conserje se encarga de todo lo del edificio, incluyendo la parte administrativa, y él mira lo del aseo durante el día... Eso está funcionando, averigüen. Les pido el favor de que averigüen porque eso está funcionando...

Asambleístas: ¡Noo!

Presidenta: Bueno, aquí me dice una colega que definitivamente no se puede. El reglamento dice que es un administrador. ¿Entonces para qué nos ponemos? Yo declino lo que acabo de proponer y continuemos, por favor. Continuemos con la siguiente. Silencio, continuemos, por favor.

Consuelo Meneses, Presidenta del consejo: Por favor, me escuchan, vamos a leer lo que dijo el A8 A9, por favor, delegados. Esa ya la leí. Entonces..., el manejo de las basuras en el shut, todo esto son como quejas, no hay propuesta concreta. Luego dice:

Zona A Bloques A10-A11

1^a Marcación de parqueadero: Se solicita la remarcación de las líneas de los parqueaderos no eliminén espacios para los vehículos. Ya que si se amplían los espacios para cada vehículo se reducirá el número de parqueaderos. Se solicita aumentar los espacios para estacionar y/o no disminuir el número de parqueaderos existentes. Para la distribución se tenga en cuenta que no solo hay vehículos grandes si no también pequeños. Se revise la posibilidad de dejar espacios para vehículos, ya sea uno delante de otro.

Eso se ha venido haciendo. Ahí sí hay que solicitarles la colaboración con el personal de la administración porque la gente no quiere quitar el carro o ve que empiezan a pintar y van y montan el carro, etc., etc. y siguen parqueando atravesados. Bueno...
2^a Talanqueras: Solicitud de agilizar y poner en funcionamiento la talanquera de acceso vehicular en la zona A.

Eso hace poquito entiendo que hubo un mantenimiento de las talanqueras.

3^a Zona de bicicletero: Se propone revisar el sistema de Paulo VI segundo sector y si es posible implementarlo en el conjunto. O que se establezca una zona segura para las bicicletas.

4^a Garajes: Solicitud a la administración de proceder a revisar todos los garajes del bloque A10 - A11 con el fin de remediar los cerramientos que se han realizado en varios garajes y de los que están siendo utilizados como bodega.

Eso es para todo el conjunto.

Solicitud a todos los propietarios y arrendatarios de los garajes el cumplimiento del reglamento, con respecto a los encerramientos de los garajes, ya que han cerrado las puertas rejas externas como internas de los edificios, impidiendo la entrada de la luz natural oscureciendo los corredores y los apartamentos del frente. En el caso concreto, los garajes que se encuentran al frente de los apartamentos 101, 102, 103, 108 y 109 del bloque A10 - A11

No, pero es que ahí no hay propuesta. La administración tiene que hacer el trabajo; tiene que ir a hacer la revisión y mandarles la carta. Si necesita poner multas, le pasa la relación al consejo y el consejo aprueba las multas. Ahí no hay nada que aprobar, o sea, lo tiene que aprobar es el consejo cuando ellos pasen la relación.

5^a Iluminación de los bloques: Instalación de sistema que permita la iluminación del fondo de cada pasillo para que se encienda la última luz. Como una luz de 10 voltios que no consumen tanta luz.

Con respecto a esto, la administración lo ha venido haciendo, pero hay algunos bloques que se han negado a que les hagan eso. Les están poniendo sensores de luz y no permiten. Entonces, eso sí ya es imposible obligarlos a que lo permitan.

6^a Basuras: Poner rejas de alcantarilla.

Sancionar a quienes arrojen basuras y realizar seguimiento aprovechando las cámaras de seguridad.

Realizar campañas para sensibilizar a los residentes.

Creo que ahí el tema de las campañas es importante, y lo otro importante es que entendamos nosotros como copropietarios que tenemos que organizar nuestro cuarto de basuras y seleccionar la basura; o sea, no podemos pretender que todo nos lo haga la administración.

7^a Andenes: Requerir a Davivienda que solicite las licencias necesarias, ya sea al IDU, curaduría o autoridad correspondiente, y/o requerimiento para que arreglen los andenes que rodean a Davivienda. O que lo realice la Administración directamente. Por lo menos se realice la gestión.

La Administración debe proceder ante la entidad competente, sea solicitando licencias, realizando requerimientos, para que los andenes estén en perfecto estado y que tengan facilidad de acceso para las personas con discapacidad.

Eso ya están adelantando una obra al respecto. Dice aquí revisar la demarcación de los... Habla de la demarcación de los parqueaderos, que eso ya lo vimos, es que es muy grande. Faltó uno, a ver. Es que hay uno que no he podido leer.

Zona A Bloques A12-A13 Fecha 23/11/2024

1^a La pintura de la fachada de los bloques el cual ha sido aplazada en reiteradas ocasiones si ninguna justificación suficiente.

2^a Revisión del corte de agua planteada con el distrito. Se plantea que la capacidad de los tanques es suficiente para no hacer el racionamiento en los bloques, también que se podría conectar el agua desde los tanques más temprano para no afectar a las personas que salen temprano a trabajar y no pueden esperar hasta después de las 8:00 a.m. para esto.

Zona A Bloques A14-A15 Fecha 24/01/2025

1^a Se solicita explicación por parte de algunos propietarios, sobre la falta de respuesta de la administración a correos y solicitudes realizadas por algunos de ellos.

2^a Se solicita a la administración ser más diligente con los residuos producidos por la poda de las zonas verdes, ya que a veces estos residuos duran hasta quince días en el terreno, generando suciedad y proliferación de roedores. Al igual que los escombros y basuras constantes frente al acopio de la zona A.

3^a Se requiere saber directamente con el administrador, porque las cuotas de administración y el fondo de reserva se unieron, una razón válida y que explique el motivo, porque el incremento del IPC se aplicó a la suma de estos dos rublos. ¿De quién fue la decisión?

4^a Solicitud de respuesta sobre el estudio de inclinación de los bloques. Se solicita el informe al respecto, se sugiere darlo a conocer.

5^a Solicitud del detalle para los propietarios sobre los resultados de la Auditoría externa realizada el año 2023 y presentada a la asamblea el año anterior, hallazgos y soluciones.

6^a Solicitud a la administración informa sobre las caídas de las luces, la intermitencia, porque se están dañando electrodomésticos, se le sugiere a la administración averiguar con la compañía eléctrica y hacer un informe al respecto.

7^a Reporte del porque la administración está realizando arreglo del conjunto con materiales usados, por ejemplo, ladrillo que estaban colocando alrededor de la zona verde.

8^a Las canales se desbordan porque están llenos de hojas, no se está realizando la limpieza, no estamos certificados para trabajos en alturas. Se requiere que la administración busque alternativas.

9^a Revisar la demarcación de los parqueaderos. Se requiere claridad sobre el comunicado del parqueadero para visitantes, horarios y que los parqueaderos de pago no son de la administración.

Zona A Bloques A16-A17 Fecha 24/01/2025

1^a Presencia de filtraciones en la entrada de los bloques, el cual también se ve deterioro de los andenes y entrada de los bloques.

2^a Se propone más atención en relación al abandono de escombros por parte de la oficina de la administración en zona común a la vista.

Los escombros recuerden que son responsabilidad de nosotros, ¿no?

Ya el contrato de vigilancia que tenemos instaló 102 cámaras. El consejo fue e hizo el recorrido con ellos, las cámaras están funcionando, tenemos es un problema con el internet de Comcel porque no han querido hacer la regatada. Parece que la fibra óptica, porque eso... Las cámaras que se instalaron son de muy buena resolución y, en este momento no están funcionando con toda la resolución porque Comcel no nos ha arreglado el tema. Se les mandó una tutela, eso está en proceso y eso está relacionado también con el tema de la línea telefónica, por eso a la administración le tocó sacar un teléfono celular mientras tanto. Ahí está el proceso, el nuevo consejo tendrá que trabajar sobre eso. ¿Señor?

Rubén Darío Soler A14-420: Mire, la verdad es que no sé qué tanto es, pero me da la sensación de que esto nos va a tomar horas... ¿Hasta dónde llega? Solamente vamos en el A, falta el B, C, D...

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Falta B, C, D y faltan las propuestas del consejo...

Rubén Darío Soler A14-420: Imagínese, entonces, moción de orden es que solamente entremos a evaluar si realmente es competencia de la asamblea...

Gloria Cala, C8: Es lo que estamos haciendo.

Rubén Darío Soler A14-420: No, estamos tomando mucho tiempo dando explicaciones. Entonces, mi sugerencia es que...

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: No explico, solo leo.

Rubén Darío Soler A14-420: Son válidas, digamos, muchas de estas observaciones que se han hecho, vale la pena que tengamos una respuesta de parte de la administración que podamos compartir a los residentes. ¿Sí? Pero en este momento me parece... Porque realmente, cualquier 15, 20, 30 segundos que se le gaste a cada lectura toma tiempo. Entonces es solamente evaluar: ¿es competencia de la asamblea? No, pasa a respuesta por parte de la administración. ¿Sí?

Administrador: Permítame un segundo, con respecto a eso sí, la administración evalúa, pero obviamente cuando uno viene a hablar con el delegado, no es que "yo necesite que mi propuesta esté en la asamblea porque es importante". Entonces, pues, ¿qué hago? La saco, la quito, la... Y aparte de eso me echo de enemigo al delegado, entonces por eso están ahí todas las 4 zonas con todas las proposiciones y varios que quedaron en las actas de bloque.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Si se repiten. Bueno, hablan de:

Zona A Bloques A16-A17 Fecha 24/01/2025

3^a Solicitud con el nuevo contrato de vigilancia la instalación de cámaras exteriores para la parte de atrás de los bloques:

Ya lo hablamos

4^a Limpieza de las canales y el control de palomas dañando el marco de las ventanas incomodando a los residentes por el ruido que producen.

5^a Solicitud por parte del jardinero del conjunto para adecuación y organización de la zona de alrededor, puesto que solo se debe contar con la disponibilidad de un solo jardinero.

Ahí no, pues no vemos cómo...

Ahora en la zona B, dice:

Zona B Bloques B1-B2 Fecha 20/01/2025

1^a Evaluar la compra de canecas de colores, teniendo en cuenta durabilidad y espacio.

Eso es responsabilidad de cada bloque

2^a Pintar las canecas azules con el fin de adaptarlas al sistema de separación de residuos

3^a Capacitar a los residentes sobre separación de residuos y normas del shut. Eso es de cada bloque.

4^a Programar inspecciones con el fin de verificar el cumplimiento de la separación de residuos

Solicitar a la administración reforzar las normas de convivencia. Esas son campañas, parece.

5^a Apoyo a la nueva delegación en la implementación de nuevas medidas de gestión de residuos

6^a Acompañamiento al comité de convivencia, reuniones y citaciones relacionadas con presunto maltrato verbal y físico entre vecinos.

7^a Realizar acuerdos en temas de uso del ascensor y tenencia de mascotas

8^a Se recomienda a la administración ajustar el reglamento interno, canalización de aguas lluvias, limpieza de lámparas, destape de rejillas

9^a Tratar problemáticas del sector y acciones conjuntas en temas de electricidad

10^a Investigar el parqueo de un triciclo de ventas ambulatorias ubicado en los parqueaderos

11^a Promover el uso de rejillas en el alcantarillado en los bloques para evitar roedores

12^a Acciones para el manejo de residuos

13^a Sanciones para las personas que den alimento a las aves, ya que esto incrementa la población de roedores

14^a Revisión de canaletas de los bloques al presentar filtración en los apartamentos

15^a Acciones para el manejo de ruido tanto en conciertos en la calle y en locales a altas horas de la noche

16^a Acciones para prevenir accidentes por el uso de pipetas de gas en locales del bloque B2

Luego sigue la otra, entonces dice ahí:

Zona B Bloques B1-B2 Fecha 13/02/2025

1^a Informar al administrador de por terminado el tema pendiente con el señor Henry Pacheco
No tenemos ni idea de eso, qué es, yo no sé si la administración lo sabe.

2^a Recaudar \$1.300.000 para el pago del deducible por ejecución de obra marquesina en reemplazo de cubierta actual

3^a Una vez recaudado los recursos ejecutar el proyecto integrado de citofonía y Cámaras

4^a Asegurar que los morosos sean solidarios con la ejecución de actividades y proyectos para el bienestar integral de la misma

Zona B Bloques B3-B4 Fecha 20/01/2025

1^a Se indaga por qué no se ha realizado la limpieza de las cajas de aguas negras:

Porque toca solicitar el vector ese (Vactor).

2^a Se solicita el cambio de los dos andenes al frente del bloque B3 y B4, la administración indica que estos bloques están en turno cinco.

3^a Se propone analizar la posibilidad de tener contenedores para una mejor colocación de las bolsas de reciclaje y desperdicios, con el fin de que cada apartamento haga una adecuada separación.

4^a Se sugiere que el administrador se presente ante toda la comunidad, ya que aún hay propietarios que no lo conocen. Adicional, se propone ampliar el horario de atención de la administración; de igual manera, generar un cronograma.

Zona B Bloques B5-B6 Fecha 17/03/2025

- 1^a Las reuniones de consejo de administración deben ser transmitidas por internet, acabando la firma de confidencialidad.
- 2^a Cambio del administrador, deseamos una persona más abierta al diálogo con los residentes.
- 3^a El incremento de la administración será con el IPC del año anterior.
- 4^a Solicitamos a la administración revisar con la empresa de acueducto y aseo una revisión de la tarifa de recolección de basuras. Debe tratarse como un solo punto de acopio y no como unidad residencial.
- 5^a Poda de árboles entre los bloques B3, B4, B5; la masa vegetal es grande y puede caer encima de un carro. Además, sobre la calle 53 están en contacto con las líneas de tensión de energía.
- 6^a El consumo de droga se ha evidenciado entre los bloques B3, B4 y las paredes o reja del conjunto.
- 7^a Problemática de roedores, la proliferación es alarmante.
- 8^a Los garajes privados se han convertido en depósitos y algunos no tienen buenas condiciones de aseo.

Zona B Bloques B7-B8 Fecha 21/01/2025

- 1^a Se solicita a la administración implementar una supervisión y control rigurosos sobre el manejo adecuado de basuras y escombros acumulados en el shut, ya que esto genera la proliferación de insectos y roedores, afectando el saneamiento ambiental de la comunidad.
- 2^a Se solicita dejar de utilizar la sopladora para recoger la basura, ya que genera ruido excesivo. Evaluar otras alternativas menos invasivas para dicha labor.
- 3^a Se solicita gestionar ante ENEL la reparación de lámparas ubicadas en los postes frente a los bloques B7 Y B8, adicional reubicar una de las lámparas, ya que refleja la luz directa a los bloques afectando el descanso de los residentes.
- 4^a Se solicita la recogida del pasto inmediatamente en el momento de la poda ya que al dejarlo acumulado por varios días afecta la limpieza de las zonas comunes
- 5^a Favor retirar el columpio ubicado en la parte trasera de los bloques, ya que no se está utilizando por los niños de la comunidad, es usado por personas externas generando un ambiente inapropiado
- 6^a Favor delimitar de nuevo las áreas de los parqueaderos ya que dicha señalización está desgastada
- 7^a Se requiere reparar la zona de parqueadero ubicada frente a los bloques B7 Y B8, ya que cuando llueve el agua se empoza afectando su uso
- 8^a Se solicita implementar control sobre el uso de parqueaderos ya que hay varios apartamentos utilizando más de dos parqueaderos
- 9^a Ajustar la frecuencia de las rondas del personal de vigilancia

Zona B Bloques B9-B10 Fecha 22/01/2025

- 1^a Revisar el reglamento para tener claro el nombramiento de delegados y suplentes
- 2^a Zonas comunes de parqueadero retirar carros abandonados, no parquear al frente de los garajes privados.
- 3^a Gestionar el manejo de las raíces de los árboles frente a las edificaciones y su posible afectación.
- 4^a Revisar el caso de un residente en estado de interdicción, ya que está generando eventos donde la comunidad no se siente segura
- 5^a Se pide al administrador aclarar responsabilidades adquiridas como representante legal
- 6^a El proyecto de Ascensor-fachada se evalúa el compromiso de vigilancia y control de la contratación por parte de la administración, teniendo en cuenta que los dineros recaudados para dicho proyecto solo se deben utilizar en el mismo y no para cubrir otro rubro.
- 7^a Se solicita los turnos de pintura y arreglo de andenes, desde el 2021 se pasó la solicitud de pintar edificio y arreglar andenes

Zona B Bloques B11-B12 Fecha 22/01/2025

- 1^a Asegurar el mantenimiento y embellecimiento de zonas verdes
- 2^a Ampliar horario de ingreso vehicular de visitantes
- 3^a Aclaración del cobro de aseo de canes en el recibo de administración
- 4^a Verificar el uso adecuado de parqueaderos privados, orden y aseo de los mismos
- 5^a Arreglo de reflector del bloque en la parte posterior, ya que no hay visibilidad en horas de la noche, el cual genera inseguridad.

Zona B Bloques B13-B14 Fecha 23/02/2025

- 1^a Control de vendedores ambulantes en el camino entre la plaza central y la iglesia, instalando avisos de "propiedad privada".
- 2^a Limpieza de canales y bajantes de los bloques
- 3^a Control con los vehículos que llegan a la iglesia y bloquean los parqueaderos del B14
- 4^a Revisar los hidrantes del barrio, en el incendio de Romanoti no funcionó
- 5^a Flexibilizar los requisitos para representar un apartamento, ya que la mayoría son adultos mayores
- 6^a Realizar campaña sobre la inconveniencia de dar alimento a las aves.
- 7^a Capacitar sobre la importancia de sacar los caninos a las zonas comunes con tradilla y recoger las heces.
- 8^a Solicitar capacitación al Jardín Botánico sobre la poda de los árboles
- 9^a Se recomienda la instalación de bidones para la separación de residuos como: Bombillos, pilas, medicamentos vencidos, entre otros.
- 10^a Informar a la comunidad sobre las zonas de parqueo pago en las vías de Paulo VI

Zona B Bloques B15-B16 Fecha 23/01/2025

- 1^a Se recomienda el uso de herramientas electrónicas existentes en el conjunto, con el fin de que todos los propietarios se enteren de las decisiones tomadas frente a las necesidades del conjunto
- 2^a Separar el ítem de Fondo de Reserva debe quedar independiente del recibo de administración
- 3^a Las obras que se realicen en las áreas comunes deberían hacerse por cuota extraordinaria y no incluirlas en la cuota de administración con aumentos exagerados cada año.
- 4^a Conservar de forma adecuada la pintura que se compró para poder pintar los bloques B15 - B16, ya por temas de racionamiento no se ha podido realizar esta obra
- 5^a La señora Amparo Jaramillo solicitará a la administración un informe de enero a diciembre 2024 sobre la compra de pintura y cuotas internas descontadas en el recibo de administración bloques B15 y B16
- 6^a La administración se debe encargar de hacer las reparaciones de canales, flanches, bajantes, tejas e impermeabilización, ya que no es permitido que los copropietarios realicen las obras pertinentes, adicional la administración informa que el personal encargado de realizar las obras en los tejados no ha realizado el curso de alturas.
- 7^a Mantener actualizada la página del conjunto, importante que se indique el paso a paso en procedimientos para mejoras o adecuaciones internas en los apartamentos
- 8^a Se sugiere el cambio de administrador, ya que no está sujeto a decisiones de terceros
- 9^a Reparación de talanqueras al ingreso de los parqueaderos
- 10^a Reparación y/o modernización de las subestaciones eléctricas de todo el Conjunto
- 11^a Se sugiere realizar una estadística de las actas de los diferentes bloques, con el fin de unificar inquietudes e informar a la comunidad de las posibles soluciones

Zona B Bloques B17-B18 Fecha 24/01/2025

- 1^a Revisar el recibo de la administración, ya que no se detallan los conceptos que se cobran, se expresa la inconformidad por el cobro de la cuota de canes
- 2^a El ruido generado por sopladora de las hojas es bastante, el cual no permite trabajo en casa, además queda acumulada basura de poda

- 3^a No hay respuesta oportuna de parte de la administración a las solicitudes realizadas
4^a Inconformidad por falta de disponibilidad de parqueaderos, se sugiere actualizar la base de datos de vehículos

Zona B Bloques B19-B20 Fecha 24/01/2025

El acta no tiene proposiciones y varios para la asamblea, se solicita enviar por medio del chat de vecinos de los bloques las sugerencias y temas que tengan

Zona C Bloques C1-C2 Fecha 20/01/2025

- 1^a En las que se firman como asistencia a las asambleas, deben aparecer los garajes con su coeficiente
2^a Establecer políticas de reciclaje, buscar que este genere réditos para el conjunto, esta se aprovecharía para el mantenimiento de ascensores y pintura
3^a La pintura de fachadas y áreas comunes debe ser centralizada y manejada por la administración e incluir en las cuotas ordinarias de administración
4^a Manejar estándares con la empresa de vigilancia entre la etapa I Y II
5^a Realizar reuniones entre los Consejos de Administración de las etapas I Y II
6^a En las asambleas disminuir el tiempo en los informes que ya fueron enviados con anterioridad
7^a Gestionar ante el Distrito el arreglo de los andenes, ya que están en muy mal estado
8^a Control de palomas y roedores, es necesario tapar los huecos por donde pueden salir los roedores
9^a Las zonas de parqueo no están funcionando, por favor estandarizar
10^a Subir previamente a la asamblea el borrador de la reforma del reglamento a la página web,
11^a La revisión de cámaras debe hacerse por temas de seguridad y en absoluta reserva
12^a Luis Carlos Tolosa se ofrece como mediador en caso de conflictos entre vecinos
13^a Se nombra comité de obras integrado por Manuel Benítez y Carlos Miñana, para gestionar la adecuación del cuarto de acopio de basura y reparación tubería del agua potable que suministra el agua al cuarto de aseo de los bloques C1 y C2 por taponamiento
14^a Se comentó la necesidad de solicitar ante Patrimonio del Distrito todas las reformas tanto en zonas comunes como en zonas privadas
15^a Gonzalo Bernal y Adriana Soler renunciaron al Comité de convivencia, no se postuló nadie para integrarlo.
16^a El señor Álvaro Motta se ofrece a colaborar con algunos mantenimientos del edificio como puertas y citófonos entre otros
17^a Se propone comprar una cartelera para el hall del edificio
18^a Tener un uso adecuado del WhatsApp de los vecinos del edificio, la cual debe ser breve y con respeto
19^a Compra de lámparas dañadas en el hall, tramitar los permisos de obra.

Zona C Bloques C4-C5 Fecha 21/01/2025

- 1^a La zona comercial está generando demasiado ruido, hay personas que se orinan en la cancha, además consumen sustancias, se sugieren más rondas por parte de vigilancia
2^a Se debe hacer cumplir el horario de la cancha, se está abriendo y cerrando fuera de los horarios establecidos
3^a Se hace la petición de cerrar la malla por el costado norte con el fin de tener mayor seguridad, al costado sur controlar el ingreso ya que muchas personas se acercan a orinar
4^a Actualizar el reglamento de propiedad horizontal haciendo énfasis en el artículo 66
5^a Realizar las gestiones necesarias para el mantenimiento de la pintura de los ladrillos de los corredores
6^a Solicitamos entrega del informe de auditoría externa realizado a la copropiedad del año 2023
7^a Avance de los procesos Jurídicos en contra de los presuntamente implicados en las irregularidades que generaron dicha auditoría externa de 2023
8^a Solicitamos acceso a las actas del Consejo de Administración

- 9^a Se solicita el cambio de administración en razón a la falta de respuesta oportuna a las solicitudes de los usuarios
- 10^a Solicitamos a la administración realizar reuniones periódicas con los delegados con el fin de mejorar la comunicación con los usuarios
- 11^a Se sugiere al área contable programar reuniones trimestrales con cada delegado para aclarar y/o entregar las cuentas de los edificios
- 12^a Se solicita el arreglo de la entrada al edificio

Zona C Bloques C6-C7 Fecha 21/01/2025

- 1^a Se requiere reparchar las vías Públicas de acceso a la zona C, ya que están demasiado deterioradas
- 2^a Arreglo general de las calles internas de los bloques verdes con los fondos de la administración
- 3^a Arreglo y reparación de los parques que están dañados o sin funcionamiento
- 4^a La administración no atiende a los propietarios
- 5^a Las puertas de ingreso se dañan constantemente por mal uso
- 6^a Arreglar las ventanas de las escaleras que suben al 4 piso, pues están no abren
- 7^a Las baldosas de la salida del shut están rotas
- 8^a Se solicita más cuidado con las personas que tienen mascotas, ya que no recogen las heces de las mismas
- 9^a Realizar campañas que las mascotas grandes deben salir con bozal a las zonas comunes
- 10^a Cambiar las tapas de las cajas de agua y energía que se encuentran en los pasillos de los muros de los pasillos del bloque
- 11^a Crear un reglamento interno del bloque
- 12^a Se solicita al administrador tener atención oportuna con las personas que requieren hablar con él, por lo cual se propone crear horarios exclusivos de atención al usuario
- 13^a Prohibir el ingreso de vendedores ambulantes y recicladores al conjunto
- 14^a Tener cuidado con el uso de ascensor en el momento de realizar trasteos
- 15^a Se debe trabajar la propuesta de hacer un bicicletero

Zona C Bloques C8-C9 Fecha 22/01/2025

- 1^a Actualizar el reglamento de propiedad horizontal haciendo énfasis en las condiciones para tener poder amplio y suficiente
- 2^a Se solicita a la administración presentar el informe de verticalidad, con el fin de tomar acciones con la inclinación de los bloques
- 3^a Arreglo de los andenes y cunetas al costado occidental y norte del bloque C9, ya que en épocas de lluvias se evidencian filtraciones
- 4^a Importancia de la línea de vida, ya que no se han podido realizar trabajos en alturas
- 5^a Se solicita a la administración tramitar el permiso ante el Consejo Nacional de Patrimonio para la readecuación de los cuartos de basura y consultar si, con un solo permiso, se pueden adecuar todos, ya que las características son las mismas.
- 6^a Hace varios meses que no funciona la talanquera vehicular, por lo que se solicita control por parte de la empresa de vigilancia para el ingreso de los carros.
- 7^a Hay apartamentos con garaje propio que están usando su garaje como bodega.
- 8^a Se solicita el retiro de vehículos abandonados.
- 9^a Se solicita control en el parqueo de motocicletas, ya que no utilizan los espacios asignados.

Zona C Bloques C10-C11 Fecha 22/01/2025

- 1^a Se sugiere ampliar el horario de ingreso de vehículos de visitantes, ya que no parece apropiado que esté permitido hasta las 3:00 p.m.
- 2^a Se realizó un estudio de factibilidad y trámites para que Paulo VI tome en concesión la administración de las vías internas.
- 3^a Se requiere conocer el estado de la investigación de los manejos de una administración anterior.
- 4^a Solo los propietarios tienen la facultad de hacer demandas ante la administración.

- 5^a El buzón principal del bloque se encuentra sin llave.
- 6^a Se solicita a la administración compartir la conexión de bajantes, indicando a qué tubo está conectado cada apartamento.
- 7^a Iniciar un proyecto para la recolección y aprovechamiento de aguas lluvias.
- 8^a Planificar el cambio de tubos de aguas negras de cada bloque, teniendo en cuenta la antigüedad de los mismos.
- 9^a Invertir en canecas de reciclaje, y la retribución recibida será para el conjunto.
- 10^a Solicitar la demarcación de los parqueaderos de las zonas comunes, con el fin de tener una mejor percepción al momento de parquear.
- 11^a Revisar si es correcto el incremento de los parqueaderos, ya que está por encima del salario mínimo y la inflación.

Zona C Bloques C16-C17 Fecha 22/01/2025

- 1^a Por votación, se sugiere la compra de un tapete de piso grande para la entrada, con el sobrante de dinero, y arreglar lo que sea necesario, pero no se debe realizar sin previa autorización.
- 2^a Se sugiere tramitar que el acueducto realice el mantenimiento semestral de las cañerías.
- 3^a Respetar y señalizar las áreas de las zonas peatonales y vehiculares, principalmente en la zona verde.

Zona C Bloque C18 Fecha 24/01/2025

- 1^a Buscar negociación con el bloque C19 para el uso del ascensor.
- 2^a Se solicita que la administración informe sobre los amparos que cubren al bloque C18 con la póliza de seguros mundial.
- 3^a Revisar en el reglamento de propiedad horizontal el incremento de la cuota de administración, ya que se sugiere que sea con IPC.
- 4^a Radicar un derecho de petición ante LIME solicitando una explicación sobre por qué dejaron de hacer mantenimiento a las zonas verdes internas y lo siguen cobrando en la factura.
- 5^a Solicitar a la alcaldía local tapar el hueco a la entrada por la carrera 59.

Zona C Bloque C19 Fecha 27/01/2025

- 1^a Solicitar cámaras, cajas para proteger los controles expuestos, la compra de 15 butacas y el mantenimiento de la estructura de vidrio de la entrada del edificio.
- 2^a Solicitar a la administración instalar iluminación LED, similar a la de los bloques D7-8-23.
- 3^a Se sugiere colocar un domo o parasol para proteger la puerta del shut de basuras y la salida de la zona verde. De igual modo, colocar seguridad en estas puertas con cerradura, chapa, falleba o chip.
- 4^a Realizar mantenimiento a la puerta de salida a la zona verde.
- 5^a Determinar si se cambia el imán.
- 6^a No se acepta la petición del bloque 18 con respecto a la utilización del ascensor, ya que esto generaría inseguridad.
- 7^a Consultar si la póliza de zonas comunes cubre la grieta que se presenta en el C18. Realizar una reunión con los propietarios para establecer responsabilidades de costo y qué trabajo se debe realizar

Zona C Bloque C20 Fecha 27/01/2025

- 1^a La cuota de aporte para la bolsa de recursos se mantiene en \$15,000 mensuales por apartamento.
- 2^a Se están presentando filtraciones de agua lluvia en los apartamentos mencionados 411, 413 y 418.
- 3^a Se solicita ajustar el flanche de la parte superior de la cabina del ascensor para prevenir filtraciones.
- 4^a Se solicita el cerramiento interno y cubrimiento externo de los garajes del bloque C20.

5^a Gestionar el funcionamiento de las cámaras del edificio, actualizar el software, arreglar la unidad de grabación de video, adquirir una UPS de respaldo y estabilidad eléctrica para los equipos y cámaras.

6^a La adecuación de las puertas de los corredores se realizará como proyectos, y el costo será cubierto por la bolsa de recursos común del bloque C20.

Zona D Bloques D1-D2 Fecha 20/01/2025

1^a Solicitar informe de los porcentajes aplicados en el aumento de la cuota de administración y bajo qué criterios se procedió a la aplicación de los mismos.

2^a Revisión del tema de filtraciones en el edificio.

3^a Revisar el daño de la talanquera de entrada a la zona D.

4^a Revisar los temas de interés del ascensor.

Zona D Bloques D3-D4 Fecha 20/01/2025

1^a Se sugiere enviar un comunicado a los locales sobre el tema de aguas negras, para que tengan cuidado con el manejo de las mismas.

2^a Se propone la presencia de un delegado de los locales en la asamblea del bloque.

3^a Proponen que se actualicen los datos en la administración.

4^a Hay bastantes temas de seguridad por atender, ya que hace falta control por parte de la empresa de vigilancia.

5^a Es importante que la puerta del parque se cierre.

6^a Definir una política de manejo de las cámaras.

7^a Se solicita que las personas no alimenten a las palomas, tapen las canales y ayuden a evitar la proliferación de ratas.

8^a Instalar búhos para ahuyentar a las palomas y sellar los lugares donde puedan haber nidos.

9^a Se espera que, para el mes de junio, estén listos los puntos para trabajo en alturas.

10^a Gracias a gestión de la administración el Jardín Botánico está a cargo de la poda: Aclarar que la poda de árboles no la está realizando el Jardín Botánico.

Zona D Bloques D5-D6 Fecha 20/01/2025

1^a Se propone recoger una cuota por apartamento para la compra de canecas para el cuarto de basuras.

2^a Proponer un ahorro mensual cobrado en la cuota de administración para pintura de bloques y otros gastos.

3^a Los citófonos están daños se sugiere hacer el respectivo mantenimiento.

Zona D Bloques D7-D8 Fecha 20/01/2025

1^a Solicitar flexibilización de requisitos para ser delegado.

2^a Iniciar estudio de arborización por riesgo de caída de árboles antiguos.

3^a Elaborar plan para instalación de paneles solares.

4^a Realizar estudios para sustitución de láminas de Eternit, teniendo en cuenta las consecuencias para la salud

5^a Implementar el uso del salón social con actividades lúdicas, literatura, deporte, jardinería y huertas entre otras

6^a Crear política de parqueo con el fin de defender las zonas destinadas

7^a Iniciar estudio de las redes eléctricas, ya que es tubería galvanizada y esta corroída

8^a Gestionar ante las autoridades competentes el retiro del cable que se encuentra en la calle frente al conjunto, ya que esta red no se encuentra en uso y está generando contaminación visual y ambiental

9^a Control de plagas especialmente de roedores, ya que estos representan un peligro para la salud humana

Zona D Bloques D9-D10 Fecha 20/01/2025

1^a Se solicita que se modifiquen o sean más flexibles los requisitos para ser delegado, no necesariamente se debe vivir en el conjunto el solo hecho de ser propietario

2^a Control con la empresa de vigilancia

3^a Arreglo de los parques internos del conjunto

4^a Construir bicicleteros

5^a Replantear los parqueaderos con el fin de que haya más espacio

6^a Realizar la poda de los árboles

Zona D Bloques D11-D12 Fecha 24/01/2025

1^a Actualizar sistema de citofonía.

2^a Solicitar reunión con el Departamento Administrativo de los Espacios Públicos (DAEP), con el fin de analizar los parqueaderos de visitantes y población flotante

3^a Analizar el uso indebido del espacio público por parte del residente del D1 106, ya que tiene tres carros sin mover y una moto

4^a Control con la vigilancia ya que presuntamente reciben dinero para dejar ingresar carros que no pertenecen al conjunto: Revisar posible corrupción en control de ingreso vehicular

5^a El cambio de la señora Hilda no se anunció con los delegados, decisión con la cual no estuvimos de acuerdo: Anunciar cambios de personal como el de la señora Hilda.

Zona D Bloques D13-D14 Fecha 24/01/2025

1^a Agilizar actualización de los chips, la talanquera, cámaras y citofonía virtual.

2^a Erradicación de roedores especialmente en los zarzos de los bloques.

3^a Evitar la rotación del personal de aseo, cuando esto suceda se debe realizar una presentación ante los residentes del bloque correspondiente, adicional realizar un entrenamiento previo que permita conocer al detalle las actividades de aseo en los bloques

4^a Publicar el resultado de la auditoría realizada entre los años 2023 y 2024

5^a Discriminar en el recibo de administración los diferentes conceptos que se estén cobrando

6^a Subir con antelación a la página web los informes de gestión administrativa y estados financieros

7^a Manejo adecuado de residuos sólidos

8^a Mejorar los andenes de la zona D y las zonas peatonales de la plazoleta de los tanques

9^a Instalación de cámaras en las zonas de acceso a los dos bloques

10^a Recordar que las zonas comunes internas de los bloques D13 Y D14 no son aptas para parquear motos y bicicletas

11^a Solicitar cambio de piso de zonas comunes D14 cuarto piso

12^a Retomar la cuota de canes, realizar programas de concientización sobre el adecuado manejo de animales de compañía

Zona D Bloques D15-D16 Fecha 24/01/2025

1^a Solicitar el cambio de administrador

2^a Solicitar revocatoria del incremento de la cuota de administración se realice con un incremento del 5.2%

3^a Gestionar ante las autoridades competentes los permisos para arreglo de andenes y vías del conjunto

4^a Solicitar arreglo de talanqueras dañadas hace más de 6 meses

5^a Solicitar capacitaciones sobre manejo de residuos y shuts de basuras

Zona D Bloques D17-D18 Fecha 24/01/2025

1^a Solicita hacer mantenimiento de cámaras y pantallas de seguridad, de ser necesario solicitar más Cámaras o reubicar en sitios necesarios con el fin de cubrir al máximo las zonas para una mayor seguridad

2^a Solicitar de nuevo la revisión y/o cambio de los bombillos de la parte de atrás de los bloques, ya que se dañan muy seguido

3^a Implementar un censo de vehículos con el fin de tener un dato real para evitar el ingreso de personas no autorizadas

4^a No hay comunicación con los teléfonos dispuestos en la administración en la portería de la zona D, no están funcionando, esto genera inseguridad ya que no hay forma de comunicación de los apartamentos a la vigilancia

- 5^a Se pide delimitar las zonas donde los animales puedan jugar, así las personas no corren riesgos
- 6^a Se propone implementar una sala de espera para uso de los residentes del edificio en el primer piso o en el entrepiso
- 7^a Se informa a la administración sobre la existencia de aceite y otros inflamables en el garaje D19 Y D20 Retirarlos
- 8^a Se solicita la caseta que se tiene como archivo sea implementado un espacio lúdico para adultos mayores
- 9^a Como se puede utilizar el seguro de zonas comunes en caso de un siniestro o daño de pérdida de elementos
- 10^a Se solicita el control de vendedores ambulantes, ya que esto genera inseguridad

Zona D Bloques D19-D20 Fecha 24/01/2025

- 1^a Realizar capacitaciones a la comunidad sobre la responsabilidad en el mantenimiento de mascotas
- 2^a Comité de convivencia trabaje con la comunidad en cuanto al manejo del buen trato y apoyo a las actividades que beneficien la misma
- 3^a Reparación de los andenes
- 4^a Solicitar a CODENSA revisión ya que el año pasado se presentaron muchos bajones de luz, ya que argumentan que Paulo VI no tiene capacidad suficiente en los transformadores para manejar ese voltaje y generar a futuro daños catastróficos
- 5^a Preocupación por las modificaciones que se están realizando en algunos apartamentos haciendo instalaciones de gas poniendo en riesgo la seguridad de la comunidad
- 6^a Se requiere solicitar apoyo ante la Alcaldía, salubridad o con personal especializado para el control de roedores ya que cada vez más aumenta la cantidad de estos
- 7^a Solicitar ante el LIME seguimiento a los árboles que están ocasionando el levantamiento de los andenes

Zona D Bloques D21-D22 Fecha 24/01/2025

- 1^a Hay preocupación por la unificación de la cuenta de cobro, estas decisiones deben ser tomadas en la asamblea
- 2^a Aclarar ítem por ítem de los incrementos realizados en las facturas de cobro
- 3^a Crear mecanismos de control para evitar que la ropa se cuelgue en la parte externa de las ventanas de los apartamentos
- 4^a Solicitar que los edificios se pinten de forma oportuna
- 5^a Gestionar ante las autoridades competentes los permisos para arreglo de andenes y vías del conjunto
- 6^a Establecer normas que eviten la invasión del espacio público como: Mesas en los restaurantes, carpas, bicicletas
- 7^a Control de los vendedores ambulantes
- 8^a Recuperación de la talanquera ya que se realizó una alta inversión en su modernización
- 9^a Gestionar la instalación de reductores de velocidad a la salida de los parqueaderos con el fin de evitar accidentes
- 10^a Que se ponga nuevamente en funcionamiento la fuente de la plazoleta y se instalen más sillas: aumentar mobiliario
- 11^a Realizar mantenimiento de las rejas peatonales y vehiculares que se encuentran en la carrera 50, ya que están en muy mal estado
- 12^a Se reitera solicitud de instalar lámparas para la adecuada iluminación del área delimitada por las paredes del extremo oriental del bloque D21 y el muro de cerramiento que da tanto a la calle 59B como a la carrera 50
- 13^a Solicitar a los restaurantes y locales de comida hacer una disposición adecuada de sus residuos en el acopio de la zona a que correspondan

Zona D Bloques D23 Fecha 27/01/2025

- 1^a Construcción de una parrilla BBQ con su respectivo manual

- 2^a Se propone la compra de un carro manlift, para mantenimiento de las canales del conjunto
- 3^a Incentivar capacitaciones en el salón social mirando modelo que desarrolla la etapa dos de Paulo VI
- 4^a Instalar señalización de peligro en los medidores de gas ya que frecuentemente se prestan para sentarse o fumar muy cerca de ellos

Hasta ahí va lo de las cuatro zonas. Entonces, ahora irían los 12 puntos del consejo. No sé si están dispuestos a escucharlos.

Asambleístas: Sí, claro.

Patricia Bueno pero es que ahí hay cosas que hay que discutir. ¿Entonces las vamos a dejar de lado? ¿Están organizadas?

Gloria Cala, bloque C8 apartamento 414: Sin duda, hay que darle el lugar que esto le correspondería. Sabemos por nuestras responsabilidades que muchos de estos asuntos son de nuestra competencia como delegados, coordinarlos al interior de los bloques. Sin embargo, no son todos. Lo que encuentro también aquí, y es una recomendación para la administración, esta y para la que sigue, y para el consejo de administración, es que es un buen inventario de asuntos que están pendientes, sacando estos de los bloques. Aunque sería bueno podernos acompañar de cierta manera. De hecho, la administración ofrece capacitaciones frente al tema de los shuts, que nos podrían colaborar mucho en ello.

Pero hay otros asuntos que en todo caso sí corresponden a la administración, que deberían atenderse. Hay algunos que son más trascendentales que otros, como los relacionados con seguridad o gestiones con otras entidades que podrían favorecer el bienestar de toda la copropiedad. Entonces, yo dejaría como la solicitud allí, de que esas que no son del resorte de la asamblea no caigan en saco roto y que sean consideradas para mejorar las condiciones de toda la copropiedad, bajo las responsabilidades que frente a eso tiene la administración y con el apoyo y seguimiento del consejo de administración.

Administrador: Claro que sí, tomo la palabra. Muchas gracias por todas las propuestas. Obviamente, cuando a ustedes se les pide dentro del orden del día las proposiciones y varios que se van a llevar, o las que ustedes van a traer como delegados a la asamblea, aquí está el ejemplo. Por eso está aquí tajantemente que todo lo que escribieron dentro de las proposiciones y varios que se van a llevar a la asamblea están aquí, porque se tuvieron en cuenta sus observaciones de todo. Efectivamente, las tareas que aquí se mencionan de la administración se están llevando a cabo. Entonces, como también lo dijo la señora Gloria Cala, es también competencia de los delegados.

Si bien es cierto que el reglamento no menciona ninguna función de los delegados, pero obviamente son trabajos que deben hacerse al interior de los bloques. Por ejemplo, el tema de las basuras: ya sabemos que las empresas distritales publican información, como "venga vecino, hagamos esto", que son solo las tres canecas. Bótela aquí... Por eso le estoy diciendo, se están llevando a cabo dentro de la gestión de la administración.

Laurencio Silva, D8-403: En administraciones anteriores, se decía que le hacían reclamos a la administración porque no hacía nada en los bloques y unos administradores dijeron es que ustedes no piden nada. Entonces nosotros tenemos esta vez que celebrar que hayan llegado esa cantidad de proposiciones de los bloques, lo que significa que los residentes están interesados en la verdadera defensa de su propiedad.

La otra cosa que es importante, y creo que la administración hizo una inversión considerable, es la elaboración de un plan de desarrollo para el conjunto. Eso es importante y nosotros tenemos que pensar en el futuro y en algo de rentabilidad para el conjunto. Entonces, muchas de estas propuestas deberían ser analizadas por la administración e incorporarlas como parte

del plan de desarrollo. El año pasado, hasta el 19 de agosto, se dio un plazo para quienes tuvieran propuestas para que fueran incorporadas al plan de desarrollo. Yo soy el delegado del D8. Las proposiciones que vienen del D8 la mayoría las propuse yo en esa reunión, pero también pasé unas propuestas que hizo el supuesto grupo del plan de desarrollo, y están incorporadas. Y yo insisto en que necesitamos que este grupo del plan de desarrollo se ponga a funcionar pensando de verdad en el futuro y en el mejoramiento del conjunto. Gracias.

Sonia Parra, C6: Es una moción de orden, básicamente, atendiendo un poco lo que dice el señor y lo que dijo la señora ahora. Porque de todo lo que se leyó, la gran mayoría creo que no son propuestas para votar en la asamblea. Entonces, yo propongo que cada uno de los delegados de su piso o de su bloque que hizo las propuestas le hace seguimiento con la administración, que básicamente es el trabajo que se debería hacer. Y si alguno de los delegados aquí considera que alguna propuesta debe ir a votación, pues que lo plantee en este momento. Si no, propongo que los delegados hagan el seguimiento a la administración para avanzar y oír las propuestas del consejo y votarlas.

Beatriz Jiménez, C5: Yo tengo otra propuesta. Quiero dejar en el acta que 4 de mis proposiciones no fueron leídas. Una de ellas era: solicitamos que se hagan reuniones periódicas, porque, como hay un tema de representatividad, es mandatorio, ya que estamos representando a los propietarios y los consejeros nos representan a nosotros. Debería haber reuniones periódicas entre los dos consejeros de cada zona con sus delegados. Esto ayudaría a reducir el número de peticiones por zona. Y en este momento, propongo que la votación se haga sobre dos cosas: la que propuso Patricia sobre el carrito soplador... Exacto, hay dos o tres propuestas que ameritan votación, y ella ya las había solicitado desde la vez pasada. Entonces, que se elimine el uso de la sopladora.

Presidenta del Consejo: Por eso, entonces, la pregunta sería: ¿Aprueba usted que se continúe con la utilización de la sopladora? Y ya, sí o no.

Presidenta del Consejo: Patricia, ¿puedes plantear la pregunta?

Patricia Campos, D5: Pero es que la vez pasada lo planteamos, y el administrador puso un argumento sobre que a las señoras del aseo les duele la cintura y esas cosas porque están barriendo. En un documento que yo les envíe a todos los delegados y que entregué esta mañana a Mauricio también, averiguando, parece que es mucho más dañino que estén manejando ese aparato. Hay una norma que dice que un trabajador no puede cargar más de 3 kilogramos de peso en su cuerpo, y eso pesa entre 4 y 7 kilogramos, así que estamos excedidos.

El ruido está también fuera de los límites permitidos. La norma permite hasta 65 decibelios, y esta máquina tiene entre 95 y 115 decibelios. Entonces, estamos incumpliendo normas, las resoluciones del Ministerio de Salud y estamos haciéndolo mal con los trabajadores, porque no tienen... Por ejemplo, ayer vi pasar a la señora, nos torturaron 15 minutos, por un lado, 15 minutos por el otro, y ella no tenía guantes, lo cual es fundamental.

Entonces, la vibración que genera tiene un nombre. Está todo explicado en el documento, lo que puede pasar con la vibración en el cerebro, el hombro y la mano es muy peligroso para ellos. Nunca será más peligroso manejar una escoba que manejar un soplador de hojas que pesa tanto y emite todos esos gases tóxicos, que primero se los consumen ellos y luego nosotros, todos en nuestros apartamentos.

Entonces, volver a la escoba, volver al rastrillo sería lo mejor, y es lo que están haciendo, como mencioné en el informe. Muchos países en el mundo ya decidieron que no van a usar más estos aparatos. Yo les solicito, y pido oficialmente, que por favor nos quitemos eso de encima. En nuestro bloque, cuando lo ponen, la gente empieza a llamar: "por favor, que lo quiten, que está enfermo", porque es muy complicado.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Perdón, el señor de Nexos me está diciendo que la vez pasada lo votamos y decidimos que no.

Patricia Campos, D5: No, no lo votamos.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Entonces, votémoslo. La pregunta sería ¿Aprueba usted que se continúe utilizando? ¿Sí o no? Patricia, tú que estás con ese tema, ¿por qué no planteas la propuesta?

Patricia Campos, D5: Es: ¿Aprueba usted que se retire el uso de la sopladora de hojas en el barrio Paulo VI, primera etapa?

Presidenta: Pero la solución...

Patricia Campos, D5: Y que se siga usando como veníamos antes, que se sustituya por rastrillos y escobas... No mire, lo que hay que preguntar es que no lo volvamos a usar, para que no... Y si se puede regalar, vender, poner por allá en un museo como una cosa que no debería usarse en ninguna parte, sería ideal.... Y como hay un empleado que dijeron que para eso... En el informe que yo le presenté a Mauricio y a todos los delegados están todas las formas en que los trabajadores pueden estar seguros. Hay escobas ergonómicas, seguramente aquí no las tenemos. Les compramos cualquier escoba. Hay escobas que tienen... Y hay capacitación para barrer, cualquier oficio. En este planeta, cualquier oficio tiene un protocolo de uso, pero aquí la gente la contratan para barrer y no les enseñan. Entonces, no se van a dañar los trabajadores, no tengan preocupación por eso.

Presidenta: Entonces, en conclusión, ¿cuál es la propuesta? ¿Cómo quedaría la pregunta? Procedemos a votar.

Patricia Campos, D5: ¿Aprueba usted prohibir el uso de la sopladora de hojas en Paulo VI? Sí o no.

Grupo Empresarial Nexos: ¿Señora presidenta, de esta forma quedaría bien el enunciado? ¿Aprueba usted prohibir el uso de la sopladora de hojas en el Conjunto Paulo VI, primera etapa?

Presidenta: Sí, así queda. Procedamos a votar.

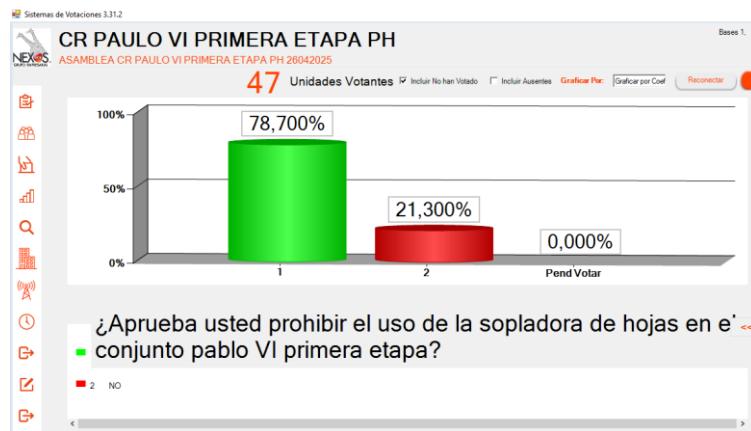
Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, en este momento la votación se encuentra habilitada. Recuerde, si desea que el uso de la sopladora de hojas sea prohibido en el conjunto, pulse por favor el botón número 1 seguido de la tecla ok. Si usted... Correcto. El botón número 1 es para prohibir el uso y el botón número 2 es para continuar usando la sopladora de hojas.

Presidenta: Adiós, sopladora.

Grupo Empresarial Nexos: Señores asambleístas, aún tenemos un 1% pendiente por votar. Los invitamos a realizar el ejercicio y quedamos atentos al cierre de la votación, señora presidenta... En este momento, ya no hay pendientes por votar.

Presidenta: Queda cerrada la votación.

Votación: ¿Aprueba usted prohibir el uso de la sopladora de hojas en el conjunto Paulo VI primera etapa?



Resultados de votación:

- *Si: 78.700%*
- *No: 21.300%*
- *No ha votado: 0%*
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Grupo Empresarial NEXOS: Para efectos del acta, a la pregunta "¿Aprueba usted prohibir el uso de la sopladora de hojas en el conjunto Paulo VI, primera etapa?", por la opción número 1 (sí aprueba) votó el 78,7% y por la opción número 2 (no aprueba) votó el 21,3%, señora presidenta.

Presidenta: Perfecto. Tiene la palabra.

Maritza Pineda, B18: Listo, una propuesta que no se leyó del bloque B17-18 y de otros es que insistimos en que se abra el detalle en el cobro mensual de la facturación o de la orden... alguien me dijo que era una orden de cobro, algo así. En nuestro edificio insisten en que las personas tienen derecho a saber qué están pagando, así como en un supermercado pagan hasta por una bolsa para llevar al mercado. Gracias.

Presidenta: Bueno, continuamos con las propuestas del consejo... Bueno, tiene la palabra.

Jairo Ortiz, bloque D21-410: En el grupo nuestro también, tanto en el D21 como en el D22, manifestaron que no es conveniente que venga unificado dentro de la cuota de administración lo del fondo de reserva. Recomiendan que se mantenga separado. Yo creo que esas proposiciones hay que considerarlas y ponerlas a votación también.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: No, pero eso no se votó, eso no se ha votado. A ver, es que en un consejo ordinario, el abogado, el asesor jurídico, que es el que lleva el cobro de cartera en los procesos, nos dijo: "Miren, estamos teniendo un problema, sobre todo con la gente que debe mucho, como está separado lo que va... En ese recibo se separaba la expensa específica de administración, de lo que tenía que ver con fondo de imprevistos y otras cosas, entonces los juzgados solamente reconocen la deuda específica de administración y se está perdiendo el cobro de los imprevistos y de todos los otros elementos que están ahí... Espérenme, permítanme un segundo, les termino de explicar. Entonces, ¿qué fue lo que...? Por eso se tomó la decisión. Eso no quiere decir que no lo vayamos a votar, si me permiten, les termino de explicar.

Entonces, se tomó la decisión de en el recibo, como lo hacen casi en todos los conjuntos, unificar todos esos montos, pero eso no quiere decir que contablemente no estén separados. Eso tiene que estar separado, eso está separado, se maneja en cuentas diferentes, etc. Lo que se hizo fue con la intención de que el conjunto no siga perdiendo dinero, porque este consejo lo que identificó fue que tenemos que mirar, no hay mucho dinero y tenemos que montar estrategias y ver cómo recopilamos dinero de alguna manera. ¿Ciento? Y en el caso

de la gente que debe, por eso fue que hace un ratito votamos que lo que se le cobraba era todo, el porcentaje que se le rebaja no es de una sola cosa, es de todo.

Igual, para cobrarles debería ser de todo, pero el juez y los que llevan los procesos no tienen en cuenta sino solo donde dice cuota de administración. Eso no me lo inventé yo, don Jairo, eso lo dijo el asesor jurídico, que es el que lleva el cobro de cartera y los procesos. Por eso el consejo votó que sí. Pero en este momento, debido a que hay inconformismo en varios bloques, pues yo pienso que es sano que lo votemos y que la asamblea defina si se retorna a la factura anterior o se continúa con la factura como viene presentándose. Yo creo que ahí no habría más discusión, es solo hacer la pregunta. Ahora, ya hay procesos que llevan esos montos, entonces es reversarlos también en algunos de los procesos que ellos llevan, pero la asamblea es la que lo define.

Asesor jurídico: No sé si de pronto alguien tenga una pregunta antes de hablar.

Jairo Ortiz: Una réplica, por favor. Es que en el edificio nuestro hay un abogado muy veterano, no puedo identificarlo ni decir dónde trabaja, pero es una persona litigante. Él dijo todo lo contrario. Y me ponía el ejemplo: usted llega donde el juez y le dice, "señor juez, aquí viene agrupado, yo no le digo al juez, sino que le presento agrupada la cuota de administración y el fondo de imprevistos". Se inicia el proceso, entonces en cualquier momento, la persona que está siendo demandada dice: "ojo, es que aquí me están unificando dos". El juez puede negar el proceso y puede repetir porque estamos intentando engañar a un juez, entregarle información que no es exactamente ajustada a la realidad, al plan contable de lo que tenemos acá. Nos mete en el riesgo de que, de pronto, un juez demande al conjunto. Bueno, eso dijo un abogado.

Administrador: Dentro de la cartera que tenemos nosotros, como ustedes tenían en un pasado la antena parabólica y desde aquí se cobraba ese uso, hay gente y hay cartera que todavía se está cobrando eso. Y cuando efectivamente los abogados están haciendo esa... No, le tienen que presentar al abogado o al juez la discriminación de la deuda. Van a decir: "Venga, y cuota de antena parabólica, quítame esa vaina de ahí". Y estamos perdiendo plata en el buen sentido de la palabra, de esa cartera vieja. Entonces van a decir: "No, prescribamos eso, porque están pidiendo vainas que ya no existen". Entonces, en esa orden de ideas, se hace toda esa tarea de unificar toda esa información.

Maritza Pineda, B18: Entonces el abogado demuestra que es una deuda vieja, y que igual la debe...por eso, es un detalle más de lo que debe.

Alan Lombana, Asesor jurídico: Lo que pasa, y también teniendo en cuenta lo que dijo el señor Jairo, no es que en ningún momento... se vayan a incluir rubros que no hacen parte de la administración. Porque primero hay que tener en cuenta que la ley 675 establece lo que son las expensas comunes. Así mismo, la ley 675 nos habla de qué es lo que uno lleva ante un juez para que sea tenido como título ejecutivo, que es el certificado que hace el administrador. ¿Qué pasa? ¿Qué pasó en la práctica? Que muchos jueces... Lo que pasa es que muchos jueces tienen el término de cuota de administración y, pues, ellos, en aras de evitar precisamente que no se estén incluyendo rubros que realmente no haya hecho parte de costos en los que tengan que incurrir los copropietarios, ellos entran a revisar. Por ejemplo, dígame usted, no sé, un rubro, una sanción, aporten el acta o la decisión del consejo o el organismo encargado de haber impuesto esta sanción para que usted venga aquí y me lo incluya en el certificado de deuda.

Entonces, lo que se procura con esto no es dejar de cobrar efectivamente los rubros que hacen parte de la administración, sino facilitar la construcción de ese certificado de deuda, que es con el que uno llega al juez y con el que el juez le libra a uno un mandamiento de pago. Es por eso, pero, pues, finalmente no se va a modificar nada. Tal vez, de pronto, lo que yo podría decirles a ustedes en aras de que, como lo dijo la señora Maritza, que es verdad, porque claro,

uno tiene derecho a saber qué es lo que está pagando, qué es lo que le están cobrando, entonces podría también adjuntarse, desde el punto de vista contable, esa lista de esos rubros. Pero finalmente, cuando se vaya a construir el certificado de deuda, se va a hacer lo que nosotros propusimos para este tema del título ejecutivo, que es finalmente con lo que se va a iniciar un proceso ejecutivo.

Abelardo Quintero, A3: A ver, yo pienso que todos los que estamos aquí, el 99% somos cumplidos... Bueno, el 100%. ¿Para qué le vamos a dar papaya a los incumplidos? Porque es que los abogados defensores siempre se pegan de la palabrita "administración". Entonces, si nosotros llegamos y desglosamos esto, y lo desglosamos, en el caso de un incumplido, va ante un juez y se le pega a la palabrita "administración" y solamente le cobran eso, y lo demás no lo pagan. Entonces, todo lo que estamos pagando aquí es una cuota de administración, con excepción de las expensas para los ascensores, todo lo demás. Y que internamente lo desglosen. ¿Para qué le vamos a dar papaya a los incumplidos? Para que sean ellos los que ganen. ¿Y quiénes perdemos? Pues nosotros, con una cartera de más de \$800.000.000. Seamos prácticos, esa es la propuesta.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Pero, de todas maneras, yo creo que votémoslo, porque hay dos posiciones. Entonces, votémoslo, no pasa nada...Sí, claro, pero igual votémoslo, porque estamos en una democracia. Entonces, votémoslo.

Presidenta: Yo les pido el favor, vamos a hacer una revisión del quórum, por favor. Advertencia, que no resta. ¿No? Quien se vaya y no avise tendrá la multa.

Grupo Empresarial Nexos: En este momento contamos con un 54.43%.



Grupo Empresarial Nexos: Ok, en este momento, señores asambleístas, vamos a hacer la validación del quórum. Esta votación tendrá una única opción de respuesta, que es el número 1, que indica que usted está presente. Ya quedó habilitada. Entonces, recuerde, para confirmar que usted se encuentra en la sesión, por favor pulse el botón número 1, seguido de la tecla "OK"... Aún contamos con un 17% de pendientes por votar...En este momento, señor administrador, hay 3 unidades no votantes: C11-106, C19-404 y D8-403... En este momento, ya los pendientes por votar quedaron en 0%.

Administrador: Ah, ok, entonces hay un... Perdona, una pregunta: ¿Cuánto fue el quórum inicial a las 8:30 cuando iniciamos? Sí, sí, sí, pero es que necesitamos saber si alguien se fue o alguna vaina...Y el listado lo tiene aquí...Continuemos, por favor.

Presidenta: ¿Qué porcentaje de quórum tenemos, por favor? ¿Pero ahí no importa? ¿Solo con que haya más del 50%? Al empezar. ¿Y ahora? Hay 50 más 1, entonces procedemos a redactar la pregunta.

Administrador: Para efectos del acta, cualquier votación de aquí en adelante se necesita el 50 más 1, porque no se están tomando decisiones económicas al respecto. ¿Me dejan ver, por favor, el quórum? Regáleme un momentico. Siendo la 1:42 de la tarde, con 46 delegados presentes, el 54.43%, podemos continuar con las votaciones que hayan lugar.

Presidenta: Bueno, por favor, continuemos... Chicos, por favor, hagamos la pregunta... No, ya no se pueden ir más, por favor.

Se discuten varias propuestas de la pregunta que se va a votar. Finalmente se llega a:

Mauricio Gómez C9-407: Considero que la pregunta debe ser: ¿Está usted de acuerdo que desglosamos los montos de la factura de administración?

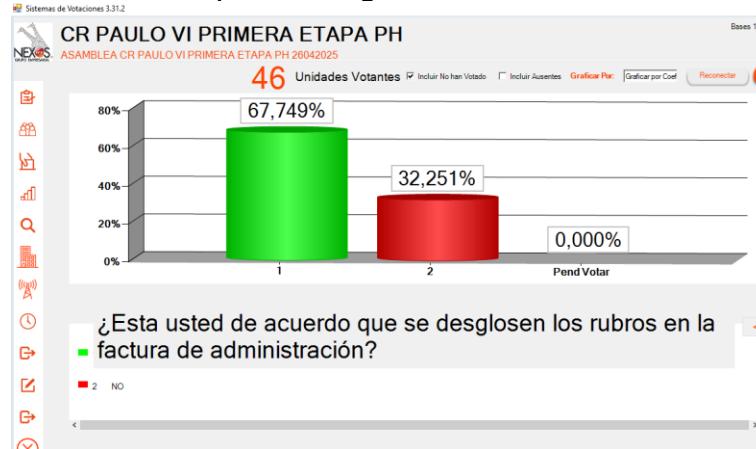
Presidenta: ¿Ya quedó la pregunta correcta? ¿Cómo quedó? ¿Está usted de acuerdo que se desglosen los rubros en la factura de administración? Perfecto, procedemos a la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Ok, en este momento la votación se encuentra habilitada. Recuerde, si usted está de acuerdo, por favor, pulse el botón número 1, seguido de la tecla "OK". Si usted no lo está, pulse por favor el botón número 2, seguido de la tecla "OK"... Aún contamos con un 5% de pendientes por votar... En este momento, señora presidenta, la única unidad no votante es del bloque C14, 107... Ok, ya votaron todas las unidades...

Presidenta: Listo, se cierra.

Grupo Empresarial Nexos: Para efectos del acta, a la pregunta "¿Está usted de acuerdo que se desglosen los rubros en la factura de administración?", por la opción número 1, que era "sí, aprueba", votó el 67.749%. Por la opción número 2, que era "no aprueba", votó el 32.251%, y quedaron con un 0% en los pendientes por votar, señora presidenta.

Votación: ¿Está usted de acuerdo que se desglosen los rubros en la factura de administración?



Resultados de votación:

- Si: 67.749%
- No: 32.251%
- No ha votado: 0%
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Presidenta: Listo.

Beatriz Jiménez, C5: No es para votar. Varias cosas comunes que vi en las peticiones son que, por favor, entreguen, y yo lo pedí, pero no aparece ahí, la última versión de la modificación, borrador del reglamento de propiedad horizontal a todos los delegados. Esa no nos la han mandado, a pesar de que yo estuve... Yo estuve hasta que llegamos al artículo 60 y no pude

volver, pero yo pedí desde ese día a la presidenta que nos enviara las actualizaciones y no volvieron.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Perdóname, eso se trabajó en comité y hay que definir eso como se va a continuar trabajando. Si túquieres participar en eso, eres bienvenida, tú sabes...

Beatriz Jiménez, C5: No, la propuesta es que le diga a ella, es que estaba aquí y no salió, es mándenle la propuesta a todos los delegados para que la vean, eso es todo.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Cuando se termine, por supuesto que se va a mandar. Nosotros no aprobamos nada, o sea, nosotros no podemos aprobar, tú lo sabes. Cuando la propuesta final esté...

Susana Urrea C11: De todas maneras, habría que meterlo, eso también, no necesitamos anunciarlo ya, pero sí deberíamos, cuando el reglamento esté, ojalá para julio, en la misma reunión extraordinaria, si ya está para ese entonces, o si no va a tocar en la de diciembre, meter la aprobación del reglamento. Entonces eso es lo que pasa, es que no hemos surtido las etapas que faltan.

Consuelo Meneses, Presidenta del consejo: No, pero hay que hacer... Ahí lo que dice Beatriz es totalmente cierto. Una vez que ya tengamos definido ese comité, obviamente ese comité está abierto para los delegados. Cuando tenga definida la versión, hasta donde llegue como versión final, hay que compartirla a todos los delegados, por supuesto... No, pero por supuesto, ese es el paso que sigue una vez que ya esté la última versión. Eso sí tengo la certeza de que yo, por lo menos, estoy interesada en seguir en el comité y claro que sí. O sea, yo pienso que eso debe ser transparente, porque aquí no nos vamos a inventar nada que no sea. Entonces no le veo problema. Bueno, perdón, ¿podemos continuar? Listo.

Como les explicaba, el Consejo ha estado mirando y dándole vueltas a todo lo que puede pensar en cómo nosotros podemos bajar gastos, ¿cierto?, como copropiedad. Dentro de eso, incluso aquí lo planteó la delegada del comercio también, está el tema de la solicitud de beneficio de información del incentivo de equiparación a estrato 1 para el cobro de tarifas de servicios públicos. En efecto, el IDPC tiene esa opción. Entonces, la propuesta que se les trae es que yo... Bueno, hago un paréntesis antes. Varias de las propuestas que traemos acá implican que nosotros, como delegados, no solo el consejo, el consejo deberá crear estos comités, pero la idea es que trabajemos con las zonas.

Yo creo que la propuesta que hace Beatriz me parece buena también y es que nos reunamos por zona y trabajemos eso, pero obviamente que el consejo también tiene que avanzar en el trabajo y repartir, para que miremos si podemos sacar esas propuestas adelante, ¿sí? Eso no lo va a sacar solo el consejo y eso no lo va a sacar el administrador, eso no es tarea del administrador, es tarea de nosotros.

Entonces, esa propuesta la vimos viable porque en el IDPC está el tema y dice que, para los bienes de interés cultural del distrito capital, como el de nosotros, que está en el grupo de transformación de patrimonio construido...el patrimonio cultural del distrito capital está conformado por los bienes de interés cultural, tales como sectores, inmuebles, elementos de espacio público, caminos históricos, bienes arqueológicos que poseen un interés histórico, artístico, arquitectónico y urbanístico. Los componentes del patrimonio construido, que es el subgrupo donde nosotros nos encontramos, están subdivididos y ahí está el link, está subdividido en estos grupos:

Los sectores de interés cultural están a su vez subdivididos en los sectores antiguos, al que no pertenecemos, en los sectores de desarrollo individual y en los sectores que se llaman

sectores con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos. Como ustedes lo pueden observar ahí, abajo, está Paulo VI primera etapa, o sea, nosotros formamos parte de este grupo. Este es un primer análisis que hicimos, obviamente esto hay que trabajar para mirar todos los requisitos que nos piden y si los podemos cumplir. De acuerdo al IDPC, el conjunto residencial de nosotros, Paulo VI primera etapa, se encuentra localizado en el sector de interés urbanístico con conjunto o agrupaciones CIUCA Paulo VI primera etapa. Lo anterior, de acuerdo con el plano CG4 estructura integradora de patrimonios del decreto distrital 55221-1.

Esto implica trabajo, hay que ir a la entidad, hay que levantar la información, hay que complementar, debemos aclarar perfectamente todos los requisitos que nos piden y hacer el trámite. Entonces, la pregunta es si estamos de acuerdo en que el consejo lidere el proceso para solicitar... el nuevo consejo retome... estamos hablando ya del consejo 2025-2026. Esto se lo entregamos nosotros como consejo anterior a ellos. Entonces, si estamos de acuerdo en que ellos hagan el proceso y establezcan si se requiere una mesa de trabajo con delegados.

Aquí, miren, para que las cosas funcionen, no se puede hacer todo abierto. Lo que les decíamos, trabajar con los 1,100 y pico de personas es imposible, entonces por eso me acojo a la propuesta de Beatriz, que sería que el consejo retome esto y lo trabaje con las mesas de trabajo y lo haga por zonas, para que luego, después de que ya se haya avanzado, se tenga claridad o se haga el proceso. Ahí sí podemos informarle a todo el mundo, ¿sí? Eso sería. Entonces, ¿están ustedes de acuerdo con que el consejo 2025-2026 haga el proceso para sacar el beneficio de que los servicios para Paulo VI primera etapa sean clasificados como estrato 1?

Presidenta: Entonces, establecer la pregunta, por favor. Nuevamente, vamos a hacer la pregunta para proceder con la votación.

Susana Urrea C11-106: Un minuto, por favor. Me parece importante que, teniendo en cuenta el grado de participación de este conjunto, arranquemos de una vez a trabajar con comités. Creo que tiene que quedar establecido, porque entonces después dicen "es que el consejo no hace nada", no. El consejo tiene que empezar a trabajar desde el día uno a generar estos comités que son las personas que se van a ayudar a hacer ese trabajo. Entonces, quiero que quede establecido en la pregunta de una vez, por favor. Gracias.

Presidenta: ¿Entonces, ¿cómo la harías?

Susana Urrea C11-106: ¿Está usted de acuerdo en que el consejo conforme el comité para asumir...? Si quieras, de una vez todas las cosas que quieras... Muchas cosas que quieras, entonces para que asuman los siguientes proyectos... Y el día uno del consejo se crean los comités, se hace la convocatoria de la gente, se hacen mesas de trabajo y ahí empezamos a trabajar. No el consejo hace y después convoca mesas, no, de una empezamos con mesas de trabajo.

Presidenta: Hagamos la pregunta concreta, no más intervenciones, vamos a hacer la pregunta, por favor.

Gloria Cala, C8-414: Yo fui la persona que propuse que se estudiara esto, pero si bien estoy de acuerdo con Susana en que sea lo más práctico, yo en particular solo podría vincularme, por cuestiones de tiempo, al comité que se encargue de recabar información, etcétera, a estudiar la posibilidad de la equiparación a estrato 1, pero no para otros proyectos. Ah, ok, vale ya, era eso.

Mauricio Gómez, C9: Yo les quiero comentar que, para lograr este trámite, todos los bloques del conjunto deben estar en muy buen estado estructural. De lo contrario, no les pasan esto a estrato 1. Entonces, por tal motivo, que es lo que yo vengo peleando hace 10 años, es sobre el estudio de verticalidad. Lo hicieron hace poco, sí nos indicaron que seguimos inclinándonos,

pero ¿qué respuesta, qué actividad tenemos que hacer para poder sobrellevar eso o por lo menos trancar un poco? No se ha hecho nada. Yo lo hablé con el señor administrador y me dice que hay que hacerle un estudio de suelos que es muy costoso. Pues lógico que es costoso si le hacemos un estudio a todo Paulo VI. Pero por lo menos hágámosle un estudio a los edificios que llevan más de 22 centímetros de inclinación, como es el caso de mi bloque. 22 centímetros en un recorrido de 12 metros que tiene el apartamento es demasiado. Entonces yo espero que esto lo pongamos aquí en el papel y digamos que vamos a hacer contra la inclinación de los edificios. Arranquemos por 5, los más inclinados, luego los otros 5 que siguen, y solucionemos el problema. Y ahí sí podemos lograr eso, de lo contrario no les dan ese aval.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Pues yo no sé cómo lo planteamos ahí, porque si vamos a pagar un estudio de suelos, eso tiene un costo, y en el presupuesto que se aprobó no se metió eso. Entonces, no sé cómo lo planteamos. O sea, lo que tú estás diciendo me parece súper importante, pero entonces ¿qué me preocupa? ¿De dónde vamos a sacar la plata ahora? Porque en el presupuesto que se aprobó, ese estudio no quedó, ¿sí?

Mauricio Gómez, C9: Escojamos un solo bloque, el más inclinado, uno solo, y hágámosle tratamiento. Se puede arreglar, en lugar de comprar la máquina, y les sobra plata.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Lo que pasa es que la máquina no la revuelvas, porque es cosa diferente. Eso es para la pintura de los bloques, es otra cosa diferente. Si no compramos la máquina, igual nos tocaría contratar quien pinte los bloques, entonces por eso esa parte no la podemos... Digo yo, pero pues ustedes pueden decidir cualquier cosa y es respetable, pero nos tocaría mirar otra cosa. O sea, la verdad, para mí lo que tú estás diciendo hoy, para mí personalmente, pues es algo nuevo, no lo tocamos en ningún consejo, no lo tocamos en ninguna... Sí, en la asamblea pasada lo tocaron y entiendo que por eso se mandó a hacer el estudio de verticalidad, ¿sí? Pero ya el problema es, con el resultado del estudio, eso no se presupuestó, no llegó ninguna proposición. Por eso no se tuvo en cuenta para haber cotizado eso, ni haberlo metido en el presupuesto. Eso es lo que me preocupa para este año, para la ejecución...

Gloria Cala, C8-414: Perdón un segundito. Eso podría ser entonces, como lo plantea Mauricio, un tema para tratar en ese comité. La Universidad Nacional, en años anteriores, ha tenido mucho interés y de hecho ellos hicieron estudios de verticalidad de Paulo VI, como de otros conjuntos en la ciudad. Podríamos entrar a gestionar con esta propuesta de Mauricio, de al menos el bloque más inclinado de toda la copropiedad, y presentarle la propuesta a la facultad, bueno, al espacio en la Universidad Nacional que estude esto y proponer la gestión a modo de estudio. Justamente, que a ellos también les sirva de... Les sea de utilidad... Digo, cualquier cosa se puede gestionar, ¿sí? De hecho, sabemos el tema de cómo estamos económicamente, pero sin duda, una consecuencia es que nos pueda favorecer el análisis de la solicitud de equiparación a estrato 1, que beneficiaría a muchísima gente, tal vez ni siquiera a los que estamos aquí, sino a la gente a la que representamos económicamente, y también mejorar las finanzas en general de la copropiedad. Y además vamos resolviendo un asunto que... O sea, ese es solamente un efecto en la posible solicitud de equiparación, pero en el día a día eso entra en detrimento patrimonial de los propios bienes nuestros. Sí, aquí ha habido muchas discusiones sobre si eso es grave o no, y una cosa es que no le vaya a costar la vida a nadie y otra cosa es que efectivamente sí hay un detrimento patrimonial del valor que hoy día comercial tienen los apartamentos.

Consuelo Meneses, Presidenta del consejo: Entonces, no sé si a ustedes les parece que propongamos que entonces ese comité que revise eso, pues revise eso, ¿sí? Y, pues, de ahí salgan las propuestas, porque lo que está diciendo Gloria es que, inicialmente, se podría hacer una gestión como conjunto con la Universidad Nacional para que ellos, digamos, nos colaboren en ese primer estudio y podamos tener claridad de cuáles serían las

acciones a seguir, porque, verdad... No, por eso habría que llegar a ver qué acciones hay que tomar, pero hay que analizarlo con detalle, ¿sí? Digo yo, no sé si están de acuerdo en eso.

Aura María Díaz, A4: Hace más o menos año y medio se llamó al IDIGER, porque el edificio más inclinado de Paulo VI es el A12 A13... Y en esa ocasión, los del IDIGER dijeron que no ameritaba una ruina, pero que, si querían un diagnóstico, el IDIGER ni ninguna entidad cubría eso. Que el costo del estudio de suelos es demasiado costoso. Yo, según lo que le escuché al señor, podría estar por ahí en \$500'000.000.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Por eso les digo que yo pienso que no es el momento de discutirlo, porque no tenemos la información suficiente. Entonces, formemos ese comité, digo yo, y en ese comité se discuten esas cosas, ¿sí? Y pues se retroalimenta, porque la idea no es allá que entremos a pelear ni nada, sino que entremos a manejar la información para tomar decisiones todos como conjunto, porque no solo afecta a una parte.

Presidenta del consejo: No, yo entiendo que él sabe de eso, mi esposo también sabe de eso, porque él tiene que ver con estudios del subsuelo, pero no. Pero me parece mejor que sea la misma gente de la universidad la que nos colabore en la orientación y en esas cosas, porque ellos trabajan en eso.

Laurencio Silva, bloque D8-403: Es decir, se han enterado que han tumbado varios edificios del polo. En las propuestas que yo pasé, yo incluí ese punto, pero no lo leyeron.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejoo: Bueno, don Laurencio, ahí no la encontramos, disculpenos, pero la idea es que no se haya perdido y aquí lo estamos retomando. Entonces, la idea sería esa. Entonces, tomemos el punto para mirar el tema de la inclinación y el tema del proceso para lograr el estrato 1 en servicios para el conjunto. Porque es que, por eso les decía, hay que analizarlo. Nosotros hemos visto cosas y nos hemos acercado un poquito, pero hay que ir a profundidad para mirar todos los requisitos. Porque dentro de lo que el consejo también determinó es que nosotros no tenemos un manual de conservación, que está incluso en el reglamento desde hace muchos años y que si nosotros había una persona que decía la vez pasada... Por eso también miramos el tema de los avalúos... Decía: "No, es que nosotros hace muchos años nos planteamos eso, pero la gente no aceptó que se hiciera el estudio ni entramos a analizar el proceso, porque la gente decía que se nos iban a desvalorizar los predios".

Entonces, yo quería aquí traerles la idea para que aclaremos eso, de que los avalúos no tienen relación directa solo con una variable, y la variable que se llamaría servicios públicos estrato 1. Los avalúos tienen otras variables, unas son internas y otras son externas. Para un avalúo comercial, porque aquí estamos hablando de avalúo comercial, no catastral, se deben considerar variables internas, es decir, las características de la propiedad, y las externas, los factores del mercado. Las internas incluyen: ubicación, que estamos muy bien ubicados; estado físico, que nuestro estado tenemos que mejorar; tamaño; tipo de construcción y mejoras. Las externas abarcan: el comportamiento del mercado inmobiliario en la zona; el entorno económico; la oferta y la demanda en la zona; y la reglamentación urbanística.

Eso era para aclararle un poco a los delegados que realmente, si nos metemos en ese proceso y si llegáramos a cumplir, eso no nos va a devaluar nuestros predios. Pero, como lo dice el señor Mauricio, en efecto, nosotros tenemos que mejorar. Si queremos que esto continúe y que se valorice, obviamente tenemos que mejorar nuestros predios y nuestro conjunto. Eso va a implicar estrategias para generar dinero o implica que saquemos platica del bolsillo, cuotas extraordinarias, no hay otra cosa. Porque, como les decía la vez pasada, tenemos que tener claro que la administración nos presta un servicio y nosotros lo pagamos, pero ellos no producen dinero. Entonces, esa es la idea.

Habíamos visto también el tema, que eso hace parte de esto, el tema del plan especial de manejo y protección – PEMP que existe y que no lo hemos hecho tampoco. Aquí se dio durante muchos años la discusión de que el plan de desarrollo, y entonces mucha gente se agarra, que eso no puede llamarse plan de desarrollo, que no sé qué. Miren, lo de menos es el nombre. Tenemos que entender que tenemos que organizar nuestro territorio. Esto es como un municipio chiquitico, por eso aquí uno se aterra cuando le cuentan que se agarraron a cuchillo, que el otro le pegó un puño y le botó sangre, que yo no sé qué, pues es que eso pasa en todos los territorios. Este es pequeño, pero tiene casi todas las características de un municipio, entonces tenemos que planificar nuestro territorio, y eso lo podemos hacer o con el plan de mejoramiento integral o con los planes especiales de manejo y protección – PEMP.

Porque, digamos, nosotros vemos que está más enfocado a mirar el tema de planes de manejo y protección, porque nosotros tenemos una zona del conjunto que hace parte del soporte de la estructura ecológica principal de Bogotá y tendríamos que mirar eso cuando aprobamos en el presupuesto el plan de podas. Recuerden que lo que nos preguntaba por allá alguien de un bloque, ¿por qué hay que preguntarle al distrito, por qué no nos volvieron a podar las zonas verdes? La vez pasada lo vimos, se lo explicamos, que, porque esas zonas verdes no son zonas de uso público, son nuestras zonas privadas son para nosotros.

Todos los residentes y propietarios del conjunto tenemos derecho a disfrutar de esas zonas, obviamente de una manera racional y lógica, ¿cierto? Entonces, el distrito antes lo hacía porque pensaba que eso era de uso público, pero cuando llegó un inteligente revisó y se dio cuenta, dijo: “¿cómo así, carajo? Si esto es uso privado, eso es un detrimento para el distrito”. Entonces, si ellos no corrigen el problema, hallazgo fiscal para ellos, estaban regalando la platica a una unidad privada. Entonces, por eso fue que lo dejaron de hacer.

Con el plan de podas, otros escribieron por allá: “tenemos árboles viejos de 50 años, hay que reemplazarlos, ¿por qué no podan?”. Ya sabemos que tenemos que hacer un plan de poda y que nos lo apruebe la Secretaría de Medio Ambiente para poder podar y para poder reemplazar árboles. Y ahí viene la otra cuña, que con todo el respeto les hago a los delegados para que hablen con la gente de su edificio, porque no podemos seguir sembrando irracionalmente. En la zona mía, por allá, creo que es frente al edificio de Jairo Ortiz, hay un señor o una señora, no tengo ni idea quién sembró, sembraron una matica, un arbolito cerca al andén. ¿Ustedes saben qué pasa cuando la raíz empieza? Se tira el andén. O sea, vamos a dañar las zonas duras, tenemos que ser reflexivos, todo eso nos cuesta dinero. Y entre más sembremos plantas, flores hermosas, no sé qué, no estamos haciendo cosas planificadas en nuestro territorio y eso nos cuesta.

Ya no tenemos un solo jardinero, por ahí decían que me arreglen el jardín, pero tiene que ser solo un jardinero, pues resulta que ya hemos sembrado tanto y tenemos tantas matas, que ya no nos da abasto un jardinero. Entonces, fíjense que eso nos incrementa el gasto, cositas tan sencillas y elementales que uno diría: “pero pues, qué carajo, eso no pasa nada”. A mí un día me dijeron: “tú no quieras las plantas, tú no las amas”. Claro que las amo, amo los pájaros, las plantas y todo. Lo que no amo es el desorden. Listo, entonces, ahí les dejo la cuña del plan de manejo especial. Un momento, que pena con ustedes Aquí está la propuesta. Bueno, esa es la propuesta, ahí está lo que ya dijimos. ¿La vamos a votar o no la vamos a votar? ¿O se la vamos a dejar al consejo para que la haga? ¿Sí? Listo, entonces, ya pasa. Viene el tema de seguridad, que es otro de los grandes problemas de nosotros. Se viene una propuesta. ¿Señor? Sí, claro, esa es la idea.

Entonces, en seguridad. Nosotros, como les decía antes, la empresa de seguridad, para reforzar su desempeño, instaló 102 cámaras. Ya lo sabemos, ya sabemos que tienen buena resolución, pero tenemos un problema de internet, entonces hay que arreglarlo para que eso funcione bien. Eso está... Pero entonces la propuesta es: cuando eso nos funcione bien, cuando tengamos ya el internet y la resolución bien, sería también que el consejo impulsara,

entonces, para no molestarlos a ustedes, que nos vinculemos a una cosa que se llama el centro de comando, control, comunicaciones y cómputo C4, para reforzar la seguridad. Es una entidad que pertenece a... Eso es la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, que se conecta a las cámaras de seguridad de las zonas públicas de los conjuntos y ellos monitorean 24/7 las cámaras. O sea, eso no quiere decir que nosotros le digamos a la empresa de seguridad "chao, ya no te necesitamos". Nos necesitamos, pero vamos a tener el refuerzo de esa entidad allá, desde su centro de monitoreo, también monitoreando esas zonas con su personal y no nos va a costar un pesito. Es hacer la diligencia una vez tengamos el sistema ya bien montado, esa era la propuesta. ¿Listo?

Ah, bueno. Votación de la asamblea, sí, la otra parte de seguridad. Nosotros pensamos, a partir de todo lo que se recogió, de lo que la gente dijo, tenemos mucho problema aquí con los drogadictos, la gente que toma, etc., las peleas. Entonces, eso sí lo tenemos que votar. ¿Están ustedes dispuestos a que solicitemos que en la plazoleta se nos ponga un CAI de la policía? No, les estoy diciendo que lo votemos, porque yo lo que les traigo no me lo inventé yo. Yo... Casi mis ideas nunca son mías, yo recojo todo lo que oigo.

Presidenta: Hagamos la pregunta, por favor.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Entonces, hagamos la pregunta. ¿Está usted de acuerdo en que se le solicite a la Policía Metropolitana de Bogotá la instalación de un CAI en la plazoleta de Paulo VI, primera etapa? Si no están de acuerdo, voten que no, no pasa nada. Presidenta: ¿Ya está la pregunta?

Grupo Empresarial Nexos: ¿Está usted de acuerdo en que se le solicite a la Policía Metropolitana de Bogotá la instalación de un CAI ¿En el conjunto residencial...?

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Pues yo estoy trayendo lo que les digo, lo que me ha dicho mucha gente es lo que les traigo, porque a mí... No, la policía hace el análisis de acuerdo a la solicitud que se les haga, de acuerdo a eso dice sí o no, y de acuerdo a la frecuencia en llamadas que les toca venir y todas esas vainas...

Presidenta: Bueno, sería la pregunta entonces: ¿Está usted de acuerdo en que se estudie la posibilidad de establecer un CAI en el conjunto residencial Paulo VI? Ayuden con la pregunta... Bueno, entonces, la pregunta de la propuesta y vamos a agilizar otra vez, la propuesta. ¿Cuál sería, Consuelo?

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: No, no, no vamos a votar lo del CAI, vamos a entregárselo al consejo. Vamos a mirar ahora lo de los parqueaderos de zonas internas.

Presidenta: Establecerla de una vez. ¿Cuál sería la pregunta?

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Pero espérame, hay que hacer un poquito el análisis. Dice: Aprobar el acceso y uso de los garajes privados de las zonas internas de parqueo, claro que tenemos que aprobarlo. Entonces digamos que a grandes rasgos, para que entendamos la propuesta, lo que se miró es que tenemos 1.119 apartamentos y 80 locales, que serían, de acuerdo... Estos serían los inmuebles que tendrían derecho a solicitar un parqueadero, ¿cierto? Sabemos que no tenemos suficientes parqueaderos para las 1.199 unidades, ¿cierto? En las zonas internas... No, los propios no se pueden restar porque estaríamos haciendo una discriminación de los propietarios, eso no se puede hacer, eso no se hace en ninguna parte.

Entonces, por eso les digo, haciendo el análisis que hicimos, mirando todo lo que la administración tiene, la verdad es que esas zonas internas de parqueo solamente se podrían proponer que las personas tengan derecho a un vehículo por parqueo internamente en esas

zonas, y obviamente habría que hacer... La propuesta consiste en que nosotros decimos, los que tienen su garaje interno, que entran por la talanquera, a ellos hay que ponerles un sticker diferente. Así tengamos el sistema de lectura de placa, debe haber un sticker perfectamente que se diferencie de los que van a parquear en la zona interna de parqueo, no puede ser el mismo sticker.

Porque nosotros fregamos que los guardias no pueden controlar, pero no ayudamos a montar estrategias para que ellos lo puedan hacer. Entonces, esa es básica. Digamos que, a grandes rasgos, esa es la propuesta. En cuanto a los visitantes, la verdad no tenemos espacio para visitantes, esa es la realidad. Si nos van a visitar, entonces que quien nos visite venga en Didi, en bus, se venga en taxi, en lo que sea o parquee aquí en las zonas azules y pague parqueo.

Esa es la propuesta, yo sé que les puede levantar ampollas porque ahí entra el interés individual de cada uno de nosotros. Pero si somos racionales, la verdad es que no tenemos otra alternativa y pues, obviamente, hay algunos documentos que se están solicitando en la administración para alimentar la base de datos, pero como siempre hay gente que no los trae, los trae incompletos, etc. Si ustedes aprueban esa propuesta de que solo se aprobará un vehículo por unidad inmobiliaria, deben cumplir las condiciones, obviamente, que están ahí en el reglamento, y es que tienen que estar al día, que tienen que tener los papeles en regla, etc. Pues se termina de recoger la base de datos y se hace la... Y el espacio adecuado, porque es que estamos parqueando donde queremos, hay gente que parquea en las zonas verdes, en los andenes, en todo lado. Lo que les decía antes, la gente no está dejando ni siquiera demarcar bien los parqueaderos porque no quieren, no se les da la gana, así de sencillo. Entonces, es un trabajo que nosotros tenemos que decidir o hacer. Si decidimos que no, pues entonces seguimos en el desorden, porque esto nadie lo arregla si nosotros no tomamos decisiones. Sí, y requiere pedagogía, exactamente.

Es que por eso yo te digo, a los de garaje propio sí se les podría aplicar multa, pero a los otros no, porque nosotros no podemos cobrar nada en esas vías internas. Entonces, por eso les digo. Entonces, digamos... Si tomamos decisiones... Ahora, si el arrendatario, si mi apartamento lo tenemos arrendado, pues el arrendatario tiene que presentar el contrato de arrendamiento, el certificado de libertad del propietario y una carta en donde el propietario lo autorice para solicitar ese cupo, es uno. Debería ser uno por apartamento. O sea, no podemos decir... Aquí llegaban cosas muy locas al consejo. No, es que a mí me... Yo tengo... Yo vivo sola y me visitan 6 hijos o 6 familiares, tiene que dejarme entrar a los 6. No, es que no hay parqueaderos, o sea, hay una cosa que tenemos que entender. Esa es una parte de la propuesta que es la inmediata.

Nosotros, como consejo, nos pusimos a soñar también y les traemos otra propuesta, también de parqueadero, pero esa es a largo plazo. Esa obviamente requiere trabajo, requiere que nos informemos bien y requiere que se hagan diseños y cómo se plantea el desarrollo del proyecto. Esa propuesta básicamente también miramos que el Instituto de Patrimonio Cultural sí permite que en áreas comunes se construyan parqueaderos. ¿Entonces qué fue lo que nosotros propusimos o se nos ocurrió? Se lo voy a decir así muy sencillamente, lo que se nos ocurrió es que construyamos aquí en esta área y en el área de la Caja Social parqueaderos, pero ¿qué sería lo que haremos? Porque la Caja Social, ese local, nos da \$60'000.000 mensuales, o sea, eso es plata.

Entonces nuestra propuesta es que, si hacemos ese proyecto, obviamente eso se va a demorar un poco porque hay que hacer todo ante patrimonio, etc., hay que plantear quién lo va a desarrollar, pero es para que lo vayamos pensando. Se haría en dos etapas: una etapa aquí sobre las oficinas de la administración, la primera etapa sobre una parte donde digamos que aquí tendremos las oficinas de la administración, ¿cierto? En el segundo nivel tendríamos algunos locales, para poder pasar luego a la caja social allá y dejar ahí locales para arrendar, pensando en que a futuro eso que construyamos nos genere dinero y de ahí para allá... Nosotros podemos construir igual hasta la altura de las fachadas de los edificios y tendría que ser conservando las fachadas y conservando la estructura de la fachada de lo que tenemos, ¿cierto? Esa es la idea, pero obviamente hay personas que pueden decir que no, porque la

idea de esos parqueaderos que se construyeran sería desafectar el 50% de ellos, de bienes comunes, para poderlos vender a los propietarios del conjunto, y el otro 50% dejarlo para que el conjunto se quede con una renta a futuro, pero eso es una cosa para que la piensen...

Presidenta: Disculpa, Consuelo... Es que me piden en *Nexos* que la persona que quiera intervenir continúe identificándose, nombre, número de bloque y con micrófono en mano, por favor, y no se puede salir una persona más o sino se queda sin quórum.

Dalia Marín D6-413: El proyecto de parqueaderos venía planteándose desde hace muchísimos años y era una propuesta que efectivamente nunca se ha desarrollado, ni siquiera hemos trabajado en ese tema. Y era, en cada plazoleta de cada zona, subterráneamente hacer los parqueaderos sobre planos... ¿No resiste qué? No, entonces... Perdón... Voy a contar... No, debajo de nuestras plazoletas, son nuestras, internas de cada zona. Esto puede sonar a sueño, pero siempre se planteó y se había planteado que es un proyecto no imposible, ¿sí? E inclusive, al hacer la obra, se vendían los parqueaderos sobre planos, ya entraba el dinero y se dejaban para gente que venga de visitantes, ¿sí? Que no le hemos puesto cuidado a esto porque siempre decímos "venga, es que somos zona..." Esto es un humedal... Si se están hundiendo los edificios, es imposible, pero para no irnos más lejos, no es imposible. Fijémonos qué hay fuera del país, en Europa, ¿cuántos cerca al mar? Donde más que zona húmeda, y ¿qué hay? Exacto, en Holanda, Países Bajos. Pero no es imposible, o sea, hay solución, pero tocaría desarrollarla, no dejar que se quede en un sueño. Esta propuesta viene desde hace más de 10 años, yo la estoy escuchando.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Pues pongámosla a rodar entonces. ¿Qué me llama la atención de las plazoletas? Pues que lo que entiendo es que las plazoletas no son de nosotros, son del distrito. Esas son zonas de cesión del distrito, entonces nos tocaría hacer... Espera, te digo, en el 2022 salió una norma que permitía que los conjuntos hicieran un plan para el distrito de obras, como con acuerdos, pero eso también tocaría trabajar. Es que uno encuentra muchas cosas, pero una golondrina sola no hace mella. O sea, eso es de mucha gente trabajando, ¿sí?

Laurencio Silva, D8-403: Para eso serviría el comité... del plan de desarrollo, ahí, en las propuestas que yo pasé y que no incluyeron, yo hablaba de que contratáramos con una compañía especializada en áreas y zonas de parqueo para que nos hiciera un estudio y nos presentara una propuesta, y no la leyeron.

Consuelo Meneses, Presidenta del consejo: No, claro que se leyó, el problema es que todo es plata... Bueno, perdón. Entonces eso iría para el comité. La última propuesta, creo, es la del BBQ, la zona de BBQ, que también fue solicitada por algunos consejeros y por algunas personas de los bloques. Lo que nosotros veíamos era que la única manera de hacer una zona de BBQ era algo chiquitito, como la que está planteada allá en el parque de los novios. Y como tenemos algunas plaquitas dentro de las zonas verdes, podríamos hacer una en cada zona, no más.

Pero entonces, ¿cómo cobramos eso? Tocaría poner parales alrededor y enmallar. Eso es difícil, pero, sin embargo, como les digo, traigo las propuestas porque creo que era responsabilidad de nosotros traer las propuestas de la gente. Entonces ahí está la propuesta. Si lo hicieramos así, sería de libre uso, pero no sé. Es muy pequeño el BBQ que utilizan en el parque de los novios, y ellos lo alquilan y eso, pero es otra cosa.

Lo otro que traímos era el tema de la casita que está en la zona C, que es la que tiene ahorita el archivo. Entonces, esa casita toca primero digitalizar ese archivo y organizarlo. Para esa casita, podríamos activarla para clases de baile, fiestas infantiles o esas cosas. La casita de la zona C, eso es importante, eso es... Y lo otro... Ah, bueno, las dos fuentes de la plazoleta... De las fuentes de la plazoleta, hay una que ya está arreglada, que es la de allá, la del fondo, y la de acá, las bombas que tenía estaban dañadas, entonces hay que comprar las bombas. Se está en ese trámite, eso quedó dentro del presupuesto... Pues yo creo que ya... Y lo otro ya

son las campañas. Entonces, yo creo que este documento se lo pasamos más bien al consejo. Si a ustedes les parece, ya le pasamos esto al consejo y que ellos miren cómo lo desarrollan.

Aura María Díaz, A4: Con respecto a la casita donde está el archivo, hace algunos años, el archivo estaba guardado en culatas, y por eso se perdió tanta información. Yo en esa parte... Porque pues hay archivos que no se pueden... así están digitalizados, hay que conservarlos... Yo no estaría de acuerdo con que se volviera a las culatas, porque realmente allá se dañó mucho el archivo. Y el tema de los parqueaderos, yo pensaría que no lo deberíamos ni decidir ni votar nosotros. ¿Por qué? Más bien, cuando se haga el proyecto terminado del reglamento, que cada uno de los delegados lo comparta en su edificio, lo discuta con los propietarios, y se traería unificado por cada bloque o edificio la solución de lo que se quiere hacer respecto a los parqueaderos.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo: Perfecto, Aura María. Entonces, lo que pienso que podríamos hacer nosotros es entregar ese documento al nuevo consejo y que el nuevo consejo actúe, y ya. Muchas gracias. Ya. No vamos a votar nada porque dijeron que no, entonces le vamos a entregar al nuevo consejo y que el nuevo consejo coja eso y lo retome. Mire a ver y nos cuente después.

Verificación del quórum



CIERRE

Presidenta: Siendo las 2:37 de la tarde, con un quorum de 51,78% que corresponde a 44 unidades se da por terminada la Asamblea General Ordinaria del Conjunto Residencial Paulo Vi Primera Etapa – Propiedad Horizontal. Muchas gracias por su asistencia.

**MARIA CLEMENCIA CUBEROS
PRESIDENTE**

**LUZ ESTELLA MELO NIÑO
SECRETARIA**