LAA – PB - 02

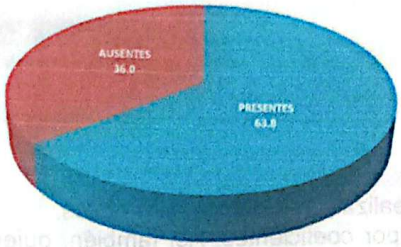
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA
DOMINGO 04 MAYO 2025

PUNTO 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:

Saludo de bienvenida por parte de la administradora, verificación de quorum a las 9:03 am 63.7%, para deliberar y dar inicio a la Asamblea.

Verificación del Quórum
9:04 A.M.



	# INMUEBLES	COEF.	%
PRESENTES	319	63.8	63.8%
AUSENTES	181	36.0	36.2%
TOTAL	500	99.8	100.0%

Informa que todos los informes fueron enviados con tiempo, para su conocimiento y dar rapidez a la asamblea.
Se da lectura a la convocatoria, que incluye el orden del día y su vez se integra el punto 8, para definir el tema del IVA en caso de que la DIAN lo requiera.

Orden del día.

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Elección presidente y secretario de la Asamblea.
4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
5. Elección del Comité de Verificación de redacción de la presente acta.
6. Informes de gestión:
   - 6.1. Administración.
   - 6.2. Consejo de Administración.
   - 6.3. Revisoría Fiscal.
   - 6.4. Comité de Convivencia
   - 6.5. Comité de Seguridad.
7. Presentación Proyecto Modernización de Ascensores. (Comité Técnico, Consejo de Administración y Administración.).
8. La asamblea de copropietarios determina y ratifica que los costos de mantenimiento de las zonas comunes de parqueaderos, salones comunales, piscinas y demás zonas comunes, se pagarán con las cuotas de administración y por lo tanto los valores recibidos por estos conceptos se tendrán en cuenta dentro del presupuesto para disminuir las cuotas de administración
9. Aprobación Estados Financieros año 2.024.
10. Aprobación Presupuesto Ordinario 2.025.
11. Elección Consejo de Administración período 2.025 – 2.026.
12. Elección Comité de Convivencia 2.025 – 2.026.
13. Elección Comité de Seguridad 2.025 – 2.026.
14. Elección Revisor Fiscal período 2.025 – 2.026.
15. Proposiciones y varios.
16. Cierre.

Revisor Fiscal, Carlos González
Se presenta el revisor fiscal escogido el año anterior, quien realiza la verificación del quorum.

Siendo las 9:09 am se presenta un quorum de 71.5%, lo cual permite iniciar la asamblea.

Powered by CamScanner

PUNTO 2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:
Se invita al proveedor del sistema de votación para realizar las pruebas y poder llevar a cabo la primera votación.

Revisor Fiscal, Carlos González: Queda aprobado el orden del día propuesto con un 62.2%.

	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	313	62.2	98.7%
NO	4	0.7	1.3%
TOTAL	317	62.9	100.0%

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Proporciona las instrucciones para la votación y se realizan las pruebas pertinentes.
Se aclara que los resultados de la votación serán por coeficientes. Así también, quienes hayan presentado poder, tienen ese coeficiente acumulado en su dispositivo.
El voto no puede ser cambiado una vez oprimida la tecla.
El quorum afirma haber comprendido las instrucciones.
Somete a votación la pregunta: ¿Aprueba el orden del día?
Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 62.9%, distribuido así: Opción 1, con 313 votos equivalente a 62.2% de coeficiente votó SI, Opción 2, con 4 votos equivalente a 0.7% de coeficiente votó NO.

PUNTO 3. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

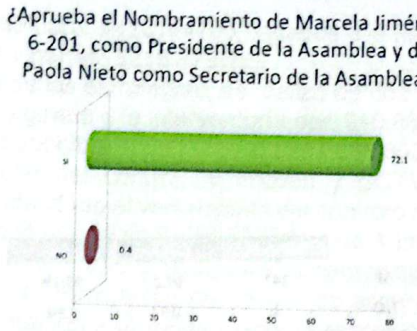
Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:
Invita a las postulaciones para presidente de la Asamblea, alguien diferente a la presidente del consejo para no se vuelva monótona la reunión.

La Asamblea sugiere a la Sra. Claudia Romero, se le pregunta si acepta la postulación.
Claudia Romero: invita a la participación de alguna de las personas que ya han colaborado anteriormente con esta labor.

Se postula Marcela Jiménez, 6-201.
Jairo Narváez propone a la Sra. Angela Algeciras, se le pregunta y no acepta la postulación.
Como no hay nadie más se procede a la votación, a solicitud de la Asamblea se sugiere a la administración como secretario de la misma.
Queda abierta la votación para aprobar presidente y secretario de la Asamblea.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: ¿Aprueba el Nombramiento de Marcela Jiménez 6-201 como Presidente de la Asamblea y de Paola Nieto como Secretario de la Asamblea?
Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 72.5, distribuido así: Opción 1, con 363 votos equivalente a 72.1% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 2 votos equivalente a 0.4% de coeficiente votó NO.

Powered by CamScanner



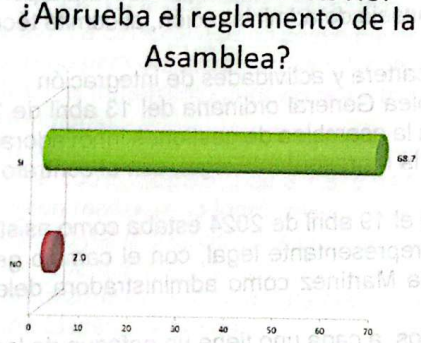
	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	363	72.1	99.5%
NO	2	0.4	0.5%
TOTAL	365	72.5	100.0%

Revisor Fiscal, Carlos González: Queda la aprobación de presidente y secretario con el 72.1%.

PUNTO 4. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

Presidente, Marcela Jiménez
Estaba en la comunicación previa, por lo tanto, se solicita la aprobación para darle agilidad a la reunión.
Procede a la votación.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: ¿Aprueba el reglamento de la Asamblea?
Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 70.7, distribuido así: Opción 1, con 343 votos equivalente a 68.7% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 11 votos equivalente a 2.0% de coeficiente votó NO.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	343	68.7	96.9%
NO	11	2.0	3.1%
TOTAL	354	70.7	100.0%

Revisor Fiscal, Carlos González: queda aprobado el reglamento de la Asamblea con el 68.7%.

PUNTO 5: ELECCIÓN DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE REDACCIÓN DE LA PRESENTE ACTA.

Presidente, Marcela Jiménez
Presenta el siguiente punto de la Asamblea y se postulan

Julio Cabra 10-302
Jorge Rozo 2-702
Luz Dary Guevara 1-204
Jairo Narváez 3-203
Eduardo Cruz 4-603

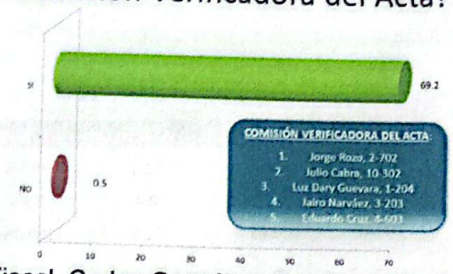
Se procede a las votaciones.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: ¿Aprueba el nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta?

Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 69.7, distribuido así: Opción 1, con 347 votos equivalente a 69.2% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 3 votos equivalente a 0.5% de coeficiente votó NO.

Powered by CamScanner

¿Aprueba el nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta?



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	347	69.2	99.1%
NO	3	0.5	0.9%
TOTAL	350	69.7	100.0%

Revisor Fiscal, Carlos González: Queda aprobada la comisión verificadora del acta, con el 69.2%

PUNTO 6: INFORMES DE GESTIÓN:

6.1. Administración

Presidente, Marcela Jiménez
Se da continuidad a la presentación de los Informes Gestión de la Administración, cede la palabra.

Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:
Se dispone a rendir informe a manera de resumen.
Este año considera que fue productivo dado a que se dieron y se están dando varios proyectos en la copropiedad.
Ascensores: Tema que viene aprobado desde el año 2023, trazabilidad que demanda por los que intervinieron en el mismo, por eso hace mención al consejo de administración, al comité técnico y el trabajo en equipo, generando excelentes resultados.
Actividades administrativas, ejecución presupuestal, cartera y actividades de integración
Actividades administrativas, en la cual está la Asamblea General ordinaria del 13 abril de 2024, la contratación de acuerdo a la aprobación que se dio en la asamblea de gestiones innovadoras, como empresa a cargo de la administración, de la cual, soy la representante legal, con el contrato vigente hasta el 20 de junio del año 2027.
El servicio de administración cambio el modelo, hasta el 19 abril de 2024 estaba como asistente de administración Andrea Martínez y en mi caso como representante legal, con el cambio generado quedo Paola Nieto como representante legal, Andrea Martínez como administradora delegada y Fabiola Nieto como asistente de administración.
Con el nuevo modelo se han podido sacar los proyectos, a cada uno tiene un enfoque de los temas a tratar.
El cambio para algunos generaba incertidumbre dado a que llevábamos en la copropiedad 15 años, en este momento tienen 3 personas a cargo de la administración, de cara a ustedes la Sra. Fabiola Nieto. Que dada la retroalimentación ha sido bastante diligente y Andrea que es una persona que conoce a copropiedad por eso esta como delegada y en el caso propio representante legal.
Se viene trabajando en el sistema de Gestión y Seguridad en el trabajo, se viene cumpliendo, falta seguir trabajando y aplicando algunas recomendaciones del revisor fiscal.
Póliza de zonas comunes: esta renovada hasta el 31 de diciembre de 2025 con Zúrich. Se considera que fue una buena renovación dado a que solo aumento el 3% en la prima, dado a que se hizo buena labor en los mantenimientos, aunque se llevaron a cabo reclamaciones, la empresa aseguradora nos sigue manteniendo buena prima.
Los ascensores: Se encuentran en modernización, más sin embargo en el mes de noviembre fueron certificados todos.
Derecho de petición por el tema de andenes, el distrito nos contestó que esta zona no estaba dentro del plan de priorización, mas sin embargo se tendría en cuenta en 2025. No tenemos como realizarlo como conjunto, por lo tanto, para prevenir accidentes se señalizo en amarillo, se presentó un nuevo recurso.
Derecho de petición para la poda perimetral: Nos contestaron que la realizaban en el primer semestre 2025 y efectivamente se llevó a cabo en marzo.
Comité de Seguridad: En constante comunicación y apoyo al comité.
Comunicación en los boletines, sobre los temas tratados y las reuniones de consejo.
Modernización de ascensores: Menciona que se recaudaron $860.309.100 desde junio de 2023 a noviembre 2024 y los recursos se colocaran en fiducia que a marzo 31 de 2025 ha rentado $ 57.495.133, determina que esos recursos son para los ascensores.
Cartera: $ 10.271.506, corresponde al 1.2% sobre los $860 millones facturados.
Contratos: ascensores

Powered by CamScanner

Mano de obra: $422154705 pagados a la fecha
Piezas y partes: $216.679.169
Dentro de las estrategias, se realizó en dos con la finalidad que el IVA no impacte tanto.
Anticipo girado a la interventoría por: $10.860.000.
Total, disponible en la Fiducia: $257.838.853.
Desarrollo del control de acceso y CCTV de la copropiedad: Seguridad Atlas presento una propuesta, dado al vencimiento del contrato a dic 31 de 2024. Recuerda que en la Asamblea anterior se aprobó que, si se decidía cambiar de Administración, empresa de vigilancia y Aseo se debía citar a asamblea extraordinaria. Dado el tiempo que se lleva con seguridad Atlas se escuchó su propuesta para la modernización de control de acceso y CCTV, durante agosto y septiembre se reunió la administración y el consejo para revisar la propuesta, de esto salió un contrato a 36 meses donde ofrecen a 0 costo la implementación y los equipos son de la copropiedad. Incluye:
Reconocimiento facial para las entradas de acceso, incluidas entradas a las torres y ascensores.
Acceso vehiculas con reconocimiento de placas.
Actualización de CCTV.
Analítica de video y modernización del centro de monitoreo
En noviembre y diciembre se ejecutó la actualización del CCTV, contamos con la alarma perimetral en funcionamiento. Consta de 94 cámaras, 3 DVR, 2 cámaras ópticas de largo alcance, 8 bocinas IP, y analítica de video con alerta. El centro de monitoreo se actualizo en su totalidad, instalando dos monitores industriales y se modernizo el puesto de trabajo.
Se inició el proceso del levantamiento de la base de datos el 3 de marzo, se tenía proyectado que la persona a cargo estaría un mes, finalizado el tiempo solo se habían registrado 900 personas y la población promedio es de 2400 personas, a la fecha se tienen 1600 personas registradas. Invita a quienes faltan a acercarse a la administración.
Se cuenta con la política de protección de datos, desde el año 2021. El registro facial es un dato sensible, pero se cuenta con la firma del copropietario y se cumple con lo que dice la ley 1581, se cumple con los controles, con salvaguardar la información, las bases de datos solo son de la copropiedad. La persona que no desee hacer el registro fácil está en su derecho, pero debe adquirir el medio físico para el ingreso, se da información sobre lo que pasaba con las tarjetas en el tema de la seguridad, el tratamiento para los niños mayores de 14 años. Se proyecta video de lo que se lleva hasta el momento.
Ejecución presupuestal: Ingresos ejecutados $2.608.239.524 vs gastos ejecutados $2.600.261.477. Ejecutado el 100%. Superávit de $ 7.978.047.
Por la gestión realizada se logró llevar a cabo las obras:
Mantenimiento del mobiliario de la piscina.
Cambio de rodadero de la piscina.
Cambio de la zona cerramiento para mascotas.
Iluminación fosos ascensores.
Atención de emergencias. (suministro de agua potable)
Mantenimiento de la cancha de Squash.
Cambio cubierta ingreso vehicular.
Cambio caldera piscina.
Mantenimiento cubierta Gimnasio y cancha de Squash.
Mantenimiento cuarto de Máquinas, bombas eyectoras y sumergibles.
Cambio de la caldera de la piscina.
Estas actividades suman 50 millones aproximadamente, que se pudieron llevar a cabo con el presupuesto ordinario.
Detalle de la situación presentada con el agua, situación con el nivel del agua, ese fin de semana se cruzó hasta con el racionamiento, del cual la copropiedad no lo venía aplicando por dos razones:
Daño en las tuberías, quejas presentadas de los copropietarios en las tuberías sobre todo en los pisos.
Daño en la infraestructura.
Mas sin embargo ese día se realizaron algunos los arreglos que se venían haciendo, con el racionamiento, cuando se puso a llenar el tanque, empezó a llegar el agua en un 20%, el tanque del conjunto tiene una duración de 5 horas de llenado cuando está al 100% se espera a que llegue a la mitad y empieza a proveer agua normal y se espera que se llene, pero en este caso no fue así. La situación se tornó difícil y no está en manos del conjunto solucionar, depende de la disponibilidad del acueducto, la situación se dio el día sábado y solo hasta el día lunes vinieron a inspeccionar, acordonando con cinta de peligro el filtro que esta antes del totalizador, esto solo puede ser manejado por la empresa de agua. Para ese fin de semana se contó con carro tanque de agua y el servicio solo se pudo reestablecer hasta el día martes. El 13 de abril se volvió a presentar la situación, se requirió nuevamente la intervención del acueducto, pero con ellos el proceso es demorado, la misma comunidad colaboro llamando para reportar la situación, se proyectan las imágenes de la cinta encontrada, el acueducto manifiesta que es por las obras. El día 15 se solicitó

Powered by CamScanner

reunión con el consorcio, vinieron sus representantes, manifestaron que ellos no fueron, se les alerto de la situación, se firmaron unos compromisos y también se logró una línea directa con el acueducto en caso de que se vuelva a presentar.
Cartera 2024- cartera total: año 2023 $ 261.028.494, año 2024 $320.548.350, variación $59. 519..856.
Total, facturación 2024: $3.245.921.250, que lo comprenden:
Cuotas de administración:
Provisión modernización de ascensores.
Servicio recorredor perimetral.
La cartera incremento respecto al 2023, equivalente al 1.83% de la facturación anual, incluida la facturación de recorredor perimetral y de la provisión proyecto modernización de ascensores. Y tener en cuenta que esos $320.548.350 corresponden a casi el 9.88% de la facturación, por tanto, es casi que lo de un mes de operación.
Está compuesta por $ 166.620.064 cuotas de administración y lo demás son intereses $122.575.593.
Cartera en cobro jurídico, mas adelante el abogado se las va a presentar.
El incremento en la cartera se encuentra concentrado en un 95%, la cartera que está en cobro jurídico, y se muestra el detalle de los 4 apartamentos que la componen.
PQR: no están usando el link, se invita a que no se envíen derecho de petición o documentos por WhatsApp, sino que se remitan por correo, o directamente en administración.
Actividades de integración: Se proyectan las imágenes
Olimpiadas infantiles.
Celebración día de la familia.
Celebración del 31 de octubre.
Día de velitas, bingo bailable.
Aportes de reconocimientos. Agradece la generosidad hacia el equipo de trabajo.
Convivencia: UN gran equipo que trabajo, más adelante se presenta el informe
Mantenimiento y seguridad: se agradece la labor que ejercen.
Consejo de administración en cabeza de Claudia Romero, agradece la labor de todo el equipo.
A si mismo agradece a la Asamblea en general.

Presidente, Marcela Jiménez: Abre espacio para las intervenciones.

Luisa Duldey Roldan, 8-701: Solicita se tengan en cuenta unas recomendaciones:
Correo electrónico para tener contacto directo con el comité de convivencia y con el consejo, la administración debería hacer reuniones con las torres, teléfono para contactar a la portería cuando está el residente por fuera, el año pasado se habló de dejar una zona para que las personas pudieran caminar descalzas, los vigilantes son amables, pero le falta un poco más de cordialidad.
Fuera equitativo cuando se comparte lo de navidad.
Felicita por el registro fotográfico y la gestión.

Presidente, Marcela Jiménez, cede la palabra para que el abogado pueda rendir su informe.

Abogado de Cartera, Jair Castañeda:

Va a presentar algunos detalles de los casos de cartera
Con algunos ha tenido contacto y se ha logrado acuerdos de pago.
Se viene manejando que la administración hace una labor previa conocer la situación y lograr algún acuerdo, luego se inicia el prejurídico y se hace la gestión de llamados a los residentes y se citan dentro del mismo conjunto para facilidad del residente y lograr los resultados obtenidos.
Desde el periodo de enero 2024 a abril de 2025, se hace gestión sobre 13 por valor de $212.947.465.
En cobro prejurídico y jurídico. Se presentan los datos:
Casos antiguos – ya demandados: corresponde a 4 inmuebles y suman $156.637.450.
Casos en prejurídico: corresponde a 4 inmuebles y suman $15.495.000. Se agotan todos los recursos, y en caso tal se reclama a través de la vía judicial, para evitar que sumen en los casos antiguos.
Casos con acuerdo de pago: corresponde a 2 inmuebles y suman $16.296.000, revisamos y la gente se compromete a pagar la cuota de administración vigente, más la cuota de la deuda atrasada.
Caso de insolvencia: corresponde a 1 inmuebles por valor de $ 11.117.000 a septiembre de 2024 cuando se hizo la audiencia.
Casos al día y abonos durante el año: corresponde a 2 inmuebles y suman $ 27.150.000.
Los casos que están en prejurídico, ya se les notifico que van para demanda.
Se muestra a la asamblea los casos puntuales de cómo está la cartera de casos antiguos que representan los 4 inmuebles, el estado actual de cada uno, que se encuentran al día y con la demanda vigente, el informe completo reposa en la administración.

Powered by CamScanner

Apartamento 5-203, Angélica Calderón, $8.914.000, se agotaron las vías de conciliación. La persona hizo un acuerdo de pago con nosotros, cumplió con el 40%, pero no pagó las cuotas de administración que venían causándose y para encima tampoco pagó el 60% del acuerdo. Continuamos nuevamente con el impulso procesal este apartamento tiene embargado el garaje 348, estamos a espera que la alcaldía Fontibón o la inspección de policía nos asigne fecha para diligencia. Ella hizo un abono a la deuda, pero no quiere decir que el abono suspenda el proceso, suspenda interese y recuperar el restante.
Apartamento 5-802, Patricia Bustos- Andrés Escobar: $127 millones. Este apartamento inicialmente está demandado un juzgado 23 de pequeñas causas de Bogotá. Tiene un embargo de remanentes, el demandado Hernán Escobar falleció, la cónyuge, inicia su asociación y es cuando nos encontramos inicialmente que, pues tenía embargado el inmueble y el parqueadero desde el año 2008, en la ciudad de Armenia, en el juzgado 2 civil del circuito, por otra parte, la Sra. Patricia tiene demandada su parte por la DIAN en la ciudad de Cali, por lo que se solicitó embargo de remanentes a ambos juzgado, con el fin dar a conocer la deuda de administración y dentro del proceso de Cali se abrió el proceso de la sucesión. Inicialmente nuestro proceso, tenemos embargado las cuentas de la cónyuge que sí está activa, vigente y dentro de eso la señora tiene intenciones de arreglar, pero ella dice que se somete a lo que diga la sucesión cuando ya liquiden todas las obligaciones que tienen por ese lado. También hay que tener un tema claro y es que el 50% del señor qué fallecido, en vida tenía una obligación con una persona y alcanzo a rematarlo, este se presentó a la administración y con el certificado demostró esa obligación y es el propietario vino a ser el dueño del 50%, junto con la cónyuge, entonces tiene su disputa judicial y estamos en ese tema que ni él le entrega a la persona ni viceversa, pero el objetivo es que ya estamos logrando de que haya una adjudicación del inmueble y poder lograr la recuperación de la plata.
Apartamento 5-803, Jhony Caceres: Que está en insolvencia económica, pues ellos van ahí con su tema y pues vienen pues pagando su obligación vigente y esperando a que les toque el turno del conjunto para el pago de la obligación.
Apartamento 9-102, Gabriel Felipe Echeverry- Rene Macías: Tiene una obligación de $85 millones, también fue por fallecimiento. Este proceso se encuentra en el juzgado 14 Civil Municipal. En ese momento se decretó la medida sobre el parqueadero 230, que lo tenemos a favor del conjunto. Ya se secuestró también el inmueble. Y cuando ya íbamos a hacer la notificación, nos encontramos de que la persona que falleció no tiene herederos, no aparece nadie que responda. Hay dos opciones, una que lo puede coger el ICBF y que nosotros, como ya tenemos el proceso jurídico, nos hicimos parte del proceso, se ordenó a los herederos indeterminados que quisieran presentarse, nadie se ha presentado. Se nombró un curador que hiciera las veces de demandado, él defiende los derechos del fallecido y manifestará lo pertinente a nuestro proceso. Continuamos con el proceso y pues en ese momento ya estamos esperando que dicten sentencia para que podamos rematar el parqueadero que tenemos inicialmente nosotros. Hay otro dato y es que esa persona que falleció tiene otro inmueble en el sector de Teusaquillo, y el administrador me llamó y me dijo mire doctor, aquí tenemos otro inmueble con las mismas características, pero ya ellos perdieron la obligación porque nunca demandaron. Entonces, quiere mirar es cómo, les podremos dar datos para que ellos pudieran lograr su recuperación por ese lado, pero parece que el ICBF ya cogió el inmueble. Por eso es importante mantener los procesos vivos y vigentes, y con medio de embargo.
Apartamento 11-401 Yuli Milena Arias- poseedores Oscar Rodríguez (propietario Fallecido): Deuda de $30.433.000. El sr. falleció por Covid-19 en el 2021, el inmueble tenía unos poseedores, el fallecido ya había vendido por medio de promesa de compraventa, pero no se alcanzó a hacer el traspaso, los poseedores viven ahí, se logró llegar a un acuerdo con ellos, pero solo cumplieron hasta el 60%. Por lo que se impulsó la acción judicial sobre los poseedores o herederos para el pago de la obligación.
Todos los procesos están vigentes, no es fácil porque el tema judicial, ahora todo es virtual y los tiempos son más demorados.

Presidente, Marcela Jiménez: Se abre espacio para las intervenciones.
Alberto Carcamo: Pregunta sobre el 50 % que tiene la viuda, lo puede vender. En el otro apartamento dice que no tiene herederos René Macías, ¿quién es?.

Abogado de Cartera, Jair Castañeda: La viuda no puede vender, en el otro ese era un asociado que su momento se manifestó, pero esa persona también desapareció, no sabemos el paradero de esa persona. Y ese otro apartamento nadie lo podría vender porque no tiene en este momento ningún curador que esté a cargo del inmueble, se tiene embargado el parqueadero.

Administradora y Representante Legal, Paola Nieto: Nosotros el año pasado recibimos dos llamadas de supuestos funcionarios del Bienestar Familiar., donde supuestamente ya en el proceso de que el señor falleció no tiene herederos, ese apartamento lo heredó el Bienestar Familiar. Hasta el momento el ICBF no ha radicado el registro, por lo tanto, aun no aparece como propietario por eso

Powered by CamScanner

no se puede iniciar un proceso. Lo cual hace que sigan aumentando las cuotas de administración, que evidentemente luego tienen que pagar.
Asambleísta: Sugiere que es aes una cartera alta, por tanto, Paola debe seguir presionando al abogado para la recuperación de esa cartera.
Luisa Duldey Roldan, 8-701: En la torre 12 que tienen deudas de 5 a 7 millones, porque no se dice nada.
Abogado de Cartera, Jair Castañeda: hay acuerdo de pago que están con la administración y están cumpliendo.

6.2. Informe del consejo de Administración

Representante Consejo, Claudia Úrsula Romero:
Miembro del consejo y presidenta el en último periodo.
Presenta a los integrantes del consejo anterior y que soportaron las decisiones que se tomaron durante todo el año.
Presenta los objetivos del consejo:
Veedores, rol e independencia de nuestro revisor fiscal, contadora y el equipo que se debe hacer con ellos y con la administración,
Llevar a cabo reuniones, que fueron varias durante el año para llevar a cabo todos los proyectos, hubo quorum en la gran mayoría de ellas, se les informo mediante los boletines.
No hubo inhabilidades, ni incompatibilidades, el consejo fue transparente y respetuoso.
Mejora en los procesos: se cuenta con un apersona más la Sra. Martha quien está colaborando con la verificación de pagos. Se Cuenta con procedimientos expeditos para la aprobación de las actas, para el seguimiento de los compromisos que surgen de cada reunión.
Preocupación constante de los miembros del consejo por colocarse en los zapatos y en las necesidades de la copropiedad, como copropietarios y representantes de la comunidad. Velando por las 530 familias y la convivencia entre ellas, y por otro lado la visión estratégica de hacia dónde quiere que el conjunto este en 5 o 10 años.
Sincronización con todo el equipo, actuando de manera autónoma para cumplir con los objetivos trazados, permitiendo una buena relación con administración, revisor, contadora y demás comités.
Resultados alcanzados, divididos en dos grupos:
Patrimonial: Modernización de ascensores, CCTV y el acceso para valorizar nuestras copropiedades, fortalece la seguridad y mantienen el valor en el mercado.
Apoyo desde lo social: Construir el tejido social de la comunidad, día de velitas, olimpiadas con los niños, día de los niños y de la familia, que permite reunirnos, fortalecer los lazos como comunidad.
En las actividades de los niños se incluyeron a los hijos de los colaboradores.
Se hacen 4 invitaciones:
Se invita a que se aproveche la infraestructura del conjunto, canchas, gimnasio, piscina entre otros, dado a que se usa muy poco.
Los padres a que usen la zona que se ha adoptado como paradero escolar, con la gestión que hace el guarda.
Utilizar los canales de comunicación, PQR, WhatsApp, boletines. Mejorar el canal de comunicación haciendo uso de las PQR, y así mismo que copien al consejo.
Familia de mascotas: Da bienestar emocional, por tanto, se invita a usar el corral de las mascotas.
Se tienen retos para la comunidad:
Prevención y seguridad: sintonizarnos con el entorno, estar atentos y acudir a las autoridades cuando sea necesario. Hacer uso adecuado del reconocimiento facial al momento de entrar y salir del conjunto, reportar los casos que se vean de violencia, a su vez la labor que hace el motorizado, cunado lo ven con el celular es porque está reportando diariamente una gran cantidad de novedades alrededor del conjunto
Mejorar el trato hacia nuestros colaboradores.
Manejo de los recursos: se presentan bolsas abiertas a la entrada de los cuartos o las canecas de las zonas verdes. Preservación del aseo en las zonas comunes.
Tenencia responsable de las mascotas.
Ideas o aportes de la comunidad: Resalta la labor de los copropietarios al presentar estas ideas, operativamente requiere esfuerzo por tanto los invita a que participen.
Relación con el planeta: recolección de aguas lluvias, paneles de energía solar, huertas, compostaje.
Segundas oportunidades: Mejora del reciclaje, banco de artículos de segunda mano, banco de bolsa de mercado.
Campañas para colaboradoras domésticas: Reciclaje, manipulación de alimentos, uso de químicos.
Actividades deportivas y de cuidados: Club bici deportistas, natación para adulto mayor, vacaciones recreativas
Representante Consejo, Claudia Úrsula Romero: Se abre el espacio para preguntas.

Powered by CamScanner

Manuel Amézquita, 9-602: felicita a la administración, inquietud sobre las puertas de los primeros pisos que permanecen abiertas.
Luis Villamil, 3-1003: Agradece al consejo por todo su esfuerzo y su gran disposición que tiene. Dos cositas en cuanto a lo de las mascotas, ya que la presidenta está tan comprometida. Lo planteé como idea y llevamos desde que creamos el comité de mascotas tratando de lograr obtener un censo, de cuántas mascotas hay en el conjunto, considera que es importante para poder aplicar las campañas y el código de policía para las personas que cometen faltas. Por otro lado, considera importante la creación del comité ambiental, la implementación de paneles solares, reciclaje y demás.
Presidente, Marcela Jiménez: Se tendrá presente para esta asamblea, esa propuesta, y asegura que la administración va a ser el censo respectivo o la valoración de que se pueda crear el comité que nos están proponiendo. Se da continuidad a siguiente informe.

6.3. Informe Revisor Fiscal

Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho
Presenta
todos los avances en temas tanto administrativos, financieros, en la parte económica de la copropiedad, que tuvieron hace unas semanas conocimiento de los estados financieros que fueron presentados, de la información, las revelaciones donde están reunidas todo lo que ocurrió durante un año durante el 2024
Se presenta para los asambleístas que no lo conocen, soy contador público especialista en auditoría y control y desde el año 2024, viene prestando los servicios de revisoría fiscal.
Dentro de las labores o las funciones principales de la asesoría fiscal es dictaminar unos estados financieros, dentro del alcance se va implementado las recomendaciones, las oportunidades de mejora, la valoración del control interno y eso se ve durante las auditorias que se ejecutan durante todo el año, que son entregadas en informes mensuales al Concejo de administración y a la administración.
Todo el trabajo y la información son plasmadas en el informe que fue entregado a ustedes con anterioridad, donde se da un dictamen.
También presenta un informe donde de forma más metodológica, basado en gestión de riesgos se identifican con colores, lo que cumple o incumple la copropiedad, en la parte financiera, en la parte de control interno y en la parte de gestión.
También realiza la normativa aplicable, como revisor fiscal, en la parte de funciones, derechos, deberes.
También vemos unas normas internacionales de auditoría que nos explican y nos dan los estándares que tenemos que aplicar nosotros para poder ejecutar un servicio eficaz de auditoría.
También se sigue el código de comercio, en el artículo 7-10, las funciones de la revisoría fiscal, cuáles son los alcances y las limitaciones que tiene un revisor fiscal, para esa línea de transparencia, entre independencia entre la gestión administrativa, en la parte del consejo y que sea una herramienta cualquier informe que presente para que sea para la mejora continua de la copropiedad.
También la responsabilidad del revisor fiscal es expresar como les mencioné anteriormente una opinión sobre los Estados Financieros, sobre las revoluciones o los marcos técnicos que están en este momento vigentes, para la tenencia de los libros, al igual también tiene que ver con la transparencia y objetividad con la cual se valida la normatividad legal y vigente que se tiene que aplicar a cada una de las copropiedades y eso tiene que ver con las normas o políticas contables que se tienen en cada una de esas copropiedades.
También los exámenes que se entregaron y la información que fue entregado a ustedes, se realizó una comparación 2023 – 2024, como análisis y avance de un año a otro.
La opinión sobre la administración que va dentro desde la parte de gestión que hace la revisoría fiscal, pues sí es la responsable de la preparación de la información financiera, la representante legal, pero también contamos con una profesional que es Irene, que es la contadora de la copropiedad, la cual hace todo el registro y causación de todas las operaciones contables en el sistema y que la revisoría valida.
Parte final de mi trabajo es dejar a ustedes un dictamen, el cual de acuerdo al análisis que se viene presentando, del comportamiento de las cifras, pues son dictantes sin salvedades.
Viene en el otro informe que ya viene presentado ustedes y que ha sido validado inicialmente por el Consejo de administración, y fue dado a conocer con anterioridad antes que ustedes como asamblea general de copropietarios.
Dentro del alcance y de acuerdo a la presentación que hizo hace un año, se mencionó las 4 auditoria que se llevaron a cabo:
Auditoria de Cumplimiento
Auditoría Financiera

Powered by CamScanner

Auditoria de Gestión
Auditoria de Control Interno.
Auditoria de Cumplimiento:
Se auditaron 18 ítems y se genera actividades de mejora sobre 2 actividades, ley de Habeas Data y Sistema de gestión y seguridad en el trabajo.
Sistema de gestión y seguridad en el trabajo, que es la ley 1523 con un decreto 1072, que es el reglamentario que viene enmarcado en una resolución, venimos trabajando con un asesor que se llama Diego Ordóñez desde el 2023, en el año 2024, digamos que no tuvimos tanto alcance a la norma, no seguimos un plan de trabajo adecuado y pues es parte de eso, fue que pues a finalizar diciembre, no contábamos con un avance de ese sistema gestión seguridad en el trabajo, por ley nos toca dar cumplimiento a un autoevaluación que tenemos que hacer ante el Ministerio de Trabajo, pues la cual si bien durante, esto se tiene que hacer durante el primer trimestre se hizo ya finalizando marzo pero procedió cumplimiento a este requerimiento y desde ese año dos mil veinticinco pues ya se viene intensificando un poco más el trabajo en este sistema de seguridad en el trabajo.
Certificación de ascensores: Debe llevarse a cabo cada año y se llevó a cabo el proceso.
Fondo de imprevistos: Se evidencia el cumplimiento de la ley, llevando a cabo la monetización en una cuenta, para el caso se tiene el 100% en una fiducia.
Los libros oficiales, tanto del libro de libro oficial diario y el tema de diarios y balances que también tienen que estar registrados en la DIAN, y esos están impresos hasta diciembre del 2024, las actas de consejo, las actas de asambleas y también estén registradas en los libros.
Parte tributaria: Dar cumplimiento a los medios, dar información exógena, que es la información que tenemos que reportar a la DIAN y Secretaría de Hacienda de todas las operaciones que se hacen en el conjunto, los cuales también se dieron cumplimiento por parte de la contabilidad reportando esa información y en los tiempos que estaban estipulados por estos entes de control.
De acuerdo al estatuto tributario, se llevaron a cabo las 12 retenciones respectivas a nuestros proveedores de servicios, los cuales se practicaron oportunamente y este momento no tenemos ninguna inconsistencia en la DIAN.
Se valida y garantiza que los flujos de efectivo y verificación de todas las conciliaciones bancarias, se hizo la validación del 100% de los comprobantes de egresos, junto con cuentas de la cuenta por pagar, factura o cuenta de cobro, la seguridad social y los correspondientes informes presentados por la administración. Esto pasa a una segunda estancia a contabilidad, que es una persona que está haciendo una validación de esta información, después pasa la señora Claudia, es la que la que hace, la dispersión de los recursos, y por último al revisor, que hace la validación posterior de todas esas operaciones y si se llegan a generar algunas inconsistencias son subsanadas inmediatamente por la administración, en 2024 no quedaron pendientes ninguna de esas inconsistencias que se mencionaron con anterioridad.
La Constitución de una póliza de la copropiedad. En este momento nosotros estamos asegurados con Zurich Seguros de Colombia, tenemos una vigencia del 31 de diciembre de 2024 a 31 de diciembre de 2025, por valor de $70.000.000 según avalúo del 2022, con un deducible importante en terremoto del 5% a valor a perdida, la póliza será cancelada en 3 cuotas quedando paga en su totalidad en 2025.
Se verifico el cumplimiento de la circular, que saca anualmente a la Súper vigilancia: La tarifa que nos debe facturar la empresa de vigilancia y en este momento se está dando cumplimiento.
Se solicitó todos los soportes de seguridad social, de las empresas de aseo, de vigilancia, de los prestadores de servicio, tanto como administración, contabilidad, revisoría fiscal, o cualquier otra persona que nos ofrece el servicio, que esté pagando su correspondiente seguridad social y de acuerdo a la condición que tiene como empleado o independientes.
Formato de tratamiento de datos personales: Como se mencionaba está dentro de las oportunidades de mejora, no se cuenta con el 100%. En 2025 con el tema de implementación de los biométricos. Se les está haciendo diligenciar el documento que autoriza el tema de tratamientos de datos personales e imágenes.
Derechos de autor: se tienen los computadores de la oficina licenciados, el aplicativo está al día en el pago del software, se acaba de pagar la licencia de este año 2025.
Las actas de Asamblea fueron publicadas oportunamente. Durante el año 2024 se generaron 11 actas de reuniones ordinarias, 8 reuniones extraordinarias están al día y firmadas en los libros correspondientes de la administración.
Auditoría Financiera:
Activo $1.161 millones. Hay un incremento del 60.26% comparado con el 2023.
Se venía recaudando el tema de licencias de ascensores, lo cual hace que se incremente saldos en banco.
Incremento de cartera.
En 2024 se inició todo el proceso de contratación de los ascensores, ya se firmaron contratos, se hicieron los anticipos correspondientes de esos contratos. Tenemos la cuenta otros deudores, con $321 millones, de los cuales queda un saldo a diciembre, de $279 millones de anticipo que se le

Powered by CamScanner

generaron al contratista. Se giraron estos anticipos y se han venido amortizando con cada facturación que se ha hecho mensualmente de septiembre a diciembre, se hicieron cuatro facturaciones.
Dentro de estos otros deudores también tenemos un saldo de $41 millones, que tenemos en este momento en reclamaciones con aseguradora, han sido daños de domos, de partes electrónicas de ascensores, de gimnasio creo que es, creo que son la mayoría de las reclamaciones y eso están pendientes en el año 2025 porque devuelvan ese tema.
También hay otro tema que está en este momento en el activo, que es la amortización de la póliza. En este momento tenemos una amortización pendiente a diciembre de $92 millones. Porque recordemos que la póliza de eso tiene un vencimiento de 12 meses, y esa póliza en cualquier momento yo le puedo dar cancelación y la aseguradora estaría en la obligación de devolverme ese valor que pagué de prima. Salió una póliza mejor para la copropiedad, tiene mayores coberturas, cogemos otra póliza, pero nosotros lo que hacemos es sugerirle a la aseguradora que cancele la póliza, nos devuelva la prima, y poder contactar otra prima, entonces por eso siempre se lleva en el activo y solamente se va amortizando mes a mes el período vencido y se va ejecutando en el gasto.
Se proyecta a la asamblea la liquidez que tiene la copropiedad en este momento, nosotros tenemos en saldos de cuenta corriente $11 millones, en ahorros $35 millones, en la fiducia $340 y son los recursos del fondo de ascensores y el fondo de imprevisto $75 millones.
A esto le restamos las cuentas por pagar $353 millones, otros pasivos $19 millones, saldo de imprevistos $45 millones y nos quedarían disponible $48 millones. Pero también tengo un fondo de ascensores que está en el pasivo, que es el tema de las obras, lo que nos falta del contrato, se lo resto y le resto el anticipo que tenía a diciembre 2024, nos queda una liquidez, $313 millones en la copropiedad. Esa riqueza obedece al saldo de cartera de $320 millones. Ese realmente es el escenario en tema financiero para la copropiedad.
Si bien tenemos cubiertos la totalidad de los recursos para el proyecto, lo que no tenemos en este momento es la liquidez para pagar al mes los proveedores de la copropiedad y nos toca esperar al mes siguiente para recaudar para poder pagar.
Esa es la situación que tenemos de la copropiedad por el tema de los apartamentos que tenemos en cartera y que no nos permite tener ese disponible inmediato para poder pagar nuestros pasivos en corto plazo. En corto plazo sí están, pero no lo podemos pagar en el mes correspondiente si no nos tenemos que pasar al otro mes dependiendo de la recuperación de cartera que haga la administración en todo lo que son los procesos tanto pre jurídicos como jurídicos que tiene en este momento.
Proyecta el comportamiento de la liquidez, que la disponibilidad inmediata del efectivo es crítica, y se debe mejorar a través de la cobranza y minimizar las deudas.
Cartera, ya expresada en el informe de la administración muestra el comparativo año a año. Se habla de la provisión de cartera que se tiene de $42 millones que si pagan el 100% eso pasa a ser un ingreso.
La cartera total $320 millones representados en 50 inmuebles, los mayores morosos son 18 inmuebles, porcentaje de los mayores deudores en cartera 85.4%. demuestra que la mayoría tiene una buena cultura de pago.
Cartera por edades, en la revisoría se valida que hay una buena gestión por parte de la administración en la recuperación de la cartera joven (1-30 días), se proyectan todas las cifras y rangos hasta la cartera de más de 90 días,
Total, del pasivo: tenemos un incremento considerable en el tema de pasivos, crecimos en el 41.89% pasando del $592 a $ 1.019 millones. Este tiempo de pasivos tiene dos incrementos importantes:
Las cuentas por pagar: 2023 de $192 a $353 en 2024.
$642 el saldo que tenemos en este momento del fondo de amortización de los ascensores.
Se muestra el escenario de cómo ha venido gestionándose todo el tema del contrato, cuáles fueron los facturados, los intereses generados, buen manejo en el tema de la fiducia, ha generado muy buenos rendimientos financieros, mejorando la liquidez.
En el patrimonio $149 millones presentando una variación muy pequeña en el patrimonio del 7.46%. dado a la monetización del fondo imprevistos. En libros $45 millones, valor en libros monetizando la fiducia $75 millones.
Resultado del ejercicio: $8.435.774.
Excedentes acumulados: $29.063.000.
Ejecución presupuestal y de estado de resultados.
Ingresos: Presupuestado 2024 de $2.606.796.936 vs ejecutado $2.608.239.523 diferencia de $1.442.587
Gastos: Presupuestado 2024 de $2.606.796.936 vs ejecutado $2.599.803.749 diferencia por menor valor ejecutado $6.993.187
Resultado presupuesto: Ingreso ejecutado $2.608.239.523 vs Gasto ejecutado $2.599.803.749, es lo que nos está mostrando en este momento el excedente que tenemos del ejercicio.

Powered by CamScanner

Durante el año también se puede observar de la ejecución presupuestal que se presentaron varias sobre ejecuciones en todos estos rubros. Se proyecta a la asamblea siendo los más relevantes mantenimientos de CCTV, repuestos ascensores, en diversos, en gastos de reuniones y en gastos de asamblea, de los cuales se generó la alerta para que se tomaron acciones por parte de la administración.
Auditoria de Control Interno.
Sistema archivo: Se debe contar con un adecuado archivo, toda la documentación esté reposando en la administración. y se cumple, esta todo separado a A-Z, en libros, en lo que corresponde a cada una de la parte contable, entonces no hay ningún inconveniente.
La representación legal: Está en cabeza de la firma Gestiones Innovadoras, Andrea Paola Nieto.
Actos administrativos del Concejo: Se eligieron 13 consejeros, todos se validaron que cumplieran con las condiciones para poder pertenecer al consejo de administración. Dentro de las recomendaciones el consejo de administración tiene un reglamento interno, tanto nuevos o antiguos deben darle cumplimiento, también dar un informe por parte del consejo de administración al nuevo consejo, todo lo que está pendiente por ejecutar, de las tareas, todas las actividades, como para que surja un mejor empalme dentro de los dos consejos.
Manejo de los recursos: Como se menciona anteriormente, es el adecuado y si tiene los controles necesarios.
Operaciones se revisaron en los en los libros contables, en el sistema, pues están de acuerdo a lo que fueron decisiones de asamblea y también de consejo de administración.
Toma de decisiones: Se garantiza que todas esas decisiones se tomaron adecuadamente, y registradas en actas.
Se resalta el trabajo en equipo entre la administración y el consejo, hay un buen grupo de trabajo, dando en 2024 desarrollo a las actividades que se tenían programadas.
Dictamina que los Estados Financieros, una opinión favorable sin ninguna salvedad dentro de las cifras, no hay nada material en los estados financieros que nos puedan llegar a generar pérdidas o deterioros a la copropiedad.
Tema importante el IVA en las copropiedades: Se hablado con el consejo de administración, que el conjunto no ha sido requerido, la posición como revisor fiscal es que esta la norma y no ha sufrido variación en que en el tema de los parqueaderos se debe pagar IVA y debe revisarse como conjunto si aplica o no.
Se comenta como está requiriendo la DIAN a las copropiedades, y una vez requeridas solicita los Estados Financieros de los 3 años anteriores, las actas de asambleas donde están aprobados lo Estados Financieros y presupuestos. Una vez requeridos se pueden acoger voluntariamente al pago del IVA, modificando el RUT y adaptando su sistema para pago a través de facturación electrónica o el funcionario se lleva toda la información y si encuentra evidencia aplica las sanciones sobre el valor que se dejó de pagar en esos 3 años.
Más adelante hay un punto en el orden del día sobre esos ingresos no operacionales sean parte de la administración, como revisor lo único que le repercute al conjunto es tener dos actividades más en el RUT.
Generar el IVA, va a incrementar un poco las cuotas tanto de alquileres, lo que se cobra de más va para la DIAN, para la copropiedad financieramente no va a haber ningún deterioro económico, solamente es transferir ese valor, si tiene carga administrativa, porque hay que tener un facturador electrónico, la carga para la contadora, porque hay que hacer generar declaraciones de IVA, el tema de estar pendientes de cómo se factura todo el tema de parqueaderos, de piscina, de cacha a squash y demás.
Recomendaciones generales:
Seguir fortaleciendo todo lo que tiene que ver con los controles y el tema del sistema de gestión y seguridad en el trabajo.
La Ley 570, Habeas Data tenemos que mejorarlo.
También que en el plan de trabajo que estipule la administración para el año 2025, abarque la totalidad de los mantenimientos de la copropiedad, que se puede atar a este flujo de caja, para poder validar la liquidez que tiene el conjunto y poder generar estos trabajos.
Generar todo el tema de gestión de cartera que es lo más relevante en este momento para ustedes como con propiedad que ese es el recaudo.
Finaliza su informe y da las gracias a la Asamblea, consejo y administración.
Presidente, Marcela Jiménez: Agradece por el informe presentado y abre espacio para preguntas.
Luisa Duldey Roldan, 8-701: Respecto al IVA. En la asamblea anterior sugirió que estos recursos que se retornaran al mantenimiento, por tanto, pregunta si se pueden llamar como bonos de retorno específicos.
Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho: lo que indica la DIAN es que si están inmersos en la cuota de administración no genera IVA. El tema de cambiarles el nombre para la DIAN sigue siendo ingresos no operacionales. Lo que se puede hacer es llevarlo como un gasto llamado proyectos especiales y se manden todos a un pasivo para tener ahorrados recursos para una

Powered by CamScanner

destinación específica, pero en el caso de la copropiedad lo tienen inmerso dentro de su presupuesto y no se puede crear otro gasto puesto que aumentaría la cuota de administración.
Administradora y Representante Legal, Paola Nieto: Esos recursos están incluidos en el presupuesto como ingresos no operacionales y ayudan a que la cuota de administración no se suba, porque se cuenta con ese valor para gastos de sostenimiento (mantenimiento de todas las zonas comunes). No se puede llevar a una destinación específica dado a que ese valor es para todas las zonas comunes. El tema se da a conocer y en el momento en que a DIAN nos requiera, ya sabe y la administración, consejo, revisor se tomaran las medidas que indique la DIAN.
Guillermo Torres, 1-801: El tema anterior debe dejarse como un punto específico. Pide consejo al revisor respecto al incremento en el flujo de caja, para cubrir los gastos mensuales. Propone que la recuperación de cartera se deje para provisión de este déficit de $50 millones y que dentro del presupuesto también se deje una destinación.
Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho: Invita a seguir gestionando la cartera de 1- 90 días por parte de la administración. Disposición de las zonas comunes, restringir el ingreso cuando están en mora. Intensificar la parte prejurídico y jurídica y dejarlo para cubrir ese déficit. Renegociar valores agregados sobre los contratos vigentes.

6.4. Informe Comité de convivencia

Representante Comité de Convivencia, Angela Algecira:
Presenta su grupo de trabajo Luis Muñoz, Carlos Roa y Mauricio Hernández.
Llamado a la comunidad a aplicar la ley y la función del comité en la resolución de conflictos.
Menciona que de los nueve casos presentados, son atendidos, solo se resolvieron 2. Dado a que se denuncia, pero al momento de la citación no asisten una de las partes, por tanto, se demanda, pero no se hace parte de buscar soluciones.
Como comité de convivencia se detectó una actividad de mejora: Se invita a tomar decisiones en la asamblea sobre uno de los mayores conflictos que se dan y es en tema de los parqueaderos, dado que se aprobó en asambleas anteriores que se puede tener carro o moto, pero se está presentando que tienen carro, moto y bicicletas todos al tiempo.
Para la magnitud de personas que habitan la convivencia es sana, sin descuidar esas oportunidades de mejora para tener una excelente convivencia.
Invita a que se unan más miembros.
Agradece a la administración y al consejo por el trabajo en equipo, no se puede dar de manera aislada como dijo anteriormente la asambleísta.
Presidente, Marcela Jiménez: Se invita a quienes deseen intervenir.

Jessica Castillo, 8-804: Comenta que tiene dos parqueaderos, en el cual le están ubicando varias bicicletas, presentando daños en sus vehículos, puso la queja, deja claro en la asamblea que esas bicicletas no son de su propiedad.

Presidente, Marcela Jiménez: se tiene en cuanta la intervención y se e da paso al siguiente informe.

6.5. Informe comité de Seguridad

Representante Comité de seguridad, Jorge Garcés:

Apartamento 11-602, miembro del comité desde el año 2021.
Ha estado acompañado ya por varias personas en este comité, trabajando por temas a raíz de la obra, se empezó con temas de iluminación en la av. 68 y 23, donde se nos estaba presentando más oscuridad, todo para que pues el conjunto se vea más iluminado en la parte exterior para que nos sintamos más seguros caminando alrededor del conjunto.
Se ha trabajado de la mano de la administración, consejo y comité de seguridad, hemos avanzado bastante y en este momento ya los temas de seguridad nos han disminuido cada día vemos que nos afecta menos.
Han servido los reportes del recorredor perimetral.
Entonces en este momento por ejemplo estamos apoyando y queremos que nos sigan apoyando con el tema creamos una red con el tema de la modernización de los ascensores, para que personas que quieran conformar esa red nos acompañan porque tenemos muchos adultos mayores en las torres. Y hay momentos que se pueden presentar cualquier tipo de emergencia, alguna necesidad y pues un guarda o una persona todos estamos dispuestos para poderlo hacer.
Para ello se creó un grupo de alerta Puerto Bahía, donde se pueden inscribir.
Termina con la recomendación, debemos estar pendientes y vigilantes desde nuestros apartamentos, en el momento en que recorremos los alrededores.

Powered by CamScanner

Presidente, Marcela Jiménez: Como no hay comentarios se procede al siguiente punto de la asamblea.

Todos los informes hacen parte integral de la presente acta.

PUNTO 7: PRESENTACIÓN PROYECTO MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES. (COMITÉ TÉCNICO, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN).

Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:
Importante conocer cómo va el proceso.
Se recuerda que el proyecto se aprobó en el año 2023.
El consejo invito a que se conformara le comité técnico, para establecer las actividades, teniendo en cuenta el informe de interventoría que se había hecho en 2022.
En la reunión anterior, la presentación la hizo el ingeniero Leonardo Aranguren, también lo conforman Juan Linares, Sandra, Lina María Rodríguez, Diego Topaga, en total 8 personas, una experiencia fantástica, lo que el comité ha hecho en relación con poder establecer todas las actividades.
Este comité estableció todas las condiciones técnicas para el mantenimiento, para la modernización de los ascensores.
Se invitaron a empresas especializadas en ascensores, se tomaron todas las propuestas, se tomó, se hizo un check list de todas las actividades y el comité analizó cada una de estas propuestas para poder llegar al producto final que ustedes recibieron en la asamblea.
Se muestra a la asamblea imágenes del antes y después de los ascensores. Incluyendo la iluminación.
Explica y expone todo el proceso de importación.
El bodegaje al momento de la llegada de los equipos, se deja evidencia fotográfica.
Duración de la obra, 15 días, se pasó a la comunidad el cronograma y los informes a la comunidad sobre todo el proceso.
Se creó el correo, para recibir sugerencia.
Se estuvo atento a las personas que tuvieran algún requerimiento especial al momento de transitar, los cuales recibieron ayuda por el personal de mantenimiento, aseo, administración.
Conformes y satisfechos con la ejecución, proveedor escogido, y se da la certeza que la obra está protegida.
Presidente, Marcela Jiménez: Cede la palabra para el interventor y el comité técnico.

Interventor, Pedro Alberto Vásquez
Ingeniero y representante legal de INTERVENTORÍA Y CONSULTORIAS INTEGRALES SAS.
Labores de la interventoría:
Inicio de la obra: 3 de marzo 1,2,3, 10 y 12 verificando el alcance de los contratos de suministro y mano de obra.
Se exponen todos los alcances técnicos que comprende la modernización de ascensores.
El concepto técnico que emitió en 2022 manifestaba que la cabina estaba en buen estado, que una de las razones para la modernización era el cambio de la tarjeta electrónica de la marca OTIS, y que ya no se consigue.
Se exponen los objetivos una vez terminada la obra, como mejor parada, ahorro de energía, disminución en el cuarto de equipo entre otros.
Expone los alcances como interventor, revisa el contrato con el proveedor, materiales que llegan a la obra, seguridad social de los contratistas, verificar el control y avance del cronograma de obra a través de varias visitas y el informe llega al consejo de administración, reuniones de obra semanales con el comité y la administración, al final de proyecto se realiza un informe completo de cada ascensor y la inspección preliminar para el cumplimiento NTC 5926-1 versión 2021, para que queden certificados los ascensores.
Muestra el cronograma detallado del proyecto modernización de ascensores.
Ciclo del Proyecto:
Fase 1: se intervienen 4 ascensores se entrega el 19 mayo 2025.
Fase 2: siguientes 4 ascensores se entrega el 14 de julio 2025.
Fase 3: 4 ascensores se entregan el 6 septiembre 2025
Fase 4: 1 ascensor se entrega el 30 octubre 2025.
Registro fotográfico de todo lo que se ha realizado hasta el momento, cableados, sensores, recorrido, suiches, máquinas de tracción, tableros de control y demás, en las imágenes se muestra como están quedando los ascensores.
Muestra los controles ya instalados en las 4 torres.
Así mismo informa que los ascensores ya están funcionando en velocidad lenta.
Internamente también va a quedar modernizados paneles, pisos, reconocimiento facial.

Powered by CamScanner

Antes de la entrega se hace pruebas de funcionamiento, se certifican y reciclan la mayor parte de componentes para darles un buen uso.
De parte de la interventoría, se puede certificar que le proveedor tiene experiencia, capacidad operativa, cumple con EPP y los trabajos los hacen seguros con todas las herramientas, cumple la norma de seguridad de acuerdo a trabajo en alturas.
En conclusión, de la interventoría, se están cumpliendo los requerimientos técnicos, de calidad, ofertados en el contrato de modernización de ascensores y cumpliendo los tiempos.
Diego Giraldo, 5 -104: Felicita el desarrollo del proyecto, recomienda que la empresa interventora asegure que se cumpla el sistema de gestión y seguridad en el trabajo, se registren, por el tema de riesgo que representa para la copropiedad.
Jorge Rozo 2-702: No reside en el conjunto lo tiene en arriendo, que se hace con las personas de avanzada edad para temas de desplazamientos. Felicita al comité, consejo e interventoría, quiere conocer la firma que está llevando a cabo la modernización.
Asambleísta: Cuando entregaron los ascensores, si alguien marcaba un piso, automáticamente bajaba al primero, lo cual implicaba un aumento de energía. Como van a quedar después de la modernización.
Asambleísta: Cuantas personas se pueden subir al ascensor
Carolina Cifuentes, 2-404: Inquietud sobre la escasa señalización de la obra.
Interventor, Pedro Alberto Vásquez: para dar respuesta.
De parte de la interventoría, si se viene verificando todo el tema de Seguridad y salud en el trabajo, da los detalles.
Para mejorar la eficiencia, se pide la colaboración de que si en el conjunto hay un siso, está abierto a reunirse y presentar las mejoras.
Está dado para una capacidad entre 6-8 personas, 550 kg.
Maniobras, controles versátiles, con nueva botonera dando prioridad a cabina y ahí se revisa si se activa en acenso o descenso.
El alcance de la obra es interno, se compromete a que la empresa coloque una cinta más llamativa y mejore la señalización.
Administradora y Representante Legal, Paola Nieto: En el tema de los adultos mayores, se invita a la solidaridad, así como lo ha venido haciendo la administración y sus colaboradores.
Presidente, Marcela Jiménez: Se invita a la empresa contratista.

Representante empresa Ascensores GRAM, Andrés González:
Llevan 14 años realizando los mantenimientos y conocen el estado de los ascensores, por eso presentaron el proyecto de modernización.
Se presentó la solución, no por precio sino dadas las especificaciones técnicas que se requerían, acorde para ambas partes.
Muestra a la asamblea antes y después de los controles, cambiados por un variador de frecuencia integrado con su tarjeta especial, que se puede ajustar en obra de acuerdo a los requerimientos que la comunidad desee.
El sistema ofrece ahorro energético, apagando luces de cabina cuando no se usa y con los indicadores de piso.
Máquina de tracción Miller instalada trabaja sin engranajes, a través de imagen, ayuda al ahorro de energía en el arranque y la frenada. No llevan aceite, ni aditivos. Se cambiaron todas las guayas.
Cambio de los operadores de puertas: con variador de frecuencia.
Se instalan puertas nuevas en cabina en acero inoxidable.
Instalación de Maquina 2 a 1.
Parte estética, botonera nueva con el sensor facial de reconocimiento, sistema braille, observar el piso en el que va subiendo o bajando, con capacidad.
Corrige que cada ascensor viene para una capacidad de 8 personas, 630 kg para una velocidad de 1 mts /seg.
Dentro de la modernización, se sugirió cambiar todo el cableado eléctrico.
Se proyectan todos los certificados de calidad de cada uno de los componentes del proyecto.
En cuanto a la garantía tiene una vigencia de 10 años y se ofrece un mantenimiento gratuito por 6 meses.
También se ofreció la instalación de un cable viajero extra y el reconocimiento facial.
Presidente, Marcela Jiménez: Se da espacio para intervenciones.
Luis Villamil, 3-1003: En el tema de reciclaje, eso genera algún tipo de recurso para la copropiedad.
Administradora y Representante Legal, Paola Nieto: Ya se analizó que el material que sale es chatarra, se puede rescatar el tema de los tableros, GRAM hace una propuesta ofreció $18 millones por todo lo que se retira. Apoyado en el comité técnico, consejo e interventoría, se buscaron otras ofertas, salieron 2 más:
Empresa de ascensores 1: Ofrece $800.000 por cada tarjeta.
Empresa de ascensores 2: Ofrece comprar solo una por $1.500.000.

Powered by CamScanner

La realidad de conseguir la persona que las compre no es fácil, dado a la antigüedad que tiene, no podemos tener toda esa cantidad de material en bodega, se analiza las propuestas por parte del consejo.
Representante del consejo: Importante aclarar que como comunidad no estamos afanados para llegar a una negociación con esos equipos, apenas se inicia el proceso para definir la mejor oferta.
Anderson Cárdenas, 2-704: se sabe cuáles son las torres a intervenir en la fase 2.
Administradora y Representante Legal, Paola Nieto: Se le da claridad al asambleísta, torres 4,5,7,9. También lo que se está revisando es que en la etapa 3, se pueda incluir el ascensor de la torre 13, y poder terminar obra en septiembre. Se aclara también que la empresa asume los mantenimientos por 24 meses y la intervención es encargada de dar certificación por el 2025.

Presidente, Marcela Jiménez: Se da continuidad a la asamblea.

PUNTO 8: LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DETERMINA Y RATIFICA QUE LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS COMUNES DE PARQUEADEROS, SALONES COMUNALES, PISCINAS Y DEMÁS ZONAS COMUNES, SE PAGARÁN CON LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y POR LO TANTO LOS VALORES RECIBIDOS POR ESTOS CONCEPTOS SE TENDRÁN EN CUENTA DENTRO DEL PRESUPUESTO PARA DISMINUIR LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.

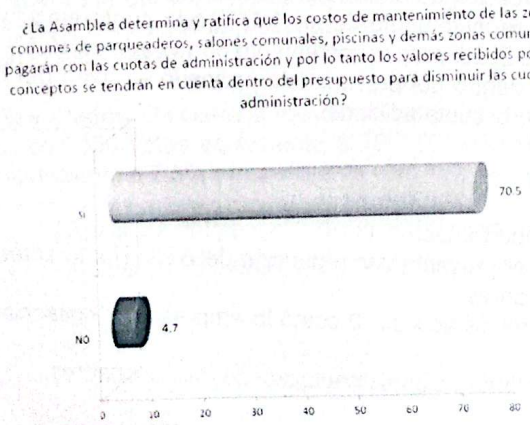
Presidente, Marcela Jiménez:
Se invita al copropietario que hizo la propuesta a que la explique.

Guillermo Torres, 1-801: Contador público, maneja propiedad horizontal desde hace 30 años.
Da la explicación sobre incluir estos dineros dentro de la administración para garantizar que están exento de la renta, para ello debe estar en el acta de asamblea.
También en el ejercicio contable debería crearse el costo por mantenimiento de las zonas comunes.
Para evitar problemas futuros invita a la aprobación de la propuesta, y se ofrece para acompañar al nuevo consejo, contador, revisor, para le elaboración de los presupuestos futuros.

Se somete a votación la propuesta.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: ¿La asamblea determina y ratifica que los costos de mantenimiento de las zonas comunes de parqueaderos, salones comunales, piscinas y demás zonas comunes, se pagarán con las cuotas de administración y por lo tanto los valores recibidos por estos conceptos se tendrán en cuenta dentro del presupuesto para disminuir las cuotas de administración?

Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 75.2%, distribuido así: Opción 1, con 353 votos equivalente a 70.5% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 23 votos equivalente a 4.7% de coeficiente votó NO.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	353	70.5	93.9%
NO	23	4.7	6.1%
TOTAL	376	75.2	100.0%

Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho: Es aprobada con el 70.5%.

PUNTO 9: APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2.024.

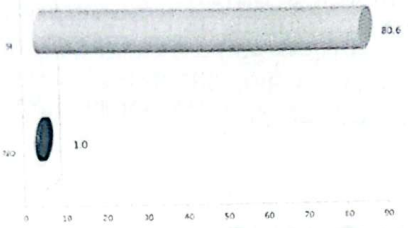
Presidente, Marcela Jiménez:

Powered by CamScanner

La información fue enviada con anterioridad y el revisor fiscal presento en su informe la información clara.
Presidente, Marcela Jiménez: Se procede a la votación.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta ¿Aprueba los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024?
Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 81.7%, distribuido así: Opción 1, con 404 votos equivalente a 80.6% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 5 votos equivalente a 1.0% de coeficiente votó NO.

¿Aprueba los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2024?



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	404	80.6	98.8%
NO	5	1.0	1.2%
TOTAL	409	81.7	100.0%

Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho: Quedan aprobados los Estados Financieros con el 80.6%.

Presidente, Marcela Jiménez: Se continua con la asamblea.

PUNTO 10: APROBACIÓN PRESUPUESTO ORDINARIO 2.025.

Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:
En la asamblea del año pasado, dos propietarios solicitaron que el valor del recorredor perimetral fuera indexado en las cuotas de administración, en su momento no se pudo hacer, porque ya se había aprobado el presupuesto y eso significaría un incremento casi de un 5% de la cuota del año pasado para poderlos llevar a cabo.

Dando cumplimiento a lo aprobado en la Asamblea General de Copropietarios de abril 10 de 2011, la cuota de administración se incrementó en el mes de enero de 2025 en un 9.53% equivalente al SMMLV.

Para la elaboración del presupuesto para la vigencia del año 2025 la Administración y el Consejo, realizaron una revisión minuciosa de cada rubro y su necesidad.

En tal sentido, teniendo en cuenta la proyección de ahorros presentados para este año, dadas las negociaciones concertadas, se propone un incremento de un 1.47% a la cuota ejecutada desde enero de 2025 a partir del mes de mayo de 2025, para un incremento ponderado del10.5% en el año 2025, esta propuesta se basa en incluir dentro del presupuesto ordinario el costo del recorredor perimetral y que se deje de cobrar como una cuota adicional.

Se presentan los rubros de mayor relevancia

El trabajo ha presentado unos ahorros importantes:
Servicio de mantenimiento de ascensor: se proyecta una reducción del 66%. Por lo antes expuesto en el tema de la modernización de ascensores.
Mantenimiento CCTV y sistema de control de acceso, 0 costo la empresa de vigilancia cubre los mantenimientos.
Energía: Se espera una reducción por el tema de implementación de los ascensores.
Gastos existentes:
Se incluye el mantenimiento de adoquines y parque infantil, que suman $6 millones.
Mantenimiento y repuestos piscina, que tenemos incremento del 22% Porque estamos cotizando el mantenimiento de la manta térmica, es la que nos ayuda con el tema de la reducción del gas.
Repuestos de ascensores, no se tienen.
Mantenimiento de bases, lámparas, de todos los postes, tiene un incremento del 70% porque se está cotizando todo el mantenimiento.

Powered by CamScanner

Pintura zonas comunes, se sube dado a que no se hizo el año anterior, por la modernización de ascensores.
Gastos nuevos:
Mantenimiento cubierto de piscina y torreta social: $5 millones.
Cambio de la caldera de la piscina: $21 millones se compró en enero.
Cambios carros de mercado.
Sala de juego para niños.
Intervención pozo eyector 2, nuestra red subterránea, que es la que saca nuestras aguas lluvias, pero resulta que, por la obra, tenemos ruptura en la tubería interna. Se debe hacer la intervención $8.5 millones. Y la red sumergible y pozo eyector 1, que es el costado de la calle 24, tenemos $24 millones.
Nivel freático pequeño: nivel freático es tan fuerte que hay uno una zona de parqueaderos que se ven con charco, se aposa el agua y sale por las paredes y huele muy mal. Cotización por $15 millones.
Los ahorros obtenidos en los gastos anteriores se van con estos gastos nuevos.
Guarda perimetral. La cuota vale $20.500 equivale a un 5% de la cuota de administración, en el mes de enero se incrementó por el salario mínimo, a partir del mes de mayo se incremente 1.47% y con los ahorros que se tienen se agrega el recorredor perimetral a la cuota de administración y ustedes ya no tendrían que pagar cuotas adicionales.

Presidente, Marcela Jiménez: Espacio para intervenciones.

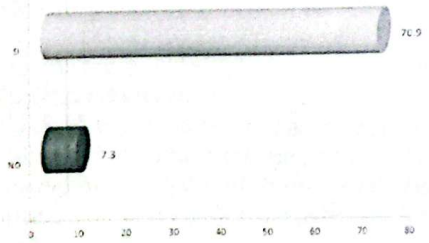
Apoderado, 10-802: ¿Solo se aplica para el mes de mayo, sin retroactivo?
Administradora y Representante Legal, Paola Nieto: Se aplica e mayo a diciembre, sin retroactivo.
Jorge Rozo, 2-702: Fuera del incremento del 1.47%, considera que es más importante, cómo se va a superar el déficit de flujo de caja.
Yamileth Guerrero, 9-103: Considera importante que se invierta en la cancha sintética para los adolescentes.
Guillermo Torres, 1-801: inquietud sobre el recorredor perimetral, quedaría fijo de ahora en adelante.
Administradora y Representante Legal, Paola Nieto: Esa fue una de las razones, pero la razón principal es porque nosotros estábamos teniendo entre 4 y 5 hurtos diarios en nuestra zona perimetral. La seguridad en el sector no ha mejorado, pero con el recorredor hemos evitado que se acerquen al conjunto.
Luisa Duldey Roldan, 8-701: Hace una propuesta y es que la actividad que se hace en diciembre deberíamos hacerlo como un bono consumible, en el cual vemos un aporte, yo proponía $25.000 y que sean $0.000 consumibles, y con lo que se recoja en esa actividad, el comité de convivencia, todos colaboremos a hacer ventas, y con lo que se recoja mi propuesta iba para que colocáramos lo de la cancha. La otra propuesta es que se tenga en cuanta dentro del presupuesto el estudio estructural sobre la humedad en los parqueaderos.

Presidente, Marcela Jiménez: Se procede a la votación.

.
Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta ¿Aprueba el Proyecto de Presupuesto para el año 2025 presentado en la Asamblea?

Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 78.2, distribuido así: Opción 1, con 354 votos equivalente a 70.9 % de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 36 votos equivalente a 7.3% de coeficiente votó NO.

¿Aprueba el Proyecto de Presupuesto para el año 2025 presentado en la Asamblea?



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	354	70.9	90.8%
NO	36	7.3	9.2%
TOTAL	390	78.2	100.0%

Powered by CamScanner

Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho: Queda aprobado el presupuesto 2025 con el 70.9%

PUNTO 11: ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PERÍODO 2.025 – 2.026.

Presidente, Marcela Jiménez:
Para ello solicitamos a las personas interesadas en hacer parte del consejo que se alisten para hacer sus postulaciones y sus presentaciones.
Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:
Como es costumbre ya se han recibido unas postulaciones.
El reglamento de propiedad horizontal dice que el consejo de administración estará compuesto mínimo por tres, máximo por trece miembros principales, y la idea sería que hubiera miembros suplentes, los cuales asumen su cargo únicamente cuando haya faltas absolutas.
Lo ideal sería que fuera una persona por torre.
Actualmente se están postulando 11 personas.
De los miembros anteriores, se están postulando nueve personas y se están presentando dos personas más.

1. **LILIA CORZO** **2-104**
2. **JAIME NELSON ALEJO** **2-404**
3. **MARTA FARIAS** **3-103**
4. **CARMENZA NIÑO** **3-204**
5. **CLAUDIA ROMERO** **3-902**
6. **JUAN CARLOS LINARES** **3-1003**
7. **ANCIZAR FAJARDO** **4-401**
8. **DESIDERIO RODRIGUEZ** **7-204**
9. **LUIS MUÑOZ** **8-901**
10. **JUAN CARLOS BEJARANO** **9-802**
11. **CAROLINA CIFUENTES** **12-404**

Se pregunta si alguien más desea postularse.
El consejo debe ser impar.
Se pueden postular más, a nadie se le puede negar el derecho, en caso de ser mas de 13, se deben elegir, representantes y suplentes.
Lo que están proponiendo el mismo consejo es que en su primer a sesión, ellos se reúnen y definen.
Se postulan 15 personas, se expone a la asamblea nuevamente la lista de postulados:

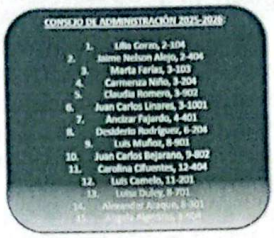
1. **LILIA CORZO** **2-104**
2. **JAIME NELSON ALEJO** **2-404**
3. **MARTA FARIAS** **3-103**
4. **CARMENZA NIÑO** **3-204**
5. **CLAUDIA ROMERO** **3-902**
6. **JUAN CARLOS LINARES** **3-1003**
7. **ANCIZAR FAJARDO** **4-401**
8. **DESIDERIO RODRIGUEZ** **7-204**
9. **LUIS MUÑOZ** **8-901**
10. **JUAN CARLOS BEJARANO** **9-802**
11. **CAROLINA CIFUENTES** **12-404**
12. **LUIS CAMELO** **11-201**
13. **LUISA DULDEY** **8-701**
14. **ALEXANDER ARAQUE** **8-301**
15. **ANGELA ALGECIRAS** **3-904**

Votamos si aprobamos a todas estas personas para que hagan parte del consejo e internamente ellos se elegirán los roles.

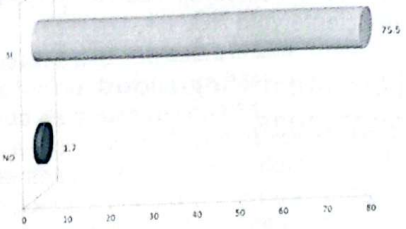
Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: Elección del Consejo de Administración 2025 2026
Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 77.2, distribuido así: Opción 1, con 376 votos equivalente a 75.5% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 9 votos equivalente a 1.7 % de coeficiente votó NO.

Powered by CamScanner

Elección del Consejo de Administración 2025-2026



Elección del Consejo de Administración 2025-2026



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	376	75.5	97.7%
NO	9	1.7	2.3%
TOTAL	385	77.2	100.0%

Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho: Queda aprobado el consejo de Administración para el 2025 con el 75.5%.

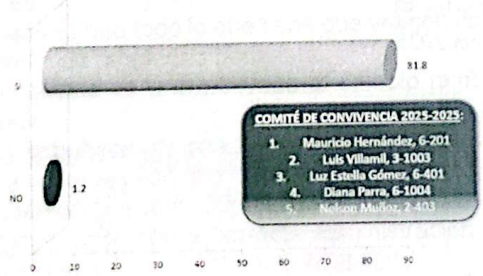
PUNTO 12: ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA 2.025 – 2.026.

Presidente, Marcela Jiménez:
Les agradecemos a las personas interesadas en hacer parte de este comité.
Mínimo 3 personas.
Recordemos todos esos retos que nos unen como comunidad y cómo necesitamos de los buenos oficios, de un grupo de personas para limar las asperezas, para dividir conflictos y para orientar esos esos rumbos.
Se presentan 5 postulados.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: Elección del Comité de Convivencia 2025-2026
Mauricio Hernández, 6-201
Luis Villamil, 3-1003
Luz Estella Gómez, 6-401
Diana Parra, 6-1004
Nelson Muñoz, 2-403

Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 82.9, distribuido así: Opción 1, con 409 votos equivalente a 81.8% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 6 votos equivalente a 1.2% de coeficiente votó NO.

Elección del Comité de Convivencia 2025-2026



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	409	81.8	98.6%
NO	6	1.2	1.4%
TOTAL	415	82.9	100.0%

Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho: Queda aprobado el comité de convivencia para el 2025-2026 con el 81.8%.

PUNTO 13: ELECCIÓN COMITÉ DE SEGURIDAD 2.025 – 2.026.

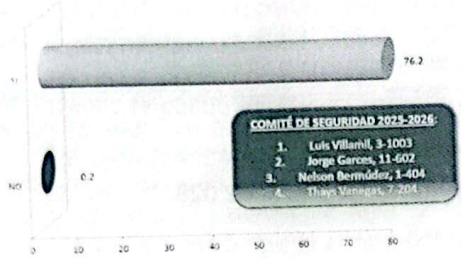
Presidente, Marcela Jiménez:
Agradecemos por favor a las personas interesadas venir aquí al frente.
Se procede a la votacion.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: Elección del Comité de Seguridad 2025-2026.
Luis Villamil, 3 -1003
Jorge Garces,11-602

Powered by CamScanner

Nelson Bermúdez, 1-404
Thays Vanegas, 7-204
Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 76.4 distribuido así: Opción 1, con 379 votos equivalente a 76.2% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 1 votos equivalente a 0.2% de coeficiente votó NO.

Elección del Comité de Seguridad
2025-2026



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	379	76.2	99.7%
NO	1	0.2	0.3%
TOTAL	380	76.4	100.0%

Revisor Fiscal, Carlos Alberto González Camacho: Queda aprobado el comité de seguridad para el 2025-2026 con el 76.2%.

Presidente, Marcela Jiménez: Se procede al siguiente punto de la asamblea.

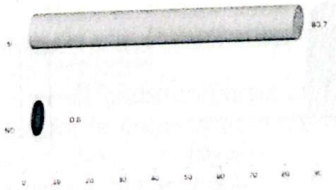
PUNTO 14: ELECCIÓN REVISOR FISCAL PERÍODO 2.025 – 2.026

Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:
Se recibieron dos hojas de vida, una de las cuales no cumplía con la experiencia mínima de 5 años en PH y otra fue la del Sr. Miguel Ángel, que llamo y manifestó que no sabía cómo había llegado su hoja de vida.
En este momento la única persona que está presente es el revisor actual.

Se procede a la votación.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: Ratificación del Revisor Fiscal Carlos Alberto González Camacho vigencia 2025.
Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 81.5, distribuido así: Opción 1, con 403 votos equivalente a 80.7% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 4 votos equivalente a 0.8% de coeficiente votó NO.

Ratificación del Revisor Fiscal Carlos Alberto González Camacho vigencia 2025



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	403	80.7	99.0%
NO	4	0.8	1.0%
TOTAL	407	81.5	100.0%

Se ratifica al Sr. Carlos Alberto como revisor fiscal para el 2025-2026 con el 80.7%.
Continua el último punto del día.

PUNTO 15: PROPOSICIONES Y VARIOS.

Administradora y Representante Legal, Paola Nieto:
Cede la palabra a Carolina, que hizo llegar unas propuestas.

En cuanto comentaron algo respecto a las diferentes fugas de agua que hay en los sótanos, desde el punto de vista técnico, como ingeniera civil, esto se debe a este pavimento, medio de los adoquines, se filtra el agua. Eso es económico para instalar en su momento, pero el mantenimiento a futuro es muy costoso. El conjunto ya lleva más de veinte años.

Powered by CamScanner

Propone hacer un estudio del cambio de este pavimento, esto se llama una carpeta asfáltica, por un pavimento que sea sostenible a largo plazo, en cuanto a mantenimiento, y que además nos evite esas filtraciones de agua que se generan en los sótanos, de escharamiento de los techos, de las columnas, que se pueden ver en las paredes, todas las filtraciones que se pueden generar, simplemente por el pavimento.
Las otras propuestas que hizo van ligadas a lo que hablo la Sra. Claudia, con el tema del compostaje, y revisar con la situación que hemos tenido de agua, ya hemos recibido varias voces en relación con mirar el tema de una como una planta de aguas residuales.
Otra propuesta que nos llegó fue el señor Carlos Cuvi 4-704, uso adecuado de las zonas comunes principalmente espacios verdes perimetrales y parqueaderos por los tenedores de mascotas, sancionar económicamente a los residentes que no acaten las normas del conjunto.
Ante eso se debe seguir el debido proceso que está contemplado en el reglamento de propiedad horizontal. Pero tenemos una cosa aún más grave. Cuántas personas asistieron a las dos charlas que proyectó el Consejo y la administración sobre tenencia de mascotas. Don Camilo y su señora asistió a las dos, Ángel Algeciras asistió a las dos, de resto nadie más. Se explica para la asamblea cual sería el debido proceso en esos casos. E invita a todos a reportar para hacer los seguimientos.
Lo siguiente que recibimos, Lydia Muñoz de la 12-1002: esta comunicación es muy importante para los residentes y visitantes del conjunto puerto Bahía y les agradezco de antemano su atención. El cubículo donde están las tres máquinas y se encuentran allí las bebidas, los comestibles y los helados es realmente muy reducida. La señora Luisa vende productos frescos como pan, huevo, leche diariamente en un carrito de mercado amontonado sin nada atractivo. La alternativa: prolongar el domo, techo en este lugar, facilitando la vitrina donde se encuentren los productos a comprar y de esta manera se atraen más personas e incrementarían las ventas. Esto no se va a votar lo vamos a revisar.
La propuesta de la señora Duldey en relación con cotizar la cancha y pues las actividades que la idea es que recaudemos recursos.
En la asamblea se aprobó una propuesta que presento el ingeniero Aranguren en relación con que se debería mirar muy bien los perfiles de las personas que se lancen al Consejo de administración, y así también revisar sus incentivos, la asamblea aprobó que el señor presentara su proyecto, entonces lo va a presentar.

Ingeniero, Leonardo Aranguren:
Leonardo Aranguren. 7-704, desde el desde el año pasado se aprobó por parte de esa asamblea ordinaria que se hiciera una propuesta para que todos votáramos al final si se aprueba o no se aprueba con el fin de verificar y renovar sobre todos los incentivos que tienen nuestros consejeros y el grupo de personas que realmente está trabajando para el beneficio de nuestra comunidad.
Hace la claridad que nunca ha pertenecido al concejo, ni voy a pertenecer al consejo, por el tiempo.
Perteneciendo al comité técnico de ascensores fue que me di la oportunidad de conocer los pormenores de todo lo que trabajan este grupo de personas para beneficio de nosotros como copropietarios y me di a la tarea de investigar y hacer una presentación de la propuesta ante la asamblea.
Lo primero es que todo lo que tiene que ver con consejo está regido por la ley 675 del 2001 y nuestro reglamento de propiedad horizontal.
Esta propuesta va a ir motivada al cambio también de nuestro reglamento interno de propiedad horizontal.
No se puede hacer de otra forma para que esto sea legal y que todas las decisiones que tomemos acá sean acordes con ello.
No olvidemos que este grupo de personas representan a más de 2400 personas aproximadamente y ayudan a velar por la correcta administración de nuestros recursos, que el presupuesto es de $2.800 millones.
Actualmente la rebaja por el trabajo que desarrollan es de $25.000 del valor de la cuota de administración, lo cual me parece completamente irrisorio e injusto por todo el trabajo que esto representa.
Da sus argumentos sobre la cantidad de funciones de todos los miembros y de la responsabilidad de la persona del consejo que asume la supervisión de pagos.
La propuesta es:
Para la presidencia del Consejo, la propuesta es que tenga un 60% de reducción en su cuota de administración, porque la persona que más tiempo dedica. La segunda, para la persona que supervisa los pagos es el 40% de descuento de la cuota de administración y los demás miembros del consejo el 20% de la cuota de administración.
Finalmente, pues muy importante también que las personas que cuando se postulen participen activamente, para eso existen unos requisitos que son lo que hay que llevar hacia el reglamento interno de copropiedad, en los cuales son estos tres:
Asistir al 90% de las reuniones ordinarias y extraordinarias.

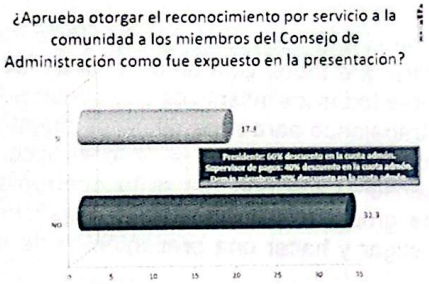
Powered by CamScanner

Participar activamente las reuniones.
En caso de una inhabilidad de la presidencia del Consejo, el vicepresidente heredará esos derechos temporales mientras la presidencia, no pueda ejercerlo por algún motivo.
Entonces finalmente es importante como conclusión contar con un equipo humano lo mejor calificado posible, por experiencia, sabemos que las decisiones que se toman dentro nos afectan a todos.
Surgen dudas sobre cuánto cuesta cambiar el reglamento de propiedad horizontal.
Se da claridad que no hay que modificar, porque esto se va a descuento por pronto pago y se hace la modificación es en el reglamento interno del consejo de administración.

Jorge Rozo 2-702: La ley 675 ya lo tiene estipulado en propiedad horizontal, ya se ya se presentó en varios conjuntos con demanda y se puede convertir en un problema con grave, porque la ley habla de que el consejo sus miembros no tienen retribuciones. Se invita a analizar bien la propuesta. Incluso ya se aprobó un presupuesto y esto esta modificado las cuotas.

Apoderado 10-802: Ha escuchado que al consejo se le puede llegar a condonar hasta una cuota de administración y de acuerdo con su participación.
María Patricia Garcés, 4-103: Considera importante los expresado, pero se debe tener en cuenta que esto lo estamos haciendo por sentido de pertenencia.
Se siguen debatiendo la propuesta.
Se somete a votacion la propuesta.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:
Somete a votación la pregunta: ¿Aprueba otorgar el reconocimiento por servicio a la comunidad a los miembros del Consejo de Administración como fue expuesto en la presentación?
Presidente: 60% descuento en la cuota de admón.
Supervisor de pagos: 40% descuento en la cuota de admón.
Demás miembros: 20% % descuento en la cuota de admón.
Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total votando de: 49.6, distribuido así: Opción 1, con 87 votos equivalente a 17.3% de coeficiente votó opción SÍ y Opción 2, con 160 votos equivalente a 32.3% de coeficiente votó NO.



	# INMUEBLES	COEF.	%
SI	87	17.3	35.2%
NO	160	32.3	64.8%
TOTAL	247	49.6	100.0%

Presidente, Marcela Jiménez: Con los resultados obtenidos, de 49.6% del coeficiente total votando, se observa que no hay quorum para llevar a cabo la votacion.

PUNTO 15: CIERRE
Presidente, Marcela Jiménez: Siendo las 2:57 pm, se da por finalizada la Asamblea General de copropietarios, se agradece la asistencia.

Libia Marcela Jiménez.
MARCELA JIMENEZ
Presidente

ANDREA PAOLA NIETO
Secretario

COMITÉ DE VERIFICACION DEL ACTA

JORGE ROZO 2-702

LUZ DARY QUEVARA 1-204

JAIRO NARVÁEZ 3-203

EDUARDO CRUZ 4-603

JULIO CABRA 10-302

Powered by CamScanner