

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS BOGOTÁ
DIVISIÓN DE SERVICIO AL CIUDADANO

Bogotá D.C., 20/06 de 2025

En la fecha arriba señalada, el Funcionario de la División de Servicio al Ciudadano, inscribe en el Libro de registro a folio No. bajo el No. 11102 el presente libro de contabilidad denominado Libro Actas Asamblea correspondiente al contribuyente Conjunto Mixto el Moral Mz 7 y 8 P.H. identificado con NIT 830008243, el cual se encuentra debidamente foliado del número 1 al número 300.

FIRMA



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
SESION 1 – ABRIL 1 DE 2025
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANA 7 y 8
DESARROLLO**



El día 1 de abril de 2025 siendo las 8 pm y teniendo en cuenta la convocatoria realizada por la representante legal Sra Aida Granada del día 17 de marzo de 2025 con segunda convocatoria para el día 5 de abril de 2025, citación publicada y enviada a través de la página WEB, correo electrónico y WhatsApp.

Se da Inicio a la asamblea general ordinaria 2025 con el siguiente orden del día:

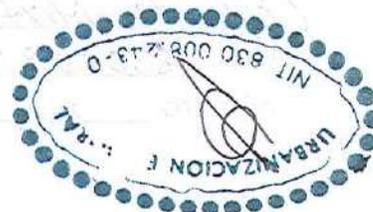
1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DE QUORUM.

Se verifica el quorum y es de 97 inmuebles inscritos que representan el 39,32% de coeficiente de la copropiedad. Se suspende la asamblea porque no hay quórum decisorio ni deliberatorio. Y se retoma de acuerdo con la citación oficial el día 5 de abril de 2025 a las 8:00 am en el lugar citado y con modalidad presencial. **Parágrafo 1 Quorum.** -En estas reuniones hará quorum para sesionar la presencia de un numeral plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de los coeficientes de la copropiedad representados, y las decisiones se tomarán validamente con el voto favorable de la mitad más un (1/2 +1).

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
SESION 2 – ABRIL 5 DE 2025
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANA 7 y 8
DESARROLLO**

Siendo las 8.41 am del día 5 de abril del 2025, damos inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del 2025. Se da apertura a dar apertura con el siguiente orden del día.

1. Llamado a lista y verificación del quorum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación del reglamento para la asamblea.
4. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
5. Nombramiento de la comisión verificadora del acta de la asamblea.
6. Presentación del informe de gestión de la Administración 2024.
7. Presentación del informe del revisor fiscal de la copropiedad.
8. Presentación del informe del Consejo 2024-2025.
9. Aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2024.
10. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia 2025.
11. Informe caso Wiroye.
12. Informe caso Banco Bogotá.
13. Informe comité proyecto de venta del conjunto.
14. Nombramiento del Consejo de Administración.
15. Elección o ratificación del revisor fiscal.
16. Nombramiento del comité de convivencia.
17. Propositiones y varios. Cierre.



Se aclara que esta reunión es de segunda convocatoria. "artículo 124. Si convocada la Asamblea General, ya sea ordinaria o extraordinaria, esta no puede sesionar por falta de quórum. Se procederá a realizar una reunión de segunda convocatoria dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha citada." De conformidad con lo anterior, se cita desde ahora a una segunda convocatoria que se llevará a cabo el sábado 5 de abril del 2005 a las 8 AM en el lugar citado.

1, LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

Se encuentran inscritas 106 personas con un quórum del 75.1946%

Verificado el quórum, se puede continuar.

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



2. Lectura y aprobación del orden del día.

Dada lectura del orden del día se somete a votación.

Martha Pardo. B2-403. Propongo que en el orden del día, el numeral 13, informe comité proyecto de venta, se suba después del punto número 7. presentación del informe del revisor fiscal. Lo propongo porque es muy importante que ustedes conozcan lo que se viene trabajando y estén enterados de lo que está pasando en este punto. Someto esta propuesta a votación de la honorable asamblea.

Alexandra Borja. B1-102. Propongo que en el orden del día, tal como la administradora lo mencionó, hoy es el día de saldar las deudas. Así que es importantísimo, para que no nos sigan considerando que somos un conjunto paupérrimo y en la pobreza, se incluya el estado de la cartera morosa y cómo va la recuperación de esa cartera morosa. Porque tenemos en el bloque 17 el mayor número de deudores morosos. Y que con un solo inmueble que se remate, empezamos a recuperar nuestro estado económico.

Fernando Serrano. A1-503. y tengo dos poderes, sugiere que el punto 16 pase al 11.

Quiero aprovechar primero felicitarlos porque Yo llevo 14 años en este conjunto, 4 años viviendo apenas y es la primera vez que veo tanta asistencia, la gente está calmada y todo muy bueno, porque vamos a tener una sesión muy agradable, que es lo más importante. En vista de eso, y sigo insistiendo, yo quiero tomarme dos minutitos para dos cosas. En una asamblea, cualquiera que sea, hay temas importantes y hay temas urgentes. Eso siempre pasa en toda reunión de familia, de lo que uno quiera. Mi interés siempre ha sido que el conjunto se dedique a los temas importantes en las asambleas cuando hay quórum para eso.

Y las cosas urgentes, pues se queda uno conversando la cosa del perro que se orina en la esquina, que no sé qué, que no sé cuál. Pero indica que estamos todos, hay cosas importantes y decisiones que tomar. Para que haya quórum mayoritario y se tomen las decisiones. Porque aquí sabemos que siempre empieza la saludera, salen, aparecen más quórum, etc. Esta asamblea es una asamblea en los 14 años que llevo yo aquí. Podría decir que es la asamblea más importante que ha habido en 14 años. Hay muchas cosas en cuestión para que tomemos decisiones. Y aprovechemos que estamos todos aquí, tranquilos sin todavía exaltarnos. Para tomar las decisiones importantes. El informe del revisor fiscal, el informe del administrador anterior, el estado de la cartera, todo eso es una cosa que ya no se puede hacer nada.

Una persona que no pagó, pues no se le puede decir ahorita porque no pagó. Lo analizaremos después qué es lo que pasa, etcétera, etcétera. Pero sí tenemos que tomar decisiones sobre una cosa. ¿Cuál es el presupuesto de este año? ¿Cuánta plata se va a gastar este año? ¿Cuánto se gastó el año pasado? ni el año antepasado. ¿Sí vendo la idea? Las cosas importantes deberíamos tratar, deberíamos tratar, perdón, señora, deberíamos tratarlas en la primera instancia, porque las asambleas de los conjuntos son muy características. Esto no pasa solamente aquí, sino en toda parte. Entonces, hay decisiones importantes, por ejemplo, el nombramiento de los miembros del Consejo. Verificar que existen y no pasen como la vez pasada, que hubo necesidad de citar una asamblea extraordinaria que nos costó 5 millones de pesos y no sé qué más cosa para citar esa cosa.

Entonces hay que darse tiempo para las decisiones importantes. Por eso yo propongo que en ese mismo orden del día hagamos las elecciones de las personas, de los consejos, del comité de Convivencia. Ese es un requisito, ojo a la palabra, indispensable en todo conjunto. Que haya un



DIAN



comité de convivencia y este conjunto lleva tres años sin comité de convivencia. Si usted tiene un conflicto, el primer paso para solucionar un conflicto es el comité de convivencia. Si usted no logra que tenga un acta del comité de convivencia, entonces no puede ni apelar a una tutela, ni apelar al resto de cosas que le dice la ley puede hacer. Y aquí, prefiero no ponerle adjetivos, pero no se ha querido que haya comité de convivencia. de convivencia por alguna razón. Esas cosas son importantes para el conjunto.

Un consejo que se identifique, que tenga los mismos criterios, que no sea una agarradera, que no sea bloques en toda parte de divergencias y la gracia es que haya divergencias, sino que se trabaje en la divergencia. Y que no se presente lo que se presenta que ya terminó. Y por último, el presupuesto. Nosotros no podemos seguir aprobando a pupitrazo. Incrementos porque sí. Simple y llanamente porque nos dicen se gasta y se gasta y se gasta. Si alguien se pregunta cuál es, en conjuntos residenciales, similares, la cuota de administración nosotros estamos pagando el 45% más que el conjunto de aquí arriba y que el conjunto de aquí arriba que son los dos conjuntos más parecidos al nuestro. Y pagar 400 mil pesos mensuales como pago yo.

¿Por qué tipo de administración? ¿Por qué tipo de servicios? Ese es el cuestionamiento que tenemos que hacernos para mirar qué nos ofrece la administración como presupuesto para este año. Entonces, ese bloque económico y de elecciones deberían ir primero, y luego si viene el informe del año pasado, lo que pasó el año pasado, lo que se hizo el año pasado, todo lo del año pasado. Pero nosotros debemos trabajar a partir de ahora hacia el futuro. Lo hecho, hecho está, bien o mal. Eso no es el momento de podemos agarrarnos los pelos o lo que sea. Ya lo que se hizo, se hizo. Ya terminó, pero no somos jueces. Entonces mi propuesta es ese bloque, manejarlo así y luego pasamos al otro ítem y muy seguramente podemos sacar la asamblea en máximo cuatro horas. Porque yo no he visto una asamblea que tenga tres sesiones y estamos todos para irnos a almorzar a la 1 pm.

Administradora encargada Aida Granada. Pienso que deberíamos colocarlo, si su merced considera, en el punto 16 del 11. ¿Listo?

Fernando Serrano. A1-503. Entonces, primero se aprueba las proposiciones de modificación. Y ella somete a consideración en qué punto se coloca. Ese es el procedimiento.

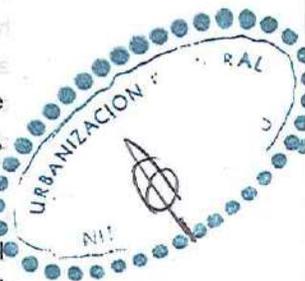
Armando Reyes. 15-401. 18-504. Tengo dos, una proposición en dos puntos. La primera, Estoy de acuerdo con el señor que habla de las prioridades, es saber quienes van ha ser los integrantes del consejo, solicita llevarlo al punto 5. Se necesita poner tiempo a las intervenciones de las personas.

Silvia Perez. 16-302. Yo quiero que en un punto principal coloquemos lo de la cuota de administración, que se cambie de salario mínimo a IPC. Pero que no quede en el presupuesto, sino en un punto especial, porque tiene que quedar claro que vamos a cambiar de salario al IPC.

Carlos Alberto Pinto. 15-403. Hay dos cosas. Uno, aceptar o rechazar los nuevos ítems en el orden del día, en el caso del informe hidráulico que hice yo. Y la otra, recogiendo lo que dice el señor Serrano, que esté organizada por bloques, porque hay una parte que son informes, que no tienen carácter decisorio, simplemente es información y no nos afecta en nada. Entonces, que queden ordenados de tal manera que la parte decisoría quede en un bloque y la parte informativa quede en otro bloque.

Persona no identificada. Hay una propuesta de ampliar la letra para que todas las personas puedan ver, pero la mesa informa que no es posible.

Administradora encargada Aida Granada. Lectura al nuevo orden del día,
1.Llamada a lista de verificación del quorum.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
SESION 1 – ABRIL 1 DE 2025
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANA 7 y 8
DESARROLLO

El día 1 de abril de 2025 siendo las 8 pm y teniendo en cuenta la convocatoria realizada por la representante legal Sra Aida Granada del día 17 de marzo de 2025 con segunda convocatoria para el día 5 de abril de 2025, citación publicada y enviada a través de la página WEB, correo electrónico y WhatsApp.

Se da Inicio a la asamblea general ordinaria 2025 con el siguiente orden del día:

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DE QUORUM.

Se verifica el quorum y es de 97 inmuebles inscritos que representan el 39,32% de coeficiente de la copropiedad. Se suspende la asamblea porque no hay quórum decisorio ni deliberatorio. Y se retoma de acuerdo con la citación oficial el día 5 de abril de 2025 a las 8:00 am en el lugar citado y con modalidad presencial. **Parágrafo 1 Quorum.** -En estas reuniones hará quorum para sesionar la presencia de un numeral plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de los coeficientes de la copropiedad representados, y las decisiones se tomarán validamente con el voto favorable de la mitad más un (1/2 +1).

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
SESION 2 – ABRIL 5 DE 2025
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANA 7 y 8
DESARROLLO

Siendo las 8.41 am del día 5 de abril del 2025, damos inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del 2025. Se da apertura a dar apertura con el siguiente orden del día.

- 1.Llamado a lista y verificación del quorum.
- 2.Lectura y aprobación del orden del día.
- 3.Aprobación del reglamento para la asamblea.
- 4.Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
- 5.Nombramiento de la comisión verificadora del acta de la asamblea.
- 6.Presentación del informe de gestión de la Administración 2024.
- 7.Presentación del informe del revisor fiscal de la copropiedad.
- 8.Presentación del informe del Consejo 2024-2025.
- 9.Aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2024.
- 10.Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia 2025.
- 11.Informe caso Wiroye.
- 12.Informe caso Banco Bogotá.
- 13.Informe comité proyecto de venta del conjunto.
14. Nombramiento del Consejo de Administración.
15. Elección o ratificación del revisor fiscal.
16. Nombramiento del comité de convivencia.
17. Propositiones y varios. Cierre.

Se aclara que esta reunión es de segunda convocatoria. "artículo 124. Si convocada la Asamblea



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
 División de Servicio al Ciudadano

General, ya sea ordinaria o extraordinaria, esta no puede sesionar por falta de quórum. Se procederá a realizar una reunión de segunda convocatoria dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha citada." De conformidad con lo anterior, se cita desde ahora a una segunda convocatoria que se llevará a cabo el sábado 5 de abril del 2005 a las 8 AM en el lugar citado.

1, LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se encuentran inscritas 186 personas con un quórum del 75.1946%

Verificado el quórum, se puede continuar.

2. Lectura y aprobación del orden del día.

Dada lectura del orden del día se somete a votación.

Martha Pardo. B2-403. Propongo que en el orden del día, el numeral 13, informe comité proyecto de venta, se suba después del punto número 7. presentación del informe del revisor fiscal. Lo propongo porque es muy importante que ustedes conozcan lo que se viene trabajando y estén enterados de lo que está pasando en este punto. Someto esta propuesta a votación de la honorable asamblea.

Alexandra Borja. B1-102. Propongo que en el orden del día, tal como la administradora lo mencionó, hoy es el día de saldar las deudas. Así que es importantísimo, para que no nos sigan considerando que somos un conjunto paupérrimo y en la pobreza, se incluya el estado de la cartera morosa y cómo va la recuperación de esa cartera morosa. Porque tenemos en el bloque 17 el mayor número de deudores morosos. Y que con un solo inmueble que se remate, empezamos a recuperar nuestro estado económico.

Fernando Serrano. A1-503. y tengo dos poderes, sugiere que el punto 16 pase al 11.

Quiero aprovechar primero felicitarlos porque Yo llevo 14 años en este conjunto, 4 años viviendo apenas y es la primera vez que veo tanta asistencia, la gente está calmada y todo muy bueno, porque vamos a tener una sesion muy agradable, que es lo más importante. En vista de eso, y sigo insistiendo, yo quiero tomarme dos minuticos para dos cosas. En una asamblea, cualquiera que sea, hay temas importantes y hay temas urgentes. Eso siempre pasa en toda reunión de familia, de lo que uno quiera. Mi interés siempre ha sido que el conjunto se dedique a los temas importantes en las asambleas cuando hay quórum para eso.

Y las cosas urgentes, pues se queda uno conversando la cosa del perro que se orina en la esquina, que no sé qué, que no sé cuál. Pero indica que estamos todos, hay cosas importantes y decisiones que tomar. Para que haya quórum mayoritario y se tomen las decisiones. Porque aquí sabemos que siempre empieza la saludera, salen, aparecen más quórum, etc. Esta asamblea es una asamblea en los 14 años que llevo yo aquí. Podría decir que es la asamblea más importante que ha habido en 14 años. Hay muchas cosas en cuestión para que tomemos decisiones. Y aprovechemos que estamos todos aquí, tranquilos sin todavía exaltarnos. Para tomar las decisiones importantes. El informe del revisor fiscal, el informe del administrador anterior, el estado de la cartera, todo eso es una cosa que ya no se puede hacer nada.

Una persona que no pagó, pues no se le puede decir ahorita porqué no pagó. Lo analizaremos después qué es lo que pasa, etcétera, etcétera. Pero sí tenemos que tomar decisiones sobre una



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

cosa. ¿Cuál es el presupuesto de este año? ¿Cuánta plata se va a gastar este año? ¿Cuánto se gastó el año pasado? ni el año antepasado. ¿Si vendo la idea? Las cosas importantes deberíamos tratar, deberíamos tratar, perdón, señora, deberíamos tratarlas en la primera instancia, porque las asambleas de los conjuntos son muy características. Esto no pasa solamente aquí, sino en toda parte. Entonces, hay decisiones importantes, por ejemplo, el nombramiento de los miembros del Consejo. Verificar que existen y no pasen como la vez pasada, que hubo necesidad de citar una asamblea extraordinaria que nos costó 5 millones de pesos y no sé qué más cosa para citar esa cosa.

Entonces hay que darse tiempo para las decisiones importantes. Por eso yo propongo que en ese mismo orden del día hagamos las elecciones de las personas, de los consejos, del comité de Convivencia. Ese es un requisito, ojo a la palabra, indispensable en todo conjunto. Que haya un comité de convivencia y este conjunto lleva tres años sin comité de convivencia. Si usted tiene un conflicto, el primer paso para solucionar un conflicto es el comité de convivencia. Si usted no logra que tenga un acta del comité de convivencia, entonces no puede ni apelar a una tutela, ni apelar al resto de cosas que le dice la ley puede hacer. Y aquí, prefiero no ponerle adjetivos, pero no se ha querido que haya comité de convivencia. de convivencia por alguna razón. Esas cosas son importantes para el conjunto.

Un consejo que se identifique, que tenga los mismos criterios, que no sea una agarradera, que no sea bloques en toda parte de divergencias y la gracia es que haya divergencias, sino que se trabaje en la divergencia. Y que no se presente lo que se presenta que ya terminó. Y por último, el presupuesto. Nosotros no podemos seguir aprobando a pupitrazo. Incrementos porque sí. Simple y llanamente porque nos dicen se gasta y se gasta y se gasta. Si alguien se pregunta cuál es, en conjuntos residenciales, similares, la cuota de administración nosotros estamos pagando el 45% más que el conjunto de aquí arriba y que el conjunto de aquí arriba que son los dos conjuntos más parecidos al nuestro. Y pagar 400 mil pesos mensuales como pago yo.

¿Por qué tipo de administración? ¿Por qué tipo de servicios? Ese es el cuestionamiento que tenemos que hacernos para mirar qué nos ofrece la administración como presupuesto para este año. Entonces, ese bloque económico y de elecciones deberían ir primero, y luego si viene el informe del año pasado, lo que pasó el año pasado, lo que se hizo el año pasado, todo lo del año pasado. Pero nosotros debemos trabajar a partir de ahora hacia el futuro. Lo hecho, hecho está, bien o mal. Eso no es el momento de podemos agarrarnos los pelos o lo que sea. Ya lo que se hizo, se hizo. Ya terminó, pero no somos jueces. Entonces mi propuesta es ese bloque, manejarlo así y luego pasamos al otro ítem y muy seguramente podemos sacar la asamblea en máximo cuatro horas. Porque yo no he visto una asamblea que tenga tres sesiones y estamos todos para irnos a almorzar a la 1 pm.

Administradora encargada Aida Granada. Pienso que deberíamos colocarlo, si su merced considera, en el punto 16 del 11. ¿Listo?

Fernando Serrano. A1-503. Entonces, primero se aprueba las proposiciones de modificación. Y ella somete a consideración en qué punto se coloca. Ese es el procedimiento.

Armando Reyes. 15-401. 18-504. Tengo dos, una proposición en dos puntos. La primera, Estoy de acuerdo con el señor que habla de las prioridades, es saber quienes van ha ser los integrantes del consejo, solicita llevarlo al punto 5. Se necesita poner tiempo a las intervenciones de las personas.



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Silvia Perez. 16-302. Yo quiero que en un punto principal coloquemos lo de la cuota de administración, que se cambie de salario mínimo a IPC. Pero que no quede en el presupuesto, sino en un punto especial, porque tiene que quedar claro que vamos a cambiar de salario al IPC.

Carlos Alberto Pinto. 15-403. Hay dos cosas. Uno, aceptar o rechazar los nuevos ítems en el orden del día, en el caso del informe hidráulico que hice yo. Y la otra, recogiendo lo que dice el señor Serrano, que esté organizada por bloques, porque hay una parte que son informes, que no tienen carácter decisorio, simplemente es información y no nos afecta en nada. Entonces, que queden ordenados de tal manera que la parte decisoria quede en un bloque y la parte informativa quede en otro bloque.

Persona no identificada. Hay una propuesta de ampliar la letra para que todas las personas puedan ver, pero la mesa informa que no es posible.

Administradora encargada Aida Granada. Lectura al nuevo orden del día,

1. Llamada a lista de verificación del quorum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación del reglamento para la Asamblea.
4. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea.
5. Nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.
6. Informe Comité Proyecto de Venta del Conjunto.
7. Informe Caso Wiroye.
8. Informe Banco de Bogotá.
9. Informe proyecto hidráulico.
10. Presentación informe de gestión del administrador 2024.
11. Presentación del informe del revisor fiscal.
12. Presentación del informe del Consejo 2024.
13. Aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre
14. Presentación y aprobación del presupuesto.
15. votación incremento del presupuesto de cada año 2025
16. Nombramiento del Consejo de Administración.
17. Elección o ratificación del revisor fiscal.
18. Nombramiento del Comité de Convivencia.
19. Propositiones y varios.
20. Cierre.

Someto a votación el orden del día, con las modificaciones que le hicieron al reglamento presentado por la administración, con anterioridad, vamos a realizar votación del nuevo orden del día,

¿Aprueba usted el orden del día presentado con modificaciones para la asamblea del día 5 de abril de 2025?

1. Si
2. No
3. Voto en blanco

Resultados de votación:



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Opción	Cantidad	Coefficiente
#1	143	57.75%
#2	15	5.9%
#3	3	1.8%
Total =	161	64.4%

Queda aprobado el orden día modificado para la samblea del 5 de abril del 2025.

3.APROBACIÓN DEL REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA.

Se da lectura al reglamento para la asamblea, para efecto del desarrollo de objeto de la presente convocatoria se establecen los siguientes puntos. Primero, registro a los copropietarios y representados desde las 7 de la mañana hasta las 8 am, perdón. Los poderdantes deben elegir el formato adjunto a esta convocatoria con las firmas requeridas y fotocopia de las cédulas tanto del propietario como del apoderado. Solo se aceptarán dos poderes por cada participante. Tercero, inicio de la asamblea según la hora citada. Cuarto, los expositores disponen de 15 minutos para su intervención y 5 minutos para dar respuesta a las preguntas sugeridas dentro del auditorio. Los participantes en la asamblea tendrán espacio para realizar 5 preguntas por tema y por escrito. En formato entregado al inicio de la Asamblea, las cuales serán resueltas al finalizar cada exposición.

Si por algún motivo la respuesta no es satisfactoria, podrá presentarla por escrito a la Administración dentro de los cinco días calendarios después de haber finalizado la Asamblea. Sexto, para efectos de las decisiones que tengan afectación económica sobre las propiedades, aquellos propietarios que al momento de la asamblea se encuentran en mora no serán aptos para votar. Séptimo, sin excepción alguna se cobrará multa correspondiente a la inasistencia de la misma que equivale al valor de la cuota plena de administración. Octavo, se tomará registro de la asistencia al final de la asamblea.

Fernando Serrano. A1-503. El reglamento que propone la administradora no es un reglamento de asamblea por lo siguiente: el reglamento tiene un reglamento base y en la asamblea 2022 se aprobo un reglamento que fue modificado en la asamblea del 2023 y esta en un acta. Ese el el reglamento base para hacerle las modificaciones, o si no el reglamento con que trabaje la asamblea no es legal.

Se somete a votación el reglamento para la asamblea. ¿Aprueba usted el reglamento presentado para la Asamblea del día 5 de abril del año 2025?

1. Si
2. No
2. Voto en blanco

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coefficiente
#1	129	52.48%
#2	29	11.05%
#3	3	1,3%
Total =	159	63.93%

Hay 187 personas, o sea que hay 26 personas que no están votando, para quiero dejarlo en el

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

acta que tenemos esta diferencia.

Queda aprobado el reglamento de la asamblea.

4. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Candidatos:

Eduardo Fernando Serrano, 1-503.

Martha Pardo, B2-403.

Gustavo Sánchez, 17-401.

¿A quién aprueba usted para presidente de la Asamblea del día 5 de abril de 2025?

Número 1 Fernando Serrano. A1-503

Número 2 Martha Pardo. B2-403

Número 3 Gustavo Sánchez. 17-401

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coefficiente
#1	23	8,4%
#2	52	21,2%
#3	89	36,78%
Total =	164	66,38%

Queda aprobado el señor Gustavo Sanchez como Presidente de la asamblea

Nombramiento del Secretario de la Asamblea. ¿Quién se postula como Secretario de la Asamblea?

Se postula Sra. Martha Pardo, B2 apto 403

¿Aprueba usted a Sra. Martha Pardo del interior B2-403 para que asuma la secretaria de la Asamblea del 5 de abril de 2025?

1.Si

2.No

3.Voto en blanco

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coefficiente
#1	143	57.7%
#2	10	4.0%
#3	4	1.6%
Total =	157	63.3%

Queda aprobada la Sra. Martha Pardo como secretaria de asamblea.

5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA,

se postulan:



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

- Germán La Torre, interior 15 apto 402
- Carolina Pérez Pardo, interior 7 apto 401
- Marcela Ramírez, interior 18 apto 403

1.Si

2.No

3.Voto en blanco

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coefficiente
#1	147	58.9%
#2	4	1.6%
#3	2	0.78%
Total =	153	61.28%

Queda aprobada la comisión verificadora del acta.

6.INFORME COMITÉ PROYECTO DE VENTA DEL CONJUNTO (Se adjunta al acta el anexo No. 1 Informe comité de venta)

Carolina Lizarazo. 16-303. En la asamblea del 2023, se eligió varias personas para integrar el comité, por medio de una votación. Algunas personas se retiraron por razones específicas, las cuales podrán compartir si desean. El caso particular de Aida Granados, quien inicialmente formaba parte del comité, tuvo que retirarse hace aproximadamente un mes y medio porque asumió temporalmente como administradora encargada debido a una coyuntura particular. Sin embargo, su retiro no fue definitivo y puede regresar en el futuro, ya que su salida fue coyuntural.

Las personas que quedamos trabajando desde hace aproximadamente 5 años en un arduo trabajo son: la señora Martha Pardo, la señora Clara Navarro, Ángela Parra, Clara Peralta y yo, Carolina Lizarazo

A continuación, les explico brevemente la trayectoria de lo que hemos avanzado desde 2020, en relación con la Asamblea del 2021-2022. Esa asamblea, realizada en 2021 y hasta la siguiente, en 2022, fue un paso importante. En ella se presentó un caso exitoso, sin que se propusiera, aún una solución definitiva, sino simplemente se explicó cómo podría ser una posible negociación basándonos en un caso exitoso de otro conjunto diferente. Esa Asamblea aprobó, con un 70% de votos, la exploración de esta opción. Como siempre digo, estamos considerando diferentes posibilidades, pero las decisiones finales las tomará la Asamblea completa.

Luego se hizo un censo, que al parecer no se hizo muy bien. El cual en determinado momento volveremos a hacer

En ese momento, no sé si recuerdan, se explicó en qué estado nos encontramos en los procesos en curso. Se mencionó que, si no se obtiene la aprobación del 100%, de la comunidad, el proceso puede fracasar. También se explicó que hay pasos necesarios, como realizar estudios de los lotes y otros procedimientos burocráticos. En ese momento, creo que la mayoría entendió que el



DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

proceso es bastante complejo, pero que hemos seguido trabajando en ello. Quiero agradecer mucho a mis compañeras por su apoyo, ya que todo esto lo hacemos con la intención de ayudar a la comunidad y explorar nuevas posibilidades. Es importante aclarar que no estamos diciendo que algo vaya a suceder, sino que solo estamos considerando una opción. Además, en ese año se formalizó el comité, con la aprobación de más del 70% del coeficientes.

Así el comité fue aprobado por la Asamblea, que es el máximo órgano de decisión. En ese momento, se presentó un plan comercial importante: decidimos que solo trabajaríamos con constructores grandes, sólidos y con más de 10 años en el mercado, además de contar con la solidez económica suficiente y Musculo financiero para garantizar un trabajo sin riesgos. También se hizo una postulación a través de una plataforma web dirigida a estos grandes constructores. Sin embargo, debido a la coyuntura del año, no recibimos propuestas por la época en que estábamos.

En la Asamblea del año pasado, se determinaron cuatro áreas clave: comercial, urbanística, legal-jurídica y de comunicaciones. Se evidencia que tenemos varios problemas legales que debemos resolver para poder hacer una negociación. Es fundamental aclarar estos aspectos jurídicos, ya que sin claridad en ese ámbito, no se puede negociar nada.

Es súper importante que empecemos a hacer claridad. Yo no puedo negociar si yo no tengo claridad, digamos, jurídica, y no sé cómo voy a negociar. Ninguna empresa va a negociar conmigo si yo no sé ni siquiera realmente cuánto debo, cómo lo voy a manejar, cuánto tiempo van a durar estos procesos.

En la asamblea pasada ustedes votaron por que se hiciera una recolección de información relevante sobre todos los temas jurídicos por parte de la Administración. ¿Qué son los temas relevantes? Para poder hacer cualquier cosa, tenemos que saber con documentos, qué es lo que tenemos, cuánto debemos de los impuestos de allá, cuánto se puede demorar ese proceso. Como esta el proceso de los Wiroye.

Asimismo, se aprobó contratar a un abogado experto en temas jurídicos para que realice un estudio profundo y nos plantee soluciones y alternativas viables para el conjunto, para resolver la problemática jurídica. Con claridad en el tema, la idea fue hacer una socialización a la comunidad. Se aprobó una asamblea extraordinaria en un plazo máximo de septiembre del 2024, la cual no se realizó. Me imagino que después el consejo y de pronto el ex-administrador nos contará cuáles fueron las razones por las cuales esto no se logró.

Nosotros vamos a contarles básicamente cuáles fueron las relaciones y los avances que tuvimos con cada caso. Pensando en el proceso de trabajar y seguir avanzando, radicamos dos cartas al Consejo de Administración pidiéndoles que por favor nos recibieran para ver cómo iba el avance de lo que habíamos solicitado. Básicamente, pues nosotros lo que hicimos fue pedirles que por favor, era importante avanzar en este tema porque no podíamos avanzar en el tema comercial sin tener resuelto el tema jurídico.

Sé que el año pasado fue un año complicado para todo lo que tiene que ver con administración y consejo de administración, pero pues nuestro pedido es, tenemos que avanzar porque sin eso no vamos a poder hacer absolutamente nada. Tenemos una relación, digamos, un poco más fluida con el consejo que llegó en este momento, esperamos que se pueda avanzar en estos temas y que podamos llegar a mostrarles a ustedes qué alternativas tenemos. Con la administración anterior, con el señor HHerney, no tuvimos ninguna reunion, no tuvimos avance alguno.

Aquí es muy importante algo, como decía la administradora Aida, tener claridad, estar tranquilos para poder trabajar juntos, no entrar en problemas, ser transparentes, porque si llegamos a hacer



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

una negociación, lo más importante es la confianza. Si no hay confianza, no hay nada. Yo puse una frase que decía, la transparencia genera confianza, algo crucial para una negociación.

Esta es la única opción que tenemos para llegar a uds, durante todo el año. Nosotros, como siempre, llevando el conducto regular, pasamos un comunicado para que fuese enviado a ustedes (a la comunidad) ¿Por qué? Porque había un rumor infundado y es muy importante que ese tipo de cosas quede muy clara. Si no hay transparencia, No podemos hacer nada. El señor administrador unilateralmente decidió no pasárselos a ustedes. Nosotros, como seguimos el conducto regular, lo que hicimos fue venir y tratar de hablar con el consejo. El consejo le pidió que lo hiciera y él no quiso hacerlo, en este caso es muy complicado porque la idea es que nosotros podamos comunicarnos con ustedes. Si yo sé que existe algún tipo de rumor que está hablando sobre malos actos que se están haciendo. Lo mínimo que debemos hacer, es que alguien lo explique y que yo pueda también comunicarme con ustedes.

Entonces es muy importante, señores, que frente a cosas que se digan en pasillos que estamos acostumbrados, pues seamos un poco más directos. Preguntemos directamente a las personas involucradas. Que no nos quedemos solamente con rumores de pasillo, porque eso va a hacer que una posible negociación sea básicamente imposible. Entonces yo creo que, como decía Aida, trabajemos en comunidad, trabajemos de forma que podamos, digamos, entendernos y no seguir generando chismes y cosas que son bastante feas.

Y es más, invitar a las personas que hagan ese tipo de cosas. Aquí están los micrófonos en este momento para que las personas que tengan cualquier tipo de prueba, pasen, y lo expongan, yo lo haría. Y les puedo asegurar que el comité se va a encargar que si conoce algún tipo de mal manejo, aquí lo vamos a exponer. Eso sí, no lo duden en ningún momento porque eso lo vamos a hacer. El comité continuó trabajando en la parte comercial con reuniones con posibles interesados. Se propone, hacer un avalúo en conjunto, y si alguno de ustedes desea tener una comunicación directamente con el comité, porque pues no sabemos qué tipo de administración vamos a tener, aquí nosotros tenemos una planilla, las personas que quieran regalarnos su correo electrónico, la señora Clara Peralta, tiene ahí el formato para que puedan comunicar y en cualquier momento, cualquier duda que tengan, por favor nos escriben o nos buscan y nosotros lo que haremos es aclararla.

Hemos tenido reuniones comerciales, SOS Inmobiliario Rocío Novoa y José Antonio García. Se hizo porque uno de nuestros copropietarios, que hacía parte del comité, nos comentó que había unas personas interesadas, una constructora interesada. Nos reunimos con ellos. Básicamente, esta reunión, pensamos que era una constructora, pero no. Era una inmobiliaria. Ellos estaban como interesados. Son personas que hacen ese tipo, digamos, de negociaciones. Básicamente, no es el interés del comité. porque no es la función que estamos buscando.

Realmente nos estaban buscando, yo creo que más una comisión o algo por el estilo. De todas maneras, nosotros les pedimos a ellos que nos pasaran la información, les entregamos el correo electrónico, pero básicamente no nos enviaron nada. Ahora, la siguiente. Tenemos una constructora que creo que todos conocen que se llama Arquitectura y Concreto. Con ellos tuvimos una reunión, básicamente. Nos reunimos con ellos, los conocimos, ellos nos contaron que habían hecho este tipo de negociaciones en otras partes. Nos mostraron qué hacían muchos tipos de negociaciones, pero una de las negociaciones es una que es muy interesante, que es el intercambio de metraje. Expresaron un interés por el conjunto, les pareció súper interesante. Ellos empezaron a hacer, dentro ya de la empresa de ellos, empezaron a hacer un estudio del POT, de



DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

cómo sería el POT aquí, un estudio de los avances de diseño y viabilidad. Les pareció interesante y siguieron, digamos, interesados en que sí puede ser viable la posibilidad de hacerlo y que podemos avanzar en ese tema

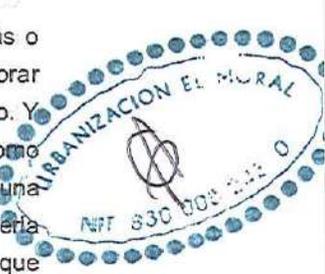
En las reuniones que nosotros hicimos directamente con el señor de arquitectura y concreto, él nos comentó que ellos habían hecho una reunión con las personas del Banco de Bogotá. Ustedes saben, el Banco de Bogotá es el dueño del terreno de allá. Ustedes no sé si han visto que el Banco de Bogotá se está vendiendo. Entonces nos contó el señor que ellos se habían hablado, que les parece súper interesante. Pero, sobre todo, que el Banco de Bogotá, digamos que a cualquier constructora, según los estudios del POT que se hizo, le interesaría el lote completo. ¿Por qué? Porque el Banco de Bogotá, según lo que él nos contó, no podría hacer edificaciones de más de cinco pisos.

O sea, eso realmente no es un buen negocio para la persona que la compre, aunque el banco es el dueño y puede hacer lo que quiera, pero mostró interés. y que lo hiciéramos en conjunto, o sea que es una muy buena noticia. Porque a nosotros también nos conviene porque si se coge el terreno completo, más o menos se podría hacer una altura de 12 o 13 pisos, pero eso va a depender básicamente de cómo esté el POT, de todo el tema, pero digamos que en cierto sentido hay un buen camino por esa parte. El señor obviamente afirmó su intención de continuar con el proceso. Es una empresa conocida, es una empresa que realmente, digamos que tiene una gran financiación, pero, volvemos al mismo punto. ¿Cuál es el punto clave?

Él destacó la necesidad de la claridad jurídica del conjunto. Señores, o sea, si nosotros no aclaramos este punto, no sabemos qué vamos a hacer con el proceso de los Wiroye, no sabemos qué vamos a hacer con el proceso de la posesión. O sea, nosotros tenemos que ponernos juiciosos para poder aclarar esto. Se haga la venta o no se haga. Porque básicamente si se hace la venta es una posibilidad. Si no, de todas maneras, esto lo tenemos que hacer. Entonces, ¿cuál es el camino? Perdón, el siguiente. Dos minutos. ¿Cuál es el objetivo? Básicamente, el objetivo es que este año se realice todo lo que no se hizo el año pasado. ¿Qué es? Que básicamente se siente, digamos, que se, bueno, creo que tenemos un abogado de los Wiroye, entonces básicamente se requiere que se haga un estudio detallado y nos digan tiempos. ¿cuántos, o sea, qué posibilidad tenemos de ganar el proceso? ¿Qué tiempos habrían más o menos? para saber si es viable o no continuar con este proceso, porque si esto se va a demorar 10 años, pues nadie nos va a esperar 10 años, es evidente, creo que todos lo tenemos claro. Y mirar, explorar, el señor nos decía algo que pues, digamos que es todo, quiero que no quede como que esto va a ser así, pero es una de las posibilidades, es que si nosotros buscamos de alguna manera una, digamos, negociación que sea favorable para nosotros, de pronto podríamos meterla dentro de la negociación. Eso es una posibilidad. No estoy diciendo que vaya a ser así, porque todavía falta mucho por explorar, pero si no lo exploramos, pues obviamente no se va a hacer.

Cancha de fútbol, salón comunal y básicamente todo lo que tenemos. Hacer un presupuesto de cuánto nos vale un abogado para ese proceso, gastos en el proceso, valorización de impuestos pendientes, tiempo estimado. ¿Qué pasa? Tenemos que bajar todos estos problemas que tenemos a dinero. ¿Cuánto nos vale y cuánto tiempo se demora? Porque si queremos hacer una negociación, la persona tiene que tener claridad de cuánto dinero debe invertir el conjunto para poder hacerlo. Si no lo hacemos, pues realmente este proceso es completamente inviable. Entonces, pues básicamente esa era la presentación que teníamos que hacerles.

7. Informe Caso Wiroye



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Administradora encargada Aida Granada. Como es de conocimiento de todos nosotros, un tema de un embargo, la firma de abogados Wiroye. Cuando nosotros llegamos, y en este momento estoy representando al consejo que fue elegido en el año 2024-2025. Cuando nosotros llegamos, lo primero que nos inquietó muchísimo a todos nosotros, mis compañeros que están acá me dirán. Empezamos a trabajar sobre el tema de contratar el abogado porque teníamos conocimiento que llevábamos varios meses sin estar con un representante legal. En este momento contamos con el señor abogado Jairo Moya, que es quien nos representa. Desafortunadamente tiene un quebranto de salud, la cual se presentara de forma virtual.

Doctor Jairo Moya. Soy apoderante, en este momento, de la comunidad en dos temas puntuales, un proceso penal que se había establecido en contra de varias personas y un proceso ejecutivo por la vía civil que ya está en ejercicio.

Se da paso a la lectura del informe, por falta de comunicación con el doctor.

Administradora encargada Aida Granada. El presente documento describe la trazabilidad del proceso y se presenta en original autorizado por el autor con el fin de dar luces sobre el tema y respuesta a las inquietudes que hoy se plantea la comunidad. El trabajo del Consejo 2024-2025 sobre este particular se dio desde su instalación, ya que no era posible que un caso tan prioritario se encontrara prácticamente detenido o archivado en los anaqueles de los juzgados, mientras nosotros contemplábamos la pérdida de valor de nuestro patrimonio. Debido a la presión ejercida desde el Consejo 2024-2025, logramos la contratación del actual jurista sin cuotas extraordinarias, como no lo planteaba el representante legal del momento. Es importante hacer notar que en esta oportunidad se hizo la contratación en poco tiempo y después de haber transcurrido casi 10 meses sin apoderado. Hasta el momento el conjunto ha sufrido el embargo de alrededor de más de 60 millones de pesos. El último ocurrió en el mes de marzo de este año por \$97.100.

Secretaria. Lee informe Wiroye, y este se incluye como anexo al acta, **anexo No. 2 Informe Wiroye:**

Administradora encargada Aida Granada. La intención era que nosotros pudiéramos preguntarle al profesional directamente nuestras inquietudes, decirle a él qué era lo que estaba pasando. Y digamos alguna cosa como despejar dudas, como tener contacto con la persona que nos está llevando este proceso, Ese era objetivo. Pero pues desafortunadamente ustedes saben que los virus en este momento están activos.

Jesús Herney. 17-501. Me asiste la responsabilidad. de intervenir en este punto, ya está de manera manifiesta en el informe de gestión del periodo 24, pero sí quiero, porque hace parte del experticio jurídico que explicó el doctor Jairo Alberto Moya Moya. En calidad de representante legal, como lo dijo él, fue mi actuación. En ella se entregaron todas las evidencias procesales que recaudaba y que estaba bajo mi custodia. Debo hacer énfasis en que esos los gastos que se incurrió en el proceso de contratación están en las notas a la revelación de los estados financieros, la número 4 y la revelación número 2.

Alexandra Borja. B1-102. Pregunta: La primera es ¿que nos indique de manera clara el estado del proceso penal, porque no lo ha indicado, y como apoderado de víctimas. Porque el conjunto es víctima dentro del proceso, cuál es la estrategia que él plantea ejecutar? y la segunda pregunta es, ¿qué objetivo tiene pagarle al apoderado para que revise un proceso ejecutivo cuya sentencia

DIAN®

ya se encuentra ejecutoriada?

Hernando Rojas. 8-504. Hago parte del Consejo. No es tanto la pregunta, sino tal vez la inquietud. Creemos y tenemos la convicción que si sale efectivo ese proceso penal, que es lo que nos compete, porque el otro ya quedó fallado y ejecutado entonces con este si vamos a tener una luz verde para poder tumbar todo por eso fue el afán que tuvimos en conseguir un buen abogado que nos defendiera y en este caso el doctor Moya que es un experto que desempolvo este proceso que es el que nos puede salvar y lo más seguro es que sí va a salir adelante. Entonces ya vamos a tener esa tranquilidad y vamos a tener por lo menos ese desembargo y toda esa serie de problemas y bancarización. Entonces creo que estamos en buenas manos y sé que va a dar un resultado excelente y les estaremos informando. Ténganlo por seguro. Cada vez que haya una actuación, la publicaremos y se las haremos llegar. Eso se encargará la administradora.

Fernando Serrano. A1-503. Tengo dos poderes. Aquí tenemos hoy en la asamblea y una ventaja que yo quisiera aprovechar y quisiera hacer abusivo del doctor abogado que puede darnos un poquito más de claridad a manera, digamos, las personas que no dominan las cosas de derecho. Eso no todo el mundo tiene que saberlo a todas sobre dos interrogantes. Uno en el informe, es un informe de entrada a un proceso. pero no dice absolutamente nada de lo que pudiera la asamblea poder estar informada. Y segundo, él sí nos puede dar claridad sobre la cosa de esa penal y que ya está ejecutoriada y si vale la pena seguir en todas las asambleas dándole a lo mismo el Wiroye o mejor echamos territa como pasa en muchas cosas en este país, etc.

Fernando Espitia Montero. Local 09. Pues yo no podría dar una exactitud en el informe que nos presenta el abogado, pero sí debo recalcar varias cosas que me parecen supremamente graves. La primera, el proceso estaba archivado o escondido por falta de movilidad en el proceso. ¿Y quién es el responsable? Quién manejaba la administración; Porque ahí lo dice el abogado. Afortunadamente llegó un consejo preocupado por las dificultades que tenemos de la copropiedad y buscaron al abogado para que empiece a mover el expediente, tampoco es que tengamos ya definido qué va a suceder o qué va a pasar, porque no sé, él habla de unas pruebas, pero no nos las precisa cuáles son. Entonces vale la pena que el abogado se reúna con el nuevo consejo, que se haga un estudio pormenorizado. Ojalá me inviten a esa reunión como propietario para poder aportar lo que más pueda gratuitamente en beneficio de la copropiedad. Yo creo que vamos a rehacer el proceso. Me parece que iremos a ir por buen camino y que iremos a defender nuestro patrimonio.

Clara Ramirez. 18-403. ¿Cómo nos van a hacer llegar las respuestas de lo que plantea la compañera que creo que hizo las preguntas precisas, exactas, que necesitamos todos saber? Y quisiera saber cuándo tenemos o cómo vamos a hacer, porque lo ideal era que hubiésemos podido tener la opción de hacer esas preguntas y no las respondiera. Si no es así, ¿cómo las obtenemos? Porque eso es lo que necesitamos saber puntualmente.

Administradora encargada Aida Granada. No se tenía la logística para que el Dr se enfermara, pero lo mejor es que el Dr las conteste y nosotros enviárlas por el correo del conjunto.

8. INFORME DEL BANCO DE BOGOTÁ

Administradora encargada. Aida Granada. Voy a entregar el informe de lo que pudo lograr el Consejo 2024-2025 con el Banco de Bogotá. Nosotros tuvimos una reunión con las personas representantes del Banco de Bogotá como consejo. A esa reunión asistieron únicamente cuatro



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

consejeros y yo como representante legal. Por el Banco asistieron la señora Laura Barroso en compañía de quien está a cargo de manejar el negocio del banco, por parte del departamento jurídico. Quiero indicarles que simplemente le solicitamos, que hiciera todo el tema de mantenimiento del lote. Hablando con ellos, Les solicitamos que nos reuniéramos para hablar de forma tranquila, calmada, como lo estamos haciendo acá y que además nos enteráramos de primera mano quiénes éramos y saber exactamente dónde estábamos.

En esa reunión se dejaron claras varias cosas. La señora Laura Barroso agradece la invitación y aclara que ha sostenido varias reuniones con el representante legal. En ellas ha aclarado que el conjunto dejó vencer los términos para hacer las reclamaciones por espesas comunes que se habían reclamado al Banco de Bogotá y que en todo caso en la escritura 524 del lote no tiene coeficiente que lo obligue a reconocer sus supuestos cobros. También aclara que en una asamblea el banco ofreció dinero para la desafectación del lote. Esa desafectación del lote nunca fue aprobada por la comunidad. La representante del banco aclara que en la actualidad el Banco de Bogotá está vendiendo el lote de su propiedad y que los bienes raíces no son parte de su razón social.

Es decir, como son un banco y no tienen constructora están agilizando su proceso de venta porque para ellos esto es más o menos un conflicto. Efectivamente le preguntamos a la señora Barroso sobre el tema de arquitectura y concreto. Ella misma advirtió que el señor Alejandro se había sentado con ella y le había ofrecido comprar el lote. Alejandro es la persona representante de la empresa arquitectura & concreto precisamente con la persona que se ha reunido el comité de venta del Moral.

Mucho cuidado con lo que les voy a decir. El Banco de Bogotá está sí o sí vendiendo su lote. Ellos están con toda fuerza haciendo la promoción y para ellos es muy importante que nosotros lleguemos a una conversación con ellos para ver cómo lo vamos a hacer. ¿Qué se les dijo? Se les dijo no se vayan, no vendan el lote solos, acompáñenos, miremos cuáles son las propuestas porque nosotros solos no somos muy fuertes, pero si nos unimos con el Banco de Bogotá para lograr en algún momento, de acuerdo con lo que decidamos acá en una asamblea, claro que sí, podríamos llegar a alguna negociación.

Lo que queremos dejar claridad en la exposición de la reunión que sostuvimos es que el consejo se reunió con ellos. Nadie fue por allá, digamos, al banco a reunirse por debajo de una mesa o a proponer algún tipo de negocio, de comisión, negociación, ni nada. Entonces eso lo queremos dejar claro. Eso básicamente es lo que hasta ahora hemos hablado con el banco, perdón. Sí, es hasta ahí el informe o lo que les puedo comentar acerca de la reunión con el Banco.

Silvia Perez. 16-302. Aclara lo del Banco de Bogotá porque se ha dicho tantas cosas que de verdad el consejo de nosotros en mi tiempo que fui administradora y el consejo que teníamos logramos muchas cosas que no nos han agradecido y no esperamos que nos lo agradezcan, pero sí las hicimos. Nunca fue un contrato amañado, nunca. Nosotros hablamos con el Banco de Bogotá porque la misma sentencia como aparece en la administración, no teníamos derecho a reclamar ni un peso, porque el juez dio el dictamen así, de que no teníamos nosotros derecho a nada. Fuimos y hablamos con el presidente del Banco Bogotá y se logró que nos dieran una plata. Esa plata se perdió. ¿Por qué? Porque, la misma asamblea aquí dijo que no aprobaba nada y el antiguo administrador, el señor HHerney, dijo que lo mataran, pero él no entregaba el lote y aún así tuvo que entregar el lote. La plata se perdió porque tampoco aceptaron, que nos recibieran porque iban a sacar más de 2.000 millones de pesos. Nosotros esa plata la estábamos, es mejor dicho, el



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

banco nos la estaba regalando porque no teníamos derecho a nada. El banco nos la estaba regalando y nosotros ni siquiera íbamos a coger esa plata porque esa plata la iba a manejar la fiducia y eso era para la plataforma. Todo eso se perdió por un combo que hicieron acá, que la Asamblea no aprobó y dijeron, no, están regalando el conjunto, por Dios, no estamos regalando nada porque ese lote nunca fue de nosotros.

Bueno, nos lo estaban dando como un regalo. Eso quiero aclararlo por el informe que dice que fue un contrato amañado, que no prosperó, que yo no sé qué. No, no fue nada amañado, fue legal, abierto. Y aquí a la comunidad se le dio a conocer. Nosotros perdimos esa plata por todos.

Hernando Rojas. 8-504. Con respecto a lo del lote, es supremamente importante realizar una votación aquí en la Asamblea para no dejar que se nos vaya el lote de todo el conjunto. ¿Por qué razón? Porque como ellos vinieron y nos manifestaron, que para hacer cualquier negociación tiene que contar con la venia de todos nosotros. ¿Qué es lo que les da a ellos eso? Una votación donde digamos que no se va a desafectar ese lote. El hecho de no desafectarlo, ellos tienen un compromiso con nosotros. Quedan amarrados. Y resulta que el Banco de Bogotá es una entidad muy poderosa.

Y la gente que va allá son constructores. Y los constructores ven el lote y dicen, oiga, esa es una belleza, pero es que tenemos aquí a nuestros vecinos y hacemos parte de ellos. Es importante hoy votar eso porque no vamos a desafectar ese lote, porque esa es una de las razones más atractivas, porque ellos venden la totalidad, toda la manzana. Entonces, sí quisiera que, no sé en qué momento, se pudiera a consideración la votación para la no desafectación. Eso es supremamente importante, creo yo, para todos nosotros, ya que estamos trabajando a la vez para todos.

Juan López. B1-304. Un problema para apuntar, que me enteré hace unos pocos días de un comentario que hizo el administrador contra el suscrito cuando se estaba haciendo la contratación del abogado, que trae una firma muy prestante y muy honesto, que los conozco, la firma del doctor Villamil, en el sentido de que yo me entraba a los baños por allá a fin de negociar con ellos. Imagínense ustedes, ¿qué es eso? Unas personas que después ya cuando fueron a contratarse, dijeron muchas gracias, no les atendemos el negocio. Qué pesar. Y si hacían documentarios en contra mía que entraba a los baños a negociar. Con el presunto apoderado que se iba a contratar. Cosa que yo nada más hago eso. No lo necesito, además. Eso es en cuanto al Banco de Bogotá.

Fernando Espitia Montero. Local 09. La verdad yo pienso que como esto ya en la asamblea lo ordenó y se votó. Sería innecesario nuevamente ratificarlo, pero si ustedes lo consideran necesario, pues entonces proceder a hacerlo, pero no hay necesidad. Es un mandato que no ha tenido variación.

Secretaría de la asamblea. Lo que quiero decirles es que ese punto fue ilustrado en una asamblea de hace tres años. Como asamblea lo discutimos, lo tratamos, creo que todos tuvieron la oportunidad de preguntar. Sí, y ahí nos está acercando en este momento la votación que se realizó en esa asamblea. Lo que intento sugerirles es que si queremos agilizar, pues que no habría necesidad de volver a votar. A menos que uds. insistan. Exacto, ese es el punto. Simplemente acá Aida nos está mostrando la evidencia, eso está en un acta firmada en el libro de actas de la copropiedad.

Presidente de la asamblea. Bueno, Porque dije que si lo quieren ratificar, porque la pregunta se



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

hizo y se lanzó. Entonces tiene que haber una respuesta de la ciudadanía, de la comunidad. ¿Están de acuerdo o no? Levanten la mano los que no están de acuerdo, levantan su mano. Listo. Ya. De acuerdo, entonces no se ratifique.

9. INFORME PROYECTO HIDRAULICO

Juan López. B1-304. En cuanto a la obra hidráulica y como presidente que fui al Consejo el año pasado, es mi obligación rendir un informe breve sobre este punto. En cuanto al puesto y soporte de los materiales invertidos, bombas, capacidad de las bombas, ya que las instaladas son para riegos planos, según me informó un ingeniero de dónde hacen las bombas. Son instaladas para riesgos planos. El tablero dijo también que no correspondía al que está instalado cuando se había contratado que se debía instalar un nuevo. Se debía haber cambiado el tablero que está instalado por cuanto podría presentar fallas, dijo el técnico que vino. Lo afirmó el técnico de las bombas que están instaladas. Los tubos se habían acordado que fueran en hacer en acero inoxidable y no se hizo.

En cuanto al costo, Ignacio Gómez hizo una cotización que él instaló las bombas que teníamos hasta las nuevas. Él hizo una cotización por 74 millones de pesos aproximadamente, se pagaron aproximadamente, creo que 130 millones de pesos, más el costo de dos bombas que encimaron, las que estaban funcionando, sobre este punto es el más alguido; para que la asamblea tome una decisión cuando se enciman cosas por eso está el proceso de Wiroye que a veces la asamblea general hace unas autorizaciones por eso esta el proceso de Wiroye, que a veces las asambleas hacen autorizaciones y no se dan cuenta que están autorizando.

En cuanto al contrato estipulado que se encimaban las bombas dicen el contrato no sé quién lo hizo porque yo era parte que la asamblea y me comisionó para hacer esa obra hidráulica, pero no fui tenido en cuenta para nada. Por eso he estado pidiendo los soportes contables de lo que se gastó en esta obra y nunca me fueron aportados. Les dije muy cordialmente en reuniones de consejo al anterior presidente aquí presente que nos entregaron los soportes contables y no fueron aportados.

En el contrato dice que se encimaban las bombas, situación esta que no es permitida porque por cuanto estaban disponiendo de bienes de la copropiedad, mal podrían haber encimado cualquier otro bien sin tener autorización para ello. Yo personalmente diciento esas partes. Porque uno no puede ir más allá de lo que está autorizado, ir a entregar bienes de la copropiedad, se encima las dos bombas, ¿qué es eso? Por favor. Según la afirmación del señor Ricardo Cortés, se realizó un contrato LLAVE EN MANO y que en este contrato no estaban obligados los contratantes a rendir cuentas del costo de implementos usados en la obra. Me lo informó un día verbalmente. Entonces, yo cuando entré a presidir el consejo, le dije no estoy de acuerdo porque en todo contrato hay que rendir informes, por favor. ¿Qué se gastó o qué no se gastó? Entonces le pido con todo respeto a la asamblea hoy que NUNCA se autorice entregar bienes de la copropiedad a cualquier contratista.

Esa es mi inquietud principal. Porque además ahorita uno como consejero, comentarios de los mismos compañeros que yo estaba aliado con Herney Cifuentes, que anteriormente me referí a lo del Banco de Bogotá, que yo estaba aliado con él para que estaba robando. Ese comentario me lo comentó una persona a quien me pidió el favor que no fuera a dar el nombre. Derecho reservado y como abogado tengo la obligación de tenerle y guardar el secreto de esa señora que me comentaron eso que estaban haciendo aquí, esa campaña, personas aquí del consejo.

Quiero plantearle a la asamblea que de aquí en adelante, por favor, que quede en esta reunión



DIAN

aprobado que por ningún motivo el consejo que quede y el administrador están autorizados para entregar bienes de la copropiedad. Porque así fue que firmaron un contrato de más de 2.000 salarios mínimos legales con los Wiroye y la asamblea aprobaban, los consejeros aprobaban, todos aprobaban y nadie daba una explicación a fondo hasta el punto en lo que estamos. En lo que estamos que es muy delicado, señores asambleístas, porque están embargando todo dinero que llega al Banco Avvilla y al Banco Caja Social. Están embargando ahí. En el proceso que se está llevando, que llevan los Wiroye de ejecución de sentencias, en el juzgado cuarto civil del circuito de ejecución de sentencias, se están llevando el dinero, por favor. Yo pregunto si sigue consignando así la gente, ¿con qué se va a pagar el mes entrante todos los gastos que demanda esto? Entonces, para terminar lo hidráulico, quiero solicitarle a la Asamblea que aprueben una proposición o como se le dé el nombre, que ningún consejo ni consejeros pueden disponer de bienes de la copropiedad, que todo contrato que se haga, debe estar soportado con los gastos que se han cancelado.

Administradora encargada Aida Granada. Como Consejo 2024, cuando llegamos al Consejo, cuando nos posesionaron, lo primero que nos dijeron y nos hablaron fue el proyecto hidráulico, el proyecto hidráulico, hay un problema con el proyecto hidráulico. Cada vez que íbamos a solucionar cualquier problema, lo primero que nos decían, hay un problema con el proyecto hidráulico. Llegamos hasta un punto, con el proyecto hidráulico que nos tocaba dejarlo de último para ahí sí empezar a hablar de los otros problemas que tenemos en la copropiedad.

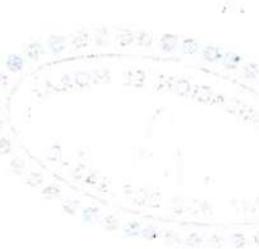
Otra cosa, esto de seguir, porque fue que me dijeron, hablaron, escuché, es que a mí me llamó un alto funcionario y me dijo, esas cosas debemos ya exorcizarlas de acá. Dios mío, hablemos directamente, preguntémosle al vecino. Oiga, ¿usted hizo esto? ¿Por qué? ¿Qué pasó? Vengan a la administración, traigan sus inquietudes. Vamos a buscar directamente a la persona y le preguntamos qué es lo que está pasando. Ahora, sobre el proyecto hidráulico quiero decir varias cosas. ¿Quién firmó el contrato? El señor representante legal del momento. Cuando nosotros llegamos a revisar el contrato, lo primero que encontramos es que en el mismo contrato nadie encima nada. En el contrato decía, el contratista lleva las bombas y tiene en la disposición el contrato. Entonces, hay muchas cosas dentro de ese contrato que no fueron anexadas.

Cuando nosotros preguntamos al representante legal si él tenía esos soportes, nos dijo que no. Llegamos inclusive a un punto en el que decía, en ese momento, que nosotros no teníamos asegurados los equipos. Nosotros como Consejo nos pusimos a averiguar si eso era cierto. Llamamos a la compañía y le dijimos, inclúyanos por favor esas bombas al seguro. Resultó demandada por el señor representante legal por haber hecho eso, pero las bombas estaban aseguradas desde el mes de abril. A nosotros ni siquiera nos habían elegido. Entonces yo lo que quiero es hacer un llamado de qué es lo que vamos a decidir sobre este tema y realmente por qué en el momento no se encaró lo que estaba ocurriendo. ¿Listos? Gracias.

Presidente de la asamblea. Entonces esto como está quedando todo grabado, hay que dar el paso correspondiente, se evalúa, se plantea, se evalúa.

¿Qué, quién, cómo, cuándo resultados? Y tiene que haber una evidencia por escrito o foto, lo que sea. ¿Para qué? ¿Para que no se vuelva una qué? Controversia que me dijeron y no. Perfecto.

Silvia Perez. 16-302. Hay un informe que yo vi de lo que envió el antiguo administrador, y se lo pregunté a la administradora si hacía parte de ahí de la administración, de un concepto que da el seguro del Estado desde noviembre 14, donde dice toda la explicación jurídica y técnica de todo lo del hidráulico, y de verdad, yo sí le pido a la asamblea que eso haga parte. aquí de la asamblea



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

y que la asamblea tenga conocimiento de esto. Porque ahí sí están explicando todo lo mal que se hizo en el hidráulico y más eso, están sugiriendo que nosotros tenemos que demandar al que hizo la obra y más eso, pedir la póliza de cumplimiento porque no se ha cumplido sobre la obra del hidráulico. O sea, todo lo que dijeron no se cumplió. Eso es un refuerzo sobre lo que dijo el señor aquí López. O sea, están diciendo con fichas técnicas, jurídicas, todo lo mal que se hizo en la obra hidráulica. Otra cosa que yo sí quiero dejar la inquietud a la Asamblea, esa obra hidráulica se hizo mal. De acuerdo, estoy diciendo lo que dice el seguro jurídico y técnico. Si esa obra se hizo mal, pónganse a pensar que nosotros, supuestamente ellos dicen que en dos años eso va a sacar la mano.

O sea que en dos años vamos a tener que meternos la mano al bolsillo otra vez para pagar cuando esto se pasó del presupuesto. Les pregunto a ustedes, ¿estamos de acuerdo en eso? ¿Que hagamos obras que solo van a durar un año y después tenemos que pagar más? No estoy de acuerdo. Y yo sí quiero que aquí la Asamblea sepa sobre el seguro del Estado lo que se dijo. Eso lo dijo en noviembre 14 del año pasado. ¿Y por qué hasta ahora no se ha tomado en cuenta eso? ¿Por qué no se ha hecho nada?

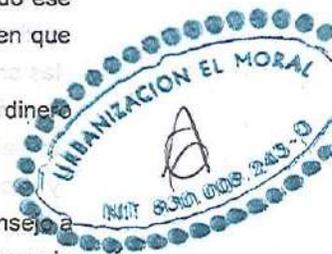
Marlene Pardo. B2-403. Escuchando al señor Juan López y ahora escuchando a Silvia, queda uno como desubicado, ¿Hasta dónde hemos ido en medio de todo? ¿Engañados? No sé si puedo utilizar esa palabra. Porque Don Juan habla de unos documentos que el contrato hidráulico no fue firmado. Entonces yo pregunto, voy a hacer varias preguntas y le queda al presidente de la asamblea mirar si las pone a votación o no. Si no había un contrato firmado, ¿cómo pagaron? Y esta pregunta sería para el revisor fiscal, ¿en qué informe usted hizo anotación y permitieron pago de uno o varios pagos de ese trabajo? Entonces, no es solamente responsabilidad del representante legal, que en ese entonces creo que era Herney Cifuentes, y si las cosas van a seguir así, viene el representante legal, firma o paga unos gastos que en este momento lo que acaba de decir Silvia por el informe que mandó Herney a varias personas, hay un concepto que ese equipo puede sacarnos la mano en corto tiempo. No se hizo la reclamación respectiva. Mi pregunta es, todas las personas que intervinieron, los miembros del consejo que intervinieron, el señor administrador, ¿eso simplemente queda así? ¿Nos gastamos un poco de plata, dimos una cuota extraordinaria para un proyecto que, hasta donde sé también, durante un año no le hicieron mantenimiento y era parte de un requerimiento? En la asamblea, cuando nos pidieron la cuota extraordinaria, personalmente solicité para este tipo de obras, contratar un interventor externo.

No sé si quedó aprobado realmente, pero era lo mínimo que debía hacer el representante legal para asegurar que el trabajo, quien quiera que lo elaborara o quien quiera que hiciera todo ese mantenimiento de las bombas y lo pertinente a los tanques, tuviera un respaldo de alguien que supiera. Sin embargo, nunca lo hicieron, no lo contrataron.

Entonces quiero dejar en el ambiente, pasa un administrador, representante legal, gastan el dinero que se recogió de cada uno de los que estamos acá y todo va a seguir igual.?

Ingeniero Carrasco, con relación al contrato, la asamblea fue manipulada y autorizó al Consejo que hiciera el contrato directamente sin intervención del administrador. El administrador se vio forzado a firmar ese contrato porque eso lo había declarado.

Presidente de la asamblea. Discúlpeme en un momento, perdón. Ingeniero, no siga, por favor. Vamos a respetar el uso de la palabra 'perdón'. Cada persona tiene el derecho a expresar lo que piensa y eso se respeta, por favor, señoritas. Allá escuchemos. Termine con libertad. Estamos tomando atenta nota



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Carlos Carrasco. En una asamblea como esta se autorizó al consejo a hacer el contrato sin intervención del administrador. El administrador le quitaron su función de administrador. Así fue y así fue como trabajaron. Entonces firmaron un contrato llave en mano. La decisión la tomó dos personas y cuando yo dije, como miembro del consejo, que yo no aprobaba eso, entonces llamaron a una persona que era parte del consejo y le hicieron aprobar eso. Entonces quedaron tres de cinco que éramos. Juan López y yo nunca probamos eso, ni fuimos invitados a las reuniones que hicieron con el contratista para llevar a cabo la obra.

Hernando Lopez.17-101. una pregunta directamente, a el señor es el revisor fiscal. Hasta que se llevaron las bombas. Entonces, uno, yo quisiera saber. La referencia del motor 2884-76, 6720-44, 7616-48. Si el administrador en sus funciones, en el literal 7, ¿qué es lo que dice? Usted le puede corregir qué es lo que dice el señor revisor fiscal. Él es el que está pendiente de la propiedad del conjunto. ¿Por qué se llevaron eso? Si aparece, hasta donde tengo yo entendido, no sé, porque tengo años que no me ha dado ya, ¿cierto? Estaban buenos, ¿ya? Tres motores de 18 caballos a 3. 600.

Entonces, quisiera saber, en el artículo del administrador, literal 7, ¿qué es lo que dice? ¿Cierto? Ese, y me extendiendo un poquito, me salgo de ahí. ¿Qué pasó con la pulidora de 9 pulgadas? Marca de uno, ¿qué no aparece? Y 3 millones de pesos que fueron aprobados aquí en la asamblea, creo que la administración de la señora Martha Hernández o doña Silvia, no sé, creo que era Martha, no sé, está por recibir, que se hizo la plata y que se hizo el inversor de corriente, soldado. Eso es todo y muchas gracias. Hasta que se llevaron las bombas. Eso estaba desde hace años cantado.

Ricardo Cortes. 7-303. Llevo cuatro años en el Consejo batallando por todo esto. Batallando de verdad. El tema que nos requiere es el famoso proyecto hidráulico. Y voy a hacer un breve resumen y le pido al señor presidente, a la mesa directiva que me regale, porque creo que no voy a alcanzar otros tres minutos. Les voy a hacer un recuento histórico rápido para que ustedes asambleístas que estaban en esas asambleas, traigan a su mente lo que ha sucedido. En noviembre 27 del 20-21, en una asamblea extraordinaria, aprobamos dos temas:

La venta de conjunto, explorar la posible venta de conjunto y explorar el tema de arreglar el sistema hidráulico de la comunidad. La asamblea lo aprobó, tiene sus porcentajes de aprobación que están en las actas respectivas de ese entonces. Luego en el 2022 hicimos otra asamblea, la asamblea ordinaria que hicimos en varias sesiones. Aprobamos desarrollar el proyecto hidráulico que entre las propuestas que el comité para este tema les presentó estaban desde 70 millones hasta 380 millones. Aprobamos \$130 millones exactamente. La cifra exacta, \$ 130 millones. Todos lo sabíamos. Sabíamos que teníamos 65 millones de cartera morosa, que podíamos contar con eso y eso quedó muy claro y se conversó con todos ustedes. Sabíamos que teníamos que recoger otros 65 millones para poder completar los 130.

No teníamos contratistas, no teníamos nada aprobado. Teníamos solamente eso, un proyecto en camino. Entonces, vamos a la asamblea del 2022. Bueno, en el 2022, si mal no recuerdo, aprobamos la famosa cuota extraordinaria que decidimos que era una cuota de administración que estábamos pagando más un pequeño porcentaje por el coeficiente de cada uno. El que tenía menos coeficiente creo que pagaba 10 mil pesos y el que tenía más pagaba 15 mil pesos. Eso fue. Y discutimos la forma de cómo lo íbamos a pagar. Se presentaron en 3, 4, hasta 5 cuotas. La asamblea aprobó 4 cuotas. ¿Cierto? Bueno, entonces para la tranquilidad de todos. Porque aquí



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

cada uno tiene en su cabeza lo que le piensan o entienden o le cuentan del famoso proyecto hidráulico.

Entonces, pues que yo, que estuve al frente de la presidencia de ese consejo, en compañía de otros cuatro consejeros que lo conformamos en ese entonces, hicimos el proceso. La asamblea aprobó el 2022 hacer un contrato por 130 millones. Quiero que escuchen muy bien esto. Lo quiero dejar con toda claridad. El Consejo de Administración presentó tres cotizaciones, tres contratistas escogidos para esta obra. Nos reunimos con cada uno de ellos en el Salón de la Administración allá abajo. Estábamos. Carlos Carrasco, José Niño, Ana Espejo. Disculpe. Le voy a dar un minutico más. Pero. Entonces esto no fue oculto. Corre más de uno. Me lo ha dicho. Que yo Ricardo Cortés. Me quedé con 80 millones de pesos de eso.

Por Dios. Cuando le metimos la mano a una cosa. que cuando lo entregaron, el contrato de mantenimiento valía 1.300.000 pesos. Y el contratista decía, cada dos meses de alguna visita técnica, le facturo 200 .000 pesos. Por dos meses, por un mes 100. 000 pesos, por el día 3. 000 pesos. No se quiso firmar. Y además decía, le pongo atención 24-7 a lo que le pase a ese sistema. Ok, entonces voy a terminar. Entonces, por favor, esto estuvo claro, cada uno dice lo que piensa, lógicamente lo respeto, pero hay que ponerle sentido común a esto. Porque eso fue algo que se hizo. Trajeron varios ingenieros muy prestantes. Les voy a poner este ejemplo, señores. Para llegar a Unicentro hay tres vías fáciles. La novena, la séptima o la diecinueve. Nosotros cogimos la novena, que era la más fácil para hacer este famoso proyecto. Por otro lado, llegamos todos a Unicentro, pero pusimos la fácil y ahí se está funcionando. Acá hay un copropietario de 15 del quinto piso, que es el sitio más lejano, que le llega el agua perfecta. Muchas gracias. Por favor, un momento. Va a haber una réplica con tranquilidad,

Silvia Perez. 16-302. queremos saber por qué ese hidráulico costó tanto y no sirve para un carajo. Y por qué dice el estudio del seguro del Estado que no va a durar ni dos años cuando ya se va a caer todo. Por Dios, eso es lo que queremos saber.

Fernando Serrano. A1-503. Quiero poner una cosa a consideración de toda la Asamblea. En vista de lo dedicado de las cosas hidráulicas, de lo que aquí se aprobó en la anterior vez, que se han aprobado a las carreras, que se haya, pero se aprobó, porque se aprobó X acción, eso es todo. Y seamos responsables de nuestras propias acciones. Responsables de nuestras propias decisiones y no juzguemos, eso es todo.

Aquí están. Un derecho de petición que yo pasé a la administración solicitando por escrito, no el chisme de la esquina, la parada de la puerta, qué pasaba con el concepto hidráulico. Me dieron todas las vueltas del caso, las respuestas de cinco hojas, donde no me decían nada y tuve que poner una tutela. Ustedes saben que para poner una tutela no somos estrato cero, ni estrato uno tenemos que pagar un abogado. La pagué y obtuve la tutela. aquí está la tutela, miren todo este tarrado, fue manipulada por la administración para no dar la información adecuada sobre eso. Yo necesitaba que la asamblea conociera por escrito por qué se hizo las cosas que se hicieron en hidráulica. Y no está. Yo quiero dejarles a ustedes muy claro que no podemos seguir tomando decisiones. Sobre lo que hoy hizo, grita el señor de la esquina, hoy yo grito, no. Sobre ello, en el 6 de octubre, 1 de octubre del 24, la administración y el representante legal de este conjunto se tiró la tutela. Para que yo tuviera la respuesta y pudiese la traer a ustedes aquí, de qué pasó con unas bombas que prenden todo el día y todo el día andan funcionando. Y la respuesta que se recibe verbal es que por día teníamos un recibo de luz más barata.

Carlos Aguirre. 15-501. quisiera hacer varias preguntas. Me preocupa lo que diga el señor



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Carrasco. ¿El Consejo de Administración fue el que obligó al representante legal a firmar', nNo, el Consejo de Administración para mí es un consejo asesor, pero el que obliga al conjunto es única y exclusivamente el representante legal. O sea que si el representante legal no firma, pues no se hace contrato. Segundo, lo que dijo Juan, el abogado, me gustaría saber sobre el tema que encimaron las bombas. Primero, me gustaría saber cuánto es el valor de las bombas. Si estamos hablando que las bombas costaban 500 mil pesos, pues no es material. Pero si las bombas tenían un valor de 20 o 30 millones de pesos como estaban aquí, sí es material. Entonces, porque es importante darle valor a lo que encierran. Segundo, sí, las bombas las utilizaron en parte de pago, sería procedente y no hay problema, dependiendo de cuánto valor le colocaron a las usadas. Y tercero, me gustaría saber si el señor Juan dijo en el contrato, las bombas las van a encimar. No he escuchado a ninguno de los que ejecutaron esto, ni al consejo de administración, diciendo que lo que dice Juan es mentira. Me gustaría saber, ¿las encimaron? Si fue cierto, que diga por qué. Perfecto, señor Aguirre. Escúchenme bien. Discúlpeme una cosa. Una cosa es que yo les diga a ustedes que yo escuché, yo oí, perdón. Una asamblea es para informar, comunicar lo que se está haciendo

Farid Rumie. B2-503. Yo siempre he discutido el sistema hidráulico y aquí está la ficha técnica del sistema hidráulico. El contrato no lo hicieron sobre la ficha técnica, todo lo cambiaron, Le escribí el señor administrador. y él me contestó que todo iba a ser para la ficha técnica de la fecha 20 de octubre de 2023 y él me dice que iba a cumplir toda la ficha técnica y aparte que había un interventor, no lo hubo, segundo las bombas si tienen fallas porque suenan y cuando el árbitro decidió no hay que haber decidido con este sonido que tiene porque cada vez van a sonar mas. Hay un concepto de la empresa Prisa, donde dice que toca hacer un mantenimiento y una reparación a las bombas. Ese es mi punto de vista sobre el sistema hidráulico.

Carolina Pérez. 7-401. nosotros tuvimos la oportunidad de que en algún momento nos convocaron para darnos la explicación de cómo iba a ser el contrato inicialmente. Algunos vinieron, otros no vinieron, pero en esa reunión dijeron que las bombas se iban a entregar. Digamos que dentro de la cantidad de controversias que se están generando, sugeriría , si hubiera la posibilidad de que se hiciera una auditoría, por lo que hay unos contratos de muy alto valor y fuera auditada la administración o el proceso administrativo, desde que empezó el proceso de las bombas. Así quedamos claros qué pasó, quedamos claros quién firmó, quedamos claros qué fue el contrato que nos hicieron llegar y qué fue lo que se firmó y las condiciones que se aceptaron en el momento que firmaron ese contrato. Las ejecuciones que haya hecho el consejo en su momento, las personas encargadas del proyecto y todos quedamos tranquilos de realmente qué pasó con lo que se pagó en esa nota extraordinaria.

Presidente de la asamblea. Auditoría es una revisión sistemática. Sí, sistemática. Y unificada a la conclusión de la señora, si están de acuerdo, aprobemos o no, eso se llama una auditoría forense sobre todo lo que tiene que ver con el proceso.

Se requiere que se haga una auditoria a todo el conjunto para saber en que estamos. Solicitamos que quede en manos del consejo q va a entrar, pero q antes se explique a la comunidad cual es la empresa que se escogio, como se escogio, para que se escogio y cuanto cuesta.

Aprueba que se haga una auditoría forense al proyecto hidráulico aprobado en la asamblea del 2024 ?

1.Si



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

2.No

3.Voto en blanco

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coefficiente
#1	134	54.44%
#2	10	3.14%
#3	4	1.76%
Total =	148	59.34%

Queda aprobado realizar la auditoria forense al Proyecto hidraulico

Una auditoría sobre el valor total del proyecto normalmente cobra el 10%, del 10 al 12, ¿lo tiene claro? Si fueron 170 millones, no lo estoy diciendo que eso costó. El 10% o 12%, ¿cuánto es? De 16 a 17 millones. Ténganlo claro. No después lo digan, menos mal queda todo grabado. Lo estamos aprobando. Eso lo hice la Escuela Colombiana de Ingenieros y todos los expertos.

Revisor Fiscal. Esta auditoria tiene costos y esto tendrá que salir de algún lado. Se debe decidir hasta que valor se aprueba el costo de la auditoria.

10. PRESENTACIÓN INFORME DE GESTIÓN DEL ADMINISTRADOR 2024. (Se adjunta al acta el anexo No.3. Informe de gestion de adminstración 2024)

Este informe le corresponde al representante legal y administrador que el edificio tenía en su momento. Independiente si se envió vía correo, whatsapp, correo certificado, lo que sea, la ley, la norma dice que el administrador o representante legal debe hacer su respectiva presentación de este informe. Igual está en el orden del día.

Administradora encargada. Aida Granada. El informe primero fue enviado de manera oficial, a todos los correos de los copropietarios. Ese informe inicialmente no salió del computador ni del correo de la administración, como ustedes lo pudieron notar. El segundo informe que se envió fue el oficial a partir del correo de la copropiedad. Entonces, quiero hacer claridad en ese punto porque más adelante vamos a saber ¿Por qué lo estamos haciendo? No entendemos en qué momento una persona puede tener todos los correos de todos nosotros aquí para poder lanzar este tipo de comunicación. Más adelante sabremos y hablaremos de este tema.

Marlene Pardo. B2-403. El informe del administrador o representante legal debio enviarse a través del correo oficial de la copropiedad, no como lo hicieron llegar del correo personal. Y a mi me cabe otra pregunta. El señor HHeremey Cifuentes no sabe lo que es el habeas Data? No se porque tiene los correos de cada uno de los propietarios y por el WA, varios hemos hablado a raiz de esa información, a mi se me hace una falta de respeto para todos los propietarios, el derecho habia sido entregarlos a la administración, para que por el conducto oficial del correo oficial del conjunto se hubiera enviado. Cuando el revisor fiscal habla de que la ley 675 no dice que el administrador exponga el informe, solo dice que se envíe la información a los propietarios, pero no nos obliga a leer la información. Pero solicito que ponga en consideración si queremos escuchar el informe de 50 hojas que nos llevo a través de un correo no oficial y reitero que el habeas Data, se esta vulnerando la información sensible de cada uno de lospropietarios.

Fernando Serrano. A1-503. Existe un orden jerarquico en las leyes: esta la ley 675, el reglamento



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

de propiedad horizontal y en el caso de que no esté escrito todo se rige de las reuniones de los miembros por el código de comercio porque son iguales, esto es igual que la junta directiva y la asamblea general para comentar lo que pasó ahora

Es igual. Y todos se ríen por este cosito. Este cosito no dice tampoco. Acá vean, puede que después del artículo no sé qué diablos. Yo quiero que en el acta, que yo niego rotundamente que a mi correo personal se me envíen cosas que no he autorizado. Así es, no, está hablando, no lo he autorizado. Y yo soy una persona respetuosa de los conductos.

Segundo, aquí está, a mi correo personal llegó ayer. Y yo soy una persona muy ocupada, a mi correo personal, ese mamotreto que no lo alcancé a hojear y pregunté a la administradora que por favor me lo enviara ella para poder trabajar sobre el documento oficial del conjunto. No es que me mandó una persona que ya no hay ese como tal. Así de sencillo. Y tercero, esto no lo lee nadie. Aquí tenemos un problema y es sobre qué vamos a hablar. Solamente existen dos posibilidades. Perdón, señor. Solamente existen dos posibilidades, que se pare aquí la persona que escribió esto y lo lea sin observaciones, sino se pare y diga, un momentito, se pare y diga, de conformismo, todo esto que dice aquí, y lo leamos y aquí, oigamos, no hay más.

Carlos Alberto Pinto. 15-403. Quiero pronunciarme sobre algo que dijo el fiscal, que me parece que no es válido, porque el informe de gestión lo tiene que entregar el administrador vigente. Nosotros no podemos decir, traigamos los administradores que estuvieron anteriormente para que cada uno entregue su informe. No, el que está ahí es el que tiene que informar, nadie más. Y es el que le tiene que responder a la asamblea.

Revisor fiscal. Una cosa es la persona responsable de ese informe y otra cosa el conducto de la persona que les comparte el informe a ustedes, ustedes aprobaron un orden del día donde dice informe de gestión 2024. ¿Estamos? Sí que son 50, 70, 80, 90, mil páginas. O sea, nos dan aquí la una de la mañana revisando, escuchando ese informe. Simplemente ustedes toman la determinación.

Persona sin identificar. Para que leer un informe, solo hay que ver lo que era el conjunto antes de que llegara la Sra encargada y lo que teníamos antes.

Carolina Lizarazo. 16-303. Pues yo creo que muchos lo leímos, yo creo que para hacerlo más corto, pues por qué no la gente haga las preguntas y que las respondan y damos esos 10 minutos para que sea así y seguimos en el siguiente punto. Hacer las preguntas, si alguien tiene preguntas puntuales sobre ese informe, que se respondan durante 10 minutos para no darle tanto tiempo y continuamos en el siguiente pregunta.

Presidente de la asamblea. El código de comercio establece que los administradores de sociedades mercantiles deben presentar un informe de gestión ante la asamblea.

Revisor Fiscal. De acuerdo al orden del día aprobado se debe presentar el informe en un tiempo de 15 minutos, de acuerdo con el tiempo asignado en el reglamento aprobado para la asamblea.

Presidente de la asamblea. Se da por presentado el informe

Administradora encargada Aida Granada. Durante el tiempo del empalme entre la administración anterior y la actual fue sustraído del computador de la comunidad la información que resguardaba el computador de la administración. Quiero que sepan que se tiene video y nos



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

opusimos a que eso fuese así. Un tercero acompaño en la entrega y sustrajo la información de la comunidad, hasta este momento no se tiene referencia de lo que habia en el computador porque fue formateado. Mas Adelante, en el informe del consejo se mostrará.

Germán. Para el 31 de diciembre de 2024, ¿quién era oficialmente el administrador del conjunto?

Revisor fiscal. El administrador que estaba a corte en diciembre del 31 del 2024 es el señor Jesús HHerney Cifuentes. quiero volver a hacer la aclaración. El informe que ustedes recibieron, vuelvo y reitero, es el informe oficial, el informe oficial de la vigencia 2024, que fue responsabilidad del señor Jesús Hernández.

Buenaventura Moreno. B1-104. Nosotros verdaderamente nos empantanamos mucho por situaciones que tienen solución. Las administraciones tomaron una determinación y cambiaron de administrador. ¿Qué es lo que debemos de hacer? La señora administradora que está, debe poner una raya y decir, de aquí en adelante respondo yo y de aquí para atrás responde el anterior. Y ya, no nos pongamos con tanta discusión.

Si hay cosas buenas, cosas malas, cada quien responde por ella, pero no nos pongamos, por Dios, estamos poniéndonos con problemas personales aquí, que uno quiere y el otro no quiere. No, ella deja un informe y dice. No recibí el computador, no recibí esto, esto lo recibí y la información mía es esta. Como el señor dio otra información, entonces esa se anexa.

Clara Inés Navarro. 7-403. Para que no quede en el ambiente que no fue recibido el informe o no fue, estoy de acuerdo con el señor, pero sí debemos dejar aquí en esta asamblea que como hay una persona saliente que es el señor Herney, entonces, que la administración o el consejo de administración que entra ahorita después de esta asamblea, sean los que estudien ese informe de administración que está entregando el señor Herney para que tengamos unas conclusiones en la próxima asamblea y ellos nos digan qué pasó con esa trazabilidad.

Marcela Ramírez. 18-403. Dada la ligereza con la que recibimos un informe del anterior administrador, que fue un poco un comentario autoindulgente, porque no hubo más. Yo sí solicito acá, teniendo en cuenta lo que se solicitó antes, que aquí pongamos a votación. El hacer la auditoría ya general en la que esté principalmente la auditoría a la gestión de esa administración, porque muchos tenemos dudas de muchos aspectos que se dieron al desarrollo de esa administración. Entonces propongo que pongamos a votación la auditoría general específicamente la gestión de esa administración. ¿están de acuerdo con esa auditoría?

Presidente, Vamos a votar, ¿Aprueba que se haga una auditoría forense a la gestión de la administración 2024?

- 1.Si
- 2.No
- 3.Voto en blanco

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coficiente
#1	106	43.2%
#2	41	15.8%
#3	3	1.26%



DIAN

Total = 150 60.26%

Queda no aprobada la auditoria a la gestion de la administraci3n, porque segun concepto del Se1or Serrano se requiere del 50% m1s 1 de los coeficientes para ser aprobado y el porcentaje de coeficiente fue del 43,2%

11. PRESENTACI3N DEL INFORME DEL REVISOR FISCAL. (Se adjunta al acta el anexo No. 4. Informe de revisor fiscal 2024)

D1ndole cumplimiento a la ley 43, c3digo de comercio, el reglamento que ustedes tienen establecido y la ley 675, en la cual, como revisor fiscal de esta copropiedad, pues tengo que dar un dictamen sobre las actuaciones en temas financieros, administrativos, jur1dicos y otros aspectos que le atañen a la copropiedad. Con base en eso, como pueden visualizar, hago la observaci3n que esta revisor1a va del 1 de enero al 31 de diciembre del 20'24, como les dec1a, en cumplimiento de las normas de aseguramiento y contabilidad generalmente aceptadas. Les reitero, la auditor1a se realiz3 con base en los principios de la Ley 13.14. 2009, el Decreto 2024 y otras normas aplicables para el caso de conjunto omiso del moral, la NIF o Grupo 3. El prop3sito de la revisor1a fiscal es evaluar que cada uno de los documentos cumplan con los requisitos normativos y que reflejen la fidelidad de los hechos econ3micos en el periodo 2024. Igual me corresponde dictar un dictamen con salvedad, si era el caso, o un dictamen limpio, con lo cual se garantiza la confiabilidad para la toma de decisiones por parte de ustedes y dem1s 3rganos de control de la autopropiedad. ¿Cu1les 3rganos? La alcald1a local, en este caso ser1a USAQUEN.

La auditor1a o el dictamen se basa en algunos par1grafos. Hay par1grafos que hacen referencia a la informaci3n financiera, jur1dica, documental, de cumplimiento y de gesti3n administrativa. Antes de entrar en estos par1grafos, les expongo en qu1 consiste cada uno de los par1grafos. Empezamos con los estados financieros. Aqu1 se hace la salvedad que estos fueron, bajo qu1 normatividad se elaboraron, qui1n es el responsable de esta informaci3n y de igual manera en este par1grafo se denuncia cu1 fue el dictamen de la anterior revisor1a fiscal para la vigencia 2023 que fue presentado en la asamblea 2024. En este caso, como es la misma revisor1a fiscal la que efectu3 dichas revisiones y auditor1as, igual se denuncia que en su momento se di3 una opini3n favorable a dichos estados financieros.

Ahora, seguimos con el siguiente par1grafo que es la revisor1a fiscal frente de la administraci3n y el consejo. Aqu1 hay que hacer salvedad y era lo que ustedes iban a aprobar, que la gesti3n administrativa y financiera est1 en cabeza del representante legal y cada uno de los miembros del consejo. Que son tambi1n iguales se va a tener el control interno y deben aplicar pol1ticas contables apropiadas incluyendo estimaciones razonables. La informaci3n que ustedes recibieron fue preparada por un contador debidamente registrado en la Junta Central de Contadores y con el aval del representante legal, como les reitero, es el responsable de la informaci3n financiera. Se evaluaron las pol1ticas contables que tiene la copropiedad, en las cuales se mide la idoneidad de las revelaciones y el principio contable del negocio en marcha. Y ahorita revisamos a qu1 hace referencia la definici3n negocio en marcha. Pues aqu1 reitero que la contabilidad se llev3 en debida forma d1ndole cumplimiento a la nueva pol1tica contable que es la ADMIN. Para el punto aplicamos el grupo n1mero 3. Bueno, eso es lo que tiene que ver con la auditor1a financiera. Seguimos con el tema de las pol1ticas contables.

Revisamos el par1grafo de lo que tiene que ver con la revisor1a fiscal respecto a la auditor1a de los estados financieros. ¿Cu1 es el objetivo de una revisor1a fiscal? Es darle un aseguramiento que



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

la información que contienen los estados financieros esté libre de error por circunstancias materiales, fraude o equivocación. Aquí reitero que se aplicaron los procedimientos que se deben cumplir. Reitero otra vez, se evaluaron las políticas contables.

Lo que tiene que ver con el parágrafo de control interno y cumplimiento legal. ¿Qué encontró esta revisoría? Se evitó que se comprometieran presupuestos de vigencia futuras. Se encontró que se actualizó el manual de convivencia. Está pendiente de actualizar el plan de emergencia. Igual el tema del sistema de gestión y seguridad del trabajo. Aquí quiero hacer una observación, que este informe se debe presentar a más tardar antes del 15 de abril de 2025 en la plataforma del Ministerio de Protección Social. El otro tema es el que se habló en el transcurso de la Asamblea y tiene que ver con el tratamiento de Habeas Data, en el cual se le debe dar cumplimiento a la Ley 1581 del 2012 y sus respectivos decretos reglamentarios, en lo que tiene que ver con el cumplimiento normativo y derechos de autor que encontró esta revisoría. Primero se revisó el uso legal del software. En este momento tenemos tres computadores con licencia Microsoft, debidamente licenciado. El programa de contabilidad, que es un programa de CISTE, comercialmente llamado Daytona. La copropiedad tiene la versión Daytona Intercloud. Para efectos de la facturación electrónica, por las actividades que ustedes ejercen, como es el alquiler de parqueaderos, esa es una actividad grabada, se adquirió el programa Factura Tech, del cual mensualmente se genera la respectiva facturación con base en los ingresos por ese concepto. Aquí quiero hacer una aclaración. Porque también me toca dar una opinión respecto al informe de gestión vigencia 2024. Cuando se emitió ese informe, que fue la semana pasada, el informe del administrador no fue auditado por esta revisoría.

Porque en su momento, como les reitero, no fue compartido en su debido momento. Igual, ahí hago la aclaración que este informe, ustedes lo acaban, aunque no lo aprobaron, disculpe, fue presentado por el respectivo representante legal del momento. Aquí quiero, voy a reiterar, no se ha hecho la gestión de cambiar el nombre del conjunto. Si ustedes revisan las escrituras, todavía sigue apareciendo agrupación mixto del Moral.

Lo que tiene que ver con todo el tema jurídico de cada uno de los procesos y actuaciones que tiene la copropiedad. Y en lo que tiene que ver con el comité de convivencia, pues la vigencia 2024 no se reunió porque uno de los participantes se retiró por motivos personales y recuerden que para tomar decisiones tienen que ser número impar, por eso no se hizo o no se tuvo conocimiento de informe por parte de este comité.

Lo que tiene que ver con el comité de venta, pues ya este punto ya fue expuesto por la debida persona responsable de eso. Igual, este informe ha debido ser compartido por cada uno de ustedes. Ahí también se hace la salvedad. En lo que tiene que ver con la parte jurídica, para conocimiento de ustedes, el doctor que era el que llevaba la cartera de la copropiedad, el señor Armando Fajardo renunció a los procesos y radicó un incidente judicial para que los morosos de cada proceso de cartera, al momento del fallo, se le cancelen sus respectivos honorarios. Ustedes saben que cuando un moroso se envía a prejurídico, las costas van con cargo a dicho inmueble o a dicho moroso. En ese momento, de acuerdo a lo que se me informó, Los procesos que tenía el doctor Fajardo, todos están en sentencia.

Para cerrar el tema de cartera, está pendiente pasarle los nuevos morosos con el visto bueno del administrador, el contador, al doctor Moya, creo que es, para que reinicie el proceso de cobro de estos nuevos morosos. Continuamos, por favor. En lo que tiene que ver con el caso Wiroye, también ya fue presentado dicho informe. Sin embargo, desde la parte de auditoría, les comento. Con base en lo que se informó a esta revisoría, después de varias reuniones de consejo y



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad

1.32.260

presentación de ofertas por varios profesionales del derecho, nombran al doctor Jairo Alberto Moya. A partir de diciembre 31 del 2024 se logró unificar los procesos de la Fiscalía 42, así como también la de la Fiscalía 28, que es la que hace referencia a fraude a resolución judicial. Para este caso, el administrador que estaba en su momento, En compañía del abogado, pues hizo unas gestiones frente a la fiscalía, pues en el informe de Wiroye ustedes ya revisaron el informe, como tal, hasta la fecha no tenemos nueva información. Igual, acá en el caso Wiroye, vamos a hacer un pequeño recordar, el abogado apoderado, que en paz descanse.

Bueno, en su momento atendió el proceso, estos procesos tienen sus respectivos contratos, están reconocidos por las partes. Los costos de estos contratos se encuentran reflejados en cada una de las revelaciones a los estados financieros que ahorita les van a presentar. En lo que tiene que ver con el Banco de Bogotá, este informe también ya fue presentado. Desde la parte de revisoría se les informa que se cerró la querrela, querrela que fue presentada ante la alcaldía local de Usaquén para que sancionaran a la administración por derrumbe sin autorización del mundo perimetral y que a la entrega del lote, dicha querrela fue presentada por un residente que en paz descansa. Esta querrela tuvo fallo favorable para la copropiedad. ¿Por qué fue favorable? ¿Qué se buscaba con esta querrela? Que el muro que se levantara fuera igual al de la vigencia cuando se construyó la propiedad.

La querrela falló, como les reitero, a favor del edificio y dijo que no. No se aplicaba el POT que aplicaba en su momento, sino el de la vigencia 2021. Ah. ¿Qué más tenemos? Bueno, ahí está pendiente lo que ya les explicaron en el informe. ¿Me dicen si llevamos corto de tiempo? ¿Un minuto? Bueno, después viene cada uno de los otros procesos. Continuamos, por favor. Siguiente. La titularidad de los predios, que también ya fue informada. La de la cancha de fútbol. Algunos parqueaderos de visitantes. Lo del proceso del doctor Barrera.

Para que tomen nota de los procesos que se están, bueno, de las anotaciones que se hacen desde la revisoría fiscal. Igual como les comento, este informe fue compartido en cada uno de sus correos. Reitero el cambio de la razón social de la copropiedad, está pendiente por definir el tema de cerramiento de algunos parqueaderos. Lo del proyecto hidráulico ya también fue tratado. ¿Qué más tenemos? Siguiente, por favor. Se habla también de la póliza de zonas comunes. Algunas otras actuaciones después de este informe, como fue la certificación de la puerta de ingreso vehicular. En su momento no estaba certificada para esta fecha. Ya está, ¿listo? Señores asambleístas, qué pena, desafortunadamente se me fue el tiempo. Perdón, señor presidente, ya voy a terminar. Agradecerles a cada uno de ustedes la paciencia.

Y de pronto, pues, los malos entendidos que se pudieron haber presentado durante todo este tiempo que les he colaborado. Muchas gracias, señor revisor fiscal. Silencio, un momento. No, un momento, un momento. Un momento. Sí, perdóname. ¿Es tan amable? ¿Me devuelve a la primera filmina, por favor? Sí, da opinión favorable. Hay algo que, antes de que responda el señor revisor fiscal, Por favor enviar la información a la secretaria respecto a la administradora encargada al correo. Ya lo tiene. Para que, por favor señor revisor fiscal, mandarlo vía correo. Perfecto. Señor presidente, le leo rápidamente. En el párrafo anterior al que hace énfasis, acá uno de los temas sobre los cuales se debe pronunciar la revisoría, en negrilla.

Si ustedes tienen ahí su informe, dice, con base en la evidencia de auditoría practicada que he obtenido, me da para dar las bases adecuadas para emitir una opinión favorable frente a los estados financieros. ¿De acuerdo? Quiero hacer la salvedad. Como les reitero, el informe de gestión no fue revisado por esta auditoría.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Carlos Alberto Pinto. 15-403. Con relación a la votación que se hizo hace poco sobre la Auditoría General, que requería un quórum calificado, que era más del 51%. Mi pregunta es, ¿por qué yo no recuerdo los coeficientes, para la votación que se hizo para la auditoría de la parte hidráulica, que también requiere un gasto por parte de la Asamblea? Quisiera que nos confirmara si esa votación, en donde se aprobó la auditoría para la parte hidráulica ¿Es válida o nó?

Clara Navarro. 7-403. El señor no tiene acceso a la información del comité, entonces no entiendo cuál es ese alcance porque nosotros no hemos tenido nunca un oficio o alguna comunicación donde nosotros debamos hacer algún informe ante la revisoria fiscal. En el segundo punto que tengo es con respecto a lo que el señor está hablando. De que si estamos hablando de unos coeficientes para hacer una toma de decisiones, es importante reflejar en el quórum inicial con qué quórum iniciamos la asamblea y con qué quórum estamos hoy y por qué los que estamos acá somos tan respetuosos de estar en nuestro coeficiente y estamos acá sentados dos y tres horas. Y otras personas sí se han ido y nosotros no tenemos ningún tema de por qué no se van a sancionar esas personas.

¿Es una pregunta o alguna otra? la pregunta es para el revisor fiscal, entendí que el informe, se refiere a un informe del administrador. ¿A cuál administrador se refiere? ¿A la anterior o a la actual?

Fernando Ferrano. A1-503. Primero, por favor, me voy a limitar únicamente y exclusivamente a la función de la revisoria fiscal. Porque el revisor fiscal son los ojos de nosotros en la administración. Él es el que mensualmente está con el consejo, el que debe rendirle informes al consejo y no nosotros que nos reunimos una vez al año, eso es bien importante. Segundo, lamentablemente no tengo aquí el reglamento de copropiedad para funciones del revisor fiscal para hacer al detalle. Usted me va a perdonar si se me pasa alguna. Pero como no la tengo, tengo el Código de comercio que es el que me dice qué debe hacer usted, primero, el informe de revisoría fiscal se recibió 24 horas antes de esta asamblea y la asamblea estaba citada para el primero. Ha habido como mínimo haberse presentado el 30. Y eso no tiene por qué haberse enfrentado la semana pasada. Segundo, cuando se hace un informe de revisoria fiscal, uno no se limita a leer, y ninguno de los asistentes de aquí y de los que no están tuvieron la oportunidad de darse el gusto, de poner un garabato encima de un documento. tomar decisiones sobre una presentación de estas. Eso es una falta de respeto con el auditorio. Tercero, el señor revisor fiscal dijo que había aprobado los balances de este conjunto y quiero dejar en acta que el señor revisor fiscal, para que me responda a eso, un día de enero me inició a preguntar por qué aquí no teníamos balances los primeros 15 o 20 días del conjunto. Ahora todo es, usted puede mirar el extracto bancario, si le hace uno en su casa al día siguiente, a mí me llegan mis extractos de mis bancos, el día siguiente que cierre.

Entonces, ¿por qué no hay un balance en esa fecha? Si lo dije al señor administrador, le pasé un derecho de petición que nunca me contestó, le pasé un derecho de petición a la actual administración y no podía contestar porque no tenía nada tampoco. Usted no puede verificar esos balances. Porque usted sabe que unos gastos aparecen escondidos en unas cuentas que no corresponden y se lo dije a usted, porque el presupuesto es el parámetro que esa asamblea dice que hay que gastar. Usted no puede coger de este bolsillo y pasarlo a este otro bolsillo porque se le da la gana. No señor, requiere una aprobación para sacarlo de este bolsillo y pasarlo a otro. Y se lo dije a usted, con el gasto que no sabemos qué pasa con una puerta y de dónde sacaron la plata para hacer una puerta.



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Martha Pardo. B2-403. Yo tengo una pregunta. No sé si ustedes recuerdan que en la anterior asamblea se aprobó que las variaciones al presupuesto fueran reportadas por la revisoría fiscal con un informe a toda la comunidad. Nosotros como asamblea votamos y aprobamos. Y no sé ustedes, pero por lo menos yo les puedo decir que a mí nunca me llegó esa información. Asumo que si no llegó es porque lo que aprobamos como presupuesto fue lo que se ejecutó. O sea, dejo esa pregunta porque no entiendo, porque si algo pedimos y se aprobó como asamblea, sabemos que es de obligatorio cumplimiento por todos y cada uno. No solamente nosotros como copropietarios, sino por la administración, por el consejo, por el revisor fiscal. Entonces, no entiendo por qué no recibimos. O de pronto es que no hubo ninguna variación y que lo que pasó fue que la administración ejecutó lo mismo que se había aprobado como presupuesto en la asamblea.

Revisor fiscal. Jairo Barbosa. Frente al informe que yo acabo de presentar respecto al punto de jurídicos y otros temas legales. En el tema del comité de venta, cuando yo plasmé que no se me fue compartido, pues yo me voy a la fuente, que en ese caso es representación legal y administración, como es la misma persona, yo me dirige a la administración, que si la administración tenía algún informe, respecto al comité de venta. Pues está bueno, por eso con base y una parte de la buena fe y de la documentación, pero como no hubo documentación, por eso quedó plasmado que no tuve acceso a los informes de dicho comité.

El otro punto cuando preguntan a qué administración se refiere. Les recuerdo que nosotros estamos revisando es, valga la redundancia, son Información de gestión administrativa financiera, enero 1 a diciembre 31 de 2024. En el tema de que por qué el informe de revisoría fiscal les llegó a ustedes, quiero decir que el informe de revisoría fiscal les llegó a ustedes el día de ayer. En una de las reuniones de consejo, cuando me dijeron, señor revisor fiscal, recuerde que usted es el último que pide informes, entonces para qué, por favor, que no nos coja la tarde con la cartilla. En esa reunión yo les dije, sí señor, con todo gusto. Yo empiezo a trabajar el informe de revisoría cuando me tengan estados financieros, certificación de estados financieros, informes de gestión, tanto por parte de administración como de consejo y los demás informes que se debe revisar. Falta la redundancia, la revisoría fiscal. Si bien es cierto, los estados financieros fueron firmados el 13 de marzo. Estamos aquí, una vez recibidos los estados financieros, se empezó a armar el informe de revisoría.

Este informe fue entregado, bueno, no tengo la fecha acá, pero bueno, de todos modos, les refiero, no es justificación para que el informe lo hayan enviado 24 horas antes. Porque como ustedes pudieron ver, es un informe de más de 8 hojas, igual ustedes no iban a poderlo leer en menos de 24 horas. En lo que tiene que ver con los estados financieros, yo en mi informe dije que con base en la información que ya había sido avalada por representante legal y contador. Y la revisión respectiva que hizo auditoría. Pudiera ver de esas cifras que aparecen en dichos estados financieros y sus respectivas revelaciones. Los estados financieros los aprueban en la asamblea.

El otro tema es en lo que tiene que ver con base en ese dictamen. Bueno en ese. En la opinión que acabo de dar en mi informe, y me refiero a estados financieros, me preguntan, si usted da un informe sobre estados financieros, ¿cómo es que un residente apoderado va a la administración y la respuesta es que no hay estados financieros? Les hago la siguiente aclaración. Todos los periodos, todas las vigencias anteriores desde que yo les estoy acompañando mensualmente se hacen reuniones de consejo y la programación es el tercer jueves o último jueves de cada mes si ustedes revisan las actas de consejo dentro del orden del día, ahí hay un punto que se dice revisión, estado financieros y otro punto que dice informe, revisoría fiscal ¿qué quiero decir con esto? que mensualmente se presentan al consejo los informes mes a mes. Si eso no se hubiera dado, pues



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

yo no tendría que usar. Yo sé que tengo tres minutos, pero me quedan dos preguntas por responder. En resumen, por eso esta revisoría se atreve a poner en conocimiento de ustedes que los estados financieros cumplen con la norma de actividad. Para completar, dicho estado financiero, si ustedes miran esos informes, vienen certificados, como les reitero, con la firma del representante legal y el contador público. En lo que tiene que ver con las variaciones, con el informe de presupuesto, sí, claro, como en todo presupuesto se presentan variaciones. O sea, en cualquier copropiedad, gracias, en cualquier copropiedad, por más presupuesto que se que se apruebe durante la ejecución de este, siempre van a haber variaciones, por encima o por debajo.

En este caso, para la vigencia 2024, la variación más representativa fue una omisión, no haberla plasmado en dicho informe. Ahorita cuando veamos el estado financiero, se van a dar cuenta que la variación más representativa fue el tema de mantenimiento de cubiertas. Que ese informe creo que me atrevo a decir también va en los estados financieros van a ver las intervenciones de cada una de las torres y de los cuales ustedes son testigos que se les hizo la respectiva intervención valga la redundancia creo que esas eran las preguntas que tenían respecto al informe de gestión.

12.PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL CONSEJO 2024. (Se adjunta al acta el anexo No.5. Informe del consejo)

Fernando Serrano. A1-503. A pesar de que el consejo se elige en marzo de un año y va hasta el otro año, los informes solamente corresponden al periodo del 1 de enero a hasta el 31 de diciembre del año fiscal. Lo mismo en el informe del Consejo y el informe del administrador si estuviera. Entonces los informes son hasta el 31 de diciembre del año pasado.

Administradora encargada. Aida Granada.

Paz y salvos.

Desde que nosotros llegamos al consejo, nosotros como equipo, evidenciamos que dentro de nuestros paz y salvos se ingresaba el parrafo: **"de igual forma certificamos que la copropiedad presenta a la fecha obligaciones con la firma Wiroye Consultores Asociados Limitados. Banco de Bogotá, César Timás Barrero, con la cual el conjunto queda inmerso en el régimen de insolvencia que se establece en la ley 116 del 2006"**. Inmediatamente, en el primer consejo, le preguntamos al señor revisor fiscal que nos presentara el documento donde el conjunto se encuentra realmente inmerso. en el régimen de insolvencia que se establece en la ley 116 de 2006. Nosotros nunca hemos estado en ese régimen. Inmediatamente le solicitamos al representante legal que hiciera la corrección.

Actualmente los documentos se están entregando con este formato. ¿Por qué? Porque nosotros nos podemos ver abocados a una demanda por parte de las personas, ya que este pronunciamiento no es cierto y nos puede perjudicar. Entonces, por favor. Ya nos perjudicó a muchos que pedimos certificados. Sí, nosotros lo sabemos y eso fue algo que empezamos a trabajar desde el principio.

Contratos con terceros

En vista de que la administración anterior no hizo entrega formal del cargo, no se recibió documentación de contratos en curso, informes financieros, estado de cartera, contratos jurídicos, propuestas de presupuesto 2024-2025. El Consejo y la Administración debieron reunirse con cada uno de los proveedores para lograr establecer cuáles eran los contratos y cómo existían dentro de la propiedad.



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Al día del que iniciamos nosotros el empalme, nosotros no conocíamos el contrato con la empresa SINAT, que es el contrato que se lleva la mayor cantidad de dinero porque es el contrato de vigilancia y tampoco existía el contrato de misión servir. Que es la empresa que nosotros nos presta el servicio de aseo. Igualmente no existían, no teníamos conocimiento de otra documentación. Es más, hasta el momento en que empezamos el empalme, nosotros no conocíamos alguno de los informes a los que se refirió el señor representante, el señor administrador que presentó el informe. Nosotros no conocíamos. El resultado del informe del seguro, pese a que siempre se le pidió, nunca nos fue presentado. Y lo mismo el informe de las bombas que el señor se refiere en su informe.

Igualmente los contratos jurídicos, cuando nosotros como Consejo iniciamos nuestra gestión, le solicitamos al señor representante legal del momento que nos hiciera entrega de El contrato del señor Fajardo, que era la persona que estaba llevando la cartera. En la siguiente reunión simplemente nos dijeron que el señor Fajardo renunció y que le solicitó al juzgado que le liquidara sus honorarios.

Sistema de video seguridad. Haciendo nuestro análisis acerca de los proveedores, encontramos que nosotros estamos contratando un valor de seguridad.

El sistema de bioseguridad de la administración anterior contrató la instalación de un sistema de bioseguridad por un valor de \$18.529.000. Consultada la administración sobre el origen de los fondos, se encontró que salieron del presupuesto corriente sin cumplir lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y sin autorización de consejos. Es decir, no se presentaron cotizaciones, no se presentaron proponentes, no se presentaron ningún tipo de términos de referencia para cumplir con el objeto del contrato. La persona con quien se cumplió el contrato figura como socio del anterior administrador en la empresa Punto Nodal tiene Electronics SAS. según un certificado de existencia y representación legal. expedido por la Cámara de Comercio y solicitado por el Consejo.

Adicionalmente a este mismo proveedor. El conjunto le canceló honorarios por \$8.400.000 durante el año 2024. Esto es certificado de Cámara de Comercio, muestra la información del punto que se acaba de exponer.

Esto es el tema de los pagos que se hicieron con ese proveedor, la persona que prestó los servicios a la copropiedad.

Contrato SINAT

Igualmente dentro de nuestra gestión, nunca nos presentaron el informe de SINAT, nos informaron que el contrato estaba firmado hasta el 2026. Inmediatamente llamamos a los representantes legales de la empresa, nos reunimos con ellos, tuvimos alrededor de unas 3 o 4 reuniones y se nos informó que nosotros por encontramos en este momento bien manejada la situación, nosotros teníamos una inversión o una donación por 30 millones de pesos. Recuerda que nosotros nos reunimos, hicimos unas reuniones. de todos los vecinos, empezando, digamos, la gestión que vamos a realizar. En esa gestión, la mayoría de las quejas eran acerca de la empresa de vigilancia. Cuando nosotros nos reunimos con ellos, les dijimos, nosotros estamos a punto de terminar el contrato con ustedes porque no tenemos el servicio que nosotros necesitamos.

Cuando ellos nos manifestaron que nosotros teníamos un contrato con menos personas en los turnos, Decidimos, miramos, revisamos nuestra posibilidad y el contrato se ha aumentado a un turno y medio. Vamos a contar con otras personas que van a estar también en turno, o sea, tres



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

personas adicionales. Eso ya está ingresado en el presupuesto. Adicionalmente, empezamos a decirle a la señora Mónica, que ellos habían tenido una muy buena relación con nosotros y nos habían esperado porque teníamos una deuda grande con ellos. Entonces no nos pareció justo terminar la relación comercial con una persona que nos había respaldado en el momento que más lo necesitábamos. Actualmente nosotros firmamos el contrato con la señora Mónica y nos están dando una donación por 30 millones de pesos. De los cuales 18 se va a invertir inmediatamente, creo que ustedes han visto el material que están bajando, en el sistema de circuito cerrado de televisión. El contrato está a disposición de ustedes y lo pueden consultar y está por este valor. En este momento tenemos un excedente de los 12 millones de pesos que faltan, 11, y los vamos a invertir en el tema de control al ingreso de los parqueaderos, para poderlos facturar y poder saber exactamente cuánto es lo que nos ingresa por ese rubro.

Igualmente con la empresa Misión Servir, tampoco teníamos ese contrato. Quiero que nos dirijamos a la siguiente diapositiva. Ah, no, de la anterior. Quiero presentarles a ustedes que en este momento nosotros como conjunto Mixto El Moral, nosotros no tenemos un contrato con Misión Servir. Nosotros en este momento el contrato figura a nombre de otra empresa, es un tercero. Para ustedes está aquí el contrato disponible. Aparece a nombre de un tercero, ¿qué es? Arenas. Ahí está el contrato. Lo pueden revisar. Cuando nos reunimos con las personas no nos supieron decir y en este momento nosotros no tenemos cobertura de las pólizas de seguro sobre ese contrato. Nosotros quisiéramos saber en qué momento nosotros firmamos un contrato de tercerización con esta empresa Arenas. Aquí está el certificado de tradición y libertad. Y nosotros tenemos esta póliza de responsabilidad civil, número tal, con el contratista, pero esta póliza avala únicamente a Arenas, lo que quiere decir que nosotros en este momento no tenemos cobertura.

Mantenimientos ante el año 2024 el Consejo solicitó el manejo reiterado de los soportes de mantenimiento realizados a la siguiente infraestructura sin obtener respuesta de parte de la administración. Mantenimiento de las cubiertas, sistema de inyección de agua lluvia, sistema de agua potable, es decir, el proyecto hidráulico, mantenimiento de cajas residuales, sistema de control de acceso peatonal y tarificación de parqueaderos, filtro francés, cerca eléctrica y plataforma. Sobre la gran mayoría de infraestructuras se hizo una revisión por parte del Consejo y se encontraron que algunos de estos componentes de esa infraestructura o no estaba en servicio, o estaba en mal servicio, o estaba subutilizada, o estaba en pésimas condiciones para operar, teniendo en cuenta que es una inversión que todos pagamos.

Estas son las reparaciones que se han hecho en las cubiertas de las torres interiores A1, A2, A3. Vemos un antes. Y un después, en este momento se continúan las intervenciones sobre esa infraestructura. La mala experiencia que tuvimos en ese 10-11 de noviembre del año pasado no la debemos volver a tener porque nos afectó como copropiedad y como persona. Los apartamentos se vieron muy afectados y el Consejo estuvo muy pendiente de esa problemática.

Mantenimientos, sistema de agua potable y de eyección de aguas lluvias. Se encontró que ni el cuarto de máquinas ni la infraestructura en general habían sido objeto de mantenimiento básico como el aseo o mantenimiento especializado, de acuerdo a lo que nos comentó el proveedor del sistema. El sistema se entregó operando, se entregó funcionando y cumpliendo toda la normatividad de manejo de aguas que exige la norma técnica acá en Colombia. El sistema funcionó siempre y continuó funcionando por un año sin mantenimiento. No se contactó al proveedor para realizar los procesos de mantenimiento y hacer extensibles y aplicables las garantías de los equipos que se instalaron en el cuarto de máquinas según la recomendación dedicada para la solución. No es que un proveedor vino y tiró eso como le pareció, como se da la



DIAN

idea, como se quiere vender la idea, sino había una firma que respaldaba con garantías los equipos y los trabajos que se hicieron.

Los trabajos que se hicieron con toda la responsabilidad. Entonces, en este momento, los equipos, por la no intervención, perdieron sus garantías. Entonces, las garantías para los sistemas de bombas no están funcionando en este momento y no son ni aplicables ni extensibles. Se tiene que hacer una reevaluación de las condiciones en las que están para poder volverlos a sumar a sus garantías y darle un ciclo normal de operación. Cuando se reciben los equipos, el mismo proveedor recomienda generar un ciclo de mantenimiento periódico. Cada cierto tiempo. Lo mismo cuando se hace el tema, por ejemplo, de los taques. Los taques tienen un tiempo de lavado, es decir, que es de cada seis meses, según la legislación colombiana. Eso no se hizo durante un año.

Se constató que el sistema fue operado indebidamente, de forma intencional, y el sistema no operó un tiempo en noviembre en que se nos inundó el sótano, estaba totalmente apagado. Nosotros les entregamos un reporte a la copropiedad, todos lo conocen, las condiciones en las que se encontró. La emergencia fue atendida por el Consejo de Administración y el Consejo contrató de su propio bolsillo el seguimiento de la calidad del agua potable, porque fue solicitado previamente a la Administración y nunca se contrató una firma que nos diera un visto bueno para darle tranquilidad a la copropiedad de que estábamos consumiendo agua de calidad en ese sistema nuevo instalado.

Mantenimientos. De cajas de aguas residuales, se contrató con la empresa Plumber School el servicio de lavado de cajas de aguas residuales, incluyendo las aguas sanitarias, pues porque se mezclan con las aguas lluvias.

Sistema de control de acceso peatonal y tarificación de parqueaderos presenta un deterioro avanzado según la revisión que se hizo por parte del Consejo. Con SINAT se revisará su reparación o reposición porque fue entregado para que fuera operado por la empresa de seguridad. La empresa de seguridad no lo utilizó como debe utilizarlo y se lo dejó deteriorar, lo dañó. Entonces, pues, alguien tiene que responder por eso. Disculpe un momentico. Vamos a dar cinco minutos más para que nos quede, porque es muy importante este informe. Gracias. Sigue, ingeniero. Filtro francés se realizó el mantenimiento en el mes de marzo de 2025. Si ustedes recuerdan, esa fue una obra de apalancamiento que se hizo con el proyecto hidráulico.

La cerca eléctrica se incluye este mantenimiento con el contrato de SINAT para el año 2025, previamente pues no se tiene evidencia de ese mantenimiento. La plataforma ya tiene estudios estructurales hechos en una vigencia anterior, continúan vigentes, cierto, y se está buscando un proveedor para la ejecución de las obras de saneamiento y de recuperación de la plataforma de parqueaderos.

El sistema de gestión y seguridad en el presupuesto aprobado para el 2024 se provisionó un rubro para implementar este sistema para darle cumplimiento al decreto 1072 del 2015. Sin embargo, a la fecha no existe evidencia que este sistema esté implementado en la copropiedad. Lo anterior puede tener consecuencias como sanciones económicas. Multas, suspensiones y hasta cierre de la copropiedad.

El tema de la cartera, que todo el mundo lo estaba solicitando. Como ya lo dije, ustedes escucharon muy bien lo que nos contestó a nosotros el representante legal acerca de los cobros que estaba haciendo el señor Fajardo. Eso ya lo dijimos anteriormente.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Luego recurrimos a revisar. Porque teníamos conocimiento que se había entregado otra cartera al señor Ardila. Cuando llegamos allá nos entregó un listado y nos dijo que le habían entregado el listado de los copropietarios que tenían deuda, pero que solamente le habían entregado para cobrar la cartera a dos personas el resto no, el resto que estaba relacionado dentro del listado no existía. Las dos personas son la señora Lubertina y la señora Carolina. Entonces nosotros nos preguntamos, ¿en qué momento, si no existen los documentos, qué vamos a hacer? Adicionalmente, encontramos una cartera que había sido enviada por correo al señor Jairo Moya. Cuando le preguntamos a él si él estaba realizando cobros de cartera, inmediatamente contestó que no, que él no se dedicaba a cobro de cartera. Que a él le habían enviado ese correo, efectivamente que él en ningún momento lo había firmado de recibido y que le parecía lamentable ese hecho. En este momento, debido a que el empalme fue bastante complicado, nosotros estamos reuniendo toda la documentación para saber exactamente quién está cobrando nuestra cartera y para dónde va dirigido. Siguiendo.

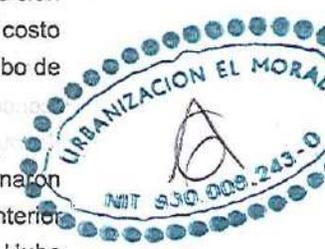
Como ustedes lo saben, dentro del proceso de empalme se sustrajo información privilegiada de la copropiedad y nos llevó al borde del colapso administrativo. Nosotros no teníamos elementos como trabajar. ¿Por qué? Porque nos fueron entregados los archivos en forma lamentable. Los archivos los firmaron a mano alzada y en el momento nosotros no contamos todavía con el libro de actas de reuniones del Consejo no se encuentra. Y realmente nosotros recibimos y en el listado puede aparecer, pero nosotros en este momento no lo encontramos.

Cuando estábamos en ese proceso, El señor representante legal, de ese momento, nos indicó que había asistido al banco acompañado de la persona encargada de la segunda firma y ellos habían cancelado las firmas de las cuentas de la copropiedad: Fueron al banco, cancelaron las firmas, pero no sacaron los dineros que estaban en la cuenta. Dejando ese dinero expuesto para que el embargo de Wiroye entrara a las cuentas y fueran retirados. Gracias a la gestión que nosotros como consejo hicimos, eso no se llevó a cabo. Pero fue realmente bastante difícil. ¿Por qué? Porque no nos entregaron extractos, no nos entregaban movimientos, no nos entregaron absolutamente nada para poder realizar el cruce de cuentas.

Esto es muy importante porque adicionalmente nosotros no tenemos el registro de copropietarios al día. Nosotros como copropiedad debemos tenerlo al día. ¿Cuál es la propuesta? Pues la propuesta es que nosotros debemos, como administración, solicitar estos certificados de tradición y libertad nosotros mismos al ente que los emite. Para eso vamos a tener unos costos. Y el costo de la impresión de los certificados de apartamento y parqueadero serán facturados en el recibo de mayo. Y así lograremos ponerlo al día,

Marcela Ramírez. 18-403. Señores assembleístas, yo no sé si ustedes entendieron y mencionaron el informe que acaba de dar el Consejo, pero entre algunas cosas yo recogí estas: La anterior administración hizo un ejercicio indebido de su poder o un abuso de autoridad. ¿Por qué? Hubo negligencia en las pólizas de mantenimiento, gravísimo, cosa que ya se habló. Hubo no entrega de documentos ni de informes legales a la nueva administración.

¿Por qué no los entregó? No comprendo y quisiera saber el revisor fiscal qué nos plantea de eso. No se respetó el presupuesto que se tenía asignado. Al parecer el administrador tampoco respetó el presupuesto. Dio información falsa e invalidó y al parecer se desapareció documentación. La función del Consejo de Administración, yo les quiero recordar, es supervisar y vigilar al administrador. Pero con este informe lo que nos damos cuenta es que el administrador de manera autoritaria ejerció su cargo en esta administración porque no tuvo en cuenta al Consejo de



DIAN

Administración porque el Consejo nos está mostrando qué se le solicitó, qué se le pidió, qué le entregaron y la verdad es desastroso y peligroso todo lo que nos acaba. Yo los invito a que piensen otra vez si no es válido hacer una auditoría a la gestión pasada que muchos acabaron de decir que no con todo este informe. Piénsenlo y revisen su votación los que votaron que no.

Carolina Pérez. 7-401. He sido parte de la persecución por parte del señor Ernei, efectivamente yo fui a donde el abogado para averiguar los honorarios, bueno, el acuerdo de pago que debía ser sobre la deuda que tengo en el apartamento, debido a una consecuencia por daños de apartamento, entre otros, ¿sí? Yo envié infinidad de cartas, derechos de petición que nunca fueron contestados por él durante los últimos cuatro años, Efectivamente me afectó el hecho que pasó en noviembre porque por la falta de mantenimiento de los techos a mí no me pudieron colaborar con los daños que tengo en el momento en el apartamento que son casi el 45% por esa lluvia y por esa situación.

Yo sí también, me invito a que seamos conscientes de que hay que ir de fondo y la cordialidad y la majestuosidad de las calles no es la misma de lo que se está viendo ahí. Si ellos están haciendo este trabajo tan de fondo y nos están presentando las pruebas que siempre hemos esperado que nos muestren de los malos manejos que se han generado dentro de los procesos administrativos, no sería consecuente dejar pasar el tema de hacer la auditoría. Porque aquí aprobamos todo, pero es muy bonito. Cuando aprobamos y otra cosa es cuando lo vivimos en carne propia. En este momento yo estoy en un riesgo altísimo de perder mi apartamento por esa deuda, la cual no he podido llegar ni siquiera a un acuerdo, porque él mismo me recibió el acuerdo de pago y luego fui y me vendió en el consejo diciendo que yo había hecho una propuesta ínfima de acuerdo de pago, siendo que él me indicó que la hiciera por el menor monto.

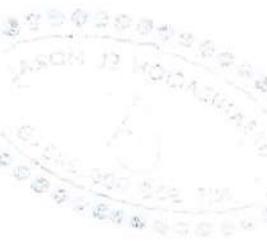
Le pedí por carta directa que me entregara copia de las grabaciones de esos consejos que a la fecha nunca los he recibido, pero para un evento que necesito realizar sobre eso no puedo defenderme. ¿Por qué? Porque ellos, él en sí ha omitido esa información. Estando en el consejo, yo también fui parte del consejo, él es la persona que se encarga de omitir y de evitar que el consejo haga lo que todos pedimos aquí en el proceso de la Asamblea. Estoy de acuerdo, él toma sus decisiones propias como tal, pero eso no debe ser así y tenemos que decidir hoy claramente lo que vamos a hacer porque tenemos no solo un presupuesto excedido, sino ya este es el tercer año que tenemos un sobrecosto en el presupuesto que se autoriza en la Asamblea.

Marlene Pardo. B2-403. Voy a pedirle a la señora Aida o a José Niño, voy a hacer preguntas concretas y me pueden dar respuesta concreta como para dentro de los tres minutos que tengo. Dentro de ese informe entendí que habían suspendido, el administrador había quitado un vigilante por cada turno. ¿Por qué lo pregunto? Porque según su informe eso decía. En el grupo de administración pasaban, pasó esto en el parqueadero, pasó esto, ¿qué pasa con el que el vigilante no se da cuenta? ¿Por qué? Pero ahora estoy entendiendo que lo que pasa es que teníamos dos vigilantes, uno en portería y el otro abajo y quitaban el recorridor. ¿Es cierto, doña Aida?

Administradora encargada Aida Granada. Sí, correcto.

Marlene Pardo. B2-403. El contrato con Misión como esta?

Administradora encargada Aida Granada. Tú sabes Marlene, que cuando se suscribe un contrato, la empresa que está suministrando ese servicio aporta las pólizas. De los documentos que hay, en este momento nosotros tenemos el contrato, o sea, misión servir, lo presta a través de



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

un tercero, que se llama Soluciones Legales Arenas Asociados.

Marlene Pardo. B2-403. No debería ser así porque uno debe contratar empresa para aseo, la empresa de aseo, y hay 20 mil en el mercado. También entendí que se le estaba debiendo un montón de plata, digo yo, un montón de plata a la empresa de vigilancia.

Administradora encargada. Aida Granada. Sí, durante la época de la pandemia nosotros llegamos a deberle a SINAT, de acuerdo con lo que nos informó en ese momento el representante legal y nos certificó el revisor fiscal, alrededor de 100 millones de pesos.

Marlene Pardo. B2-403. El sistema de salud en el trabajo. Yo les pido que me den 10. Diez segundos más. El sistema de salud en el trabajo, los estándares mínimos que debe subir una copropiedad, perdón, deben haberlos subido a cierre 31 de diciembre. No los presentaron, por lo que veo, no se hizo el sistema de salud durante el año 2024. O sea, no gestión del administrador de su momento.

Administradora encargada Aida Granada. Quiero agregar ahí que me estoy enterando en este momento que debemos entregarlos cuando?

La carpeta 1, ¿a qué corresponde? Contrato de Jairo. La carpeta 2, así sucesivamente. Es más, en el informe que ustedes, creo que no lo leyeron, dice que se entregó absolutamente todo, incluido las actas de consejo y administración. Para el informe de febrero, yo hice la salvedad y se lo dije a la administradora. Por obra y gracia del Espíritu Santo, me perdonan la forma de expresarme, se desapareció el libro de actas de consejo. A ver, silencio por favor, es lo que yo les estoy compartiendo. ¿Qué cómo? No sé. Que si fue como dice la canción, Bernabé le pegó a Brutano o en todo ese rollo. Entonces, se lo entrega del administrador anterior, don Jesús, al doctor López, ahora a la señora Aida.

Ahora viene el Si usted, aunque eso ya no es del consorte mío, el síndico administrador que viene. Entonces, cada vez que va a haber un cambio de administrador, se pierde algún documento, eso no es la realidad. Tercero, la deuda con SINAD. En los estados financieros del año 20'23 que se presentaron y ustedes aprobaron la vigencia 20'24, ahí quedó plasmado que se debía una deuda de más de 100 millones de pesos, valga la redundancia, a la empresa Vigilancia. Por eso reitero y hago la salvedad también. Ustedes aprobaron que el servicio de vigilancia se iba a contratar con el mismo personal, pero se reducía un puesto para ese excedente poder pagar la deuda que se traía a diciembre del 20'23. Discúlpeme, y si usted tiene alguna reparación a lo que digo, puede leer el acta. Tercero. El sistema de gestión. En todos los informes que yo les he presentado, siempre he hecho y he recalcado el sistema de gestión. Para la vigencia 20'24, ustedes tienen plazo de presentarlo el 15 de abril de este año.

Fernando Serrano. A1-503. Y ponemos las bolas a todo esto que aparece aquí. Por primera vez estamos desnudándonos. Y hay una frase que dice que quien no conoce su historia está condenado a repetirla. Aprendámonos eso que eso no lo hace en la vida. Aquí está un ejemplo de lo que nunca se volvió a hacer en este conjunto. Porque nosotros teníamos muchos problemas. Yo me acuerdo cuando compré aquí, etcétera, etcétera. ¿Cómo pasa en todos los conjuntos? Pero había cierto orden. Defectos. Conjunto Mixto del Moral Manzana 7-8. Informe de entrega de actas del Consejo de Administración firmadas. Asamblea Ordinaria de Abril 2 del 2011. Tiene 78 folios. Está escrito. Entonces no es pararse aquí y decir, pero fue que, pero fue que, pero fue que. Así como han presentado, es imposible que nombremos como consejo de administración o como



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

administrador a un superman y eso funciona. Ustedes tienen que ser conscientes de que para tomar las decisiones acertadas que nos competen, de que es imposible y vamos así, a la bancarrota. ¿Por qué? Porque un apartamento que hace dos años valía, cualquiera de los nuestros. 325 millones de pesos, hoy usted tiene que ofrecerlo a él si le dan 285 y fuera de eso correr con él, la voz de la administración. Entonces, ¿cuánto está valiendo su conjunto? Eso se llama detrimento patrimonial. Yo tuve esa discusión con el señor administrador. Entonces, él siempre me aducía embargos, demandas, abogados, etcétera. Y yo le decía, muy fácil, hágalo. Porque aquí este conjunto debe tener una cosa que se llama polizas. Todo contrato requiere una poliza y quien cubre las malas decisiones y todo es la poliza. Y la poliza que se encarga de ir contra la persona que cometió el delito.

Nosotros no debemos estar perdiendo un peso. Ni por las malas decisiones regáleme. Y me voy a tomar un pedacito. Un minuto. Ok, ni por las malas decisiones o buenas, eso no le compete a un juez, del señor revisor fiscal, del atropello que se cometió aquí de cambiar lo que nosotros autorizamos hace 12 años, cuál era la planta de personal de este edificio. Y haber nombrado y haber cambiado, dice que tercerizando a una persona que nunca prestaba eso, la secretaria que tuvimos, etcétera, etcétera. Para finalizar, no cometa usted el mismo error.

El administrador ahí en el reglamento dice muy claramente que el administrador no puede gastar más de \$2. 847. 000 pesos y usted acaba de tener consejo que se está gastando 12 millones o 10 millones y que quedan 12 o 18 o lo que sea. Y el Consejo solamente puede autorizar hasta 2 millones 847. No cometan el mismo error, porque están haciendo cosas que no son.

Gloria Pinzón. B1-102. Compré un apartamento hace 12 años. Desde hace 12 años he oído en las asambleas, siempre, que fulanita, sutanito, apartamento tal, debe, debe, debe. ¿Cómo es posible? ¿Que hace 12 años, tenemos 12 años, y no ha habido ninguna sentencia de remate de los apartamentos. Momento. He oído solamente comentarios horribles que hay unas personas del Consejo que están haciendo acuerdos de pago. Pienso yo, el abogado me corrige si es cierto, esos acuerdos de pago, si esos Procesos están en el juzgado, no lo puede hacer el consejo, tiene que ser en el juzgado, ¿cierto? ¿Me corrigen? ¿Estoy en lo correcto? Entonces, no es posible que hace 12 años que yo vivo aquí, esas mismas personas deban toda esa cantidad de dinero y se hagan las de las orejas y no paguen. Porque soy amiga de fulanita, de sutanito, no, no, a mí no me van a hacer eso. Esos apartamentos deben estar en remate. No es justo que todos los que pagamos tengamos que asumir los gastos de esa gente. Esa es mi queja.

Administradora encargada. Aida Granada. No tuvimos informe alguno, durante nuestra gestión de apartamentos en remate. Nunca informaron que juzgado o abogado llevaba los procesos. Y es mentira que nosotros estemos haciendo acuerdo de pago con las personas que ya tienen los apartamentos en el juzgado. Lo que pasa es que, vuelvo y les repito, solamente se han podido efectuar el cobro a la señora Lubertina ya que la cartera no aparece. El resto, parece que se la entregaron a un abogado y luego que se le entregaron a otro abogado. Realmente, por lo que yo puedo apreciar, yo le creo absolutamente al señor Moyar que él en ningún momento firmó un documento donde le hicieran entrega de la cartera. Y le creo también al señor Ardila, que a él nunca le hicieron llegar los documentos para poder cobrar la cartera que le pasan. Espero que usted haya entendido.

Silvia Perez. 16-502. Quiero decirles algo. Yo estimo al revisor fiscal, pero de verdad yo creo que nos falló. Porque es la representación de nosotros. Si aquí no hubo entrega de actas, no hubo entrega de cartera, no hubo entrega de todos los documentos, entonces cualquier administrador



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

puede llegar y llevarse las cosas y desbarajar la administración. Eso no se puede permitir. Ahora ¿Cómo es posible que hagan contratos a terceros? Nosotros tuvimos en el tiempo que yo llegué acá, existía el jardinero Don Julio y casi nos hacen una demanda por sueldos y liquidaciones por lo cual, tocó hablar con ellos y contratar con una empresa, por eso nosotros contratamos con Servilima.

Mi opinión es que no contratemos con terceros. Eso nos está llevando a un detrimento, que sea por empresa, que si hay una demanda, nosotros no respondamos, sino que la empresa que estamos contratando responda, porque si no, vamos a ir a la quiebra con demandas de sueldos. Eso de los mantenimientos, ¿dónde está el señor revisor? Yo no me siento representada, en nada, porque debería estar pendiente de todo lo que nos pasa.

Rocío Rodríguez. A1-404. Compré mi apartamento en el 2022 en julio y hasta este momento no he visto que al conjunto ni a mi edificio le hagan ningún tipo de pintura. De mantenimiento. ¿Por qué lo digo? Porque cuando yo lo compré en octubre del 2023 empecé a hacerle los arreglos para poderme trastear. Inclusive hubo una queja de un vecino que dijo que yo había cambiado las medidas de las ventanas de la sala. No. Las limpié, les quité el óxido y las pinté. Por eso se ven bonitas. Vino el señor administrador, revisó mi edificio efectivamente; pues perdón, mi casa, efectivamente ratificó que yo no había cambiado ninguna medida, hablé con la inmobiliaria del piso de arriba, que es el que tiene a cargo ese arriendo, para que me arreglaran el techo porque había filtraciones. Cuando pasó lo de noviembre, octubre del año pasado, bueno, en noviembre se pasó la queja, pero en octubre empezó a llover. A mí me empezó a afectar desde octubre. Tengo una filtración de agua desde el momento en el que lo compré y la ha tenido siempre, se lo compré a mi hermana y la ha tenido siempre. Y la administración me dice, vamos a ver si la empresa o la póliza cubre ese daño porque hay otros apartamentos afectados. Me dijeron que no, pero entonces yo dije, listo, entonces yo arreglo y paso la cuenta de cobro. Porque es que el daño no es adentro, o sea, lo tengo adentro pero por la fachada. Ya tengo moho en la ventana, en toda la pared de mi cuarto, en dos paredes, pedazos de pintura que se caen y nadie me arregla. Pasamos fotos a los chats que nos dijeron dos veces y no hay respuesta. Entonces la respuesta es, si usted arregla, no pues no le pagamos, tiene que esperar a que la administración arregle. Así me contestó el señor Herney. Eso por ese lado. No veo ahí en el informe que presentó el señor ingeniero ese mantenimiento. Debería quedar para la proyección de lo que sigue, de 2025, el mantenimiento de la pintura de las fachadas de todos los edificios para que no ocurra eso que me está ocurriendo a mí. No veo tampoco, hay algo de las basuras que pusieron.

Que no recuerdo qué era, pero por ejemplo, la norma dice que debemos tener tres colores en bolsas de basura, ¿cierto? Que son el verde, el blanco y el negro. Yo cumplo con esa norma, pero allá en el SHUT solamente hay bolsas negras. No sé dónde echar el resto. Y las basuras pues se vuelven nada porque no hay un reciclaje consciente.

Carlos Aguirre. 15-501. El consejo ya lleva 1 año y dentro de ese año me imagino que tuvieron que haber hecho alguna gestión de cartera. Para evitar los comentarios que dijeron hace un rato, que ustedes estaban negociando directamente, ¿por qué no en esta asamblea ponen en un informe ahí, no todos de pronto, pero sí los más representativos, diciendo, esta persona debe de hacer 30 años, nunca ha pagado, y estoy completamente de acuerdo con lo que dijo la señora allá. ¿Por qué tenemos que los demás que estamos al día tener que estar subsidiando a todos los demás? Quisiera ver ahí en esta asamblea un informe que me diga el interior 15. 501 debe 50 millones porque nunca ha pagado. ¿En qué va el proceso? Uno por uno. Para saber aquí todos nosotros en qué está cada uno y que no hayan un correo que digan que están negociando



DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

independientemente ustedes. Así se evitaría, los malos comentarios. ¿Por qué no informan quiénes son los deudores morosos con más tiempo y cómo va el proceso ejecutivo contra de ellos?

Administradora encargada. Aida Granada. Una o dos veces hicimos la jornada de cartera para que las personas se acercaran a hacer acuerdos de pago. En ese momento nosotros hicimos toda la difusión por los medios, pero desafortunadamente no tuvimos eco ni en la comunidad ni tampoco por medio del representante legal. Las personas que se acercaron fueron muy pocas, inclusive nosotros los que estamos en el grupo hicimos ese llamado a la comunidad. Y hay otra cosa que yo quería comentar. La información de cartera aparece en los estados financieros. Y lo otro, nosotros, vuelvo y le repito, nosotros en ningún momento tuvimos acceso a la información de en que estado está cada uno de los cocorruptales. Ya lo hemos dicho. No se recibió información del anterior. Con mucho gusto, lo vamos a revisar para la próxima.

Gloria Uribe. 17-103. y represento al 17-102. Retomando lo que dijo el señor que habló anteriormente a mí, este Consejo de Administración fue elegido hace un año y lo que yo veo del informe que nos están presentando es que prácticamente es lo que sucedió como desde fin de año para acá. Entonces, mi observación es que el Consejo de Administración dejó pasar demasiado tiempo para tomar la decisión de suspender al administrador, porque eso se venía presentando desde el comienzo del Consejo de Administración como tal, entonces es una observación a que el Consejo de Administración no actuó en el momento en que debía haber actuado.

Administradora encargada. Aida Granada. Exactamente lo mismo me han preguntado muchísimas personas, si bien ya se había evidenciado fallas, no habíamos tomado la decisión de finalizar el contrato del administrador porque no había un consenso. No había consenso. Y también porque algunos de los miembros sentían miedo, temor. Así como todos nosotros sentimos temor cada vez que venimos y nos sentamos aquí a preguntar una cosa. El día de ayer entró una persona a la oficina. Y dijo: yo hacía años. que no venían. ¿Por qué? Se puede venir cuando usted quiera. ¿Por qué? Porque aquí ni siquiera lo dejan entrar a uno. Aquí le tiran la puerta porque aquí lo tratan a uno mal. Y si uno se salva, sale demandado. Entonces, les voy a hacer la otra pregunta. Nosotros nos demoramos tal vez casi 6, 7 meses. ¿Y los otros años atrás? ¿Los otros consejos?

Entonces nosotros que venimos a hacer algo, estamos tratando de hacerlo bien. De verdad que estamos tratando de hacerlo bien. Con algunas falencias, como las que me acaba de decir el señor Serrano, que de pronto pueden ser subsanadas, pero lo que queríamos era que esa donación de SINAT no se perdiera y no se enredara por ahí, porque no sabíamos cuál es el consejo que nosotros vamos a elegir el día de hoy. Acuérdense de eso. Muchas donaciones vamos a mirar dónde están, para cerrar. Y ahora le contesto su pregunta. Nosotros tenemos, es una obligación de mantener el registro al día. Y de los bolsillos de cada uno de nosotros debe salir la plata para que aportemos los 15 mil pesos que vale cada recibo. Si son, cada certificado, si son dos, son 30 mil. Pero nos podemos arriesgar a que de pronto salgamos demandados en el conjunto.

La pregunta que usted está haciendo, ya después se las explicaré y le daremos la lógica. Pero, vuelvo y reitero, y este es el punto que quiero que ustedes le pongan más atención. Con todo esto que ustedes han escuchado, que yo también me he quedado alarmada de lo que está pasando, ustedes todavía creen que no tenemos derecho a mirar a ver si podemos hacer una auditoría de nuestra propiedad. Ustedes ¿Ustedes todavía creen que nosotros no necesitamos una auditoría coherente sobre las cosas que están pasando aquí en la propiedad? ¿Ustedes todavía creen que el administrador que se elija asumirá todo lo que se ha hecho en todo este tiempo y que no la



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

necesitamos? Por Dios, le saco un llamado a que pongamos el punto de discusión.

Fernando Serrano. A1-503. solamente para tener claridad con la observación que hizo nuestro amable copropietario. Fue una propuesta que hizo la administración, estamos en la administración, sobre la actualización del registro, que es una obligación. Es una obligación nuestra para evitamos el problema de que cada uno lo traiga, que sí lo trajo, que no lo trajo, lo mejor es que la administración los pague y cuando llegue el momento de la parte económica, la honorable asamblea lo aprobará o lo desechará. s. Eso no es un hecho. Y para eso se requiere el 75%. Y la última propuesta, la última es una observación que hizo muy acertadamente la señora aquí, doña Gloria, yo soy muy malo para los nombres, y es muy fácil señalar, yo lo digo porque yo fui miembro del consejo, y nos quedamos noches enteras como todos ellos, trabajando por la comunidad mientras vemos YO ME LLAMO u otro. La señora administradora le dio a usted la respuesta algunos miembros del consejo querían tomar la decision pero requerian mayoría y solamente la obtuvieron este año.

Se realiza votación para verificar el quorum y la pregunta es: ¿Sigue ud presente en la asamblea del 5 de abril a las 2:55 pm?

1. Si
2. No
3. En blanco

Opcion	Cantidad	Coefficiente
1	145	58,465154
2	3	1,032109
3	4	1,522338
TOTAL	152	61,01

Siendo las 15:03 tenemos un quorum del 61.01%,

Revisor Fiscal. Jairo Barbosa. Informa que se va a aprobar un rubro que implica costos, es necesario saber de donde van a salir los recursos para poder ejecutar la auditoria.

Señor revisor fiscal. ustedes van a aprobar un rubro que implica costos. necesitamos saber en qué estaba la situación, con qué dinero contamos, de dónde van a salir los recursos para aprobar este proyecto o este trabajo. Mi recomendación es, sigamos con el orden del día, revisamos informe de financieros. A ver, por favor, es una propuesta. Pero tiene que seguir para saber qué presupuesto hay para poderla ejecutar. ¿De dónde van a sacar los dineros?

Señorita secretaria, hagamos claridad y gracias al señor revisor fiscal y al señor Serrano, lo que están sugiriendo es lo siguiente. ¿Qué sucede? No tenemos quórum del 70% que sería para poder tomar decisiones financieras, que nos obliga a tener algo que se llama mayoría calificada. No tenemos ese coeficiente porque ya se votó. Ya verificamos el quorum. En ese orden de ideas, ¿qué pasa? Perdón, señores, por favor. No, no, perdónenme. Permítanme acabarle de ahí y luego su merced si quiere hablar. Perdóname. ¿No podemos aprobarlos hoy. ¿Qué se está proponiendo que se haga? Perdón, ya quedó claro que la auditoría tendría que hacerse dentro de los puntos financieros. Por eso, entonces lo que se está proponiendo que sea es que se suspenda la asamblea y se continúe. No, pero es que no podemos hacer nada.

Administradora encargada. Aida Granada. esta es la segunda convocatoria de esta asamblea.



DIAN

Ahora escuche lo que ella va a decir. Para las reuniones de segunda convocatoria, hacemos mayoría con las personas que estemos. No hay necesidad de tener en cuenta todas las reglas que se siguen para la primera convocatoria en el sentido de votar. Nosotros hacemos mayoría con las personas que estemos, las que hemos llegado aquí a esta reunión.

Revisor Fiscal. Jairo Barbosa. Esta es la segunda insinuación que recibo. Yo en ningún momento estoy a favor de la anterior administración. Segundo, en ningún momento les he dicho que no hagan la auditoría. Lo que les estoy diciendo es que tengan en cuenta los costos en que van a incurrir. Nada más. Entonces, por favor, les pido respeto.

Administradora encargada, Aida Granada. Creo que entonces todos estamos de acuerdo que en este momento podemos votar. Vamos a votar la pregunta

¿Aprueba usted realización de la auditoría forense para toda la copropiedad?

1. Si
2. No
3. En blanco

Opción	Cantidad	Coficiente
1	93	37,152982
2	36	14,626036
3	4	1,715959
TOTAL	133	53,494977

No se aprueba la auditoría forense para toda la copropiedad

Presidente de la asamblea. ¿Qué dice la norma? Votaciones por coeficiente. Cada propietario tiene el derecho a votar según el porcentaje coeficiente de copropiedad que posea. Esto se aplica a decisiones de contenido económico. ¿Tienen claro? Díganme, ¿sí o no? En ese caso, no se puede votar.

Revisor Fiscal. Jairo Barbosa. Para aprobar la auditoría sí, pero la auditoría lleva unos costos. Eso es uno, por decir el término, lo uno, si aprueba auditoría pero no aprueba los costos, pues no hago auditoría. O lo contrario, apruebo los costos y no la auditoría, pues no hago auditoría.

13. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

En este momento, no se pueden aprobar. Vamos a seguir en el siguiente punto.

14. APROBACIÓN DE PRESUPUESTO.

No se puede aprobar.

15. NOMBRAMIENTO DE COMITÉ DE CONVIENCIA.

Se postulan:

- Gustavo Sanchez, 17, 401,
- Norma Cortés, B2 - 102.
- James Peña, B2 - 102



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

La asamblea aprueba que 2 miembros del comite de convivencia compartan apartamento, a pesar de que el revisor fiscal hace la salvedad de que no lo recomienda.

Sade Fandino. A1-101. Crecí en el conjunto. Hace mucho tiempo no venía a una asamblea. Y uno puede pecar por inexperiencia, pero acá hay profesionales como el revisor fiscal y quizás como la administradora del señor presidente. Yo tengo una empresa que se dedica, junto con mi padre hace más de 10 años, en administración de propiedad horizontal. En Bogotá tenemos más de 30 unidades de vivienda y de mixtas y comerciales. Es lamentable la cantidad de errores. Que se están cometiendo en esta asamblea.

Y si no se las impugnan, créanme que están de buenos. ¿Sí? Eso sí es importante que ustedes sepan. No peguen por desconocimiento. Es preferible que paguen para que alguien los asesore en cada una de sus decisiones. Pero ¿cómo así que hay coeficiente para unas cosas y para otras no? O sea, es increíble. Se los digo. En serio me da mal genio de que estemos en esto. Cuando hay un coeficiente de más del 51%. el artículo 45 y 46 de la ley, 675, y revisen.

Mi invitación es, ojo, porque ustedes y los miembros del consejo, los representantes legales, el revisor fiscal. Ustedes tienen una responsabilidad descrita en la ley y en el reglamento, pero ojo con los coeficientes, porque los estados financieros y el presupuesto, si hay más del 51%, se tienen que votar. Bueno, muy bien.

Soy abogado, tengo especialización en derecho urbanístico, trabajo en estos temas, hacemos cobros de cartera, me dispongo para el comité de venta. Los que están pensando que esto se les va a valorizar, ya llegó a su tope. Y acá hace 20 años se está depreciando el suelo por las fallas estructurales que tiene la copropiedad.

Contador. Ediver Lora. Hay un artículo 45 y 46. Yo llevo 10 años trabajando en propiedad horizontal. Porque se han tomado decisiones con el 51% más, no del 70%.

Porque el artículo 46, y con todo reparto, no soy de Estado Financiero, estoy dando mencionado, el artículo 46 dice, decisiones que exigen mayoría calificada. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes. ¿Se está haciendo eso? No. Imposición de expensas extraordinarias, ojo, extraordinarias. que supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales. ¿Se está tomando una decisión que valga más de 300 millones de pesos acá? No. Digamos que a grandes rasgos son esos. El resto, no se puede exigir mayoría calificada del 70%, ni para los estados financieros.

No se puede decir 51% y ese 51%, el coeficiente que llega hasta acá, se convierte en el 100% para tomar decisiones. Por eso el que no viene se atiende a las consecuencias de los que vienen acá y están dejando la decisión en ese 51%.

Y aquí dice claramente, para pensar extraordinarias que superen Cuatro veces el ingreso mensual. Eso quiere decir que hasta para una cuota extraordinaria que estuviera por menos de 100 millones se puede aprobar con el 51%. Porque acá los ingresos mensuales son, soy el contador y qué pena no tenerles el dato completo, ahorita solo leo, son más o menos 75 millones mensuales. Multiplica eso por cuatro y estamos hablando de 280 millones. ¿Alguien está hablando acá de tomar decisiones de algo de 280 millones? No. Entonces, por favor, hay que tener en cuenta lo que dijo acá el señor. Esto es válido tomar decisiones. No van a gastar más dinero haciendo una asamblea cuando hay cosas que se pueden aprobar acá. Yo les recomiendo, porque es que hace rato ando pidiendo palabras para aclarar esto y hasta ahorita las puedo tener. Antes de mis estados



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

financieros, porque en mi punto de estados financieros se los saltaron porque no había mayoría calificada.

Exactamente, aparte de eso estamos hablando de primera convocatoria, esta es la segunda convocatoria que habla del artículo 41 que dice de segunda convocatoria. Que se delibere y se tomen decisiones con la cantidad de propietarios que hay, porque no se exige el 51%.

Presidente de la asamblea. Bueno, pero antes de eso, El artículo 41 dice así, por favor presten atención. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quorum, se convocará una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente de la convocatoria inicial. A los 8, pasado meridiano, o sea, 8 pm, sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior, deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Contador. Ediber Lora. Trabajo con la Comunidad desde el año 2023, en el mes de septiembre. Esta es la segunda asamblea que tengo el gusto de estar con ustedes acá. Bueno, señores, antes quería tomarme un minutito para hacer un par de anotaciones. Una, lo que pasa, yo voy a pedir al señor Serrano que me regale dos minutos porque pensé que seguía mi punto inmediatamente. Pero hablando de Juan, si uno como trabajador, como persona, Como lo que sea, uno tarda mucho tiempo en hacerse una reputación y tener un nombre. Pero por cualquier comentario, no sé si es malintencionado o no malintencionado, sino que en un momento de raya se dice, puede dañar eso. Y si le hacía la anotación al señor Serrano, le decía al señor Serrano, que me esperara porque tenía que aclarar algo, que en su información, cuando hizo su informe el señor revisor fiscal, dijo que cómo iba a probar unos estados financieros donde se escondían gastos y se tapaban en otros rubros. Eso lo dijo y eso la verdad. Yo, señores, soy el contador. A mí me pasa mucha información y cada cosa se lleva al rubro que sea. A ustedes se les entregó un presupuesto ejecutado donde miran varias partidas sobre ejecutadas y por valores altos. Yo no le ando tapando nada a nadie. Yo llevo lo que es y eso que por eso se me hizo algo esperar porque quería hacer aclaración. Porque eso me parece molesto que se diga eso, que contabilidad anda tapando gastos, disfrazándolos de otra cosa para no mostrar una sobre ejecución.

El presupuesto que usted se demuestra una sobre ejecución alta en varios ítems que ya revisaremos. ¿Listo? Haciendo esa aclaración también me pregunto hacer otra que es que por favor, a usted se le manda unos estados financieros con tiempo. Yo esto lo mandé como desde el 24 de marzo. No sé en qué momento me llegó a ustedes, pero es necesario que ustedes, esta es una parte importante para ustedes, pues que parece hartó, aburrido, pero es una parte porque están hablando de su plata. Es su plata la que se está reflejando acá. Entonces veo que personas han hecho comentarios preguntando sobre información. Que están en mis estados financieros. Que por qué no se mostró la cartera. Mira, ahí están mis estados financieros. Ahí han listado de todos los morosos. ¿Quién debe? ¿Quién no debe? Entonces, sí están los estados financieros. Entonces, quiere decir que no leyeron el informe. Reclaman cosas que sí están en el informe. Entonces, hay que leerlos porque es su plata finalmente. Y sobre eso hay que tomar decisiones. Inicia directamente con las notas. Voy a hacerlo lo más breve posible. Esta es la revelación de efectivo. Es el dinero que terminó. Eso, por favor, baja. Ahí, baja. Eso, gracias. Entonces, ahí tenemos cómo terminó la caja, el efectivo a 2024, a 31 de diciembre de 2024. Tenemos en efectivo, terminamos con un efectivo de \$8.863.277, comparado con el año



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

anterior que estaban en \$154.359.000. Como pueden ver, pues hay unas diferencias en el Banco de Villas, estaba la reserva del proyecto estructural, que había una reserva hasta el 2023, había una reserva aprobada.

Que eso ya no, ya en la asamblea del 2024 se aprobó que esa reserva estructural pasara a la operación general. ¿Cierto? Eso es el efectivo con que ustedes contaban a 31 de diciembre del 2024. Bajamos, por favor. Minimizarlo para poder ver cifras. Señores, este es el gasto en tema del proyecto hidráulico. ¿Cierto? Se habían aprobado. No sé dónde me hago porque en todos lados toco. Acá estaría todo, no haces esto. Bueno, esto es lo del proyecto hidráulico. ¿Cómo se había aprobado? Se había aprobado una cuota extra de \$60.186.050. Se había aprobado la utilización de una recuperación de cartera, ¿cierto? Que eran de dos personas que pagaron y se dijo que se llevará ese valor para el proyecto hidráulico y un excedente que había en el 2021.

En total sumaba para lo aprobado en la asamblea para el proyecto hidráulico \$133 millones 218. Se ejecutó \$133 millones 491 para una sobre ejecución de \$272 mil pesos. Baja un poco por favor. Señores, allí están los gastos de lo que se llevó como gasto extraordinario. perdón, como gasto del proyecto hidráulico, ¿cierto? Unas copias que tuvieron que hacer de los planos, unas instalaciones para los tanques para poder hacer una reparación de fisuras, impermeabilización de cubiertas, y lo más alto fue la factura del 26 de abril de Prada por valor de 125 millones 0.26. Eso es lo que suma 133 millones 491 del proyecto hidráulico que fue lo que realmente se invirtió. Y es lo que ustedes aprobaron que se haga una auditoría sobre ese valor.

Bueno, no sobre el valor en sí, sino sobre la calidad del proyecto. ¿Listo? ¿Vamos? Señor, por favor. Señores, como ustedes saben, ustedes tienen unos embarcos de Wiroyei. Aquí están los que a 31 de diciembre. consta contablemente como embargo de Wiroyei. Hay 126 millones, 125 millones, 121 mil 766 en cuentas de embargo de Wiroyei. El último había sido por allá en el 2017. En mayo del 2024, Wiroye retira de la cuenta, había una cuenta que ya estaba ¿Cómo se terminó? Había una cuenta de AVVILLAS donde ya no se podía retirar el dinero porque había \$33 millones allí. Embargada. Embargada, exactamente, pero el dinero estaba allí. Pero en mayo lo retiraron. Retiraron ese dinero más otro dinero que había en cada sociedad. Lo que realmente embarga Willoy en el mes de mayo son 49 millones 097 y ahorita tiene un embargo de 125 millones 121. Señores, estas son las cuentas que tiene la copropiedad por cobrar, 237 millones por cuota de administración, del proyecto hidráulico todavía deben 3 millones 818, digamos que, y por intereses de mora 147 millones 954. Como podemos ver, estos intereses pues son casi más del 50% de la cuota ordinaria que las personas que ya prácticamente deben más en intereses que en cuotas de administración. Si sumamos esos 200, bueno, realmente sobre lo que se puede contar que se deben son los 237 millones 985. Los intereses de mora, pues es algo que ni siquiera en presupuesto se tiene en cuenta, porque cuando hay negociaciones, demandas, temas judiciales, Muchas veces surgen los intereses, donde hay rebajas, donde hay descuentos, no lo reconocen, pero pues igual se llevan contablemente. Pero no más en solo cuotas de administración deben \$237 millones 945. Si dividimos eso en la cuota que tiene cada uno, que es un promedio de 300 mil pesos, creo que está por ahí, entonces se me viene cuántas cuotas de administración deben. Y ese valor está normalmente creo que 4 o 5 deudores. Y también se hace una provisión sobre los intereses de mora para que no muestren tan altas esas deudas. Y en caso de una negociación con un propietario, pues ya hay una provisión de esos intereses. cuotas de administración por cobrar, hay unas personas que eran hasta 27 millones de intereses de mora. 26, 28. Den muchísimo en solamente intereses. Gastos. Ahí empezamos con el tema de cuentas por pagar. Por cuentas de pagarnos por el tema de honorarios. Estaba al día. Bajemos. Bajemos un tantito, por favor. Servicios por pagar, perdón, sí, servicios por pagar, pues, a servicios de aseo por pagar, que eran



DIAN

7. 076, correspondía a la empresa Misión Servir, la factura de diciembre solamente es el equivalente a diciembre. Impuestos por pagar, pues, acá es un conjunto mixto, por lo tanto está obligado a presentar retención en la fuente, Reteica, ICA, e IVA.

El IVA y el ICA se pagan sobre los arrendos de despensas que se tienen para renta, como es parqueaderos y salud social. ¿Listo? Y el RETEI, que es la retención a fuente, pues son valores que yo le voy a retener a las personas que me pasan facturas o cuentas de cobro, dependiendo de ciertas normatividad del área. Todo esto que se debía ya se pagó en el mes de enero, que eran los vencimientos, en enero y febrero eran los vencimientos de los impuestos de 2024. Esto ya está pagado. Baja, por favor. Acá tenemos, allí sube, por favor. Sube un tantico. En relación a servicios de vigilancia, esto también lo preguntaba hace un momento, la deuda consignada. Señores, en el 2023, en los informes financieros que a ustedes se les entregaron, había una deuda de 107 millones de pesos, que se debían de varias facturas. Creo que cuando se hizo en diciembre del 2023, se debían de las facturas desde el mes de agosto, si no estoy mal. Y se quedó debiendo a este año 18 millones 948.

Solamente la factura de diciembre, o sea, que se pagó, se cumplió con lo que se había quedado, se había acordado en la asamblea, porque eso fue acuerdo de asamblea, señores. Eso no fue decisión interna, era acuerdo de asamblea que se iba a dejar el mismo rubro, el mismo dinero para los gastos de vigilancia, pero que se iba a bajar un turno. Y que con ese turno que se iba a bajar, se iba a cubrir la deuda que se tenía con SINAT.

Servicios varios por pagar, pues solamente se quedó en él, se quedó debiendo a la factura de altos del moral. Como sabemos acá, esta parte nos cobra, a ustedes les cobra altos del moral, al otro conjunto les cobra el servicio de energía. mensualmente pasan un cobro, según la lectura de los contadores, un cobro por ese servicio. Eso fue lo que se quedó debiendo en el 2024. Las últimas facturas del mes de diciembre. Los pagos recibidos por anticipado. 28 millones 063. ¿Eso a qué corresponde? Son a copropietarios que pagan por anticipado. ¿Y por qué ese valor tan alto? Porque en diciembre muchos copropietarios aprovechan y pagan seis meses anticipado.

Porque por políticas que se tienen y está aprobada por asamblea, las personas con propietarios que paguen 6 meses por anticipado, aparte del 10% que tienen, si pagan antes del 16, tienen otro 10% adicional. O sea que ese descuento de cuotas de administración es del 20% Entonces, por eso en diciembre se sube mucho ese valor, porque muchas personas aprovechan con la prima con lo que sea, que les llegue en diciembre y pagan hasta el mes de junio. Y ese valor se va descontando mes a mes con las cuentas de cobro y obviamente va disminuyendo hasta que ya cada uno de los cobros empresariales queden ceros. Esto está en la aclaración del año pasado. Las reservas. Hay unas reservas de fondo imprevisto. Por ley se ve una copropiedad de reservar el 1% para el fondo imprevisto. Se está teniendo en cuenta ese gasto, se está teniendo en cuenta el patrimonio, pero no se está llevando ese dinero a una cuenta de imprevistos. No hay como tal ese ahorro. Y pues eso es de ley,

Estos fueron los ingresos del año, señores. Ahí están por cada concepto cuánto ingresó. Ojo acá, señores, pues ustedes iban a someter a aprobación una auditoría sobre los estados financieros. Tengo entendido, no soy personal, pero tengo entendido que eso es sobre el 3% de los ingresos o a veces de los activos. Si estamos teniendo en cuenta que los ingresos son de 909 millones, multipliquen eso por el porcentaje que ellos pueden cobrar a veces por una auditoría. Entonces, ¿cuánto podría valer esa auditoría que ustedes requieren? Por eso yo se les decía, no es que no, pero primero miren cifras y luego toman decisiones. Porque lo que están aprobando es un gasto



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

por ahí que les dejen barato. Están aprobando un gasto por ahí de 60, 70 millones.

Gastos por honorarios. Ahí está cuánto se gastó por cada uno de los rubros. Información que ya tienen allí. que vengan de alto, pero me están pidiendo por temas de tiempo. Estos son los gastos más representativos de la copropiedad, por aseo, por vigilancia, por asistencia, procesamiento electrónico de datos, acueducto, energía eléctrica, teléfono, suman en total 4. 26 millones de pesos, pues el de aseo ya sabemos que incluye el aseo, atodero, y hasta el 2024 incluía el valor del gasto del asistente.

Mantenimientos y reparaciones. Esto fue lo que se gastó. Mantenimientos y reparaciones. Allí se le hacen algunas notaciones. Hay unos cifras, unos rubros, perdón, que llevan una notación de números y cifras porque la parte de abajo se aclara o se hace una notación de qué valores van allí. ¿Qué se gastó y qué se llevó a cada rubro? Vámonos. Esto fue lo que se gastó en las ecuaciones. Esto corresponde a otros gastos, elementos de aseo, gastos de cafetería, útiles, taxis, los gastos de asamblea, actividades sociales que son los arreglos navideños, las indemnizaciones, eso fue un gasto de unos daños que hubo en el parqueadero, un tema de un gasto de unos carros que se dañaron o estropearon un carro o dos carros y tocó crear una indemnización a los propietarios.

Estos son los gastos operacionales, que son los gastos bancarios y la financiación de la póliza. Bajemos. Siento sin que hay una observación acá, me invito a hacer, sobre la ejecución del presupuesto. Hay un excedente de 154 millones, eso no quiere decir que la plata esté sobrando. Lo que pasa es que la plata que está sobrando se debe a gastos que no se ejecutaron. Porque no había con qué ejecutarlos, porque no había recuperación de cartera. En especial, recuerden que bajamos un turno de SINAD. Entonces, ese turno no se ejecutó, nos queda como un valor no ejecutado. Pero recuerden que con ese valor no ejecutado fue que se cubrieron los 7 millones del presupuesto anterior. Sobró en el 2024, pero se pagó con eso una deuda que se traía en el 2023.

Clara Navarro. 7-403. Solamente quiero preguntar al señor contador. en qué parte de este informe que no lo veo es algo de los cobros con COVINOC para las personas que estuvieron con el tema de pagos conciliados con esta empresa.

Contador. Ediber Lora. Hasta donde tuve entendido en 2024 no había acuerdo, eso fue hasta el 2023, Sí, hasta el 2023 que, por cierto, hubo un tema allí que obviamente se habló con el anterior administrador que era responsable hasta el 2024. de una persona que estaba reclamando que pagó un acuerdo y seguía aquí apareciendo con deuda y tenía un certificado de paz y salvo de COVINOC. Entonces, hasta el momento que estuvo el señor administrador anterior, se habló que tenía que pasar un derecho de petición o un acto de algo para que respondiera por ese dinero porque si están dando un paz y salvo es porque esa persona pagó y la plata ya está en la copropiedad. Pero eso fue hasta el 2023. La verdad, no sé si lo crecen con ello, no tengo ninguna respuesta a esto.

Clara Navarro. 7-403. Por favor, nos colaboren, porque eso es un caso que le sucedió a mi tía, y no sé si aquí hay más personas que tengan ese inconveniente con COVINOC, para que mi tía pagó ese dinero, y después cuando vimos las cuotas, que efectivamente estábamos en mora, y ya ahorita ya está solucionado todo. Pero nos certificó un valor y la administración no certificó otro valor. Entonces eso es bueno para que por favor quede en acta.

Sade Fandino A1-101. Señor Lora, una pregunta. ¿Cuánto hay de excedentes de ejercicios

DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

anteriores acumulados, digamos en su totalidad, a una corte 2024 y son \$153 millones. ¿Cuánto hay en el acumulado de excedentes, aunque esos sean contables y estén representados en la cartera? ¿Cuánto hay en la actualidad?

Contador. Ediver Lora. Hay excedente en el año anterior, 20, pero el acumulado es negativo. Hay un déficit de 1.179.050 que se está arrastrando de que se reconoció la deuda con Wiroye.

Sade Fandino A1-101. Para que entiendan todos, aunque hay plata que son 153, eso se cruza con el déficit. Entonces, es decir, los copropietarios todos le deben 1.600 millones a la copropiedad. Para sanear ese déficit tendría que hacerse una cuota extraordinaria. Para eso es importante analizar cuál es el déficit que han ido arrastrando año a año para tener en cuenta eso. Entonces, ya no estamos hablando solamente de la cantidad de obras que hay que hacer, sino del déficit que le debemos nosotros a la copropiedad. Por eso es importante todos los proyectos que ustedes están pensando realizar.

Participante no identificado. Le hubiese gustado ver la información con variación Ejemplo, el ingreso del 2024 fue X, el 2023 X, la variación, y de pronto decir si se reconoció, si se obtuvo el 100% de niveles optimados en el presupuesto. Y lo que está mencionando aquí el señor ahorita, como el balance no se explicó cuenta por cuenta, sino se explicó únicamente el disponible y se pasó directamente a cuentas de resultados, entonces no se podía ver eso. porque si ustedes dicen, hay un excedente de 154, pero no. En el acumulado a hoy está el negativo. Entonces sería bueno que el balance también lo hubiera explicado.

Contador. Ediber Lora. Indica al Presidente que hay temas que son tan importantes que no deberíamos limitarlos a 15 minutos porque esto no es una carrera contra el reloj. Hay cosas que sí deberían tener límites, hay otras que no. Sí, señores. Igual, perdón, vuelvo y repito. La información que tienen ustedes y la información que dice el señor de comparación de ingresos. Sí, señor. Se llama Estado de Resultado Integral Comparativo 31 de diciembre de 2024 versus 31 de diciembre de 2023. Variación en valor y variación porcentual. Eso está en el informe que se les envía a ustedes desde el mes de marzo. Esas variaciones. Si se les envía, igual que el Estado de Situación Financiera, uno no puede presentar uno de Estado Financiero. O están en situación financiera, sino van comparativos mostrando la variación porcentual.

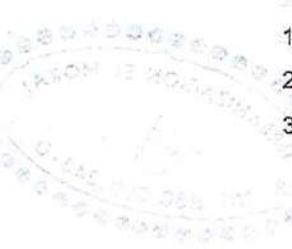
¿Aprueba los estados financieros presentados a corte del 31 de diciembre del 2024?

- 1.Si
- 2.No
- 3.Voto en blanco

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coeficiente
#1	103	41.154%
#2	19	7.713%
#3	10	4.17%
Total =	132	53.048%

Quedan aprobados los estados financieros a corte de 31 de diciembre del 2024.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

14. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.

Administradora encargada. Aida Granada. El ejercicio que suelen hacer algunas personas es tomar el presupuesto anterior y aumentémosle tanto y ya. Para eso hicimos un estudio muy juicioso de que realmente qué es lo que viene pasando en la copropiedad. Por eso nos reunimos con la empresa SINAT, por eso nos reunimos con la empresa Misión Servir, por eso tomamos otras decisiones basadas en los informes que nos suministraron.

El trabajo fue un trabajo en equipo. A pesar de que esta información la tenía que haber presentado la persona que estaba encargada de la administración, pues lamentablemente no fue posible. Pero el trabajo que se hizo fue un trabajo muy juicioso. ¿Qué hicimos? Para la presentación del presupuesto tenemos dos propuestas. Dos propuestas. Una que se va a presentar con el IPC, con el incremento del IPC del 5,2% y la otra, sí es con el salario mínimo legal vigente. Creo que ustedes ya esta información la recibieron en sus correos.

Esta propuesta es con el 5,2%. Las cuotas de administración, la revisoría fiscal. Señores asambleístas, como lo dicen, se presentaron dos presupuestos, uno con el 9,5 del salario mínimo, que es el que está hasta ahorita en los estatutos, que dice que automáticamente al año siguiente se incrementa el 9,5% y el otro es el 5,2% con el IPC. Como dijo la señora administradora, ahora no es que cogimos y multiplicamos todo por el IPC o multiplicamos por el salario mínimo. Realmente lo único que se está incrementando en esos valores, 9,5 o 5,2, es las cuotas ordinarias. Los gastos, no es que se multipliquen, pero los gastos son de acuerdo al ejecutivo o a la necesidad real. Hay gastos que quedaron tal como estaban, no se incrementaron.

Que son los honorarios de las personas que les prestamos servicios a ustedes, no se incrementaron, se dejaron estar como están en cualquiera de las dos propuestas. Los servicios, algunos servicios como el de energía, se disminuyó en cuestión de, comparado con el año anterior, porque el año anterior se había dejado un presupuesto alto para el servicio de energía, previendo que este tema del sistema hidráulico iba a incrementar altísimo el gasto de energía. Como no fue así y realmente fue uno de los ítems que no se ejecutó totalmente, entonces se bajó a lo realmente ejecutado el año anterior con un incremento pequeño. Y así fue lo que se hizo, según la necesidad. Y lo ejecutado realmente el año anterior, así mismo se subieron los ítems de gastos.

Claro que sí, porque ahorita lo vamos a ver cuando hacemos la comparación, pero el proyecto del Consejo es hacer todas las obras que se requieran para poner al día el tema de los parqueaderos y poder recuperarlos por ahí. ¿Correcto? Además de una fuerte recuperación de la cartera. Que al final hablaremos de esto, el tema de la cartera, pero el Consejo ha decidido, por eso el tema de, por ejemplo, de demarcar los parqueaderos, por eso el tema de utilizar lo que nos donó la empresa SINAT en la implementación de un sistema que realmente controle el ingreso y la salida de estos vehículos y se facture realmente. Esos son los controles que necesitamos para poder llevar a cabo y sostener el presupuesto para este año.

Administradora encargada. Aida Granada. Esa es una decisión que la Asamblea debe tomar.

Juan López. B1-304. Soy defensor del incremento en el 5,2% en el aumento que estamos debatiendo. ¿Por qué razón? Hicimos un estudio con el señor contador y encontramos que no se va a afectar la propiedad teniendo en cuenta que la cartera es de más de \$200 millones. Entonces, mal se puede ir aumentar una cuota a más del 9%. A más del 9% cuando tenemos una cartera alta por recuperar. Eso hablando de solo capital \$200 y pico como lo vimos hace un momento. Sin contar intereses que son más de \$100 millones.



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Entonces, por favor, no sigan aumentando tan altas las cuotas de administración porque ahí está el resultado. Una cartera de 200 o de 300 millones de pesos. Que nos hace falta para hacer las obras que se requieren hacer. Por eso personalmente me opongo a que sea el aumento del 9. x% por las razones que se están exponiendo. Si todos los copropietarios pagáramos al día, yo pienso que las cuotas de administración hasta se podrían bajar, no incrementar, sino bajar. Entonces, los que pagamos al día no podemos seguir subsidiando a los que están en mora con esa cartera tan alta. Por eso mi sugerencia es que no se suba tanto las cuotas de administración que se han planteado.

Desde el Consejo he disentido con los compañeros y el argumento es ese. Entre más alto, Quiero presentar Tomás Carter Ambrosa. Gracias. Muchas gracias.

Sade Fandino. A1-101. Los voy a guiar para tomar una decisión que es básica para poder trabajar en una copropiedad. Ustedes tienen que tener en cuenta que los rubros de vigilancia y aseo representan personal. Y el 9,54% es el incremento del salario mínimo. Si subimos el 9,54, ustedes tienen que tener en cuenta que el transporte subió el 1.8%, entonces la media nos da el 11.4%. Y es lo que más pesa dentro del presupuesto que es el personal. Tienen que tener en cuenta también que hay una reducción de hora laboral que se aplica a partir de julio 15, entonces el servicio se hace más caro, y hay otra cosa que, Dicen, o sea, pueden trabajar con el 5,20%, yo no trabajaría con el 5,20%, porque es que lo que pasa es lo siguiente, es que pueden trabajar, pero es que ustedes tocan mirar hacia atrás. La copropiedad va de mal en peor. Entonces, ¿cómo van a levantar lo estructural y lo más importante? Porque es que acá se está depreciando la copropiedad. Ahora bien, todos seríamos felices que ni siquiera nos cobraran administración. A nadie le gusta pagar administración. Todo el mundo nos duele, pero a los demás sí les gusta tener el servicio. Mi invitación es a que suban el 9,54%, a mí me afecta, pero yo puedo seguir afectando el patrimonio. Pero es que vivir en copropiedad implica un pago de administración y sostener la copropiedad. Vale, quizás con el cambio de administración, un nuevo consejo, un nuevo presidente de consejo, unos comités, se puede llevar un mejor control del gasto y hacer unos proyectos. Bien lo hablaba acá con una persona que lleva también 30, 40 años también. Posiblemente en dos meses yo los voy a llevar para tener una asamblea extraordinaria y decirles, miren, estos son los proyectos que se tienen que atacar en un orden de prioridades. No podemos esperar en la recuperación de cartera.

Quiénes manejamos procesos de cobros ejecutivos sabemos que la mayoría de estos procesos están enredados por diferentes situaciones. Quizás los que deben 5 o 6 millones de pesos es más fácil cobrarlos, pero es que usted no puede dejar que una cartera se acumule más de tres meses. Eso es labor de la administración y es responsabilidad de la administración. Al tercer mes radiquen el prejurídico y al cuarto mes el jurídico. Porque es que todos ustedes que están acá en su mayoría, están pagando las cotas dentro de dos meses. Pero entonces es labor de iniciar un nuevo contrato. Le pediré al anterior administrador que me envíe por favor la información y me ofrezco para guiarlos en la recuperación de cartera. Pero no se proyecte que con la recuperación de cartera van a pagar los arreglos estructurales y menos del día a día de la copropiedad.

Carlos Pinto. 15-403. Estamos en el tema del presupuesto del 2024. La Asamblea aprobó una auditoría forense para la parte hidráulica. Entonces, la pregunta es si en este presupuesto hay que incluir los costos relacionados con esa auditoría.

Contador. Ediver Lora. Sí, señor. Esas son las decisiones que cuando se toman hay que pensar en el presupuesto que era lo que sea el previsto fiscal. Estamos aprobando gastos que no están



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

en este presupuesto. Y este presupuesto, cualquiera de los dos, sea el salario mínimo, sea el IPC, está justo porque no debe sobrar dinero ni hacer falta dinero. Y ahí no está esa auditoría. Entonces, están aprobando una auditoría que va a generar un costo que no está presupuestado. Entonces, obviamente, se puede hacer, pero se va a sobre ejecutar. Si se hace, es un rubro que va a quedar sobre ejecutado porque no está aprobado, o sea, no está en el presupuesto, porque entonces

Y quiero aclarar algo: Mi función con los presupuestos es acompañamiento a la información, pero yo no decido. Yo, si me piden información, así como ustedes acá, cada uno tiene diferentes formas de ver, también los consejos que son los que yo trabajo día a día, también hay diferencias. Unos crean el salario mínimo, otros no. Yo he dado información a ambos tanto a los que me decían que querían el salario mínimo y el IPC.

Yo no tomo decisiones. Porque las facturas van a llegar, recupérese o no se recupere cartera. Van a llegar los gastos. Bueno, muy bien.

Sade Fandino. A1-101. Tú nos hablabas, bueno, para hablar del tema de la auditoría, tú nos hablabas de una donación de la empresa de vigilancia. Yo estaba viendo el contrato y el contrato está desde el 2019.

¿Cuál es el valor, si lo tienes y no hay problema porque entiendo que no te entregaron esa información, ¿cuál es el valor de reinversión que tiene SINAT con la copropiedad? De 30 millones. Anuales. Y los hace anualmente. Y es una bolsa de reinversión. Correcto. ¿Sí? Listo. De ahí podría sacar para pagar la auditoría de esa reinversión. ¿La obra costó 120 millones? ¿Tengo entendido? 130 millones, calcule el 7% de la auditoría. Eso vale la auditoría. Hasta donde tengo entendido,

Marlene Pardo. B2-403. El valor de reinversión que dan las empresas de vigilancia es para reinvertir en la parte de vigilancia. Cámaras, concertinas, token o track, todo eso. Es diferente, o sea, creería yo que no podemos tocar ese dinero.

Presidente de la asamblea. Fui director comercial de una empresa de seguridad, he tenido la oportunidad, pero ese rublo se puede utilizar o se puede hacer un cruce y no hay problema. Entonces no necesariamente tiene que ser para cámaras, sino para lo que el conjunto esté necesitando.

Revisor Fiscal. Jairo Barbosa. Si bien es cierto, es una costumbre que las empresas de vigilancia, dependiendo de la copropiedad, es que un contrato de vigilancia vale mensualmente 400 millones. Ellos dan una anual, no, mensual. No, no estamos hablando del moral. Estamos hablando que hay propiedades que tienen facturación de vigilancia de más de 400 millones. El caso no es el moral.

¿A dónde voy?

Las empresas, que eso ya lo sabemos todos, usted qué me da, yo qué le doy. Ella me dice, yo le doy este año 30 millones, pero con una destinación específica y mi certificado de libertad que usted me va a dar, me certifica que lo invertí en cámaras, proyectos de seguridad y todo eso. Y con todo respeto no vuelvo y digo, no estoy a favor ni más faltaba de un tercero. Simplemente que haga esa aclaración. Porque cuando vaya el nuevo revisor fiscal que quede, vaya a firmar ese certificado, es lo primero que va a revisar.

Persona no identificada. Bueno, yo estoy de acuerdo con lo que puso el doctor Juanito. Que rebajen la cuota de la administración en lo que es el IPC.

Porque en la medida que va creciendo el salario mínimo, llegará un momento en que uno ya no va a poder pagar esa administración tan costosa. Hay conjuntos que son incluso, que tienen mejor calidad de vida que el nuestro, y están pagando menos que acá. Y la plata alcanza. Entonces lo

DIAN®

que hay que ver es por qué esos rubros que se aprueban y no se ejecutan, o que no aparece la plata, que se ve embolada, porque no se investiga más bien a dónde está yendo esa plata. ¿Para qué? Para que el conjunto realmente tenga una mejor calidad de vida. Uno ve, por ejemplo, aquí en el Sotano, eso se lleva más adentro que afuera. Esa plataforma está vuelta a nada y está cada año la prueba más a la cuota de administración y eso no lo arregla. El conjunto se está deteriorando, ¿por qué? Porque no se le mete la mano tampoco. Entonces, ¿qué pasa? Tenemos una decadencia en nuestro patrimonio. Y no se hace absolutamente nada en esta administración. Espero que este consejo que está funcionando ahora, se lleven a cabo las obras para que se vea realmente el cambio. Porque seguimos en la cuestión de subirle a la administración, pero no se le sube la calidad de vida al conjunto. Eso es lo que queremos nosotros. Que se pague, pero que se vean las obras.

Carlos Aguirre. 15-501. Me gustaría saber qué se ha pensado, porque el tema de la venta del conjunto no creo que se haga en el corto plazo. Ojalá y Dios quiera que se diera. Yo vivo en el 15-501 y todas las dos habitaciones y la sala que yo tengo, el balcón, todas tienen grietas. Yo hago los arreglos míos por dentro, pero mientras por fuera no se arregla, el arreglo por dentro se halla muy rápido. Es importante saber si dentro de este presupuesto o qué si se puede hablar ahorita acá para decidir algo y hacer un arreglo en la fachada porque los quintos pisos de muchos, el balcón mío está hecho una miseria y es de los más mal presentados de este conjunto.

Silvia Pérez. 16-302. Nosotros ya estamos pagando el 9,5. ¿Por qué no lo dejamos ese año que se pague el 9,5, lo congelamos durante tres o dos años de acuerdo al estudio que van a hacer de la inversión o de lo que sea y no subirlo? Porque es que de verdad estamos pagando carísimo y no se está viendo nada de inversión en el conjunto. Y como dice el señor Aguirre, No se ven las mejoras.

Farid Rumie. B2-503. Desde mi ingreso al consejo, le pedí a este gran administrador, sí, mantenimiento del conjunto, ¿qué se había hecho? Nunca me respondió. Segundo, estoy poniendo que hay que hacer el mantenimiento del conjunto. Empezamos con los tejados, que es un montón de plata que nunca se ha hecho mantenimiento. Tengo una empresa que dijo que hace 3 o 4 años que no se han hecho mantenimientos. Nuestro plan, si seguimos, es hacer un plan de mantenimiento para el conjunto poco a poco. Perfecto. Eso es lo que yo propongo.

Hernando Rojas. 8-504. Yo siempre pelee el problema de las aguas, de un momento a otro, ahorita llegan y cambian las cosas. Vean las motobombas aquí. Están aquí, vean, sentaditos, veanlos. Las motobombas siempre han servido y aquí han venido se llevaron un conjunto; Es un arrancador estrella triángulo, tres motores de 15 o 18 caballos. No tengo eso y un motor se perdió. Se perdió y no hubo nada. ¿Y qué problema con esto y esto? Y no pasa nada. Y de aquí a mañana, ¿qué es lo que pasa? El apartamento se le perdió. Aquí hay 2 personas que deben responder.

Administradora encargada. Aida Granada. Últimamente las variaciones entre el IPC y el salario mínimo legal vigente han sido muy, muy variables. O sea, no se puede equiparar con el año anterior o el año mucho más anterior. Entonces, lo que yo propongo a la Asamblea es que decidamos hoy, no sé qué dirá el señor revisor fiscal, votar hoy el incremento, el valor que sea menor entre el IPC y el salario mínimo legal vigente. ¿Por qué? Por lo que dice don Juan, por lo que dicen muchos. Ya estamos llegando a un punto en el que ya ni siquiera la cuota de administración se puede pagar. Hay que hacer un esfuerzo. Este año podríamos trabajar con el 9.5%, claro. Pero propongo que votemos para que decidamos el incremento por el menor entre los dos. Entre el salario mínimo legal vigente y el peso. Para los próximos años. Este año nosotros hemos hecho el esfuerzo de



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

empezar a hacer las obras.

Digno Morales. A2-402 El representante legal tiene la facultad de subir la administracion sin que haya sido sometido a la asamblea.

¿cuál de los presupuestos proyectados aprueba usted para el año 2025?

1. Con el incremento del IPC, o sea 5,2
2. Con el incremento del salario mínimo legal vigente o sea el 9,54
3. Voto en blanco.?

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coefficiente
#1	82	33.8%
#2	47	18.16%
#3	1	0.43%
Total =	130	52.4%

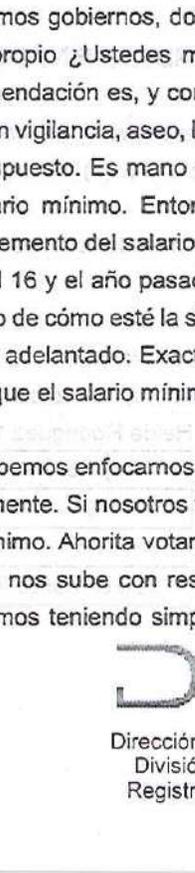
Administradora encargada Aida Granada. La Asamblea decidió que el presupuesto sea el incremento del IPC con el 5.2%. Ahora me van a preguntar qué pasa con el dinero que ya se ha pagado. El Consejo ha ha propuesto que se abone a la factura del mes de mayo. No en esta factura inmediatamente anterior, sino en el mes de mayo. Correcto. Como se viene cobrando por encima, esa diferencia sera cargada en el mes de mayo.

Vamos a hacer la pregunta para los incrementos en las próximas cuotas de los próximos años de las cuotas de administración sea el mas bajo entre el IPC y el salario mínimo.

Mariene Pardo. B2-403. Mi sugerencia es, sé que ella tiene la mejor intención al hacer esta propuesta, pero es que pensar en las vigencias futuras no es sano. Decir que vamos a aumentar el IPC o el salario menor. No, porque es que no sabemos cómo evoluciona la propiedad. Cada año en cada asamblea se va a revisar. Con todo lo que ustedes nos han mostrado en esta asamblea, pensaría que tengamos medida de que esa propuesta no se haga, no se lleve a votación. 2:36:06

Revisor Fiscal. Jairo Barbosa. Señores asambleístas, prever algo futuro es complejo. Les comentaba, proyectarnos a un futuro es incierto, y más con estos últimos gobiernos, donde han hecho unos incrementos demasiado, por lo que sea por beneficio propio ¿Ustedes me están pidiendo como revisor fiscal? ¿Qué recomendación les doy? Mi recomendación es, y como ya lo explicó el contador y la administradora, los rubros de gastos fijos que son vigilancia, aseo, la póliza, administrador, contador, revisor fiscal, se llevan casi el 60% del presupuesto. Es mano de obra. Usted sabe que la mano de obra incrementa con base en el salario mínimo. Entonces, mi recomendación, la Asamblea aprueba, lo aprueba. Continúe con el incremento del salario mínimo. Igual el salario mínimo venía, si ustedes me corrigen, en un 19 bajó al 16 y el año pasado fue el 9.5. Entonces, la pregunta es, nos conviene que cada año, dependiendo de cómo esté la situación, votemos por el incremento entre el IPC y el salario mínimo porque es adelantado. Exactamente, por eso le reitero. Decirles no voten por el IPC y si el IPC es más alto que el salario mínimo.

Oscar Iván Herrera. 16-201. La idea que yo tengo es que nosotros debemos enfocarnos, uno, en la cartera morosa y dos, en que paguemos nuestras cuotas cumplidamente. Si nosotros tenemos esa disciplina, no vamos a tener que recurrir ni al IPC ni al salario mínimo. Ahorita votamos algo que es delicado, que votamos que por el IPC, pero resulta que todo nos sube con respecto al salario mínimo, entonces vamos a tener otro atraso de lo que veníamos teniendo simplemente



DIAN

porque votamos por una opción. Si nosotros nos ponemos juiciosos, a pagar nuestras cuotas y la administración se pone juiciosa a hacer los cobros a las personas que deben mucho dinero no hay necesidad de nada más.

Martha Pardo. B2-403. Recuerden que lo que dice el reglamento es que la recuperación de cartera, esos dineros deben ser aprobados su destinación por la asamblea. Y hasta donde he visto, no sé, yo no vi que en la propuesta que hacen hayan explicado qué va a hacerse con la cartera. ¿Qué ha pasado en años anteriores?

No sé si ustedes han hecho ese análisis, porque yo lo he visto y se ha gastado en algo que decidió alguien, y voy a decir alguien porque no sé realmente quién tomó esa decisión. Podemos tomar la decisión de que la cartera recuperada se guarde en un rubro para algo particular y que resulte como lo hicieron el el pasado invirtiendolo en otras cosas.

Ustedes pueden decir, no importa que el consejo y la administración decidan qué hacer, o que esa recuperación de cartera se lleve a un rubro y que tenga una destinación específica, entonces lo ponemos a consideración.

Revisor fiscal. Jairo Barbosa. Primero que todo, quiero hacer la sanidad. Si bien es cierto, este punto no estaba en el orden del día, pero como estamos revisando, disculpen. Estamos revisando presupuesto y presupuesto va enlazado con cuotas de administración. Sabemos, así se le sube el 1%, siempre va a haber morosos. Eso es claro. Lo que ustedes comentan de la recuperación de cartera, que quede claro, eso no va a presupuesto operativo. ¿De acuerdo? ¿Por qué? Porque esas cuotas ya fueron cobradas en su momento. Que no las pagaron es otro cuento. Perdóne la expresión. Esto me va a afectar es resultados excedentes y flujo de efectivo. ¿De acuerdo? Ahora, si ustedes lo quieren aprobar, que la recuperación de cartera, o sea, parte de esa recuperación, perdón el término, la cojan para cubrir un poco del deficit del presupuesto operativo que les acaban de presentar las decisiones de ustedes. O dicen, no señor, que la administración mire a ver cómo se puede cubrir ese déficit del presupuesto operativo. O la cartera que se logre recuperar sea para proyecto, ¿se me ocurre? Una piscina. O la fachada que habrá por allá un vecino de ustedes. O, terminar las cubiertas, aunque esto quedo en el presupuesto. O cambiar los marcos de las ventanas. Entonces, que ustedes decidan, o se va a cubrir el deficit del presupuesto, o se va a inversión.

16. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Se procede a votar por cada uno de los postulados. La apregunta es:

Aprueba a la Sr(a) para que haga parte del consejo de administración period 2025-2026.

Las opciones de respuesta son:

#1. Si

#2. No

#3. Voto en blanco

El resultado de las votaciones para cada uno de los postulados es:

1. Helda Rodriguez 18-501, aprobada con el 34,98%

Opcion	Cantidad	Coefficiente
Si	87	34,98
No	21	8,55
Voto en blanco	3	1,32



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Total	130	44,85
-------	-----	-------

2. Maria Teresa Camargo B1-103, aprobada con el 41,17%

Opcion	Cantidad	Coefficiente
Si	102	41,17
No	4	1,64
Voto en blanco	6	2,53
Total	112	45,34

3. Martha Pardo del B2-403, aprobada con el 37,54%

Opcion	Cantidad	Coefficiente
Si	94	37,54
No	21	8,7
Voto en blanco	5	2,11
Total	120	48,35

4. Fari Rumier del B2-503, aprobado con el 37,26%

Opcion	Cantidad	Coefficiente
Si	93	37,26
No	18	7,5
Voto en blanco	3	1,29
Total	114	46,05

5. Hernando Rojas 8-504 aprobado con el 31,04%

Opcion	Cantidad	Coefficiente
Si	76	31,04
No	30	11,59
Voto en blanco	3	1,76
Total	114	44,39

6. José Niño, B2-201, aprobado con el 29,83%

Opcion	Cantidad	Coefficiente
Si	75	29,83
No	40	16,5
Voto en blanco	3	1,29
Total	114	47,62

7. Ricardo Cortes 7-303 aprobado con el 28,94%

Opcion	Cantidad	Coefficiente
Si	73	28,94
No	40	16,52
Voto en blanco	3	2,11
Total	114	47,57

8. Carlos Carrasco, 15-101 no aprobado con el 34,25%

Opcion	Cantidad	Coefficiente
Si	31	13,03

DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

No	87	34,25
Voto en blanco	2	0,88
Total	120	48,16

9. Juan López, B1-304 no aprobado 28.73%

Opcion	Cantidad	Coeficiente
Si	44	17,96
No	72	28,73
Voto en blanco	2	0,88
Total	120	47,57

17. Elección o ratificación del revisor fiscal.

Revisor fiscal Jairo Barbosa. Primero, agradecerle la confianza que han depositado en mí durante todo este tiempo. Puedo dar fe de que mi gestión con errores, aciertos, la he cumplido como me manda la ley 43. Igual lo he hecho con compromiso e independencia, así para algunas personas. hagan comentarios que no es cierto. En virtud de lo anterior, en virtud de lo que ustedes al transcurso de esta asamblea aprobaron la auditoría en principio para el proyecto hidráulico, como profesional no me postulo para esta vigencia, para que dicha auditoría pueda ser transparente. Y que se pueda llevar a cabo con objetividad. Eso no me exime si de esta auditoría requiere mi presencia o alguna justificación con base en los resultados que arroje esta auditoría bajo la redundancia. De antemano les agradezco nuevamente y será hasta una próxima oportunidad.

Administradora encargada. Aida Granada. Para el tema de la elección del revisor fiscal, que es una parte muy importante, se presentaron dos hojas de vida y ninguno de los 2 se encuentra presente. Son los señores Carlos Hugo Sánchez Ramos y Juan Sebastián Herrero.

Revisor Fiscal. Jairo Barbosa. Quiero aclarar: no se puede nombrar personas que no estén presentes.

Elsa Luengas. 16-403. Me parece un error presentar unas hojas de vida, me parece con mas sentido que el consejo estudie las hojas de vida.

Administradora encargada. Aida Granada. Nosotros, como consejo, hemos hecho un estudio juicioso de las dos hojas de vida que se presentaron. Nosotros queremos que ustedes decidan hoy ese tema, porque para eso estamos aquí. No podemos otra vez, vuelvo y les digo, dejar las cosas a la ligera por el cansancio. Ya hemos decidido cosas muy importantes. Entonces, dentro de las hojas de vida se presenta el señor Carlos Hugo Sánchez Ramos. El señor, como les dije, presentó excusas. Y dentro del estudio que hemos realizado, vemos el perfil del señor Carlos Hugo Sánchez como un perfil favorable para la comunidad. Vuelvo y le repito, nosotros no dejamos nada a la ligera. Disculpa un momento, más claridad de todos. Ya sé. analizó las 2 hojas de vida. Sí, de las dos hojas de vida que se presentaron, no una sola. ¿Por qué? Porque el señor normalmente siempre está en la ciudad de Bogotá y siempre digamos que nosotros dentro de lo que hemos analizado, el señor también tiene una experiencia en auditoría y nos puede ayudar después de revisar las cuentas o haga cualquier observación, conducir o entregar un informe a la comunidad acerca de su Estado. Entonces, someto a votación si vamos a votar con los señores en este momento o no.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Presidente de la asamblea. Ya el Consejo que ha estado evaluaron las hojas de vida. ¿Ustedes aprueban el estudio que hizo el Consejo? No, perdón, déjame terminar. ¿Ustedes aprueban el análisis y la evaluación del próximo revisor fiscal?

Clara Inés Navarro. 7-403. Aquí hay dos escenarios. Uno, que solo hay dos hojas de vida, pero ya están revisadas por el mismo consejo. Ese es el escenario número uno. El escenario número dos es que si no elegimos hoy a alguien, nos tenemos que someter a otra asamblea extraordinaria, porque por ley 675 tiene que ser escogido el revisor a través de la asamblea, por eso a mi me parece que debemos aprovechar este espacio para que podamos aprobar o no de acuerdo a estas 2 hojas de vida.

Presidente de la asamblea. ustedes están escuchándome bien, están de acuerdo que haya una próxima asamblea reunión para no dejar de terminar un momento, segundo ¿Ustedes aprueban? Escúcheme, tengo que preguntar. ¿Ustedes aprueban o sugieren el estudio que hizo el Consejo actual? ¿Lo aprobamos porque tienen un criterio y analizaron la hoja de vida? Sí. Entonces vamos a hacer una votación para que quede clara de una vez quién aprueba, cuántos aprueban y cuántos no.

Jessy Gutiérrez. A1-104. La asamblea tiene que nombrar revisor fiscal. Para nombrar revisor fiscal tienen que estar presentes, no pueden estar ausentes. Entonces, yo propongo, hagan una asamblea extraordinaria virtual, donde todos las pueden estudiar y votar.

Persona no identificada. Si legalmente se puede nombrar al revisor fiscal sin que esté presente y escogemos el que está sugiriendo el consejo que ha venido haciendo las cosas muy bien, pues podemos votar por él. Pero si legalmente es prohibido, pues simplemente no lo hagamos porque ellos mismos lo van a demandar.

José Aldana. A3-404. la asamblea la tenemos acá para que sea una de las asambleas extraordinarias. Aquí vamos a decir que sí o no se acepta. Que sea presente o no es presente. Y se vota.

Martha Pardo. B2-403. Nosotros no podemos correr el riesgo de que nos demanden la asamblea y perdamos todo el tiempo que hemos invertido. Los que estamos aquí, hemos hecho un esfuerzo muy grande y trabajamos muy seriamente por llegar hasta acá. Entonces, si necesitamos que las personas estén, hagamos lo que nos corresponde. Que nos envíe la información, la estudiamos y votamos en una asamblea.

19. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Lo que estamos proponiendo, porque nosotros no estamos proponiendo nada que sea ilegal. La situación de la cartera del conjunto es la siguiente. En este momento tenemos una cartera de \$350 millones. Los intereses de esa cartera corresponden a \$147 millones. De los \$147 millones, el capital son \$237 millones. De estos \$350 millones, los abogados mínimo se llevan el 10%.

Es decir, que nosotros estamos de una vez perdiendo \$35 millones. ¿Cuál es la propuesta? Dejen de terminar porque esperen un momento. ¿Cuál es la propuesta? La cartera en este momento es un capital intangible. Es decir, nosotros no podemos disponer en este momento de la cartera y sabemos, todos sabemos cuánto se demora un proceso de cobro. En cambio, nosotros como



DIAN

comunidad si necesitamos hacer unas inversiones que son costosas porque alguien estaba preguntando más o menos cuánto puede costar el arreglo de las cubiertas. Más o menos está costando entre 400 y 500 millones de pesos y por ahí pasa. Entonces, Nosotros podemos tener abogados, pero el proceso de cartera es prolongado, nosotros lo sabemos. La propuesta, porque nosotros la hemos discutido al interior del consejo y quiero que la escuchen muy bien. La propuesta es decirle a las personas que en este momento están debiendo de la cartera que se les cobra únicamente el capital. Únicamente el capital. Y para que las personas cancelen únicamente el capital se les va a dar un mes. O sea, 30 días calentarios. Para que las personas de una vez vengan y paguen. ¿Correcto? Esa es la moción. ¿Para qué? para que nosotros hagamos realmente la recuperación de \$237 millones que tenemos perdidos y que los necesitamos. Dentro de lo que nosotros tenemos que, aparte de arreglar las fachadas, ustedes saben que tenemos un problema delicado en la plataforma.

Para nosotros poder arreglar y poder tener el ingreso de los parqueaderos que están cerrados, hay que arreglar la plataforma. La plataforma también es costosa. Nosotros debemos dejar de estar pensando en que, ¡ay sí, que le quiten el apartamento! No, que nosotros no sabemos en qué momento la persona tuvo un momento de desgracia. Pero los apartamentos sí se los están llevando otros, porque los apartamentos se los llevan todas las personas, los secuestres, ese tipo de personas. Por eso es que nosotros estamos planteando eso.

Martha Pardo. B2-403. Perdón, es que quiero hacer claridad respecto a algo. Entendería yo que no se está hablando de la cartera que está en proceso jurídico, ¿cierto? ¿Eso lo estamos entendiendo todos? ¿Sí? O sea, perdón, lo que quiero que todos tengamos claro es que una cartera que ya está en un proceso jurídico, a esa no la podemos tocar. Sí, eso no es decisión ni de la Asamblea. Exacto. Entonces lo que quiero que tengamos claro, y no sé si hay esa cifra que tengas de 200 y pico, sea ya validada de que es cartera que no está en proceso jurídico. Porque si ellos no tienen, perdón que lo diga, sin ánimo de ofender, si no hay información, si la administración anterior no entregó la información de la cartera que está en proceso jurídico, pues es posible que esa cifra no sea exacta.

Persona sin identificar. Ahondando un poco en la propuesta, es importante entender que de acuerdo al reglamento del artículo 120, es decisión de la Asamblea la condonación bajo estos parámetros. No es nada ilegal, es algo que se puede hacer en la Asamblea que tiene que aprobar esta decisión. También es importante tener en cuenta que de pronto los que no llevan tanto pueden llegar a hacer un acuerdo de pago y delegar en el consejo la condonación hasta un 50% de un acuerdo de pago que no exceda los 6 meses para poder recuperar la cartera a esas personas que no pueden sacar toda la plata.

Silvia Perez Las personas que tienen procesos en los juzgados también pueden conciliar con el juez.

Marlene Pardo. B2-403. Quiero dejar claridad, no nos podemos enredar en algo. Cuando un administrador y representante legal le ha dado el poder a Pepito Pérez para que siga un proceso. No se puede tocar esa deuda, no puede llegar la administración a negociar. No se puede tocar hasta que vaya a su feliz término o el abogado decida renunciar.

Revisor fiscal. Jáiro Barbosa. En el informe que yo les presenté, ahí les dije, los procesos que dejó el doctor Fajardo, la mayoría ya están en sentencia, la mayoría de esos, de esa deuda, de los 300 y pico que acaban de comentar, no tengo el dato exacto, más contados son 200 y pico millones



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

que están en esos procesos. Entonces toca hablar de Cartera, que no ha llegado al estado jurídico.

Hernando Rojas. Después de hacer ese estudio de que la cartera se nos ha vuelto una bola de nieve, cada rato crece y crece más. Y la propuesta que dice Aida, la administradora, es una propuesta que es bastante razonable. ¿Por qué? Porque es necesario recoger esos dineros porque tenemos muchas necesidades. Lo único que yo quiero es poner a consideración para que se ponga al Consejo y pueda hacer acuerdos de pago rebajando los intereses. Para no reunirnos cada rato y llamemos a la Asamblea para que bajen los intereses.

Entonces, si queda esa facultad en el Consejo, que es por votación, Yo sí propongo que pongamos a votación la proposición de que el Consejo quede facultado para hacer ese tipo de acuerdos y rebajar los intereses hasta un porcentaje que se diga aquí, el 80, el 100 o el 50. Y dar un plazo razonable para eso, para que puedan pagar. Por decir algo. Si pagan el 100%, pues les vamos a dar dos meses. Y entonces van allá al consejo y allá cero interés. Porque si son cuatro meses, porque no pudieron ir los dos, ojalá pudieran ir otros dos, entonces será el 50%. Todo eso porque la ley aquí está y ahí la leyeron, nos faculta al consejo para poder negociar. Y hacer esos acuerdos de pago. Eso es lo único que yo quiero para no seguir en este punto.

Administradora encargada. Aida Granada. Pienso que las dos propuestas deberían ser, primero, abandonar la totalidad del 100% de los intereses y darle a la persona un plazo de 30 o 60 días. 60 días para que pague la totalidad del capital. Sin interés. Un momento, don Hernán. La otra propuesta es que la persona pague la totalidad de la cartera y se le otorguen solamente el 80%. Se le otorguen el 80% de los intereses.

Revisor fiscal. Jairo Barbosa. Los morosos no pueden votar. Porque yo como moroso puedo votar por algo que me beneficie a mí mismo.?

Presidente de la asamblea. Los que no estén en mora pueden votar.

La primera opción: pago del 100% del capital y condonación del 100% de los intereses con un plazo máximo de 60 días calendario a partir de la fecha.

La segunda opción: pago del 100% del capital y condonación del 80% de los intereses con un plazo máximo de 61 a 90 días calendario a partir de la fecha.

La tercera, no estoy de acuerdo.

Para las opciones 1 y 2 solo aplica a cartera que no se encuentre en los juzgados

Persona sin identificar. Que la tercera opción en la votación sea que no esta de acuerdo con condonar los intereses.

Presidente de la asamblea. Vamos a ajustar la plataforma para sacar a los morosos, porque estos no pueden votar.

Hernando Rojas. 8-504. El administrador esta facultado para revocar poderes a los abogados. Menos cuando algún abogado (como los que teníamos aquí) fueron ante el juez y pidieron que le pagaran cuando remataran los inmuebles. Tengo 8 apartamentos para remate, esa es otra cuenta. Estamos hablando de otras deudas. Aquí el abogado que estaba contratado era el 25%. Eso cobraba. Si usted viniera, 10 millones tenía que darle 2 millones y medio al abogado. Y tranquilos. Y si eso les parece bien.

DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Pero si hagamos una solución y eso es lo que yo creo. Así que la Secretaría de Justicia. Qué pena, pero quiero seguir. Quiero seguir ilustrando el tema y aquí está Don Juanito. Y quiero que usted nos responda.

Martha Pardo. B2-403. Entiendo que uno hace como representante legal un contrato con un abogado. Y ahí le entregan poder al abogado. Y en ese contrato tengo cláusulas penales. Yo como representante legal del conjunto tengo una cláusula penal si decido quitarle esa cartera al abogado, sí o no. Entonces, yo no puedo coger y poner esto en contravía de ese poder que ellos ya le han entregado al abogado. Perdón, es que me acaban, discúlpame. Y se los digo por qué, porque yo donde vivo pasé por ese proceso. Y el consejo, a mí en particular, me aprobó unas condiciones especiales y fueron a mirarlo y había un contrato exactamente igual con el abogado.

Marcela Ramírez. 18-403. Propongo una cosa, como hay dudas frente a este tema, yo propongo que se asesore, que hagamos las averiguaciones y que este punto se vote en la virtual que vamos a hacer, que se asesore en estos tiempos y luego estamos terminando el trabajo. Bueno, entonces este punto queda para tratarlo en la próxima SESION de la asamblea.

20. Cierre.

Siendo las 19:10 del sábado 5 de abril, se da por cerrada la session 2 de la asamblea general ordinaria del conjunto mixto el moral.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA SESION 3 – MAYO 24 DE 2025 CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANA 7 y 8 DESARROLLO

Administradora Aida Granada. Les agradezco su presencia y quiero que tengamos en claro dos cosas importantes. Hoy hemos venido, y quiero recalcarlo, a continuar con nuestra asamblea general. Recuerden que tenemos dos puntos principales en la convocatoria, los cuales son fundamentales para discutir con tranquilidad.

Queremos que todos tengan la oportunidad de participar, de expresarse, y por eso vamos a organizar las proposiciones por temas. Esto nos permitirá evitar repeticiones innecesarias y facilitará el desarrollo ordenado de la sesión. Ustedes podrán discutir y tomar decisiones con mayor claridad.

Nuevamente, muchas gracias por su puntualidad. A esta hora damos por iniciada la TERCERA SESION de nuestra Asamblea General Ordinaria 2025.

Vamos a seguir con el orden del día, como lo hicimos en la reunión anterior. Les pedimos que prestemos atención para evitar que la sesión se extienda más de lo necesario. Vamos a ser concretos y seguir con responsabilidad.

Presidente. Esta es la continuación de la asamblea general ordinaria 2025 en su tercera sesión. Procedemos a dar lectura al orden del día:

1. Verificación del quórum
2. Lectura del reglamento aprobado para la asamblea
3. Elección del revisor fiscal
4. Propositiones y varios



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

5. Cierre

1. Verificación del Quórum

Tenemos 156 participantes para un coeficiente: 63.77%.

Secretaria Martha Pardo. Como secretaria certifico que hay quórum deliberatorio y decisorio, para iniciar la asamblea.

2. Lectura del reglamento aprobado

Procedemos con la lectura del reglamento aprobado para el desarrollo de la asamblea. A continuación, la secretaria dará lectura:

Reglamento para el desarrollo de la asamblea:

1. El registro de los copropietarios y representados desde las 7:30 a.m.
2. Los apoderantes deben diligenciar el formato adjunto a esta convocatoria, con firmas y fotocopias de las cédulas tanto del propietario y del apoderado. Cada participante solo puede representar a un máximo de dos personas.
3. Inicio de la asamblea según la hora citada.
4. Los expositores disponen de 15 minutos para sus intervenciones, y 5 minutos para dar respuesta a las preguntas surgidas dentro del auditorio.
5. Los asistentes pueden realizar hasta cinco preguntas por tema, por escrito, en formato entregado al inicio de la asamblea. Las cuales serán resueltas al finalizar cada exposición.
 - o Si alguna respuesta no resulta satisfactoria, podrá presentarla por escrito ante la administración dentro de los cinco (5) días calendario posteriores al cierre de la asamblea.
6. Para efecto de las decisiones que tengan afectación económica sobre la copropiedad, aquellos copropietarios que, al momento de la asamblea, se encuentren en mora no serán aptos para votar.
7. Sin excepción alguna se cobrará la multa correspondiente a la inasistencia a la asamblea, que equivale al valor de una cuota mensual plena de un mes de administración.
8. Se tomará registro de asistencia al finalizar la asamblea.

Secretaria. Se hace la aclaración de que este reglamento corresponde al que ya existía, con las modificaciones previamente aprobadas, es decir que no hay necesidad de aprobar.

Presidente. No, vamos a proceder. Entonces, siendo las 9:42 a.m., damos por cerrado oficialmente el registro de participantes.

Se registraron 156 inmuebles, correspondientes a un coeficiente del 63.77% de la copropiedad.

Con este cierre, se aprueba por parte de la asamblea que no se registren más personas a partir de este momento.

Aclaración: Las personas que lleguen después de este cierre no podrán ser registradas ni participar en las votaciones, de acuerdo con la decisión tomada por la asamblea.

María Eugenia Ibáñez. B1-201. La verificación del quorum debe hacerlo el revisor fiscal y no una persona externa a la copropiedad.

Fernando Serrano. A1-503. Con todo el respeto los quorum no requieren comité de verificación y dentro de las funciones del revisor fiscal, no está hacer ese tipo de verificaciones.

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Esta sesión tiene una particularidad y es el Consejo de Administración elegido en la sesión anterior ya está vigente, eso implica que los actuales miembros del Consejo de Administración no pueden votar con poderes, se solicita verificar que ningún miembro del consejo va a votar con poderes y la segunda parte, propone que el revisor fiscal no este durante la elección del nuevo revisor fiscal porque le quita transparencia a la elección de la asamblea y por último verificar que los actuales miembros del consejo de administración no tenga impedimentos para ejercer como tal, en caso contrario habría que incluir este tema en proposiciones y varios.

Revisor Fiscal saliente Jairo Barbosa. Buenos días, señores asambleístas. En la sesión anterior presenté mi renuncia formal para permitir la elección de un nuevo revisor fiscal. Reitero dicha renuncia ante ustedes. No me siento inhabilitado para estar presente, pero si la asamblea considera prudente que me retire durante la elección, acogeré la decisión."

Hernando Rojas. 8-504. En vista de lo expresado por el actual revisor fiscal, y en aras de mantener la transparencia del proceso, considero que él no debe estar presente durante la elección de su reemplazo. Sugiero continuar con la lectura de las hojas de vida de los candidatos.

Presidente: Sugiere que el revisor fiscal permanezca mientras no se de la elección del nuevo revisor. Damos lectura a las hojas de vida. Llama al Señor Carlos Hugo Sanchez Ramos y al Señor Juan Sebastian Herrera. Bienvenidos. La secretaria, leera las hojas de vida.

Procedamos a la lectura de las hojas de vida de los candidatos postulados para el cargo de revisor fiscal.

Se da la bienvenida a los candidatos postulados al cargo de revisor fiscal:

- Señor Carlos Hugo Sánchez Ramos
- Señor Juan Sebastián Herrera

Ambos se encuentran presentes y han sido invitados a sentarse frente a la mesa principal. Agradecemos su participación.

A continuación, se procederá con la lectura de las hojas de vida, iniciando con la del señor Carlos Hugo Sánchez Ramos.

Lectura de la Hoja de Vida del Sr. Carlos Hugo Sánchez Ramos

Formación Académica y Experiencia Profesional:

- Contador Público con más de 25 años de experiencia en auditoría, principalmente en el sector de hidrocarburos.
- Sólidos conocimientos en contratos de:
 - o Costos exploratorios
 - o Pruebas extensas
 - o Cuenta conjunta
 - o Solo riesgo
 - o Producción incremental
 - o Participación de riesgo
 - o Workover
 - o Contratos de asociación
- Manejo de derechos económicos, transferencia de tecnología, impuestos de timbre, y procesos fiscales en contratos entre la Agencia Nacional de Hidrocarburos y empresas nacionales y extranjeras.

Experiencia destacada:

- Ecopetrol (20 años): Desempeño en auditoría interna, fortaleciendo conocimientos en:
 - o Control interno



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

- o Auditoría interna y externa
- o Supervisión de procesos contractuales
- o Diseño de cadenas de valor y mapas de riesgos
- o Elaboración de indicadores de gestión
- o Diseño de controles, procesos y programas a la medida
- o Auditorías a filiales y subsidiarias

- Grant Thornton Colombia (firma internacional de auditoría):

Más de 20 años liderando auditorías externas para la industria petrolera en sus distintas modalidades contractuales, con experiencia tanto en compañías nacionales como extranjeras.

Resumen final:

"Mi formación como contador público ha sido complementada con una variedad de estudios y cursos especializados, consolidando mi experiencia en auditoría. Esto me brinda una perspectiva valiosa para prestar servicios y asesorías profesionales de alta calidad."

Intervención del Candidato Carlos Hugo Sánchez Ramos

Muy buenos días a todos. Además de lo leído, mi experiencia es bastante amplia y en el caso de propiedad horizontal he sido revisor fiscal y he hecho auditorías especiales y forenses en propiedades en donde ha habido algunos malos manejos y sobre los cuales he prestado asesoría. En este caso, hice algunas averiguaciones en ese sentido y entiendo que ha habido dificultades en esta copropiedad razón por la cual mi experiencia me lleva al manejo de problemas desde la asamblea, hay decisiones que se toman por parte de uds, que finalmente trasciende en los estados financieros, en la ejecución y control del consejo y la administración.

He ojeado revisado su reglamento de propiedad horizontal y encuentro que es bastante amplio para los diferentes estamentos como es la administración, el consejo y algunas eventualidades de la asamblea.

Considero que mi experiencia me lleva y me ha traído hasta acá debido a que hay muchas aristas desde la ley 675 del 2021, problemas con decisiones que toma la asamblea y el consejo, hay una interpretación de la ley, del reglamento y de la revisoría fiscal. Me comprometo a ayudarles a manejar procesos y procedimientos que no existen. Estos procesos para ciertas actividades, p.e. contratación no están eso se puede hacer internamente i uds. quieren estar seguros de lo que están dejando autorizados en un consejo tendrán que reglamentarlos. Eso es lo que puedo ofrecer y les agradezco la invitación. Estoy disponible para resolver sus inquietudes."

Presidente. Se abre ronda de Preguntas

Apoderado de Horacio Gómez 2-201. ¿cómo llegó usted a esta asamblea como candidato a revisor fiscal?

Candidato a revisor fiscal Carlos Hugo Sánchez Ramos: Fui contactado por una persona que vive en el Moral y tiene un familiar en otra copropiedad. La persona de otro edificio me recomendó y solicitaron mi hoja de vida, envié mi hoja de vida acompañada de los certificados que respaldan mi formación y experiencia profesional. Y aunque soy pensionado de Ecopetrol presto mis servicios profesionales a una firma de auditores internacional.

Fernando Serrano A1-503. Entendiendo que usted ya tiene conocimiento de algunas particularidades del conjunto, ¿podría indicarnos, con base en su experiencia, ¿cómo maneja grandes flujos de efectivo en un contexto donde no se pueden realizar operaciones bancarias? ¿y que controles establece para garantizar el cumplimiento de los principios contables y auditoría? Además, ¿cuenta con un equipo para realizar auditorías parciales, arqueos de caja, auditorías a fondos especiales, etc.?"

DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Candidato a revisor fiscal Carlos Hugo Sánchez Ramos. Aquí hay una situación especial relacionada con el manejo de caja y el ingreso de recursos. Hay las herramientas para hacerlo, en caso de ser elegido como revisor fiscal, mi primera tarea será empapar me a fondo del procedimiento que ustedes actualmente manejan, verificar el sistema de recaudo y revisar si existen procesos formales y si hay un control que se pueda instaurar.

En mi experiencia en auditoría, manejo un equipo de profesionales para el caso de exploración y de petróleo. Cuando una empresa contrata una auditoría especializada, se conforma el equipo: conformado por un ingeniero de petróleos, profesionales de auditoría, especialistas ambientales, personas del área social, un equipo multidisciplinario.

En el contexto de propiedad horizontal, si se requiere una auditoría técnica, como por ejemplo en el funcionamiento de bombas o sistemas eléctricos, puedo gestionar la contratación de personal especializado que entregue conceptos técnicos, los cuales serían evaluados e incluidos en los informes de auditoría.

Para el manejo de caja, tesorería, arqueos, si no hay procedimientos hay que instaurarlos. Por ejemplo, en las reuniones de consejo, las actas muchas veces son generales, no reflejan el detalle de lo discutido, ni los compromisos asumidos y por quien. Es común que acuerdos se traten por canales informales como WhatsApp, pero al no registrarse en acta, luego surgen conflictos. Y esto se da porque no hay procedimientos. En resumen, la revisoría fiscal va de la mano con la auditoría interna.

Blanca Isabel Pardo. 15-302 y representa al apto 17-1011. Quisiera saber si el candidato tiene conocimiento de una denuncia existente contra la administración por presunto fraude a una resolución judicial, por no consignar los dineros completos en un proceso ejecutivo. Y en caso de ser así, ¿cuál sería su postura frente a este tipo de situaciones?

Secretaría. Gracias por su pregunta. Sin embargo, queremos aclarar que los temas relacionados con procesos judiciales en curso son responsabilidad del abogado que representa actualmente los intereses de la copropiedad.

El candidato aún no ha sido elegido ni tiene acceso a información legal confidencial del conjunto, por lo que no está en posición de pronunciarse al respecto.

En caso de ser elegido como revisor fiscal, será debidamente informado sobre estos temas, y en función de sus competencias legales, podrá actuar en consecuencia.

Les informamos que el abogado encargado del proceso legal intervendrá más adelante, en el punto de *Proposiciones y Varios*, para brindar claridad sobre esta situación específica. Agradecemos su comprensión y les pedimos mantener el orden del día.

Candidato a revisor fiscal Carlos Hugo Sánchez Ramos. En cuanto a los temas jurídicos, quien asuma la revisoría fiscal deberá, junto con el Consejo de Administración, revisar y actualizar toda la información relacionada con los procesos legales pendientes. Esto incluye una labor de auditoría con enfoque jurídico.

Otro aspecto fundamental que debe atenderse es el manejo de la cartera y el estado de las cuentas. Me han informado que existen algunas dificultades al respecto. Una circularización de saldos, son trabajos de auditoría que se hacen para determinar en que estado se recibe para efectos de hacer la auditoría y los informes correspondientes.

María Teresa Camargo. B1-203. Usted mencionó que tiene experiencia en auditoría forense. ¿Podría explicarnos en qué podría beneficiar una auditoría forense al conjunto, y si este tipo de



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

auditoría estaría incluida dentro de los honorarios en caso de que usted fuera elegido como revisor fiscal?

Candidato a revisor fiscal Carlos Hugo Sánchez Ramos. Una auditoría forense implica problemas grandes, se requiere un equipo grande con especialistas. Se hace porque hay indicios de malos manejos en la copropiedad. Para eso las auditorías forenses van a instancias judiciales, porque el informe que presente el auditor va a llegar al momento de decir esto fue lo que se encontró. Y no entra dentro de la revisoría fiscal. Si la revisoría fiscal en medio de su trabajo determina que hay malos manejos tiene que poner las alarmas y esas alarmas son las que van a determinar si se requiere una auditoría especializada o parcial (de caja o de contratación, p.e.) pero una auditoría forense involucra absolutamente todo. Tiene que ser 100%, porque se mira todo, caja, contratación entonces requiere un equipo de auditoría grande, y no se puede determinar en el tiempo cuanto puede valer, por eso son costosas porque no se conoce cual es el final del trabajo, pero tampoco el tiempo, pueden requerirse especialistas, porque si se cree que hubo malos manejos el auditor tiene que curarse de que sus papeles de trabajo deben ir a un juzgado, entonces vienen las partes demandadas y el demandante, eso va a juicio, van a estrados judiciales y preguntan quien hizo el informe, el auditor y su respaldo son los papeles de trabajo y debe estar muy seguro de lo que encontró, sus soportes de que hubo mal manejo, para entrar después a tomar demandas judiciales, es mas o menos la diferencia.

Presidente. Sigue el doctor Juan Sebastian Herrera, vamos a leer su hoja de vida y después él hará su presentación. Recuerden que contaremos con un espacio de 15 minutos entre lectura e intervención, seguido de una ronda de preguntas.

Secretaría. A continuación, leeré la hoja de vida del señor Juan Sebastián Herrera, candidato a revisor fiscal.

Contador público de la universidad de la Salle, con tarjeta profesional, especialización en revisoría fiscal de la universidad externado de Colombia, especialización en auditoría forense de la universidad externado de Colombia. Con amplia experiencia en NIIF, con alto sentido de responsabilidad y eficiencia, experiencia como profesional independiente, prestando mi experiencia a compañías de diferentes sectores de la economía, en conjuntos residenciales en la parte financiera, tributaria, contable y organizacional de revisión de causación de proveedores, facturación, administración, atención al cliente, auditoría interna en procesos y sistemas de calidad, preparación de impuestos distritales y nacionales, elaboración de medios magnéticos y presentación de información DANE, preparación y presentación de estados financieros bajo COLGAAP y NIIF. Manejo diversos programas contables SAP, ERP, SIGO, ELISA, WX Manager, SAM Systems, 7-Air, Epicor, PeopleSoft, Daytona, Cisco, World Office, SIGO propiedad horizontal, entre otros.

He participado en procesos de instauración de programas ERP, parametrización de información para el nuevo programa, con alrededor de 400 horas de estudio en NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

Capacitacion y conferencista, Estoy capacitado para asesorar a su compañía en el proceso de convergencia financiera en la que se encuentra el país. Mi formación académica y experiencia me considero una persona líder, idónea, capaz de asumir cargos con profundo sentido ético, profesional y teniendo en cuenta el sentido humano que esto conlleva. Mis mayores cualidades son mi alto sentido de responsabilidad y liderazgo para llevar a mi equipo al cumplimiento de metas y contribuyan a que la compañía logre sus objetivos y cada persona del equipo pueda desarrollar sus mayores cualidades profesionales en pro de su crecimiento,



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

En el transcurso de mi experiencia profesional en propiedades horizontales e tenido oportunidad de fiscalizar todo tipo de obras como las de mantenimiento de fachadas, impermeabilización, obras de ingeniería civil. Poseo un amplio conocimiento jurídico aplicado al derecho civil, comercial y laboral aplicado a los contratos que suscribe la copropiedad y que la copropiedad cumpla con los requerimientos legales del presente.

Para lo anterior y teniendo en cuenta la responsabilidad tan amplia que se tiene la revisoría fiscal, he constituido un equipo interdisciplinario compuesto por:

- Abogados expertos en propiedad horizontal, con énfasis en derecho civil, comercial y laboral.
- Un profesional con licencia en sistemas de gestión de seguridad y salud en el trabajo.
- Para la parte técnica cuento con un arquitecto, un ingeniero civil y un ingeniero hidráulico para soporte técnico.

Este equipo respalda cada uno de los conceptos y posiciones que asumo en el desempeño de mi trabajo como revisor fiscal.

Presentación candidato a revisor fiscal Juan Sebastian Herrera: Muy buenos días. Mi nombre es Juan Sebastián Herrera, soy contador público de la Universidad de La Salle, con especialización en Revisoría Fiscal y Auditoría Forense y soy una persona en constante capacitación. De hecho, el próximo año planeo iniciar la Maestría en Auditoría Forense en la Universidad Externado.

Actualmente, me encuentro habilitado como perito de la Fiscalía en temas de lavado de activos, enriquecimiento ilícito y delitos financieros. Y por lo tanto esta especialización me brinda herramientas muy importantes en el tema de prevención. Ya que en propiedad horizontal lo mas importante es prevenir. En propiedad horizontal muchos delitos financieros y no conozco el primer administrador que haya devuelto el dinero o que hayan pagado con cárcel porque son delitos excarcelables.

Desde 2004 hasta 2014 trabajé en firmas y empresas como KPMG y Servientrega, donde realicé la convergencia a NIIF.

Desde 2015 hasta la fecha, me he dedicado de lleno a la revisoría fiscal en copropiedades. Cuento con el equipo interdisciplinario que mencione en la hoja de vida porque el alcance de la revisoría fiscal en Colombia es todo, el cuidado de su patrimonio.

Si se pierden recursos en un contrato mal hecho, por ejemplo, el revisor fiscal podría ser responsable por no haber advertido a tiempo. Tengo un contrato con un equipo de abogados ya que en propiedad horizontal, lo jurídico es lo que previene, hacer un buen contrato garantiza por lo menos el inicio de un buen trabajo. Una obra civil de fachada en una copropiedad como esta, puede estar del orden de 700 millones de pesos y ese contrato debe quedar muy bien hecho, yo lo hago revisar de los abogados, del ingeniero civil y las observaciones se envían a la administración.

Asisto a la copropiedad, hago revisión física, participo en los comités de obra, superviso anticipos, cortes de obra y entregas. No permito irregularidades porque tengo el respaldo profesional para detectar fallas. Quiero poner toda mi estructura y experiencia profesional al servicio de esta comunidad. Mucha gracias.

Presidente. Se inicia la ronda de preguntas

Fernando Serrano. A1-503. ¿Cómo manejaría usted una situación donde la mayoría de los ingresos se recaudan en efectivo, por dificultades que se habrá de enterar y en que forma hace auditorías, manejo de caja para estar pendiente del adecuado manejo y cumple con las normas contables y los de auditoría en los informes que va a presentar?



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

¿Cómo maneja la independencia frente a las decisiones del Consejo de Administración?

Candidato a revisor fiscal. Dr. Juan Sebastián Herrera. El manejo de efectivo frente a una circunstancia extrema, que el conjunto tenga la cuenta embargada, ha pasado en algunas copropiedades, desde revisoría fiscal hay que establecer un procedimiento presencial, con arqueos cada 2 días, para garantizar con mi tarjeta profesional que no se va a perder dinero. Se entregan planillas de control al administrador, donde se relacione cada pago recibido, apartamento, monto y fecha y eso se constata en el arqueo, también se pediría la presencia del consejo de administración, para que sea testigo del arqueo, el cual incluye conteo de billetes y monedas, dejando los arqueos sellados y en un sobre, porque así funciona el tema de seguridad. Y tendría que hacerlo porque mi tarjeta profesional esta expuesta en caso de pérdida de dinero.

Ahora, con el consejo de administración, el alcance de la revisoría fiscal, esta en el cuidado del patrimonio de los copropietarios, el consejo de administración puede o no estar de acuerdo con la situación. Como revisor fiscal establezco una posición con base en el estudio jurídico que he realizado. Mi posición no es de pelea con el consejo de administración, y como revisor fiscal y ente independiente tengo la posibilidad de realizar unos procedimientos de auditoria, de establecer una posición profesional con el criterio mio y el de los abogados.

Uno tiene que entrar a analizar si el criterio que uno esta dando va a afectar de forma importante a la copropiedad y si el consejo no la quiere atender, la ley le da al revisor fiscal la potestad de convocar a asamblea extraordinaria e informar lo que tenga que informar.

Como profesional haría un acuerdo con el consejo para asistir a las reuniones del consejo. Por supuesto el consejo tiene toda la independencia de trabajar y en mí tienen un profesional que tiene un apoyo y una estructura muy importante en la cual se puede apoyar el consejo de administración a la hora de ejercer su veeduría. El consejo de administración ejerce una veeduría. Se hacen recomendaciones al consejo de administración, de que no lleguen a coadministrar, existen unos roles en la copropiedad que están definidos. El administrador se contrata para que administre, el consejo de administración se elige por asamblea. Yo no fiscalizo al consejo de administración, pero si se le puedo decir ojo porque en esto se esta extralimitando.

Soy una persona que responde las llamadas, mi número de teléfono queda a disposición de toda la asamblea, cualquier propietario se puede comunicar conmigo igualmente el consejo de administración. Evidentemente si no puedo contestar siempre devuelvo la llamada o si me citan por una situación urgente yo asisto, porque hay una responsabilidad.

María Teresa. B1-203. Usted habló sobre su experiencia frente a las NIIF. ¿Cómo podría contribuir su conocimiento en NIIF a nuestro conjunto, considerando las coyunturas actuales? Además, ¿puede mencionar dos casos de éxito donde haya implementado estas normas en propiedad horizontal.

Candidato a revisor fiscal. Dr. Juan Sebastián Herrera. Efectivamente, las NIIF llegaron a Colombia y ya están en vigencia a nivel mundial para que las entidades financieras se puedan organizar, esto debe ser complementado con unos procedimientos. Algo que falta mucho en propiedad horizontal son procedimientos: de pagos, de cartera, de contratación; esos procedimientos complementan la estructura de las NIIF porque las NIIF les brinda unas políticas del manejo de la información financiera y las vuelven universales

DIAN

Donde yo he llegado lo que se hace es recomendar los procedimientos, estos son los que ayudan a controlar la información de la copropiedad.

Frente al tema de implementación las estudié desde el año 2011, y tuve mucho trabajo del 2012 al 2014 en implementación de NIIF e hice implementación a pequeñas y medianas empresas a por lo menos unas 30 copropiedades y se vendía la implementación con capacitación en donde se hacía la recomendación de procedimientos.

Frente a casos de éxito, esas implementaciones están vigentes todavía pero el éxito es mutuo, la copropiedad tiene que tener la voluntad de atender lo que uno le esta recomendando, si uno recomienda que el procedimiento de cartera es cada 90 días, de enviar a prejuridico a jurídico es porque la experiencia me lo está dando. Si la copropiedad lo quiere acoger, lo acoge, si no lo quiere acoger hay es donde esta la situación.

Diana Bohorquez. 17-302. ¿Cómo llegó su hoja de vida a este proceso?

Candidato a revisor fiscal. Juan Sebastián Herrera. Estoy inscrito en diferentes grupos de WA, la revista propiedad horizontal también y en Facebook también hay grupos, en esos grupos las copropiedades colocan sus convocatorias y yo me postulé entre los meses de enero y marzo. No conozco a nadie en la copropiedad.

Presidente. Damos la palabra al Revisor fiscal saliente Jairo Barbosa.

Revisor fiscal saliente Jairo Barbosa. Señores asambleístas, deseo tomar unos minutos para despedirme formalmente. Primero, agradecerle a cada uno de ustedes por la paciencia, con los aciertos y desaciertos y la colaboración que me brindaron durante mi gestión. Agradezco también a los diferentes consejos de administración con los que trabajé.

Esta experiencia fue muy enriquecedora en lo profesional y personal. Aprendí mucho de esta copropiedad, con todas las particularidades que ustedes ya conocen.

A mi colega entrante, le deseo muchos éxitos en su gestión. A cada uno de uds será en una próxima oportunidad. Muchas gracias.

Presidente. Gracias por su servicio y éxitos en su trabajo.

Se informa a los asambleístas que procederemos con la votación para la elección del nuevo Revisor Fiscal. Se recuerda la forma de votación.

Fernando Serrano. A1-503. Solicito a la mesa directiva que se certifique que ninguno de los miembros del Consejo de Administración está votando con poderes. La normativa indica que un consejero puede votar a título personal, pero no puede representar a otros mediante poder.

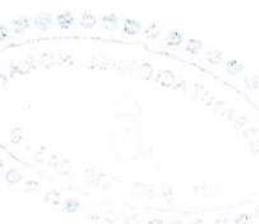
Carlos Alberto Pinto. 15-403. Solicita que, dentro de la opción de votación, se incluya la posibilidad de voto en blanco o manifestación de abstención en caso de que un propietario no esté de acuerdo con ninguno de los candidatos.

Presidente. Se incluye el voto en blanco como una opción válida.

Se verifica públicamente que ningún miembro del Consejo esté votando con poderes.

Consejeros presentes:

- Hernando Rojas. 8-504
- Farid Rumi. B2-503



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

- María Teresa Camar. B1-203
- Helda Rodríguez. 18-501.
- José Niño. B2-201. No presente, pero registrado sin representar a otros
- Ricardo Cortés. 7-303. No presente, pero registrado sin representar a otros
- Marta Lucía Pardo. B2-403. Aclara que e apto es propiedad de 3 hermanas y Marlene Pardo es una de ellas

Se confirma que ninguno de los consejeros está votando con poderes, cumpliendo con la normativa vigente.

Presidente. Se realiza la votación para elección del Revisor Fiscal período 2025-2026. Y la pregunta es: ¿A quién elige usted como Revisor Fiscal para el período 2025-2026?

1. Carlos Hugo Sánchez Ramos
2. Juan Sebastián Herrera
3. Voto en blanco

Resultados de votación:

Opción	Cantidad	Coefficiente
#1	50	20.57%
#2	92	37%
#3	0	0%
Total =	142	57.57%

Por lo tanto, es elegido como Revisor Fiscal para el período 2025-2026 el señor Juan Sebastián Herrera, al obtener la mayoría de votos con el coeficiente más alto.

Presidente. Acto seguido, se le concede la palabra al asesor jurídico de la copropiedad Dr. Jairo Moya

Asesor jurídico. Dr. Jairo Moya. Dejo constancia de que lo que voy a expresar en este informe, queda autorizado para ser grabado por la grabación oficial de la asamblea. No autorizo a que personas particulares graben mi intervención. Esta intervención no puede ser utilizada sin mi autorización ante estrados judiciales, de ninguna forma. Porque es uno de los elementos con los que tenemos que tener muchísimo cuidado porque estamos afrontando 2 procesos: uno en materia penal que todavía tiene reserva sumarial y esa reserva sumarial demanda respeto a los trámites judiciales y segundo un proceso civil, que a pesar de que ya tiene sentencia, voy a explicar ahora, en materia civil la sentencia de un proceso ejecutivo no termina un proceso ejecutivo. Todos pueden entrar a la rama judicial con el número del proceso y entran y miran el estado. Que quede absolutamente claro que esta intervención solo puede ser grabada con el objeto de la asamblea nunca por personas particulares y si lo hacen no está autorizado para utilizarse en materia judicial. Esto también significa, que la contraparte en minutos va a saber lo que yo estoy diciendo, así que tampoco tengo ningún problema, no voy a hablar de nada oculto, porque en derecho no hay nada que sea oculto.

Inicialmente la búsqueda del consejo de administración se refería a solicitar una asesoría técnica-jurídica para retomar un proceso penal que se había instaurado ante la fiscalía general de la nación, ese proceso duró en el anaquel digital 18 meses quieto, lo que significó que pasaran multiplicidad de fiscales porque ustedes conocen que en la fiscalía general de la nación el movimiento de los fiscales es absolutamente mortal. El proceso estaba en el anaquel, no tenía

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

movimientos desde la muerte del colega que presentó la denuncia penal. Incluso me enteré que hasta una fiscal que manejo el proceso también falleció. Espero que no me pase nada.

Yo hablo de una manera cotidiana, normal, para que nos entendamos. Fallecieron las 2 personas por causas naturales, no extraprocesales y sin embargo el proceso estaba quieto en el anaquel, eso era gravísimo porque yo lo primero que intuí era que el proceso lo habían archivado. Uno de los elementos fundamentales es la inactividad procesal es el archivo de los procesos; entonces lo primero fue buscar que el proceso estuviera activo, había un gravísimo problema, ustedes tienen un grave problema de información: multiplicidad de documentos no sistematizados ni organizados, hoy en día lo físico no se utiliza para nada, todo es digital, lo primero que hice cuando me entregaron 3 AZ's de documentos desorganizados. Sistematice en mi oficina, organice la documentación de 2 procesos: el ejecutivo y el penal.

Del proceso penal únicamente encontré una larga denuncia penal que presentó el colega con una serie de documentos, pero él solicitó oficiar al juzgado ejecutivo para que le enviaran el expediente que es muy grande. El problema era que el número del proceso no estaba claro porque tenían varios números de procesos y yo me puse a investigar hasta que encontré, el proceso está unificado en una sola fiscalía, por reserva sumarial no les voy a decir en que fiscalía se encuentra. Cuando empecé a buscar al señor fiscal, para llevarle los poderes físicos para ubicar un primer acercamiento con el señor fiscal, no lo encontré. Al señor lo habían acabado de nombrar, no tenía ni siquiera despacho, estaba por allá en un cubículo hasta que lo encontré. En un sistema que aparece en la fiscalía, pueden con el número del proceso encontrar que el proceso está activo y que fiscalía lo tiene. Ubiqué al fiscal le entregué la documentación y lo acababan de nombrar y no sabía siquiera que el proceso existía, entonces grave la situación.

Mi estrategia en ese proceso es 1. Reactivar el proceso que ya se reactivó. 2. Acopiar al fiscal todos los elementos materiales probatorios necesarios para que realice una imputación que es el trámite que tiene que hacer y 3. Como defensor de víctimas que estoy representando a la copropiedad yo tengo que actuar de consuno con el fiscal, eso es lo que se debe hacer.

Desde el mes de noviembre se reactivó el proceso hice varias solicitudes tuve una entrevista con el técnico judicial, durante la entrevista se le entregó una información fundamental para que próximamente el señor fiscal que, ya se lo pedí, ordene un trámite para escuchar testimonios de un nuevo grupo de personas que el consejo de administración me suministró con los datos de contacto para que el investigador los cite a entrevista. Una vez los cite a entrevista. Ya con los documentos solicite la imputación, pero ojo, ¿quién decide si va a imputar el caso? El señor fiscal, yo como representante de víctimas mi obligación es suministrarle los insumos y convencerlo jurídicamente de que proceda a la imputación.

Es indudable que en el proceso penal no tenemos otro camino, sino que, si hay imputación irnos a juicio, nosotros, no creo que vayamos a conciliar absolutamente nada pero eso son cosas que van a suceder hacia futuro. En este momento el estado del proceso penal es el que les acabo de indicar, estamos pendientes de realizar entrevistas de testigos que ya están determinados e identificados por el señor fiscal y hace como unos 15 días. Eso toca presionar por lado y lado, en materia penal usted mete el memorando digital y va y le hace la visita al señor fiscal para presionar el movimiento.

Entonces el señor Rodríguez Yepes ya sabe lo que estamos haciendo.

¿A dónde vamos en ese proceso? Hasta el final.

¿Cómo finaliza un proceso penal? Con una sentencia.

No va a ser ni mañana, ni en 2 meses. Ese proceso se instauró en 2018 y duró 18 meses quieto, eso es gravísimo, porque además tengan en cuenta en la característica que yo le planteo, cuando cambian de fiscal usted tiene que coger al fiscal nuevo y decirle hemos hecho esto y esto. Es una complicación que tenemos los abogados litigantes, el cambio constante de fiscales. Y como les digo, el objetivo es, hasta el final. Lo que significa que seré el apoderado de ustedes hasta el final.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Alguien me preguntaba ¿que posibilidad de éxito hay? Le dije si yo no estuviera convencido yo no estaba sentado acá. Porque sería muy triste decirles, eso no hable carreta, hay no hay nada. Yo considero que de acuerdo al análisis que he hecho es factible que un proceso tenga éxito. Los procesos tienen contingencias, nadie puede decirles que un proceso se va a ganar al 100% eso es una violación al régimen disciplinario. La tarea del abogado es poner todo el empeño profesional y personal para llegar al objetivo.

El segundo aspecto en el que llego a asesorar a la copropiedad y eso es posterior y como consecuencia del análisis. Alguien me preguntaba ¿porque razón usted hace un contrato para un proceso ejecutivo que ya tiene sentencia? Les explico: el proceso ejecutivo por el cual ustedes están en un trámite procesal y tienen vigentes unas medidas cautelares, de las cuales no se debe hablar en una asamblea; cuando ustedes hablen de temas de ese proceso no se debe hablar absolutamente nada. El proceso esta vigente, el proceso esta en trámite no se ha acabado y el comportamiento procesal de nosotros como demandados depende de la estrategia jurídica del abogado. Por favor no se debe hablar de los procesos en una asamblea este no es el evento, este no es el lugar. El comportamiento de la copropiedad frente a una medida cautelar es de la absoluta reserva debida. Porque les voy a explicar, el proceso ejecutivo lamentablemente después de muchos años he llegado de que a ustedes les falto o hubo ausencia de defensa jurídica- técnica. Ustedes pueden tener una defensa jurídica, pero de ahí a tener una defensa jurídica técnica, hay diferencia. ¿Que es la defensa técnica? Es idoneidad. Es posible que una nulidad por la ausencia de esa defensa técnica jurídica, pueda existir. Ojo que el Dr. Yepes ya debe saber que estamos pensando. Todo lo que podamos hacer para defender a la copropiedad, lo vamos a hacer.

En el proceso ejecutivo se presentó una anomalía técnica que generó que un contrato con un montón de anomalías, se convirtiera en un título ejecutivo, ¿como fue la reacción mágica? Un contrato absolutamente mal redactado supremamente leonino o sea tramposo, termino siendo un título ejecutivo. En el cual tenían una clausula penal exorbitante de 1.200 salarios mínimos por un servicio jurídico que no costaba más de 50 millones de pesos. Los ilustres colegas no hicieron nada, lo único que actuaron fue en una audiencia de conciliación y saben cuanto vale actuar en una audiencia de conciliación, un salario mínimo legal mensual vigente.

O sea que la única acción procesal vigente de los señores ¿saben cuanto costo? Alrededor de \$1.600.000. Ese es el diagnóstico de lo que paso con el famoso contrato. Pero resulta que el contrato se convirtió en un título ejecutivo porque además de eso una persona fue a reconocer el documento en una audiencia pública sin la asistencia técnica debida. Que significa ¿sin la asistencia técnica debida? Es indicarle conteste así, diga así, el abogado no es para echar carreta, el abogado es para asesorar.

El señor que fue a la audiencia a reconocer el documento se le olvido que podía llevar un abogado y que el abogado podía orientar las preguntas.

El otro punto es que después de que ese documento es reconocido en audiencia pública ante un juez de la república, libran mandamiento de pago. ¿Qué es un mandamiento de pago? Usted tiene que pagar 1.200 millones de pesos porque el titulo lo dice.

Ese título tiene tres elementos: tiene una obligación actual, expresa y exigible.

Y entonces el juez libra mandamiento de pago y la defensa técnica comete, a mi criterio, otro error, que contesto la demanda solo a través de excepciones y no interpuse recurso contra el auto que libran mandamiento de pago.

El documento que considero el juez que prestaba merito ejecutivo para cobrar \$1.200.000, a mi criterio, no lo representaba, ¿Y que tenía que hacer? Dentro de los 3 días siguientes de la notificación, interponer recurso de reposición y apelación. Porque es que la reposición puede decir



DIAN

el juez eso presta merito ejecutivo, pero si lo sube al Tribunal, el resultado podría haber sido diferente. Cometio ese error, no lo subio. Los dejó sin ese elemento de defensa que a mi criterio era fundamental, las excepciones dictan sentencia en los procesos ejecutivos, el proceso no tiene una sentencia visible, se llama auto que ordena seguir la ejecución.

Hay una señora que pregunta ¿porque asumo un proceso que ha terminado? No, el proceso no ha terminado, porque el proceso ejecutivo termina de 2 formas: por conciliación o pago total de la obligación. Y ustedes no han pagado que yo sepa, ni creo que vayan a pagar, pero si les han quitado alrededor de \$145 millones, hay medidas cautelares vigentes en contra de las cuentas de la copropiedad y el señor Rodríguez Yepes, está desesperado porque quiere seguir el embargo, inicio en el proceso ejecutivo un incidente para solicitar sanción a los administradores porque no están dando cumplimiento a la orden de embargo.

Por eso, la estrategia de que vamos a hacer en el embargo no es un asunto público, las estrategias hasta al consejo le cuento, pero por la reserva que tengo desde el punto de vista constitucional, si mi estrategia funciona, perfecto, pero que quede claro, alguien comentaba en la reunión que el abogado les dijo esa es mi estrategia, pues se equivocó porque terminaron embargados y con una sentencia de mas de \$1.200.000. Eso lo pueden ver en la página, en el proceso ejecutivo el señor solicitó la sanción, ustedes han guardado silencio en todo ese proceso ejecutivo y en derecho no se puede guardar silencio, el que calla otorga. Entonces alguien me preguntó y yo le dije ustedes no pueden dejar el ejecutivo quieto ni por el verraco, ese ejecutivo hay que meter abogado y estar pendiente del proceso, hay que monitorearlo, pero además hay que saber lo que está pasando. El proceso, Señor Rodríguez entró al despacho el 12 de mayo para dar fallo sobre un incidente que presento él, pero que dice en el incidente que no ha podido continuar el embargo porque aquí están esquilmando una orden de carácter judicial, pero eso no es ninguna denuncia penal por fraude procesal. Eso es un incidente que solicita una sanción. Hasta hoy no existe ninguna denuncia penal por fraude procesal y si la colocan pues nos defenderemos. Les explico este es un asunto bien técnico, las personas naturales son las que incurrn en delitos, las personas jurídicas solo a través de unas entramadas jurídicas pueden cometer delitos. Entonces a quien podrían eventualmente instaurar una denuncia penal por fraude a resolución judicial es al representante legal y ustedes ya saben como se puede defender un representante legal, pero no existe. Existe un incidente en trámite en el juzgado de ejecución, ese incidente yo lo conteste, porque como les decía ustedes no pueden quedarsen callados. Porque ustedes han puesto la cabeza así, para que les den y les den y les den. Hablando cotidianamente han agachado la cabeza para que les den. Y no se han defendido, lo más importante de manera idónea, yo no me las se todas, pero voy y leo, para eso están los libros.

Además, hasta un abogado que ofrezca una asesoría errada, también tiene una responsabilidad. En síntesis, las estrategias jurídicas no son públicas, se van a manejar al interior del consejo de administración y por favor lo que hablen acá también tienen que tener claro que los procesos están en trámite, ¿eso que significa? No preguntas.

La explicación que se les dio es clara y expresa, y mi presencia hoy es porque no pude asistir a la asamblea porque estaba enfermo lo intente tecnicamnete de modo virtual, no funciono, por aí escuche alguien que el informe era apena preliminar, por eso vine hoy de manera personal a presentar el informe, aquí estoy y muchas gracias por su atención.

Hernando Rojas. 8-504. Quiero agradecer inmensamente a Jairo Moya, quien, como bien sabe, no le gusta que lo llamen 'doctor' porque no lo es. Es una persona idónea, que ha mostrado transparencia desde que se formó este Consejo 24-25. Este proceso llevaba ya entre 16 y 18 meses estancado, y el riesgo de que se viera afectado era inminente. Afortunadamente, con la ayuda del doctor López y las reuniones que realizamos, logramos contar con este gran profesional, que es intachable no tiene ningún tipo de problema en su carrera en su tarjeta.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Lo único que pedimos es que respetemos su solicitud de mantener el silencio respecto al proceso, tal como él lo indicó. El proceso ya ha comenzado y se encuentra en marcha; ya hay citaciones y varios avances, y el resto es confidencial.

Les agradezco a todos por haberlo escuchado, y cualquier novedad o información relevante, él nos la comunicará con mucho gusto. Gracias nuevamente, Jairo, y a todos ustedes por su atención.

Gustavo Sánchez. 17-401. Quiero expresar mi agradecimiento al Consejo y a la administradora porque he visto el esfuerzo, el empeño y el interés; una persona que ha trabajado hasta la noche, no es fácil ser parte de un consejo y de una administración para mantener el conjunto como está. Vamos trabajando se esta viendo el esfuerzo y démosle un aplauso.

Presidente. Propositiones y varios.

Logística. Vamos a proyectar en pantalla los puntos que ustedes enviaron. Las propuestas están organizadas en diferentes bloques: en mantenimiento tenemos 14 sugerencias, proyectos hidráulicos, comité de convivencia y temas relacionados con parqueaderos.

Secretaria. Con la sra administradora se acordó que primero va la propuesta de cartera, adelante sra admistradora.

Administradora Aida Granada. Se propone rebajar el 50% de los intereses a las personas que están en mora en este momento y darles un plazo de 90 días calendario para que se pongan al día y cubra todas sus obligaciones. La persona que se encuentre solucionando temas jurídicos simplemente debe llevar el acta de lo que se decidió en asamblea y organizar su tema jurídico con los entes con los que tenga demandas y ella misma pagar el tema de los abogados porque ya se les está rebajando el 50%.

Esta propuesta tiene como objetivo recuperar los dineros de la cartera, los cuales se destinarán a los asuntos más urgentes de la propiedad. Como mencionamos en la Asamblea, también corresponde a esta, decidir en qué se utilizarán esos recursos.

El problema es que muchas veces se habla de la cartera y su recuperación, pero, ¿en cuánto tiempo se podrá hacer? Los procesos de cobro son largos, y muchos de los inmuebles con estos problemas tienen procesos previos. Si aceptamos esta rebaja de intereses, podemos asegurar que al menos el 80% de la cartera se recupere en un tiempo razonable y se podrá utilizar para resolver los temas urgentes de la propiedad.

Presidente. Esta es la propuesta que queremos discutir. Estamos dispuestos a recibir comentarios y proceder con la votación si todos están de acuerdo. Gracias a todos por su participación y colaboración.

Adinistradora Aida Granada. Por eso hago mi propuesta. Me gustaría que las personas que quieran intervenir lo hagan, pero les recuerdo que, por favor, limitemos las intervenciones a dos o tres preguntas por propuesta, para no extendernos innecesariamente.

Presidente. En propositiones y varios, los temas están agrupados por bloques. Si tratamos cada uno individualmente, podríamos extendernos hasta las 5, 6 o incluso 7 de la noche. Por eso propongo que, aunque todos los puntos son importantes, el tema de cartera debe tratarse primero, dado su impacto.



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Cada propuesta será leída y considerada según su relevancia, pero no se votará automáticamente. Solo se someterán a votación aquellas propuestas que la Asamblea considere pertinentes. ¿De acuerdo?

Edgar Serrano. A1-503. Una moción de procedimiento. Esta metodología que hizo la administración es para facilitar el manejo de la información para tomar decisiones acertadas. Las proposiciones y varios, por principio, no se votan, salvo que la Asamblea lo solicite expresamente. En ese caso, la decisión de someterlo a votación es autónoma de la Asamblea. Pero reitero, por norma general, estos puntos no se votan. Muchas gracias.

Silvia Perez. 16-302. *Proposiciones y Varios* no corresponde a un tema específico, por el contrario, es un punto dentro del orden del día que otorga la oportunidad a cualquier miembro de la Asamblea para proponer durante la reunión un tema cualquiera, alguno que el propietario considere necesario, es claro que este tema nuevo que se propone durante la reunión no está incluido en el orden del día y si no lo estaba, por expresa disposición legal, no se podrán tomar decisiones sobre el mismo.

María Teresa Camargo. B1-203. Estoy de acuerdo con lo que han expuesto tanto Edgar como Silvia. Mi sugerencia para todos los asambleístas es que, miremos el quorum y como es por bloque tenemos que votar en el tema de cartera, que ustedes saben que es una modalidad que se está usando incluso todos los bancos y entidades financieras porque se necesita recaudar el dinero, entonces si ustedes consideran y si tenemos quorum podríamos de una vez sanjar ese primer punto.

Alexandra Borja. B1-102. Frente a la proposición de la administradora, claro me parece importantísimo la recuperación de cartera, pero no podemos medir con el mismo racero a todos los deudores, el 50% me parece una medida interesante y si lo consideran procedente pero aquellos deudores morosos mínimos, de 1 mes 2 meses, que no tengan procesos judiciales en curso. Estos procesos de 18, 20, 30 millones de pesos, repito lo que dije en la asamblea anterior, rematen inmuebles; se remata un inmueble y empiezan a pagar todos. Pero no es justo que sigamos año tras año felicitando al deudor y siguiendo con esa cultura de morosidad. Entonces, considero que el 50% no debe ser para todos.

Guiomar Perdomo. 15-202. Me preocupa lo siguiente: siempre he pagado la administración con anticipación. Incluso, en una ocasión, pagué tres meses por adelantado. Para mi sorpresa, recientemente me informaron que debía más de \$600.000. Soy ordenada y guardo en el celular la fecha en que pago, inmediatamente miraron y hay si como yo tenía las fechas y los valores me dieron el paz y salvo. Pero, la Sra. inquilina a los 8 días me llama y me dice que tiene que hablar conmigo, vengo y me dice me da una pena con usted, yo siempre le he pagado la administración y el arriendo a tiempo, pero usted no ha pagado a mi me llegó la cuenta de cobro por 600 y pico, como yo tenía mi esposo tan grave (falleció hace dos meses), ella no se atrevió a contarme antes. Quede sorprendida porque ya había aclarado eso; me dieron el paz y salvo y a los 10 días vienen y le cobran a la Sra. Estoy preocupada q sea un mes que se equivoquen, pero 3 meses estamos mal. Yo, asistí a la asamblea anterior y pude votar sin problema. Espero que esta situación se aclare definitivamente.

Administradora Aida Granada. Primero, agradezco la intervención de la señora Guiomar, se esta revisando apoyados en el revisor fiscal, porque tenemos varias dificultades con el sistema y con la aplicación de los pagos, no solamente son ella, sino con varios residentes. Si se le ha vuelto a



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

llamar es porque estamos llamando a cada persona, para que nos digan como esta el estado de cuenta, debido a todas las anomalías que se están presentando, pero esto no es tema de esta asamblea, Pero si quiero dejarlo en claro que se esta llamando a cada persona. Inclusive en los próximos días van a recibir mas correos respecto a la aclaración de cartera.

Alexandra tiene toda la razón y es muy respetable esos apartamentos que tienen deudas tan altas precisamente no se han podido cobrar o rematar que es lo que debe ser. Esos apartamentos tienen otros procesos atrás y son procesos que son contra el Fondo Nacional del ahorro, contra el Banco de Bogotá, contra el Banco de Colombia. Esos procesos ya están corriendo y los procesos de nosotros como ese tipo de cobros de dineros que son importantes, así como lo dice Alexandra, son procesos que van a entrar después de que se haga ese remate porque después quedaran los remanentes, lo sabemos porque el anterior abogado nos ha colaborado depues de lo que expusimos en la asamblea anterior y nos ha dado cierta información, hemos podido consultar los procesos y a esos apartamentos lo que se pueda cobrar en realidad es minimo y vamos a entregar a recoger lo que quede.

Alexandra Borja. B1-102. Claro, existe la prelación de procesos. Sin embargo, el abogado que esté llevando el caso debería estar presente, tal como vino el anterior abogado, para darnos un reporte.

Entonces hay que hablar con él y hacemos parte dentro de esos procesos judiciales. Claro están primero los hipotecarios, pero nosotros como acreedores también podemos hacemos parte en esos procesos de tal manera que, si existen remanentes, hay vayamos entrando.

En cuanto a la propuesta, sugiero que el descuento del 50% de intereses solo se aplique a deudores con menos de seis meses de mora. Todos sabemos que la situación postpandemia ha sido difícil, pero es necesario establecer un limite.

Digno Morales. A2-402. Buenos días. Veo que la administración y el Consejo de administración tienen la voluntad de ayudar a los deudores que quieren ponerse al día, propongo que el descuento sea del 100% de los intereses. Así podríamos recuperar la cartera más rápidamente.

Oscar Bolaños. A3-304. Vivo en el conjunto desde hace más de 23 años. Mi propuesta es la siguiente: como los procesos de embargo suelen ir dirigidos al apartamento, sugiero que también se embarguen los parqueaderos. Estos tienen matrícula inmobiliaria independiente, y en muchos casos es viable afectar primero estos bienes.

Sé quiénes son los propietarios morosos y los he visto usar sus parqueaderos normalmente. Entonces, me pregunto si se puede iniciar embargos por ahí. ¿Podríamos vender esos parqueaderos para recuperar parte de la deuda?

Aclaración de la Propuesta de Recuperación de Cartera

Administradora:

La propuesta tiene los siguientes componentes principales:

1. Descuento del 50% de los intereses a todos los copropietarios en mora.
2. Plazo de 90 días calendario, contados a partir de hoy, para ponerse al día.
3. En caso de que el deudor esté involucrado en un proceso jurídico, deberá presentar el acta de esta asamblea ante el juzgado correspondiente y asumir los costos del abogado, de manera individual.
4. Se propone que una parte de los dineros recuperados se destinen exclusivamente a contratar asesoría jurídica especializada para apoyar el proceso de venta. Tengan en



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

El objetivo que el consejo y del comité de venta es tratar de sanear la comunidad.
Así finalmente decidamos que no queremos vender, esa es una posible decisión.
Pero lo que queremos de fondo es sanear la comunidad.

Silvia Pérez. 16-302. No estoy de acuerdo con el punto que establece que el copropietario debe llevar el acta al juzgado. Y que el que está demandado pague el abogado. Que presentación tiene que nosotros, como asambleístas, en un proceso que está en un juzgado que se lo tumben, o que no lo hagan o si lo hagan; cuando eso es un objetivo principal para que la gente pague. Yo no le veo presentación a eso, ahí tocaría hablar (la administración o el consejo) con el abogado que está llevando el proceso, que posibilidad hay de hacer eso o se pueda quitar de juzgado o el demandado pague lo que tiene que pagarle al abogado.
Sería contradictorio a lo que nosotros queremos que es, que se procese a la gente que no quiere pagar.

Presidente. Tiene razón, Silvia, nosotros no somos juristas. Cualquier gestión en juzgado debe ser llevada a cabo exclusivamente por los abogados correspondientes.

Fernando Serrano. A1-503. Una moción de procedimiento: estamos en el punto más álgido de la asamblea. Para facilitar el manejo de los temas, propongo que la Secretaría lea todas las proposiciones y sugerencias rápidamente, lo cual tomará unos 5 a 7 minutos.
Después de tener el panorama general, la Asamblea podrá decidir cuáles temas abordar, en lugar de discutir uno por uno de forma desorganizada. Si no, volveremos a quedarnos hasta las 6 o 7 de la tarde, como ya nos ha pasado. Esto también representa un gasto importante para la comunidad.

Cristina Espitia. 8-101. A mí me parece que para tomar una decisión financiera necesitamos cifras porque tenemos una cartera a 90 días, la pregunta es ¿cuanto representa eso? Que porcentaje dentro de toda la cartera, porque si estamos diciendo (a manera de ejercicio) es una cartera del 20% de toda la cartera y le vamos a rebajar el 50%. Una cartera de 1 mes vencida con intereses de mora, no representa nada. Pero estaban diciendo que esa plata sirve para tantas cosas, pero mi pregunta es; ¿Cuál es el valor? Si me dicen que vamos a rebajar el 50% yo si quiero saber cuanto representa para la comunidad, si estamos diciendo esperamos que eso sean \$10 millones, pues que la gente pague, porque muchos de los que estamos aquí, pagamos adelantado o pagamos a tiempo, entonces no hay equidad entre lo que queremos hacer yy beneficiar al conjunto y el problema en donde esta es, seguramente, en la cartera que lleva mas de 1 año.

Carlos Aguirre. 15-501. Estoy de acuerdo con lo dicho. Se necesita modificar lo que se quiere votar porque no se puede votar como está escrito ahí. Porque algunos están de acuerdo, otros no. Lo que menciono el vecino del tema del parqueadero, me parecio muy buena idea. Además, hay que ponerlo en cifras.

Sandra Patricia Mejía. A2-202. Hay 3 asambleístas que han hecho propuestas valiosas y no se han incluido: lo de los parqueaderos, lo del porcentaje y lo de las cifras. Y cambiar la redacción del numeral 2, porque no es entendible, si es plazo de 90 días. Toca hacer los ajustes.

Hernando Rojas. 8-504. A todos se les envió la información de cartera, todos debimos haberla leído. Entonces la cosa es que hay que leer y mirar cual fue la información que se envió y para eso tenemos un revisor fiscal y un contador y eso se hizo minuciosamente.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



Lo único que pedimos es que respetemos su solicitud de mantener el silencio respecto al proceso, tal como él lo indicó. El proceso ya ha comenzado y se encuentra en marcha; ya hay citaciones y varios avances, y el resto es confidencial.

Les agradezco a todos por haberlo escuchado, y cualquier novedad o información relevante, él nos la comunicará con mucho gusto. Gracias nuevamente, Jairo, y a todos ustedes por su atención.

Gustavo Sánchez. 17-401. Quiero expresar mi agradecimiento al Consejo y a la administradora porque he visto el esfuerzo, el empeño y el interés; una persona que ha trabajado hasta la noche, no es fácil ser parte de un consejo y de una administración para mantener el conjunto como está. Vamos trabajando se esta viendo el esfuerzo y démosle un aplauso.

Presidente. Propositiones y varios.

Logística. Vamos a proyectar en pantalla los puntos que ustedes enviaron. Las propuestas están organizadas en diferentes bloques: en mantenimiento tenemos 14 sugerencias, proyectos hidráulicos, comité de convivencia y temas relacionados con parqueaderos.

Secretaría. Con la sra administradora se acordó que primero va la propuesta de cartera, adelante sra admistradora.

Administradora Aida Granada. Se propone rebajar el 50% de los intereses a las personas que están en mora en este momento y darles un plazo de 90 días calendario para que se pongan al día y cubra todas sus obligaciones. La persona que se encuentre solucionando temas jurídicos simplemente debe llevar el acta de lo que se decidió en asamblea y organizar su tema jurídico con los entes con los que tenga demandas y ella misma pagar el tema de los abogados porque ya se les está rebajando el 50%.

Esta propuesta tiene como objetivo recuperar los dineros de la cartera, los cuales se destinarán a los asuntos más urgentes de la propiedad. Como mencionamos en la Asamblea, también corresponde a esta, decidir en qué se utilizarán esos recursos.

El problema es que muchas veces se habla de la cartera y su recuperación, pero, ¿en cuánto tiempo se podrá hacer? Los procesos de cobro son largos, y muchos de los inmuebles con estos problemas tienen procesos previos. Si aceptamos esta rebaja de intereses, podemos asegurar que al menos el 80% de la cartera se recupere en un tiempo razonable y se podrá utilizar para resolver los temas urgentes de la propiedad.

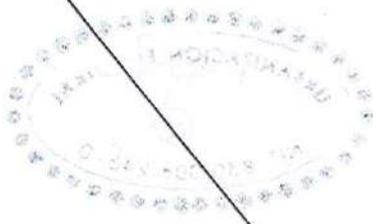
Presidente. Esta es la propuesta que queremos discutir. Estamos dispuestos a recibir comentarios y proceder con la votación si todos están de acuerdo. Gracias a todos por su participación y colaboración.

Administradora Aida Granada. Por eso hago mi propuesta. Me gustaría que las personas que quieran intervenir lo hagan, pero les recuerdo que, por favor, limitemos las intervenciones a dos o tres preguntas por propuesta, para no extendernos innecesariamente.

Presidente. En propositiones y varios, los temas están agrupados por bloques. Si tratamos cada uno individualmente, podríamos extendernos hasta las 5, 6 o incluso 7 de la noche. Por eso propongo que, aunque todos los puntos son importantes, el tema de cartera debe tratarse primero, dado su impacto.

DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



Cada propuesta será leída y considerada según su relevancia, pero no se votará automáticamente. Solo se someterán a votación aquellas propuestas que la Asamblea considere pertinentes. ¿De acuerdo?

Edgar Serrano. A1-503. Una moción de procedimiento. Esta metodología que hizo la administración es para facilitar el manejo de la información para tomar decisiones acertadas. Las proposiciones y varios, por principio, no se votan, salvo que la Asamblea lo solicite expresamente. En ese caso, la decisión de someterlo a votación es autónoma de la Asamblea. Pero reitero, por norma general, estos puntos no se votan. Muchas gracias.

Silvia Perez. 16-302. *Proposiciones y Varios* no corresponde a un tema específico, por el contrario, es un punto dentro del orden del día que otorga la oportunidad a cualquier miembro de la Asamblea para proponer durante la reunión un tema cualquiera, alguno que el propietario considere necesario, es claro que este tema nuevo que se propone durante la reunión no está incluido en el orden del día y si no lo estaba, por expresa disposición legal, no se podrán tomar decisiones sobre el mismo.

María Teresa Camargo. B1-203. Estoy de acuerdo con lo que han expuesto tanto Edgar como Silvia. Mi sugerencia para todos los asambleístas es que, miremos el quorum y como es por bloque tenemos que votar en el tema de cartera, que ustedes saben que es una modalidad que se está usando incluso todos los bancos y entidades financieras porque se necesita recaudar el dinero, entonces si ustedes consideran y si tenemos quorum podríamos de una vez sanjar ese primer punto.

Alexandra Borja. B1-102. Frente a la proposición de la administradora, claro me parece importantísimo la recuperación de cartera, pero no podemos medir con el mismo racero a todos los deudores, el 50% me parece una medida interesante y si lo consideran procedente pero aquellos deudores morosos mínimos, de 1 mes 2 meses, que no tengan procesos judiciales en curso. Estos procesos de 18, 20, 30 millones de pesos, repito lo que dije en la asamblea anterior, rematen inmuebles; se remata un inmueble y empiezan a pagar todos. Pero no es justo que sigamos año tras año felicitando al deudor y siguiendo con esa cultura de morosidad. Entonces, considero que el 50% no debe ser para todos.

Guiomar Perdomo. 15-202. Me preocupa lo siguiente: siempre he pagado la administración con anticipación. Incluso, en una ocasión, pagué tres meses por adelantado. Para mi sorpresa, recientemente me informaron que debía más de \$600.000. Soy ordenada y guardo en el celular la fecha en que pago, inmediatamente miraron y hay si como yo tenía las fechas y los valores me dieron el paz y salvo. Pero, la Sra. inquilina a los 8 días me llama y me dice que tiene que hablar conmigo, vengo y me dice me da una pena con usted, yo siempre le he pagado la administración y el arriendo a tiempo, pero usted no ha pagado a mi me llegó la cuenta de cobro por 600 y pico, como yo tenía mi esposo tan grave (falleció hace dos meses), ella no se atrevió a contarme antes. Quede sorprendida porque ya había aclarado eso; me dieron el paz y salvo y a los 10 días vienen y le cobran a la Sra. Estoy preocupada q sea un mes que se equivoquen, pero 3 meses estamos mal. Yo, asistí a la asamblea anterior y pude votar sin problema. Espero que esta situación se aclare definitivamente.

Administradora Aida Granada. Primero, agradezco la intervención de la señora Guiomar, se esta revisando apoyados en el revisor fiscal, porque tenemos varias dificultades con el sistema y con la aplicación de los pagos, no solamente son ella, sino con varios residentes. Si se le ha vuelto a



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



Alguien me preguntaba ¿que posibilidad de éxito hay? Le dije si yo no estuviera convencido yo no estaba sentado acá. Porque sería muy triste decirles, eso no hay nada, hay no hay nada. Yo considero que de acuerdo al análisis que he hecho es factible que un proceso tenga éxito. Los procesos tienen contingencias, nadie puede decirles que un proceso se va a ganar al 100% eso es una violación al régimen disciplinario. La tarea del abogado es poner todo el empeño profesional y personal para llegar al objetivo.

El segundo aspecto en el que llego a asesorar a la copropiedad y eso es posterior y como consecuencia del análisis. Alguien me preguntaba ¿porque razón usted hace un contrato para un proceso ejecutivo que ya tiene sentencia? Les explico: el proceso ejecutivo por el cual ustedes están en un trámite proesal y tienen vigentes unas medidas cautelares, de las cuales no se debe hablar en una asamblea; cuando ustedes hablen de temas de ese proceso no se debe hablar absolutamente nada. El proceso esta vigente, el proceso esta en trámite no se ha acabado y el comportamiento procesal de nosotros como demandados depende de la estrategia jurídica del abogado. Por favor no se debe hablar de los procesos en una asamblea este no es el evento, este no es el lugar. El comportamiento de la copropiedad frente a una medida cautelar es de la absoluta reserva debida. Porque les voy a explicar, el proceso ejecutivo lamentablemente después de muchos años he llegado de que a ustedes les falto o hubo ausencia de defensa jurídica- técnica. Ustedes pueden tener una defensa jurídica, pero de ahí a tener una defensa jurídica técnica, hay diferencia. ¿Que es la defensa técnica? Es idoneidad. Es posible que una nulidad por la ausencia de esa defensa técnica jurídica, pueda existir. Ojo que el Dr. Yepes ya debe saber que estamos pensando. Todo lo que podamos hacer para defender a la copropiedad, lo vamos a hacer.

En el proceso ejecutivo se presentó una anomalía técnica que generó que un contrato con un montón de anomalías, se convirtiera en un título ejecutivo, ¿como fue la reacción mágica? Un contrato absolutamente mal redactado supremamente leonino o sea tramposo, termino siendo un título ejecutivo. En el cual tenían una clausula penal exorbitante de 1.200 salarios mínimos por un servicio jurídico que no costaba más de 50 millones de pesos. Los ilustres colegas no hicieron nada, lo único que actuaron fue en una audiencia de conciliación y saben cuanto vale actuar en una audiencia de conciliación, un salario mínimo legal mensual vigente.

O sea que la única acción procesal vigente de los señores ¿saben cuanto costo? Alrededor de \$1.600.000. Ese es el diagnóstico de lo que paso con el famoso contrato. Pero resulta que el contrato se convirtió en un título ejecutivo porque además de eso una persona fue a reconocer el documento en una audiencia pública sin la asistencia técnica debida. Que significa ¿sin la asistencia técnica debida? Es indicarle conteste así, diga así, el abogado no es para echar carreta el abogado es para asesorar.

El señor que fue a la audiencia a reconocer el documento se le olvido que podía llevar un abogado y que el abogado podía orientar las preguntas.

El otro punto es que después de que ese documento es reconocido en audiencia pública ante un juez de la república, libran mandamiento de pago. ¿Qué es un mandamiento de pago? Usted tiene que pagar 1.200 millones de pesos porque el título lo dice.

Ese título tiene tres elementos: tiene una obligación actual, expresa y exigible.

Y entonces el juez libra mandamiento de pago y la defensa técnica comete, a mi criterio, otro error, que contesto la demanda solo a través de excepciones y no interpuso recurso contra el auto que libro mandamiento de pago.

El documento que considero el juez que prestaba merito ejecutivo para cobrar \$1.200.000, a mi criterio, no lo representaba, ¿Y que tenía que hacer? Dentro de los 3 días siguientes de la notificación, interponer recurso de reposición y apelación. Porque es que la reposición puede decir



DIAN®



el juez eso presta merito ejecutivo, pero si lo sube al Tribunal, el resultado podría haber sido diferente. Cometio ese error, no lo subio. Los dejó sin ese elemento de defensa que a mi criterio era fundamental, las excepciones dictan sentencia en los procesos ejecutivos, el proceso no tiene una sentencia visible, se llama auto que ordena seguir la ejecución.

Hay una señora que pregunta ¿porque asumo un proceso que ha terminado? No, el proceso no ha terminado, porque el proceso ejecutivo termina de 2 formas: por conciliación o pago total de la obligación. Y ustedes no han pagado que yo sepa, ni creo que vayan a pagar, pero si les han quitado alrededor de \$145 millones, hay medidas cautelares vigentes en contra de las cuentas de la copropiedad y el señor Rodríguez Yepes, está desesperado porque quiere seguir el embargo, inicio en el proceso ejecutivo un incidente para solicitar sanción a los administradores porque no están dando cumplimiento a la orden de embargo.

Por eso, la estrategia de que vamos a hacer en el embargo no es un asunto público, las estrategias hasta al consejo le cuento, pero por la reserva que tengo desde el punto de vista constitucional, si mi estrategia funciona, perfecto, pero que quede claro, alguien comentaba en la reunión que el abogado les dijo esa es mi estrategia, pues se equivoco porque terminaron embargados y con una sentencia de mas de \$1.200.000. Eso lo pueden ver en la página, en el proceso ejecutivo el señor solicitó la sanción, ustedes han guardado silencio en todo ese proceso ejecutivo y en derecho no se puede guardar silencio, el que calla otorga. Entonces alguien me preguntó y yo le dije ustedes no pueden dejar el ejecutivo quieto ni por el verraco, ese ejecutivo hay que meter abogado y estar pendiente del proceso, hay que monitorearlo, pero además hay que saber lo que está pasando. El proceso, Señor Rodriguez entró al despacho el 12 de mayo para dar fallo sobre un incidente que presento él, pero que dice en el incidente que no ha podido continuar el embargo porque aquí están esquilmando una orden de carácter judicial, pero eso no es ninguna denuncia penal por fraude procesal. Eso es un incidente que solicita una sanción. Hasta hoy no existe ninguna denuncia penal por fraude procesal y si la colocan pues nos defenderemos.

Les explico este es un asunto bien técnico, las personas naturales son las que incurrir en delitos, las personas jurídicas solo a través de unas entramadas jurídicas pueden cometer delitos. Entonces a quien podrían eventualmente instaurar una denuncia penal por fraude a resolución judicial es al representante legal y ustedes ya saben como se puede defender un representante legal, pero no existe. Existe un incidente en trámite en el juzgado de ejecución, ese incidente yo lo conteste, porque como les decía ustedes no pueden quedarsen callados. Porque ustedes han puesto la cabeza así, para que les den y les den y les den. Hablando cotidianamente han agachado la cabeza para que les den. Y no se han defendido, lo más importante de manera idónea, yo no me las se todas, pero voy y leo, para eso están los libros.

Además, hasta un abogado que ofrezca una asesoría errada, también tiene una responsabilidad. En síntesis, las estrategias jurídicas no son públicas, se van a manejar al interior del consejo de administración y por favor lo que hablen acá también tienen que tener claro que los procesos están en trámite, ¿eso que significa? No preguntas.

La explicación que se les dio es clara y expresa, y mi presencia hoy es porque no pude asistir a la asamblea porque estaba enfermo lo intente tecnicamente de modo virtual, no funciono, por ahí escuche alguien que el informe era apenas preliminar, por eso vine hoy de manera personal a presentar el informe, aquí estoy y muchas gracias por su atención.

Hernando Rojas. 8-504. Quiero agradecer inmensamente a Jairo Moya, quien, como bien sabe, no le gusta que lo llamen 'doctor' porque no lo es. Es una persona idónea, que ha mostrado transparencia desde que se formó este Consejo 24-25. Este proceso llevaba ya entre 16 y 18 meses estancado, y el riesgo de que se viera afectado era inminente. Afortunadamente, con la ayuda del doctor López y las reuniones que realizamos, logramos contar con este gran profesional, que es intachable no tiene ningún tipo de problema en su carrera en su tarjeta.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

La propuesta que esta ahí, si tuvieron la posibilidad de revisarla, es mas de \$380 millones, pero yo estoy seguro y si se pone a consideración yo si quisiera que se votara eso y si se gana bien y si se pierde bien. Hay que tener acción, no podemos quedarnos ahí, hay procesos que llevan mas de 1 año, hay procesos de 4, 5 o 7 años. Yo creo que es importante recoger un dinero para realizar algunas obras, esto estaba estancado y el consejo y la administración hemos hecho grandes esfuerzos para subsanar ciertos problemas que hemos tenido. Entonces quisiera poner esta proposición a votación, entonces en la próxima asamblea que traigan nuevas proposiciones, pero por eso era importante que enviarán las proposiciones.

Presidente. Hay cosas importantes y urgentes, vamos a hacer lectura de todo y vamos a ver lo mas importante que si no se trata ese tema se volverá urgente y urgente es sinónimo de desorden. Entonces vamos a dar lectura de todo.

Recordemos que, si no se gestionan los temas importantes ahora, todos se volverán urgentes, y lo urgente es sinónimo de desorden. Vamos a mantener el orden y trabajar por el bien común.

Secretaria. Lectura de Propuestas

Mantenimiento.

- El Consejo podrá estudiar el arreglo de las fachadas y para cuando.
- Impermeabilización de las plataformas.
- Las chapas de la entrada del bloque 1 cada 8 días deben cambiarse
- Pintura para los bloques.
- Fumigación frecuente.
- Seguimiento a los dueños de mascotas que permiten que sus animales hagan necesidades en los halls del bloque 16.
- En los interiores necesitamos lavado de tanques.
- Lavado de tanques.
- Fumigación en los pisos (hay presencia de babosas).
- Lavado de tuberías para evitar inundaciones en primeros pisos.
- Revisión del citófono.
- Iluminación a la parte trasera del conjunto no funciona, cuando lo arreglarán
- Impermeabilización, asfaltado plataforma, parqueaderos de administración para luego revisar y reparar vigas del mismo sector (motobombas).
- Quejas 4 y 5 piso no llega presión de agua.
- Pintura dentro de los bloques; los pisos están muy opacos.
- Arreglar una gotera que esta en el techo cae aguas por las escaleras hasta el primer piso quedan resbalosas las esaleras es mucho peligro.

Proyecto Hidraulico.

- Ante la duda en el costo real del Proyecto hidraulico se abra un proceso judicial para rendición de cuentas, en donde sea un juez quien determine responsabilidades y la comunidad pueda despejar esta duda por el unico medio idoneo existente,
- Que las personas involucradas en el contrato hidraulico se abstengan en formar parte del consejo

Comité de Convivencia.



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

- Personas que viven en el bloque B2, desaseo es terrible, sugerencia que los vecinos sean más cuidadosos en el aseo del interior.
 - Orden en las zonas verdes y refuerzo en la seguridad del ingreso al conjunto.
 - Alteración por perritos que ladran y aúllan durante mucho tiempo perturbando el sueño en el interior 7.
- Parqueaderos

- ¿Porque últimamente los parqueaderos para visitantes, siempre están ocupados y muchas veces hay carros al parecer de los vecinos de al frente parqueados en ese lugar por días y noches seguidas?
- ¿Cómo funciona lo del arriendo y quien lo aprobó?
- ¿Por qué hay tanta dificultad para lograr un parqueadero de visitantes? Están arrendándolos para personas que no viven en el conjunto.

Financiero

¿Que está pasando con la contabilidad, yo pago siempre anticipado y figura que debía \$614.300? El excedente cobrado de 4 meses por qué no aplicaron al mes de mayo. Lo van a aplicar a un certificado de libertad, eso no fue aprobado.

Administración Financiera vigencia.

Ejecución presupuestal

- Modificación y cambio con autorización del Consejo y registro en actas del consejo.
- Irrestringido cumplimiento de la ejecución como lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal, referente a montos y aprobación por 2 firmas.
- Reducción de gastos variables del 2025, en un 20%.
- Gestión mensual de saneamiento de cartera.
- Establecimiento de fondo de inversiones provenientes de los ingresos no corrientes, ¿por que conceptos? Por recolección de cuentas por cobrar con 80% del 2024 y 100% de años anteriores. Prejurídicos y jurídicos.
- Reclamaciones por pólizas de seguros.
- Aplicación de donaciones (SINAT y CSTB), automatización controles de acceso interventoria especial.
- Contratos de vigilancia, aseo y servicios generales, tercerización administrativos.
- Presupuesto 2026 general y de inversión.

Asuntos Jurídicos

- Contingencias de gestión demandas por tutelas de funciones DP, etc.
- Establecimiento de las pólizas de contratos de servicios asociados con administrador, por manejo de dineros hasta el 35% del presupuesto vigente y aprobado para el 2025.
- En servicios administrativos contador, secretaria y revisoría fiscal dentro de los servicios administrativos.
- Informe de Revisoría Fiscal – Año 2024, ver ítem temas jurídicos y legales.
- Servicios generales, demandas por tratamiento de datos, entrega de documentación y otros administración querellas casos ante la Junta Central de Contadores.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

- Contingencias con herencias, embargos, demandas y seguros en bienes privados.
- Reclamaciones cubrimiento riesgos seguros
- Asamblea General 2026 para el tercer sábado de febrero.

Valorización Comercial del Inmueble

- Señalización pintura permanente trimestre 2 y 4 de zonas perimetrales y separación de zonas de parqueo.
- Pintura de paredes del sótano – Fase 1.
- Reacondicionamiento de recepción con fondos de cuentas por cobrar, hasta un 20%.
- Cerca viva interna en los muros sobre la carrera 8A y calle 153.
- Implementación de reglamento de parqueaderos plataforma y sótano.
- Zonas privadas.
- Colgadero de bicicletas.
- Multas y sanciones.
- Implementación del manual de parqueaderos asociado con visitantes, carros, motos, tarifas
- Arrendamiento zonas del conjunto, tarifas.
- Tipología de vehículos
- Zona de cancha de futbol
- Delimitación con el Banco de Bogota, cerca viva
- Mantenimiento correctivo por cuadrantes a la plataforma

Convivencia

- Actualización y aplicación del manual de convivencia vigente.
- Arrendamiento responsabilidad de los propietarios en asuntos como caracterización del arrendador, servicios que incluye el canon, unidad y arrendamiento zona parqueo
- No existe servicio para parqueadero, moto y bicicletas
- Alianza con el conjunto Alto del Moral para temas de movilidad, ventas ambulantes, reductores de velocidad y señalización en la carrera 8A.

Proyectos Especiales

- Estudio jurídico y económico para la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal
- Auditoría forense del proyecto hidráulico con resultados
- Auditoría forense de la gestión administrativa en los años 2022, 2023 y 2024.
- Auditoría forense contrato y desarrollo del salón comunal.

Cartera

- Rebajar el 50% de los intereses por mora a todos los copropietarios con deuda, con un plazo de 90 días calendario a partir de la fecha.
- Los copropietarios que tienen procesos jurídicos deben presentar el acta de asamblea ante el juzgado y cubrir el costo del abogado.
- Destinar un porcentaje fijo del total recuperado por concepto de cartera morosa destinado a la contratación jurídica especializada, que apoye el proceso de venta

Cubiertas quintos pisos

- Se solicita aprobar que los propietarios de los quintos pisos cubran su terraza para evitar daños



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

- en los apartamentos a los vecinos de los cuartos pisos.
- El costo de la instalación de cubiertas será asumido por los propietarios de los apartamentos ubicados en los quintos pisos. Y los permisos de las autoridades competentes para realizar dicha obra.

Certificados de Tradición y Libertad

- Los certificados serán solicitados y cubiertos por la administración con los excedentes generados en las cuotas de administración correspondientes a los meses de enero a abril. De acuerdo con el Consejo de Administración, el valor que haga falta para cubrir este gasto será cubierto por la copropiedad.

Los anteriores son proposiciones y varios.

Presidente. Damos la palabra a quienes la han solicitado

Martha Castillo. B3-103. La secretaria leyó una cantidad de cosas que le corresponde a la administradora. Nosotros debemos votar es como por 5 cosas q de verdad nos interesan. Nos pidieron certificados de libertad en la antigua administración, ahí están. Los que hayan cambiado la cédula catastral se requerirán, los otros no.

Hernando Rojas. 8-504. Como acaba de exponer un copropietario hay parqueaderos y eso esta en la matrícula inmobiliaria, hay que actualizar eso y la administradora debe saber a quien le corresponde cada parqueadero, por eso es que hay que ponerlos al día. A hoy puede que existan 7 o 10 apartamentos de personas fallecidas, ¿quien esta ahí? Esa labor la va a realizar la administración. con esos dineros, es lo que dice aquí, para que no haya ninguna confusión con espere yo traigo el mio, el mio lleva 5 o 3 años. Entonces es unificado porque es una abligación de la administración tener el registro actualizado de todos los coprietarios.

Carolina Lizarazo. represento al 16-102. Entiendo que se deban actualizar los certificados. Pero la pregunta es ¿en la asamblea anterior no se votó, es un dinero que nos dieron que se iba a devolver, como retroactivo, hasta ahí quedamos claros. Entonces en proposiciones y varios debemos votar ese dinero que es de nosotros lo vamos a utilizar para ese fin, como no se aprueba hay que votar.

Juan Lopez Padilla. B1-304. Aclaró que su intervención anterior no iba dirigida a los nuevos consejeros, que elige la asamblea de este año, me referi a as personas sino a personas que han hecho mal manejo y en concreto a la obra hidráulica. Porque razón, porque dispusieron bienes de la comunidad, que en ningún momento he estado de acuerdo por eso denuncie aquí. Las bombas que entregaron yo iba a hacer una oferta hasta por \$5 millones por la que estaba funcionando. Respeto las decisiones que ya se tomaron y me acojo a ellas.

Carlos Alberto Pinto. 15-403. Sugiero que se saquen los certificados de libertad que tengan una fecha de expedición superior a 1 o 2 años.

Gloria Sandoval. 8-502. Tenemos que solicitar el certificado, entonces vamos a incurrir en doble gasto. El certificado vale \$20.900, Solo nos descontaron mayo, o sea los otros 4 meses ¿el descuento es solo \$20.900?. El descuento es como ciento algo



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Administradora Aida Granada. Los descuentos no son iguales en todos los apartamentos, recuerden que no pagamos la misma cuota porque pagamos de acuerdo al área de cada apartamento. En general, sumados lo que se descontó a cada apartamento no alcanzan a ser \$30.000, faltarían aproximadamente \$8.500 lo que falta para cubrir el costo de los 2 certificados. Porque hay que sacar 2 certificados: el del apartamento y el del yparqueadero. En el consejo se habló y se dijo que la propuesta venía solicitándoles que se tomaran los excedentes y que esos 8000 van a ser asumidos por la copropiedad. Ahora aquí se dice que vienen y traen los certificados, eso no es cierto para que nos decimos mentiras, si existen personas que ni siquiera miran su recibo de cobro de expensas y vienen a preguntar que fue lo que paso. Somos indisciplinados y el trabajo se aplaza.

Blanca Sánchez. B3- 503. Insistió en que el Consejo debe priorizar su gestión para avanzar en los temas pendientes. En cuanto a la cartera, no estoy de acuerdo en cuanto al descuento del 50% ya que estoy segura que hay muchas personas que tienen deudas de cartera lo pueden pagar y se han hecho los del oído sordo para pagar y es el colmo que si nosotros estamos al día o pagamos meses por adelantado y el descuento es mínimo no considero que debamos aprobar ese descuento. Es posible tener claridad sobre los dineros recaudados y asignarlos correctamente a los objetivos establecidos. Gracias.

Carlos Carrasco. 15-101. Me opongo a aplicar descuentos sobre los intereses. Tenemos el interés menor que exige la ley, tenemos el 1.5% y podríamos estar recaudando cerca del 3% que permite la superbancaria. Respecto al certificado, hoy firmamos con habeas data, y por ejemplo no he cambiado, ni he vendido. Ese dato sirve para actualizar lo que están pidiendo.

Fernando Serrano. A1-503. Para las personas que están solicitando una información tomen un dato, la cartera a 30 de abril es \$444 millones.

- A 30 días \$30.6 millones
- Entre 31 y 60 días: \$23.4 millones
- Entre 61 y 90 días: \$13.998 millones
- Más de 90 días: \$375.9 millones

Según datos suministrados por el conjunto. El administrador lo nombra el Consejo de Administración, no por la asamblea. Y quien es responsable de la administración frente a la asamblea es el consejo de administración.

Al representante legal lo elige el consejo, a quien se le debe pelear y a quien se le deben dirigir las cosas.

Por eso en el cuadro que presento, digo que son los objetivos del consejo de administración y Maria Teresa que fue compañera mía de consejo, sabe las dificultades que tenemos los miembros del consejo para hacer muchas cosas porque al administrador no se le da la gana hacerlo. Si ustedes miran eso y lo aprueban es una orden que tiene que cumplir el consejo y el administrador y por último quiero decir que es la primera vez que veo una luz en los aspectos jurídicos de este conjunto.

Yamile Cadena. A2-101. Con el informe que acabaron de darnos de la cartera morosa, está equivocado. Porque ya oí a una sra. que tiene el mismo problema mío, que le llegó una cuenta de cobro por un saldo que no está en mora. Ya se mandaron los recibos y de todas maneras el informe que el señor rindió, está incluido ahí las deudas que supuestamente existen y no son reales. No se a cuantos propietarios más, les esté pasando. Pero aquí ya somos 2 personas que nos están cobrando lo que no debemos. O sea que de los cuarenta y pico millones de pesos, cuanto es lo que es real.



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Presidente. Es muy valido lo que se ha dicho y se requiere una aclaración. Propongo que estaremos 5 minutos más y terminamos. Sugiere la administradora que hacemos una aclaración de esto y ya es trabajo que no nos corresponde. Sugerencia leamos lo que están enviando, porque pecamos por ignorancia.

Hernando Rojas. 8-504. Para mi es muy importante poner a consideración de la asamblea una problemática que tenemos los de los quintos pisos hace muchos años. Tenemos unas goteras, unas filtraciones que afectan a nuestros vecinos del cuarto piso. En esta situación llevo 3 o 4 años y les pido encarecidamente someter a votación una solicitud para que todos los 48 apartamentos que somos parte de los quintos pisos podamos techar las terrazas, es para mi urgente porque llevo varios años, cada vez me sale una y otra gotera y me toca arreglarle al apartamento del cuarto piso. Se realizó una encuesta y de esos 48, 36 estabamos de acuerdo. Cada propietario de quinto piso paga eso y se nos acaba ese problema. Gracias.

Secretaria. A la propuesta hecha por el señor consejero Hernando Rojas, quieo decirle que estuve revisando la escritura 1083 que es el Reglamento de la copropiedad y dice: "Capitulo 8. Mejoras voluntarias y o modificaciones físicas. A los bienes comunes no previstas en el presupuesto general de ingresos y gastos aprobado por la Asamblea General, se deberá presentar por parte del Consejo de Administración a la Asamblea General para su aprobación." Esta propuesta no esta siendo presentada por el consejo, es una propuesta de señor Rojas que puede ser muy interesante y que tiene que surgir un tramite, entonces para ese tramite y cumplir una serie de requisitos que deberíamos cumplir y ahi podriamos volver a presentarla.

Propietario sin identificar. Indica que si es necesario solucionar este problema porque el problema de humedad es bravo.

Secretaria. Gracias es muy importante conocer la problemática y como consejo y administración estamos para escucharlos y buscar dar respuesta. Sin embargo, tenemos que cumplir lo que establece la ley y la ley dice:

"Segundo. Con la presentación de la propuesta el consejo de administración adjuntará:

- o Los planos modificatorios incluyendo cortes y fachadas
- o Presupuesto de obra
- o Organización interna
- o Espacio a utilizar y
- o Época de la obra

Tercero. Toda la información anterior será distribuida a los copropietarios como anexos a la convocatoria a la Asamblea general con el fin de que los asistentes tengan suficiente tiempo para el estudio de la propuesta."

Podría seguirles leyendo, pero se que todos queremos irnos, entonces lo que quiero mostrarles son los requisitos que tenemos que cumplir y nosotros como consejo tenemos que ser muy rigurosos porque creo que es lo que ustedes como comunidad esperan de nosotros.

Además, debemos tener en cuenta que para aprobar este tipo de propuestas se requiere de mayoría calificada, lo que implica una validación previa del quórum necesario, para someter la propuesta a votación.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Carolina Pérez. 7-401. Propietaria de cuarto piso con afectaciones del 40% del apartamento con respect a las humedades. Viene siendo una buena propuesta, tambien es caracter de responsabilidad de los propietarios con las afectaciones a los cuartos pisos.

Tambien es parte de la administración porque sin el arreglo de la fachada no se puede generar el arreglo por parte del propietario y he tratado como en los últimos 5 años tratar de llegar a una conciliación de ese tema porque mi vecino es el ex.administrador, tengo esa afectación y no tengo forma de avanzar en el tema. Porque dependo de la evaluación que haga el conjunto sobre el arreglo de la fachada y el mantenimiento y dependo de que el propietario tenga disposición y voluntad de hacer los arreglos que le corresponde para que a mi me deje de afectar.

Si es necesario que se haga un proceso de arreglo a conciencia porque de que nos sirve que tengamos cartera morosa, la recuperemos, pero los apartamentos están vueltos nada. A unos los afecta a otros no, si unos tienen los medios para pagar, otros no, pero tenemos que ser consecuentes de que tenemos que ponemos en los zapatos de los demás. Pero hay personas que son pensionadas no tienen la capacidad de cumplir con todo. Como decían muchos han fallecido, están otras personas con la responsabilidad de los inmuebles y aprovecho para hacer una onnotación como reunión de propietarios las personas que tengan arrendados los apartamentos, ver que imagen se le esta dando a la copropiedad, colgar las ropas en las ventanas, las fachadas, el trato de las personas a las que ustedes les arriendan, es mantener un equilibrio, Porque los que somos propietarios tenemos que lidiar con ese tipo de cosas que no tendríamos por qué.

Fernando Serrano. A1-503. Solo lei un informe hecho por la administración. Voy a leer sobre si se pueden o no aprobar cargas económicas.

En Proposiciones y Varios no se pueden aprobar directamente cargas económicas como tal. Esta sección del orden del día se utiliza para proponer temas que no están incluidos en la agenda original, pero que los asistentes consideran importantes para la Asamblea. El proceso para aprobar cargas económicas dentro de una Asamblea, ya sea en porposiciones y varios o en otro punto de la agenda sería el siguiente:

1. **Propuesta.** Cualquier miembro de la asamblea puede proponer un tema que involucre una carga económica (por ejemplo, obras de mantenimiento, mejora en el sistema de seguridad, etc).
2. **Discusión.** La propuesta se discute en la Asamblea. Se explican los detalles de la propuesta, los costos involucrados, las razones por las cuales se considera necesaria y las posibles alternativas.
3. **Votación.** Una vez discutida la propuesta se procede a una votación, para que la propuesta sea aprobada generalmente se requiere la mayoría de los votos de los copropietarios presentes, según los estatutos o a la Ley de Propiedad Horizontal.
4. **Aprobación y ejecución.** Si la propuesta es aprobada se procede a su ejecución. En este caso la carga económica se asume por los copropietarios, según lo establecido en la asamblea.

Esto es una lectura no es mi opinión. Es lo que da la Inteligencia artificial sobre una pregunta que se le hace.

Silvia Perez. 16-302. Así como se están tratando los problemas de los quintos pisos, también deberían hablar de todos los pisos. A la fachada necesita múltiples arreglos y colocarle aleros para que las ventanas no se sigan pudriendo porque se filtra el agua, generando daños por humedad. La propuesta es buena pero se debería arreglar toda la fachada. Los patios interiors toca encerrarlos, traer una propuesta de verdad para aprobarla y hacerla.

DIAN®

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Juan López. B1-304. Con respecto a la propuesta presentada por el señor Hernando Rojas, considero que nos enfrentamos a una situación crítica, ya que estamos en temporada de lluvias y los daños pueden agravarse. El señor Rojas ha manifestado que realizaría los arreglos por su cuenta, con recursos propios. Si no hay erogación económica por parte de la copropiedad, considero que puede autorizarse, siempre y cuando cumpla con las normas establecidas en el reglamento de la copropiedad.

Administradora Aida Granada. Mientras terminamos de hacer las preguntas vamos a montar la pregunta con la que vamos a tomar la asistencia en este momento. Porque las personas que no asistieron tendrá multa del 50% por no asistencia.

Vamos a proceder con la última pregunta, que servirá para tomar asistencia oficial en este momento.

Esto se hace debido a que la Asamblea inició desde las 7:00 a.m. y aún continuamos aquí. Se recuerda que, según lo establecido por el actual Consejo de Administración, las personas que no asistieron tendrán una multa del 50% por inasistencia, conforme a lo acordado.

Por lo tanto, solicitamos a todos prestar atención. Vamos a cortar el uso del micrófono para este punto, y realizaremos la votación de asistencia. A continuación, se explicará cómo debe realizarse.

Blanca Isabel Pardo. 15-302. Propone que la auditoría de la obra hidráulica se realice a través de la revisoría fiscal y no del Consejo de Administración. Porque el consejo sería juez y parte. Porque hay miembros del Consejo que están cuestionados por dicha obra, no pueden ser, "juez y parte" del proceso.

Presidente. Se realizará la votación para registrar la presencia formal en la Asamblea General Ordinaria del día 24 de mayo de 2025.

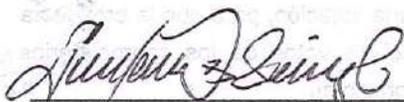
Se proyecta en pantalla la siguiente pregunta:

¿Estoy presente en la Asamblea del día 24 de mayo del 2025, siendo las 12:39 p.m.?

1. Si
2. No

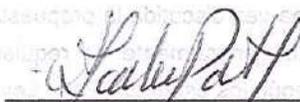
Siendo las 12:41 p.m. del día 24 de mayo de 2025, se declara formalmente cerrada la Asamblea General Ordinaria del Conjunto mixto el Moral.





Presidente.

Gustavo Sanchez – Int 17 apto 401



Secretaria.

Martha Pardo – Int B2 apto 403

Comité de verificación

Marcela Ramirez - Int 18 apto 403

Germán La Torre - Int 15 apto 402

Carolina Perez - Int 7-401