



**ACTA DE ASAMBLEA**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL VALLESUE ETAPA III**  
**NIT. 900.999.801-5**

**Fecha:** Domingo 29 de marzo de 2026  
**Hora:** 10:00 a.m.  
**Lugar:** Hotel Bachué – Girardot (Cundinamarca)  
**Modalidad:** Presencial

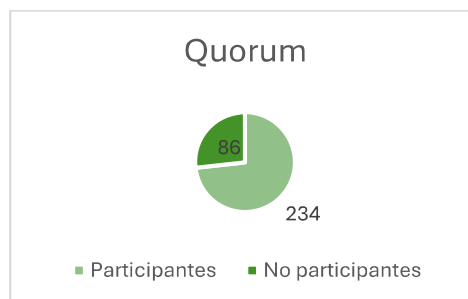
**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

**1. Instalación de la asamblea**

Se deja constancia de la instalación de la asamblea con la presencia de los copropietarios.

**a) Llamado a lista y verificación del Quórum**

Se da inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Vallesue Etapa III, siendo las 10:56 a.m. con una participación de 234 unidades que representa el 73.13 % del total de las unidades.



**b) Lectura y aprobación del orden del día**

## 1. Instalación de la asamblea

- a) Llamada a lista y verificación del quórum.
- b) Lectura y aprobación del orden del día.
- c) Elección del presidente y secretario para la Asamblea.
- d) Elección de la Comisión verificadora de la redacción del acta.
- e) Lectura y aprobación del Reglamento para la Asamblea.

## 2. Informes.

- a) Informe del Administración y el Consejo de Administración.
- b) Informe comité de convivencia.
- c) Dictamen del Revisor Fiscal.
- d) Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2025.
- e) Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2026.

## 3. Elección de órganos administrativos y de control.

- a) Elección del Consejo de administración periodo 2026-2027.
- b) Elección del Comité de convivencia 2026-2027

## c) Elección de presidente y secretario para la Asamblea.

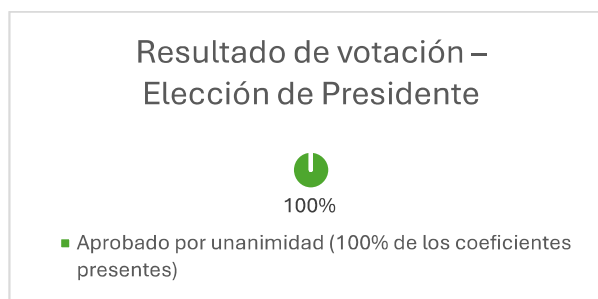
Se postula como candidato a la presidencia de la asamblea el siguiente copropietario:

- José Jacobo Angulo, Torre 1 – Apto 102, Bloque B.

Pregunta: **¿Aprueban como presidente de la asamblea a José Jacobo Angulo?**

Resultado de la votación:

- Aprobado por unanimidad.



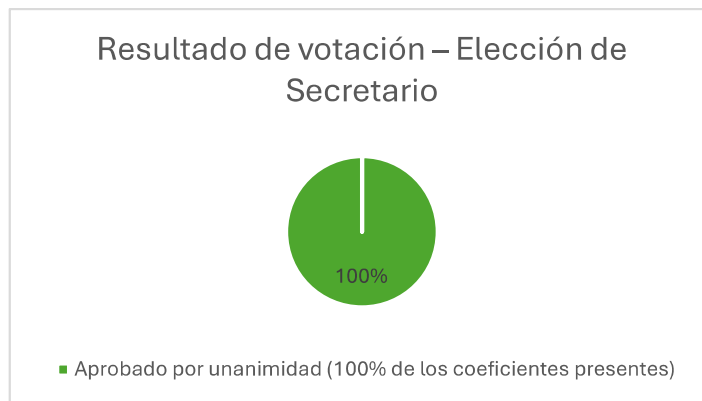
Postulan como candidato para secretario de la asamblea al siguiente copropietario:

- Ricardo Antonio Rico, Torre 2 – Apto 403, Bloque A.

Pregunta: **¿Aprueban como secretario de la asamblea a Ricardo Antonio Rico?**

Resultado de la votación:

- Aprobado por unanimidad.



**d) Elección de la Comisión verificadora de la redacción del acta.**

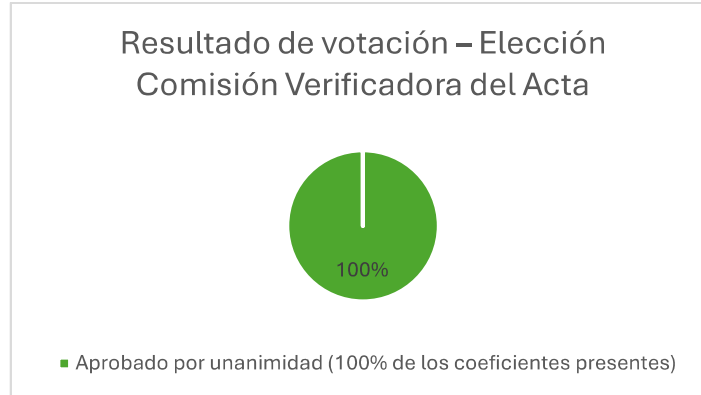
Se postulan a la comisión verificadora de la redacción del acta los siguientes copropietarios:

- Lady Martínez, Torre 4 – Apto 104, Bloque A.
- Liliana Rico, Torre 9 – Apto 503.
- Fabio Carrillo, Torre 3 – Apto 101.
- Karen Guzmán, Torre 5 – Apto 304, Bloque B.

Pregunta: **¿Aprueban como comisión verificadora de la redacción del acta las personas mencionadas anteriormente?**

Resultado de la votación:

- Aprobado por unanimidad.



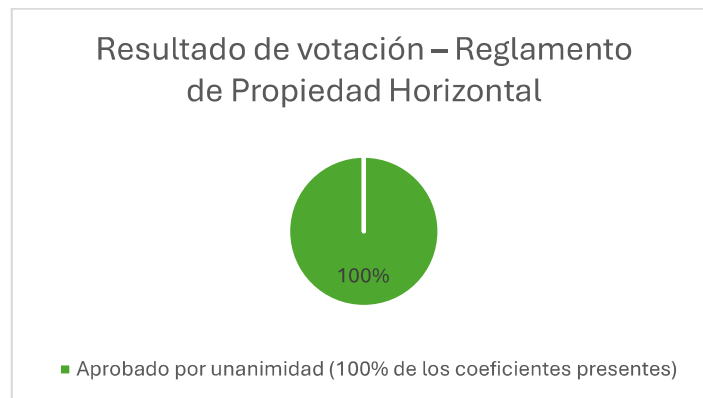
**e) Lectura y aprobación del Reglamento para la Asamblea.**

**Presidente de la asamblea:** procede a dar lectura al reglamento de propiedad horizontal, el cual es de conocimiento de los copropietarios.

Pregunta: **¿Aprueban el reglamento de la Asamblea?**

Resultado de la votación:

- Aprobado por unanimidad.

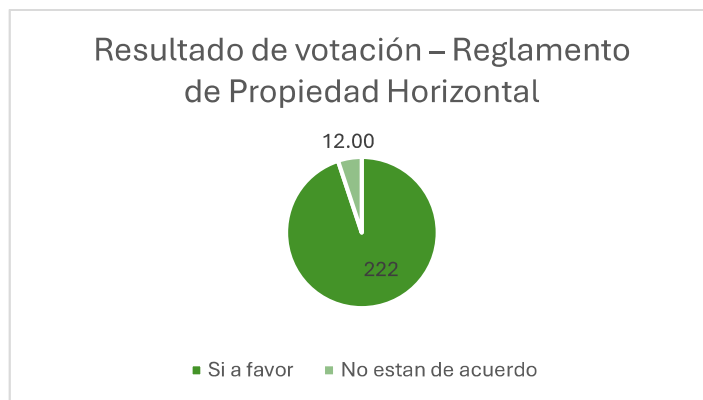


**Presidente:** Somete a consideración de la asamblea el cierre del registro de ingreso de copropietarios. Indica que, de un total de 234 participantes registrados a la fecha y hora, 12 manifiestan no estar de acuerdo con la medida. Con base en lo anterior, se entiende aprobada la propuesta de permitir el ingreso únicamente a las personas que ya se encuentran en proceso de registro, estableciendo un plazo adicional aproximado de 10 minutos. Se determina que el registro se cerrará de manera definitiva a las 11:05 a.m., a partir de lo cual no se permitirá el ingreso de más participantes, con el fin de dar continuidad a la asamblea.

Pregunta: **¿Aprueban el cierre del registro?**

Resultado de la votación:

- SI: 222 copropietarios.
- NO: 12 copropietarios.



## 2. Informes

### a). Informe del Administración y el Consejo de Administración.

**Administrador:** Informa que el informe de Administración presentado es claro, concreto y conciso, el cual fue remitido previamente a los copropietarios con

varios días de antelación. Señala que en dicho informe se detallan las actividades realizadas durante el periodo, especialmente las de carácter operativo, las cuales han sido evidentes para los residentes que han permanecido en el conjunto.

**Lady, 4A - apto 104:** Señala que, según lo indicado por la administración en su informe, existe una deuda aproximada de \$25.000.000 con Aqualia. Sin embargo, observa que en el presupuesto proyectado para el presente año únicamente se contemplan \$11.000.000 para este concepto, por lo cual cuestiona cómo se cubrirá la diferencia restante.

Indica que dicha deuda correspondería a valores estimados por aforo (promedios de consumo facturados por Aqualia durante el último año) y manifiesta que, a su conocimiento, no existen casos de éxito en el municipio de Flandes en los que se haya logrado controvertir estos cobros ante Aqualia. En ese sentido, considera que no era necesario incurrir en gastos de asesoría jurídica, teniendo en cuenta que, con o sin abogado, la solución estructural implica la instalación de un macromedidor en la copropiedad.

Explica que, según lo conocido, Aqualia asume la mano de obra de instalación, mientras que la copropiedad debe cubrir el costo del medidor y materiales, el cual puede ser diferido hasta en 36 cuotas. Señala que la forma de controvertir el aforo es mediante la instalación del macromedidor, permitiendo demostrar el consumo real del conjunto.

Adicionalmente, menciona la necesidad de instalar un micromedidor en la piscina, cuyo costo estima entre \$600.000 y \$1.000.000 aproximadamente, indicando que esta acción debió realizarse con anterioridad para evitar que continúe el alto aforo.

Indica que durante el año anterior se destinaron aproximadamente \$2.400.000 en asesoría jurídica y que para el presente año se proyectan \$3.000.000 adicionales por este concepto, los cuales considera corresponden al proceso

con Aqualia, dado que los honorarios de la abogada de cartera son asumidos por los copropietarios en mora.

Como propuesta, plantea que no se continúe con la contratación del abogado para este caso y, en su lugar, se adelante una negociación directa con Aqualia. Asimismo, propone que, si la asamblea lo aprueba, se utilice una parte del fondo de imprevistos (aproximadamente \$37.000.000) para cubrir este gasto, evitando trasladarlo directamente a los copropietarios. Reitera su inquietud frente a la diferencia entre el valor adeudado (\$25.000.000) y lo presupuestado (\$11.000.000), solicitando claridad sobre cómo se cubrirá el

**Administrador:** Aclara que el valor aproximado de \$25.000.000 que se viene cobrando no corresponde a un totalizador instalado, sino a un cobro por promedio (aforo), derivado de un número de medidor que, según indica, no existe. Señala que Aqualia ha venido facturando con base en estimaciones, dado que no ha logrado determinar el consumo real mediante los equipos técnicos requeridos para ello.

Explica que, inicialmente, Aqualia planteó la instalación de tres macromedidores con un costo de \$45.000.000 cada uno, propuesta que posteriormente fue reducida hasta una opción cercana a \$15.000.000. Indica que la copropiedad no ha aceptado dicha alternativa, teniendo en cuenta que las unidades privadas ya cuentan con medición individual.

En relación con el micromedidor de la piscina, manifiesta que efectivamente no se cuenta con este dispositivo; sin embargo, señala que su instalación depende de la certificación por parte de Aqualia, la cual, según indica, no ha sido otorgada, dado que la empresa insiste en la instalación de un totalizador. Precisa que, aunque la copropiedad podría asumir el costo del micromedidor (aproximadamente \$600.000), sin dicha certificación no tendría validez.

Respecto a la contratación de asesoría jurídica, aclara que no se limita únicamente al tema de Aqualia, sino que también responde a la atención de

otros asuntos legales, incluyendo una demanda interpuesta por un copropietario presente en la asamblea, lo cual justifica su provisión dentro del presupuesto.

Finalmente, señala que la deuda ha venido incrementándose progresivamente, pasando de valores iniciales de \$3.000.000 a \$5.000.000 hasta alcanzar los \$25.000.000 actuales. Advierte que, en caso de aceptar un acuerdo de pago e instalar el macromedidor, además del pago aproximado de \$15.000.000, es probable que el valor del servicio de agua en las zonas comunes se incremente, como ha ocurrido en otros conjuntos donde se han implementado estos sistemas de medición.

**Copropietario 2A - apto 504:** Manifiesta su preocupación frente al incremento de la cartera de morosos expuesto en el informe, señalando que esta es una problemática no solo del conjunto sino generalizada, y que puede agravarse debido al aumento en la cuota de administración y otros costos, lo cual podría generar un mayor número de deudores.

Indica que, si bien se ha mencionado que este tema depende de decisiones de la asamblea, considera necesario presentar una propuesta concreta para su manejo. Sugiere implementar un esquema de incentivos similar al aplicado en ciudades como Bogotá en materia de impuestos, consistente en otorgar descuentos sobre intereses de mora por periodos determinados.

Propone, a manera de ejemplo, establecer un descuento del 60% o 70% durante los primeros tres meses y posteriormente un 40% en los meses siguientes, con el fin de incentivar el pago por parte de los morosos.

Señala que esta medida podría evitar el incremento de gastos en procesos jurídicos, considerando que en algunos casos los costos de abogados pueden resultar superiores a los valores recuperados. Finalmente, plantea que esta propuesta sea evaluada y, de considerarse viable, sometida a aprobación por parte de la asamblea.

**Lady, 4A - apto 104:** Informa que la cartera de morosos del conjunto presenta un incremento superior a \$100.000.000 para el presente año, alcanzando aproximadamente \$319.000.000, lo cual representa cerca de la mitad del presupuesto anual de la copropiedad. Señala que esta situación es crítica y viene desde el inicio de la operación del conjunto.

Propone que este tema, junto con el relacionado con Aqualia, sea definido en la presente asamblea por su impacto en la sostenibilidad futura de la copropiedad. En ese sentido, plantea como alternativa la aprobación de una condonación de intereses de mora para los deudores, la cual podría ser del 50% o incluso del 100%.

Sugiere establecer un plazo definido, por ejemplo, hasta el 30 de junio, para que los copropietarios morosos se pongan al día mediante acuerdos de pago con la administración, indicando que aquellos que cumplan dentro de este plazo serían los beneficiarios de dicha condonación. Finalmente, señala que esta medida permitiría mejorar el flujo de caja, apalancar el presupuesto del año en curso y evitar incrementos adicionales en la cuota de administración.

**Administrador:** Señala que la propuesta de otorgar un 100% de descuento en intereses de mora puede tener efectos tanto positivos como negativos, advirtiendo que podría generar un incentivo inadecuado, en el cual algunos copropietarios opten por no pagar oportunamente y esperar a futuras condonaciones, incluso hasta el momento de vender el inmueble.

Sugiere que, debido a la sensibilidad del tema y la dificultad de definir en ese momento porcentajes adecuados de condonación, se conforme una comisión encargada de analizar la situación de la cartera, los tiempos de mora y los posibles beneficios a otorgar.

Indica que el análisis debería contemplar tratamientos diferenciados según la antigüedad de la deuda, planteando que a quienes presentan mora reciente se

les podría otorgar algún beneficio, mientras que aquellos con mora prolongada deberían continuar en proceso jurídico, debido a la falta de cultura de pago. Finalmente, deja la decisión en consideración de la asamblea, recomendando que el tema sea evaluado a través de dicha comisión.

**Copropietaria 9A - apto 101:** Manifiesta que en la asamblea se debe procurar abordar cada tema de manera puntual y someterlo a decisión inmediata de los copropietarios, con el fin de evitar extender innecesariamente las discusiones y no avanzar en la toma de decisiones.

Señala que, teniendo en cuenta que existe un quórum superior al 70%, las decisiones pueden adoptarse por mayoría (más del 50%), por lo cual propone que cada propuesta sea votada en el momento en que se expone. Indica que este es un modelo aplicado en otras asambleas, como en Bogotá, donde se busca mayor agilidad en la toma de decisiones.

Sugiere que, por ejemplo, en el caso del tema de Aqualia, se someta directamente a votación la instalación de los medidores o las alternativas planteadas, y que, si la mayoría aprueba una opción, esta se implemente independientemente de que algunos copropietarios no estén de acuerdo.

Finalmente, enfatiza que el propósito de la asamblea es llegar a acuerdos mediante votación mayoritaria, más allá de las posturas individuales.

**Administrador:** Recuerda que, por moción de orden, se encuentra en el desarrollo de la presentación de su informe, por lo cual en este momento no se está llevando a cabo un debate. Indica que las apreciaciones relacionadas con el informe son válidas, pero solicita que se le permita finalizar su exposición.

Sugiere que, una vez concluido el informe, se estructuren propuestas concretas para ser puestas en consideración de la asamblea y así facilitar la toma de decisiones, especialmente en temas como la cartera de morosos y la situación con Aqualia.

Respecto a este último punto, plantea la inquietud sobre la efectividad de realizar el pago de los aproximadamente \$25.000.000, señalando que no existe garantía de que, aun pagando dicho valor, Aqualia no continúe facturando por aforo en el futuro. Concluye indicando que es un tema complejo que requiere análisis y cede la palabra para una última intervención antes de continuar con su informe.

**Eliseo Pérez 3 - apto 202:** Indica que su intervención se centra específicamente en el informe presentado por la administración y que, aunque tiene varias preguntas, considera válido lo expuesto por otros copropietarios en cuanto a la necesidad de tomar decisiones sobre temas críticos de interés común como agua, energía y gas, los cuales deben ser definidos en el marco de la asamblea. Señala que, si bien la administración ha adelantado gestiones y posibles negociaciones, es necesario que se presenten de manera clara y visible las cifras correspondientes, proyectándolas durante la asamblea, con el fin de que los copropietarios puedan comprender la información y tomar decisiones informadas. Indica que, aunque el informe contiene porcentajes, resulta fundamental exponer los valores numéricos concretos.

En relación con la cartera de morosos, manifiesta que el informe no detalla aspectos clave como el valor recuperado, el porcentaje de recuperación, la gestión realizada por el abogado ni la cantidad de acuerdos de pago suscritos. Solicita que esta información sea presentada de forma clara durante la asamblea.

Finalmente, expresa su preocupación por el nivel de cartera, cercano a \$300.000.000, cuestionando cómo se garantizará la sostenibilidad financiera del conjunto y cómo se evidenciarán avances en la recuperación de estos recursos, teniendo en cuenta que el cumplimiento en el pago por parte de todos los copropietarios es fundamental para el funcionamiento de la copropiedad.

**Asambleísta no identificado:** Manifiesta que está de acuerdo con la recuperación de cartera en la medida en que se evidencien resultados concretos, recordando que los recursos adeudados pertenecen a toda la copropiedad. Señala su preocupación por casos de copropietarios con deudas altas, cercanas a \$7.000.000, frente a los cuales, según indica, no se han adelantado acciones efectivas de cobro.

Relata que, al consultar a uno de estos deudores, percibe una actitud de no pago, lo cual considera perjudicial para todos los copropietarios. En ese sentido, propone que se inicien procesos ejecutivos contra estos casos, al considerar que existen las condiciones para hacerlo y que es necesario para proteger los intereses económicos del conjunto.

Expresa que la falta de recuperación de cartera afecta la valorización de los inmuebles y la calidad de vida en el conjunto, señalando que esta situación puede disminuir significativamente el valor de los apartamentos.

Adicionalmente, solicita claridad respecto al incremento del 23% en ciertos costos, indicando que le gustaría revisar los contratos del personal (como vigilancia y otros empleados), con el fin de entender desde cuándo entran en vigencia y si dicho incremento debe ser asumido en el periodo actual, considerando si estos contratos ya estaban activos o si iniciarían con posterioridad a la asamblea.

**Jorge Correa 8 - apto 101:** Solicita información sobre el tiempo que lleva el abogado encargado de los cobros de cartera, así como sobre su gestión, teniendo en cuenta que percibe honorarios del 10%. Cuestiona los resultados obtenidos, particularmente en relación con la recuperación efectiva de cartera, y manifiesta inquietud frente a la falta de acciones ejecutivas en casos de deudores.

Señala que, pese al tiempo transcurrido, no se evidencian resultados concretos en el cobro de obligaciones, lo cual genera preocupación entre los

copropietarios. En ese sentido, plantea que, en el marco de la asamblea, se evalúe la posibilidad de realizar un cambio en la gestión o en el profesional encargado, en caso de no evidenciarse resultados satisfactorios.

**Administrador:** Indica que procederá a finalizar la presentación de su informe, reiterando que se trata de un documento que ya fue previamente entregado a los copropietarios.

**Jenny Hurtado 6A 101:** Señala como primer punto que los estados financieros fueron enviados con cinco (5) días de anticipación, cuando, según indica, debieron remitirse con al menos quince (15) días, lo cual limitó el tiempo disponible para su análisis por parte de los copropietarios.

Como segundo aspecto, manifiesta que la gestión de la cartera se está manejando de manera inadecuada, calificándola como “arcaica”, y sustenta su afirmación en su experiencia personal, indicando que tuvo dificultades para suscribir un acuerdo de pago directamente con el abogado, debiendo gestionarlo con la administración.

Afirma que ha recibido mensajes de más de 25 personas solicitando orientación sobre cómo realizar acuerdos de pago en el conjunto, lo cual evidencia, según su criterio, fallas en el proceso actual. Señala que cuenta con dichos soportes y que, por su experiencia previa en manejo de cartera en una entidad especializada en cobranzas en Bogotá, considera que el proceso no se está ejecutando de manera adecuada.

Indica que, en su caso, logró establecer un acuerdo de pago hace aproximadamente uno o dos años, el cual ha venido cumpliendo, pero reitera que el proceso no fue facilitado por el abogado.

En ese sentido, propone que la asamblea evalúe el cambio del abogado encargado de la cartera, argumentando que la gestión actual no está orientada a la recuperación efectiva de los recursos. Finalmente, señala que las

condiciones exigidas para los acuerdos de pago, como cuotas mensuales cercanas a \$1.000.000, resultan poco viables para los deudores, lo que dificulta aún más la normalización de la cartera.

**Revisora Fiscal:** Con el fin de aclarar las inquietudes presentadas en la asamblea respecto a la recuperación de cartera, indica que es importante diferenciar varios conceptos. Señala que la cartera recuperada ingresa al flujo de efectivo del periodo y se destina al cumplimiento de las obligaciones corrientes de la copropiedad.

Informa que, para el año anterior, la recuperación total de cartera fue de \$67.261.797. Detalla que, discriminado por vigencias, se recuperaron: del año 2021 un total de \$584.750, del 2022 \$2.705.820, del 2023 \$7.747.000 y del 2024 \$56.224.000.

Explica que la proyección de recaudo por cuotas de administración era de aproximadamente \$572.000.000; sin embargo, el recaudo efectivo fue cercano a \$505.000.000, es decir, el valor realmente ingresado a las cuentas de la copropiedad.

Precisa que, de esos \$505.000.000 recaudados, únicamente \$67.261.797 corresponden a recuperación de cartera, lo que evidencia que, frente a la proyección, se dejaron de recaudar aproximadamente \$134.000.000 durante el periodo.

Señala que, si bien se logra recuperar cartera, simultáneamente se generan nuevos saldos en mora, ya que mientras algunos copropietarios se ponen al día, otros entran en incumplimiento. Por ello, enfatiza que el comportamiento de la cartera no depende exclusivamente de la gestión administrativa, sino también del cumplimiento oportuno de las obligaciones por parte de todos los copropietarios.

Finalmente, indica que la información presentada proviene del sistema contable y ha sido validada junto con el contador, con el fin de brindar claridad y sustento a las cifras expuestas.

**Lady, 4A - apto 104:** Señala que el aspecto más importante a resolver es la cartera, teniendo en cuenta que actualmente asciende a aproximadamente \$319.000.000. Indica que, si bien es obligación de todos los copropietarios cumplir con el pago de sus cuotas, también hace parte de las funciones del administrador la gestión activa de cobro.

Cuestiona la política expuesta por la administración de remitir a cobro jurídico únicamente a los deudores con más de \$1.000.000 en mora o después de varios meses, considerando que es una medida tardía. Manifiesta que anteriormente existía una política más estricta, en la cual, a partir de dos meses de mora, se aplicaban restricciones en el uso de zonas comunes, como piscina y parqueadero, lo que generaba mayor presión para el pago oportuno.

Considera que la gestión de cobro debe ser constante y más insistente desde los primeros meses de mora, mediante comunicaciones y seguimiento permanente a los deudores, con el fin de evitar que la deuda se incremente. Señala que, aunque pueda generar incomodidad o respuestas negativas por parte de algunos copropietarios, esta es una función propia de la administración.

Finalmente, concluye que, sin una gestión estricta de cobro y la aplicación de medidas como la restricción de zonas comunes, la cartera continuará en aumento.

**Administrador:** Señala que actualmente sí se aplican restricciones al uso de zonas comunes (piscina y parqueadero) para los copropietarios en mora equivalente a dos salarios mínimos. Sin embargo, indica que en la práctica existen dificultades en la efectividad de esta medida, ya que algunos deudores

con obligaciones altas (entre \$10.000.000 y \$19.000.000) acceden a estos espacios a través de terceros, como familiares o conocidos, lo que limita el control y genera inconformidad en la administración.

En segundo lugar, hace referencia a periodos anteriores en los que se evidenció recuperación de cartera, indicando que durante la gestión en la que participaron personas como Jenny y Esperanza, y mientras la constructora Prabyc mantenía participación en el conjunto (aproximadamente en 2022), se lograron recaudos importantes. Explica que esto se debía, en gran medida, a la necesidad de los propietarios de obtener el paz y salvo para poder vender sus inmuebles.

Señala que actualmente Pravic aún cuenta con aproximadamente cinco (5) apartamentos, por lo que, una vez se realicen dichas ventas, se podrían generar nuevos ingresos por concepto de cartera.

Finalmente, aclara que la recuperación de cartera mencionada por la revisora fiscal ha sido principalmente resultado de la gestión administrativa, indicando que la participación de los abogados ha sido mínima y que, en varios casos, ha debido intervenir directamente como mediador entre el abogado y los deudores para lograr acuerdos de pago. Reitera que la gestión de cobro se ha venido realizando de manera continua, contrario a lo que se ha señalado en la asamblea.

**Nataly Cuellar, 6A - apto 202:** Solicita que las intervenciones se mantengan en un marco de respeto, recordando que todos los copropietarios participan en igualdad de condiciones. Indica que las observaciones y objeciones debieron realizarse oportunamente al momento de recibir la documentación, a través de los canales formales, para que pudieran ser consideradas en la asamblea.

Señala que, dada la diversidad de propietarios, es normal que existan diferentes puntos de vista y que no siempre se logren consensos. En relación con la cartera, manifiesta que existe una contradicción en algunas posturas, ya que se

propone restringir zonas comunes en corto tiempo y adelantar procesos ejecutivos, pero al mismo tiempo se cuestionan los costos asociados a la gestión jurídica, los cuales deben ser asumidos parcialmente por la copropiedad en las etapas prejurídica y jurídica.

Explica que muchos inmuebles fueron adquiridos mediante créditos hipotecarios, en algunos casos como vivienda de interés social, lo cual implica limitaciones en los procesos ejecutivos, dado que no siempre es viable el remate de los bienes. En ese sentido, advierte que iniciar múltiples demandas puede generar altos costos para la copropiedad sin garantizar resultados efectivos.

Respecto al acceso a la información, indica que, en su experiencia, la administración ha facilitado de manera permanente la consulta de documentos, expedientes y avances, incluyendo el caso de Aqualia, el cual ha revisado en varias ocasiones. Considera que estas revisiones debieron realizarse previamente y no únicamente en el marco de la asamblea.

Finalmente, hace un llamado a la corresponsabilidad de los copropietarios, señalando que, más allá de las quejas, es necesario asumir compromisos frente al pago de las obligaciones, indicando que una parte importante de los presentes corresponde a deudores, por lo cual enfatiza la necesidad de mayor acción y cumplimiento.

**Administrador:** Indica que, conforme a lo establecido en el manual de convivencia, los propietarios que presten fichas o permitan el ingreso a zonas comunes a personas en mora podrán ser sancionados, en la medida en que esta práctica afecta la gestión de cobro de cartera. Señala que, al permitir el uso de servicios como parqueadero y piscina a deudores, se reduce el incentivo para ponerse al día.

Reitera que, a partir del mes de abril, se iniciarán procesos ejecutivos para los copropietarios con deudas superiores a \$1.000.000, con la expectativa de lograr una recuperación significativa de cartera durante este periodo.

Finalmente, manifiesta que, en caso de que la propuesta planteada por la copropietaria Lady sea aprobada por la asamblea, esta podría implementarse como medida complementaria para mejorar el recaudo.

Procede a seguir con la presentación del informe de administración.

**Asambleísta no identificada:** Manifiesta su inquietud respecto a la forma en que la información tratada en la asamblea será comunicada a los arrendatarios, teniendo en cuenta que, según indica, la mayoría de los habitantes del conjunto corresponden a esta condición.

Señala que, aunque en la asamblea participan principalmente propietarios, es importante que la información también llegue a los arrendatarios, dado que hacen uso de las instalaciones y forman parte de la convivencia diaria.

Hace un llamado a los propietarios para que asuman la responsabilidad de transmitir esta información a sus arrendatarios y promover mayor conciencia en el uso y cuidado de los bienes comunes, indicando que, en su percepción, algunos arrendatarios no muestran el mismo sentido de pertenencia frente al conjunto.

**Michel Ampudia:** Indica que actualmente participa en el comité de convivencia y considera importante aclarar que la responsabilidad sobre el comportamiento de los arrendatarios no recae en la administración, el consejo ni el comité, sino en los propietarios que arriendan sus inmuebles.

Señala que, desde el comité, han evidenciado un incremento constante en situaciones asociadas a arrendatarios, quienes, según indica, en muchos casos no muestran compromiso con el conjunto. Menciona que esta situación será soportada con información y datos que presentará posteriormente.

Destaca que problemáticas como el manejo de mascotas son recurrentes y se presentan de manera frecuente en el día a día. Reitera que corresponde al propietario garantizar que el arrendatario conozca y cumpla el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal desde el momento en que ingresa al conjunto.

Finalmente, concluye que es deber del propietario informar, educar y exigir el cumplimiento de las normas al arrendatario, siendo este un aspecto clave para mejorar la convivencia en la copropiedad.

**Roxana (arrendataria):** Manifiesta que lleva seis (6) años residiendo en el conjunto y expone problemáticas relacionadas con la convivencia, especialmente en el manejo de mascotas.

Indica que ha tenido afectaciones en su jardín debido a la presencia de gatos que deambulan libremente por el conjunto, los cuales realizan sus necesidades en su propiedad, lo que la ha llevado a implementar medidas como colocar ramas de limón para evitar su ingreso.

Adicionalmente, señala inconvenientes con algunos vecinos que mantienen perros en los balcones, indicando que estos permanecen allí de manera constante y que, al momento de realizar la limpieza en horas de la noche, se generan olores desagradables que afectan el entorno, describiendo la situación como crítica en términos de salubridad y convivencia.

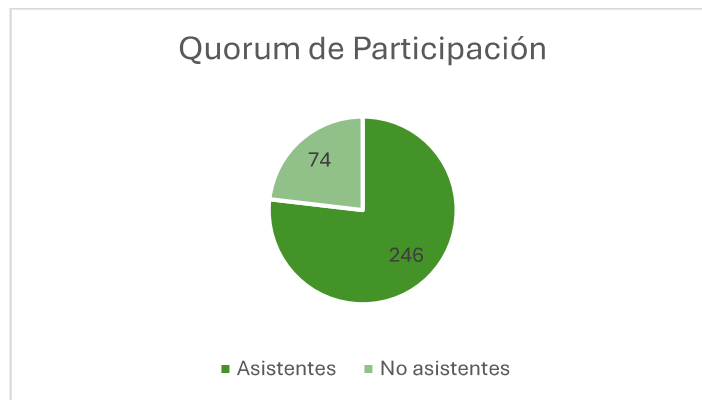
**Asambleísta no identificada:** Solicita a la administración cumplir y hacer cumplir el manual de convivencia aprobado por la asamblea, enfatizando la importancia de su aplicación para mantener el orden y la estética del conjunto. Se suma a las quejas previamente expuestas y señala problemáticas específicas como el uso de balcones como bodegas, especialmente en los primeros pisos, lo cual, según indica, genera deterioro en la imagen del

conjunto y afecta la valorización de los inmuebles, dificultando su venta o arriendo.

Adicionalmente, menciona el uso de balcones para tender ropa, lo cual considera inapropiado y contrario a las normas establecidas, afectando la uniformidad y presentación del conjunto.

Finalmente, solicita de manera expresa que se apliquen las normas contenidas en el manual de convivencia, recordando que estas fueron aprobadas por la asamblea y deben ser respetadas por todos los residentes.

**Presidente:** Informa actualización de quórum, indicando un total de **246 asistentes**, equivalente al **76.88%** de coeficientes de participación, con lo cual se verifica la existencia de quórum suficiente para deliberar y tomar decisiones.



**Liliana Rico, 9 - apto 503:** Manifiesta que reside en el conjunto desde hace aproximadamente un año por motivos de salud y expone problemáticas relacionadas con la convivencia, especialmente en temporadas de alta ocupación por visitantes.

Señala que algunos residentes y visitantes sacan a sus mascotas sin supervisión adecuada, permitiendo que realicen sus necesidades en zonas comunes sin recogerlas, lo cual afecta las condiciones de aseo del conjunto.

Adicionalmente, indica que se presenta acumulación de basura en áreas comunes, como envases y residuos de alimentos, los cuales son dejados por los residentes, generando una carga adicional para el personal de aseo.

Finalmente, hace un llamado a propietarios, arrendatarios y visitantes a asumir una mayor responsabilidad en el manejo de residuos y el cuidado de las zonas comunes, con el fin de mejorar las condiciones de convivencia en la copropiedad.

**Sandra Orozco:** Informa que, en su calidad de especialista en seguridad y salud en el trabajo, ha venido trabajando conjuntamente con la administración en el cumplimiento del Decreto 1072 de 2015.

Señala que, durante los últimos meses, se han desarrollado diversas actividades, entre ellas inspecciones de seguridad, en las cuales se identificaron llantas con acumulación de agua que representaban riesgo de vectores, procediendo a su retiro. Asimismo, indica que se realizó revisión de extintores, encontrando algunos en mal estado, frente a lo cual ya se están adelantando las acciones correctivas.

Adicionalmente, menciona que se evidenció que en las torres únicamente se cuenta con extintores en el primer y último piso, por lo cual se propone instalar equipos adicionales en niveles intermedios para mejorar la capacidad de respuesta ante emergencias.

Indica que se han realizado capacitaciones de inducción y reinducción dirigidas a los trabajadores del conjunto, enfatizando la importancia de que todo el personal conozca los protocolos de actuación frente a emergencias y las políticas del sistema de gestión para prevenir accidentes.

En relación con las capacitaciones en atención de emergencias, señala que la participación de los residentes fue muy baja, contando únicamente con la asistencia del personal del conjunto y dos residentes. En ese sentido, hace un llamado a los copropietarios para que participen activamente en estas

jornadas, destacando que la prevención y la respuesta ante situaciones como incendios o sismos es responsabilidad de toda la comunidad.

Informa que también se realizó una inspección en materia de señalización, identificando la necesidad de implementar puntos de encuentro y señalización adecuada para rutas de evacuación, actividades que se encuentran en proceso de gestión para su adquisición e instalación.

Respecto al control de contratistas, explica que se están verificando aspectos como afiliaciones, capacitaciones y uso de elementos de protección personal, teniendo en cuenta que, aun tratándose de personal tercerizado, cualquier incidente puede generar responsabilidad para la copropiedad.

Finalmente, informa que se ha avanzado en el cumplimiento normativo del sistema, indicando que ya se cuenta con el certificado de estándares mínimos correspondiente al año 2025, el cual fue entregado a la administración y se encuentra disponible para consulta por parte de los copropietarios.

**Álvaro Delgado 6A - apto 402:** Manifiesta que, al revisar el informe, no identificó con claridad la certificación o verificación relacionada con el cumplimiento en seguridad social del personal que labora en el conjunto, incluyendo vigilancia, aseo y el personal de piscina. Solicita confirmación sobre si la profesional encargada, Sandra, está realizando dicho seguimiento.

Señala que este aspecto es fundamental, ya que, en caso de presentarse un accidente laboral, la copropiedad podría ser solidariamente responsable, lo que implicaría posibles reclamaciones o multas.

Recomienda que la administración realice un control mensual riguroso sobre los pagos de seguridad social de las empresas contratistas, especialmente las de vigilancia, solicitando no solo las planillas, sino también verificando su validez y afiliación efectiva, particularmente en lo relacionado con la ARL.

Advierte que, en algunos casos de contratación por prestación de servicios aunque se presenten soportes de pago, puede no existir una afiliación efectiva, lo cual representa un riesgo para la copropiedad. Por ello, insiste en la

importancia de validar que todos los trabajadores estén debidamente afiliados y cumpliendo la normatividad vigente. Finalmente, indica que formulará otras inquietudes adicionales dirigidas a la administración al cierre de la asamblea, relacionadas con la normatividad de propiedad horizontal.

**Sandra Orozco:** Responde que sí se está realizando control de contratistas como parte de los estándares mínimos, verificando que cumplan con la normatividad en seguridad social, capacitaciones y documentación requerida. Indica que ya se solicitó esta información a las empresas y se hará seguimiento. Precisa que el control mensual de planillas lo lleva la administración, mientras que desde su rol verifica el uso de elementos de protección, capacitaciones e inducción y reinducción del personal conforme a las políticas de seguridad y salud en el trabajo implementadas en la copropiedad.

**Dilan Bríñez (Ser Ambiental):** Informa que, en relación con los árboles, se apoyará a la copropiedad en la tala mediante personal capacitado y con los respectivos seguros.

Indica que, por solicitud de la administración, se entregarán puntos para mascotas en el conjunto.

Adicionalmente, menciona la posibilidad de implementar la modalidad “multiusuario” con el fin de reducir las tarifas del servicio de aseo, tema que propone ampliar posteriormente

**Copropietario 2A - apto 504:** Solicita aclaración sobre la funcionalidad del sistema de tubería vertical (red de agua) presente en las torres, preguntando si este corresponde a un sistema contra incendios y si actualmente se encuentra operativo y en condiciones de uso para atender emergencias.

**Asambleísta no identificado:** Manifiesta preocupación por presuntas irregularidades en el manejo de parafiscales y pagos al personal de vigilancia, señalando casos en los que se habrían realizado consignaciones por medios informales Nequi para atención médica.

Adicionalmente, menciona el caso de una vigilante de la empresa Multiset que habría sido suspendida tras reclamar el pago de subsidios, lo cual considera irregular. Indica que estas prácticas están prohibidas y solicita verificación por parte de la administración.

**William García, 6A - apto 502:** Solicita al presidente hacer cumplir el orden del día y el reglamento de la asamblea previamente aprobados, en los cuales se estableció un límite de intervenciones por punto.

Señala que se han excedido dichas intervenciones, generando repetición de temas y prolongando innecesariamente la asamblea sin llegar a decisiones concretas. Propone que se recuerde y aclare el orden de participación con el fin de agilizar el desarrollo de la reunión y avanzar en la toma de decisiones.

**Sandra Orozco:** Indica que el sistema de gestión en seguridad y salud en el trabajo es un proceso continuo que se desarrolla mes a mes y año a año, partiendo de una base previamente implementada.

Señala que actualmente el componente documental se encuentra en cumplimiento, mientras que algunos aspectos estructurales, como extintores y señalización, ya fueron identificados y se encuentran en proceso de mejora.

Explica que, aunque existen pendientes, no se reportan como incumplimientos críticos ante el Ministerio, dado que ya fueron evidenciados y se está trabajando en su corrección dentro de un plan de mejora continua.

Finalmente, indica que se realizan inspecciones periódicas para seguimiento y que se espera que, para el próximo periodo de evaluación, estos aspectos ya se encuentren subsanados.

**Juan Manuel Méndez (abogado):** Aclara que no ha llevado procesos ejecutivos de cartera para la copropiedad, indicando que fue contratado por la administración para asumir la defensa en un proceso ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), relacionado con presuntas vulneraciones de habeas data.

Señala que dicho proceso se originó por actuaciones de un inquilino y advierte sobre el riesgo de sanciones económicas significativas, que pueden oscilar entre 20 y hasta 200 o 250 salarios mínimos, las cuales afectarían directamente a la copropiedad.

Indica que actualmente se está realizando la defensa técnica del caso y que, aunque considera que no prosperará, hace un llamado a los copropietarios a no incentivar este tipo de actuaciones, mencionando que ha evidenciado conductas similares en grupos de comunicación.

Finalmente, invita a la comunidad a actuar de manera conjunta y responsable, evitando situaciones que puedan generar perjuicios económicos y legales para la copropiedad.

**Jorge Correa:** Manifiesta que en el año 2024 solicitó a la administración la eliminación de videos e imágenes captadas por cámaras de vigilancia que, según indica, fueron divulgadas sin autorización, incluyendo información personal.

Señala que, junto con su esposa, elevó solicitudes previas para el retiro de dicho material, las cuales, según afirma, no fueron atendidas. Indica que, ante esta situación, acudieron a la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) por presunta vulneración de habeas data y protección de datos personales.

Menciona que, tras el fallecimiento de su esposa, continuó con las acciones legales, interponiendo nuevos requerimientos ante la SIC. Advierte sobre posibles sanciones económicas derivadas de este tipo de situaciones, haciendo referencia a casos similares. Finalmente, deja constancia de su inconformidad frente a lo ocurrido y las actuaciones adelantadas.

**William:** Manifiesta que conoce antecedentes de conflictos entre el señor que interpuso la demanda y el conjunto, los cuales, según indica, vienen de tiempo atrás.

Expresa que percibe la situación como un asunto de carácter personal más que colectivo y señala el impacto económico que podría generar para la copropiedad en caso de prosperar la demanda.

En ese sentido, solicita públicamente al señor que considere retirar la acción legal, argumentando que podría afectar a todos los residentes. Finalmente, pide que se dé una respuesta frente a esta solicitud ante la asamblea.

**Mónica:** Señala que hizo parte del consejo y que la gestión en la copropiedad es compleja, ya que existen múltiples opiniones y críticas frente a la administración.

Comparte su experiencia personal indicando que, al presentar dificultades económicas, acudió a la administración y logró ponerse al día mediante acuerdo de pago. Asimismo, menciona su comportamiento responsable frente a la tenencia de mascotas.

En relación con el tema de protección de datos, cuestiona la postura del copropietario que interpuso la queja, sugiriendo que en la práctica cotidiana no siempre se solicita autorización para el uso de imágenes. Considera que la situación no está generando un beneficio para el conjunto y expresa que percibe un trasfondo personal en la actuación. Finalmente, hace un llamado a enfocarse en el bienestar de la copropiedad y no en conflictos individuales.

**Viviana Camero, 6A - apto 201:** Señala que, durante su participación en el consejo, evidenció que el copropietario mencionado no solo ha interpuesto acciones ante la SIC, sino también ante la Superintendencia de Vigilancia.

Indica que estas actuaciones no afectan únicamente a la administración o al consejo, sino a toda la copropiedad. Expresa que esta situación se ha presentado de manera reiterada en los últimos años.

Hace un llamado a los copropietarios a verificar la información directamente con la administración y no basarse únicamente en lo que circula en grupos, señalando la importancia de confirmar los hechos antes de formarse una opinión.

**Presidente del Consejo – Javier Pardo:**

Resalta que la gestión del conjunto es trabajo en equipo entre administración, consejo y comité. Señala falta de sentido de pertenencia: propietarios permiten a morosos usar zonas comunes ej. piscina, afectando ingresos. Indica que la cartera morosa \$300 millones pone en riesgo la sostenibilidad, sostenida solo por quienes sí pagan.

Critica la actitud en grupos de WhatsApp: muchas quejas, pocas propuestas. Aclara que no hay manejo indebido de recursos, ya que la mayoría del presupuesto se destina a vigilancia y aseo. Invita a los propietarios a participar activamente en el consejo, con compromiso y responsabilidad.

Cierra con llamado a:

- Más colaboración
- Menos conflictos
- Mayor compromiso con el conjunto

**b) Informe comité de convivencia.**

El Comité de Convivencia informa que realiza reuniones periódicas para el análisis de novedades, siguiendo el conducto regular establecido: reporte de situaciones (principalmente por seguridad), socialización interna, llamado de atención a través del consejo y, finalmente, comunicación formal al propietario por parte de la administración.

Se aclara que la gestión del comité se enfoca en los copropietarios, siendo estos responsables por el comportamiento de residentes e inquilinos.

Para el periodo comprendido entre abril de 2025 y marzo de 2026, se registraron 74 llamados de atención, evidenciando una alta recurrencia de faltas, principalmente de tipo grave. Entre las conductas más frecuentes se destacan: mal parqueo de motos, mal uso de zonas comunes (especialmente piscina), tenencia inadecuada de mascotas, ruido excesivo y uso indebido de balcones.

Se identifican algunas torres y unidades con mayor incidencia, lo cual resulta preocupante para la convivencia general del conjunto.

El comité resalta que, aunque se ha dado aplicación al manual de convivencia y al debido proceso, persiste la reincidencia en comportamientos inadecuados, especialmente por parte de algunos residentes e inquilinos, lo que genera desgaste en la gestión.

Finalmente, se hace un llamado a los propietarios a ejercer mayor control sobre sus inmuebles, socializar el manual de convivencia con arrendatarios y fortalecer la cultura de respeto y convivencia dentro del conjunto.

**Gloria Riaño, 1B - Apto 501:** Primero que todo, la copropietaria expresa agradecimiento al Comité de Convivencia y a las tres personas que lo integran, reconociendo su labor y el esfuerzo realizado durante los dos años de gestión, indicando que este tipo de trabajo no es fácil y que requiere un alto compromiso. Manifiesta su reconocimiento personal hacia el comité por su “arduo y muy buen trabajo”, reiterando que valora su dedicación.

En relación con el tema de las multas por convivencia, la copropietaria señala estar de acuerdo con que, en muchos casos, quienes cometen las faltas son arrendatarios, a quienes atribuye menor sentido de pertenencia hacia el conjunto. En este sentido, propone que los arrendadores sean quienes adviertan a sus arrendatarios que, en caso de generar multas, serán ellos quienes deberán asumir el pago correspondiente. Argumenta que el impacto económico (“cuando le duele a uno el bolsillo”) puede ser un mecanismo efectivo para prevenir comportamientos inadecuados, reiterando que la responsabilidad debe recaer en el propietario para garantizar el cumplimiento de las normas.

**Edna Godoy, A4 - Apto 501:** La copropietaria manifiesta una queja relacionada con la estética y el orden visual del conjunto, señalando específicamente que al ingresar al conjunto lo primero que se observa es ropa tendida en los balcones, lo cual considera una mala imagen. Indica que esta situación le parece “terrible” y reiterativa.

Señala que la problemática debería abordarse “tocando el bolsillo” del propietario del apartamento, no del inquilino, argumentando que el impacto económico sobre el dueño generaría mayor control sobre el comportamiento de los residentes. Reitera su inconformidad con la apariencia de los balcones, calificándolos como “espantosos” y afirmando que generan una mala impresión constante del conjunto, situación que, según indica, ha observado repetidamente en sus visitas.

**c) Dictamen del Revisor Fiscal.**

**Paola Castillo, Revisora Fiscal:** Informa que el informe de revisoría fiscal fue enviado previamente a los copropietarios para su revisión. Señala que dicho informe ha sido elaborado de conformidad con la norma técnica aplicable.

**d) Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2025.**

**Johnny Becerra, Contador Público:** Informa que el informe de estados financieros fue enviado previamente a los copropietarios y procede a realizar la presentación correspondiente, con el fin de aclarar dudas y ampliar la información contenida en el mismo.

**Lady, 4A - apto 104:** Manifiesta que no fue enviada la ejecución presupuestal, ya que únicamente se remitieron los dos proyectos de presupuesto con sus respectivas opciones. Señala la importancia de contar con la ejecución presupuestal para poder analizar la variación entre lo aprobado para el año 2025 y lo efectivamente ejecutado.

Destaca inconsistencias en algunos rubros, indicando que, por ejemplo, para cámaras de vigilancia se aprobó un presupuesto cercano a \$500 y pico mientras que la ejecución alcanzó aproximadamente \$9.000.000. Asimismo, menciona que se presentan situaciones similares en el rubro de mantenimiento de zonas comunes, aunque reconoce que estos mantenimientos son necesarios.

**Johnny Becerra, Contador Público:** Da respuesta a la inquietud relacionada con el incremento en el rubro de cámaras de seguridad. Explica que este aumento se

debe principalmente a dos situaciones: en primer lugar, la ocurrencia de daños eléctricos que han requerido reparaciones y reposición de equipos, teniendo en cuenta que las cámaras instaladas en el conjunto tienen una antigüedad aproximada de 5 a 6 años, lo que también ha implicado la renovación del cableado interno.

En segundo lugar, menciona un hecho relacionado con el robo de una motocicleta ocurrido años atrás, a partir del cual se difundieron videos en redes sociales, lo que hizo necesario implementar medidas adicionales y trasladar la gestión a la oficina de administración, generando así un incremento significativo en este rubro.

Adicionalmente, señala que actualmente en el conjunto se realizan principalmente mantenimientos correctivos, es decir, se actúa una vez ocurren los daños, y no se cuenta con un esquema de mantenimiento preventivo, lo cual incide en los costos. Indica que este aspecto será ampliado posteriormente al momento de revisar las opciones de presupuesto presentadas.

En relación con la ejecución presupuestal, explica que los estados financieros están compuestos por el estado de situación financiera, el estado de resultados, junto con sus respectivas notas y revelaciones. Precisa que la ejecución presupuestal constituye un informe adicional que funciona como herramienta de seguimiento o “hoja de ruta” para la administración y el consejo, permitiendo comparar lo aprobado frente a lo ejecutado y solicitar las explicaciones correspondientes. Señala que este informe se elabora de manera mensual para efectos de control y seguimiento.

**Pedro Rojas, 8B - Apto 203:** Manifiesta inquietud respecto al valor aproximado de \$167.000.000 relacionado con el servicio de aseo, el cual considera elevado. Indica que previamente se solicitó información sobre cuántas personas están asignadas a esta labor, así como sobre los insumos utilizados, y reitera la necesidad de que se precise cuántos empleados se encuentran destinados al servicio de aseo.

**Johnny Becerra, Contador Público:** Explica la composición del costo del servicio de aseo y salvamento acuático, indicando que, al igual que en cualquier empresa, existen gastos administrativos, operativos, así como costos directos e indirectos. Señala que, dentro de los costos directos del contrato para el conjunto, se incluyen cuatro empleados: la señora Leidy (aseadora), el señor Raúl (aseador), el señor César (todero) y el señor Camilo (salvavidas), quien a su vez cumple funciones como piscinero, sin manejarse como un cargo independiente. Adicionalmente, se contempla el costo de supervisión dentro del contrato.

Indica que también hacen parte del costo los insumos de aseo utilizados en las zonas comunes, así como los químicos requeridos para el mantenimiento de la piscina, lo cual en conjunto determina el valor total de la factura por servicios de aseo y salvamento acuático.

Aclara que, frente a solicitudes de ampliación del horario de la piscina, esto no es viable sin generar un incremento en los costos, debido al pago de horas extras que implicaría para el personal.

Finalmente, sugiere que, al analizar el valor total del contrato dividido en los doce meses del año, se puede identificar el costo aproximado por empleado, así como la proporción correspondiente a insumos y la utilidad generada por la empresa prestadora del servicio.

**Álvaro, 6A - Apto 402:** Manifiesta que, al analizar el valor total de aproximadamente \$167.000.000 distribuido en los 12 meses del año y considerando los cinco empleados incluidos en el servicio, el costo mensual por empleado resulta cercano a \$2.700.000, sin dejar de lado que en este valor también están incluidos los insumos de aseo y los productos para la piscina.

Señala que, aunque el valor puede percibirse alto en términos globales, al desglosarlo resulta razonable, teniendo en cuenta que cubre personal, insumos y las obligaciones laborales que debe asumir la empresa, como prestaciones sociales.

Finalmente, expresa que, en su opinión como copropietario, el valor es adecuado, se encuentra ajustado y le parece razonable frente al servicio que se está prestando.

**Copropietaria, Torre 5A:** Manifiesta que, en relación con el presupuesto, se contemple la posibilidad de que la asamblea defina si las reuniones continúan realizándose en el mismo lugar o en Vallesue. Propone que los gastos asociados a la realización de las reuniones se destinen a cubrir arreglos o necesidades del conjunto, sugiriendo que las reuniones se lleven a cabo en Vallesue con este propósito.

**Johnny Becerra, Contador Público:** Manifiesta que la propuesta de la copropietaria Lady es válida y que puede ser respaldada por la asamblea. Informa que existe un valor correspondiente a consignaciones por identificar, provenientes del año 2021 hacia atrás, que asciende aproximadamente a \$7.000.000.

Explica que, conforme a una propuesta planteada por la administración, se solicita a la asamblea autorizar el castigo de estas partidas, aclarando que dicho castigo corresponde a una reclasificación contable, teniendo en cuenta que los recursos ya ingresaron al conjunto hace varios años.

Señala que el objetivo es depurar los estados financieros y eliminar este saldo pendiente de identificación. Finalmente, consulta a la asamblea si existe alguna objeción frente a la realización de este castigo de las partidas por identificar de años anteriores.

**Wilson Ovalle, 1A - Apto 401:** Manifiesta que no considera justo que el conjunto asuma el castigo de dichas partidas, señalando que estos recursos pertenecen a los copropietarios. Indica que podría presentarse el caso de que una persona, incluso tiempo después, reclame haber realizado una consignación, por lo cual no estaría de acuerdo con efectuar el castigo de estos valores.

**Johnny Becerra, Contador Público:** Aclara el proceso relacionado con las consignaciones por identificar, indicando que en años anteriores, durante la depuración de cartera, se realizaron ajustes con varios copropietarios cuando se

evidenciaban pagos no aplicados correctamente en contabilidad, logrando así normalizar la información.

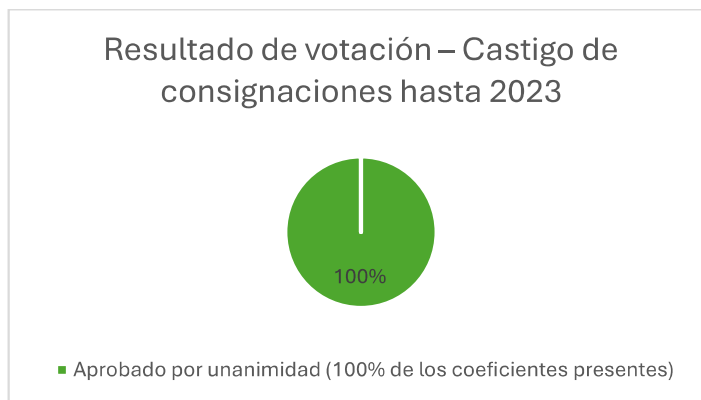
Señala que, en los últimos dos años, no se han presentado ajustes correspondientes a vigencias antiguas, mientras que los ajustes recientes sí se siguen gestionando de manera mensual, principalmente por errores como falta de referencia o identificación en los pagos.

En ese sentido, propone que el castigo de partidas por identificar se limite a los valores acumulados hasta el año 2023, teniendo en cuenta que desde esa fecha no se han recibido reclamaciones o solicitudes de ajuste. Aclara que los procesos de verificación y ajuste continuarán aplicándose para los periodos 2024, 2025 y el año en curso.

**Pregunta: ¿Aprueba que se autorice el castigo de las consignaciones por identificar acumuladas hasta el año 2023?**

Resultado de la votación:

➤ Aprobado por unanimidad.

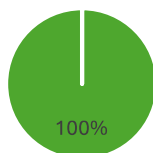


**Pregunta: ¿Aprueba los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 acompañados del dictamen de revisoría fiscal?**

Resultado de la votación:

➤ Aprobado por unanimidad.

### Resultado de votación – Estados Financieros 31 de Diciembre 2025



■ Aprobado por unanimidad (100% de los coeficientes presentes)

Se dejan informes como anexos

#### **e) Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2026.**

**Administrador:** Informa que, desde la administración y contabilidad, se presentan dos propuestas de incremento en la cuota de administración.

Indica que la primera opción consiste en continuar bajo el esquema actual, aplicando el incremento del 23% conforme a lo establecido, tomando como base los valores del año 2025 (\$147.000 para apartamentos pequeños y \$165.000 para apartamentos grandes), lo que daría como resultado cuotas de aproximadamente \$181.000 y \$203.000 respectivamente. Señala que, aplicando el descuento por pronto pago (del 1 al 15 de cada mes y siempre que el apartamento se encuentre al día, es decir, sin saldo pendiente al cierre del mes anterior), los valores a pagar serían de \$171.000 para apartamentos pequeños y \$193.000 para apartamentos grandes.

Aclara que el descuento por pronto pago no aplica cuando existen saldos pendientes o cuando el pago, aunque se realice el día 15, se ve reflejado posteriormente en las cuentas del conjunto (por ejemplo, pagos realizados en fines de semana a través de PSE).

Menciona que, con esta opción, se podrían cubrir los gastos básicos de funcionamiento y alcanzar un punto de equilibrio financiero, apoyado además en la recuperación de cartera.

Presenta una segunda opción, correspondiente a un incremento del 25% sobre los valores del año 2025 (es decir, un 2% adicional frente a la primera propuesta). En este caso, las cuotas quedarían aproximadamente en \$184.000 para apartamentos pequeños y \$206.000 para apartamentos grandes, manteniendo las mismas condiciones de descuento por pronto pago.

Explica que esta segunda alternativa permitiría generar un pequeño excedente para atender imprevistos, evitando recurrir a cuotas extraordinarias como en ocasiones anteriores, las cuales se utilizaron para cubrir déficits presupuestales generados en el pasado.

Finalmente, señala que el conjunto presenta un deterioro progresivo en su infraestructura, mencionando ejemplos como filtraciones en cubiertas (que han pasado de ser casos aislados a múltiples situaciones), necesidad de mantenimiento en fachadas y ventanas exteriores, reparaciones en la baranda de la piscina, y daños en elementos de zonas comunes como luminarias. Indica que estos gastos deben ser cubiertos con el presupuesto ordinario.

Concluye poniendo a consideración de la asamblea ambas propuestas y abre el espacio para comentarios, ajustes o nuevas alternativas.

**Asambleísta no identificado:** Consulta si el seguro de zonas comunes ha sido utilizado para cubrir mantenimientos o arreglos como los mencionados por la administración. En particular, pregunta si dicho seguro se ha hecho efectivo en una o más ocasiones durante el año, o si por el contrario nunca se ha utilizado para este tipo de intervenciones en las zonas comunes.

**Administrador:** Informa que la póliza de zonas comunes correspondiente al periodo 2026–2027, con vencimiento el 14 de enero, ya se encuentra totalmente pagada, gracias al recaudo realizado, evitando así la financiación a plazos como en años anteriores, lo cual generaba intereses.

En respuesta a la inquietud, indica que el seguro sí se ha utilizado en casos como rupturas de vidrios y daños en tuberías, los cuales han sido gestionados con la aseguradora.

Aclara que la póliza opera bajo dos modalidades: para daños menores, estos pueden ser asumidos directamente o gestionados sin mayor complejidad; mientras que para daños de mayor magnitud, se requiere estructurar el proceso a través de la póliza.

En este sentido, menciona que se tiene proyectado, junto con el consejo y el comité de convivencia, gestionar por medio de la póliza reparaciones mayores, como las cubiertas de las torres que han presentado afectaciones. Indica que el costo aproximado de cada cubierta es de \$4.500.000, y que, a través del seguro, el conjunto asumiría un deducible equivalente a un salario mínimo (aproximadamente \$1.700.000), mientras que la aseguradora cubriría el valor restante.

Agrega que se están evaluando alternativas técnicas para estas reparaciones, como el uso de policarbonato, teja termoacústica o concreto, lo cual dependerá del análisis de especialistas. Concluye indicando que el uso del seguro se ha venido aplicando y que se busca optimizar su aprovechamiento para atender este tipo de necesidades del conjunto.

**Pedro Montes, 4B - Apto 304:** Manifiesta inquietud frente a las dos propuestas de incremento en la cuota de administración, señalando que entiende que estas se basan en una proyección de gastos para el año 2026.

Sin embargo, indica que no ha tenido acceso a dicho plan de gastos, lo cual le dificulta evaluar si las propuestas son convenientes o si existe la posibilidad de ajustar algunos rubros antes de tomar una decisión.

En ese sentido, considera necesario revisar previamente el detalle de los gastos proyectados para el 2026 y otros rubros asociados, con el fin de contar con mayores elementos de análisis antes de definir cuál opción aprobar.

**Johnny Becerra, Contador Público:** Explica la forma en que se distribuye y ejecuta el presupuesto proyectado, indicando que esta información se encuentra contenida en el informe previamente compartido con los

copropietarios. Procede a presentar un resumen de los principales rubros de gasto.

Señala que el total de gastos se encuentra agrupado en cinco categorías principales: honorarios (10%), póliza de seguros (1%), servicios (80%), mantenimiento y reparaciones (6%) y diversos (1%). Adicionalmente, se incluye el reconocimiento del fondo de imprevistos, equivalente al 1% del total, conforme a lo establecido por la ley.

En el rubro de honorarios, menciona que se incluyen conceptos como revisoría fiscal, asesoría jurídica, asesoría contable, presentación de información exógena, honorarios de administración y exámenes bacteriológicos de la piscina.

Indica que el rubro de servicios, que representa el 80% del total de gastos, concentra los mayores costos, incluyendo aseo, vigilancia y servicios públicos. Precisa que, para estos servicios, se ha considerado el incremento salarial del 23% aplicado desde enero, así como la reducción de la jornada laboral de 46 a 44 horas en el segundo semestre, lo cual impacta especialmente el costo de vigilancia, estimándose un incremento adicional cercano al 1%.

Respecto a servicios públicos, menciona que su proyección es variable; sin embargo, se estimó un incremento del 13% en energía eléctrica. En cuanto al acueducto, además del valor habitual facturado (aproximadamente \$25.000.000), se contempla una posible provisión asociada a un proceso en curso relacionado con el aforo o totalizador, lo que podría generar un costo adicional futuro.

En el rubro de mantenimiento y reparaciones (6%), indica que se mantienen principalmente actividades correctivas, incluyendo mantenimiento de zonas comunes, pintura, reposición de pérgolas, mantenimiento de parques, circuito cerrado de televisión, extintores, tanque de agua, equipos y maquinaria.

En el rubro de diversos (1%), se incluyen gastos como elementos de aseo y cafetería, destacando que el mayor valor corresponde a la realización de la asamblea, con un presupuesto aproximado de \$3.000.000.

Aclara que la ejecución total del presupuesto depende de alcanzar un recaudo del 100%, lo cual históricamente no ocurre. Indica que el faltante suele compensarse con la recuperación de cartera y el recaudo de intereses de mora, aunque estos últimos no son fácilmente predecibles.

Informa que el presupuesto fue previamente analizado en sesión de consejo y en reuniones con la administración, evaluándose entre 4 y 5 escenarios, de los cuales se definió presentar a la asamblea dos propuestas: una con incremento del 23% (actualmente en ejecución) y otra con incremento del 25%.

Explica que la diferencia entre ambas opciones es cercana a \$3.000 por unidad, y que la opción del 25% permitiría generar una reserva aproximada de \$11.500.000, siempre que se logre el recaudo proyectado. Esta reserva tendría como finalidad atender posibles obligaciones futuras, como el proceso relacionado con Acualia, evitando recurrir a cuotas extraordinarias.

Finalmente, resalta la necesidad de generar una cultura de previsión financiera, considerando el deterioro progresivo de la infraestructura y equipos del conjunto, e invita a pensar no solo en la vigencia 2026, sino en los próximos 2 o 3 años, promoviendo la creación de reservas para mantenimientos preventivos y correctivos sin afectar el fondo de imprevistos ni requerir cuotas extraordinarias.

**Lady, 4A - apto 104:** Manifiesta que, si bien el incremento del 23% en la cuota de administración responde al aumento del salario mínimo, advierte que este comportamiento puede hacer que la cuota se vuelva insostenible en el tiempo, al incrementarse de forma continua. Señala que este ajuste aplica principalmente a empleados que devengan salario mínimo, como vigilantes y personal operativo, mientras que otros valores corresponden a tarifas negociables.

Propone que los honorarios de revisoría fiscal, contabilidad y administración se ajusten con base en el IPC (5,1%) y no con el incremento del salario mínimo, lo cual permitiría generar un ahorro aproximado de \$8.000.000 anuales. Indica que este ahorro podría destinarse para apalancar obligaciones futuras, especialmente el tema relacionado con Acualia, el cual considera prioritario atender.

Aclara que, aunque en algunos contratos se establezca el incremento automático con base en el salario mínimo, estos honorarios deben estar sujetos al presupuesto aprobado por la asamblea, por lo que no deberían quedar atados a incrementos no autorizados por esta.

Propone mantener la cuota de administración con el incremento ya aplicado desde el 1 de enero y ajustar únicamente los honorarios de los profesionales con base en el IPC, generando así el ahorro mencionado. Adicionalmente, sugiere que, en caso de lograrse recaudos por cartera o condonación de intereses, estos recursos se destinen a cubrir necesidades de mantenimiento. Frente al rubro de mantenimiento, cuestiona el presupuesto asignado para pérgolas (aproximadamente \$19.000.000), indicando que tiene conocimiento de materiales existentes (láminas de policarbonato) que no han sido instalados. En relación con la póliza de zonas comunes, aclara que esta no está diseñada para cubrir mantenimientos, sino eventos específicos como siniestros, y que para hacerla efectiva se requieren soportes como bitácoras de mantenimiento, las cuales, de no existir, podrían impedir el reconocimiento por parte de la aseguradora.

Finalmente, insiste en la importancia de priorizar el mantenimiento preventivo sobre el correctivo, con el fin de evitar mayores costos a futuro, y señala que, frente a la propuesta de incrementar la cuota al 25% para generar una reserva aproximada de \$11.000.000 destinada a Acualia, su alternativa sería lograr ese mismo objetivo mediante el ajuste de honorarios al IPC, sin necesidad de aumentar la cuota de administración.

**Administrador:** El administrador realiza varias aclaraciones al respecto. En primer lugar, señala que los contratos se suscriben por un año y que deben ser respetados y cumplidos en sus términos, indicando que, si la asamblea decide manejarlos de otra forma, no hay inconveniente, siempre y cuando se haga bajo los procedimientos correspondientes.

En segundo lugar, precisa que no se trata de “cubiertas de policarbonato” en general, sino de una cubierta específica de policarbonato ubicada en la torre 1B, la cual actualmente se encuentra únicamente con la estructura de la cubierta, requiriendo elementos adicionales como cintas, tornillos y otros insumos para su debida instalación.

Explica que, para efectos de gestión con la aseguradora, es necesario reportar adecuadamente las condiciones reales del siniestro o situación presentada, señalando que, en casos como el descrito, se debe permitir la inspección correspondiente por parte de la aseguradora para que esta determine si procede o no la cobertura. Indica que, si no se realiza este procedimiento formal de reporte y verificación, la situación no puede ser resuelta adecuadamente.

Adicionalmente, da respuesta a lo expresado por la señora Leidy, reiterando que está dispuesto a ajustar o modificar condiciones contractuales si así lo decide la asamblea, ya sea con fecha del 23 o del 5.1, sin inconveniente alguno, señalando que él también es propietario dentro del conjunto y que está abierto a los acuerdos que se definan colectivamente.

**Asambleísta no identificada:** La asambleísta interviene sobre las pérgolas de la torre 1B, indicando que fue una de las primeras en presentar daño en el policarbonato, durante la administración de la señora Franci. Señala que en ese momento se gestionó el caso con el seguro, el cual habría reconocido un pago con el que se adquirió el material, pero no fue posible completar la instalación por dificultades con el maestro y temas de trabajo en alturas, por lo que el material quedó sin instalar.

Plantea la inquietud de si ese mismo procedimiento con el seguro podría aplicarse a otros casos similares en el conjunto, considerando que el material estaría disponible según lo conversado con el señor Ricardo. Indica que sería una alternativa viable para resolver estas situaciones en las demás torres.

**Asambleísta no identificado:** El asambleísta explica de forma general el concepto de presupuesto, señalando que corresponde a lo que se proyecta recaudar y en qué se planea gastar, y que este debe ajustarse cuando los ingresos reales son menores o mayores a lo previsto, comparándolo con la administración del presupuesto familiar.

En cuanto a los salarios, indica que no solo debe considerarse el valor asignado al administrador, sino también los aportes a seguridad social, lo que reduce significativamente el ingreso neto. Señala que no es viable seguir reduciendo el ajuste propuesto, ya que considera importante una remuneración adecuada para el personal administrativo, con el fin de garantizar su motivación y buen desempeño.

**Copropietaria 5B, Apto 304:** La copropietaria manifiesta no estar de acuerdo con la reducción de salarios, señalando que el equipo administrativo ha mostrado disposición y buen desempeño, y que es importante mantener una remuneración adecuada para garantizar su continuidad y motivación.

En cuanto a las pérgolas, indica que desde el consejo se ha estado gestionando el tema con la aseguradora, incluyendo reuniones con el intermediario para definir el proceso de radicación de solicitudes, con el objetivo de recuperar los recursos. Finalmente, sugiere que, si se decide ejecutar las intervenciones, se deje la respectiva aprobación de recursos por parte de la asamblea.

**Consejero:** Manifiesta que, tal como lo han indicado el contador y el administrador, es importante tener en cuenta el deterioro progresivo del conjunto, aspecto que ha venido solicitando desde el año anterior como una reflexión para la asamblea.

Señala que una de las principales preocupaciones es el estado de la piscina, la cual ya cuenta con aproximadamente 10 años de uso. Indica que se han venido realizando arreglos preventivos, especialmente por el desprendimiento frecuente de baldosas, lo que ha generado costos recurrentes. Destaca que actualmente el salvavidas ha apoyado en estas reparaciones con los insumos suministrados, pero recuerda que anteriormente se contrataba a una persona externa que cobraba aproximadamente \$50.000 por cada baldosa reparada.

Menciona que esta situación ha generado incluso accidentes, especialmente con niños, y que, tras revisiones y cotizaciones con terceros, se ha identificado la necesidad de realizar un mantenimiento general de la piscina, incluyendo la emboquillada completa y la instalación de una escalera para personas mayores, lo cual considera urgente.

Indica que, aunque actualmente no existe disponibilidad presupuestal para estos trabajos, en el pasado se pudo haber ejecutado mediante recursos adicionales como reinversiones de terceros, sin afectar el presupuesto ordinario, propuesta que no fue concretada.

Explica que, pese a los mantenimientos realizados, el cuarto de máquinas también ha presentado fallas, incluyendo al menos dos inundaciones ocasionadas por daños en tuberías que no han sido reemplazadas desde su instalación hace aproximadamente 4 o 5 años, lo cual evidencia el desgaste de la infraestructura.

Adicionalmente, menciona otros elementos del conjunto que presentan deterioro, como barandas, mallas de la piscina, postes de alumbrado y otras zonas comunes, lo cual refuerza la necesidad de intervenciones más estructurales.

Señala que, en el consejo de administración, se ha discutido la necesidad de realizar el arreglo general de la piscina, pero no se ha tomado una decisión por falta de recursos, dejando esta determinación a la asamblea.

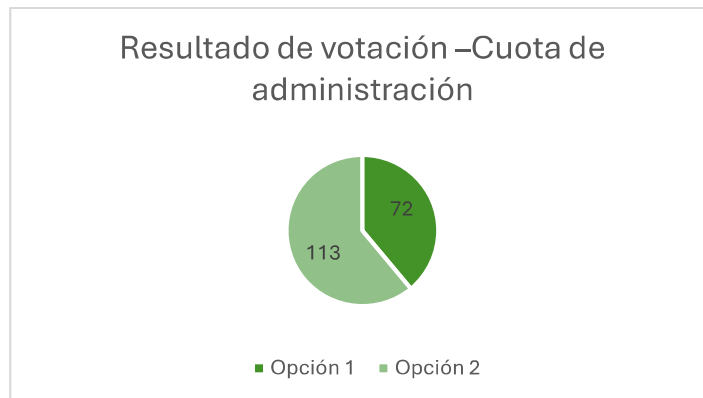
Propone que, en caso de lograrse recaudos por cartera morosa u otros ingresos adicionales, estos recursos se destinen a la ejecución de este tipo de proyectos, especialmente el mantenimiento de la piscina, y solicita que la asamblea otorgue autorización para que el consejo pueda avanzar en este tipo de intervenciones cuando se cuente con los recursos.

Finalmente, menciona otros proyectos previamente socializados, como la instalación de cubiertas para motocicletas en zonas de parqueadero, indicando que, aunque no representan un alto costo, no se han ejecutado por falta de recursos, sugiriendo que podrían desarrollarse de manera progresiva.

Pregunta: **¿Qué opción aprueba para el presupuesto 2026-2027?**

Resultado de la votación:

- **Opción 1, presupuesto actual:** 72 copropietarios.
- **Opción 2, 25% a partir de abril:** 113 copropietarios.



**Paola Castillo, Revisora Fiscal:** Informa que existen dos propuestas de carácter económico que deben ser sometidas a votación por parte de la asamblea.

**Lady, 4A - apto 104:** Presenta la primera propuesta relacionada con la condonación de intereses de cartera, consistente en lo siguiente: para los copropietarios con mora superior a un año, se propone la condonación del 50%

de los intereses sobre la totalidad de la deuda; y para aquellos con mora inferior a un año, se plantea la condonación del 100% de los intereses, siempre que realicen el pago antes del 30 de junio, incluyendo a quienes se encuentren en proceso jurídico.

Indica que el objetivo de esta propuesta es incentivar el recaudo de cartera, con el fin de destinar estos recursos a la ejecución de mantenimientos y necesidades del conjunto.

**Paola Castillo, Revisora Fiscal:** Presenta la propuesta de condonación de intereses, aclarando que se trata de una medida por única vez y que no podrá volverse recurrente, con el fin de garantizar equidad frente a los copropietarios que cumplen oportunamente con sus obligaciones.

Expone que la propuesta consiste en: condonar el 100% de intereses a quienes tengan de 1 a 12 cuotas en mora, el 70% a quienes tengan de 13 a 24 cuotas, y el 50% a quienes presenten de 25 o más cuotas de deuda. Indica que el beneficio solo aplicará si el pago total se realiza como fecha máxima el 30 de junio de 2026.

**Lady, 4A - Apto 104:** Aclara que el beneficio de condonación de intereses está condicionado a que el copropietario se ponga al día a más tardar el 30 de junio; en caso contrario, los intereses serán reversados y la deuda volverá a su valor original.

Adicionalmente, propone que este beneficio también aplique para los copropietarios que se encuentran en proceso jurídico, indicando que el abogado podría presentar una nueva liquidación ante el juzgado, sustentada en el acta de asamblea que apruebe la condonación. Precisa que dicha reliquidación solo se mantendría si el pago se realiza dentro del plazo establecido; de lo contrario, se restablecerían los intereses y continuaría el proceso con la deuda inicial. (según la propuesta que planteo)

**Paola Castillo, Revisora Fiscal:** Aclara que, en el marco de la propuesta de condonación de intereses, el abogado puede realizar la actualización de la

deuda correspondiente a cada copropietario, aplicando la reducción únicamente sobre los intereses.

Precisa que los honorarios del abogado no hacen parte de la condonación, por lo que los copropietarios que se acojan al beneficio deberán asumir el pago del capital adeudado y los honorarios jurídicos correspondientes.

Finalmente, indica que la votación se realizará de manera integral sobre la propuesta, es decir, no se votará punto por punto, sino que la asamblea deberá manifestarse levantando la mano a favor o en contra, y con base en ello se dará trámite a la decisión adoptada.

**Natallie Cuellar:** Manifiesta que, aunque este tipo de campañas pueden incentivar a los copropietarios en mora a ponerse al día, considera que no es adecuado otorgar beneficios amplios, especialmente a quienes tienen deudas elevadas. Señala que existen copropietarios que realizan esfuerzos por mantenerse al día, incluso algunos que pagan de manera anticipada, por lo que no le parece justo “premiar” a quienes presentan altos niveles de mora.

Propone que, en lugar de condonar el 100% o el 50% de los intereses, se establezcan porcentajes de condonación más moderados, por ejemplo, alrededor del 70% para ciertos rangos de mora, con el fin de equilibrar el incentivo sin generar una percepción de inequidad frente a quienes cumplen oportunamente.

Aclara que esta es una posición personal y que no representa a otros copropietarios, reiterando que, en su opinión, no es conveniente otorgar beneficios tan amplios a quienes mantienen deudas significativas.

**Paola Castillo, Revisora Fiscal:** Señala que durante la discusión han surgido más de cuatro propuestas con diferentes porcentajes de condonación, por lo cual considera, desde su criterio profesional, que antes de votar porcentajes específicos es necesario definir si la asamblea está de acuerdo o no con implementar una condonación de intereses.

Propone que primero se someta a votación general la decisión de condonar, y en caso de que la mayoría apruebe esta medida, posteriormente se proceda a votar entre las diferentes opciones de porcentajes planteadas.

**Administrador:** Realiza una aclaración indicando la necesidad de organizar la discusión, teniendo en cuenta que la asamblea lleva varias horas y aún faltan puntos importantes por tratar.

Precisa que lo que se está sometiendo a consideración es la condonación de intereses ya causados contablemente, no del capital de la deuda.

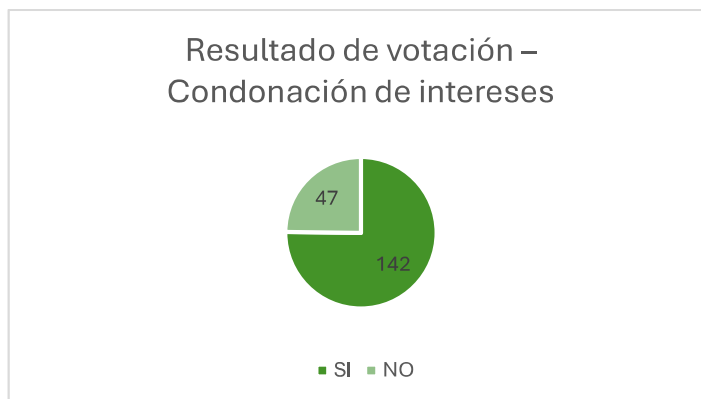
Señala que, si bien esta medida implica una disminución en el valor total de la cartera, su finalidad es mejorar el flujo de caja a corto plazo, incentivando el pago por parte de copropietarios que históricamente no han cumplido con sus obligaciones.

Concluye que la propuesta busca facilitar el recaudo efectivo, aun cuando represente una reducción en los intereses acumulados.

Pregunta: **¿Aprueba la condonación de intereses?**

Resultado de la votación:

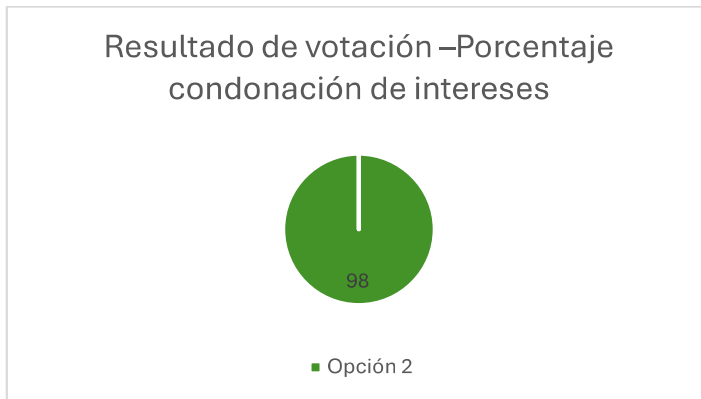
- **SI:** 142 copropietarios.
- **NO:** 47 copropietarios.



Pregunta: **¿Qué opción aprueba para el porcentaje de condonación de intereses?**

Resultado de la votación:

- **Opción 1**, de 1 a 12 meses el 100%, de 13 a 24 el 70%, de 25 en adelante el 50%: (no especificado en el audio)
- **Opción 2**, 1 a 12 meses 70%, 13 a 24 meses 50%, 25 o más 30%: **98 copropietarios**. Aprobado.
- **Opción 3**, 1 a 12 meses el 70%, 13 a 24 meses 50% 25 o más 20%: (no especificado en el audio)



### 3. Elección de órganos administrativos y de control.

#### a) Elección del Consejo de administración periodo 2026-2027.

**Administrador:** Informa que el comité del consejo de administración se encuentra conformado por cinco personas presentes y una persona adicional que no pudo asistir, pero que ha participado activamente en el proceso. Menciona a los integrantes: Karen Guzmán, Andrea Capera, Viviana Camero, Javier Pardo y Henry Florez. Señala que la persona ausente es Marisela Patiño, de la Torre 9, Apto 401.

Manifiesta que todos han trabajado y destaca el tiempo y esfuerzo dedicado en reuniones y toma de decisiones, solicitando que esta labor sea valorada por la asamblea. Informa que, de las seis personas que conforman el consejo de administración, de las cinco presentes en la asamblea, cuatro manifiestan

su intención de continuar, mientras que una indica su retiro. El señor John Jairo Chalarca de la Torre 13B, apartamento 201 se postula.

**Quedan nombrados por unanimidad y el consejo queda conformado de la siguiente manera:**

Informa que el consejo de administración para el periodo 2026–2027 queda conformado por siete consejeros, relacionados a continuación: la señora Viviana Camero (Torre 6), la señora Andrea Capera (Torre 8), la señora Karen Guzmán (Torre 5), el señor John Jairo Chalarca (Torre 13), el señor Javier Pardo (Torre 2), el señor Michel Ampudia (Torre 5) y la señora Marisela Patiño (Torre 9)

.

**Administrador:** Se compromete a organizar nueve grupos de WhatsApp, uno por cada torre, con el objetivo de mejorar la comunicación interna del conjunto. Explica que actualmente existen cuatro grupos conformados en gran parte por las mismas personas, lo que limita la participación general.

Indica que la intención es contar con un líder por torre que actúe como canal de comunicación, facilitando la difusión de la información y evitando la saturación de mensajes de temas que no son de interés para todos.

Solicita a los copropietarios que, en caso de no desear continuar en los grupos actuales, lo manifiesten, y reitera su compromiso de estructurar los nuevos grupos por torre dirigidos exclusivamente a propietarios.

Adicionalmente, pide a los asistentes actualizar sus datos a través de la página web del conjunto, en el módulo correspondiente, con el fin de identificar correctamente quiénes son propietarios y quiénes arrendatarios, dado que actualmente existen inconsistencias en esta información.

**William:** Presenta una sugerencia dirigida a la administración y al consejo, indicando que, en caso de lograrse un buen recaudo de cartera mediante la condonación de intereses, se contemple la inversión en una motobomba para mitigar las inundaciones en el parqueadero.

Explica que esta situación genera incomodidades para los residentes, quienes en ocasiones deben retirar sus vehículos en horas de la noche debido a la acumulación de agua. Propone como solución la instalación de un sistema que permita evacuar el agua mediante una manguera conectada a la motobomba, operada por el personal de vigilancia durante las lluvias.

Señala que esta inversión sería beneficiosa para el conjunto, al prevenir afectaciones a los vehículos y mejorar las condiciones de uso del parqueadero.

**Administrador:** Realiza una breve aclaración indicando que se evaluará cómo evoluciona la situación relacionada con Prabyc. Señala que, de continuar esta problemática, será necesario revisar el estado de las redes, dado que varios apartamentos se están viendo afectados por esta situación.

Por otro lado, respecto al comité de convivencia, sigue: Angela López, Se postula: Yuli Milena Torre 5 Bloque A, apto 204. Jenny Caterin Hurtado Torre 6 Bloque A, apto 101.

**Michel Ampudia:** Manifiesta su inconformidad frente a la participación de la esposa de una de las personas que más ha hablado en los grupos de WhatsApp, indicando que, a su criterio, no cuenta con la idoneidad para asumir responsabilidades dentro del conjunto.

Señala que, en caso de entregar el comité de convivencia, considera que este debe estar conformado por personas con criterio y capacidad para tomar decisiones adecuadas en beneficio de la copropiedad.

**Jenny Hurtado:** Cuestiona la conformación del consejo y los comités, señalando la importancia de permitir la participación de personas con opiniones diversas.

Menciona el caso de un miembro anterior (Don Jorge), indicando que fue retirado pese a tener una posición distinta, lo cual, a su criterio, no debería ser motivo de exclusión. Plantea que no es adecuado que en estos espacios solo participen personas con opiniones similares, y resalta la importancia de

incluir integrantes con criterios diferentes que aporten al análisis y toma de decisiones dentro del conjunto.

**Paola Castillo, Revisora Fiscal:** Realiza una aclaración y presenta una moción de orden y procedimiento, reiterando que todas las posiciones y conceptos expresados en la asamblea son válidos.

Explica que, conforme a la Ley 675, el consejo de administración puede estar conformado por propietarios o sus representantes (apoderados). Precisa que, aunque el término “mandatario” no existe jurídicamente según concepto del Ministerio de Vivienda, se entiende como equivalente a apoderado o representante.

Detalla que existen dos tipos de poderes: el general, otorgado mediante escritura pública con amplias facultades, y el específico, que es el que normalmente se presenta para participar en la asamblea. Indica que, para pertenecer al consejo sin ser propietario, se debe contar con un poder específico que autorice expresamente dicha participación.

Aclara que, en el proceso de validación, el poder presentado por el señor Correa no cumplía con este requisito, ya que únicamente lo facultaba para participar en la asamblea con voz y voto, mientras que el poder del señor Javier sí es más amplio y le otorga facultades adicionales. Señala que este proceso fue documentado formalmente mediante memorandos y papeles de trabajo por parte de la revisoría fiscal.

Hace un llamado a no emitir juicios desde el desconocimiento, indicando que es importante verificar la información antes de generar conclusiones, especialmente en espacios como los grupos de WhatsApp.

Finalmente, indica que, una vez expuesta la posición de un copropietario frente a la participación de una persona en el consejo, corresponde a la asamblea tomar la decisión mediante votación, sin descalificar opiniones, pero basándose en criterios informados.

**Alejandro:** Manifiesta que es importante promover la participación de personas con diferentes puntos de vista dentro del consejo, con el fin de fortalecer el funcionamiento de la copropiedad y permitir una mayor diversidad de criterios en la toma de decisiones.

Señala que no se debe excluir a una persona por razones personales, sino brindar la oportunidad de participación a todos los interesados.

En relación con el caso del señor Jorge, propone que se busque una conciliación entre la administración y dicha persona, indicando que, aunque el inmueble esté a nombre de su hijo, existe un vínculo de primer grado de consanguinidad. Sugiere limar asperezas y evitar conflictos innecesarios, resaltando la importancia de mantener una buena convivencia.

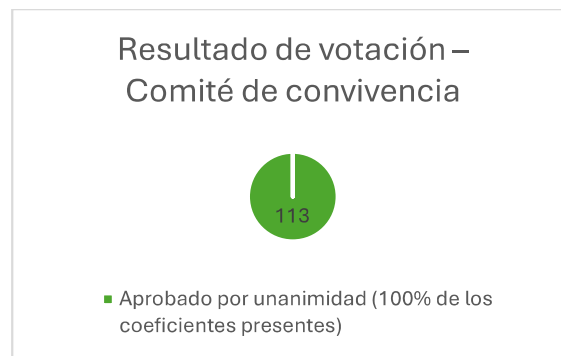
Advierte que el proceso legal iniciado por el señor Jorge no afectaría directamente a la copropiedad, sino que recaería sobre el representante legal y su equipo, conforme a la normativa vigente, en caso de presentarse errores administrativos.

Finalmente, hace un llamado a la conciliación, al diálogo y a mejorar las relaciones entre vecinos, destacando que la asamblea ha sido un espacio claro y productivo, e invitando a mantener ese enfoque para evitar conflictos futuros.

Pregunta: **¿Aprueban a Jenny Hurtado como miembro del comité de convivencia?**

Resultado de la votación:

➤ Aprobado por 113 copropietarios.



b) Cierre de asamblea.

Presidente de la asamblea: Siendo las 4:48 p.m. se da por terminada la Asamblea General.



José Jacobo Angulo  
Presidente Asamblea



Ricardo Antonio Rico R.  
Secretario



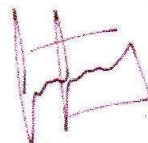
Lady Martínez  
Comisión Verificadora



Karen Guzmán  
Comisión Verificadora



Liliana Rico  
Comisión Verificadora



Fabio Carrillo  
Comisión Verificadora