Talk Asambleas

# OFERTA COMERCIAL

## Acta de la

## Asamblea – C.R. Santa Isabel Condominio Club

Santa Isabel Condominio Club
Nit. 900.575.973-3

2026

C.R. Santa Isabel Condominio Club

www.hipal.com.co

**ACTA DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCAIL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB**

**Orden del día**

1. Verificación del quórum.
2. Estudio, aprobación y modificación reglamento de Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
5. Elección de comisión verificadora del Acta
6. Presentación, estudio y aprobación del Informe de Revisoría Fiscal.
7. Presentación, estudio y aprobación del Informe de Gestión y del Informe Financiero correspondiente a la vigencia 2025
8. Estudio, aprobación y/o modificación del Presupuesto para la vigencia 2026, incluyendo presupuesto principal y cuotas extraordinarias, si a ello hubiere lugar.
9. Elección del Administrador para la vigencia comprendida entre marzo de 2026 y marzo de 2027.
10. Elección del Revisor Fiscal Principal y su respectivo Suplente para la vigencia comprendida entre marzo de 2026 y marzo de 2027.
11. Elección del prestador del servicio de vigilancia de la copropiedad.
12. Elección del nuevo Consejo de Administración.
13. Elección del nuevo Comité de Convivencia
14. Estudio y decisiones respecto de las comunicaciones remitidas a consideración de la Asamblea General.
15. Proposiciones y varios

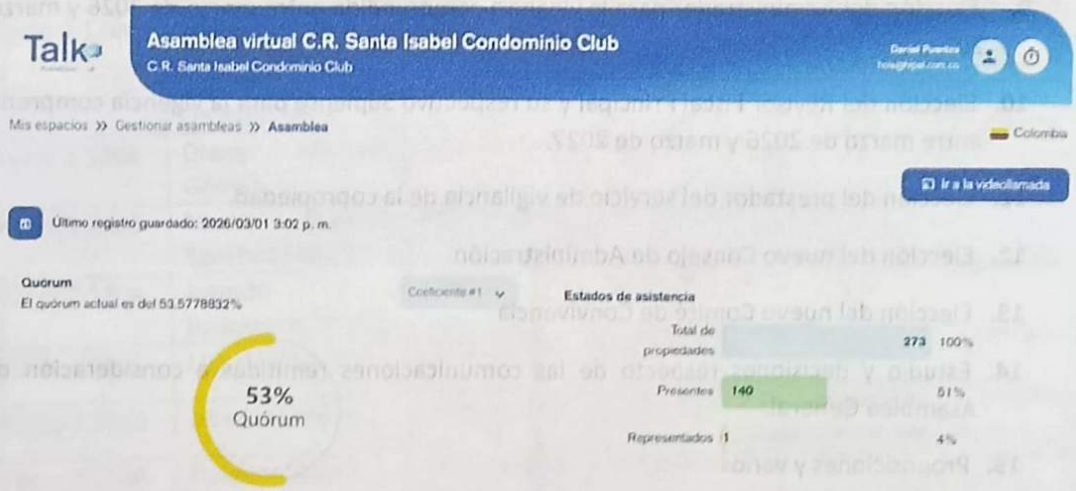
**Desarrollo de la asamblea:**

**1.Verificación del quórum.**

La reunión comenzó con la verificación del quórum necesario para la instalación de la Asamblea General Ordinaria. La moderadora de la plataforma informó que el quórum en la plataforma es dinámico, lo que significa que se actualiza en tiempo real a medida que los propietarios se conectan o desconectan. A las 2:07 p.m., el quórum estaba en un 32.36%, aumentando a 33.15% poco después. Se informó que el quórum requerido para dar inicio formal a la Asamblea era del 51%.

La administradora, Sandra León, aclaró que según las escrituras del conjunto, el tiempo máximo de espera para alcanzar el quórum sería hasta las 3:00 p.m. Durante este tiempo, se compartió un enlace de soporte de WhatsApp para facilitar el ingreso de los propietarios que presentaran dificultades técnicas. Se solicitó a los asistentes permanecer conectados para mantener el quórum y evitar que este disminuyera.

A las 3:00 p.m., el quórum alcanzó el 53.48%, lo que permitió dar inicio formal a la Asamblea. La administradora informó que, conforme al artículo 75 del Reglamento, el administrador actúa como presidente provisional para verificar el quórum y dar inicio a la Asamblea. Se procedió a confirmar el quórum con un total de 53.57%.



| Apartamento | Participante | Ingreso | Salida | Asistencia | Coeficiente |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 1 1001 | Gloria Y Freddy Moreno | 2:57:23 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1003 | Ludwing Ballesteros | 2:05:30 p. m. | 6:22:05 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1004 | Yefer Oswaldo Bueno | 2:00:38 p. m. | 10:03:24 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1101 | Henny Andrea Caballero | 3:08:11 p. m. | 9:08:55 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1102 | Luz Mireya Cano Quevedo | 2:38:14 p. m. | 7:26:49 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1103 | Andrea Lozano | 2:02:39 p. m. | 10:03:11 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1104 | Mauricio Ureña | 1:58:27 p. m. | 10:03:21 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1201 | Maribel Molano | 1:24:06 p. m. | 10:03:12 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1202 | Vitalia Gómez B. | 2:11:45 p. m. | 10:03:06 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1203 | Diana Lázaro | 2:11:08 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1204 | Ciro Angarita | 1:56:39 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1301 | Carlos Fernando Delgado Ortiz | 2:01:09 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1302 | Diana Marcela Gómez | 1:57:32 p. m. | 8:15:23 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1303 | Maria Eugenia Sanchez Salcedo | 2:34:17 p. m. | 9:57:38 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1304 | Jasmitn Ballesteros Durán | 1:48:58 p. m. | 10:03:10 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1501 | Luis Rodriguez | 1:59:34 p. m. | 6:41:09 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1503 | Monica Cesarino | 1:58:45 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1504 | Holguer Salazar | 2:07:24 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 1601 | Adriano Aristides | 2:28:53 p. m. | 10:03:06 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 1603 | Genny Jazmin Meneses Pedraza | 1:09:38 p. m. | 10:03:14 p. m. | Presente | 0,34350% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 1 1701 | Luz Helena Guevara | 1:33:32 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,51530% |
| Torre 1 1702 | Juan Manuel Murcia Pacheco | 1:29:22 p. m. | 10:02:17 p. m. | Presente | 0,51530% |
| Torre 1 201 | Luz Amparo Gomez | 2:06:56 p. m. | 4:57:17 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 202 | Noemi Guerrero | 2:38:19 p. m. | 10:03:13 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 203 | Karina Andrea Gutierrez | 2:02:21 p. m. | 9:44:16 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 204 | Aura Marlene Espindola López | 2:36:36 p. m. | 9:58:01 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 301 | Sandra Milena Martínez G. | 2:39:07 p. m. | 9:58:06 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 304 | Eugenio Gómez | 2:13:03 p. m. | 9:58:06 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 403 | Paola Andrea Angel M. | 1:56:57 p. m. | 10:02:39 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 404 | Ximena Prada | 2:01:38 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 504 | Guillermina Pérez | 2:07:49 p. m. | 9:34:12 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 601 | Juan Carlos Blanco y Graciela Barajas | 2:12:07 p. m. | 10:03:12 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 602 | Aura Maria Carrillo | 1:58:55 p. m. | 9:29:42 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 603 | Edwin Yair Galvis Quintero | 1:44:02 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 701 | Jessica Cortés | 2:07:11 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 702 | Yeraldin Rios Corredor | 2:16:23 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 703 | Alexander Hurtado | 2:00:32 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 801 | Hamilton Ruiz | 2:42:23 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 802 | Leasing Davivienda Oscar Mendoza | 2:45:09 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 1 803 | David Andres Forero | 2:13:38 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 804 | Zulma Morales | 2:23:32 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 901 | Eduvina Quiroz | 1:09:41 p. m. | 10:03:12 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 902 | Alirio Aguilar | 3:09:01 p. m. | 9:57:54 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 1 903 | Adriana Méndez | 2:20:24 p. m. | 8:50:17 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 1 904 | Esperanza Corzo | 6:42:42 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 1001 | Johana Bautista | 2:19:17 p. m. | 9:57:50 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 1101 | Lenny Barrera | 2:35:35 p. m. | 10:03:11 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 1103 | Maria Clemencia Reyes | 1:49:46 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 1104 | Carlos Alberto Gómez | 2:52:24 p. m. | 10:03:08 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 1201 | Reinaldo Nieto | 2:16:20 p. m. | 7:12:15 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 1202 | Javier Mauricio Avila | 2:11:51 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 1203 | Nancy Gómez | 2:04:16 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 1204 | Yadira Ibañez | 1:22:00 p. m. | 9:42:54 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 1301 | Martha Quintero | 2:18:04 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 1303 | Ruth Estela Beltrán | 2:08:25 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 1304 | Flor Maria Quintero | 2:16:08 p. m. | 9:20:29 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 1402 | Nidia Jurado | 2:14:44 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 1501 | Davivienda- Elvis Castro | 2:02:40 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 1601 | Laura Alexander Gómez | 1:05:04 p. m. | 10:03:16 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 1602 | Luz Estela Mantilla | 2:08:22 p. m. | 10:03:10 p. m. | Apoderado | 0,27910% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 2 1701 | Consuelo González | 2:16:41 p. m. | 10:03:13 p. m. | Presente | 0,35850% |
| Torre 2 1702 | Alexadrina Durán | 2:01:44 p. m. | 6:40:03 p. m. | Presente | 0,35850% |
| Torre 2 201 | Carmen Stella Calderón | 2:09:11 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 202 | Clara Emirella Corredor Flórez | 1:50:46 p. m. | 10:03:15 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 203 | Jorge Daniel Jaimes | 2:01:01 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 204 | Vianney Emilce Portilla | 2:00:06 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 301 | Leonel Silva | 1:51:14 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 302 | Andres Felipe Villacreces | 2:28:14 p. m. | 10:00:53 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 303 | Lidman Alirio Andrea Jaimes | 3:36:58 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 304 | Jhon Sebatian Suarez | 2:36:07 p. m. | 10:03:13 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 401 | Oscar Andres Bravo | 1:51:15 p. m. | 4:01:57 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 402 | Eliecer Pacheco | 2:11:11 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 404 | Yenny Camacho | 2:13:28 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 502 | Pola Y Pablo Merchán | 3:59:12 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 503 | Matilde Pulido | 2:21:42 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 504 | Raquel Reyes | 1:53:34 p. m. | 9:58:38 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 602 | Leonardo Ramirez | 1:48:51 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 604 | Doly Valenzuela | 2:39:19 p. m. | 9:56:53 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 702 | Francisco Nova | 5:51:09 p. m. | 9:19:20 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 2 703 | Johana Gélvez | 2:04:16 p. m. | 9:21:26 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 801 | Sergio Sánchez | 1:25:44 p. m. | 10:02:40 p. m. | Presente | 0,27910% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 2 803 | Carlos Mario Quintero | 2:09:44 p. m. | 8:29:11 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 804 | Jessica Dayana Guerrero | 2:01:08 p. m. | 10:03:22 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 2 903 | Maria Juliana Serrano | 2:04:08 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 1002 | Martha Janne Gómez | 1:45:05 p. m. | 8:03:56 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 1003 | Andrea C. Ordoñez | 3:56:05 p. m. | 10:03:22 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1004 | Manuel Campos | 2:19:12 p. m. | 2:22:48 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1102 | Ana Maria Serrano | 1:49:14 p. m. | 10:03:07 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 1103 | Paola Karine Perea | 1:51:05 p. m. | 10:03:10 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1104 | Juan Carlos Sanchez | 2:02:33 p. m. | 10:03:16 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1201 | Jhon Jairo Pérez | 1:45:42 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 3 1202 | Martha Eugenia Luna | 1:59:45 p. m. | 10:03:26 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 1204 | Silvia Cristina Contreras | 3:07:33 p. m. | 9:37:14 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1301 | Carlos Fernando Niño | 4:07:45 p. m. | 8:49:06 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 3 1303 | Carolina Del Pilar Torres | 1:36:07 p. m. | 9:00:33 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1401 | Yesiica Ortiz | 2:48:07 p. m. | 10:01:29 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 3 1403 | Ana – Gerson Rangel | 3:17:40 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1501 | Alvaro Escobar | 1:58:43 p. m. | 3:36:52 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 3 1602 | Andrea Rueda | 2:38:27 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 1603 | Rocio Celis | 2:01:43 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1604 | Rocio Jimenez | 3:56:06 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 1701 | Teresa Villamizar | 1:28:27 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,51530% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 3 1702 | Martin Moreno | 3:02:29 p. m. | 10:03:07 p. m. | Presente | 0,43760% |
| Torre 3 1704 | German Bautista | 2:11:48 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,35850% |
| Torre 3 203 | Alexi Díaz | 1:52:41 p. m. | 7:52:34 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 301 | Jorge Quintero | 2:46:03 p. m. | 9:57:47 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 3 302 | Eduard Vecino | 2:20:16 p. m. | 10:03:04 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 303 | Marcela Guzmán | 1:47:30 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 304 | Fondo Nacional Ahorro – Fabian Suarez | 1:57:56 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 403 | Ludy Jaimes | 1:58:52 p. m. | 10:03:24 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 404 | Gilberto Ricardo Soto | 2:11:42 p. m. | 10:03:06 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 502 | Jessica Martinez | 2:34:10 p. m. | 10:03:07 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 503 | Carmen Galvis | 2:02:29 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 504 | Leasing Bancolombia – Carlos López | 1:58:43 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 601 | Eline Mercedes Rodello | 2:05:21 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 3 602 | Veronica Ortega | 1:18:13 p. m. | 10:03:12 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 603 | Julieth Rincón | 2:20:23 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 701 | Pablo luque | 2:12:49 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 3 702 | Esperanza Villamizar | 2:07:57 p. m. | 9:46:26 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 703 | Luz Mayurbi Chavarria | 2:07:19 p. m. | 10:02:47 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 704 | Sandra Carrascal | 2:03:58 p. m. | 9:55:56 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 802 | Martha Cecilia Castillo | 2:08:52 p. m. | 8:01:51 p. m. | Presente | 0,34350% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 3 803 | German Dario Posada | 3:20:37 p. m. | 10:03:09 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 804 | Franklin Pabón-Jhon Alexander * | 2:06:56 p. m. | 10:00:18 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 901 | Thomas Castillo | 2:10:18 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 3 902 | Blanca Nieves Barrios | 4:48:56 p. m. | 9:44:07 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 903 | Oscar Arciniegas | 1:58:04 p. m. | 4:10:48 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 3 904 | Cesar García | 2:07:32 p. m. | 4:35:24 p. m. | Presente | 0,27910% |
| Torre 4 1001 | Carlos Ospina | 1:14:41 p. m. | 9:52:41 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1002 | Alvaro Niño | 1:43:58 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1003 | Andres Ricardo Guarnizo | 2:00:04 p. m. | 10:03:18 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 1004 | Belisario Marquez | 2:56:59 p. m. | 10:03:14 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 1101 | Jose Daniel Parra | 1:11:12 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1104 | Arnulfo Becerra | 4:22:02 p. m. | 5:56:21 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 1201 | Sergio Enrique Rueda | 1:17:03 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1202 | Yadira Edith Garzón | 2:20:26 p. m. | 6:26:05 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1203 | Leónidas Vega Perez * | 2:32:38 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 1302 | Jose Manuel Chanagá | 2:20:11 p. m. | 10:03:22 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1304 | Angela Solano | 2:03:17 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 1401 | Sandra Cáceres | 2:07:45 p. m. | 10:03:08 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1501 | Laura Camila | 2:58:47 p. m. | 4:47:57 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1502 | Yulieth Torrado | 2:09:39 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 1503 | Lina Machado | 2:23:21 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,39530% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 4 1504 | Edilma Pulgarín | 2:09:23 p. m. | 9:55:02 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 1603 | Maria Alejandra Solano | 2:19:32 p. m. | 3:26:51 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 1702 | Blanco Moelia Mateo Bohorquez * | 3:07:03 p. m. | 9:58:08 p. m. | Presente | 0,32160% |
| Torre 4 302 | Oscar Pinzón | 2:08:46 p. m. | 10:02:22 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 402 | Oscar Dario Acosta | 2:05:40 p. m. | 7:00:09 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 403 | Maria Smith Vargas | 2:17:13 p. m. | 10:03:28 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 501 | Eduardo Parra | 2:12:21 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 502 | Susana Rico | 1:59:26 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 504 | Ivonne Edit Martinez | 2:23:42 p. m. | 10:01:09 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 603 | Clara Ines Hurtado | 2:02:47 p. m. | 9:34:47 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 604 | Mauricio Parra | 1:58:58 p. m. | 6:01:04 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 703 | Luz Mery Galvis * | 3:00:46 p. m. | 10:02:42 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 704 | Henry Mauricio Perez | 1:50:27 p. m. | 7:29:08 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 802 | Julio Melquicebec Pabón | 2:32:58 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 803 | Erika Rodriguez | 2:21:30 p. m. | 9:57:59 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 804 | Alcira Pinto | 2:04:52 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 903 | Rafael Martínez | 2:00:17 p. m. | 10:03:06 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 904 | Asdrubal Delgado | 1:12:45 p. m. | 9:46:20 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Local 108 | Patricia Carrillo | 2:04:05 p. m. | 10:00:55 p. m. | Presente | 0,61871% |
| Torre 4 304 | Esperanza Corzo Jaimes * | 6:42:42 p. m. | 10:03:28 p. m. | Apoderado | 0,39530% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 3 1503 | Oliva Prada Luengas * | 1:24:06 p. m. | 10:03:12 p. m. | Apoderado | 0,27910% |
| Torre 4 1604 | Edinson Domingo Mantilla Lagos * | 1:24:06 p. m. | 10:03:12 p. m. | Apoderado | 0,39530% |
| Torre 1 503 | Gloria Elsy Prince* | 6:42:42 p. m. | 10:03:28 p. m. | Apoderado | 0,34350% |
| Torre 3 501 | Berta Rosario Gonzalez Acosta* | 6:42:42 p. m. | 10:03:28 p. m. | Apoderado | 0,39530% |
| Torre 1 1002 | Emanuel Jerez Usuga | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 4 1704 | Bladimir Jerez* | 1:24:06 p. m. | 10:03:12 p. m. | Apoderado | 0,51530% |
| Torre 2 1004 | Leonor Fuentes Miranda* | 2:19:17 p. m. | 9:57:50 p. m. | Apoderado | 0,39530% |
| Local 109 | Natali Johana Capacho Bello* | 2:19:17 p. m. | 9:57:50 p. m. | Apoderado | 0,57571% |
| Torre 2 403 | Humberto Zarate Gomez | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 902 | Fiduciaria Corficolombiana SA | 1:58:58 p. m. | 6:01:04 p. m. | Apoderado | 0,34350% |
| Torre 3 1402 | Jorge Hernando Ruiz Amaya | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 204 | Fiduciaria Corficolombiana SA | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 3 1302 | Manuel Guillermo Florez Bederra | 1:48:58 p. m. | 10:03:10 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 4 602 | Jorge Portillo | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 901 | Cristian Portillo | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 1404 | Juan Carlos Blanco | 2:12:07 p. m. | 10:03:12 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Torre 4 801 | Oliva Prada Luengas | 2:21:42 p. m. | 10:03:27 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 2 701 | Johana Vargas Camila | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 2 1302 | Amanda Caceres Aldana | - | - | Ausente | 0,27910% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 2 1502 | Patricia Carrillo Echerry | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 4 1204 | Arnulfo Becerra Barragan | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 4 1701 | Julio Cesar Albarracin Gonzalez | - | - | Ausente | 0,43760% |
| Torre 2 1003 | Raquel Reyes | 1:53:34 p. m. | 9:58:38 p. m. | Presente | 0,34350% |
| Torre 3 1001 | Maria Teresa Reyes | 1:53:34 p. m. | 9:58:38 p. m. | Presente | 0,39530% |
| Local 112 | Fiduciaria Corficolombiana SA | - | - | Ausente | 0,38500% |
| Local 113 | Fiduciaria Corficolombiana SA | - | - | Ausente | 0,65671% |
| Local 114 | Fiduciaria Corficolombiana SA | - | - | Ausente | 0,76551% |
| Local 115 | Fiduciaria Corficolombiana SA | - | - | Ausente | 0,42540% |
| Local 111 | Olinto Mendoza | - | - | Ausente | 0,36320% |
| Local 117 | Alejandro Luna Toscano | - | - | Ausente | 0,50380% |
| Torre 1 1704 | Alejandra Florian | - | - | Ausente | 0,43760% |
| Torre 4 1403 | Delvis Rodriguez | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 3 401 | Edwin Jesus Aroca Villamizar | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 2 904 | Yuleima Triana Martinez | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 2 1002 | Arlon Carrillo | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 3 1101 | Juan Carlos Mantilla | - | - | Ausente | 0,39530% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 2 901 | Arturo Gomez Herrera | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 4 1402 | Javier Bayona | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 1601 | Carlos Vera | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 1604 | Luis Carlos Rangel | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 3 204 | Consuelo Gonzalez | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 2 601 | Nudy Fabiola Espinel | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 2 1401 | Alejandra Florian Mesa | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Local 116 | Quimpac SA | - | - | Ausente | 0,38500% |
| Torre 4 601 | Daniel Alarcon | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 1404 | Sandra Patricia Sanchez | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 501 | Edna Garcia Rojas | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 1 401 | Eliceo Triano | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 2 1403 | Esgar Guarin Anaya | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 1403 | Gilma Esperanza Zarate | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 2 1604 | Felix Antonio Mendoza | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 3 1703 | Edgar Jesus Dorado | - | - | Ausente | 0,35850% |
| Local 102 | Lina Yonaira Santander Ferreira | - | - | Ausente | 0,35600% |
| Torre 1 303 | Maria Fernanda Garcia Bayona | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Local 107 | Procuradora De Alambres SA | - | - | Ausente | 1,06221% |
| Torre 3 1203 | German Delgado | - | - | Ausente | 0,27910% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 2 802 | Clara Ines Bueno Galvis | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 2 1102 | Elsa Patricia Pilonieta Matiz | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Local 106 | Maria Eugenia Sinuco Rojas | - | - | Ausente | 1,43341% |
| Torre 2 1404 | Irama Bohorquez | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Local 104 | Sonia Prada Serrano | - | - | Ausente | 0,38500% |
| Torre 4 203 | Luis Francisco Quiroga | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 3 402 | Diana Patricia Duran | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 1401 | Juliana Mendez | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 3 1502 | Jose Jans Carretero Barreto | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 3 202 | Henry Lobo Picon | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 3 604 | Martin Duran | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 4 404 | Farley Rueda Gelvez | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 2 1503 | Leonor Caceres | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Local 103 | Libia Suzelt Perdomo Barbosa | - | - | Ausente | 0,35560% |
| Torre 4 701 | Martha Duenas | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 301 | Cecilia Lamus Patarroyo | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 1703 | Maribel Builes | - | - | Ausente | 0,43760% |
| Torre 1 1602 | Melba Meneses Pedraza | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 4 702 | Bermeo Estupinan Carlos | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 1502 | Miguel Angel Diaz Ariza | - | - | Ausente | 0,39530% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 4 202 | Monica Lasso Lasso | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Local 101 | Olga Cristina Gomez | - | - | Ausente | 0,38500% |
| Torre 4 201 | Nora Montangut | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 1303 | Olga Cristina Gomez | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 2 603 | Ariel Manglarez | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 402 | Pedro Pablo Lopez Rueda | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Local 105 | Alberto Moreno Prada | - | - | Ausente | 0,69051% |
| Torre 1 302 | Rosalba Y Ana Dulcelina Lopez Rueda | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 2 902 | Paula Camila Chaparro | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 3 1404 | Pablo Becerra | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 3 801 | Pablo Villamizar | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 3 201 | Siervo Amado | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 4 303 | Nelson Perez Bolivar | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 1 704 | Celso Anselmo Tarazona | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 604 | Gonzalo Jimenez Ramirez | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 2 1504 | Dayana Quintero Acevedo | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 2 1603 | Martha De Vasquez | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 2 1704 | Eddy Bueno Arias | - | - | Ausente | 0,51530% |
| Torre 2 501 | Oscar Rueda | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 2 704 | Rene Maldonado | - | - | Ausente | 0,39530% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Torre 3 1601 | Leonardo Antonio Monsalve Salazar | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 4 1103 | Alonso Martinez | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 4 1301 | Sin Informacion | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 1602 | Sin Informacion | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 4 1703 | Jose Antonio Suarez | - | - | Ausente | 0,51530% |
| Torre 4 401 | Sin Informacion | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 1 502 | Teresa Arenales Torres | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Local 110 | Silvia Estella Rugeles De Rugeles | - | - | Ausente | 0,37900% |
| Torre 3 1504 | Camila Andrea Velez | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 3 1304 | Diego Becerra | - | - | Ausente | 0,27910% |
| Torre 1 1402 | Sin Informacion | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 4 503 | Yesica Paola Sierra | - | - | Ausente | 0,39530% |
| Torre 4 1102 | Armando Lopez | - | - | Ausente | 0,34350% |
| Torre 2 1703 | Yovanny Gelvez | - | - | Ausente | 0,43760% |

**Intervenciones durante la Verificación del Quórum**

**Intervención de la Torre 2, Apartamento 1304:** La propietaria propuso modificar el orden del día para que la elección del Presidente y Secretario de la Asamblea se realizara antes de la aprobación del Reglamento. Además, sugirió que la elección del Consejo de Administración se adelantara en el orden del día, argumentando que este punto estaba muy alejado en la agenda propuesta.

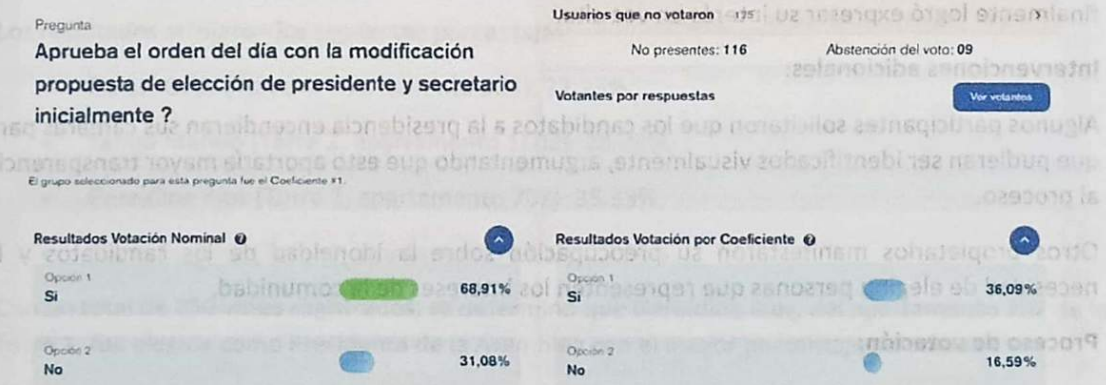
**Intervención de la Torre 2, Apartamento 1602:** El representante de este apartamento coincidió con la propuesta anterior y añadió que, según la Ley 675, la Asamblea es el máximo órgano de decisión y, por ende, debería tener la potestad de modificar el orden del día. También mencionó que la revisora fiscal debe ser garante del quórum.

**Intervención de la Torre 1, Apartamento 1504:** El propietario manifestó su desacuerdo con modificar el orden del día y sugirió que primero se escucharan los informes de la revisora fiscal y la administración antes de proceder con la elección del Consejo de Administración. Argumentó que era necesario tomar decisiones informadas.

**Intervención de la Torre 1, Apartamento 1702:** El propietario expresó su preocupación por la falta de claridad en los procesos de las asambleas anteriores y solicitó que se le permitiera comprobar que su micrófono funcionaba correctamente para participar en futuras intervenciones.

**Intervención de la Torre 3, Apartamento 804:**El propietario solicitó claridad sobre los protocolos de la Asamblea, especialmente sobre cómo se llevarían a cabo las votaciones y cómo se garantizaría la transparencia en los procesos. Además, expresó su preocupación por la falta de oportunidad para participar en reuniones anteriores.

Se llevo a cabo la aprobación del orden del día haciendo la observación de que se elija al presidente y secretario de la asamblea.siendo la observación que hizo la copropietaria Flor




Con un total de 148 votos, el 69,91% voto por el sí quedando aprobada la modificación del orden del día.

**2.Elección de presidente y secretario de la asamblea.**

La sesión procedió con el punto de la elección del Presidente y Secretario de la Asamblea. La moderadora explicó que el Presidente sería el encargado de dirigir la reunión, asegurando el cumplimiento del orden del día, concediendo el uso de la palabra, sometiendo propuestas a

votación y firmando el acta de la Asamblea. Por otro lado, el Secretario tendría como función principal tomar nota del desarrollo de la sesión, leer los documentos necesarios y elaborar el acta.

**Intervenciones y postulaciones para Presidente:**

**Torre 4, apartamento 903:** El propietario Rafael Ortiz se postuló como Presidente de la Asamblea. Indicó su disposición y compromiso para desempeñar el rol. Hizo uso de su micrófono para expresar su interés.

**Torre 1, apartamento 701:** Ángel Fabián Corredor Marín también se postuló como Presidente. Sin embargo, posteriormente, durante el proceso de votación, decidió declinar su postulación.

**Torre 2, apartamento 1602:** Yamid Mariño, apoderado del apartamento 1602, se postuló como Presidente de la Asamblea. Realizó su postulación a través del micrófono, indicando su disposición para asumir el cargo.

**Torre 1, apartamento 1303:** María Eugenia, representante del apartamento 1303, se postuló como Presidente de la Asamblea. Inicialmente tuvo dificultades técnicas para habilitar su micrófono, pero finalmente logró expresar su interés en voz alta.

**Intervenciones adicionales:**

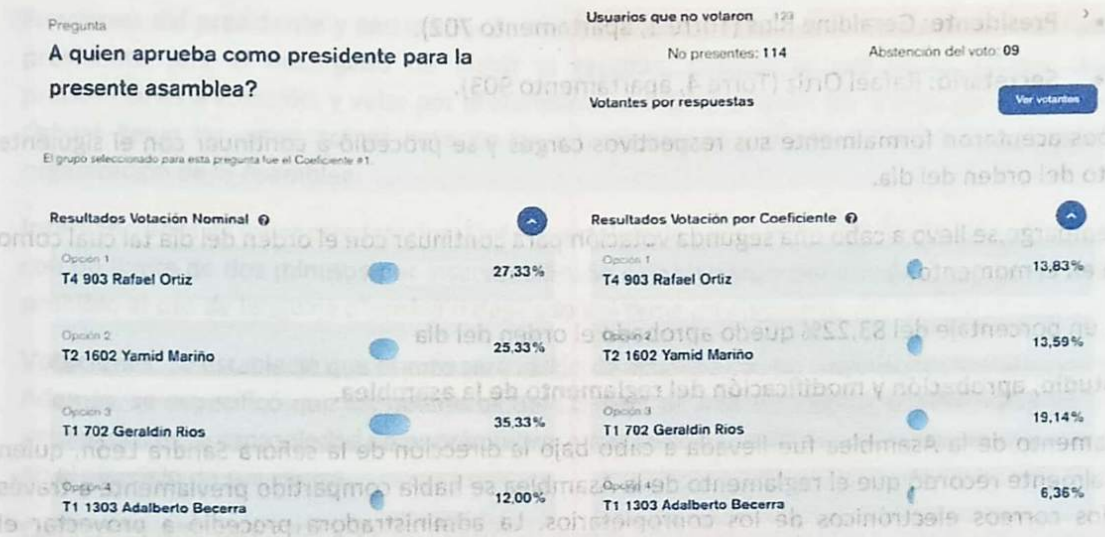
Algunos participantes solicitaron que los candidatos a la presidencia encendieran sus cámaras para que pudieran ser identificados visualmente, argumentando que esto aportaría mayor transparencia al proceso.

Otros propietarios manifestaron su preocupación sobre la idoneidad de los candidatos y la necesidad de elegir a personas que representen los intereses de la comunidad.

**Proceso de votación:**

La pregunta enviada fue: "¿Quién aprueba como presidente para la presente Asamblea?" Las opciones eran las siguientes:

1. Torre 4, apartamento 903: Rafael Ortiz.
2. Torre 2, apartamento 1602: Yamid Mariño.
3. Torre 1, apartamento 702: Geraldine Ríos.
4. Torre 1, apartamento 1303: María Eugenia.




**Resultados de la votación:**

Los resultados arrojaron los siguientes porcentajes:

- Rafael Ortiz (Torre 4, apartamento 903): 27.33%.
- Yamid Mariño (Torre 2, apartamento 1602): 25.33%.
- Geraldine Ríos (Torre 1, apartamento 702): 35.33%.
- María Eugenia (Torre 1, apartamento 1303): 12.00%.

Con un total de 150 votos registrados, se determinó que Geraldine Ríos, del apartamento 702 de la Torre 1, fue elegida como Presidenta de la Asamblea con el mayor porcentaje de votos.

**Elección del Secretario de la Asamblea:**

Tras la elección del Presidente, se decidió que el segundo candidato con mayor número de votos asumiría el rol de Secretario. En este caso, el propietario Rafael Ortiz, del apartamento 903 de la Torre 4, aceptó el cargo como Secretario de la Asamblea, confirmando su disposición para desempeñar esta función.

**Conclusión:**

Se concluyó el punto de la elección del Presidente y Secretario de la Asamblea con los siguientes resultados:

- **Presidente:** Geraldine Ríos (Torre 1, apartamento 702).
- **Secretario:** Rafael Ortiz (Torre 4, apartamento 903).

Ambos aceptaron formalmente sus respectivos cargos y se procedió a continuar con el siguiente punto del orden del día.

Sin embargo,se llevo a cabo una segunda votación para continuar con el orden del día tal cual como esta en el momento.

Con un porcentaje del 83,22% quedo aprobado el orden del día

**3.Estudio, aprobación y modificación del reglamento de la asamblea.**

reglamento de la Asamblea fue llevada a cabo bajo la dirección de la señora Sandra León, quien inicialmente recordó que el reglamento de la Asamblea se había compartido previamente a través de los correos electrónicos de los copropietarios. La administradora procedió a proyectar el reglamento en pantalla para su lectura y revisión.

**Lectura del Reglamento de la Asamblea**

La señora Geraldine Ríos, quien había sido elegida como presidenta de la Asamblea, inició la lectura del reglamento. Durante la lectura, se abordaron los siguientes puntos:

**Objeto del Reglamento**: Se especificó que el objetivo del reglamento es establecer las condiciones de participación de los copropietarios en el desarrollo de los temas, la presentación y sustentación de proposiciones, tiempos de intervención y aspectos relacionados con el desarrollo normal de la Asamblea.

**Ingreso de los copropietarios**: Solo se permite el ingreso de una persona por apartamento, con la obligación de presentar su cédula y, en el caso de apoderados, los documentos necesarios.

**Registro de asistencia**: Se estableció un tiempo de una hora, de 2:00 p.m. a 3:00 p.m., para el registro de asistencia. Se aclaró que los copropietarios deben estar registrados en el índice de propietarios de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**Quórum y votaciones**: Se indicó que el quórum se considera constituido con el 50% más uno de los coeficientes de la copropiedad. Asimismo, las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple, salvo en casos que requieran mayoría calificada, como reformas al reglamento de propiedad horizontal o imposición de expensas extraordinarias.

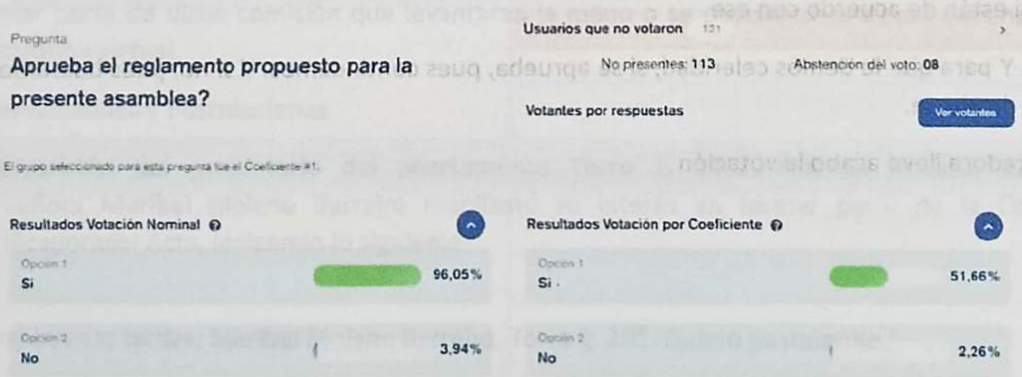
**Funciones del presidente y secretario**: Se describieron las responsabilidades de ambas figuras. El presidente será el encargado de dirigir la reunión, otorgar el uso de la palabra, someter proposiciones a votación, y velar por el cumplimiento del orden del día. Por su parte, el secretario deberá llevar las actas, tomar nota de las intervenciones y colaborar con el presidente en la organización de la Asamblea.

**Intervenciones de los copropietarios**: Cada copropietario podrá intervenir hasta dos veces por tema con un límite de dos minutos por intervención. Se establecieron normas de comportamiento y se prohibió el uso de lenguaje ofensivo o desviado del tema en discusión.

**Votaciones**: Se estableció que el voto será válido de acuerdo con las unidades de los copropietarios. Además, se especificó que los miembros del Consejo de Administración, el administrador y otros empleados de la copropiedad no podrán representar derechos distintos a los propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos.

**Comisión verificadora del acta**: Se determinó que la Comisión verificadora del acta será elegida por la Asamblea y estará compuesta por un mínimo de tres personas.

La administradora paso el reglamento y la presidente llevo su debida lectura, una vez terminado de leer todo el reglamento, este fue llevado a su debida a probación.




Con un porcentaje del 96,05% se aprobó el reglamento de la asamblea.

**4.Lectura y aprobación del orden del día.**

L apresidente propone que las personas que quieran interevenir para ver como se aprueba el resto del orden del día lo puede hacer, pero que lleguen con la propuesta de como quedaría el orden del

día. Un propietario tomo la palabra para pedir que primero se elija a los del consejo de administración y de convivencia.

**Apartamento Torre 4 903 | Rafael**

Buenas tardes para todos. Esto. Esa propuesta no tiene ninguna coherencia, porque nosotros podemos. No tiene sentido elegir

un consejo de administración unos comités y unos órganos de control cuando ni siquiera se ha escuchado el el informe de la revisora y el informe del administrador.

entonces estaremos eligiendo gente que no se sabe si está sancionada, que no se sabe si tienen multas que no saben si tienen intereses personales, y lo que haríamos es meter al concejo, meter a los órganos de control personas que tienen vicios de de forma y de fondo para esos para sus puestos. No tendría ningún sentido hacer eso.

Otro propietario apoyo la idea del señor Rafael frente aque no se puede elegir aun a los del consejo hasta no concer los estados y presupuestos.

**La presidente sugirio** "Estaría bien si hacemos entonces una pregunta para que continuemos con el orden del día prueba continuar con el orden del día tal cual como está en este momento.

No sé si están de acuerdo con ese

sí y no. Y para que le demos celeridad, si se aprueba, pues continuamos. Y si no, pues buscamos la opción de ajuste.

La operadora llevo acabo la votación




y estos serían los resultados.

El 83,22% por 100 de los propietarios eligió la opción del sí y el 16,77, la opción del no quedaría aprobado.

**5.Elección de la comisión verificadora del acta.**

La Presidenta de la Asamblea, la señora Geraldine Ríos, solicitó a los propietarios interesados en formar parte de dicha comisión que levantaran la mano o se postularan a través del chat de la plataforma virtual.

**Intervenciones y Postulaciones**

**Intervención del propietario del apartamento Torre 1, 1201, Maribel Molano Barreiro:** La señora Maribel Molano Barreiro manifestó su interés en formar parte de la Comisión Verificadoradel Acta, indicando lo siguiente:

"Muy buenas tardes. Maribel Molano Barreiro, Torre 1, 201. Quiero postularme."

**Intervención del propietario del apartamento Torre 2, 703, Johana Gelves Pua:** La señora Johana Gelves Pua expresó su intención de participar en la Comisión Verificadora del Acta y declaró:

"Esta es para postulación. Me recuerda que 1 Acá se escucha, discultor verificadora. Sí. Johana Gelves Pua."

**Intervención del propietario del apartamento Torre 1, 601, Juan Carlos Blanco:**El señor Juan Carlos Blanco también se postuló para formar parte de la Comisión Verificadora del Acta y manifestó:

"Es un sí me postula, Me nombró Juan Carlos Blanco, Torreón, 601 a y a mí."

**Intervención del propietario del apartamento Torre 3, 1204, Silvia Cristina:**La señora Silvia Cristina solicitó el uso de la palabra para realizar una consulta relacionada con la asistencia en la Asamblea. Su intervención fue la siguiente: "Buenas tardes. ¿qué pena es para una inquietud? Es que yo no pude hacer lo de la asistencia. Al inicio, ¿van a habilitar en un momento más lo de la asistencia? Yo he votado por todo..."

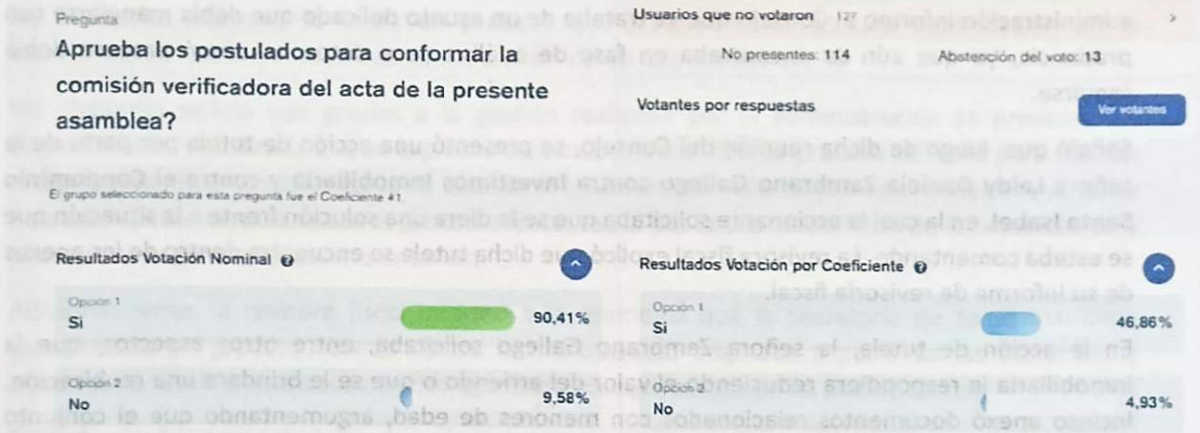
**Respuesta de la Presidenta de la Asamblea**

La Presidenta, la señora Geraldine Ríos, aclaró que para ser miembro de la Comisión Verificadora del Acta, los propietarios interesados debían postularse directamente y que se requería un mínimo de tres integrantes para conformar dicha comisión.

**Confirmación de los Postulados**

Luego de las intervenciones y postulaciones, se confirmó que los siguientes propietarios serían los integrantes de la Comisión Verificadora del Acta:

- **Torre 1, 1201:** Maribel Molano Barreiro.
- **Torre 2, 703:** Johana Gelves Pua.
- **Torre 1, 601:** Juan Carlos Blanco.
- **Rut stella- T2- 1303**




La Presidenta agradeció la participación de los postulados y confirmó que se había cumplido con el mínimo requerido para conformar la Comisión Verificadora del Acta.

Con un total del 90,41% con el si quedo conformado la comisión verificadora del acta.

**6.Informe de la revisora fiscal.**

la señora **Jacqueline**, en su calidad de revisora fiscal de la copropiedad, procedió a presentar su informe ante la Asamblea General.

Durante su intervención, la revisora fiscal manifestó que una de las razones por las cuales había planteado la necesidad de convocar una asamblea extraordinaria se relacionaba con las filtraciones presentadas en la piscina del conjunto residencial y con las afectaciones ocasionadas por un movimiento telúrico que generó grietas en la infraestructura. Explicó que, debido a esta situación, se consideró pertinente realizar una reclamación ante la aseguradora con el fin de que, mediante la póliza correspondiente, se pudiera obtener un recurso económico que permitiera reparar dichas falencias estructurales y evaluar la posibilidad de rehabilitar nuevamente la piscina.

Indicó que este tema fue tratado previamente en el Consejo de Administración y que, en ese momento, se solicitó a la aseguradora iniciar el proceso correspondiente. Sin embargo, uno de los requisitos exigidos por la aseguradora era la elaboración de un informe estructuralista, el cual debía ser remitido como soporte técnico para poder avanzar en el trámite de la reclamación.

Posteriormente, la revisora fiscal explicó que, mientras se desarrollaban estas gestiones, la administración informó al Consejo que se trataba de un asunto delicado que debía manejarse con prudencia, ya que aún se encontraba en fase de análisis para determinar qué proceso debía seguirse.

Señaló que, luego de dicha reunión del Consejo, se presentó una acción de tutela por parte de la señora **Leidy Daniela Zambrano Gallego** contra **Invertimos Inmobiliaria** y contra el **Condominio Santa Isabel**, en la cual la accionante solicitaba que se le diera una solución frente a la situación que se estaba comentando. La revisora fiscal explicó que dicha tutela se encuentra dentro de los anexos de su informe de revisoría fiscal.

En la acción de tutela, la señora Zambrano Gallego solicitaba, entre otros aspectos, que la inmobiliaria le respondiera reduciendo el valor del arriendo o que se le brindara una reubicación. Incluso anexó documentos relacionados con menores de edad, argumentando que el conjunto residencial se iba a caer y solicitando que se le trasladara a otro lugar donde pudiera garantizarse su seguridad y bienestar.

La revisora fiscal manifestó que, a raíz de la presentación de esta acción de tutela, el juez no solamente admitió el proceso, sino que además requirió la intervención de diferentes entidades, entre ellas la Secretaría de Salud, la oficina de mitigación de riesgos y la entidad de planeación. Estas autoridades acudieron al conjunto residencial con el fin de verificar si efectivamente existía un riesgo estructural que indicara que el edificio pudiera colapsar.

La revisora fiscal expresó ante la asamblea que, debido a estas acciones de tutela y a la información que se había difundido sobre el tema, el conjunto residencial **Santa Isabel** se convirtió en foco de atención por parte de la Alcaldía y de diferentes entes reguladores.

En ese sentido, hizo un llamado a los futuros consejeros y a los miembros de la comunidad para que tuvieran prudencia al momento de comentar asuntos delicados, señalando que no todas las personas comprenden el trasfondo completo de determinadas situaciones y que comentarios mal interpretados pueden generar consecuencias jurídicas o administrativas.

Respecto al resultado del proceso judicial, la revisora fiscal informó que finalmente el conjunto residencial obtuvo un fallo favorable. Indicó que se respondió al juez aclarando que el conjunto no se encontraba en riesgo estructural y que, aunque existían algunas reparaciones necesarias derivadas del movimiento telúrico, estas no constituían una causal para ordenar la evacuación del edificio ni para declarar que la infraestructura estaba en peligro de colapso.

La revisora fiscal también explicó que, como consecuencia de estas acciones y de la intervención de las entidades públicas, se inició un proceso que incluso derivó en una modificación en la estratificación del conjunto residencial, pasando de estrato 3 a estrato 4.

No obstante, señaló que gracias a la gestión realizada por la administración se presentó un requerimiento solicitando que se explicara cuál había sido el debido proceso utilizado para realizar dicho cambio de estrato. Después de analizar la situación, las autoridades determinaron que no se había cumplido correctamente el procedimiento, razón por la cual desistieron de la modificación y el conjunto regresó a su estrato anterior.

Adicionalmente, la revisora fiscal informó a la asamblea que la Secretaría de Salud mantiene actualmente un proceso abierto contra la copropiedad, originado a partir de las denuncias y acciones de tutela presentadas. Indicó que dicho proceso aún no se ha podido cerrar.

Explicó que los copropietarios que deseen conocer más detalles sobre estos procesos pueden dirigirse a la administración para revisar la documentación correspondiente, recordando que se trata de temas legales cuya información no puede ser reproducida ni copiada sin orden judicial. Señaló igualmente que algunos de estos documentos también pueden consultarse a través de la plataforma utilizada por los abogados.

Posteriormente, la revisora fiscal manifestó que con esa exposición daba por finalizado su informe, señalando que el año anterior había sido particularmente complejo debido a las múltiples acciones de tutela presentadas contra el conjunto residencial.

Asimismo, expresó su preocupación al observar que, en algunos casos, los propios copropietarios interponen acciones legales contra la misma copropiedad, creyendo que con ello afectan a la revisora fiscal o a la administración, cuando en realidad terminan afectando a toda la comunidad.

Finalmente, invitó a los copropietarios a trabajar conjuntamente por el bienestar del conjunto, fomentando el diálogo y la mediación como mecanismos previos antes de acudir a acciones judiciales.

La revisora fiscal agradeció a la asamblea el voto de confianza otorgado durante el tiempo en que ejerció su cargo, señalando que en esa misma asamblea se procedería a elegir un nuevo revisor fiscal. Reconoció que su gestión no siempre fue bien recibida por todos los copropietarios y que incluso fue objeto de señalamientos y acciones de tutela, pero afirmó que siempre actuó con prudencia y en cumplimiento de sus funciones.

Concluyó su intervención agradeciendo nuevamente la atención de los asistente

**Intervenciones de los Asambleístas**

Una vez finalizada la exposición del informe por parte de la revisora fiscal, la presidencia de la asamblea indicó que se abriría un espacio para intervenciones de los asambleístas relacionadas con el informe presentado.

Se estableció que inicialmente se permitirían **tres intervenciones**, cada una con una duración máxima de **tres minutos**, solicitando que las inquietudes fueran claras y específicas con el fin de que la revisora fiscal pudiera responderlas.

**Intervención Apartamento Torre 1 – 1303**

El propietario del apartamento **Torre 1 – 1303** intervino señalando que, en su calidad de consejero, la administración había informado que la revisora fiscal había dividido al consejo y que por esa razón no se estaban realizando reuniones.

Indicó que la última reunión en la que participó fue aquella en la que se tomó la decisión de contratar el servicio de pintura. Señaló que en esa ocasión manifestó su desacuerdo, ya que no se había realizado una revisión adecuada ni se contaba con un interventor para el contrato, y que la revisora fiscal había indicado que no era necesario.

Adicionalmente, formuló una segunda pregunta relacionada con un informe contable fechado el **13 de septiembre**, en el cual se mencionaba al señor **Kennedy González**, quien se encontraba realizando labores como auxiliar de gimnasio. Manifestó que en dicho informe se registraban algunos hallazgos relacionados con pagos efectuados y solicitó a la revisora fiscal que explicara dichos hallazgos.

**Respuesta de la Revisora Fiscal**

La revisora fiscal respondió señalando que la ejecución presupuestal corresponde a la administración y que el consejero que realizó la pregunta había participado en la aprobación de los estados financieros. Indicó que dichos estados financieros fueron presentados en el Consejo y aprobados por los miembros del mismo, razón por la cual consideraba que las decisiones relacionadas con el presupuesto habían sido conocidas por todos.

**Intervención Apartamento Torre 2 – 303**

La propietaria del apartamento **Torre 2 – 303** manifestó que, según lo indicado en el informe, las torres 1 y 2 aparecían como pintadas, lo cual —según su experiencia— no correspondía a la realidad. Señaló que en su apartamento únicamente se había pintado una parte de la fachada

correspondiente a las ventanas de los baños y la del patio, y que en la zona interna cercana a la piscina las torres se encontraban en mal estado.

Solicitó aclaración sobre este punto y preguntó cuándo se realizaría la pintura completa.

**Respuesta de la Revisora Fiscal**

La revisora fiscal explicó que, en la asamblea extraordinaria del año 2023, los copropietarios aprobaron un presupuesto para ejecutar el proyecto de pintura. Señaló que en la ejecución correspondiente a la Torre 1 se utilizaron aproximadamente **24 millones de pesos** que correspondían originalmente al presupuesto de la Torre 2, lo que generó un sobrecosto frente al valor previsto.

Indicó que el contrato se realizó por **metros cuadrados de pintura**, lo que significaba que se pintaría hasta donde el presupuesto aprobado alcanzara. También aclaró que el informe hacía referencia a **fachadas** y no a la pintura total del edificio.

Finalmente, señaló que al momento de aprobar el presupuesto en la asamblea extraordinaria no se contempló el incremento derivado de la inflación ni el aumento de costos que se presentaría en los años posteriores, lo cual generó un desfase entre el presupuesto aprobado y el costo real de ejecución.

**Intervención Apartamento Torre 2 – 1602**

La propietaria del apartamento **Torre 2 – 1602**, quien se identificó como **Yami Niño**, manifestó que el informe presentado era muy completo, pero tenía una inquietud.

Señaló que en el informe se indicaba que el Consejo de Administración se encontraba viciado, por lo que preguntó hasta qué fecha se había reunido el consejo y desde cuándo había dejado de sesionar. También preguntó si la revisora fiscal había informado oportunamente a la comunidad sobre esta situación y si, en caso de ser así, no debió convocarse una asamblea extraordinaria para comunicar formalmente lo ocurrido.

**Respuesta de la Revisora Fiscal**

La revisora fiscal respondió que efectivamente se había planteado la posibilidad de realizar una asamblea extraordinaria, pero que esta no se pudo llevar a cabo debido a que ella había sido designada como **jurado de votación** en unas elecciones atípicas que coincidían con la fecha prevista para la reunión.

Señaló que esta situación fue comunicada y que, en cualquier caso, el Consejo de Administración tenía la facultad de reunirse y tomar decisiones por consenso. Indicó que el consejo estaba conformado por **nueve consejeros**, pero que en varias ocasiones únicamente asistían **tres**, lo que dificultaba la toma de decisiones.

Añadió que, si los miembros del consejo hubieran querido continuar reuniéndose, podían hacerlo, y que esa decisión correspondía a ellos. Señaló que en su informe había indicado la fecha de la última reunión del consejo. También explicó que, en su momento, la presidenta del consejo le consultó su opinión sobre la situación, a lo cual respondió que podían reunirse, consensuar y decidir si aceptaban o no la participación de determinada persona. Indicó que dicha decisión no dependía de la revisora fiscal, sino del propio consejo. Manifestó que, pese a ello, el consejo estaba compuesto por nueve integrantes, pero en las reuniones únicamente asistían tres, razón por la cual no era posible obligarlos a sesionar.

**Aclaración de la revisora fiscal**

**Antes de continuar con nuevas intervenciones, la revisora fiscal solicitó la palabra para realizar una aclaración. Indicó que el señor Alberto había mencionado un informe fechado el 13 de septiembre de 2025, el cual, según manifestó, le acababan de entregar en ese momento. Señaló que hasta ese instante no tenía conocimiento de dicho documento, razón por la cual, cuando se le había formulado la pregunta sobre un informe de septiembre de 2023, no pudo proporcionar una respuesta concreta. Dejó constancia en la asamblea de que dicho informe le había sido entregado en ese preciso momento.**

**Intervención – Apartamento Torre 1 – 201**

Posteriormente intervino el propietario del apartamento 201 de la Torre 1, quien manifestó que desde el año anterior se había mencionado la existencia de una conciliación en la cual la señora Esmeralda y el señor Jorge habrían decidido finalizar un proceso judicial que se había iniciado aproximadamente doce años atrás.

Recordó que en una asamblea extraordinaria se había aprobado el pago de aproximadamente 46 millones de pesos al abogado Serrano, quien llevaba el caso en ese momento. Indicó que dentro de las situaciones planteadas en ese proceso se encontraban los problemas de infraestructura del conjunto, incluyendo las condiciones estructurales relacionadas con la piscina y otras deficiencias en la entrega inicial del proyecto.

Por tal motivo, solicitó aclarar qué fue exactamente lo que se conciliò en ese proceso, señalando que, según tenía entendido, se había solicitado en su momento la suma de cinco millones de pesos

para contratar un perito que evaluara la situación del conjunto después de doce años. Indicó que no había podido asistir a la reunión en la que se discutió este tema y que deseaba conocer qué fue lo que realmente se había conciliado.

La revisora fiscal respondió que no había participado en ese proceso. Señaló que en su informe del año anterior ya había indicado que no se había encontrado evidencia ni información correspondiente a ese periodo en la administración. Explicó que, cuando la actual administradora Sandra asumió el cargo, se revisaron las carpetas de procesos y no se encontró documentación relacionada con ese proceso ni con otros temas extracontractuales, incluyendo información sobre las fases 2 y 3 del contrato de pintura.

Indicó que muchos archivos habían desaparecido y que se había intentado reconstruir la información más relevante. Por tal motivo, se solicitó copia del expediente directamente al juzgado. Señaló que dentro de ese expediente se encontró una carta en la cual se mencionaba que se había realizado una conciliación, pero que no tenía conocimiento del contenido específico de dicha conciliación ni de las condiciones acordadas.

**Intervención – Apartamento Torre 1 – 701**

A continuación intervino la propietaria del apartamento 701 de la Torre 1, quien manifestó que durante el año 2023 había hecho parte del consejo de administración junto con otro consejero y que en ese periodo se realizaron varias reuniones debido a la complejidad de las situaciones que se presentaban.

Indicó que en una de esas reuniones preguntó por el proceso judicial mencionado anteriormente y que la respuesta que recibió en ese momento fue que el proceso se iba a disolver y que invertir cinco millones de pesos adicionales para realizar el peritaje solicitado se consideraba una pérdida de dinero. Según explicó, se afirmó que, para evitar seguir gastando recursos, lo mejor era llegar a una conciliación.

Sin embargo, manifestó que nunca se les informaron los detalles de dicha negociación ni se sometió el tema a votación dentro del consejo de administración. Señaló que posteriormente, cuando la nueva administradora asumió el cargo y se solicitó el expediente del proceso, se verificó en la Cámara de Comercio que la empresa involucrada no estaba en insolvencia ni en liquidación. Indicó que, debido a que se presentó un desistimiento voluntario del proceso por parte de la administración anterior, ya no era posible continuar con la reclamación.

La revisora fiscal añadió que las consecuencias de ese desistimiento se reflejaban actualmente en los problemas de infraestructura del conjunto, incluyendo los daños en la piscina, en la motobomba

y en otras áreas estructurales. Explicó que, de haberse continuado el proceso judicial por una suma cercana a mil millones de pesos, dichos recursos habrían podido utilizarse para solucionar varias de las deficiencias que actualmente presenta la copropiedad.

**Intervención – Apartamento Torre 1 – 601**

Finalmente intervino el propietario del apartamento 601 de la Torre 1, quien planteó varios puntos. En primer lugar, indicó que en el año 2015, después de un fuerte temblor ocurrido aproximadamente a las 3:30 de la tarde y que fue ampliamente difundido por medios de comunicación, se había realizado un estudio estructural del edificio, por lo que sugirió revisar dicha documentación.

En segundo lugar, señaló que había recibido recientemente un informe contable que consideraba bastante corto y preguntó al señor Alberto a qué correspondían los pagos realizados por gastos del gimnasio.

En tercer lugar, manifestó su preocupación por el hecho de que la administración del conjunto hubiera funcionado sin consejo de administración. Indicó que, según lo que le había explicado la administradora, ella tenía la facultad de ordenar gastos hasta por diez salarios mínimos. Señaló que, según el informe contable, el 30 de junio y el 31 de julio se habían realizado dos pagos a una empresa de aseo por valor de 7.500.000 pesos cada uno, lo cual generaba dudas sobre por qué dichos contratos no se habían realizado de manera conjunta si su suma superaba los diez salarios mínimos.

También cuestionó por qué no se había convocado nuevamente a una asamblea extraordinaria por medios virtuales cuando no fue posible realizar la anterior.

La revisora fiscal respondió que la asamblea extraordinaria no se realizó porque ella había sido designada como jurado de votación por la Registraduría y que, de no asistir a cumplir esa obligación, habría sido sancionada económicamente. Señaló que no tenía la capacidad económica para asumir una sanción de ese tipo.

Añadió que también se había presentado una acción de tutela en su contra por supuestamente extralimitarse en sus funciones al convocar una asamblea extraordinaria virtual. Explicó que su intención era informar a los copropietarios sobre la situación, pero que se encontraba en una posición compleja frente a dichas circunstancias.

Respecto a la falta de reuniones del consejo, reiteró que no era su función obligar a los consejeros a reunirse, ya que esa responsabilidad correspondía a los propios miembros del consejo y a su

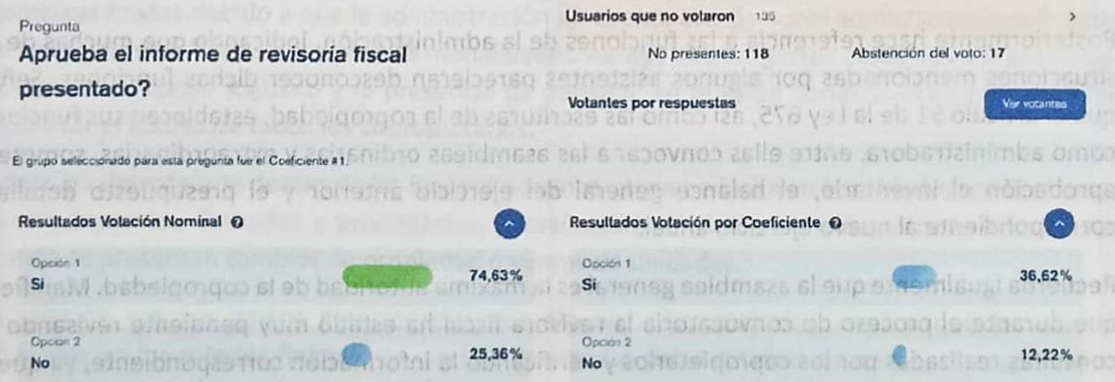
presidenta. Señaló que ella únicamente había indicado que uno de los integrantes se encontraba inhabilitado, pero que la decisión de reunirse o no correspondía al consejo.

En relación con los gastos mencionados, indicó que estos se encontraban dentro del presupuesto aprobado y que su función como revisora fiscal era verificar que la ejecución presupuestal se realizara conforme a las normas, revisando contratos, seguridad social y cumplimiento de requisitos, pero no tomar decisiones sobre la ejecución del gasto.

**Cierre de intervenciones y votación**

Una vez finalizadas las seis intervenciones autorizadas por la presidencia de la asamblea, se procedió a cerrar el espacio de participación y se invitó a los asistentes a formular preguntas adicionales de manera concreta para evitar la repetición de temas.

Posteriormente se procedió a realizar la votación para aprobar o no el informe de la revisora fiscal. La votación se llevó a cabo a través de la plataforma virtual, otorgando un tiempo de tres minutos para que los participantes registraran su voto




Finalizado el tiempo establecido, se registraron **78 votos**. Los resultados fueron los siguientes:

**74,63 % de los votantes** eligieron la opción **Sí**, aprobando el informe de la revisora fiscal.

**25,35 % de los votantes** eligieron la opción **No**.

El **quórum registrado a las 6:21 p.m.** fue del **54,11 %**.

Con base en estos resultados, la presidencia de la asamblea dio por aprobado el informe de la revisora fiscal y anunció que se continuaría con el siguiente punto del orden del día, correspondiente al **informe de la administradora**.

**7.Informe financiero y administrativo del administrador.**

La administradora toma la palabra e inicia su intervención solicitando a los asistentes que seamos muy precisos en las personas que van a tomar la palabra y que igualmente se escuche al administrador.

Saluda a los asistentes y manifiesta que compartirá un informe dividido en tres partes: en primer lugar, una exposición sobre la mayoría de los temas que le han sido referidos antes de la asamblea; en segundo lugar, una explicación de los asuntos que durante la asamblea han expuesto algunos copropietarios; y en tercer lugar, la exposición de los estados financieros.

La administradora agradece la participación de todos y expresa que, como siempre lo ha manifestado en su trabajo con otros consejos de administración, el compromiso es realizar un esfuerzo colectivo y trabajar en equipo, señalando que lo importante no es lo que una persona diga sino lo que se haga para lograr mejores resultados de manera conjunta.

Posteriormente hace referencia a las funciones de la administración, indicando que muchas de las situaciones mencionadas por algunos asistentes parecieran desconocer dichas funciones. Señala que el artículo 51 de la Ley 675, así como las escrituras de la copropiedad, establecen sus funciones como administradora, entre ellas convocar a las asambleas ordinarias y extraordinarias, someter a aprobación el inventario, el balance general del ejercicio anterior y el presupuesto detallado correspondiente al nuevo ejercicio anual.

Recuerda igualmente que la asamblea general es la máxima autoridad de la copropiedad. Manifiesta que durante el proceso de convocatoria la revisora fiscal ha estado muy pendiente revisando las consultas realizadas por los copropietarios y verificando la información correspondiente, ya que se encontraron situaciones en las que personas arrendatarias ingresaban como propietarias o casos en los que no se contaba con los poderes correspondientes.

Aclara que por tal motivo se solicitó certificado de autorización cuando existían inconsistencias en la consulta de propietarios, indicando que los poderes deben corresponder específicamente a la asamblea convocada y no a asambleas pasadas. Señala además que, al tratarse de una asamblea virtual, era necesario contar con correo electrónico y número telefónico para que el operador —empresa nacional encargada de garantizar la transparencia del proceso— pudiera verificar la identidad de los participantes con base en los datos registrados.

La administradora también hace un recuento de las asambleas realizadas, indicando que el 13 de abril se realizó una asamblea presencial con una participación del 57.08%; el 8 de junio se registró una participación del 55.45%; y que la primera asamblea virtual que ella realizó fue el 30 de marzo de 2025 con una participación del 57.97%. Expresa su expectativa de que los copropietarios permanezcan hasta el final de la sesión para que puedan tomar las decisiones correspondientes.

Señala que el 27 de abril de 2025 se realizó una segunda asamblea virtual debido a que la del 30 de marzo se disolvió el quórum, razón por la cual fue necesario convocar nuevamente casi un mes después. También menciona la asamblea del 14 de diciembre, la cual ya había sido explicada previamente por la revisora fiscal.

Aclara que no es cierto que en la asamblea anterior se hubiera sometido a votación una modalidad presencial ni que la virtualidad se utilice únicamente por la pandemia. Explica que la decisión de realizar asambleas virtuales se tomó debido a que, al realizar el censo de la copropiedad, se evidenció que la mayoría de los propietarios no reside en el conjunto residencial. Indica que en muchas ocasiones a las asambleas asisten arrendatarios que presentan conflictos relacionados con sanciones o cobros de intereses.

Explica que la virtualidad busca eliminar barreras de accesibilidad y que no es posible realizar asambleas mixtas debido a que la administración no cuenta con personal administrativo suficiente para atender simultáneamente ambas modalidades. Agrega que los gastos asociados a la asamblea, incluyendo el apoyo logístico y la presencia de personal en el salón social, buscan precisamente garantizar el acceso de todos los copropietarios.

Señala igualmente que dentro de las labores administrativas se incluyen actividades como el envío de convocatorias, llamadas a propietarios, actualización de datos y verificación de información cuando se presentan cambios de propiedad o ventas de unidades.

En relación con los gastos mencionados por algunos copropietarios, explica que los valores señalados en los estados financieros, aproximadamente ocho millones de pesos, corresponden a tres asambleas, de las cuales dos ya fueron ejecutadas y una se encontraba programada.

También aclara que la convocatoria a la asamblea ordinaria constituye una obligación establecida en el artículo 51 de la Ley 675. Indica que durante la asamblea anterior se eligieron once miembros del consejo de administración; sin embargo, al momento de firmar y registrar el acta dos de ellos no aceptaron el cargo debido a traslados laborales y otras circunstancias.

Señala que elaboró el acta correspondiente por encontrarse como presidenta de la asamblea en ese momento y que la información fue entregada a la comisión redactora integrada por la señora Mariela, el señor Ángel Fabián y la señora Luz Estela, quienes firmaron el acta publicada.

Explica que el acta publicada corresponde a la versión aprobada y menciona que en la página 29 se aprobó un presupuesto mensual para la persona encargada del gimnasio, asunto que posteriormente fue tratado en el consejo de administración.

Respecto a los gastos de transporte y combustible, aclara que se trata de costos directos incluidos en el presupuesto y que han estado contemplados en presupuestos anteriores. Indica que el combustible no se utiliza únicamente para vehículos, sino también para el funcionamiento de equipos como la motobomba y la hidrolavadora grande.

En relación con los honorarios de la administración, aclara que el valor de tres millones de pesos corresponde al presupuesto del año 2025 aprobado en la asamblea anterior. Manifiesta que su contrato se encuentra vigente hasta el 31 de mayo y expresa que, si los copropietarios deciden no continuar con su gestión, no existe inconveniente en ello, ya que incluso había presentado su renuncia. Señala que algunos copropietarios le han manifestado reconocimiento por su gestión y le han solicitado reconsiderar su decisión, aunque indica que su permanencia dependerá de lo que determine la asamblea.

Agrega que la asamblea tiene la potestad de nombrar y remover libremente al administrador, de acuerdo con las funciones establecidas para este órgano. Recuerda que en la asamblea anterior el orden del día contemplaba la ratificación de la administración, pero que durante la sesión se recibió una comunicación de renuncia de la administración anterior, lo cual modificó el desarrollo de la reunión.

La administradora manifiesta que ha brindado todas las explicaciones necesarias y que durante quince días los copropietarios tuvieron acceso a los expedientes y soportes documentales de la administración. Señala que cuenta con póliza de seguros y con los soportes necesarios para demostrar sus actuaciones.

Finalmente indica que en la primera reunión del consejo de administración se realizó una planeación de trabajo y que posteriormente se intentó realizar el registro de las actas del consejo. Señala que el 24 de mayo participaron nueve miembros del consejo de administración y que en dicha sesión fue designada como presidenta del consejo la señora Maribel Molano por decisión de los miembros del mismo. Asimismo, se ordenó registrar el acta por unanimidad.

indicando que se generaron las actas correspondientes al año 2025 y que, debido a las condiciones de adversidad presentadas, se determinó que una de las actas no fuera publicada.

La administradora continúa su intervención indicando que igualmente se comunicaba y se investigaba la facturación. Señala que se comunicó un concejal que trabaja con la copropiedad solicitando que se calmara la situación relacionada con una sanción de la campaña anterior y que, por favor, se trabajara en equipo, indicando que no era viable la condonación de intereses moratorios, pues existía una campaña que pretendía trabajar con dichos intereses. Manifiesta que algunas personas se encontraban molestas porque consideraban que la administración se oponía a dicha condonación, aclarando que ella no tiene la competencia para hacerlo y que quien tiene la competencia es la asamblea.

Indica también que algunas personas manifestaban inconformidad porque no se entregaba el paz y salvo de manera inmediata, explicando que este debe estar sujeto a un proceso de verificación por parte de la contabilidad y de la revisora fiscal, ya que es necesario comprobar que después de la expedición del paz y salvo no exista ningún otro concepto pendiente.

La administradora aclara a los asistentes que los recibos que se entregan corresponden a instrumentos de pago, aunque comúnmente se les denomine facturación, pero que en realidad no constituyen facturación.

Explica que por solicitud de varias personas que residen en la copropiedad y que requerían un banco cercano para realizar pagos, se aprobó por parte del consejo de administración la apertura de un nuevo convenio bancario. Sin embargo, manifiesta que actualmente dicho convenio no está funcionando adecuadamente debido a dificultades con la plataforma y con la calidad de la información que suministra la entidad bancaria. Señala que en repetidas ocasiones se han presentado situaciones en las cuales los residentes manifiestan haber realizado pagos que no aparecen reflejados en el sistema, indicando que esto ocurre porque el banco no realiza oportunamente el corte o el reporte correspondiente, ya que la administración trabaja con la información bancaria que recibe.

En cuanto a la atención a los propietarios, la administradora señala que se solicitó realizar un ajuste en los horarios de atención. Explica que atiende presencialmente a los propietarios los sábados en la mañana y que la atención por WhatsApp se realiza de lunes a viernes entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m. Indica que algunas personas solicitaron que la atención fuera permanente, es decir, 24 horas al día los 7 días de la semana. Frente a esto aclara que el monitoreo de la copropiedad sí se mantiene de forma permanente mediante los grupos de WhatsApp que se crearon para vigilancia, ascensores y servicios generales, lo que permite mantener registro de todas las comunicaciones.

Posteriormente informa que se realizó un estudio relacionado con el gimnasio. Señala que algunas personas lo consideraban un gasto ostentoso, razón por la cual para el presente año se decidió eliminarlo del presupuesto, aunque en su momento se realizó el estudio correspondiente y se aprobó que continuaran estudiantes en práctica que asistían tres veces a la semana al conjunto para apoyar las actividades del gimnasio.

La administradora menciona igualmente las problemáticas relacionadas con las dilataciones estructurales. Indica que sería más fácil anunciar soluciones superficiales como reemplazar algunas tabletas o realizar reparaciones temporales, pero que el tema implica una responsabilidad mayor relacionada con la seguridad de las personas. Explica que en ese momento se estaban realizando las intervenciones correspondientes a los ascensores de las torres 1 y 2, con la intención de continuar posteriormente con las torres 3, momento en el cual surgió la necesidad de realizar un estudio estructural.

Señala que el gasto para dicho estudio estructural fue aprobado por el consejo de administración debido a que superaba sus capacidades como administradora.

También explica que se expuso ante el consejo el proceso sancionatorio adelantado por la Secretaría de Salud, proceso al que ya había hecho referencia la revisora fiscal. Indica que dicho proceso no corresponde a acciones u omisiones de su administración, sino que proviene de situaciones anteriores relacionadas con el estado en que se encontraba la piscina cuando llegó la administración.

Manifiesta que se solicitó a la contabilidad la notificación de los estados de cuenta y el inicio del proceso de circularización de cartera. Igualmente se precisó que el descuento condicionado solo aplicaba para los propietarios que no tuvieran ningún concepto pendiente. Explica que esta situación generó confusión debido a que algunas personas difundieron información indicando que el beneficio aplicaba únicamente durante cuatro cuotas, lo cual ocasionó que varios propietarios dejaran de pagar oportunamente.

La administradora aclara que todos los recursos ingresan directamente a las cuentas de la copropiedad.

Durante su intervención también señala que se evidenciaron diversas situaciones problemáticas dentro del conjunto, entre ellas el manejo inadecuado de basuras, el uso indebido de parqueaderos y de las vías internas para estacionamiento de vehículos, daños en el salón social, entre otras situaciones.

Indica que igualmente se presentó el proyecto de fachadas y que en ese momento se aprobó el inicio del proceso contractual correspondiente.

Posteriormente menciona que el 30 de agosto se realizó una nueva reunión del consejo de administración, en la cual se expusieron nuevamente las dificultades de liquidez que se estaban presentando. En ese contexto explica que se discutió la situación de los recursos disponibles y la forma en que debían atenderse los compromisos financieros del conjunto.

La administradora señala que dentro de esas discusiones intervino la señora contadora, quien actualmente es candidata a revisora fiscal, indicando que dicha situación podría representar una inhabilidad, aunque aclara que será la asamblea quien tome la decisión correspondiente.

Explica que dentro de la copropiedad los recursos no funcionan bajo el principio de unidad de caja ni tienen destinaciones específicas como en el sector público, sino que todos corresponden a recursos de la copropiedad que deben utilizarse para cubrir las obligaciones existentes.

Indica que en ese momento se debía pagar la póliza de seguros que se encontraba en mora, razón por la cual fue necesario retirar parte de los recursos de la fiducia para cumplir con el pago de una cuota del seguro y para cubrir el costo del estudio estructural. Señala que algunas personas han mencionado que ella retiró dinero de la fiducia, pero aclara que dichos recursos fueron utilizados exclusivamente para cubrir obligaciones del conjunto y que esta situación fue revisada por la revisora fiscal.

La administradora manifiesta que siempre ha estado dispuesta a revisar cualquier situación que genere dudas y que, en caso de existir errores, está dispuesta a asumir su responsabilidad.

Señala que durante el mes de agosto la contadora envió los estados financieros, los cuales no fueron firmados por ella debido a las inconsistencias detectadas. Indica que dichas situaciones fueron discutidas con el consejo de administración y que posteriormente decidió presentar la situación ante el consejo para que fuera este órgano quien determinara las acciones a seguir frente al contrato de la contadora.

Explica que se detectaron inconsistencias relacionadas con la caja menor, la cual no reflejaba la realidad de los movimientos, presentándose incluso saldos crédito. Señala que en ocasiones, cuando se requiere realizar pagos urgentes y no se cuenta con recursos disponibles en caja menor, ella realiza el pago con recursos propios y posteriormente solicita el reembolso correspondiente, razón por la cual la revisora fiscal recomendó incrementar el monto del fondo de caja menor.

La administradora también menciona que existían inconsistencias en la conciliación de saldos del año 2024, problemas en los reportes de chips, registros inexactos de depósitos por mudanzas y otras inconsistencias en los saldos de conciliación.

Posteriormente se refiere a la solicitud presentada por el señor Luis García, quien presentó una propuesta relacionada con el proyecto de fachadas basada en los mismos metros cuadrados que las demás propuestas. Señala que el señor García solicitó que se seleccionara directamente a una persona conocida por él, pero que la administración decidió que, al igual que los demás interesados, debía participar en la convocatoria correspondiente para la recepción de propuestas.

Explica que en ese momento el consejo aprobó incorporar dicha propuesta dentro del proceso de evaluación, lo cual quedó registrado en el acta y en la grabación de la reunión. Indica que la información fue publicada en la página web de la copropiedad, incluyendo la modificación correspondiente al saldo de la propuesta presentada.

La administradora menciona también que se evaluó el ajuste de horarios del personal y las implicaciones que ello tendría en la administración y en los costos laborales.

Igualmente expone la existencia de problemas de convivencia dentro del conjunto, señalando particularmente situaciones relacionadas con mascotas. Explica que en varias ocasiones se ha solicitado a los propietarios el uso de bozal para algunos perros, especialmente cuando representan riesgo para otras personas. Indica que incluso se presentó el caso de una persona que fue mordida en la mano y que hasta la fecha los propietarios del animal no han entregado la documentación correspondiente.

Señala que en otro caso fue necesario informar a la Policía para que se tomaran las medidas correspondientes.

La administradora continúa señalando que coordinó diversas actividades con la empresa de vigilancia CAL. Explica que cuando asumió la administración encontró que el contrato con dicha empresa estaba renovado, pero que no existía una carpeta contractual completa y que únicamente se encontraba un contrato sin firma mientras se continuaban pagando las cuentas.

Manifiesta que el representante de la empresa se encontraba molesto debido a situaciones ocurridas en la asamblea anterior, en las cuales algunos consejeros habrían sostenido conversaciones con otras empresas de seguridad. Señala que, a pesar de ello, se decidió continuar trabajando en equipo.

Indica que muchas de las quejas sobre el servicio de vigilancia están relacionadas con conflictos entre residentes, como el manejo del ruido o situaciones de convivencia.

También menciona un caso en el cual una residente tuvo daños en su motocicleta dentro del conjunto. Señala que gracias al apoyo de la empresa de seguridad se pudieron revisar las cámaras y se identificó a la persona responsable del daño. Posteriormente se adelantaron acciones ante la Fiscalía y se acompañó a la residente en el proceso correspondiente.

La administradora resalta que la empresa CAL ha apoyado diversas actividades dentro del conjunto, incluyendo celebraciones como Navidad, Día de los Niños y Día de la Madre. También señala que la empresa suministró equipos como el DEA, apoyó adecuaciones del gimnasio y asumió algunos costos relacionados con recargas de equipos.

Indica que el consejo de administración ha impuesto diversas sanciones relacionadas con incumplimientos del reglamento, situación que en ocasiones genera inconformidad entre algunos residentes. Sin embargo, aclara que las sanciones no son impuestas por la administración sino por el consejo de administración, con base en evidencias como fotografías, registros y reportes.

Finalmente señala que, después de escuchar la situación presentada por la administración, el consejo de administración aprobó la terminación del contrato con la contadora. La administradora explica que en diversas ocasiones solicitó información y ajustes a los estados financieros, presentando como soporte correos electrónicos en los cuales se evidencia que los estados financieros eran enviados pocos días antes de las reuniones del consejo.

Indica que durante el mes de julio la contadora se encontraba fuera del país durante un mes y que posteriormente continuaron presentándose retrasos en la entrega de información. Señala que incluso se presentaron dificultades para revisar los informes financieros correspondientes al mes de julio.

La administradora manifiesta que, aunque tiene formación en contabilidad y experiencia docente en esta área, no interviene directamente en el sistema contable para respetar la autonomía profesional de la contadora.

menciona que también se presentó una acción de tutela por parte del señor Castellanos debido a la entrega de información financiera, situación que fue trasladada a la contadora desde el 8 de julio de 2025 para su atención.

La administradora continúa su intervención señalando que algunos valores eran impactados y que la norma establece un límite de hasta 40 VTS. Explica que dentro del proceso contable se deben

cumplir las etapas de reconocimiento, registro contable, medición, presentación de estados financieros y revelaciones. Indica que el trabajo en equipo no consiste en que cada persona realice únicamente una parte de manera aislada, sino que debe ser un trabajo mancomunado.

Manifiesta que, con la información recibida posteriormente, considera que la decisión tomada fue clara. Explica que la terminación anticipada del contrato podía ser realizada por cualquiera de las partes. Sin embargo, señala que, aunque tenía la facultad para hacerlo directamente, decidió llevar la situación al consejo de administración, indicando que no podía continuar bajo esas condiciones, debido a que conforme al artículo 51 debe responder por la contabilidad de la copropiedad.

Señala que era necesario realizar la circularización de cartera, proceso mediante el cual se enviaban a cada propietario los movimientos correspondientes. Indica que se encontraron saldos de diferentes épocas, registros donde figuraba que la copropiedad se debía a sí misma y activos registrados a nombre de la copropiedad que no existían, por lo que era necesario realizar una depuración de los estados financieros.

Explica que la contadora realizó la entrega formal de la información el día 11 de septiembre. Señala que dicha entrega se realizó de manera formal, a diferencia de lo sucedido con la contadora anterior. Indica que parte de la información se logró recuperar porque la contadora anterior, quien manejaba la contabilidad en la administración de Esmeralda, había conservado documentación contable y realizó un acta formal de entrega debidamente firmada.

Recuerda que previamente se había enviado un correo en el cual se indicaba que al 20 de agosto no se habían pagado los honorarios, a pesar de que los movimientos y estados financieros se encontraban sin terminar desde el 20 de julio. Señala que la contadora envió una cuenta de cobro por valor de $1.100.000, cuando según el presupuesto los honorarios establecidos eran de $1.000.000.

Explica que el rubro de papelería estaba destinado a la generación de los recibos de administración. Sin embargo, indica que al 11 de septiembre los recibos correspondientes a ese mes no se habían generado, por lo que fue necesario realizarlos manualmente debido al atraso en la contabilidad.

Manifiesta que la contadora realizó algunos registros contables, pero que al revisarlos se evidenciaron inconsistencias. Señala que uno de los registros fue realizado por un valor incorrecto y bajo la cédula correspondiente, pero utilizando el código contable 233502, correspondiente a la revisoría fiscal, cuando la contrapartida debía corresponder a asesoría contable.

Indica que envió un correo solicitando aclaración de dichos registros, ya que se estaban realizando conciliaciones con los contratistas. Menciona que en el cuarto renglón aparecía el registro a nombre

de Diana Consuelo Velandia por valor de $1.100.000 en honorarios. Señala que en el mes anterior ya se habían pagado $1.115.000, por lo que se había generado un pago en exceso de $115.000, valor que posteriormente fue descontado al momento de realizar el pago correspondiente.

Explica que esta información fue presentada al consejo de administración el 30 de agosto como parte de la exposición sobre la situación con la contadora.

Posteriormente menciona el oficio recibido por algunas personas en el cual se hacía referencia a gastos relacionados con la asamblea. Señala que dichos gastos incluían escaneos y digitalización de documentos, ya que toda la información enviada a los propietarios debe ser escaneada y digitalizada para poder ser compartida, especialmente considerando que varias personas apoyan la logística de la asamblea.

Indica que los gastos relacionados con buses y taxis estaban contemplados dentro del presupuesto. Señala que en muchas ocasiones ella misma realizaba compras personalmente, desplazándose incluso a plazas de mercado para buscar mejores precios con el fin de optimizar los recursos de la copropiedad. Explica que en varias ocasiones utilizaba su propio vehículo para realizar estas compras, buscando reducir costos como transporte, cargue o descargue.

Manifiesta que, aunque dedicaba tiempo adicional para estas gestiones, lo hacía por sentido de pertenencia hacia la copropiedad. Señala que los gastos que se registraban correspondían a papelería, combustible o transporte necesario para realizar compras o traslados de materiales.

Respecto a los comentarios relacionados con un posible fraccionamiento de contratos, indica que en la administración privada no existe dicha figura. Explica que en algunos casos los trabajos se realizaban por etapas dependiendo del flujo de caja disponible. Por ejemplo, cuando ingresaban recursos se realizaban algunas actividades de impermeabilización y posteriormente se continuaba con otras intervenciones cuando se contaba nuevamente con recursos.

Manifiesta que algunas personas interpretan estas situaciones de manera negativa, pero reitera que su actuación siempre ha sido transparente y basada en su responsabilidad profesional.

Respecto al pago de honorarios el día 20 de cada mes, señala que esto no constituye ninguna irregularidad, ya que se deben cumplir obligaciones como el pago de seguridad social y en algunos casos incluso ha sido necesario prestar recursos para cubrir compromisos financieros, como ocurrió en el caso de los $30 millones mencionados anteriormente.

También se refiere a afirmaciones según las cuales ella estaría acostumbrada a realizar retiros o pagos sin fiscalización. Indica que esto no es cierto, ya que todos los pagos se realizan mediante

lotes y todos los recursos ingresan primero a la cuenta bancaria de la copropiedad. Explica que únicamente los gastos menores se realizan a través de caja menor.

Señala que en algunas ocasiones la caja menor presentaba saldos negativos porque ella asumía pagos con recursos propios cuando era necesario cubrir gastos urgentes, para posteriormente solicitar el reembolso correspondiente mediante las facturas.

Indica que toda la documentación soporte existe y fue revisada por las personas correspondientes. Asimismo, menciona que algunas personas propusieron la creación de un cargo de tesorero. Señala que si la asamblea lo considera pertinente, se podría dejar el rubro correspondiente en el presupuesto y asignar dicha función.

La administradora manifiesta que su intención siempre ha sido actuar con responsabilidad, señalando que su nombre y su reputación profesional están comprometidos en el ejercicio de su función.

Posteriormente señala que el informe que se difundió vulneró la reserva de la información y afectó la imagen de los profesionales que han estado comprometidos con el manejo del patrimonio de la copropiedad.

Indica que en la reunión del 27 de septiembre se informó que el computador utilizado en la administración se encontraba obsoleto. También se explicaron temas relacionados con retroactivos y se retomó el estudio sobre limitaciones estructurales. Asimismo, se presentó el informe de patología estructural, en el cual se determinó el cierre preventivo de las piscinas.

Explica que también se dio respuesta a una residente que insistía en la situación de un propietario al que se le había retirado el contador. Señala que dicho propietario llevaba varios meses sin pagar y que su recibo aparecía en cero debido a inconsistencias del contador, el cual se encontraba inexacto.

Indica que la vida útil de los contadores es de aproximadamente 10 años, mientras que los contadores de las torres 1 y 2 ya cuentan con 14 años de uso. Por esta razón se evaluaba la necesidad de reemplazarlos por sistemas digitales.

Menciona que en el pasado también fue necesario reemplazar contadores de gas en una torre debido a una fuga detectada.

Posteriormente señala que se evaluaron propuestas de contratistas, pero algunos consejeros solicitaron aplazar la decisión. Indica que varios consejeros solicitaron copias físicas de la

documentación, lo que implicaba imprimir más de mil hojas correspondientes a propuestas, estados financieros y demás soportes.

La administradora indica que cuando asumió el cargo no existían ni siquiera $30 millones recaudados correspondientes a la segunda fase. Señala que realizó un proceso de recuperación de cartera y que al mes de diciembre se lograron registrar y guardar recursos en una fiducia para completar el valor necesario, ya que inicialmente no se contaba con la totalidad del dinero.

También menciona que se informó sobre la celebración de los 14 años del conjunto, actividad que contó con el apoyo de contratistas y de la empresa CAL, la cual también colaboró con actividades como la fumigación.

Indica que continuaron las actividades de impermeabilización y que en el consejo se discutió cómo priorizar las intervenciones debido a que el presupuesto no alcanzaba para cubrir todas las solicitudes, como arreglos en balcones o partes internas de algunas torres.

Explica que el personal disponible debía atender múltiples actividades, incluyendo mantenimiento de las cuatro torres, jardinería, aseo, reciclaje y otras labores generales.

Señala que se inició la pintura de paredes internas, aprovechando la suspensión de las piscinas para optimizar el trabajo del personal de mantenimiento.

Asimismo, se inició la notificación y cargue de sanciones autorizadas por el consejo de administración, situación que generó inconformidad entre algunos residentes. Sin embargo, reitera que su actuación se limita a dar cumplimiento a las normas de convivencia.

Posteriormente se inició la elaboración del presupuesto para la siguiente vigencia y se abrió la inscripción para iniciar dicho proceso.

También presentó una propuesta para optimizar espacios cercanos a las canchas mediante la instalación de estructuras tipo burbuja para el ingreso a la copropiedad, propuesta que quedaría pendiente de estudio.

Indica que el 25 de octubre se convocó una reunión del consejo de administración, pero no se logró el quórum necesario, por lo que la reunión se disolvió. Señala que posteriormente en un chat se afirmó que esto demostraba que el consejo no apoyaba el proceso de contratación de fachadas.

Sin embargo, explica que cinco de los seis consejeros firmaron un oficio en el cual dejaron constancia de que su ausencia obedecía a razones personales y que solicitaban continuar el proceso contractual conforme a los pliegos establecidos.

Posteriormente, el 28 de octubre se realizó una nueva reunión del consejo con la participación de ocho de los nueve copropietarios. En dicha reunión la revisora fiscal presentó un informe de auditoría en el cual concluyó tres aspectos principales: primero, que existían facultades para continuar el proceso de contratación iniciado el 19 de julio de 2025; segundo, que las objeciones planteadas por algunos consejeros no estaban fundamentadas en normas sino en apreciaciones subjetivas; y tercero, que no ejecutar los recursos disponibles podría generar mayores daños patrimoniales en el futuro.

Con base en estas conclusiones, seis consejeros aprobaron continuar el proceso contractual.

La administradora señala que posteriormente se realizó la fiscalización de cartera en septiembre y diciembre, se revisaron otros activos y pasivos, y se reclasificaron cuentas según su temporalidad y trazabilidad conforme a las metas establecidas por el consejo anterior.

También menciona que existen cuentas glosadas correspondientes a administraciones anteriores, incluyendo cuentas relacionadas con proveedores y con la anterior administradora que no entregó recursos de caja menor ni documentación completa.

Explica que estas cuentas se mantienen registradas para conservar la trazabilidad de las decisiones y permitir que la asamblea determine en su momento si corresponde realizar algún pago.

Indica que se logró disminuir significativamente las partidas pendientes en conciliación bancaria.

Señala que, dado que ha presentado su renuncia, se continuó con la fiscalización de proveedores y gestión fiscal, con excepción de algunos casos como el de la doctora Diana, quien no respondió a requerimientos, y el caso de Sergio, en el cual no se pudo realizar el pago total por falta de liquidez.

Explica que para enviar la comunicación de no renovación automática del contrato con la empresa CAL era necesario estar al día en los pagos, por lo que se priorizó el pago de dicha empresa, quedando un saldo pendiente en tesorería relacionado con mantenimiento vertical.

Posteriormente explica el ciclo de los recibos de administración. Señala que el cierre de cada mes incluye el saldo del mes anterior y el registro de conciliaciones bancarias correspondientes a pagos realizados.

Indica que los pagos que no ingresan correctamente identificados no pueden ser conciliados. Por ejemplo, cuando los pagos no especifican torre o apartamento, o cuando las inmobiliarias realizan pagos agrupados sin identificación clara.

Sugiere que la asamblea adopte una decisión para modificar la parametrización del sistema de pagos, de manera que también se incluyan sanciones dentro de los conceptos obligatorios de pago, ya que actualmente el sistema solo prioriza cuotas de administración e intereses.

Explica que el descuento por pronto pago solo se aplica cuando el propietario paga la totalidad de los conceptos facturados. Si el pago no es completo, el sistema automáticamente elimina el descuento y genera intereses moratorios.

Presenta un ejemplo correspondiente a un apartamento de la torre 4, en el cual la cuota de administración del año anterior era de $253.000 y la cuota aprobada para 2025 es de $273.800, lo que representa un incremento de $18.800.

Explica que el retroactivo correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo y abril fue de $75.200, valor que no se cargó en un solo pago, sino que fue distribuido en ocho cuotas, generando un incremento mensual aproximado de $9.400 desde el mes de mayo.

Señala que algunos propietarios consideraban que dicho incremento debía aplicarse en menos meses, lo que generó inconformidades, especialmente durante el cambio de contadora.

Aclara que la parametrización del sistema contable no puede ser modificada por la administración sin autorización de la asamblea.

Posteriormente presenta un resumen de los ingresos de la copropiedad. Indica que para el año 2025 se presupuestaron $1.108 millones correspondientes a las cuotas de administración de las 233 unidades, pero el recaudo efectivo fue de $946 millones, lo que representa un faltante cercano al 15%, equivalente a aproximadamente $166 millones.

Señala que esta situación incrementa el valor de la cartera. Sin embargo, indica que, mediante procesos de recuperación de cartera, incluyendo embargos y procesos judiciales, se logró recuperar una parte importante de estos recursos.

Finalmente menciona que toda la documentación administrativa se encuentra organizada, incluyendo registros fotográficos de cada torre, inventarios de unidades, registros de residentes, llamados de atención, comunicaciones y sanciones.

Explica que inicialmente esta información se organizó por torres y posteriormente se pretende migrarla a un sistema de folios individuales por unidad. Asimismo, señala que las actas y documentos han sido digitalizados y que parte de la información no puede entregarse libremente debido a la protección de datos personales.

señala que el presupuesto debe construirse con base en principios de legalidad, proporcionalidad y soporte técnico, que el presupuesto debe ser aprobado por la asamblea con el quórum correspondiente, y que los incrementos extraordinarios solo pueden aplicarse para cubrir gastos no incluidos en el presupuesto o déficits financieros.

indica que su contrato como administradora se encuentra vigente hasta el 31 de mayo.

La administradora continúa su intervención indicando que dentro de los contratos vigentes se encuentran el de contabilidad, el cual está proyectado hasta final del presente año; el de revisoría fiscal, vigente hasta el 20 de marzo; el relacionado con la información exógena, que en ese momento prácticamente se encontraba renovado; y el contrato de asesorías que se firma a partir del primero de este año. Señala que a todos los profesionales vinculados les solicitó el favor de mantenerse vinculados en el portal, independientemente de que ella continúe o no en el cargo, o de lo que determine la asamblea, considerando que durante el presente año existen gastos importantes que deben ser tenidos en cuenta.

Manifiesta que algunos copropietarios han preguntado si la administradora puede realizar recursos o actuaciones, indicando que ella es la representante legal y además es abogada. Señala que algunas personas han cuestionado su formación profesional, frente a lo cual aclara que cuenta con tres titulaciones: administración, contaduría y derecho, reiterando que finalmente las decisiones corresponden a la asamblea.

Indica que como resultado de estas gestiones se realizó una reunión con la señora Maribel y algunos copropietarios que manifestaban preocupación por el tema de las pólizas. Señala que se adelantó un proceso de búsqueda de otras opciones de aseguramiento. Comparte que la póliza con renovación con la misma empresa que existía cuando ella llegó tendría un valor aproximado de 73 millones de pesos.

Explica que la asesora informó que compañías como AXA, Colpatria y MAPFRE determinaron, debido al índice de accidentalidad que presenta el conjunto, que no suscriben una nueva póliza, por lo cual se debe tomar una decisión durante el mes de marzo. No obstante, informa que se logró obtener una cotización con La Previsora por un valor de 46.494.000 pesos aproximadamente.

Señala que la dificultad radica en que el pago de esta póliza debe realizarse en un plazo menor, a diferencia de la póliza anterior que podía pagarse en seis cuotas. Por esta razón solicita que, una vez la asamblea tome la decisión correspondiente, se contemple el pago retroactivo del gasto, ya que se debe cubrir la prima dentro del plazo exigido por la aseguradora.

Indica que en la resolución enviada a la empresa Acropolis, así como en las propuestas remitidas a los correos electrónicos de los copropietarios para garantizar la transparencia, se estableció que la propuesta se realiza de acuerdo con la tarifa fijada por la Superintendencia que regula a las empresas de vigilancia. Sin embargo, señala que dicha tarifa no define el valor final de la prima, información que tampoco ha sido determinada por CARFAX.

Manifiesta que actualmente la situación financiera del conjunto es compleja y que incluso se logró obtener un crédito por 7 millones de pesos para atender algunas obligaciones. Señala que el presupuesto puede ajustarse a 31 millones de pesos en algunos rubros.

Explica que se realizaron ajustes en algunos gastos, como el relacionado con el piscinero y el gimnasio, atendiendo a manifestaciones previas de copropietarios que indicaron que no era necesario mantener practicantes o personal adicional en el gimnasio, razón por la cual se retiró al practicante.

Indica que también se cambió la línea telefónica, ya que anteriormente se estaban recibiendo facturas por aproximadamente 150.000 pesos mensuales, y mediante el cambio se logró reducir el valor a cerca de 80.000 pesos correspondientes al plan básico.

En cuanto al servicio de energía eléctrica, manifiesta que ha generado diversas dificultades, incluso menciona que fue denunciada por abuso de confianza por la retención de un cable que estaba siendo utilizado para tomar energía de la copropiedad de manera indebida.

Señala que actualmente se logró estabilizar el gasto de energía en aproximadamente 8.500.000 pesos. Respecto al servicio de gas, explica que algunos copropietarios preguntaban por qué los locales no se encuentran incluidos, indicando que los locales están conectados a un sistema independiente denominado "el turco", que es de uso exclusivo para residentes.

Indica que dentro del presupuesto se incluyó el rubro de fumigación, no porque anteriormente existiera, sino porque ha sido necesario realizar fumigaciones permanentes debido a la presencia de abejas y palomas en los techos del conjunto, situación que se repite con frecuencia.

Respecto a la pintura de las cabinas de los ascensores, señala que no se han pintado desde hace aproximadamente ocho años y que, aunque se reconoce su deterioro, para ejecutar estas actividades se requieren recursos económicos. No obstante, explica que el mantenimiento de elementos como cables de tracción, rectificación y cambio de poleas corresponde a procesos de obsolescencia que deben atenderse.

Manifiesta que el presupuesto presentado cuenta con los soportes correspondientes, conforme a lo indicado en las notas explicativas.

Se refiere nuevamente a los problemas relacionados con la tubería instalada por el contratista Isaac, indicando que si la tubería hubiese sido instalada correctamente no se presentarían los problemas actuales. Explica que durante su administración se ha realizado el cambio de la motobomba en las torres 3 y 4, mientras que cuando ella llegó algunas ya habían sido restauradas.

Señala que se realizó un acuerdo con la señora Flor y otros copropietarios para que el contratista otorgara plazo durante el año anterior y que en el presente año se continúa con el proceso de intervención.

Explica que algunos tramos de tubería deben ser reemplazados debido a que no fueron instalados en acero inoxidable. Aunque en las pruebas de laboratorio los resultados son correctos, el agua presenta coloración amarilla al llegar a los apartamentos debido al material utilizado en las tuberías. Señala que esta situación se evidencia en los registros fotográficos presentados en el informe del ingeniero Faltos.

Indica que también se contempla el lavado y mantenimiento de los cuatro tanques, señalando que no fueron entregados impermeabilizados antes de presentarse filtraciones. El valor estimado de estas intervenciones asciende aproximadamente a 26 millones de pesos, para un total cercano a 53 millones de pesos en las intervenciones relacionadas con el sistema de agua, las cuales considera prioritarias por tratarse de un servicio esencial.

Respecto a la situación de las piscinas, señala que la Secretaría de Salud ya levantó la medida de sellamiento. Sin embargo, advierte que si se presenta algún movimiento estructural podría generarse un riesgo significativo, no solo desde el punto de vista físico sino también en relación con la responsabilidad sobre la vida de las personas.

Por esta razón plantea que las decisiones deben ser tomadas por la asamblea. Indica que las opciones serían realizar la intervención estructural correspondiente o mantener las piscinas cerradas mientras se adelantan reclamaciones jurídicas.

Explica que el presupuesto presentado corresponde a lo que actualmente se ha venido pagando y que cualquier modificación dependerá de las decisiones que adopte la asamblea.

Menciona también el mantenimiento del sistema de cámaras de seguridad, indicando que actualmente se paga un alquiler por el sistema, pero que el proveedor realiza las instalaciones y los mantenimientos correspondientes.

Señala que los gastos de jardinería no superan aproximadamente 1.900.000 pesos y que los locales comerciales han dinamizado el entorno del conjunto, encontrándose actualmente activos.

Respecto a los exámenes de agua de la piscina, aclara que estos gastos no se distribuyeron entre los apartamentos, debido a que según las escrituras la piscina no corresponde a los locales comerciales.

Manifiesta que el estudio estructural base aún no cuenta con una cotización definitiva, pero considera que es necesario priorizar las intervenciones relacionadas con la seguridad y mantenimiento de instalaciones eléctricas, impermeabilizaciones y otros elementos esenciales.

Señala que dentro del presupuesto también se incluyen útiles y papelería, elementos de aseo, gastos de asamblea —contemplados para una sola asamblea—, gastos bancarios y la provisión para imprevistos.

Explica que el presupuesto se distribuye en dos grandes sectores: gastos conjuntos aplicables tanto a apartamentos como a locales, y gastos específicos según el sector correspondiente. La distribución se realiza de acuerdo con los coeficientes de copropiedad establecidos en las escrituras, aplicando la regla de tres simple.

Indica que la sumatoria de los coeficientes en escritura corresponde aproximadamente a 99.991 y que la diferencia del 0.009 puede tener impacto cuando se manejan presupuestos de valores elevados, razón por la cual se realizan los ajustes mediante regla de tres para garantizar la correcta distribución.

Para concluir su exposición, manifiesta que considera haber administrado con diligencia y cuidado los bienes de la copropiedad, realizando las funciones de recaudo, representación y gestión de los bienes comunes conforme al reglamento.

Se refiere también a comentarios realizados sobre la supuesta existencia de una oficina suntuosa, aclarando que el escritorio principal fue donado por una copropietaria que lo estaba vendiendo y que ella misma gestionó su traslado.

Explica que se recibió un requerimiento de la Secretaría de Salud que exigía separar los insumos químicos, los elementos de aseo y los equipos de la oficina para evitar sanciones. Señala que el aire acondicionado fue adquirido, pero que su costo fue cubierto mediante una nota crédito otorgada por la empresa FAI, lo cual quedó registrado en contabilidad.

Aclara que el aire acondicionado se instaló por recomendación técnica debido al tamaño reducido del espacio y al calor generado cuando trabajan simultáneamente la revisora fiscal, la contadora y otros colaboradores.

Indica que el mobiliario utilizado corresponde al mismo que se ha venido utilizando, y que el objetivo siempre ha sido optimizar los recursos disponibles.

Posteriormente menciona los diferentes procesos jurídicos que ha tenido que atender la administración, incluyendo acciones de tutela interpuestas por algunos copropietarios, entre ellas las presentadas por Juan Castellanos y Mónica Mía Cabrera, relacionadas con el uso indebido de parqueaderos para almacenar elementos distintos a vehículos.

Señala que dichas situaciones fueron analizadas con el consejo de administración, el cual determinó la imposición de las sanciones correspondientes.

También menciona situaciones relacionadas con el señor Luis, quien presentó diferentes solicitudes y requerimientos. Explica que en algunos casos no fue posible acceder inicialmente a enlaces enviados, por lo que posteriormente remitió nuevamente la información asegurando que los correos quedaran correctamente entregados, lo cual fue informado al juzgado.

Indica que el 28 de enero se resolvió una de las actuaciones, archivándose el proceso correspondiente. También señala que antes de la presente asamblea el señor Carlos Moneto se encontraba realizando consultas a través del chat, a las cuales se les dio respuesta.

Explica que en el caso del señor Luis se recibió un poder correspondiente a una asamblea extraordinaria anterior, por lo que no cumplía con los requisitos para la presente asamblea, situación que fue advertida por la revisora fiscal tras revisar el documento con su abogado.

Aclara que no tiene inconveniente en responder preguntas o ser interpelada por los copropietarios, reiterando que siempre ha estado dispuesta a dar explicaciones.

Finalmente informa que, debido a la falta de entrega completa de información por parte de la anterior administración, fue necesario presentar una denuncia ante la Fiscalía General de la Nación por la pérdida de documentación contable y administrativa. Señala que desde su ingreso en el año 2024 dejó constancia mediante registros fotográficos, correos y comunicaciones dirigidas a la anterior administradora sobre la obligación de realizar la entrega formal de archivos contables y demás documentación.

Un copropietario interviene manifestando su preocupación frente a las pérdidas económicas que, según lo expresado en la reunión, se han presentado en la copropiedad. Señala que, ante situaciones como estas, considera necesario que exista acompañamiento jurídico que permita establecer posibles acciones para la defensa de los intereses de los propietarios. Propone que, si es necesario,

se pueda contar con un abogado que oriente a la copropiedad o que se recolecten firmas para evaluar la posibilidad de interponer acciones legales frente a las pérdidas mencionadas.

En respuesta, la administración explica la situación relacionada con el estado de las piscinas. Señala que previamente se había realizado un arreglo de la motobomba y de su funcionamiento; sin embargo, indica que las piscinas no cuentan con las bases estructurales necesarias para garantizar que se mantengan sin riesgo de colapso. Explica que, por el contrario, se realizaron intervenciones que atravesaron parte de los ductos en muros de carga de la copropiedad, lo cual, según los estudios realizados, ha afectado la resistencia y consistencia estructural.

La administradora indica que, de acuerdo con lo entendido a partir de los estudios de estructurista y de laboratorio realizados, los movimientos telúricos han generado dilataciones debido a que las torres de la primera fase se mueven en tiempos diferentes a las otras, produciendo choques entre las estructuras. Señala que estas condiciones llevaron a la conclusión de que es necesario realizar un reforzamiento estructural para evitar el riesgo de colapso de las piscinas, teniendo en cuenta además el peso del agua que estas contienen.

Manifiesta que, aunque sería posible ponerlas nuevamente en funcionamiento, hacerlo sin el reforzamiento estructural implicaría un riesgo, razón por la cual el arreglo tiene un costo elevado conforme al presupuesto presentado con base en los estudios técnicos.

En relación con la fachada, la administradora explica que, al momento de asumir el cargo, existía un recaudo aproximado de veinte millones de pesos destinado a este concepto. Señala que una de las principales solicitudes de los copropietarios era continuar con la ejecución de la fachada en la fase 2, teniendo en cuenta que la fase 1 ya se había realizado. Indica que en la asamblea del año anterior uno de los planteamientos principales era la necesidad de intervenir la fachada debido a que el estado de la misma afectaba la valorización de la copropiedad y la imagen del conjunto.

Agrega que, por esta razón, se revisó igualmente la adecuación del área de locales comerciales, considerando que esta zona constituye la imagen externa de la copropiedad y contribuye a la valorización de los apartamentos.

Respecto a la limpieza de vidrios, la administración señala que cuenta con registros en video de las labores realizadas y que estas se efectuaron con las medidas de seguridad correspondientes, en atención a inquietudes planteadas previamente sobre las condiciones de seguridad de dichas actividades.

Sobre la creación de un grupo institucional de WhatsApp, la administradora explica que no se ha creado debido a que previamente se consultó a los residentes y varios manifestaron no estar de

acuerdo con ser incluidos en un grupo de este tipo. Indica que en ocasiones anteriores había enviado archivos e información por WhatsApp a los propietarios, pero algunas personas presentaron quejas señalando que ese no era el medio adecuado, razón por la cual incluso su cuenta fue bloqueada. Señala que no puede crear grupos sin la autorización de las personas y que, adicionalmente, decidió retirarse de un grupo de residentes y propietarios debido a que las conversaciones se desarrollaban en términos que consideró no constructivos. Por esta razón, ha optado por mantener comunicación directa con cada propietario.

Posteriormente interviene un copropietario de **la torre 2-201,** quien manifiesta una inconformidad relacionada con la caída de basura desde otros pisos hacia el área del mirador de su apartamento. Indica que ha intentado contactar a la administración en varias oportunidades para tratar el tema, pero no ha coincidido con la administradora cuando se encuentra en la ciudad. Solicita conocer qué medidas o procedimientos pueden implementarse para solucionar esta situación.

En la misma intervención señala su preocupación frente a un incidente relacionado con una motocicleta y considera que la empresa de seguridad debe estar más atenta a este tipo de situaciones, indicando que para ello se paga el servicio de vigilancia. Plantea que, si no se cuenta con el respaldo esperado, se debería evaluar la posibilidad de buscar otras alternativas de seguridad.

**La administradora responde** señalando que comprende la situación expuesta y menciona que anteriormente, cuando la oficina administrativa se encontraba en otro lugar, también se presentaron casos en los que arrojaban desechos, incluso excrementos humanos, en las instalaciones, lo cual obligó a instalar cámaras y permitió identificar al responsable, quien posteriormente fue sancionado. Indica que en situaciones como estas es necesario realizar seguimiento para determinar desde qué lugar se origina el problema.

Respecto al servicio de vigilancia, la administración señala que, aunque se presentó el incidente mencionado, la empresa de seguridad también ha tenido múltiples actuaciones positivas, como el hallazgo y entrega de objetos perdidos, control en el registro de ingresos y otras situaciones que han contribuido a la seguridad del conjunto. Señala que cambiar el personal de vigilancia también puede implicar riesgos, dado que el personal actual conoce a los propietarios y la dinámica de la copropiedad, aunque reconoce que esta es una decisión administrativa que puede ser evaluada por la asamblea o por el consejo.

Posteriormente interviene un copropietario de **la torre 3-302**, quien manifiesta su preocupación frente al desistimiento de la demanda que existía contra la constructora. Señala que considera grave que una demanda presentada en representación de toda la copropiedad haya sido desistida por decisión del administrador y del presidente del consejo. Propone que se estudie la posibilidad de

analizar jurídicamente la viabilidad de interponer una tutela u otra acción legal que permita revisar esa decisión y proteger los intereses de los copropietarios.

La administradora responde indicando que, preocupada por esa situación, se recopiló la información disponible y se solicitó un informe al abogado que llevaba el proceso. Señala que, según la información reconstruida, el desistimiento fue una decisión adoptada por la administración de ese momento y el presidente del consejo, quienes suscribieron la solicitud correspondiente.

Explica que inicialmente se argumentó una situación de insolvencia de la constructora, pero el juzgado rechazó dicha solicitud al no encontrar acreditada esa condición. Posteriormente ambas partes manifestaron que no existía interés en continuar con el litigio, por lo cual el juez dio por terminado el proceso. Señala que, según la información reconstruida, esta decisión se formalizó en el año 2024.

La administradora indica que, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la entrega del conjunto, muchas de las acciones podrían encontrarse prescritas. Manifiesta que, aunque se puede revisar nuevamente el tema desde el punto de vista jurídico, considera importante no generar expectativas que jurídicamente no puedan cumplirse. Señala igualmente que, cuando se tomó la decisión de desistir de la demanda, quienes la adoptaron tenían la competencia para hacerlo.

Posteriormente interviene un copropietario de **la torre 1-703**, quien agradece a la administración y al equipo de trabajo por las gestiones realizadas en el conjunto durante el último año. Señala que, aunque no reside permanentemente en el edificio, se mantiene atento a las situaciones que se presentan en la copropiedad.

Invita a que, en caso de existir inconformidades frente a la información presentada por la revisora fiscal o por la administración, se evalúe la posibilidad de realizar una auditoría para revisar los aspectos correspondientes. Asimismo, propone analizar jurídicamente alternativas frente a la constructora, particularmente en relación con posibles reclamaciones por vicios de construcción o garantías, y sugiere consultar con un abogado especialista en derecho inmobiliario o en propiedad horizontal para evaluar la viabilidad de una eventual demanda colectiva.

La administración señala que tomará en cuenta la propuesta para revisarla jurídicamente. Finalmente, aclara que los libros sociales estuvieron disponibles para revisión durante el periodo correspondiente y que se cuenta con el registro de los copropietarios que acudieron a consultarlos.

La administradora señala que, según lo recordado durante la revisión de la información, se encontró una situación relacionada con la pérdida de documentos. Indica que por este motivo se presentó la correspondiente queja ante la Junta Central de Contadores y ante la Fiscalía General de la Nación.

Explica que, para interponer una demanda, es necesario probar el daño y las situaciones ocurridas, lo cual se dificulta cuando la información ha sido eliminada o no se encuentra disponible. Señala que esta circunstancia complica el proceso probatorio, indicando que, como lo expresaba uno de sus profesores de derecho penal, es difícil probar un hecho si no se cuenta con los elementos necesarios para demostrarlo.

La administradora manifiesta que, ante estas situaciones, será necesario continuar con la búsqueda de la información y resalta la importancia del trabajo mancomunado entre los copropietarios para avanzar en la reconstrucción de los hechos y en las acciones que puedan adelantarse.

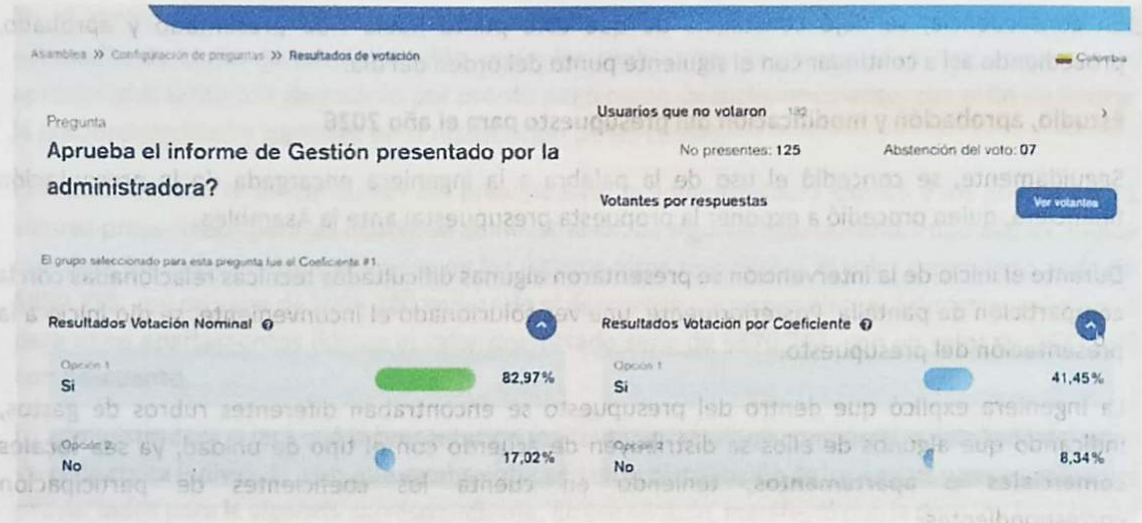
Finalizadas las intervenciones, y conforme a lo solicitado por los copropietarios, la presidencia de la asamblea concede el uso de la palabra a todas las personas que desearon intervenir en este punto. Posteriormente se procede a someter a votación la aprobación del informe de gestión presentado por la administradora del conjunto, señora Sandra León.

Para tal efecto, se formula a la asamblea la pregunta sobre si se aprueba el informe de gestión presentado por la administración, con dos opciones de respuesta: sí o no. Se procede a habilitar el sistema de votación para que los copropietarios registren su voto a través de la plataforma utilizada para la asamblea. Asimismo, se informa a los participantes que, en caso de presentar dificultades para registrar su voto o no visualizar la pregunta en sus dispositivos, pueden manifestar su intención de voto a través del chat de la plataforma, con el fin de que sea registrado directamente en el sistema.

Durante el proceso de votación se recuerda a los copropietarios la importancia de ejercer su derecho al voto y se realiza seguimiento a los votos pendientes de registro hasta completar el cierre del proceso.

Una vez finalizada la votación, se registran un total de ciento cuarenta y un (141) votos. El resultado indica que el ochenta y dos puntos noventa y siete por ciento (82,97 %) de los votantes eligió la opción "sí", mientras que el diecisiete punto dos por ciento (17,2 %) eligió la opción "no".

En consecuencia, queda aprobado el informe de gestión presentado por la administración.




**8.Estudio, aprobación y/o modificación del Presupuesto para la vigencia 2026, incluyendo presupuesto principal y cuotas extraordinarias, si a ello hubiere lugar.**

se retomó el punto correspondiente a la **presentación, estudio y aprobación del informe de gestión y del informe financiero.** En este sentido, se aclaró que durante la exposición realizada previamente se habían incluido los **estados financieros**, los cuales también habían sido enviados con anterioridad a los copropietarios como parte de la documentación de la asamblea.

Se explicó que en la presentación realizada se abordaron los diferentes elementos que componen el informe, entre ellos los **estados financieros, la gestión presupuestal y el informe de gestión de la administración**, tal como se encontraba consignado en las diapositivas expuestas durante la sesión.

Ante la inquietud de algunos asistentes sobre la posibilidad de realizar una exposición más detallada de los estados financieros, se indicó que, en caso de ser necesario, dicha explicación podría ser ampliada por la profesional encargada del área financiera.

No obstante, se reiteró que el punto del orden del día correspondía a la **presentación, estudio y aprobación del informe de gestión y del informe financiero**, los cuales ya habían sido expuestos y sometidos a consideración de la Asamblea.

En consecuencia, se dejó constancia de que este punto había sido presentado y aprobado, procediendo así a continuar con el siguiente punto del orden del día.

**Estudio, aprobación y modificación del presupuesto para el año 2026**

Seguidamente, se concedió el uso de la palabra a la ingeniera encargada de la presentación financiera, quien procedió a exponer la propuesta presupuestal ante la Asamblea.

Durante el inicio de la intervención se presentaron algunas dificultades técnicas relacionadas con la compartición de pantalla. Posteriormente, una vez solucionado el inconveniente, se dio inicio a la presentación del presupuesto.

La ingeniera explicó que dentro del presupuesto se encontraban diferentes rubros de gastos, indicando que algunos de ellos se distribuyen de acuerdo con el tipo de unidad, ya sea **locales comerciales o apartamentos**, teniendo en cuenta los coeficientes de participación correspondientes.

Se informó que, en el caso de los **gastos de honorarios**, estos se estaban proyectando con el **mismo valor aprobado para el año anterior**.

Asimismo, se mencionó que, a solicitud de algunos copropietarios, se realizaron simulaciones presupuestales considerando posibles ajustes, entre ellos la eliminación o modificación de ciertos rubros. En particular, se mencionó la posibilidad de retirar del presupuesto el rubro relacionado con **infraestructura de piscina**, estimado inicialmente en **$200.000.000**, así como evaluar ajustes en el rubro de **mantenimiento correctivo de los ascensores**, el cual había sido proyectado por **$180.000.000**, proponiéndose eventualmente considerar **$120.000.000** destinados principalmente a elementos como poleas y componentes esenciales.

Se indicó que dichos ajustes permitirían realizar una simulación presupuestal manteniendo otros rubros en valores similares a los del año anterior y revisando también gastos asociados a otras áreas, como el gimnasio.

Durante la exposición se solicitó verificar la información correspondiente a los **fondos disponibles**, informándose que, de acuerdo con la revisión realizada en ese momento, el porcentaje se encontraba aproximadamente en **51,45 %**.de quorum

se invitó a los asistentes a permanecer conectados y atentos a la presentación con el fin de realizar las observaciones correspondientes dentro del desarrollo del punto, reiterando que las inquietudes y comentarios de los copropietarios estaban siendo tenidos en cuenta por la administración.

En el marco de la explicación del presupuesto, también se presentaron ejemplos de **valores estimados de cuota de administración** según los coeficientes de copropiedad, indicando valores aproximados tanto con **descuento por pronto pago** como sin dicho descuento, con el fin de ilustrar la proporcionalidad y legalidad en la distribución de las cuotas.

**Continuando con la presentación del presupuesto**, la administradora explicó a los asistentes los valores proyectados para las cuotas de administración de algunos apartamentos tipo dúplex. Indicó que para los apartamentos ubicados en los últimos pisos tipo dúplex el valor proyectado sería de **$450.735**, con un valor de **$405.700 aplicando el descuento correspondiente**. Asimismo, señaló que para otros apartamentos dúplex el valor proyectado sería de **$570.767**, con un valor de **$477.690 con descuento**.

La administradora aclaró que la presentación realizada no incluía un comparativo detallado del valor de cada cuota individual, sino que estaba enfocada en **la distribución de los costos y gastos mínimos proyectados para la vigencia correspondiente**. En ese sentido, manifestó que la decisión final frente a la estructura del presupuesto correspondía a la Asamblea.

Adicionalmente, advirtió que la eliminación de algunos rubros podría generar consecuencias futuras para la copropiedad, particularmente si se presentaban situaciones que obligaran a convocar una nueva asamblea, lo cual implicaría **costos adicionales para la comunidad**. Por esta razón, invitó a los asambleístas a revisar cuidadosamente las decisiones relacionadas con el presupuesto, teniendo en cuenta que este había sido estructurado con un **margen bastante ajustado**.

Explicó que esta proyección se realizó considerando dos situaciones específicas: en primer lugar, los **costos mínimos necesarios para el mantenimiento de los ascensores**, y en segundo lugar, los **gastos relacionados con las motobombas**, indicando que parte de estos últimos serían cubiertos a través del rubro de reparaciones de áreas comunes, con el fin de evitar que el incremento en las cuotas de administración fuera demasiado elevado. Igualmente, señaló que se había tenido en cuenta la **disminución en algunos costos lograda mediante la gestión realizada con la empresa de vigilancia y la póliza de seguros**.

Posteriormente, la moderación de la asamblea informó que había varios participantes con la mano levantada solicitando intervenir. En este sentido, se solicitó a los asistentes que **formularan propuestas concretas relacionadas con el presupuesto**, indicando que inicialmente se otorgaría la palabra a **tres personas**, con un tiempo máximo de **dos minutos por intervención**, con el propósito de avanzar de manera ágil en el desarrollo del punto del orden del día.

En ese momento, se solicitó verificar el **quórum de la asamblea**, informándose que siendo las **9:29 p. m.** el quórum registrado era del **50,24 %**. Tras una nueva verificación, se informó que el coeficiente presente alcanzaba el **51 %**, lo que permitía continuar con la sesión y la toma de decisiones, conforme al requisito de **50 % más uno** establecido para la asamblea. No obstante, se solicitó a los participantes **no desconectarse**, con el fin de mantener el quórum necesario durante el desarrollo de la reunión.

Acto seguido, se concedió la palabra al propietario del **apartamento 201**, quien manifestó dos inquietudes. En primer lugar, solicitó que se aclarara **cuál era el porcentaje de incremento de la cuota de administración propuesto para el nuevo periodo**. En segundo lugar, planteó una inquietud relacionada con el **proceso de aprobación de los estados financieros**, indicando que, a su juicio, en toda asamblea debía existir un punto específico destinado a la aprobación de dichos estados, independiente del informe de gestión. Señaló que, antes de aprobar un presupuesto, era necesario tener claridad sobre la situación financiera de la copropiedad, incluyendo si existían **remanentes o recursos disponibles del periodo anterior**.

Frente a esta intervención, tomó la palabra la **revisora fiscal**, quien se presentó ante la asamblea e indicó que dentro del punto previamente aprobado por los asambleístas se encontraba contemplado el **informe financiero y el informe de gestión**, por lo que, en su criterio, estos habían sido abordados dentro del desarrollo de la reunión. Asimismo, recordó que los **estados financieros habían sido enviados previamente a los copropietarios junto con la convocatoria a la asamblea**, con el fin de que pudieran ser revisados con antelación.

No obstante, manifestó que **no tenía inconveniente alguno** en que la contadora realizara una explicación adicional de los estados financieros si así lo determinaba la presidencia de la asamblea o los asistentes, con el fin de brindar mayor claridad sobre la información presentada.

Teniendo en cuenta lo anterior, se planteó a la asamblea la posibilidad de **realizar una pausa en el punto del presupuesto para permitir una explicación más detallada del informe financiero por parte de la contadora**, con el objetivo de que los asistentes contaran con un panorama más claro antes de continuar con la toma de decisiones relacionadas con el presupuesto.

En ese momento intervino nuevamente la administradora, quien aclaró que el incremento presentado en la proyección correspondía **a los valores mínimos requeridos para el funcionamiento de la copropiedad**, señalando que la asamblea tenía la facultad de ajustar o modificar algunos rubros si así lo consideraba pertinente.

Posteriormente, tras revisar la pregunta que se había formulado anteriormente a la asamblea, se evidenció que **la votación realizada hacía referencia únicamente al informe de gestión presentado por la administradora**, y no a la aprobación específica de los estados financieros. En razón de ello, la presidencia de la asamblea propuso **dividir el punto correspondiente**, realizar la **presentación formal de los estados financieros** y posteriormente someterlos a **votación para su aprobación**, antes de continuar con el siguiente punto del orden del día.

En consecuencia, se dio inicio a la **presentación del informe financiero por parte de la contadora de la copropiedad**, quien se presentó ante los asistentes e indicó que se encontraba a cargo de la contabilidad desde el mes de **septiembre del año anterior**.

Antes de iniciar su exposición, se presentaron algunas **dificultades técnicas para compartir la pantalla**, por lo que se realizaron ajustes en los permisos de la plataforma y finalmente la administradora colaboró proyectando la información correspondiente.

Una vez solucionado lo anterior, se verificó nuevamente el quórum de la asamblea, registrándose en ese momento un **50,73 % de coeficiente presente**, por lo cual se solicitó nuevamente a los asistentes **permanecer conectados y pedir a sus vecinos que se conectaran**, con el fin de garantizar la continuidad de la sesión.

Acto seguido, la contadora inició la presentación de los estados financieros, indicando que estos habían sido preparados de conformidad con las normas de contabilidad e información financiera aceptadas en Colombia, y que incluían cifras comparativas con el año inmediatamente anterior (2024).

En primer lugar, presentó la información correspondiente al balance general, explicando que dentro del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se incluyen los saldos de cuentas corrientes, cuentas de ahorro e inversiones de alta liquidez, como los CDT disponibles para uso inmediato.

Se informó que los recursos de la copropiedad se encontraban representados principalmente en una cuenta corriente del Banco Caja Social, una cuenta de ahorros del mismo banco, un CDT en dicha entidad e inversiones en una entidad solidaria, recursos destinados al funcionamiento normal de la copropiedad y al cumplimiento de sus obligaciones.

La contadora señaló que, al 31 de diciembre de 2025, el total de activos de la copropiedad ascendía a $254.815.231, mientras que en el año 2024 estos habían sido de $376.397.000, lo que representaba una disminución del 30,52 %, principalmente debido a variaciones en los saldos de cuentas bancarias y corporativas.

Posteriormente, explicó el rubro correspondiente a deudores, el cual está conformado principalmente por cuotas de administración y cuotas extraordinarias pendientes de recaudo. Indicó que durante el periodo 2025 se evidenció un crecimiento moderado y controlado del 3,23 % respecto al año 2024, equivalente a una variación de $7.139.883, la cual fue calificada como positiva y sostenible.

en esa parte de la exposición se presentó la información correspondiente a los pasivos, los cuales incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, acreedores y otros compromisos adquiridos por la copropiedad. En este sentido, se informó que el pasivo total del conjunto presentó una disminución del 51,52 % en comparación con el año 2024.

Continuando con la presentación del informe financiero, la contadora procedió a explicar los aspectos relacionados con el patrimonio de la copropiedad, indicando que este se encuentra conformado por el fondo social, los resultados acumulados, el resultado del ejercicio y los fondos específicos, entre ellos el fondo de imprevistos.

Señaló que, de acuerdo con el análisis realizado, el patrimonio del conjunto se mantiene estable, presentando una variación mínima del 0,59 % entre los años 2024 y 2025, equivalente aproximadamente a $908.000, lo cual evidencia estabilidad en la estructura patrimonial del conjunto.

Posteriormente explicó el indicador de endeudamiento del estado de situación financiera, indicando que actualmente la copropiedad depende en menor medida de obligaciones externas, dado que el patrimonio financia la mayor parte de los activos. En este sentido, manifestó que esta situación representa una mayor estabilidad y un menor riesgo financiero, destacando que las obligaciones se han reducido, lo cual constituye un indicador positivo para la tranquilidad de los copropietarios.

Seguidamente, presentó la información correspondiente a los ingresos operacionales, señalando que al cierre del año 2024 estos ascendían a $795.922.000, mientras que al 31 de diciembre de 2025 el valor registrado fue de $880.413.893, lo que representa un crecimiento del 10,61 %, equivalente a $84.491.026 adicionales frente al periodo anterior.

Indicó que este resultado refleja que el conjunto logró recaudar mayores recursos durante el año 2025 en comparación con el año 2024. Asimismo, precisó que durante el año 2025 no se registraron cuotas extraordinarias, por lo que el incremento en los ingresos corresponde principalmente al recaudo de cuotas ordinarias y recuperación de cartera.

En relación con otros indicadores financieros relevantes, informó que el nivel de endeudamiento de la copropiedad disminuyó hasta el 40,9 %, lo cual representa un menor riesgo financiero, mientras

que el fondo de imprevistos registró un incremento del 26 %, fortaleciendo el respaldo económico del conjunto.

A continuación, explicó el comportamiento de los gastos, indicando que estos se registran bajo el principio de causación e incluyen gastos operacionales, administrativos, financieros y extraordinarios necesarios para el funcionamiento de la copropiedad. Aclaró que el crecimiento observado en los gastos no corresponde a gastos administrativos recurrentes, sino principalmente a mantenimientos y reparaciones, tales como trabajos de mantenimiento de fachadas, impermeabilización de terrazas, mantenimiento de motobombas y otras obras colectivas. En este sentido, indicó que dichos gastos deben entenderse como inversiones destinadas a la conservación del activo y no como gastos repetitivos.

En cuanto al resultado del ejercicio, la contadora informó que la utilidad neta correspondiente al año 2025 fue de $13.374.000, mientras que en el año 2024 había sido de $19.144.000, evidenciándose una disminución del 29,3 % respecto al año anterior. No obstante, reiteró que, a pesar de esta reducción en la utilidad, la estructura financiera del conjunto se encuentra actualmente más sólida que en el año 2024, debido principalmente a la disminución del endeudamiento y al fortalecimiento del fondo de imprevistos.

Posteriormente, explicó el concepto de cuentas de orden, indicando que los saldos reflejados en estas cuentas no afectan la situación financiera ni los flujos de efectivo de la copropiedad, ya que su naturaleza es únicamente informativa y de control.

Durante la exposición también se mencionaron algunas observaciones relacionadas con el sistema contable, señalando que se identificaron partidas registradas que, en la práctica, no correspondían a operaciones reales, lo cual fue objeto de revisión durante el proceso contable.

Seguidamente, la contadora presentó el análisis del comportamiento de las cuotas de administración comparadas entre los años 2024 y 2025, indicando que el aumento en los ingresos por este concepto refleja un mayor recaudo. Sin embargo, aclaró que una parte importante de este incremento proviene de la recuperación de cartera y no necesariamente de pagos oportunos, registrándose un incremento aproximado de $103.966.048.

En este contexto, destacó la gestión jurídica adelantada por las abogadas de la copropiedad, quienes realizaron procesos de negociación y acuerdos de pago con algunos copropietarios morosos. Señaló que dicha gestión permitió recuperar recursos pendientes y establecer compromisos de pago efectivos, contribuyendo al saneamiento financiero del conjunto.

Posteriormente se presentó el movimiento de cuentas por cobrar, indicando que el comportamiento de la cartera durante el año 2025, en comparación con 2024, muestra una tendencia favorable en la recuperación de obligaciones pendientes, resultado de las estrategias implementadas por la administración. No obstante, se recomendó mantener políticas estrictas de seguimiento y control de mora, con el fin de preservar esta tendencia positiva y garantizar la sostenibilidad financiera de la copropiedad.

En cuanto al comportamiento de la cartera, se informó que al 31 de diciembre del año 2025 un total de 90 unidades residenciales se encontraban al día en el pago de sus obligaciones, mientras que 182 unidades presentaban mora. En este sentido, se indicó que los propietarios que cumplen oportunamente con sus pagos son quienes permiten cubrir los gastos y necesidades operativas de la copropiedad.

La contadora también explicó que, con el fin de mantener una comunicación clara y transparente, se enviaron previamente estados de cuenta a cada una de las unidades residenciales, con el propósito de que los propietarios pudieran revisar su situación financiera y solicitar aclaraciones en caso de ser necesario. Señaló que, aunque algunos copropietarios respondieron de manera cordial y colaborativa, en otros casos se presentaron respuestas inapropiadas o expresiones ofensivas, especialmente por parte de personas que se encontraban en mora. No obstante, indicó que la administración mantuvo siempre una comunicación respetuosa y profesional.

Adicionalmente, explicó una situación relacionada con los pagos realizados por algunas inmobiliarias, las cuales administraban varias unidades residenciales y efectuaban pagos globales sin discriminar el valor correspondiente a cada apartamento ni el concepto del pago. En estos casos, y conforme a los principios contables, no era procedente asignar unilateralmente dichos valores a unidades específicas, por lo cual estos fueron registrados como valores pendientes por conciliar, hasta contar con la información correspondiente.

Posteriormente, la contadora presentó información relacionada con el sistema contable utilizado por la copropiedad, explicando el funcionamiento del descuento por pronto pago. Indicó que dicho descuento es generado automáticamente por el sistema, dependiendo de la fecha en que se realice el pago, y no por intervención directa de la contadora.

Aclaró que la fecha de corte para aplicar el descuento corresponde al día 21 de cada mes, por lo que los pagos realizados posteriormente no reciben este beneficio. Asimismo, señaló que el sistema exige que se registre el valor total de la factura, ya que, de lo contrario, el sistema lo interpreta como un abono parcial, lo cual generó algunas dificultades en el proceso de recaudo debido a errores o desconocimiento por parte de algunos copropietarios.

Durante la revisión del sistema también se identificaron inconsistencias en algunos reportes contables, relacionadas con registros incorrectos en la información de pagos, tales como la falta de identificación de la unidad residencial correspondiente, el valor exacto pagado o la fecha del pago. En este sentido, se explicó cuál es la forma correcta de registrar la información, indicando que deben incluirse la fecha, la unidad residencial y el valor, con el fin de garantizar una correcta contabilización.

La contadora también informó que el día 11 de septiembre fue citada por la administradora en la oficina de la copropiedad con el propósito de recibir la entrega formal de la información contable por parte de la contadora saliente. Sin embargo, indicó que la información no fue entregada en su totalidad, lo que impidió realizar un empalme adecuado del cargo.

En consecuencia, el proceso de empalme debió realizarse directamente con la administradora de la copropiedad, motivo por el cual fue necesario iniciar un proceso de auditoría interna para comprender los procedimientos contables utilizados y verificar la consistencia de la información financiera.

Como resultado de esta revisión, se identificaron cuentas contables que no cumplían con la dinámica establecida en las normas contables vigentes, así como saldos registrados en el sistema que no coincidían con los documentos soporte. En virtud de ello, se realizaron los ajustes contables correspondientes, con el fin de garantizar que la información reflejara de manera fiel la realidad financiera de la copropiedad.

Adicionalmente, se detectó que el software contable y el sistema operativo del computador de la copropiedad se encontraban desactualizados, lo que generó inconsistencias en algunos recibos de administración, incluyendo saldos a favor o saldos negativos que no correspondían a la realidad financiera de las unidades residenciales.

Para mitigar estas inconsistencias, la administración implementó un proceso de circularización de cartera, mediante el cual se envió información actualizada a los propietarios y residentes con el fin de verificar, conciliar y corregir los estados de cuenta.

Finalmente, la contadora reiteró que las inconsistencias detectadas obedecieron a las condiciones técnicas del sistema y al estado en que fue recibido el proceso contable, y no a manipulaciones indebidas de la información. De igual manera, expresó su compromiso con la transparencia, la correcta gestión contable y la veracidad de la información financiera de la copropiedad.

Una vez finalizada la presentación del informe financiero, la moderación de la asamblea informó que se abriría el espacio para la participación de tres personas, con el fin de formular preguntas o comentarios relacionados con el informe presentado.

No obstante, al realizar una nueva verificación del quórum, se informó que **siendo aproximadamente las 9:52 p. m., el coeficiente presente en la plataforma era del 46,78 %**, lo que implicaba que **no se contaba con el quórum requerido para la toma de decisiones**.

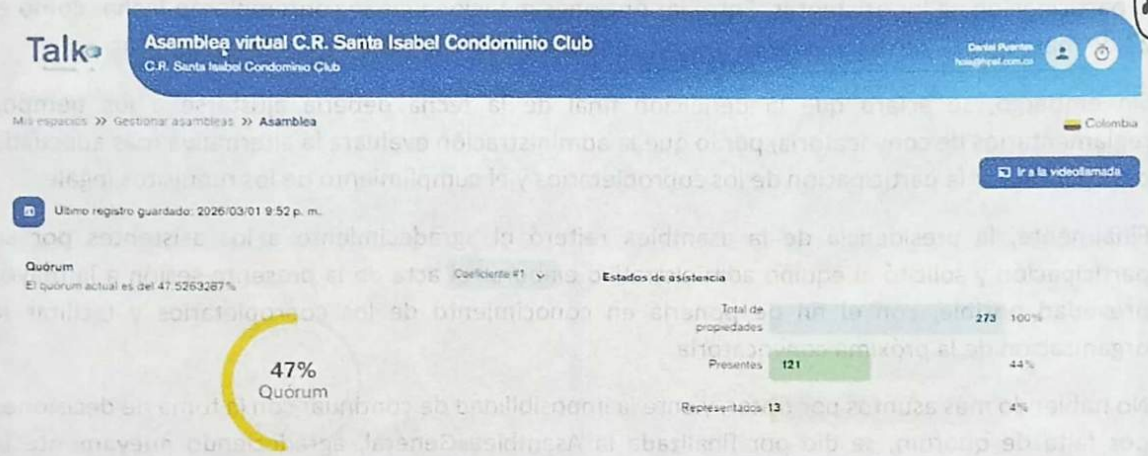
Ante esta situación, se solicitó nuevamente a los asistentes **no desconectarse y promover la conexión de otros copropietarios**, con el fin de recuperar el quórum necesario para continuar con la asamblea. En consecuencia, se propuso **otorgar un tiempo aproximado de diez minutos** para permitir que más personas se conectaran a la plataforma.

Durante este intervalo se solicitó a los participantes silenciar sus micrófonos para evitar interferencias de audio, mientras se verificaba nuevamente el número de asistentes conectados.

Asimismo, se recordó a los asistentes que, en caso de no recuperarse el quórum, la asamblea solo podría continuar de manera deliberatoria y no decisoria, lo cual podría generar la necesidad de convocar una nueva reunión, con los costos adicionales que ello implicaría para la copropiedad.

**Posteriormente**, la presidencia de la asamblea solicitó nuevamente la verificación del quórum presente en la plataforma, con el fin de determinar si era posible continuar con la toma de decisiones previstas en el orden del día.

Siendo aproximadamente las **9:57 p. m.**, se solicitó a la encargada del control de asistencia confirmar el porcentaje de participación. En respuesta, se informó que **el quórum registrado era del 47,41 %**, cifra que se mantenía por debajo del porcentaje requerido por el reglamento para adoptar decisiones válidas dentro de la asamblea.




Ante esta situación, la presidenta de la asamblea agradeció a los copropietarios que continuaban conectados por su compromiso y permanencia durante la sesión. No obstante, recordó que, conforme a lo establecido en el reglamento de la copropiedad, para continuar con la toma de decisiones era necesario contar con un quórum mínimo del 50 % más uno de los coeficientes de participación, condición que en ese momento no se cumplía.

En consecuencia, se informó a los asistentes que no era posible someter a aprobación los estados financieros ni continuar con los puntos restantes del orden del día, debido a la falta de quórum decisorio. Por tal motivo, la presidencia de la asamblea comunicó que la sesión debía darse por terminada, quedando pendiente la realización de una nueva convocatoria para una segunda asamblea, en la cual se retomarían los puntos que no pudieron ser tratados ni aprobados.

Dentro de los puntos pendientes se mencionó especialmente la aprobación de los estados financieros y los demás puntos posteriores del orden del día, los cuales deberán ser abordados en la próxima sesión.

Durante este momento se abrió un breve espacio para analizar posibles fechas para la nueva convocatoria, teniendo en cuenta los plazos establecidos en la normatividad aplicable y en el reglamento de propiedad horizontal, los cuales exigen realizar la convocatoria con una antelación no menor a quince (15) días hábiles.

En el intercambio de opiniones se plantearon algunas alternativas de fechas, considerando factores como la disponibilidad de los copropietarios y la cercanía de la Semana Santa, lo cual podría afectar

la participación de los asistentes. Entre las opciones mencionadas se contemplaron fechas como el 22 de marzo, el 29 de marzo y el 12 de abril, analizando la viabilidad de cada una de ellas.

Sin embargo, se aclaró que la definición final de la fecha debería ajustarse a los tiempos reglamentarios de convocatoria, por lo que la administración evaluará la alternativa más adecuada para garantizar la participación de los copropietarios y el cumplimiento de los requisitos legales.

Finalmente, la presidencia de la asamblea reiteró el agradecimiento a los asistentes por su participación y solicitó al equipo administrativo elaborar el acta de la presente sesión a la mayor brevedad posible, con el fin de ponerla en conocimiento de los copropietarios y facilitar la organización de la próxima convocatoria.

No habiendo más asuntos por tratar, y ante la imposibilidad de continuar con la toma de decisiones por falta de quórum, se dio por finalizada la Asamblea General, agradeciendo nuevamente la asistencia y participación de los copropietarios.

Bucaramanga,

**YERALDIN RIOS CORREDOR**
**PRESIDENTE**

**RAFAEL ALEXANDER ORTIZ**
**SECRETARIO**