



ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO PH.

CITACIÓN

FECHA:	01 de marzo del 2025
HORA DE INICIO:	01:00 PM
HORA DE FINALIZACIÓN:	11:05 PM
LUGAR:	Parqueadero piso 1 de las torres 1 y 2
ORADOR:	Francy Elena Muñoz

Siendo la 1 p.m. se verificó el número de personas registradas, dando un valor del 9%. Por lo tanto, se espera hasta las 2 p.m. para iniciar la asamblea con el número de asistentes que haya registrado en ese momento.

PRE-INICIO DE LA ASAMBLEA

La administradora y representante legal, Francy Elena Muñoz, dio apertura a la reunión, recordando la importancia del registro de asistencia y la certificación por parte de la empresa Estructura IST. Se explicó que la no asistencia conllevaría una multa. Algunos copropietarios manifestaron dudas sobre el proceso de registro y sanciones por inasistencia. La administradora aclaró que el sistema es electrónico y queda constancia de la asistencia de cada persona, recomendando que cada uno conserve una foto de su registro.

IMPORTANTE (Segunda convocatoria)

Recuerde que, para conformar quórum, se requiere la presencia y/o representación del 51% de los derechos en los cuales se encuentra dividida la Copropiedad, de no conformarse el quórum requerido, la asamblea sesionara y deliberara el mismo día 01 de mes de marzo a las 02:00 p.m. En el mismo lugar y con el mismo orden del día que aparece en la citación. En ese momento conforman quórum de liberatorio y decisorio, el número plural de copropietarios que asistan.

Lectura por parte de la Administradora de la citación a la Asamblea General:

CITACIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS

En mi calidad de representante legal de la Urbanización **PALMAR DEL VIENTO P.H.**, cita a todos los **COPROPIETARIOS** a la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA** la cual se realizará el día **SÁBADO 01 DE MARZO DE 2025 A LAS 1:00PM**, en el **parqueadero- sótano de las torres 1 y 2 de la Copropiedad**, donde el registro de asistencia se iniciará con 30 minutos de antelación, **recuerde que a las 1:00 Pm, se revisa el quórum de asistencia, en caso de no tener un 50%, se deberá realizar la asamblea en segunda convocatoria a la hora siguiente, según lo regula el reglamento de propiedad horizontal artículo 52.**

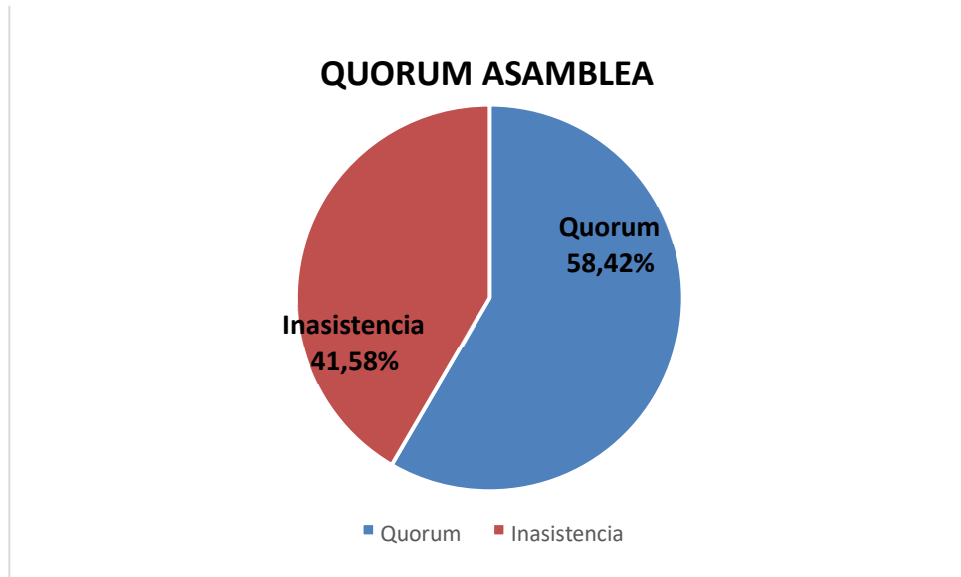
ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.
3. Designación del presidente y secretario de la Asamblea Ordinaria.
4. Lectura del orden del día y aprobación del orden del día.
5. Designación de la Comisión para la revisión de la redacción del acta y comisión verificadora de votación durante el desarrollo de asamblea (3 personas).
6. Informe de gestión consejo de administración.
7. Informe de gestión de administración.
8. Presentación planchas para el consejo de administración y sus propuestas 2025-2026.
9. Elección comité de convivencia periodo 2025-2026
10. Dictamen del revisor fiscal del año 2024
11. Presentación y aprobación de Estados Financieros a diciembre 31 de 2024.
12. Presentación y aprobación de ingresos, gastos e inversiones (presupuesto) año 2025.
13. Elección del revisor fiscal periodo 2025-2026
14. Propositiones y varios
15. Fin de la asamblea

NOTA: De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, con excepción de los casos contemplados por la ley que exigen la presencia de un quórum calificado, para que la asamblea pueda deliberar válidamente se requiere de la asistencia de un número de Propietarios o Representantes que representen más de la mitad del total de los coeficientes de copropiedad.

AVANCE ORDEN DEL DIA

1. **Verificación del quórum:** Se da inicio a la asamblea en segunda convocatoria a las 02:19pm, con un quórum 58,42% al desarrollo del orden de día.



Se anexa al acta de la asamblea el informe de asistencia para mayor información.

2. **Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea:** Se presentó el reglamento de la Asamblea:
 - A. Uso de la palabra: Quien desee intervenir deberá solicitar la palabra al presidente de la Asamblea.
 - B. Identificación: Antes de intervenir, el copropietario o mandatario deberá identificarse con su nombre y número de apartamento.
 - C. Dirigirse a la Asamblea: Toda intervención debe dirigirse a la Asamblea y no a personas en particular.
 - D. Tiempo de intervención: Cada persona dispondrá de un máximo de 3 minutos para exponer su punto de vista.
 - E. Derecho a réplica: Se permitirá una réplica adicional de 3 minutos en caso de ser necesario.
 - F. Respeto en las intervenciones: Se exigirá respeto en todas las intervenciones, evitando agresiones verbales o interrupciones.
 - G. Interrupciones: No se permitirá interrumpir a quien esté haciendo uso de la palabra.
 - H. Moción de orden: El presidente podrá llamar al orden en caso de que se pierda la estructura del debate.

I. Moción de suficiente ilustración: Si un tema ha sido suficientemente debatido, el presidente podrá cerrarlo y someterlo a votación.

J. Sanciones: En caso de desorden o incumplimiento del reglamento, el presidente podrá solicitar el retiro del recinto a la persona que altere el orden.

Intervención de los propietarios:

- El copropietario Jorge Gómez del apto 701 propuso aumentar el tiempo de intervención de tres a ocho minutos, argumentando la necesidad de aclarar dudas y evitar confusión. se queja por la mala disposición de las pantallas y la falta de micrófonos. **R//:** No son tres minutos, serían legalmente 6 minutos contando los tres minutos de réplica.

Se hace intervención por parte de la administradora, con respecto a una queja de diferentes copropietarios, donde indican que el tema de la logística en el sonido es muy mala: Se aclara que el sonido y la logística del evento fueron manejados por la empresa Estructura IST PH, seleccionada por el consejo. Además, se informa que se solicitó la grabación de la asamblea para que tengan mayor claridad de las cosas. Como solución, se llamó a la gerencia de la empresa para que asistan al lugar un técnico y pueda mejorar el sonido y la incorporar más micrófonos. Como segundo enfatiza la transparencia en la gestión y se rechazan dudas infundadas, exigiendo respeto.

El presidente José Suárez dice que por el hecho de estar haciendo unos reclamos de la logística no es que se le esté faltando al respeto a la administradora.

- La copropietaria Gloria Montes del apto 510 cuestiona la organización de la asamblea, señalando la falta de preparación y presentación adecuada del espacio. Critica la administración por enviar un informe extenso que considera poco claro y por presentar discrepancias en los valores presupuestados en el informe físico con respecto al enviado por medio virtual, omitiendo rubros importantes como impuesto predial y servicios públicos y otros rubros, omitiendo rubros importantes como impuestos y servicios públicos. Hace un llamado a la unidad entre los propietarios para defender el valor de la copropiedad y califica la gestión del consejo como deficiente, señalando que no hay justificación para las fallas o tareas pendientes. Invita a los asistentes a permanecer hasta el final de la asamblea para discutir estos temas.

Se somete a consideración de la asamblea la aprobación del reglamento. Al o haber objeciones, se aprueba por unanimidad.

Interviene el sr. Edison Zapata del 1013: Agradece la participación en la asamblea; dice que no se está irrespetando a la administración al hacer las observaciones sobre la logística, las presentaciones en pantalla se ven muy saturadas y son de difícil comprensión; sugiere que se pase a la aprobación del informe del consejo y le solicita al presidente que no pase rápidamente por los diferentes temas.

3. **Designación del presidente y secretario de la asamblea:** Se requiere entre los presentes una persona que se postule como **presidente** para ayudar a liderar la reunión, hacer nociones de orden, otorgar la palabra y las consideraciones que sean necesarias para el buen desarrollo de esta reunión. En la cual se postulan entre los presentes el señor José C. Suárez del Apt 307 y el señor Gonzalo León del Apto 1304.

Se pone en consideración de la asamblea cuál de los propietarios se aprueba para que sea el presidente de la asamblea. Por mayoría se aprueba que la función sea realizada por el señor José Suárez. La votación se realizó con visualización de manos levantadas.

La administración sugiere que se postule entre los presentes un **secretario** para levantar el acta de la asamblea, documento en el cual queda asentado toda la información que van a tratar y socializar en la reunión, el cual se informa que va a quedar grabada para efectos de fidelización de la información. Se postula la señora Liliana María Palacio del Apto 1013 para cumplir con este rol.

Se pone en consideración de la asamblea si están de acuerdo con que la señora Liliana sea el secretario de la asamblea. Al no haber objeción alguna, se aprueba por unanimidad.

4. **Lectura y aprobación del orden del día:** Se da lectura al orden del día, se anexa citación al acta de la asamblea, para ampliar la información.

Participación de los asistentes:

- La copropietaria Marisol Jurado del apto 1112, propone que el punto once (11) pase al punto ocho (8), el diez (10) al punto nueve (9) y el punto catorce (12) al punto diez (10) y el punto doce (12) al punto once (11).

El copropietario Oscar Echeverri del apto 510, propone que de la propuesta de la señora Marisol, se invierta los estados financieros por el punto del dictamen del revisor fiscal; es decir, que el dictamen del revisor fiscal quede en el punto ocho (8) y los estados financieros en el punto nueve (9).

Interviene la señora Felisa del 911 donde manifiesta que es la primera vez en 25 años que no se anexa el informe financiero. Propone que el informe de administración y

otros que pasaron en la convocatoria no sean leídos y más bien pasar a la revisión de estados financieros, informe del revisor fiscal y aprobación del presupuesto.

También interviene el revisor fiscal Alexander Munar diciendo que en su informe explicará el por qué no se dio la entrega de los estados financieros y que debe quedar constancia que la asamblea discute y aprueba los informes propuestos en el orden del día.

La administradora también interviene diciendo que es necesario que ella presente su informe porque ahí dará más detalle de aspectos varios de su gestión.

Se pone en consideración de la asamblea si están de acuerdo con esta modificación. Por mayoría de la asamblea queda aprobada la modificación; solo hay una persona en desacuerdo.

Se hace lectura del nuevo orden del día propuesto a la asamblea.

ORDEN DEL DÍA MODIFICADO POR LA ASAMBLEA

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
3. Designación del presidente y del secretario de la asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Designación de la comisión para la revisión del acta y comisión verificadora de votación durante el desarrollo de la Asamblea.
6. Informe de gestión del consejo de administración.
7. Informe de gestión de administración.
8. Dictamen de la revisoría fiscal.
9. Presentación y aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.
10. Propositiones y varios.
11. Presentación y aprobación de ingresos, gastos e inversiones para el año 2025.
12. Presentación de planchas para el concejo.
13. Elección del comité de convivencia.
14. Elección del revisor fiscal.

Se anexa al acta la citación de la convocatoria enviada por la Administración.

5. **Designación de la comisión encargada de la revisión de la redacción del acta:** El señor **José** informa a los presentes sobre las consideraciones que deben tener las tres (3) personas que verifican el acta, se envía el documento de forma digital el cual deben leer, validar que el documento contenga la información socializada en la reunión y firmar en cumplimiento del orden citado, también pueden realizar aportes los cuales serán tenidos en cuenta.

El acta será firmada por el presidente, el secretario y la comisión verificadora.

Postulantes:

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. Gustavo Jaramillo | Apartamento 811 |
| 2. Gonzalo León | Apartamento 1304 |
| 3. Gaily Garnica González | Apartamento 1814 |

Se somete a consideración de la asamblea general la aprobación para la conformación de esta comisión, por mayoría, queda aprobado su nombramiento.

6. **Informe de gestión del consejo de administración:** La presidenta del Consejo de Administración, Piedad, presentó el informe de gestión destacando los avances y desafíos enfrentados durante el periodo.

Agradece al comité de convivencia y de navidad por su dedicación y apoyo en las diferentes actividades de tipo social.

Menciona que se encontraron muchos atrasos en los aspectos administrativos, estructural, económico y social. En base a esto se utilizó el presupuesto y proyectados con una misión y visión hacia el año 2027, momento en que la unidad estaría con una modernidad en su estructura y situación financiera.

Se establecieron relaciones con instituciones vecinas: Hospital Pablo Tobón Uribe, Universidad de Antioquia, urbanizaciones vecinas y policía del sector.

Se mencionaron diversas gestiones y logros según lo que se propuso en la anterior asamblea cuando fue elegido el consejo actual, entre los que se incluyen:

- Mejoras en comunicación: Implementación de herramientas tecnológicas como WhatsApp institucional y página web para informar a los copropietarios de eventos, novedades y decisiones administrativas.
- Seguridad y bienestar: Revisión y actualización del sistema de vigilancia, incluyendo la instalación de nuevas cámaras de seguridad, mantenimiento de equipos de

control de acceso y reforzamiento de protocolos de seguridad con el personal de vigilancia. Se implementó el sistema de gestión y seguridad en el trabajo.

- Plan de manejo de residuos sólidos: Se trabajó en conjunto con el Hospital Pablo Tobón Uribe para optimizar la disposición de residuos y reducir la contaminación en la copropiedad. Se implementó un plan piloto.
- Mantenimiento de infraestructura: Se realizaron mejoras en áreas comunes, incluyendo la reparación de humedades en los sótanos (20%), mantenimiento de la fachada del edificio (0%), cambio de luminarias y fumigaciones periódicas para el control de plagas (100%).
- Gestión financiera: Control de cartera y medidas para mejorar la recaudación de cuotas de administración. Se lograron acuerdos de pago con propietarios en mora y se fortalecieron las estrategias de cobranza para reducir la cartera vencida.
- Actividades comunitarias: Se promovieron eventos de integración entre los residentes, incluyendo jornadas deportivas, actividades culturales y charlas informativas sobre la convivencia en propiedad horizontal.
- Relación con proveedores y optimización de contratos: Se renegociaron contratos con proveedores de servicios como aseo, mantenimiento y vigilancia, logrando una optimización de costos sin afectar la calidad del servicio.
- Evaluación de proyectos futuros: Se exploraron opciones para la implementación de energías renovables, aunque debido a restricciones presupuestales, estos proyectos no pudieron ejecutarse en el presente periodo.

Se anexa al acta el informe de gestión del concejo para ampliar la información.

Intervención de los asistentes:

- La copropietaria Gloria Montes del apto 510 pregunta, ¿Quién es elegible para acceder al beneficio del buen pago?, también desea que le amplíen el tema del mecanismo de reciclaje con quién se hizo el convenio para el manejo de los residuos y qué valor mensual se recoge por este concepto.
- **R//:** Todavía no se ha decidido cuales serían los requisitos para acceder al beneficio de buen pago. Con lo segundo interviene la administradora respondiendo que, se hacen por etapas, donde primero se analiza las necesidades de la copropiedad, después la elaboración, implementación y por último ejecución. Se encuentra en sus primeras etapas de ejecución, se

han realizado planes y pruebas piloto, y se ha contado con la participación del Hospital Pablo Tobón. La idea es que, a diferencia de simplemente replicar un manual de otra unidad, el sistema debe ser diseñado considerando las condiciones específicas del lugar, como los espacios, la población y la infraestructura existente.

- La copropietaria Marisol Jurado 1112, Manifiesta que el Hospital Pablo Tobón Uribe colabora en el plan de manejo de residuos sólidos como parte de su estrategia de responsabilidad social empresarial. Su objetivo es mitigar los impactos de su operación en la comunidad, como el ruido de las ambulancias. La iniciativa proviene del hospital, sin costo para la urbanización, y no debe atribuirse a la gestión de la administración. Además, el hospital desarrolla otros programas como "Vecinos Saludables" y actividades recreativas, beneficiando a la comunidad. **R//Piedad:** El plan de manejo de residuos sólidos nació en una mesa de trabajo con varias urbanizaciones y el Hospital Pablo Tobón Uribe. Palmar del Viento ya tenía una planificación previa, y tras una indagación, el hospital lo seleccionó para recibir apoyo. El costo inicial estimado era de \$29.000.000 millones de pesos más IVA, pero con la colaboración del hospital y la comunidad, se redujo a \$5.900.000 millones, aportando tiempo y recursos propios. Gracias a este trabajo conjunto, la gestión de residuos ha mejorado, aunque aún hay aspectos por optimizar.
- La copropietaria Gaily Garnica, de los apto 1814 y 1004, pregunta al consejo cómo se obtuvieron los porcentajes con que se evaluó la gestión de la administración sin tener indicadores. También cuestiona qué acuerdos permitieron el uso de la piscina por personas externas, dado que su mantenimiento es financiado por los copropietarios. **R//:** El presidente de la asamblea sugiere que el tema de la piscina se discuta en proposiciones y varios.
- El copropietario Gonzalo León, del apartamento 1304, agradece la labor del consejo saliente y destaca que su gestión efectiva duró aproximadamente nueve meses. Como vocero del comité de convivencia, explica que el manejo de residuos sólidos fue coordinado entre el consejo y el Hospital Pablo Tobón Uribe, que aportó la mayoría de los recursos. También resalta la capacitación realizada por una ingeniera ambiental y estudiantes del Tecnológico, subrayando la importancia de reconocer el trabajo del consejo en esta iniciativa.
- La copropietaria Marisol Jurado expone su inconformidad con la administración y el consejo, criticando la falta de transparencia y seguimiento de indicadores de gestión. Explica que presentó un derecho de petición por dudas sobre cambios de contrato y recibió una respuesta evasiva. Señala que, al investigar, encontró un documento que descalificaba

a quienes hacen solicitudes como ella, lo que considera una actitud errónea. Destaca la importancia de que los copropietarios sean más activos en la supervisión de la administración. Critica que los indicadores prometidos no se usaron adecuadamente, ya que solo se presentaron como una lista de tareas sin datos concretos de seguimiento. También cuestiona el proceso de selección de la administradora, ya que no se registraron en actas las calificaciones de los finalistas. Finalmente, recuerda que la función del consejo es vigilar, auditar y supervisar a la administración, no coadministrar ni hacer sus tareas.

- EL copropietario Jorge Gómez del apto 701 expresa su preocupación sobre el informe del Consejo de Administración y cuestiona la unidad entre sus miembros. Menciona que cuando se eligió al consejo, se hizo con la esperanza de mejorar la gestión debido a problemas previos. Hace énfasis en que el éxito del consejo depende de su trabajo en equipo y pregunta a la presidenta, Piedad, pregunta ¿cómo fue el manejo interno entre los miembros? Considera que, si hubo conflictos internos, las decisiones no se habrían tomado de manera equitativa, sino influenciadas por unas pocas personas, lo que afectaría la gestión general. Por último, también pregunta, ¿cómo fue el proceso de selección de la administradora? También hace la observación sobre el mal estado de los arbustos que hay junto a la reja exterior. Adicionalmente, dice que se deben de optimizar los recursos económicos; esto porque se debió haber reutilizado parte de la madera de los juegos infantiles y no haber hecho un cambio total. **R//:** El presidente responde sobre los juegos infantiles diciendo que era algo que había quedado presupuestado para el año 2024. La presidenta del Consejo, Piedad, responde sobre cómo fue el proceso de elección de la administradora: se llevó a cabo mediante un proceso en el que tres miembros del consejo elaboraron un perfil para la convocatoria. Se recibieron hojas de vida, se realizaron entrevistas con otros integrantes del consejo y se preseleccionaron tres candidatos. Finalmente, se eligió a Francis, quien obtuvo la mayor calificación en las entrevistas y negoció su salario para ajustarse al presupuesto disponible. En cuanto al ambiente del consejo, se inició con unidad, pero con el tiempo surgieron divisiones debido a desacuerdos, malentendidos y rumores. A pesar de ello, todos asistieron a las reuniones y se buscó trabajar por el bienestar de la comunidad. Sin embargo, las diferencias personales afectaron la cohesión del grupo.
- La copropietaria Gaily Garnica González del apto 1814, indica que, si no existieron indicadores claros, ¿cómo se determinaron los porcentajes de cumplimiento de la administración? ¿Cuáles fueron los criterios utilizados para evaluar su gestión y cómo se llegó a la conclusión de que se cumplió al

100%? **R//:** Se determinaba si la labor estaba completa, de acuerdo con el avance se determinaba el porcentaje.

- El copropietario Roberto expresa su descontento con la gestión del consejo de administración y la administración de la propiedad, destacando que votó por propuestas para un período de doce meses y que muchas no se han cumplido. Señala como una falta de respeto la manera en que se manejaron ciertas situaciones, como la expulsión de un grupo de jóvenes, incluyendo él mismo, de la cancha donde jugaban fútbol desde hace años, sin previo aviso y de manera agresiva. También critica la imposición de restricciones de parqueo en celdas comunes, mencionando que le prohibieron estacionarse por un corto período mientras dejaba a su hija en el colegio. Considera que estas medidas afectan la convivencia y generan malestar entre los residentes. **R//:** La administradora, Francis Muñoz, explica la importancia de diferenciar el rol del consejo y el de la administración, enfatizando que las decisiones del consejo se toman por mayoría y deben ser aceptadas, aunque no todos estén de acuerdo. Utiliza como ejemplo la decisión de cobrar el uso de la piscina para visitantes, aclarando que ella personalmente no la comparte, pero que fue aprobada por la mayoría y, por lo tanto, debe respetarse. En cuanto a la cancha, señala que existe un reglamento que debe cumplirse, e invita a los residentes a acudir a la administración si consideran que hubo malos tratos por parte de la vigilancia. Sobre el tema del parqueadero de visitantes, enfatiza que su uso está claramente establecido en el reglamento de propiedad horizontal: es exclusivamente para visitantes. Indica que no ha dado ninguna orden de restringir su uso durante el día, pero sí de controlar que los propietarios no lo utilicen con fines lucrativos. También menciona que en las noches se debe llevar un registro fotográfico de los vehículos que pernoctan para hacer seguimiento y control.
- Interviene el sr. Roberto del apto 1510, diciendo que votó por el consejo actual por las propuestas que hicieron para ejecutar durante un año. También se queja porque en algún momento lo expulsaron junto con otros jóvenes residentes de la cancha de microfútbol. Tampoco ve lógico que no pueda parquear por un rato en algún parqueadero de visitantes.

La administradora responde que por decisión del consejo se sacaron de la cancha por no estar autorizados los invitados al igual que en la piscina; que no fue decisión de ella como administradora. De igual manera está en el Manual de Convivencia. Respecto al parqueadero de visitantes, dice que es exclusivo para estos y no para los residentes que tiene su propio parqueadero.

El revisor fiscal dice que efectivamente los estatutos de la urbanización prohíben parquear a los residentes en el parqueadero de visitantes.

Interviene el sr. Gabriel Cuéllar del apto 1913 diciendo que no se puede aprobar el informe de gestión de la administración hasta no escuchar todas las intervenciones que se están haciendo. También le pide mesura a la administradora en sus intervenciones.

El sr. Alberto Osorio pide que se agilice la asamblea, pues nos estamos extendiendo demasiado y solicita que la próxima administración y el nuevo consejo resuelvan algunas de las observaciones que se están exponiendo en esta asamblea. También se queja de algunas decisiones que tomó esta administración: sacar a niños de clase en piscina; no prestar sillas ni el servicio del baño del salón social.

Interviene Gustavo Jaramillo del apto. 811 y vicepresidente del consejo de administración actual. Hace un resumen de las dificultades que enfrentaron como consejo al no haber tenido un adecuado empalme con los anteriores integrantes del consejo y la administradora María Elena. Reconoce que se tuvieron fallas y que no se pudieron hacer todas las tareas propuestas cuando fueron elegidos, además, que no hubo unidad de criterios entre los integrantes del consejo. Invita a quienes están hoy haciendo reclamos y críticas a esta gestión que se propongan para un nuevo consejo. También informa que se trató de hacer los índices de gestión pero que quizás por las múltiples tareas del día a día estos no se midieron.

Interviene el sr. Gonzalo Álvarez del apto. 813 y 613 diciendo que no era necesario haber cambiado por completo los juegos infantiles, sabiendo que hacía poco se había cambiado parte de la madera y no se justifica que se hayan desmontado y estén arrumados debajo de un plástico. Además, se queja de la mala calidad de los nuevos, pues la madera presenta grietas muy grandes. También sugiere que quien desee estar en un consejo de administración debe tener tiempo suficiente para todas las actividades que esto demanda.

Responde la sra. Piedad Osorio que fue necesario hacer el cambio del parque infantil debido a que el que había estaba muy deteriorado y presentaba peligro para los niños que lo utilizaran; además, restaurarlo costaba casi lo mismo que uno nuevo.

Interviene Gloria Palacio del apto. 1210 integrante del actual consejo de administración. Explica cómo fue el proceso de contratación para el nuevo

parque infantil debido al deterioro manifiesto del anterior parque. Las diferentes cotizaciones las solicitó la administración y llegaron a su correo. Basado en esto se tomó la decisión de la empresa seleccionada. Se le solicitó a la administración que hiciera la supervisión del desmontaje y montaje de los juegos y ver qué utilidad se le podía dar a la madera sobrante; proceso que no se dio. Tampoco se sabe si la garantía dada por la empresa que los instaló ya vino a revisar el estado de los juegos.

El sr. Fernando Granda del apto 1804, suplente en el actual consejo menciona varios puntos: los parqueaderos de visitantes estaban siendo alquilados para beneficio particular y no de la urbanización; se estaban ofreciendo clases de microfútbol en la cancha de Palmar; varios cuartos útiles que son de la urbanización también utilizados por particulares. Tampoco hubo un empalme entre la administración y consejo salientes y los nuevos.

La sra. Marisol del apto 1112, expone qué es lo importante que se debe tener en cuenta en la contratación de una nueva administración y cómo medirla con los indicadores de gestión. También se pregunta por qué no se revocó a la anterior administradora si tenía el poder de hacerlo.

Gustavo Jaramillo explica el por qué no se tomó la decisión de cambiar a la actual administradora en el transcurso del año, pero también menciona que anterior a esta asamblea se le pasó la carta de cancelación de su contrato para que el nuevo consejo tenga plena autonomía en escoger una administración según sus propios criterios y condiciones.

Gloria Palacio también explica el por qué no se tomó la decisión de cambiar a la actual administradora debido a cláusulas que quedaron en su contrato de servicios que nos impedían poder hacerlo salvo una indemnización, lo cual afectaba el presupuesto de la urbanización.

El sr. Emiliano Pérez del apto. 1115 se queja por el cambio que se hizo de empresa de vigilancia; dice que si había quejas con algunos de los vigilantes, se debió pedir el cambio de estas personas, pero no haber cambiado la empresa sin haber tenido en cuenta a la comunidad.

Mary Rendón del 1915 se queja de lo poco efectiva la comunicación a través del grupo de WhatsApp pues no le han dado respuesta a un requerimiento suyo. También se queja por el mal servicio de la nueva empresa de vigilancia.

Liliana Brand del 1604 también se queja del mal servicio de la nueva empresa de vigilancia; pues le robaron de su parqueadero una bicicleta y un casco.

Luz Amparo Flórez del apto. 1403 también se queja por el robo que le hicieron a un retrovisor de su moto y se lo cambiaron por uno viejo. Hasta el momento no se le ha dado ninguna respuesta por parte de la administración ni de la empresa de vigilancia a esta situación.

Ángel Pérez del apto. 1115, pregunta qué se ha hecho con unos árboles que están en la parte de atrás de torre 3 que están a punto de tocar los cables eléctricos, lo cual puede generar una descarga eléctrica a alguien cuando esta madera esté mojada. Por qué se pasó de cuatro personas del aseo se pasó a solo dos personas. También sugiere que cuando se vaya a hacer un cambio tan significativo como es la empresa de vigilancia, se consulte primero con toda la comunidad y que no sea solamente la decisión de un consejo de administración. También se queja de personas que hacen uso de la piscina que no viven en la urbanización.

Melisa Rivera del apto. 716. Sugiere avanzar con la asamblea.

Gonzalo León del apto. 1304 dice que por reglamento de propiedad horizontal la asamblea no está en obligación de aprobar el informe del consejo ni de la administración. Lo que debe aprobar la asamblea son los estados financieros.

Mariela Velásquez del apto. 1811. Propone que no se apruebe ningún informe hasta no tener datos o cifras financieras.

7. Informe de gestión de la administración: Nota aclaratoria, al inicio del informe de administración, la administradora respondió inquietudes por parte de los copropietarios. Varias de esas inquietudes se encuentran escritas en el punto del orden del día de proposiciones y varios (por orden de redacción de acta, solo se colocan las intervenciones que competen para ese punto, sin embargo, las demás intervenciones de los copropietarios se encuentran en el punto de proposiciones y varios).

La administradora Francy Muñoz enfatiza que el informe enviado previamente a los copropietarios es un documento general que resume la gestión administrativa. No se trata de un documento a modificar en respuesta a solicitudes individuales, sino de un informe estructurado que incluye información relevante sobre diversos aspectos de la copropiedad.

En la asamblea se destacan ciertos puntos clave que han sido identificados como prioritarios, y en esta ocasión se abordaron temas que generaron inquietud entre los residentes.

***Estado del Parque Infantil y Áreas Comunes:** Se aclara que el estado del parque infantil y de la madera fue diagnosticado en una asamblea anterior, en la cual se presentó un informe detallado sobre la situación de estas estructuras. En su momento, no se recibieron objeciones o solicitudes adicionales por parte de los copropietarios. Desde la administración se han gestionado cotizaciones para mantenimiento y reparaciones necesarias, y todas estas cotizaciones han sido enviadas al correo de la unidad residencial para garantizar la transparencia y trazabilidad del proceso. Se recuerda a los copropietarios que el mantenimiento y la mejora de los espacios comunes son responsabilidad de toda la comunidad y que se deben tomar decisiones de forma preventiva, en lugar de reaccionar únicamente cuando los problemas ya se han agravado.

Dice que el consejo le notificó la empresa escogida para hacer el cambio del parque infantil al igual que con el cambio de la empresa de aseo y vigilancia.

También dice que ya ella había presentado su renuncia en el mes de noviembre.

***Reducción del Personal de Aseo y Presupuesto:** Una de las inquietudes presentadas fue la reducción del personal de aseo de cuatro a dos personas. La administradora aclara que no ha existido tal reducción. Históricamente, la unidad ha contado con dos personas encargadas del aseo de las torres, junto con el apoyo de otros empleados para el mantenimiento general: - Dos personas asignadas a las torres. - Un piscinero, quien también apoya el aseo del salón social, las zonas comunes y el parqueadero. - Un jardinero, encargado del mantenimiento de las áreas verdes. - Una persona encargada del reciclaje y mantenimientos locativos básicos. Si bien la empresa de aseo anterior había sugerido aumentar el número de empleados a cinco, no presentó argumentos sólidos para justificar esta necesidad. Se realizó una medición de tiempos y se determinó que la cantidad de personal actual es suficiente para cumplir con las labores de limpieza y mantenimiento. *

Árboles en Riesgo de Contacto con la Energía: Se planteó una inquietud sobre la cercanía de ciertos árboles a los rodillos de energía, lo que podría representar un riesgo de electrocución, especialmente para los niños que juegan en la zona peatonal. En este sentido, la administradora informa que desde su llegada se ha solicitado a Área Metropolitana y a Empresas Públicas de Medellín (EPM) una inspección y eventual intervención para la poda o tala de árboles en riesgo. La administración no puede intervenir directamente en la tala de estos árboles, ya que hacerlo sin la autorización correspondiente podría acarrear sanciones para la

unidad. Actualmente, se está a la espera de la respuesta oficial de las entidades responsables para proceder con la intervención requerida.

***Vigilancia y Seguridad en la Unidad:** Uno de los temas más sensibles abordados en la asamblea fue la seguridad en la unidad y la percepción de que la nueva empresa de vigilancia no está cumpliendo con su labor de manera eficiente. La administradora aclara que la vigilancia de la unidad está conformada por: - Un vigilante en portería con turno de 24 horas. - Un rondero que recorre la unidad, realiza marcaciones en puntos de control y supervisa las zonas perimetrales, los tanques de agua y otras áreas sensibles. Se han recibido quejas sobre la falta de rondas efectivas por parte del rondero, así como sobre incidentes de robos en el parqueadero. La administradora enfatiza que, si la comunidad considera que la seguridad debe reforzarse con un vigilante adicional, esta decisión debe ser tomada en la asamblea y aprobada presupuestalmente. Se recuerda que la seguridad no depende únicamente de la empresa de vigilancia, sino también de los residentes, quienes deben estar atentos y reportar cualquier situación sospechosa. Además, se han identificado problemas de incumplimiento de normas de convivencia que afectan la seguridad, tales como: - Ingreso indebido de personas externas a la piscina sin autorización. - Incidentes en los que personas han ingresado con botellas de vidrio, representando un riesgo para los usuarios. - Intentos de acceso de personas sin identificación, quienes han respondido de manera agresiva a los vigilantes cuando se les ha solicitado el cumplimiento de los protocolos de ingreso.

Sobre el robo de la bicicleta se le reportó a la empresa Segurcol y se está en espera de una respuesta. El cambio del retrovisor de la moto se dio con la empresa Miro Seguridad y también se está en espera de su respuesta.

***Normas de Convivencia y Uso de Zonas Comunes:** Se han recibido múltiples quejas sobre el incumplimiento de normas en espacios comunes. En particular, la administración ha identificado problemas en la piscina y en las zonas de recreación, donde algunos residentes no están acatando las normas establecidas. En relación con esto, se han presentado casos en los que personas han intentado ingresar con parlantes, fumar en las zonas comunes o permitir el acceso de visitantes sin seguir los procedimientos de control.

***Decisiones del Consejo y Transparencia en la Gestión:** Se ha cuestionado si el Consejo de Administración se ha reunido con la administradora para discutir temas clave. Francis Muñoz informa que el consejo no siempre se reunió con ella, ya que en varias ocasiones llevaron a cabo reuniones sin su presencia. Todas las decisiones importantes, incluyendo cambios en la empresa de vigilancia y en la empresa de aseo, fueron notificadas a la administración por correo electrónico, lo que garantiza la transparencia y trazabilidad del proceso.

***Renuncia de la Administradora y Motivos:** Francis Muñoz informa que en noviembre presentó su renuncia debido a diversas dificultades dentro de la unidad. Entre las razones mencionadas están: - Desacuerdos con algunos miembros del consejo. - Falta de respeto y maltrato hacia ciertos empleados de la unidad. - Clima de tensión e inconformidad en la comunidad. Asimismo, aclara que Mariana, ex colaboradora de la administración, no renunció por sobrecarga laboral, como se ha rumoreado, sino que actualmente sigue trabajando con ella en otra unidad.

Se continúa con la presentación y se inicia la explicación del informe de gestión de la administración:

- 1. Reuniones y Atención a Proveedores:** Se realizan hasta cuatro reuniones diarias para atender temas de la copropiedad. Evaluación y ajuste en servicios clave, incluyendo mantenimiento de ascensores.
- 2. Cambio de Empresa de Ascensores:** Se detectaron fallas graves como falta de aceite, ausencia de citofonía y sellos reglamentarios. Se evaluaron varias empresas y se eligió una nueva para garantizar el cumplimiento normativo. En marzo se cambiarán aceiteras defectuosas y se instalarán kits de citofonía. En carpeta queda el informe técnico de cada uno de los ascensores. La empresa Eleven puso a punto cada ascensor, se cambió la iluminación de todas las cabinas. Están pendientes los kits de citofonía para poder cumplir con la norma.
- 3. Actualización de Manuales y Políticas:** Se actualizaron documentos clave: manual de convivencia, políticas contables, gestión de residuos, seguridad laboral, entre otros. Todo está disponible en formato físico para consulta.
- 4. Cumplimiento Normativo y Sanciones:** Multas por incumplimiento: por ejemplo, con el tema de seguridad y salud en el trabajo: 500 - 1,000 salarios mínimos. Otra sería protección de datos: hasta 2,000 salarios mínimos. Se refuerza la necesidad de cumplir con normativas para evitar sanciones.
- 5. Uso de Cámaras de Seguridad:** Instalación en zonas comunes debe cumplir políticas de privacidad. El acceso a grabaciones solo se puede tener con una orden judicial o autoridad competente.
- 6. Capacitación y Documentación:** Se realizó capacitación en manejo de extintores, con documentación disponible en Drive para consulta. Información accesible para propietarios interesados.
- 7. Vivienda Turística:** Se enfatiza en la regulación para evitar afectaciones legales y económicas.
- 8. Lavado de Tanques y Mantenimiento:** El lavado de tanques cada seis meses con pruebas de agua potable. Se documenta con fotos y registros. Se mantiene registro fotográfico antes, durante y después de cada mantenimiento.
- 9. Cotizaciones y Evidencias:** Se gestionaron múltiples cotizaciones con proveedores, aunque algunos no enviaron propuestas.

- 10. Inventario y Administración de Recursos:** Se realizó inventario completo de la unidad junto con el revisor fiscal. Todo lo adquirido y almacenado está debidamente registrado.
- 11. Mantenimiento de Zonas Comunes:** Se realizaron reparaciones en piscina para evitar filtraciones y accidentes. Se generó un uso eficiente del personal para pequeñas reparaciones, contratando solo cuando es necesario. Documentación de cada mejora con fotos.
- 12. Manejo de Residuos y Seguridad:** Se reforzaron normas sobre el uso de cuartos eléctricos y disposición de residuos. Se removieron objetos inadecuados de los cuartos eléctricos para evitar riesgos y sanciones. Se controla el uso correcto de los cuartos de basura y se aplican normas de limpieza.
- 13. Organización de Espacios y Eventos:** Se inventarió y organizó decoración navideña y otros elementos utilizados en eventos. Todo queda documentado para futuras administraciones.
- 14. Transparencia y Comunicación:** Se destaca la importancia de verificar la información directamente en la fuente para evitar desinformación. Se invita a los propietarios a participar activamente en reuniones y consejos.
- 15. Mantenimiento y Proyectos:** Se realizaron limpiezas en los cuartos de basura y eléctricos, con control estricto para evitar almacenamiento indebido. Implementación del plan de manejo de residuos sólidos sin costos adicionales, salvo adecuaciones mínimas.
- 16. Convivencia y Responsabilidad Comunitaria (Problemas recurrentes):** - Basura y objetos inadecuados en áreas comunes. -Daños a la piscina por arrojar objetos. Mal uso de ascensores y espacios comunes por parte de dueños de mascotas.
- 17. Actividades y Gestión de la Comunidad:** El comité de convivencia ha tenido una participación activa, lo que no ocurre en otras administraciones. Se organizaron actividades recreativas y eventos comunitarios, aunque hubo modificaciones no autorizadas al cronograma. Se promovieron emprendimientos locales con apoyo de la administración, aunque surgieron comentarios desmotivadores basados en información errónea.
- 18. Evaluación de la Administración y Comparaciones:** No se encontró un histórico de informes mensuales de la administración anterior, lo que impide comparaciones detalladas. Se han documentado y estructurado los informes de gestión con mayor profundidad y transparencia.
La administración ha recibido múltiples reclamaciones sobre el estado de las fachadas. Tras evaluar la situación, se identificaron problemas en el sellamiento de ventanearía y la aplicación incorrecta de impermeabilización antes de la pintura. Se verificó que no hubo interventoría en el proceso, por lo que se han realizado reclamaciones al proveedor sin obtener respuesta.
Sobre el seguro de la copropiedad, se detectó que la póliza estaba infra asegurada, lo que implicaba un alto riesgo en caso de siniestro. Se realizó un avalúo actualizado

que reveló una diferencia significativa en la cobertura necesaria. La administración ha informado al consejo sobre la necesidad de ajustar el presupuesto para reflejar el valor real del seguro y proteger el patrimonio de la copropiedad.

En cuanto a la situación financiera, se ha reducido el número de casos críticos de mora de once a ocho, logrando una cartera corriente del 96% y una cartera en mora del 1%. Además, con el cambio de empresa de vigilancia, se han aumentado los ingresos por parqueaderos, evitando el uso indebido de estos espacios.

Se anexa al acta el informe de gestión de la administración para ampliar información.

Preguntas por los asistentes:

- La copropietaria Marisol, expresó su inconformidad con la gestión de la administradora, señalando que esperaba una administración más preparada y con un enfoque gerencial. Considera que el informe de gestión presentado carece de indicadores claros y que se limita a listar tareas operativas sin un análisis profundo en aspectos jurídicos, financieros y de seguridad. En cuanto a los cambios de contratistas, Marisol revisó la documentación disponible y cuestionó la falta de evidencia formal sobre quejas a la empresa de vigilancia Miro Seguridad. Afirmó que los registros encontrados, como una planilla de re inducción, no constituyen una queja formal ni una respuesta de la empresa. También analizó las propuestas económicas de las empresas de seguridad y sugirió que el entrenamiento del personal contratado pudo no haber sido el más adecuado para una unidad residencial. Además, criticó el proceso de empalme entre los equipos de vigilancia, señalando que se realizó entre los mismos vigilantes salientes y entrantes sin la supervisión necesaria. En su opinión, esto generó problemas en la actualización de información clave para el control de acceso a la unidad. Según lo manifestado por Juliana, auxiliar de la administración, el personal de vigilancia manejaba la información de ingreso y salida de residentes a través de un celular sin una supervisión clara de la administradora. Esto refleja una falta de control y planificación en la seguridad de la unidad residencial. La administración careció de un enfoque estratégico y que la falta de datos concretos en los informes impidió una evaluación objetiva del desempeño. También mencionó que la comunicación y el trato con la comunidad fueron aspectos que la dejaron sorprendida y decepcionada. Sobre los contratistas, destacó que las empresas Expertos y Dorchester se diferenciaban por ofrecer procesos de selección estructurados y programas de bienestar para sus empleados, lo que generaba mejores condiciones laborales y reducía riesgos en la prestación del servicio. En cuanto al contrato de aseo, cuestionó la falta de un análisis de tiempos que justificara el cambio

de proveedor y planteó dudas sobre los criterios de evaluación del desempeño del personal. Respecto al contrato de mantenimiento de ascensores, señaló que el informe de gestión mencionaba un peritaje realizado por un tercero, sin embargo, cuando solicitó dicho documento, nunca le fue entregado. Afirmó que la única empresa que presentó un diagnóstico fue Eleven, la misma que obtuvo el contrato, lo que consideró una irregularidad. También verificó actas del consejo en busca de discusiones sobre este peritaje, sin encontrar evidencia de que se hubiera abordado el tema antes de la contratación. En relación con el parque infantil, criticó la omisión de información clave en el informe de gestión. Indicó que la administración no mencionó que en la gestión anterior se habían gastado más de dos millones de pesos en su mantenimiento. Ella misma alertó a la auxiliar administrativa, sobre este histórico de gastos, lo que le pareció preocupante, pues dicha información debió haber sido considerada antes de tomar la decisión de adquirir un parque nuevo. Además, señaló que una de las cotizaciones incluía una propuesta de mantenimiento por un valor significativamente menor. Concluyó que la gestión administrativa mostró deficiencias en transparencia, planificación y control, lo que generó desconfianza en sus decisiones y procesos. **R//:** Francy respondió a las acusaciones asegurando que siempre ha actuado con respeto y transparencia. Explicó que el cambio de proveedores, incluida la empresa de vigilancia, fue decidido por el consejo de administración tras un análisis detallado de propuestas. Negó cualquier conflicto de interés y aseguró que existen registros que respaldan sus decisiones. Justificó el cambio de la empresa de vigilancia por irregularidades detectadas, como el uso inadecuado de instalaciones, incumplimiento de turnos, incidentes de violencia entre vigilantes y problemas en la gestión de parqueaderos. También mencionó pruebas de consumo de sustancias entre algunos guardas, lo que motivó reuniones documentadas. Francis afirmó que la empresa de vigilancia saliente fue notificada con anticipación, pero no respondió oportunamente. Sobre la base de datos de residentes, reconoció demoras en la actualización, aunque destacó que se implementó un sistema de citofonía virtual para mejorar la gestión. Finalmente, defendió su labor administrativa, asegurando que todas sus acciones han sido documentadas y tomadas en beneficio de la comunidad.

- La copropietaria Gaily Garnica del apto 1814 propone discutir cada tema por separado para mayor claridad. Cuestiona por qué Sergio Castillo firmó documentos como administrador si el contrato estaba a nombre de Francy Elena Muñoz Betancourt. Pide pruebas documentadas que respalden las decisiones tomadas sobre la vigilancia. Señala que el proceso de cambio de empresa no se comunicó adecuadamente a los propietarios y que solo se

enteró pocos días antes del cambio. Critica la falta de oportunidad para postular otras opciones y advierte que reducir costos podría afectar la calidad del servicio. Exige mayor transparencia y participación de los propietarios en decisiones importantes. **R//:** La respuesta aclara que el contrato incluía tanto a Francis Elena Muñoz Betancourt como a Sergio Castillo, quien forma parte del equipo de administración. Explica que el presupuesto aumentó en 2025 debido al ajuste salarial y horas legales. Sobre la tarifa de vigilancia, señala que las propuestas eran similares porque están reguladas por la Superintendencia de Vigilancia. Reitera que desde el inicio de la administración se han realizado reuniones mensuales con proveedores, dejando registro fotográfico y documentación de los compromisos adquiridos por el personal de seguridad.

- La copropietaria Mariela Velázquez del apto 1811. Pregunta sobre la fecha de renovación de la póliza de seguros y la existencia de un infra seguro de aproximadamente 61 mil millones de pesos. Se cuestiona por qué esta situación no ameritó una asamblea extraordinaria en lugar de discusiones sobre temas menores como el jardín o la vigilancia. Además, se critica que la administradora intente deslindarse de responsabilidades ahora, cuando el problema ya ocurrió. Se solicita aclaración sobre la fecha de renovación, el proceso de valoración y la razón por la cual no se convocó a una asamblea extraordinaria. **R//:** La administración informó que el avalúo llegó el 19 de febrero tras un cambio de asesor, la póliza se renovó el 29 de diciembre, se notificó al consejo sobre el infra seguro, se solicitó la actualización de la póliza y nuevas cotizaciones, y se descartó una asamblea extraordinaria debido a la proximidad de la asamblea ordinaria.

Intervención sobre el tema del seguro:

- La copropietaria Piedad Osorio del apto 1607, aclaró que se solicitaron varias cotizaciones de seguros, se delegó el análisis a miembros del consejo, se consultó al asesor y al revisor fiscal, se identificó la ausencia de un avalúo, se determinó su importancia para ajustar la cobertura, se evaluó cómo costearlo y se decidió renovar la póliza mientras se informaría sobre el infra seguro en la asamblea.
- La copropietaria Ana Catalina Toledo del apto 1608, expresó que, aunque la administración y el consejo han cometido errores, es crucial centrarse en lo realmente importante: el patrimonio de los residentes, ya que temas como la vigilancia o el parque son secundarios en comparación con la protección del inmueble; resaltó que durante años se tuvo un asesor inadecuado, sin capacidad de gestión para conseguir un avalúo, lo cual era fundamental para evitar un infra seguro, y gracias a una correcta gestión comercial, se logró

obtenerlo a un costo significativamente menor, enfatizando la importancia de evaluar anualmente las pólizas para asegurar la protección del patrimonio de todos.

- El copropietario le propone a la asamblea realizar el cambio de administración mediante votación, en lugar de una renuncia, garantizando así un proceso ordenado y con la voluntad del consejo y la administración saliente para evitar los problemas de empalme que ocurrieron en el pasado; además, se enfatiza la importancia de que la nueva administración tenga presencia plena en la unidad y habilidades comunicativas para fomentar un ambiente de respeto y armonía, reconociendo el esfuerzo de doña Marisol y Catalina en esclarecer temas clave como los seguros y el presupuesto, lo que permitirá tomar decisiones significativas.

8. **Dictamen de la revisoría fiscal:** El señor Alexander Munar, revisor fiscal desde 2011, anuncia que este será su último dictamen, agradeciendo la confianza depositada en él durante 13 años y destacando la importancia de que nuevos ojos acompañen el proceso; además, señala que, por primera vez, la asamblea se convocó sin dictamen ni estados financieros debido a la entrega tardía de información, incluyendo actas que solicitó desde abril de 2024 y solo recibió en febrero de 2025, lo que afectó su revisión y se refleja en su informe final.

Se continúa con la presentación del informe y al ser un informe que se requiere una lectura y comprensión completa, se anexa al acta para tener toda la información que se requiera.

Intervención de los asistentes:

- La copropietaria Ana Felicia del apto 911. pregunta por qué en el informe de revisor fiscal no se hizo la salvedad sobre la falta del título físico de los ahorros, ya que sin este documento no hay certeza de si el dinero realmente está disponible. **R//:** El revisor fiscal explica que solicitó en varias ocasiones el título físico de los ahorros y confirma que se tiene el de la inversión de 2023, la cual se renovó automáticamente. Aunque se pidió varias veces el certificado actualizado, se generó uno el 4 de febrero, pero aún faltaba la confirmación directa de AV Villas. Asegura que el dinero sí está y ofrece mostrar la documentación disponible.
- La copropietaria Piedad indica que, en la última reunión con el revisor fiscal, se revisó el tema de las inversiones y se aclaró que el título original está en

custodia. Se le mostró al revisor fiscal durante la reunión para confirmar su existencia y se entregará al nuevo consejo una vez sea elegido.

- La administradora informa que existe un certificado firmado por PH a Mónica Rivera con fecha del 4 de febrero de 2025, el cual indica que el título original fue emitido el 29 de junio de 2023 y tiene un próximo vencimiento el 29 de marzo de 2025, por un monto de \$23.297.981 con certificación de AV Villas. El título original tenía un valor de \$21.250.207 y la diferencia corresponde al mayor valor acumulado tras su renovación automática.
- El copropietario propone que el punto del presupuesto sea tratado en una asamblea extraordinaria, dado que no resulta viable avalar un presupuesto elaborado por una administración cuya gestión no ha sido lo suficientemente clara, según el informe de revisión fiscal. Al no contar con estados financieros ni indicadores precisos, su aprobación en este momento carece de fundamento. Lo más responsable sería que un nuevo comité de administración, junto con un administrador o administradora designados, presenten un presupuesto en una futura asamblea extraordinaria.
- El copropietario Óscar Echeverri del apartamento 510. Expresó su inquietud respecto al informe presentado. Aunque le pareció completo, notó la posible ausencia de un pronunciamiento sobre el tema del seguro, que ha sido una preocupación reciente. Se cuestiona si en el dictamen del año anterior se hizo alguna observación al respecto, ya que, según menciona, este asunto no quedó registrado en los informes previos. **R//:** El revisor fiscal mencionó que, antes de la renovación de la póliza, advirtió a la anterior administradora sobre la importancia de revisar el valor asegurado. Explicó que lleva un control del vencimiento de los CDT y de las pólizas, e incluso envió un comunicado y sostuvo reuniones para alertar sobre la renovación. Sin embargo, reconoció que no dejó constancia de estas advertencias en los informes. También confirmó que la señora Francis le solicitó el último avalúo, pero no lo tenía en sus archivos. Finalmente, indica que participó en reuniones con el corredor de seguros a finales del año pasado, en las cuales se concluyó la necesidad de actualizar el valor asegurado.
- El copropietario Henry Escobar Montoya del apto 1811, expresó su preocupación por la falta de entrega de los estados financieros en la asamblea, destacando que estos documentos son fundamentales y deberían ser una prioridad. **R//:** El revisor fiscal indica que no firmó los estados financieros porque la información llegó tarde y debía incluir hallazgos en su dictamen. Revisó unos 400 documentos y validó la información con medios

de comunicación como WhatsApp, asegurando un análisis imparcial basado en la documentación.

- El copropietario Gonzalo León del apto 1304 señaló que las falencias en la administración ya se habían identificado hace un año, pero persistieron a pesar del cambio. Responsabilizó a todos los copropietarios por no haber actuado antes y criticó al revisor fiscal por emitir su primer informe detallado en 13 años, sin haber convocado una asamblea extraordinaria cuando detectó anomalías como la infra-cotización de seguros y la baja facturación de los parqueaderos. Destacó que, en lugar de generar rumores, se debió convocar una reunión en agosto para abordar estos problemas a tiempo. **R//:** El revisor fiscal recordó que en la asamblea del 4 de mayo presentó un informe con alertas sobre la administración. Sin embargo, después de esa reunión, el consejo y el comité de convivencia lo confrontaron duramente, cuestionando sus señalamientos y tratándolo como un enemigo interno. A partir de ese momento, dejaron de responder a sus solicitudes. Aclaró que muchas de las irregularidades se identificaron a finales del año, pero desde mayo se habían advertido con base en hechos y datos. Además, aseguró que mes a mes enviaba sus informes al consejo, incluyendo observaciones y novedades. A pesar de que Iván recomendaba dar respuesta a sus informes, nunca obtuvo una contestación formal.
- La copropietaria Laura Escobar del apto 1114 planteó cuatro preguntas sobre la gestión de la cartera: 1. ¿Preguntó si el abogado mencionado en el dictamen es hermano del administrador? **(R//: Se confirma que sí.)** 2. Consultó sobre dos procesos cerrados por negligencia, pese a que había fallos a favor de la unidad, pero fueron rechazados por falta de información oportuna. Pregunta ¿si esto significaba la pérdida definitiva de esos dineros?, dado que un mismo caso no puede ser juzgado dos veces. 3. Señaló que en el informe del abogado (hermano del administrador) y en el informe de gestión no se incluyeron estos hechos. 4. Cuestionó por qué, a pesar de que los honorarios del administrador aumentaron un 25% para gestionar el cobro jurídico, la cartera creció un 87% y solo hasta esta semana se presentaron cuatro procesos. **R//:** El administrador revisará y responderá a las observaciones del revisor fiscal, aclarando que los casos rechazados pueden presentarse nuevamente, que las cuotas solo se pierden por prescripción, que hubo fallas en un proceso por la renuncia de una abogada, y que las actas del consejo siempre estuvieron firmadas por todos los miembros.
- La copropietaria Marisol Jurado del apto 1112, tengo dos inquietudes para el revisor fiscal cuando él nos mostró lo del Presupuesto nos dijo que no habían unas cifras que no eran reales, mi pregunta es la siguiente si no son sobre cifras reales que se va a aprobar el presupuesto del año que viene se

justificaría vota algo al respecto? Estoy hablando desde mi desconocimiento y #2 señora Francy yo si vi las actas y si estaban firmadas solo por ustedes dos, de pronto se hizo un cambio posterior. Y sobra decir porque en el reglamento lo dice que si hay inhabilidad para contratar por parentesco. R//: la administradora responde frente a la observación que hace el revisor fiscal frente al proyecto de presupuesto. Cuando se realiza el proyecto de presupuesto, uno hace o toma como referencia el total del presupuesto ejecutado pero a su vez tiene en cuenta las necesidades de la unidad. Hay un error mío y si de manera posterior lo evidencie yo y de manera posterior les voy a mostrar.

- El copropietario Diego Sierra del apto 1602 pregunta al revisor fiscal si ¿el aprobaría los estados financieros? R//: El revisor fiscal afirmó que aprobaría los estados financieros, dado que mes a mes se realizaba un análisis riguroso de los mismos y que el proceso de conciliación de las cifras, se llevaba a cabo con precisión, destacando la labor de Iván en este aspecto. Sin embargo, mencionó una única observación relacionada con una sobreestimación en un cálculo, específicamente en la forma en que se realizó el estimado, ya que se hizo sobre un valor global y no sobre el valor de la cuota individual. En cuanto al presupuesto, señaló que el presupuesto ejecutado 2024 forma parte del análisis y está claro, pero respecto al presupuesto proyectado 2025, indicó que no puede emitir una opinión concreta porque no lo conoce en detalle. Finalmente, invitó a los presentes a revisar todas las observaciones incluidas en su informe para una mayor comprensión del tema. Y si con tantas observaciones uno estaría tranquilo. Yo no estaría tranquilo.

9. Presentación y aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024:

El señor contador Iván Darío Giraldo, contador público de la Universidad de Antioquia y propietario del apartamento 1606, expresó su tranquilidad respecto al informe de revisión fiscal, en especial en lo que concierne a su labor, destacando que todo está basado en los libros oficiales y debidamente firmados. Anunció que presentaría un resumen de la información financiera al 31 de diciembre. Finalmente, mencionó que proyectaría la información para su análisis.

Se continúa con la presentación del informe y al ser un informe que se requiere una lectura y comprensión completa, se anexa al acta para tener toda la información que se requiera.

Intervención de los asistentes:

- El copropietario Óscar Echeverri del apto 510, preguntó a Iván sobre los problemas mencionados por el revisor fiscal respecto a la demora en la aprobación del pago de la retención en la fuente. En específico, quiso saber qué impedimentos tenía el señor Iván para entregar la información a tiempo. **R//:** Iván explicó que, durante su tiempo en la unidad, solo hubo dos casos con problemas en la retención en la fuente. El primero ocurrió en mayo, cuando la declaración fue presentada extemporáneamente debido a la transición entre administraciones y la falta de representación legal registrada en el municipio. La segunda situación no fue extemporánea, pero sí se presentó sobre el tiempo debido a la carga de trabajo del equipo. En ambos casos, el revisor fiscal estuvo enterado y revisó la información dentro de los plazos ajustados.

Se somete a consideración de la asamblea general el informe de los estados financieros al 31 de diciembre del 2024, realizado por el señor Iván. Por mayoría, se aprueba los estados financieros.

- El Propietario Eugenio Garcia López del apto 612, en mi calidad de abogado quiero hacer una aclaración respecto de la inquietud que se planteó frente a los procesos que se han terminado directamente por el juzgado sin sentencia. Los devolvieron por inactividad, cuando hay inactividad es una de las formas irregulares de terminar un proceso. Otra forma es la contumacia. La contumacia es una sanción. La inactividad no es una sanción es que yo puedo retirar una demanda desistiendo en cualquier momento por escrito. Pero hay unas formas irregulares de terminarlos cuando no hay escritos, sino que hay descuido en llevarlos en la parte del proceso y es el juez quien lo determina. Como es una forma irregular del proceso no hay sentencia, no hay cosa juzgada, y cuando no hay cosa juzgada tiene la oportunidad de nuevo la parte de instaurarla otra vez. Que tiene que hacer iniciar todo el proceso como si nada se hubiera hecho. Esa es la aclaración y moción de aclaración que hago con mucho gusto.

10. **Proposiciones y varios:** hay dos temas principales en discusión:

- El copropietario Roberto expresa su descontento con la gestión del consejo de administración y la administración de la propiedad, destacando que votó por propuestas para un período de doce meses y que muchas no se han cumplido. Señala como una falta de respeto la manera en que se manejaron ciertas situaciones, como la expulsión de un grupo de jóvenes, incluyendo él mismo, de la cancha donde jugaban fútbol desde hace años, sin previo aviso y de manera agresiva. También critica la imposición de restricciones de parqueo en celdas comunes, mencionando

que le prohibieron estacionarse por un corto período mientras dejaba a su hija en el colegio. Considera que estas medidas afectan la convivencia y generan malestar entre los residentes. R//: La administradora, Francis Muñoz, explica la importancia de diferenciar el rol del consejo y el de la administración, enfatizando que las decisiones del consejo se toman por mayoría y deben ser aceptadas, aunque no todos estén de acuerdo. Utiliza como ejemplo la decisión de cobrar el uso de la piscina para visitantes, aclarando que ella personalmente no la comparte, pero que fue aprobada por la mayoría y, por lo tanto, debe respetarse. En cuanto a la cancha, señala que existe un reglamento que debe cumplirse, e invita a los residentes a acudir a la administración si consideran que hubo malos tratos por parte de la vigilancia. Sobre el tema del parqueadero de visitantes, enfatiza que su uso está claramente establecido en el reglamento de propiedad horizontal: es exclusivamente para visitantes. Indica que no ha dado ninguna orden de restringir su uso durante el día, pero sí de controlar que los propietarios no lo utilicen con fines lucrativos. También menciona que en las noches se debe llevar un registro fotográfico de los vehículos que pernoctan para hacer seguimiento y control.

- El copropietario Gonzalo León del apto 304 hace un llamado a la calma e invita a los asistentes a mantener un ambiente de respeto. Además, informa que el reglamento de propiedad horizontal está disponible en la página web y que cualquier modificación en temas como parqueaderos, piscina, tienda o cerramiento requiere la aprobación del 70% de los propietarios. Destaca que, según el reglamento, el parqueadero de visitantes debe mantenerse como tal y quienes lo usen por más de dos días consecutivos pueden recibir una multa equivalente al 3xmil del salario mínimo.
- El copropietario Alberto Osorio del apto 112, hace un llamado a la organización y eficiencia en la reunión. Solicita al presidente, José, que se limite a moderar en lugar de opinar sobre todos los temas, ya que esto alarga innecesariamente la sesión. Menciona que hay múltiples irregularidades, como el uso del parqueadero y otras normas que considera arbitrarias. Sin embargo, cree que estos temas deben ser abordados por la próxima administración y el nuevo consejo, ya que debatirlos en la reunión actual solo prolongará la discusión sin llegar a soluciones concretas. Expone varios ejemplos de decisiones que, según él, han perjudicado a la comunidad, como: 1. Intentos de aprobar inversiones sin consulta suficiente, como una portería de 120 millones sin recursos. 2. Expulsión de niños de clases de natación hasta que se negociara con el consejo. 3. Restricciones absurdas, como prohibir sacar sillas del salón social para los adultos mayores. 4. Cierre del baño del área común, obligando a los residentes a subir a sus apartamentos. Concluye reiterando su esperanza de que el próximo consejo y administración trabajen con seriedad, transparencia y en beneficio de la comunidad, sugiriendo que se convoque una asamblea extraordinaria para corregir las decisiones perjudiciales.

- El copropietario Gonzalo Álvarez del apartamento 813, manifiesta su inconformidad con la gestión del consejo y la administración en relación con el mantenimiento de los juegos infantiles. Señala que, de su propio bolsillo, compró madera para juegos. Sin embargo, denuncia que los materiales no fueron utilizados correctamente y que las piezas que él compro están abandonadas bajo un árbol de mango, cubiertas con el plástico. Expresa su frustración al notar que nadie en el consejo ni en la administración supervisó ni recibió adecuadamente estas piezas. Sostiene que la cantidad de personas en el consejo no garantiza una mejor gestión, sino que lo importante es contar con pocas personas comprometidas y dispuestas a trabajar. Enfatiza que el compromiso con la comunidad requiere dedicación y supervisión constante. Finalmente, menciona que ha asumido otros arreglos de su propio bolsillo, como el cambio de bombillos en la Torre 4, y se ofrece a mostrar pruebas de sus afirmaciones con facturas y fotografías. Concluye señalando que es una vergüenza que se haya recibido el estado actual de los juegos infantiles sin una revisión adecuada. **R//:** Gloria Palacio, en representación del concejo expone el proceso de selección para el cambio del parque infantil, el cual tenía más de 10 o 15 años y presentaba grietas, lo que representaba un riesgo. Menciona que la administración fue la encargada de solicitar cotizaciones a diferentes proveedores y que estas fueron enviadas directamente al correo de la administradora. Posteriormente, se realizó un cuadro comparativo con tres opciones para elegir la mejor alternativa. En esta evaluación participó el consejero Gustavo Quintero antes de su renuncia. Ahí, se verificaron costos, tiempos y viabilidad de los proveedores para tomar una decisión. El proyecto del cambio del parque infantil quedó presupuestado desde agosto y se inició el proceso de desmontaje. A lo largo del año, se discutió qué hacer con la madera sobrante, y Gloria Palacio propuso reutilizarla para construir bancas o mejorar la zona de mascotas. Sin embargo, lamenta que, a pesar de estos esfuerzos, la madera sigue abandonada bajo un árbol de mango.
- La copropietaria Diana Duque del apto 802 expresa su preocupación por las grietas del nuevo parque infantil, considerándolo un peligro para los niños. Solicita información sobre las garantías otorgadas y los criterios de selección en las cotizaciones.
- Fernando Granda (1803), miembro suplente del consejo, hace un balance de lo bueno y lo malo durante su gestión. Señala irregularidades como el arrendamiento ilegal de parqueaderos y bodegas, así como el uso indebido de la cancha y la piscina. Explica que la transición con la administración anterior no se hizo correctamente, lo que retrasó procesos. También critica la poca presencia de la administradora Francis Muñoz y resalta el esfuerzo de otros empleados como doña Piedad. Reconoce que, aunque el consejo intentó hacer cambios, hubo limitaciones.

- Marisol enfatiza la importancia de mejorar el proceso de selección de la administración y aprender de las experiencias pasadas. Propone que la asamblea defina las expectativas del próximo administrador, incluyendo su presencialidad, infraestructura y condiciones contractuales, cuestiona si ¿el consejo de administración tiene la facultad para despedir al administrador? Y si sí, ¿por qué no lo hicieron? Resalta la utilidad de los indicadores de gestión como herramientas de control y planeación financiera. Cuestiona al consejo sobre su facultad para revocar a la administradora y pide explicaciones sobre las divisiones internas, las renunciaciones y la falta de evaluaciones formales de su gestión. **R//:** El copropietario indica que, aunque se reconoció que la elección de la administradora Francy fue un error, el consejo decidió no revocarla durante el año para evitar mayor inestabilidad y problemas en la gestión. En su lugar, optaron por cancelar su contrato antes de la asamblea, dejando en manos del nuevo consejo la decisión de su continuidad. También se menciona que hubo reuniones sin la administradora para evaluar su desempeño, lo que generó divisiones dentro del consejo. Finalmente, se recuerda que las decisiones en el consejo se toman por mayoría y que quienes votan en contra deben acatar el resultado.
- El copropietario Emiliano Pérez 1115 expresa su desacuerdo con el cambio de empresa de vigilancia sin consultar a los copropietarios. Señala que la decisión fue tomada sin su consentimiento y que, si había problemas con algunos porteros, se pudo haber solicitado a la empresa actual que los reemplazara en lugar de cambiar toda la empresa de seguridad.
- La copropietaria Liliana Abram del apto 1604, expresa su preocupación por la seguridad en la unidad con la nueva empresa de vigilancia. Relata que su hijo fue víctima del robo de su bicicleta y casco en el parqueadero, a plena luz del día, con el ladrón entrando y saliendo por la puerta sin inconvenientes. Señala que la vigilancia actual es deficiente, generando una sensación de inseguridad entre los residentes, especialmente para los niños y adultos mayores que viven solos. Pide a la administración y al consejo tomar medidas para mejorar la seguridad en la unidad.
- La copropietaria Luz Amparo Flores del apartamento 1403 y de un parqueadero, expresa su profundo sentido de pertenencia y amor por la unidad, pero manifiesta su molestia por la falta de respuesta de la administración ante un incidente de seguridad. Hace aproximadamente mes y medio, a la moto de su hija le robaron un retrovisor y le colocaron uno viejo y deteriorado en su lugar. A pesar de haber informado a los porteros y haber intentado contactar a la administradora en varias ocasiones, nunca recibió una llamada o respuesta sobre el caso. Considera que, por respeto, la administración debió al menos comunicarse con ella para informarle sobre las acciones tomadas.

- El copropietario Ángel Pérez del apto 1115, expresa preocupación por dos temas. Primero, advierte sobre el peligro de electrocución debido a árboles que están a punto de tocar los rodillos de energía en la zona peatonal y solicita atención a este riesgo. Segundo, cuestiona por qué el personal de aseo de las torres se redujo de cuatro a dos personas y si esto se debe a una reducción presupuestaria. Aclara que tiene desconocimiento sobre estos temas, pero como copropietario desea respuestas.
- El copropietario Jorge Gómez del apto 701 considera fundamental el informe del revisor fiscal y agradece su presentación. Destaca que se han identificado hallazgos delicados y cuestiona por qué estos no fueron comunicados oportunamente a los copropietarios a lo largo del año. Propone que los propietarios sean informados de manera continua sobre la situación de la administración, ya sea a través del consejo o mediante informes periódicos, para poder tomar decisiones oportunas, incluyendo posibles cambios si fuera necesario.
- La copropietaria Lilian Cañas del apto 1211. Expresó su desacuerdo con ciertas restricciones del manual de convivencia respecto al uso de la piscina, proponiendo su eliminación y la implementación de tarjetas de acceso (sea 4 o 5 tarjetas con el número de apartamento y el logotipo de la unidad) para cada apartamento. Argumentó que los ingresos generados por la restricción son mínimos y no benefician significativamente a la unidad. También enfatizó que cualquier modificación al manual debe ser aprobada por la Asamblea General de Propietarios, no solo por la administración o el comité de convivencia.
- El copropietario Gonzalo León explicó que la actualización del manual de convivencia es potestad del Consejo de Administración, no de la Asamblea. Justificó las restricciones al uso de la piscina debido a problemas previos de hacinamiento e higiene, recordando que en el pasado se convirtió en un espacio incontrolable. Propuso mantener un límite de dos invitados por propietario para evitar el desbordamiento. El copropietario Fernando Granda complementó su argumento recordando que en años anteriores se debatió para reducir la cantidad de personas en la piscina, debido al deterioro del agua y los costos elevados de mantenimiento. El revisor fiscal confirma que la propuesta puede ser aprobada en la Asamblea.
- La administradora explica que la mayoría de las unidades implementan un sistema de control con cuatro carnets por apartamento para el acceso a la piscina. Cada carnet permite el ingreso de una persona, y a los propietarios en mora no se les pueden acceder ni prestar sus carnets.
- Edison Zapata sugiere establecer un límite de aforo para la piscina, similar a escenarios deportivos, para evitar sobrecupo. Propone que la administración y el

comité de convivencia determinen un número máximo de personas permitidas y que, una vez alcanzado, no se permita el ingreso adicional. También recomienda avisar con anticipación si varias familias planean asistir.

- La copropietaria Mary Rendón no está de acuerdo con la limitación de cuatro tarjetas por apartamento, ya que en su familia todos usan la piscina y no podrían invitar a nadie más. También cuestiona la transparencia en el manejo de los pagos por invitados, ya que, a pesar de haber pagado en dos ocasiones, no vio reflejado ese ingreso en las cuentas de la unidad. Propone que, si se establece un cobro, este realmente beneficie a la comunidad.

Se somete a aprobación de la asamblea general la propuesta presenta por la copropietaria en el cual se indica que se le daría a cada apartamento cuatro tarjetas para el ingreso a la piscina. De los copropietarios presentes, 73 de ellos está a favor y 10 en contra. Por tal motivo se aprueba por mayoría la propuesta.

- Se plantea la continuidad de los hidro aeróbicos y el convenio con el hospital Pablo Tobón Uribe. Se destaca que el principal beneficio es que el profesor es gratuito.
- Se menciona que el mantenimiento mensual de la piscina cuesta aproximadamente \$1.300.000 a \$1.400.000, y que el consumo de químicos aumenta con mayor uso. La propuesta se someterá a votación.
- La copropietaria Gloria Montes del apto 510 plantea una preocupación sobre la responsabilidad legal en caso de que una persona externa sufra un accidente dentro de la unidad, preguntando a quién se demandaría en tal situación. **R//:** Se realizaría una investigación, para definir la situación y el responsable.
- La copropietaria María Cecilia Gómez del apto 1107, miembro del comité de convivencia, expone su trabajo con niños y adultos mayores en la unidad y su experiencia de 20 años en el programa Vecinos Saludables del Hospital Pablo Tobón Uribe. Explica que este programa ofrece clases gratuitas con instructores del INDER y psicólogos deportivos. Menciona que la instructora del hospital llegó a la unidad por iniciativa propia. Sin embargo, cuando ella propuso traer un profesor de natación para los niños, la administración no aprobó la solicitud argumentando que los niños debían pagar \$20.000 cada uno y contar con una póliza de riesgo, la cual el programa del hospital no cubre. Además, el consejo consideró que la piscina se ensuciaría más y aumentaría el consumo de químicos. Finalmente, le informaron que solo la asamblea podría decidir si se permite o no la presencia de un profesor de natación en la unidad.

- La copropietaria Katherine Rojas del apto 1605 solicita una moción de claridad sobre si el programa de gimnasia de los hidro aeróbicos forma parte de un convenio relacionado con el manejo de residuos, mencionando un posible acuerdo con el Hospital Pablo Tobón Uribe. Pide confirmación sobre si esta relación es correcta o si está equivocada en su interpretación. **R//:** La copropietaria Tatiana Murillo del apto 914 aclara que el programa de hidro aeróbicos no está obligatoriamente ligado al apoyo recibido para la implementación del plan de manejo de residuos sólidos. Explica que, si bien surgió a raíz de ese contacto, no es una condición impuesta para continuar con el respaldo en el manejo de residuos.

Se somete a consideración de la asamblea que se continúe con el convenio con el hospital Pablo Tobón. Gana el **NO** con un total de 60 personas contra de 25 personas que votaron por el sí, por tal motivo no se continua con el convenio.

- 11. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para el año 2025:** No se realiza presentación del presupuesto, debido a la inconformidad de la asamblea general.

Se somete a consideración de la asamblea general la aprobación de los estados financieros. Por unanimidad, **NO** se aprueba el presupuesto para el año 2025.

Se anexa al acta el informe de presentación y aprobación del presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para el año 2025, para ampliar información.

- 12. Elección del consejo de administración para el año 2025:** El presidente de la asamblea informa que se requieren nuevos postulantes para ejercer el cargo del concejo administrativo.

Intervención de los asistentes:

- El copropietario Gonzalo León del apto 1304 insiste en la importancia de elegir con conciencia a los representantes de la unidad, recordando que esta maneja un presupuesto significativo y no puede ser administrada por personas inexpertas o solas por quienes tienen buen discurso. Destaca que los propietarios tienen herramientas como asambleas extraordinarias y sectoriales para intervenir cuando la administración no cumple adecuadamente su función. También recalca que el cargo es ad honorem y que, en lugar de hacer comentarios en los pasillos, los residentes deben expresar sus inquietudes formalmente y tomar acción cuando sea necesario.
- El copropietario propone dejar de lado la discusión y tomar acción concreta respecto al futuro del consejo de administración. Se agradece a quienes han servido en la administración, reconociendo el esfuerzo que implica ese trabajo. Se hace un

llamado a los miembros del consejo saliente para que expliquen las diferencias que llevaron a la ruptura y así tomar decisiones informadas sobre la continuidad o cambio de liderazgo. Además, se invita a los jóvenes a asumir roles de liderazgo, destacando que la gestión efectiva depende de la capacidad de formar equipos sólidos y comprometidos.

Postulantes:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. Gloria Palacio | Apto 1210 - Principal |
| 2. Gaily Garnica | Apto 1814 - Principal |
| 3. Marisol Jurado | Apto 1112 - Principal |
| 4. Roberto Cardona | Apto 1510 - Principal |
| 5. Juan Fernando Guzmán | Apto 309 - Principal |
| 6. Sandra Cartagena | Apto 1814 - Suplente |
| 7. Horacio Henao | Apto1203 - Suplente |

Se hace una claridad: dos postulantes del concejo no son propietarias de los apartamentos; sin embargo, tienen poderes amplios y suficientes firmados por los propietarios.

Se somete a consideración la nueva conformación del concejo de administración. Al no haber objeciones se aprueba por unanimidad.

- 13. Elección del Comité de Convivencia vigencia 2025-2026:** Este grupo sería conformado por tres (3) personas, las funciones que tendrían es mediar entre la administración, algún propietario y el concejo; estas personas serían los mediadores de algún inconveniente, en caso de presentarse. También, es quien aprueba las sanciones, quien remite también a inspección de policía.

Postulantes:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 1. Marta Cecilia Gómez Laverde | Apto 1107 |
| 2. Horacio Giraldo | Apto 1211 |
| 3. Diego Sierra | Apto 1602. |

Se somete a consideración de la asamblea la aprobación de los integrantes del comité de convivencia. Al no haber objeciones se aprueba por unanimidad.

14. **Elección o ratificación del revisor fiscal:** El revisor fiscal actual, anuncia su renuncia al cargo, por tal motivo, la administradora informa que solicito postulaciones para cumplir el cargo de revisor fiscal, de la cual se preseleccionaron 2 personas.

Postulantes:

1. Diana Samaria Giraldo Mosquera- Gloria Patricia Ramírez Muñoz
2. Marcela Pineda- Patricia Muñoz Arango

Cada uno de ellos realiza su debida presentación a los asistentes de la asamblea.

Intervención de los postulantes:

- El copropietario Edison Zapata (1013) expresa su inquietud respecto a posibles vínculos de los candidatos con la administración o el consejo saliente, solicitando claridad sobre el tema. Además, propone que una persona con conocimiento de la unidad se postule para garantizar una gestión adecuada. Finalmente, sugiere que la elección no se realice en esta asamblea, sino en una extraordinaria, dado que el tema del revisor fiscal es de gran importancia para asegurar la transparencia en la administración de la copropiedad.
- El presidente de la asamblea plantea la posibilidad de postergar la elección del revisor fiscal hasta una asamblea extraordinaria para analizar mejor las hojas de vida de los candidatos. Para ello, consulta a Alexander si estaría dispuesto a continuar en su cargo por un tiempo adicional hasta que se lleve a cabo dicha asamblea. R//: Indica que no es posible y explica que tenía previsto entregar la revisoría fiscal en el momento, ya que asumirá nuevas responsabilidades laborales que requieren mayor dedicación en su empresa actual. Expresa su agradecimiento por la confianza depositada en él, pero solicita que se elija un nuevo revisor fiscal, reafirmando su decisión de no continuar en el cargo.
- La copropietaria María Victoria Zapata agradece al actual revisor fiscal por su compromiso y servicio a la unidad durante trece años como revisor fiscal. Destaca que, como contadora, considera saludable la rotación en este tipo de cargos para evitar la rutina y dar paso a nuevas perspectivas. Además, resalta la experiencia y disposición de las dos candidatas actuales, apoyando la idea de darles la oportunidad, especialmente considerando los nuevos compromisos laborales del señor Alexander y su necesidad de tranquilidad.
- La señora Diana Giraldo, una de las candidatas a revisor fiscal, propone una solución para la elección del cargo, destacando su importancia en la fiscalización de los recursos. Sugiere que, dado que la asamblea extraordinaria aún está pendiente para

discutir el presupuesto, la decisión no debe tomarse apresuradamente. Explica que el revisor saliente audita hasta el 28 de febrero, por lo que el nuevo revisor podría asumir desde marzo sin inconvenientes, ya que al final del año deberá auditar el período completo para la próxima asamblea ordinaria. Sugiere esperar hasta abril para tomar una decisión más informada.

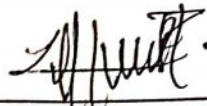
- La copropietaria Gaily Garnica del apto 1814, expresa su desacuerdo con realizar la elección del revisor fiscal en ese momento, argumentando que no se tiene suficiente conocimiento sobre los candidatos. Manifiesta su inquietud sobre posibles relaciones cercanas entre las candidatas y la administración saliente, lo que podría comprometer la independencia del cargo. Además, señala que no se respondieron adecuadamente las preguntas planteadas por otro asistente, lo que refuerza su postura de postergar la decisión.
- La señora Marcela Díaz, una de las candidatas a revisor fiscal, respeta la postura de postergar la elección, pero argumenta que la decisión debe tomarse de inmediato debido a las irregularidades mencionadas en la asamblea. Destaca que el revisor fiscal representa a los copropietarios ante la administración y el consejo, garantizando imparcialidad en la toma de decisiones. También aclara que, en su gremio, es común conocer a otros profesionales del sector, lo cual no compromete su objetividad.
- Finalmente, invita a los asistentes a reflexionar sobre las necesidades de la copropiedad antes de tomar una decisión.
- El presidente de la asamblea le pregunta al actual revisor fiscal si es estrictamente obligatorio elegir el cargo en ese momento o se puede postergarla para la asamblea extraordinaria. R//: Obligatorio no lo es, conveniente sí.

Tras debatir sobre la elección del revisor fiscal, se plantea la necesidad de analizar las hojas de vida con más calma. Se somete a votación la propuesta de aplazar la elección, resultando mayoría a favor de postergarla. Con ocho votos en contra y una clara decisión de la asamblea, se deja constancia en el acta y se agradece la asistencia, aclarando que se analizaran con más detenimiento.

Siendo las 11:05pm se da por terminada la Asamblea Ordinaria de Copropietarios.

PARA SU CONSTANCIA FIRMAN:


JOSÉ SUAREZ
Presidente de la Asamblea


LILIANA MARÍA PALACIO
Secretaría de la Asamblea


GUSTAVO JARAMILLO
Comisión Verificadora


GONZALO LEÓN
Comisión Verificadora


GAILY GARNICA GONZÁLEZ
Comisión Verificadora