

Medellin, 28 de agosto de 2026.

Señores

ADMINISTRACIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

REVISORÍA FISCAL

URBANIZACIÓN PALMAR DEL VIENTO P.H.

Asunto: Constancia colectiva sobre Asamblea Extraordinaria del 22 de agosto de 2026.

Respetados señores:

Los propietarios que suscriben la presente comunicación desean dejar constancia de algunas consideraciones que se trataron de dejar en las diferentes intervenciones durante la Asamblea Extraordinaria y que no fueron contestadas o soportadas plenamente.

En primer lugar, es importante manifestar que los propietarios suscribientes no se oponen a la ejecución de los trabajos de mantenimiento que resulten necesarios y prioritarios para la Copropiedad, y reconocen particularmente la importancia de atender oportunamente las necesidades relacionadas con los ascensores y demás elementos que puedan comprometer la seguridad, funcionamiento y conservación de los bienes comunes.

La presente comunicación no pretende obstaculizar ni retrasar la ejecución de los trabajos aprobados. Su propósito es dejar documentadas algunas inquietudes relacionadas con el alcance de la convocatoria, la información técnica y financiera disponible al momento de adoptar las decisiones y la forma en que se aprobó la financiación mediante una cuota extraordinaria.

Asimismo, se pretende plantear por escrito elementos de planeación técnica y financiera que no fueron presentados durante la Asamblea y que habrían permitido evaluar las necesidades de mantenimiento de manera más informada, priorizada, gradual y sostenible.

1. Alcance de la convocatoria:

La convocatoria del 6 de agosto de 2026 estableció como orden del día: "Socialización de mantenimientos urgentes requeridos en la urbanización y consideración de las propuestas para su aprobación."

Los propietarios suscribientes consideran importante diferenciar entre la aprobación de los trabajos, su valor y la aprobación de una cuota extraordinaria como mecanismo de financiación.

En la convocatoria no se indicó expresamente que la Asamblea sería llamada a decidir sobre la creación, cuantía o forma de pago de una cuota extraordinaria. Por ello, se considera pertinente dejar constancia de esta observación, especialmente teniendo en cuenta que el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 dispone que en las asambleas extraordinarias no pueden tomarse decisiones sobre asuntos no previstos en el orden del día.

2. Información financiera.

La Asamblea de Copropietarios extraordinaria tuvo como principal referente un informe parcial presentado por el Consejo de Administración sobre la gestión realizada hasta ese momento, en el cual se expusieron algunas necesidades de mantenimiento posteriormente consideradas como urgentes, sin contar con un diagnóstico técnico y financiero integral que permitiera evaluar de manera completa su prioridad, alcance y financiación.

En la reunión se presentó una relación de trabajos cuyo valor total ascendía a **\$224.666.600**, discriminados así:

Concepto	Valor
Cerramiento perimetral tienda a senderos	\$20.500.000
Cerramiento perimetral cancha hasta CIB	\$12.500.000
Cerca eléctrica	\$6.000.000
Malla de la cancha	\$55.000.000
Ascensores	\$101.257.100
Tapas de pozos	\$17.909.500
Reparación y pintura de tanques	\$11.500.000
Total	\$224.666.600

Posteriormente, el Consejo de Administración y la Administración presentaron dos propuestas para consideración y votación. Durante la Asamblea, algunos copropietarios manifestaron la importancia de conocer con mayor detalle la situación financiera de la Copropiedad, incluyendo la ejecución presupuestal a la fecha, con el propósito de identificar alternativas que permitieran atender algunos de los mantenimientos sin trasladar la totalidad de su financiación a una cuota extraordinaria.

Asimismo, no se contó con cotizaciones o soportes económicos de algunos de los ítems incluidos, entre ellos las tapas de pozos y el cerramiento perimetral.

Teniendo en cuenta el impacto de las propuestas presentadas y su afectación al presupuesto familiar de los copropietarios se consideró conveniente evaluar alternativas que permitieran priorizar los mantenimientos según su nivel de urgencia, necesidad y posibilidad de ejecución posterior. En este contexto, algunos asambleístas propusieron una tercera propuesta, orientada a priorizar inicialmente las necesidades relacionadas con la seguridad y la salubridad de la Copropiedad, incluyendo tres mantenimientos:

- Ascensores: **\$101.257.100**
- Tapas de pozos: **\$17.909.500**
- Reparación y pintura de tanques: **\$11.500.000**

Para un total de **\$130.666.600.**

Partiendo de la necesidad de adoptar la alternativa más conveniente para los Copropietarios, se recalca que durante la Asamblea no se contó con información financiera suficiente sobre la ejecución presupuestal, el recaudo efectivo, la cartera y un flujo de caja proyectado que permitiera evaluar adecuadamente la capacidad financiera y, a su vez, brindar a los asistentes el espacio para plantear y analizar diferentes alternativas de financiación. Esto constituye un derecho de los Asambleístas, especialmente cuando se trata de decidir sobre un aporte económico adicional.

3. Información técnica presentada.

Durante la reunión se contó con la presencia del gerente de la empresa que actualmente presta el servicio de mantenimiento de los ascensores, quien atendió las inquietudes planteadas por los propietarios y explicó las necesidades identificadas. Sin desconocer la importancia de las observaciones y recomendaciones realizadas por el proveedor actual, varios propietarios consideraron conveniente contar con una segunda opinión o un diagnóstico técnico independiente, teniendo en cuenta la magnitud de la inversión proyectada.

En este sentido, se considera necesario complementar la información suministrada por el proveedor actual con un diagnóstico técnico detallado y documentado, que permita evaluar de manera integral el estado de los equipos, la necesidad y alcance de las intervenciones, las alternativas técnicas y el costo de estas.

Asimismo, después de escuchar las explicaciones del proveedor y obtener respuesta a las inquietudes planteadas, quedó la necesidad de contar con mayor claridad respecto de las condiciones de garantía y respaldo de la inversión, particularmente frente a eventuales fallas, reclamaciones o necesidades posteriores a la intervención.

Si bien la empresa actual cuenta con aproximadamente un año y nueve meses de experiencia prestando el servicio de mantenimiento a los ascensores de la Copropiedad, se considera conveniente que, antes de comprometer una inversión de esta magnitud, queden formalmente documentados el alcance de los trabajos, las condiciones de garantía, los tiempos de ejecución, las responsabilidades del proveedor y los mecanismos para hacer efectivas las garantías o reclamaciones que eventualmente se presenten.

Contar con una evaluación técnica de referencia permitirá hacer seguimiento al estado de los equipos, anticipar el deterioro de componentes, prever oportunamente la necesidad de sustitución o modernización de equipos y programar con anticipación los recursos financieros que eventualmente sean necesarios para futuras intervenciones.

De esta manera, la Copropiedad podrá avanzar de una gestión basada principalmente en intervenciones correctivas o urgentes hacia una planeación técnica y financiera de mediano y largo plazo, especialmente tratándose de equipos esenciales para la operación, movilidad y seguridad de la urbanización.

Se considera que la forma en que se presentó la situación de los ascensores pudo haber afectado la libertad de decisión de algunos asistentes, al calificarse como urgente una intervención cuya necesidad e inmediatez no habrían sido suficientemente sustentadas. La Real Academia de la Lengua Española define "urgente" como aquello "inminente, inaplazable, impostergable" es decir que no da espera.

En este contexto, resulta pertinente revisar lo ocurrido a la luz de los artículos 1508 y 1513 del Código Civil, relativos a los vicios del consentimiento, particularmente cuando se generó temor frente a una eventual afectación de la seguridad y la vida de los propietarios.

Adicionalmente, no se presentaron alternativas que permitieran una comparación técnica y económica, al existir un único proponente. Tampoco se expusieron elementos técnicos independientes que permitieran verificar suficientemente la necesidad, alcance y urgencia de los cambios propuestos.

Por lo anterior, se considera conveniente que el diagnóstico técnico de los ascensores sea solicitado y conservado como parte de la documentación técnica de la Copropiedad, y que sus recomendaciones sean tenidas en cuenta para la elaboración de futuros presupuestos, planes de mantenimiento y provisiones financieras.

Finalmente, resulta llamativa la ausencia de un pronunciamiento de la Revisoría Fiscal ante la Asamblea, particularmente frente a la certeza, necesidad y urgencia de las intervenciones propuestas y a su impacto económico para la copropiedad.

Adjuntamos cotización del trabajo de los ascensores.

4. Situación Financiera.

Contar con esta información habría permitido analizar la ejecución del presupuesto aprobado en marzo de 2026, los recursos disponibles y las diferentes alternativas para gestionar total o parcialmente algunos de los mantenimientos pendientes, antes de determinar nuevas necesidades de financiación mediante una cuota extraordinaria.

En este sentido, se considera que los estados financieros y el flujo de caja constituyen herramientas fundamentales para la toma de decisiones de la Copropiedad, especialmente cuando se analizan inversiones significativas y nuevas cargas económicas para los propietarios.

5. Partidas presupuestales aprobadas.

Analicemos la propuesta presentada por la Administración y el Consejo de Administración, así como el presupuesto de algunas partidas aprobadas en la Asamblea Ordinaria de marzo de 2026, particularmente aquellas que, según la información al 31 de julio de 2026, no registraban

ejecución y que, por tanto, debieron ser consideradas al evaluar la necesidad de recursos adicionales:

PROPUESTA DE LA ADMON y CONSEJO DE ADMON ASAMBLEA EXTRAORD.	
Cerramiento Perimetral Tienda a Senderos	\$ 20.500.000
Cerramiento Perimetral Cancha Hasta CIB	\$ 12.500.000
Cerca eléctrica	\$ 6.000.000
Malla de la Cancha	\$ 55.000.000
Ascensores	\$ 101.257.100
Tapas de Pozos	\$ 17.909.500
Reparación y pintura de tanques	\$ 11.500.000
TOTAL MANTENIMIENTOS URGENTES (1)	\$ 224.666.600
PRESUPUESTO APROBADO EN LA ASAMBLEA ORDINARIA DE MARZO 2026	
Intervención cancha polideportiva	\$ 10.200.000
Cerramiento perimetral tienda a senderos	\$ 7.373.000
Caseta Manejo de Residuos	\$ 7.500.000
Bolsa de zonas comunes valor sin ejecutar al 31 Julio de 2026	\$ 16.464.861
Mantenimiento Correctivo Ascensores	\$ 14.400.000
TOTAL PPTO APROBADO ASAMBLEA ORDINARIA (2)	\$ 55.937.861
SALDO FONDO DE IMPREVISTOS \$76 MM/UTILIZACIÓN (3)	\$ 50.000.000
(1)-(2)-(3) RESULTADO A FINANCIAR	\$ 118.728.739

En consecuencia, los propietarios consideramos necesario aclarar en la Asamblea, si determinados trabajos incluidos en las propuestas de cuota extraordinaria ya estaban presupuestados y/o ejecutados, total o parcialmente, mediante partidas del presupuesto ordinario aprobado en marzo de 2026. Esta verificación era relevante para evitar un posible doble recaudo por conceptos que ya contaban con recursos presupuestados y para establecer cuál era realmente la necesidad adicional de financiación. Adicionalmente, se habría posibilitado que la Asamblea, a partir de la ejecución presupuestal, evaluara y aprobara los traslados o reprogramaciones de las partidas presupuestales no ejecutadas hacia aquellos mantenimientos que hubieran sido priorizados, antes de acudir a nuevas fuentes de financiación.

Asimismo, no tiene el mismo impacto para la economía de las familias financiar mediante una cuota extraordinaria un proyecto de aproximadamente de \$224,7 millones frente a un proyecto de aproximadamente de \$133,1 millones. Por ello, resultaba especialmente importante que la Asamblea contara con información financiera actualizada y una proyección de flujo de caja que permitiera conocer la capacidad real de la Copropiedad, los recursos disponibles y las alternativas de financiación antes de adoptar una decisión que implicara una nueva carga económica para los Propietarios.

6. Planeación Financiera.

Durante la Asamblea quedaron algunos interrogantes que no pudieron ser resueltos y que se considera importante dejar planteados:

1. Si los mantenimientos propuestos debían financiarse en su totalidad mediante una cuota extraordinaria, ¿cómo se proyectaba la utilización de los recursos provenientes de las cuotas ordinarias de administración, aprobadas en el presupuesto de marzo de 2026? Resultaba necesario conocer el nivel de recaudo efectivo, la ejecución de dichos recursos, los saldos disponibles y su destinación dentro del flujo de caja proyectado, con el fin de determinar qué necesidades podían ser atendidas con los recursos ordinarios antes de establecer nuevas obligaciones económicas para los propietarios.
2. ¿Es posible ejecutar parcial o totalmente las intervenciones de la malla y el cerramiento mediante una adecuada gestión financiera, optimizando los recursos disponibles y evaluando alternativas de materiales ofrecidos en el mercado, como el nylon en el caso de la cancha, actualmente utilizado en diversos proyectos urbanísticos?

Estas intervenciones no deberían descartarse de manera definitiva sin realizar previamente una evaluación integral de las alternativas económicas disponibles, la disponibilidad de recursos y el flujo de caja, incluyendo la revisión de nuevas cotizaciones que cumplan con las condiciones técnicas y reglamentarias requeridas y que, a su vez, respondan a la realidad económica de la unidad.

Una adecuada gestión del flujo de caja, una vez atendidas las obligaciones esenciales, podría permitir destinar recursos a la ejecución total o parcial de estos proyectos, de acuerdo con su prioridad. Para ello, resulta importante considerar también la recuperación de cartera en mora y el recaudo efectivo de los ingresos no operacionales, que a julio de 2026 representaban aproximadamente \$34 millones.

El resultado de la citación de la Asamblea coincidió en que la intervención de los ascensores, conforme al diagnóstico presentado por el proveedor, excedía la capacidad financiera de la copropiedad, tanto en sus recursos disponibles como en los futuros. El alcance de las intervenciones y el monto requerido para su mantenimiento justificaron que este asunto fuera considerado y aprobado como una prioridad urgente.

7. Planeación y programación de los mantenimientos aprobados.

Como resultado de la deliberación, la Asamblea aprobó priorizar tres mantenimientos considerados urgentes por su relación con la seguridad y salubridad de la Copropiedad:

- Intervención de los ascensores: \$101.257.100
- Reparación y pintura de tanques: \$11.500.000
- Tapas de pozos: \$17.909.500

Valor total aproximado: \$130.666.600.

La decisión permitió concentrar los recursos en las necesidades consideradas prioritarias, dejando otros mantenimientos para una ejecución posterior, de acuerdo con la disponibilidad financiera y la planeación de la Copropiedad.

Los tres mantenimientos aprobados cuentan con una disponibilidad inicial de aproximadamente \$50 millones provenientes del fondo de imprevistos, recurso que puede constituir una herramienta de negociación con los proveedores para acordar mejores condiciones de anticipo, formas y fechas de pago, ejecución y garantías.

Se considera conveniente que estas condiciones queden formalmente documentadas antes de realizar los desembolsos. En particular, para los ascensores, al tratarse del único proveedor proponente, se recomienda solicitar una carta formal de compromiso y garantía que respalde económicamente a la Copropiedad frente a eventuales imprevistos, fallas o incumplimientos durante la ejecución.

En los estados financieros se evidenció que en mayo de 2026 la empresa de seguridad otorgó una reinversión, reflejada como un menor valor de la factura (descuento) por \$25 millones, con destinación al mejoramiento del sistema de cámaras. Se considera importante garantizar la disponibilidad efectiva de estos recursos y realizar una adecuada selección de proveedores para ejecutar responsablemente esta inversión y respetar su destinación.

8. Aprobación de cuota extraordinaria.

Se reconoce la decisión de la Asamblea de aprobar la cuota extraordinaria para atender los proyectos priorizados. No obstante, contar previamente con información financiera completa, flujo de caja proyectado y alternativas de financiación habría permitido a los propietarios participar con mayores elementos de juicio y aportar opciones para optimizar los recursos de la Copropiedad.

Existía una cuarta alternativa: votar en blanco. Sin embargo, esta opción no fue debidamente informada ni explicada a la Asamblea y, en ningún momento, se realizó una presentación pública que permitiera a los propietarios conocerla y ejercerla de manera consciente e informada. Por lo anterior, solicitamos a la Revisoría Fiscal que se pronuncie de fondo sobre la forma en que fueron presentadas las alternativas y las condiciones en que se desarrolló la votación.

Se recuerda que **la Asamblea General es el máximo órgano de dirección** y que sus decisiones deben estar sustentadas en información suficiente, adecuada planeación y una activa participación de los propietarios; no son simplemente invitados de piedra con una única función de votar; son propietarios con el derecho, la capacidad y el criterio para aportar, analizar y proponer soluciones alternativas, siempre que cuenten con la información necesaria para hacerlo de manera responsable e informada.

El Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad es claro: **la Asamblea General de Propietarios es el máximo órgano de gobernanza de la copropiedad**, y que todos los propietarios tienen derecho a participar, deliberar y votar libremente sobre las propuestas sometidas a su consideración. En este sentido, la decisión de aprobar una propuesta diferente



VENTA, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

COTIZACION # 202600119

Rev. 0.0

Medellin, 29 de agosto de 2026

Attn: Srs. Urb. Palmar del Viento

Edificio: Palmar del viento

Ascensor: #1-4

Dirección: Calle 79 #72A-64

Teléfono: NA

Email: palmardelviento11@hotmail.com

Ciudad: Medellín – Antioquia

Asunto: Cotización componentes para ascensores y escaleras eléctricas.

Es un placer para nosotros presentarle nuestra cotización sobre componentes para el mantenimiento preventivo de los ascensores y escaleras.

COSTO DE LOS COMPONENTES:

Torre	DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
1	Máquina tracción MCK200, Monadrive, Velocidad: 105 m/min, Voltaje: 220V, Capacidad: 630 kg, Arrollamiento: 1:1.	4	\$ 5.700.000	\$ 22.800.000	\$ 4.332.000	\$ 27.132.000
2	Polea deflectora 400 mm	4	\$ 180.000	\$ 720.000	\$ 136.800	\$ 856.800
3	Cable de tracción 10 mm	1500	\$ 5.500	\$ 8.250.000	\$ 1.567.500	\$ 9.817.500
4	Terminales de tracción	40	\$ 55.000	\$ 2.200.000	\$ 418.000	\$ 2.618.000
5	Mano de obra:	4	\$ 2.000.000	\$ 8.000.000	\$ 1.520.000	\$ 9.520.000
	TOTAL:			\$ 41.970.000	\$ 7.974.300	\$ 49.944.300

Condiciones de pago: 60% anticipo. 30% a la entrega.

Tiempo de llegada de componentes: 45 días.

Tiempo de ejecución 4 equipos: 30 días (1 semana por equipo).

Garantía: 15 años contra defectos de fabricación.

Vida útil: 25 años.

Validez de la oferta: 30 días calendario.

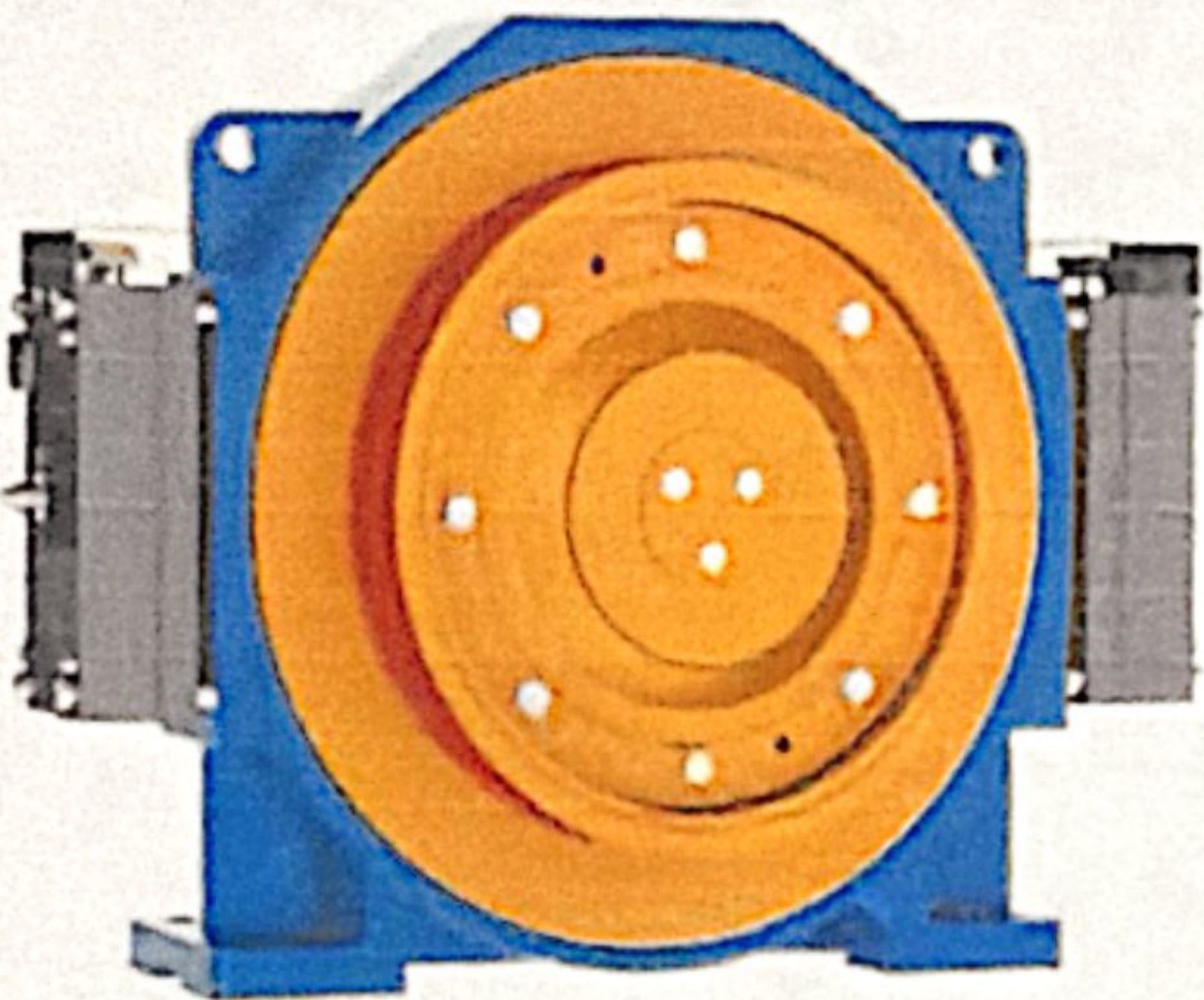


VENTA, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

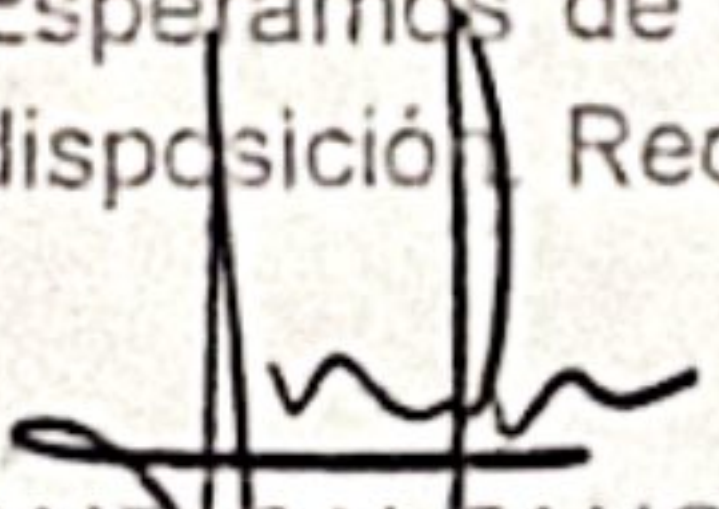
COTIZACION # 202600119

Rev. 0.0

DESCRIPCIÓN TÉCNICA:

MCK200	ESPECIFICACIONES	VALOR
	Tipo	Magneto permanente, sin engranajes
	Voltaje	220 VAC – 3 fases – 60 Hz
	Capacidad	630 kg
	Diámetro polea	450 mm
	Código IP	IP41
	Clase aislamiento	F
	Voltaje de freno	DC 110VDC (2 x 1.3 Amperios)
	Arrollamiento	1:1
	Velocidad	1.75 m/S (105 m/min)
	Max. carga estática	4000 kg
	Peso	350 kg

Esperamos de esta forma satisfacer sus expectativas respecto a sus inquietudes y quedamos a su disposición. Recuerde que cuenta siempre con nuestro servicio.


JAIR GALEANO C.
CEL. +11 863 2987
ING. DPTO TÉCNICO

Se solicita que la presente comunicación sea incorporada como constancia formal de la posición de los propietarios suscribientes y sea tenida en cuenta por la Administración, el Consejo de Administración, la Revisoría Fiscal y el Comité de Veeduría en el seguimiento de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria del 22 de agosto de 2026. Igualmente, se solicita su socialización a los coproietarios mediante alguno de los canales oficiales de comunicación de la Copropiedad, garantizando así que esta constancia sea conocida por la comunidad.

PROPIETARIOS SUSCRIBIENTES

	NOMBRE COMPLETO	No. de Apartamento
1	Colores Palacios Hernandez	1210
2	Lilliam Canas R	1211
3	Horacio Giraldo C Hernandez	1211
4	Mansur	1112.
5	Eugenio Garcia Lopez	612-1102
6	Gabriel Jaime Cuellar H.	1913 103
7	Gonzalo A. Alvarez Lopez	813-613
8	JENNY CRISTINA BERMUDEZ P	1802
9	Gloria Montes	510
10	Martha Lilia Henao	308

	NOMBRE COMPLETO	No. de Apartamento
11	Nancy Alexandra Arango	1315
12	the	1309
13	Astrid Milena Bedoya	1204
14	Gloria Beatriz Giraldo	416
15	Martha Ruiz	316

16 EDISON EDO. ZAPATA MEDYAVE 1013
 17. LILIANA PALACIO HENDO 1013.
 18. VICTOR H. 316