

## **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

### **CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS**

Siendo las 8:11 am del 24 de abril del 2022 damos inicio a la asamblea general ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO APARTAMENTOS, convocatoria que fue enviada previamente para desarrollar el siguiente orden del día:

#### **ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Aprobación del reglamento de la asamblea.
4. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
5. Presentación y aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2021.
6. Elección de la comisión verificadora del acta.
7. Informe de gestión de consejo de administración y administración año 2021.
8. Informe de gestión por parte del comité de convivencia.
9. Dictamen de revisoría fiscal año 2021.
10. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia 2022.
11. Informe de recepción de zonas comunes.
12. Elección del consejo de administración.
13. Elección del comité de convivencia.
14. Presentación de los aspirantes y elección del revisor fiscal.
15. Cierre de la asamblea.

## DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

*El quórum es de 59.01% representado por 312 unidades asistentes.*



### 2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

*Administrador:* Necesitamos hacer una modificación al orden del día y es que, por petición de nuestra contadora, el punto numero 9 pase a ser el punto número 5 y de ahí continuamos con los subsiguientes, en el orden que se encuentra.

*Revisor Fiscal:* Solicito que aunque no se ha aprobado el reglamento, solicito que se garantice de manera integral la participación de los copropietarios, ya llegado al punto del reglamento realizaré una recomendación y es que preferiblemente se puedan dejar 10 participaciones por punto, incluido este punto del cambio en el orden del día, si hay alguien que tenga alguna inquietud, permitirle el uso de la palabra; hago este comentario porque en cuanto a lo que me he permitido atender propietarios, incluso en una reunión realizada el pasado jueves en las instalaciones del conjunto, he recibido varias inquietudes de las garantías de la participación de los copropietarios; entonces, resolviendo esas inquietudes que me han planteado varios copropietarios, solicito que hagamos una supervisión continua en que se asegure esa participación de las personas que así lo soliciten; igualmente, cuando sea nombrado el presidente de la asamblea, por favor tener en cuenta estas recomendaciones y estar pendiente de las solicitudes.

*Administrador:* Acepto esas recomendaciones y estoy totalmente de acuerdo, porque en la oportunidad que me he reunido con algunos propietarios, también han sido insistentes en que se les permita la participación; desconozco las situaciones pasadas, pero me parece que es propositiva la observación que ellos hicieron; adicional a lo que acaba de decir, cuando hablemos del reglamento, haremos también ese ajuste en el tema de la participación por punto.

*Resultados de la votación:* Aprobación del orden del día con la modificación solicitada por la contadora.



### APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA CON LA MODIFICACIÓN SOLICITADA POR LA CONTADORA

SI



NO



No han votado



- Si: 79.025%
- No: 5.355%
- Pendiente por votar: 15.62%

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

### **3. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.**

*Se da lectura al reglamento de la asamblea.*

*Revisor Fiscal:* Quiero comunicar que hay comentarios de copropietarios acerca de la duración de las intervenciones, sugiero que se permita abrir la participación de los copropietarios para ver si hay más opciones o recomendaciones respecto al reglamento de la asamblea.

*Administrador:* Estoy leyendo que, por ejemplo, el señor Iván dice que 3 minutos le parece correcto y no más tiempo, también veo que el señor de la 16-103 dice que las postulaciones a los órganos de administración o al consejo, no vayan a ser personas que ya hayan pertenecido a consejos anteriores; en cada momento se hará una deliberación de cada punto y así mismo se harán los ajustes correspondientes. Alguien dice que máximo 2 minutos es suficiente para exponer un tema o algún inconformismo para algo. Dicen que apoyan la propuesta del señor Suarez de que sea máximo de 3 minutos. Creo que es prudente que lo sometamos a votación.

*Revisor Fiscal:* Creo que es importante que lo sometamos a votación, ya que hay varias manifestaciones de los copropietarios. Mi sugerencia es la ampliación del número de participaciones a 10, pero reducirlo a 2 minutos; varios manifiestan que sería muy extensa cada participación de 3 minutos.

*Ulises Ardila (6-403):* Quiero poner como observación que hay que tener mucho cuidado con la redacción de las preguntas, en este momento si leemos la redacción de la pregunta que acabaron de hacer sobre el reglamento de la asamblea, observamos que nos dicen que aprueba usted el reglamento de la asamblea y la respuesta está supeditada solamente a un punto: 2 y 3 minutos; si voy a cambiar algo en el reglamento debe abrirse la pregunta, la pregunta es: aprueba usted el cambio de 2 a 3 minutos, sí o no y posteriormente: aprueba usted el reglamento de la asamblea; hay que tener cuidado con eso para que queden bien redactadas las preguntas, para que se puedan dar las votaciones con claridad.

*Administrador:* Totalmente de acuerdo.

*Sandra Rubio:* Tengo muchas inconformidades. Primero, esta asamblea no debió haber sido virtual sino presencial, aquí hay temas trascendentales que hablar y no los veo en el orden del día, sé que ya votaron, no tenía sonido, no pude votar y no estoy de acuerdo con este orden del día, no veo acá donde está el aval. Segundo, ese tema de zonas comunes venía arrastrándolo el consejo anterior, no trabajaron los dos consejos. Estoy molesta por el desorden que hay; teníamos que empezar a las 8, vino y me golpeó una propietaria que no ha podido ingresar, la señora lleva media hora ingresando y tenemos que estar todos pilas en la reunión virtual porque ya no nos van a dejar hacerla presencial, pienso que es una plata que se perdió porque en las otras dos asambleas fue lo mismo, mucha improvisación, no veo aval, no veo donde está el tema de impermeabilización y vamos a tener que hacer otra asamblea para el tema de la impermeabilización de cubiertas. Acá hay temas trascendentales de verdad, las bombas de agua, se hizo mantenimiento ¿dónde está el contrato y cada cuánto hay que hacer mantenimiento?; hay muchas cosas que se debían haber tocado en una asamblea presencial, todos aquí hemos dispuesto todo un día y no solamente una asamblea virtual, estoy en desacuerdo con esto. Las intervenciones como les digo, pueden ser cualquier tiempo, pero en esta asamblea no vamos a tocar temas que realmente se debían haber tocado. No se han abierto zonas comunes, con el manual de convivencia alguien estaba diciendo, aquí lo aprobaron y está la zona de los usos de las zonas comunes no se está cobrando, no se está haciendo una socialización; tenemos problemas internos, el desorden lo tenemos adentro y quiero que hagamos un alto en el camino con esta asamblea para que empecemos a hacer los manuales, poner las reglas de esta casa, porque los problemas los tenemos internos, el desorden lo tenemos interno. No estoy de acuerdo con esta asamblea virtual, desafortunadamente esto era una asamblea presencial.

*Administrador:* Sí, la participación respecto al punto, por favor respetemos el orden del día y repetimos la intervención que se va a hacer; entiendo la molestia de la señora, hay unos informes que se van a presentar, esperemos a que lleguemos a esos puntos porque varias de las cosas que ya ella mencionó están en los informes; entonces, si las siguientes intervenciones van a ser respecto al punto de reglamento de la asamblea, por favor, seamos coherentes con la situación.

*Norberto García (8-304):* Quería aclarar un punto. Desde hace más de 2 meses envié el correo con el apartamento de mi esposa y el señor administrador nunca me dio respuesta del poder que tengo con él; tengo dos representaciones el de mi esposa 8-301 y el mío que es el 8-304, quiero saber si estoy representando a mi esposa o no; hace más de 2 meses envié el correo y no me dieron respuesta.

*Grupo Empresarial Nexos:* Efectivamente está representando a su esposa, lo invitamos a que revise en la parte de unidades representadas, ahí podrá visualizar las unidades y el coeficiente que representa.

*Norberto García (8-304):* Perfecto, pero ¿por qué no les dan respuesta a los correos? Se envía un correo y nunca dan respuesta.

*Resultados de la votación: Aprueba usted el reglamento de la asamblea haciendo la modificación de la cantidad y tiempo de intervenciones con:*



APRUEBA USTED EL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA HACIENDO LA MODIFICACION DE LA CANTIDAD Y TIEMPO DE INTERVENCIONES CON:

2 MINUTOS - 5 INTERVENCIONES



3 MINUTOS - 5 INTERVENCIONES



2 MINUTOS - 10 INTERVENCIONES



3 MINUTOS - 10 INTERVENCIONES



No han votado



- 2 minutos – 5 intervenciones: 50.143%
- 3 minutos – 5 intervenciones: 15.505%
- 2 minutos – 10 intervenciones: 12.325%
- 3 minutos – 10 intervenciones: 6.358%
- Pendientes por votar: 15.669%

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

#### 4. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

*Humberto García:* No veo por qué si estamos votando, no se puede ver la votación en pantalla y verla en directo y tenemos que esperar a la credibilidad que ustedes nos están

diciendo, en este momento si estamos haciendo una votación, si estamos haciendo una asamblea y si estamos tomando decisiones delicadas, por favor presenten la votación, no tenemos por qué creer lo que ustedes nos están diciendo, presenten la votación; activen el chat o activen la dinámica de la palabra, ustedes están haciendo cosas sin autorización de la asamblea, seamos más dinámicos.

*Grupo Empresarial Nexos:* Todas las votaciones a las cuales se les da lectura, se hacen cuando está cerrada la votación, si usted se dirige a la pestaña que dice votación le va a aparecer el título de la pregunta, al darle clic en el título de la pregunta lo va a llevar a visualizar los gráficos; estos gráficos los van a poder ver cualquier persona en cualquier momento y no solamente nosotros.

*Alix Jiménez:* En cuanto a este punto del tema del presidente de la asamblea, si bien todos tenemos el derecho a la participación, me gustaría que se tuviera en cuenta que la persona que participe sea una persona que realmente tenga el concepto de una reunión dinámica gerencial, que tenga conceptos básicos y claros de qué puede y qué no puede hacer, teniendo en cuenta nuestro reglamento y siendo apropiadas tanto las intervenciones personales como el uso y la restricción que pueda llegar a dar u otorgar a aquellos participantes que soliciten el uso de la palabra; esto lo hago a nivel general, teniendo en cuenta las diferentes experiencias que como comunidad hemos tenido, también sería ideal que pudiese tener vagos o mínimos conocimientos de la asamblea no presencial, de la temática y de los diferentes conceptos.

Lo postulados para presidente y secretario de la asamblea son:

- Alix Jiménez, presidente.
- Juan Camilo Camacho, secretario.

*Resultados de la votación: Aprobación del señor Juan Camilo Camacho como secretario de la asamblea.*





## APROBACION DEL SEÑOR JUAN CAMILO CAMACHO COMO SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

SI



NO



No han votado



- Si: 71.788%
- No: 5.299%
- Pendiente por votar: 22.914%

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

*Resultados de la votación: Aprobación de la señora Alix Jiménez como presidente de la asamblea.*



## APROBACION DE LA SEÑORA ALIX JIMENEZ COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

SI



NO



No han votado



- Si: 61.305%
- No: 18.218%
- Pendiente por votar: 20.478%

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

### **5. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021.**

*Contadora:* Estoy ejerciendo el cargo desde el mes de septiembre, en el cual hice un proceso de actualización de toda la información contable por los inconvenientes que tuvieron durante el primer bimestre del año; información que fue socializada a toda la comunidad del primer informe a corte de octubre, luego se socializó a toda la comunidad al mes de noviembre. En el mes de diciembre de cómo estaban los estados de la copropiedad con respecto a la parte financiera, es importante aclarar que la información presentada es con base a todos los soportes que se encontraron físicos en la contabilidad, estos son totalmente tomados de la copropiedad; la dinámica de este informe se los hice con versión a lo que está en el sistema y de acuerdo a la presentación

para que ustedes tuvieran una realidad y tuvieran base de opinión. También los invito a tener una receptividad en los estados financieros porque me han comunicado por interno que personas que no tienen una objetividad hacen afirmaciones de que se ha perdido la plata, esto solamente lo puede divulgar un juez, ninguna persona como nosotros puede afirmar ciertas problemáticas que están haciendo internamente en el conjunto; debemos comenzar a cambiar esta mentalidad de leer los informes y cuando existan dudas asistir a la copropiedad a la oficina de administración; generalmente hay unos horarios, se crearon unos correos, a las personas que lo hicieron los felicito por estar pendiente de su conjunto, estos fueron aclarados.

La información lleva varios días en sus correos, el día jueves estuvimos en la oficina de administración todo el día para recibir atención y aclarar dudas y fueron muy pocos, ahí se nota que las personas no tienen dudas, que los que fueron eran los que tenían el inconformismo o la duda y fueron, ahí se evidencia que la información que recibieron la han tenido clara porque ese era el objetivo de que el día jueves tanto contable como revisoría fiscal estuviéramos disponibles todo el día para aclarar las dudas, para que esta asamblea se diera lo más transparente y rápida porque entiendo que este es un tiempo de todos, de sus familias y que lo dedican para poder conocer cómo se encuentra su copropiedad; quisiera preguntar ¿quiénes tienen dudas para aclararlas? Porque ya aquí ha sido socializado o si desean que lo explique uno a uno.

*Administrador:* Expliquémoslo uno a uno.

*Contadora:* En la primera fase ustedes van a encontrar el estado de situación financiera, estos se encuentran debidamente firmados en la oficina de administración con los libros de contabilidad y los estados financieros del sistema; el estado de situación financiera nos identifica lo que tenemos actualmente, lo que debemos y lo real, esto es la copropiedad; cuánto tenemos en las cuentas, por cobrar en cartera, qué debemos y el patrimonio que es lo que demuestra la diferencia entre el activo y el pasivo, esta es la situación financiera; más adelante vamos a encontrar por cada uno las notas respectivas de cada concepto. En la segunda pantalla vamos a encontrar el estado de resultados del conjunto que es la operatividad que tuvimos durante el año 2021 comparativo al año 2020, este comparativo nos permite ver qué se facturó, que ingresó a la copropiedad por

cuotas de administración e intereses y cómo se ejecutó el año que son todos los egresos y gastos de la copropiedad, acá también van a ver enumeradas las notas y vamos a proceder a verificar cada una de ellas. Hay una certificación que realizamos donde colocamos lo que se encuentra en los estados financieros y en la parte administrativa; esto también se encuentra firmado en la administración y aquí procedemos a ver las notas y revelaciones.

El efectivo y equivalente es el saldo que tenemos disponible tanto en caja, bancos y en el fondo de imprevistos. El fondo de imprevistos es una provisión que se hace del 1% que no se puede tocar sino hasta cuando hay algo fortuito que se debe coger para eso, generalmente eso se utiliza para siniestros por fenómenos naturales. En el banco en caja general teníamos \$174.257, en cuenta corriente que es donde ingresan nuestros recursos de administración \$55.820.563 y la cuenta del fondo de imprevistos por \$23.611.000; durante el año 2021 en lo que fue entre octubre y diciembre se colocó al día este fondo de imprevistos, quedando en su totalidad el fondo legalizado. Les hago una aclaración, hubo una falta de respeto, unas personas reportaron que estaban induciendo a la comunidad a decir que se están perdiendo los dineros, esto no es cierto, esta nota corresponde al comparativo del año 2020 y 2021 donde hicieron una serie de proyectos que fueron utilizados y por eso es que está la variación, la variación está por todos esos proyectos que ejecutaron durante el año 2021 en el primer semestre, esto lo ejecutó el anterior consejo y la anterior administración, en ningún momento se está diciendo que la plata se perdió, no, están en los proyectos, que si quieren saber por qué lo realizaron, la asamblea de copropiedad es la que debe decidir si requiere a esos consejeros y administrador y pedir una rendición de cuenta, esto no quiere decir que los están acusando de ladrones, es una rendición de cuentas donde ustedes piden y escuchan las versiones y no solamente de una parte, pero este consejo en ningún momento está diciendo que se perdió el dinero, solo que se ejecutaron unos proyectos. Como profesional quise dejar en claro esto porque estaban preguntando ¿qué se hizo la plata? Y como sugerencia se las ejecuté. La diferencia de elaboración de un año de 2020 y 2021, quedó menor valor porque en el año 2021 se ejecutaron esos proyectos que ustedes ven.

En la segunda página van a encontrar el extracto del banco, el saldo para que vean que lo que estamos informando es la realidad de lo que se encuentra en libros conciliados y en los extractos bancarios, acá les hago una introducción de cómo se fueron utilizando los recursos, ustedes pueden tener la claridad y la diferencia de qué se facturó, cómo fue y el comportamiento de los depósitos de la copropiedad y cómo fue gastado y les explico mes a mes en esta variación cómo fue la fluctuación de sus depósitos. La copropiedad tiene muy bajo recaudo con referencia a sus pasivos; recibimos estrictamente para pagar la ejecución del mes, no tenemos dineros para pedir o decir que necesitamos hacer proyectos en este momento, nuestro disponible no está para hacer nuevos proyectos, solamente para ejecutar la operatividad del conjunto, quedando así, hasta por debajo un poco para poderlas cumplir; si llegado el caso la copropiedad dice que se acabó y no tienen, todo está representado en la cartera; el disponible está muy bajo para cubrir la totalidad de sus pasivos, es tener un poco de conciencia que debemos cancelar las cuotas de administración y que la cuota de administración que tenemos en este momento no es suficiente para cumplir con todos los requisitos y la operatividad del conjunto.

Acá les explicó el flujo de caja, quiere decir qué tengo y cómo me puedo gastar el dinero; durante el mes de enero a marzo, la totalidad de los recursos fueron de \$165.237.537, acá les hice una descripción de cómo se fueron los dineros, así mismo una tabla comparativa de qué ingresó y el total de sus pagos. Acá también van a encontrar qué fue lo que pagaron, podemos observar que son los gastos de honorarios contables, financieros, energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, servicio de aseo, servicio de vigilancia, gastos de papelería, insumos de bioseguridad, los anticipos que realizaron en los proyectos, los pagos de los proyectos que realizaron, los gastos de asamblea, las compras de unas canecas, sillas, de un computador, de compras de diferentes conceptos y los pagos necesarios bancarios y pagos de retención; este en la primera fase está detallado cómo fue su recaudo y sus pagos; lo van a encontrar en la tabla de los gastos y al final. Todo lo que ustedes ven fueron los gastos en que incurrió la copropiedad durante ese periodo para llegar a diciembre con un saldo disponible de \$55.820.563, este es el disponible con el que contaba la copropiedad a corte del 31 de diciembre. Contamos con \$55.820.563 en el banco, en saldos y cuentas por pagar \$32.000.000, en reintegros de mudanza \$7.000.000 y el saldo de retención; realmente para el mes de enero solo

contábamos con un disponible de \$15.167.670 para poder hacer trabajos adicionales, más la cartera que en su momento se recaudó.

En cuentas por cobrar al saldo de diciembre del 2021 tenemos un saldo de una cartera por cobrar de \$146.660.937, para ser un conjunto tan nuevo tiene una cartera alta, en ese informe les quise mostrar cuánta cartera tenían mayor a 90 y 60 días; si vemos la cartera más alta es la de mayor a 90, en este informe van a encontrar el comparativo que les hice y lo que se encontraba en el sistema; entonces, van a encontrar una congruencia y una eficacia en la información de que lo que está en libros es lo que está en este informe. Les hago el comparativo de cómo fue la cartera disminuyendo o aumentando en cada periodo, si ustedes ven la cartera tuvo unas variaciones en los periodos de junio y julio donde bajó, vuelve y sube en septiembre, octubre y noviembre, pero en diciembre vuelve y baja; esto se debe a que en el momento en el que está la nueva administración ella hace unas brigadas de carteras entre el consejo, administración y revisoría fiscal, hicimos estrategias para que tuvieran mejor la información de cómo fue el envío de la facturación a los correos, se enviaron también todos los informes, se creó un correo de cartera donde recibimos durante todos estos periodos más de 600 correos de declaración de cartera, en el cual yo puedo decir que de las personas que enviaron sus correos han sido atendidas. Al corte del día de ayer, solo tuvimos y dejamos pendientes 5 correos, los demás correos están contestados, llevamos un histórico por cada apartamento de los correos que nos envían de cartera. Aquí pueden ver cómo mes a mes varió de acuerdo a sub edades de 30, 60 y más de 90 días. Acá está el correo donde nosotros estamos socializando todo lo que es referente a cartera, los correos que llegan de diferentes tipos, lo que hago es reenviárselo a administración; recuerden que la parte contable solamente hace esa aclaración de la cartera, los correos que llegan ahí se remiten a la administración.

Acá van a ver las partidas por identificar que existen, esto es algo muy importante, cuando se recibió la copropiedad nos encontramos que no había un histórico de partidas por identificar, en este momento podemos decir que desde que ingresamos estamos llevando un control detallado el cual se envía a la administración mes a mes para que ellos puedan socializarlo con la comunidad, y así mismo, envían sus soportes porque de

lo contrario no hay forma de cómo identificar esos pagos, ahí ustedes lo puede evidenciar, realmente es muy difícil porque si nosotros vemos ese número puede ser la cédula o el número de cuenta, dependiendo del banco, hay unos bancos que reportan cédula, hay otros que reportan número de cuenta; entonces, les pido que los pagos que realicen por medio de transferencia que no los realizan directamente al banco o PSE, por favor que nos los envíen al correo de cartera que igual nosotros estamos haciendo atención a los correos dependiendo cómo llegue, es importante que todos tengan claridad del proceso, los correos no se contestan a penas ustedes los envían, porque estos procesos contables tienen una particularidad que es que yo debo primero registrar movimientos y hasta que a mí el banco no me registre movimientos, yo no puedo verificar que ustedes lo que me estén enviando está correcto porque tengo que partir de la fiabilidad de la información que es uno de los principios contables, yo le debo dar primero el proceso de registrar y luego procedo a contestar; no todos los correos los puedo contestar con la misma agilidad, hay unos correos que necesitan que tengan un estudio más porque me envían problemas desde que existió, entonces uno tiene que entrar a revisar esa información y verificar si el soporte entregado de verdad no está; entonces, es un proceso y en cartera no tenemos tiempo de contestación como en un proceso administrativo, que ellos es más de ejecución, en cambio en la cartera es un proceso más de verificación de la información; entonces, nosotros tenemos que tomarnos el tiempo, hay unos que podemos contestar rápido como otros que no.

Al cierre del año pudimos ver que se disminuyó y se aclaró mucho la cartera y por eso ustedes ven que sus partidas por identificar que traían de años anteriores disminuyeron por toda la gestión que se ha hecho para poder aclarar y disminuir la cartera. Pueden encontrar que nuestra cartera está en mayo a \$1.000.000 y a \$3.000.000, esto quiere decir que tenemos un 78% de cartera, si vemos los que son menores de \$1.000.000 y de \$500.000 solo están el 21%, pero lo que es más preocupante son todas esas carteras; para recuperarlas hemos llamado a los propietarios, les hemos enviado las cuentas e invitado a que se acerquen a hacer cobros antes de ponerlos en procesos jurídicos y de juzgado, porque entendemos que tuvimos pandemia, pero creo que en este momento, y mi sugerencia como profesional, es que estos propietarios que tienen tanta deuda deben pasarlo a proceso jurídico porque ya se hizo toda la parte de invitación y conciliaciones

de forma voluntaria por la administración y sí hay resultados, pero no el resultado que queremos tener. Ustedes van a encontrar la tabla de acuerdo a las edades y los acuerdos que firmaron.

La otra nota son otros anticipos y cuentas por cobrar; si ustedes ven estos están detallados por terceros, son anticipos que realizaron del periodo de junio hacia atrás; entonces, está el señor Ramiro Rodríguez, la señora Aura Galeano, Vladimir Parra, Pacheco Palacios y Jaime Muñoz que es el único anticipo que está en proceso de ejecución que es lo que le anticiparon al señor que está realizando los bicicleteros y V&S conciliaciones que son \$132.000 y son los que están haciendo los procesos de conciliación con los proveedores. Hay otras cuentas por cobrar que vienen desde años anteriores, es el consorcio Zaragoza que se le están debiendo \$3.800.00 y Anaconda Moncada \$1.800.000, entonces a ella se le estaba adeudando un dinero, se cruzó y este es el saldo que ella tiene que llegar a legalizar, esto viene desde años anteriores, esto ya es un proceso que de mi sugerencia, verificando toda la información, no evidencio que tengan soportes o algo para entrar a cobrar esos dineros, pero están en la contabilidad como otras cuentas por cobrar y se los quise representar en este informe, lo podía haber ajustado y llevado a la pérdida de ejercicios, pero realmente quise que lo tuvieran y luego hacer los ajustes pertinentes, pero lo mejor es que conocieran todos estos anticipos; pueden ver en el cuadro de lo que está en la copropiedad.

Las cuentas por pagar se las quise dar detalladamente, tanto por terceros y a su vez por concepto. Hay un mantenimiento del señor Giower Armando, este señor aparece en una cuenta por pagar y en el gasto está ejecutado; en el mes de octubre el consejo de administración realizó una negociación para que él reintegrara los valores que ya se le dieron o los realizara, él dijo que iba a entregar los valores, pero a diciembre 31 no lo había hecho, no tuvo la voluntad, si ustedes ven en la nota está el documento que hicieron con la administración que estaba y el consejo de administración. La señora Ingrid Navarro Gómez en \$1.000.000, era la contadora que estaba, a ella le cancelaron a junio del 2021, ese era su saldo, pero como ella no hizo una entrega, el empalme y la información se encontraba atrasada, el consejo de administración decidió no cancelarle, a la fecha no he recibido ningún correo por parte de ella para que el consejo tome la



decisión de cancelar. El señor William Flores Parra, era el anterior administrador, está la cartera que tiene de \$2.000.000 la copropiedad con él, eso sí tiene cuenta de cobro con sus soportes, tiene el acta de entrega y es decisión de la asamblea y el consejo si le cancelan porque no le han cancelado sus honorarios, pero si están los soportes. Abel de Jesús Palacios, mantenimiento de cámaras, esto fue una ejecución que se hizo en diciembre en la cual se hicieron los pagos en cierre, este pago no pasó, por eso quedó en cuentas por cobrar, igual que al señor de mantenimientos de la bomba de \$601.240. El señor Miguel Ángel Molina tiene cuentas de cobro del mes de mayo y del mes de junio del 2021, son \$869.748, este pago no se realizó en su periodo porque no estaba la certificación bancaria, estaba la cuenta, el informe, pero no había enviado la cuenta bancaria y cuando fuimos a hacer los pagos no se tenía en donde, se le envió un correo para que enviara la documentación, pero a la fecha no le han cancelado ese valor; entonces, esto es de la administración, si proceden a cancelarlos o no, pero ya se cuenta con la documentación y la retención del mes de diciembre que se presenta en el mes de enero de \$677.000.

Cuando recibí la copropiedad no habían presentado las retenciones desde el mes de abril a la fecha, como sugerencia al consejo de administración y la administración, les sugerí que esto se debía presentar porque eran retenciones que ya se le habían presentado a los contratistas y no son dineros de nosotros. En la misma nota en el mes de diciembre procedimos a hacer las subsanaciones de todos los documentos de las retenciones, entonces, lo van a ver, está en la nota el documento y van a ver las retenciones; les hice el cuadro comparativo de qué valor fue a pagar por cada mes, se tuvo que pagar unas sanciones y unos intereses moratorios que los van a ver en los gastos de la copropiedad, pero a la fecha la copropiedad a diciembre 31 estábamos al día; les coloqué el pantallazo de los impuestos que se presentaron, de las declaraciones que después de mi ingreso, mes a mes, he procedido a informarle a la administración, ya se encuentra la retención, la proceden a firmar tanto revisoría fiscal como administración y a realizar el pago.

Están los egresos como se pagaron con su respectivo pago y los otros pasivos son los que les decía, lo que muy juiciosamente muchos propietarios y administradores pagan

en su administración. Estábamos en las cuotas de administración que muy comedidamente las personas responsables pueden hacer pago anticipadamente de su administración. Estos son los anticipos de mudanzas y obras que realizan las personas y que se deben proceder a reintegrar y abonarles a las cuotas de administración.

Las notas de los ingresos de la copropiedad lo van a ver en el estado de resultados, en la nota van a ver el comparativo mes a mes, cuánto se facturó durante el año y cuánto son los intereses moratorios. Quiero hacer énfasis, los intereses moratorios que están aquí corresponden a las personas que si se quedan un mes al cierre del periodo, eso genera un interés, la copropiedad no está haciendo cobros exagerados, está de acuerdo a la tarifa que publica mensualmente la superintendencia y eso está estipulado en la ley 675 y en órganos internacionales; entonces, estos cobros las personas deben ser conscientes que si queda un mes en mora, ya el mes siguiente le va a cobrar la tarifa; los intereses de mora se cobran del saldo que queda al mes anterior de administración, de acuerdo a la tarifa; la gente pregunta que por qué les cobran intereses si ya pagaron, ese es un caso independiente que se entra a revisar con el soporte, pero los intereses que se están generando es por el cobro de la cartera que tienen y el uso de visitantes.

Durante el año 2021 en el mes de mayo, junio y julio hicieron el cobro de visitantes, realmente esto es un cobro que no se volvió a generar, pero como sugerencia deben seguir aprobando este servicio, lo suspendieron, no soy quien ni tengo potestad de por qué lo quitaron, creo que esto es información de consejo o de administración; en este momento solo les informo que el dinero que recibieron fue considerable y sirvió para minimizar el impacto del déficit presupuestal que tuvo la copropiedad, los que hicieron esto buscaron un mecanismo para que la copropiedad tuviera ingresos, en este momento no se están haciendo cobros de parqueaderos de los que lo utilizan, pero es necesario que la copropiedad comience a tener recursos por quienes utilizan los parqueaderos porque las personas que lo parquean hacen deterioro a los parqueaderos, si hay un daño la copropiedad tiene que entrar a responder por el uso y el mantenimiento así que tienen que incurrir en mayor lavado, hacer pintura y demarcaciones, esto es un costo que ingresa en el presupuesto, pero que debe ser retribuido por las personas que lo utilizan y en las zonas cuando son visitantes es importante porque quien ingresa a la copropiedad

tiene un uso, es que no se está cobrando el parqueadero de visitantes, se está cobrando el uso de la zona común y muchas personas preguntaban que por qué lo estaban cobrando, que estaba fuera de la ley y no, está fuera de la ley es que estén cobrando parqueaderos como actividad económica, pero esta como es una copropiedad residencial, no tiene recursos, es sin ánimo de lucro y este es el mecanismo, están cobrando el uso de la zona común y se debe tener en cuenta que el cobro de parqueaderos y el cobro de visitantes se tiene en cuenta en estos presupuestos y en estas copropiedades porque ustedes tienen un déficit presupuestal alto en el cual deben buscar mecanismos para minimizar y tener más ingresos.

Está la tabla comparativa, se hicieron cobros de chips y los rendimientos; van a ver un aprovechamiento, el aprovechamiento ha sido la difusión y es por la falta de conocimiento de las cosas que dicen. La empresa de vigilancia en el 2021 realizó una reinversión, un aprovechamiento, esto está en la ejecución del año, ¿cómo hicieron tantos proyectos de mejora? Porque cuando una empresa de vigilancia realiza una reinversión al conjunto debe garantizarse que esos recursos van a ser destinados para el mejoramiento de la seguridad y el conjunto cumplió, lo utilizaron en el circuito de cámaras, rejas y todo esto, entonces ustedes lo ven interpuesto en el gasto del año, esto se absorbió en la ejecución del año, por eso no van a verlo; el dinero no ingresó a la copropiedad como tal, fue un descuento que se hizo en la factura y lo absorbió toda la ejecución y está dentro de todos los proyectos, todos los servicios que se hicieron durante el año 2021, no es que el consejo, administración y todos los que pertenecieron, desaparecieron ese dinero, debemos entender que estos aprovechamientos entran en el ingreso, pero fueron absorbidos en la operación y tenemos cómo se descontó, se descontaron \$7.000.000 en cada factura.

Los gastos los pueden tener claros las personas que lo leyeron y que tienen estos correos y este hábito de leer, de estar pendiente de la copropiedad y que no comen entero los murmullos y los malos hábitos; todo el mundo tiene el consejo de comenzar a hacer afirmaciones sin antes de ir a verificar o leer los informes que se envían mes a mes; entonces, en conceptos de honorarios está el pago de procesos jurídicos, de tutelas, el pago de servicios contables, honorarios de unos intereses que recalculó la anterior

administración para sus informes que presentaron en el año 2020 y los gastos de revisoría fiscal; en ese gasto de honorarios se hace el comparativo de lo que se gastaron el año pasado y lo que se gastaron este año.

En servicios de la póliza común se encuentra la póliza, está comparativa también, esta es para cualquier daño que se haga en la copropiedad, en las zonas comunes, no en el interior de los apartamentos, esto no cubre nada de eso, solamente daños; sé que hicieron varias reclamaciones en las cuales algunas de ellas las arregló la aseguradora y por eso no ven impacto en el gasto como tal, esa la tienen con la empresa Axa Colpatria.

En los servicios, ustedes van a encontrar qué tienen incluido, está el servicio de aseo, vigilancia, SISCO que es el programa contable que manejan, anualmente se tiene que pagar una renovación y se amplió para poder utilizar 2 personas al mismo tiempo, por eso hay un gasto en esto.

Los insumos de bioseguridad, el servicio de aseo, vigilancia, los servicios de energía, teléfono y gas, eso está aquí; tienen el comparativo del año 2020 y 2021, en esto la variación no depende de los servicios públicos, sino de lo que consuman y el servicio de vigilancia y aseo que son los costos que se llevan siempre el 70% del presupuesto de la copropiedad.

Encontramos los gastos legales que incurrieron para poder actualizar el sistema para eso se hizo una generación de certificados de libertad porque las personas no tienen la conciencia que deben mantener a la administración informada de las actualizaciones que hacen al interior de sus documentos legales de la copropiedad, es importante que cada vez que hagan una venta o una permuta, le informen a la administración para mantener el libro de propietarios actualizados, así que a esto incurrieron, lo realizaron para poder realizar la asamblea del año pasado, sus asambleas que hicieron ordinaria y extraordinarias.

Están los mantenimientos, aquí ustedes lo van a encontrar detallado, cómo fueron los gastos de mantenimiento, van a encontrar jardines, cubiertas, puertas, bombas, recargas, extintores, citofonía virtual, hidráulicas, de parqueadero, de guadañas, de

todas las herramientas que tienen; más allá están los gastos diversos, de elementos de cafetería y aseo, esto está cada uno con sus detalles y cómo se lo gastaron y si observamos en la tabla que está en la página 36, está el comparativo mes a mes. Yo quise darles en este informe los detalles para que conocieran mes a mes qué pasó con su copropiedad, en dónde se fue la plata, aquí está la realidad, ustedes tienen cómo verificar mes a mes durante el año 2021 en qué se gastó, ya entrar que si los proyectos o las cosas no se hicieron en debido proceso, eso ya es una parte administrativa y de consejo, yo como contadora les quiero decir lo que está ejecutado y la parte financiera, ya los problemas que sean internos y que tienen que llegar a evidenciar, es un proceso más allá, pero que no afecta la decisión y la información financiera, es importante que tengan ese panorama de cómo está.

Sus recursos en este momento no son suficientes, invito a la comunidad a tener conciencia que llevan más de 3 años sin aumentar la cuota de administración, lo que lleva a que tengan el resultado de un déficit presupuestal. Esto es lo que les puedo decir y los invito a que como copropietarios tengan conciencia; nosotros al cierre del año tuvimos un déficit de \$159.000.000 que se dio por todos los proyectos y gastos y que se lograron cumplir porque traían de años anteriores unas utilidades en las cuales no las ejecutaron en periodos anteriores, pero si las ejecutaron en el 2021 y son cada uno de esos proyectos. Invito a la comunidad a que cuando tengan dudas o algo, se dirijan a la administración respetuosamente y el equipo de trabajo.

Espero seguir con ustedes, di mi trabajo, aprendí con el equipo que me acompañó tanto del consejo, como todos los pude conocer y socializar en las reuniones. Invito a los consejos de administración a que tengan un poco más de compromiso en las asistencias de reuniones de estados financieros porque tuvo una falencia el conjunto en esas asistencias, no todos asistieron por diferentes cosas, pero si invito a los consejos de administración que tengan esa responsabilidad, a los que vienen que asistan, es una de las principales funciones como consejo de administración, a las administraciones que realmente los dejen trabajar, porque se evidencia que no hay formas a veces de trabajar, los pagos son demorados, tienen que esperar al consejo, me imagino que por la desconfianza.

Evidencio que no hay perdidas y está todo soportado, pero si es muy limitada la ejecución, los pagos los estamos haciendo pasando 15 días, 30 días después del cierre, cuando se deben cancelar al menos a los 5 primeros días, más a nosotros, la empresa de vigilancia, aseo, administración, contable y revisoría porque somos nosotros los que les estamos poniendo la cara a ustedes, prestando un servicio, haciendo el trabajo y esto es una recomendación; siempre hago la recomendación que se debe hacer dentro del mes para que al mes siguiente tengamos realidad de un flujo de caja de que tienen para hacer el informe. Por mi parte he hecho mi entrega mensual desde que me contrataron, como me contrataron de acuerdo a la propuesta, a la fecha la contabilidad a marzo se encuentra al día, también se encuentran los informes entregados al consejo a la administración y revisoría fiscal; esta falencia que traían que era falta de información financiera ha sido subsanada con esta administración, esta área contable y revisoría fiscal, se han entregado los informes pertinentes de acuerdo a la labor contratada.

*Presidenta:* Encuentro más de 7 personas en el chat que hablan sobre el tema del descuento, que no se evidencia el descuento por pagos anticipados, que se han hecho los pagos dentro de las fechas establecidas en reunión de asamblea y no se ha reflejado el descuento, esa es una situación que me gustaría que pudieras aclarar y en su momento la administración y el consejo nos dará la información o el revisor porque en lo personal hablé contigo en el transcurso de la semana porque tenía esa inquietud, que no veía reflejado el descuento por pronto pago que se aprobó en la asamblea del año pasado que fue del 5% para una persona que en el chat preguntó.

*Contadora:* Como tal de este concepto son pocos los que lo han hecho, como indica la señora, solamente he tenido 2 correos y una llamada telefónica sobre el tema, por lo cual procedí a hacer las lecturas de sus actas y ustedes no tienen aprobado el 5%, fue solo una propuesta que hicieron y como no fue aprobado su presupuesto no pueden aprobar el descuento; todo tiene una coherencia, si usted aprueba un descuento del 5%, tiene que aprobar el presupuesto, no pueden ir desligados porque se afecta su parte presupuestal; entonces, evidencio en las actas y esto fue tomado en casos de revisoría fiscal y administración que ustedes no tienen descuentos de 5% aprobado; si lo van a aprobar en esta asamblea tienen que aprobar el presupuesto si no la aprobación que

hacen del 5% les queda por debajo, porque no pueden hacer una ejecución sin tener un presupuesto aprobado, eso queda claro y creo que es importante que ustedes tengan claridad de sus procesos; para nosotros aprobar el 5% de descuento debe estar incluido en su presupuesto, quiere decir que este 5% disminuye el recaudo que están haciendo en su administración y ese 5% es un gasto, porque va a ser menos lo que va a ingresar y eso afecta la operatividad de sus gastos; si vamos a aumentar un 5% quiere decir que tengo que aumentar ese 5% a la cuota y descontárselo, porque muchas personas como no tienen fecha límite de pago., cómo van a decir que autorizan un 5% de pago sin tener clara la información de las fechas, no puede ser mayor a 10 días, porque se deben cancelar durante los 5 primeros días el servicio del agua, energía y contratos a los demás prestadores de servicios y tener en claro que hay otros gastos que van a ser de funcionamiento; entonces, eso no lo pueden aprobar si no aprueban el presupuesto; por esta razón en el año 2021 no se aplicó descuentos por pronto pago, porque ustedes no aprobaron su presupuesto y no está incluido en actas de asamblea.

*Presidenta:* Otra de las preguntas que veo repetida es la del pago de los honorarios de administración de enero a julio que se tiene un saldo pendiente y el cobro de parqueaderos para que si usted lo sabe nos lo comente o si no tiene respuestas esperaremos al administrador o al consejo para que nos digan el por qué no se realizó el cobro de parqueaderos, si se dejó establecido un reglamento de uso y se tenía aprobado un manual inicial donde se decían esas tarifas.

Alguien preguntaba por el tema de procedimientos de cartera y contratación, para que nos diga si los conoció, porque en años anteriores se habían dejado establecidos los procedimientos de cartera, el manejo que se le iba a dar a esos morosos, los tiempos en cuanto a administración, hasta qué edad de esa mora manejaba el administrador y a partir de ese momento empezaba el proceso jurídico con un abogado, pre jurídico inicialmente y posterior para quienes no cumplan en jurídico.

*Contadora:* En cuentas por pagar hay \$2.500.000, se lo deben al administrador anterior del periodo de julio, no se lo han cancelado, no es mi potestad, ustedes lo deben informar, yo solamente informo que está la documentación, está su cuenta de cobro, seguridad social y el acta donde el hizo su entrega, ya que no le hayan cancelado, eso lo aclara la

parte de consejo y administración; la administración cancela, si él considera y está la documentación necesaria él lo realiza como ejecutor, pero hay una parte en el orden gerencial y es el consejo y esto es potestativo de ellos.

Lo otro es que decían que si conocía el proceso legal de cartera, como les digo, yo les plasmo lo que está en ejecución y cómo se hizo durante el año, lo que hizo don Juan Camilo de hacer cobros y agotar todas las instancias, que no lo hayan hecho antes no sé, porque ustedes han tenido unos inconvenientes, unos cambios de administración y esto afecta la operatividad; cuando hay cambios de administradores no se pueden ejecutar y dar continuidad a estas cosas. Don Juan Camilo lo primero que hizo cuando inició fue atacar carteras de ser llamadas, y el proceso está ahí, de ahora en adelante es llegar a partir del 2022 a hacer todo este proceso de cartera por edad, de cuándo lo mandan a cobro jurídico y demás. Como sugerencia les digo que atacar a esa cartera que está en el 78% de morosos, que sí, se ha atacado porque se han firmado acuerdos, pero este es un proceso que se viene durante el año 2022, durante el 2021 no lo pudimos ejecutar de acuerdo a la política que tienen.

La otra pregunta era sobre el cobro de los parqueaderos; yo desde que lo vi, fue cuando se volvió a hacer el cobro de parqueaderos porque en el presupuesto no lo aprobaron, el consejo de administración aunque esto está potestativo, el cobro de administración de los parqueaderos lo puede poner el consejo, pero ellos en toda la problemática suspendieron estos cobros porque en realidad hay 5 o 10 personas que cualquier actividad de cambio en ese mando que tienen, dicen que ningún consejo les sirve, pero no se dan cuenta que todos los consejos tienen una responsabilidad alta y es a honorem; hay personas en su interior que dicen que un consejo es malo; entonces, en este momento tengo entendido que unas personas decían que no se debía cobrar porque estaba fuera de la ley, ellos por subsanar eso dejaron de cobrar el cobro de parqueadero de visitantes, el cobro de parqueadero de los que usan en este momento, pero lo residencial se lo colocaron a la asamblea, entonces, esto queda a potestad y aprobación de la asamblea y así con las personas que estén inconformes deben quejarse con más de 524 personas y ya queda potestativo desde el presupuesto; por eso los presupuestos que se socializaron ustedes pueden evidenciar que hay un cobro de parqueadero de los



que están asignados para uso residencial; no encuentran en el presupuesto el de visitantes porque este es potestativo del consejo o si la asamblea lo aprueba, pero como es un recurso que no es fijo, no se debe colocar en el presupuesto; solo se deben colocar los ingresos fijos.

*Vanessa Barrera (11-303):* Entiendo y he leído los estados financieros que la contadora ha dado; sin embargo, tengo inquietudes, no hay respuesta rápida y continúa sobre los correos que se envían, tanto de administración como a cartera. No entiendo el tema de que se envía mes a mes un estado financiero, porque a mí nunca me ha llegado y las veces que he solicitado información se demoran 2 meses en responder, entiendo el flujo, pero aun así todos debemos tener una respuesta.

Si desde hace 3 años venimos presentando cartera en mora ¿cómo va a ser posible que a 2021 tengamos una cartera 3 veces más grande y no tengamos una respuesta ecuánime? No, yo era cartera morosa y pago el 28 de cada mes adelantado siempre, ¿cómo es posible que a los demás no les cobren? ¿No tienen los correos, no hay una actualización de base de datos, dónde está la actualización de base de datos de las personas que ingresan al conjunto? Los propietarios deben tener siempre algo, si tienen tanta información ¿por qué no tienen una cartera bien alimentada? Además, ¿cómo va a ser posible que los parqueaderos que se cobraron en 2021 no sean un ingreso fijo? Si uno suma todos los ingresos y todo el monto que hubo en parqueaderos debe ser contado como ingreso fijo.

*Contadora:* Aclaro a la señora y colega. Los correos se contestan, como expliqué, hice claro el proceso de cómo se contestan los correos; por parte de cartera tengo la actividad y siempre los escribo en el informe, se contestan cada uno de los correos y antes de facturar el cierre, envío el pantallazo de que no me queda ningún correo pendiente y envío el historial de los correos. Si de pronto las personas cuando tienen un problema se dirigen a la administración, buscan mecanismos, igual no quiero decir que de pronto la señora si tuvo, pero le digo que la demora en la cartera es de acuerdo al proceso; sobre la cartera deben entender que este proceso de administración se recibió, lo que hayan hecho durante años anteriores si no lo han realizado, yo lo que cumplí fue informarle a la administración y a esta asamblea cómo se encuentran; recordemos que esta

administración está reciente al igual que el área contable, lo que hicimos fue hacer una depuración de todo el año para poder llegar a esta información.

Sobre los gastos, es importante tener en propiedad horizontal los conceptos claros, en propiedad horizontal lo que se presupuesta son los costos fijos, por eso es tan importante que cobren los parqueaderos de uso residencial, los de visitantes no se presupuestan porque solo se da la tarifa que se va a cobrar, porque puede que en un mes ingresen 3 carros y puede que el otro ingrese 10, es tener claridad de la información a la comunidad porque se puede inducir al error.

Esto es lo que quiero en la asamblea que cada uno tenga cada concepto y no caigan en errores, porque son graves para ustedes. Les repito que la cartera durante el año que ingresó don Juan Camilo en el mes de diciembre, anterior a eso estaba el señor Diego el cual lo apoyó del mes de agosto a noviembre, él lo que hizo fue toda la parte operativa, era un tiempo pequeño para poder mostrar resultados de cartera, por eso la administración cuando ingresó lo primero que me exigió a mí fue la entrega y los informes que yo les indico que se entregaron y están en la administración, y el consejo de administración tiene el registro de que fue enviado; si no lo recibieron o algo por favor, la invitación como responsables es que actualicen sus datos en administración para que les llegue; si ustedes evidencian que no les ha llegado aún información, se acercan a ellos, verifican los correos, la dirección y el número de celular. Yo siempre he sido participe de que es importante crear un grupo informativo donde no se participe, solo la administración envíe, donde se hace por torre, solamente para que la administración envíe información, porque cuando los grupos son abiertos las personas se dedican a difamar, dañar y demás; entonces, esta es la invitación que les hago para que comiencen a cambiar hábitos y tengan información asertiva y también exijan, si ustedes ven que no están teniendo claridad, acérquense a la administración; ahora tengo entendido que hay unos horarios, siempre hay una persona, por el área financiera siempre estamos ahí, hay una persona, hay un horario publicado donde los días jueves está la parte contable y se ha llevado el récord de los que llegan de manera presencial y están ahí y tengo de manera virtual a los que les he dado información, están los correos, está todo; es mejor declarar desde un principio cuáles son los mecanismos de trabajo.

*Marcela Moya (15-504):* Hago intervención referente a la presidencia que se está manejando en este momento, como algunas personas opinamos, si vamos a hacer intervención que sea mediante levantar la mano y no como lo está realizando la presidenta que se adelanta a las preguntas, sino que todos tengamos la oportunidad de participar. La contadora está haciendo aclaraciones y sugerencias, no sé si sea lo correcto por parte de la administración, sé que hay temas que conciernen a temas contables y que le infieren a ella, pero hay otras que no, se habla del tema de parqueaderos, deudores morosos y demás, por eso hago la aclaración, porque esa parte la debe manejar el administrador para dar solución al cobro de parqueaderos y demás, para ser claro, porque se ve una cartera alta y yo fui una de las personas morosas y estoy al día, creo que todos podemos hacer algo para que esa cartera minimice y no se hagan cobros de parqueaderos, no sé cómo está el tema de los cobros a residentes y visitantes, no sé si eso se está realizado contablemente, pero no me parecería.

*Contadora:* En el proceso de cobro de visitantes sí hay un ingreso y fue el que les soporté que está en los estados financieros de \$5.000.000 que están en el periodo de mayo, junio y julio con la anterior administración, donde hicieron el cobro de parqueadero de visitantes; las sugerencias que estoy dando es de la parte financiera, lo que les plasmo es la parte financiera y del proceso financiero y operativo, no he dado ninguna información, por eso le di la palabra al señor Juan Camilo y el aclaró que la parte que él ha realizado de toda la gestión de cartera, él la va a realizar en su informe.

*Margarita Cohen (14-302):* La empresa de aseo nos dio una partida de \$21.000.000 para la cerca viva, en la cual se hizo una encuesta y no la colocaron, no veo que eso esté en el rubro de aprovechamientos ¿en dónde podemos ver eso?

*Contadora:* Creo que están confundidos, la única empresa que hizo reinversión en los contratos fue la de vigilancia que está en aprovechamientos, en el cual les informé que se hicieron descuentos de \$7.000.000, eso lo encuentran en aprovechamientos y es la empresa de vigilancia, ese gasto está incluido en los ingresos y fue absorbido con toda la ejecución que hicieron durante el año 2021, ahí van a ver que eso lo absorbió todo, igual ese es el debido proceso y es importante que tengan en cuenta que los aprovechamientos que hacen las empresas de vigilancia deben ser utilizados para el

mejoramiento del sistema de seguridad, pueden utilizarlos en rejas, cámaras, citófonos, cosas que mejoren el sistema de seguridad; la empresa de aseo no hizo aprovechamientos.

*Carolina Medina (7-504):* Me siento preocupada con el tema de la cartera; no estoy de acuerdo en el cobro de parqueaderos a los visitantes, me parece que en cambio de preocuparnos en montar negocio con el tema de los parqueaderos, debemos concentrarnos en el cobro de cartera, como propietaria veo como una opción para manejar y casi que obligar a los propietarios a ponerse al día, el único apalancamiento que tenemos es el tema de parqueaderos, cuando un cliente no tenga derecho después de 90 o 60 días a parquear su carro y le toque salir a pagar un parqueadero de manera privada va a ver la prioridad y se va a interesar en ponerse al día con administración, es la única manera y estoy convencida de que no podemos seguir premiando al mal pagador, en algo tenemos que como conjunto verle afectado a ese mal pagador y es con el tema del parqueadero.

*Contadora:* Estoy de acuerdo con usted, pero es importante aclarar que para la asignación de parqueaderos solo se le asignan a las personas que van al día, cada vez que van a hacer la asignación de parqueaderos; en este caso hay uno que le tocó a don Juan Camilo, hay otro que le tocó al consejo y a la anterior administración, en ese empalme ellos no tenían una cartera depurada, por eso no pudieron hacer el parqueadero en las fechas propuestas, les tocó esperar mientras yo hacía una depuración, cuando ya les tuve la cartera, se le entregó al consejo y administración para que pudiera asignar los parqueaderos, esa opción la están llevando a cabo porque ellos siempre me piden, cuando hay una persona que en el listado que les entrego aparece en mora, es en el caso que se entra a revisar, se le envía a la persona, ellos nos envían soportes, si evidentemente se identifica que está a paz y salvo, se le asigna.

*Carolina Medina:* Yo pago de manera anticipada, en enero pago el primer semestre del año y lo mismo en mitad de año; yo no tengo parqueadero y pago semestre anticipado y si casi el 70% de la cartera está morosa ¿cómo así que tienen derecho a parqueadero? Y todos los parqueaderos están llenos, no deberían parquear.

*Contadora:* Ya te tienes que dirigir a la administración, yo te estoy dando la aclaración de cuál es el proceso, que no te asignaron a ti, no te lo puedo aclarar porque no sé qué proceso interno hacen, lo que tengo claro es que se le asigna al que está paz y salvo, ya que tú no tengas es un proceso interno y lo puedes hablar en administración, no en este espacio.

*Sandra Rubio (10-203):* Tengo una serie de dudas respecto a lo que usted nos envió. Estuve indagando en automatización del sistema vehicular \$57.000.000, usted colocó este cuadro ahí, pero es muy confuso porque no se sabe si son contratos, el valor total del contrato o debería estar estipulado, cuál fue el anticipo que se les dio y qué quedó restante para terminar estos trabajos y si están en desarrollo, por eso creo que este cuadro, el de la página 5, nota 1 efectivo equivalente dice \$51.647.500, hasta lo que tengo entendido y que pregunté, me verifican que es un contrato de \$36.400.000; entonces no entiendo, si se suponía que este año se debían ejecutar 3 contratos, bicicleteros que hasta ahora empezaron, de un señor Ramiro que nunca lo dejaron trabajar, no sé por qué si ya se le hizo un anticipo y al señor del problema del seguro, se le hizo el anticipo que ya debería devolver, creo que es el de cerca eléctrica perimetral, este de \$17.500 es el saldo del contrato y la automatización vehicular por \$51.000.000; este valor no corresponde con lo que a mí me dijeron que era un contrato de \$34.000.000, aquí deberían aparecer los saldos y como usted maneja la parte contable no nos va a decir por qué no se ejecutó.

Tengo en la página 37 depreciaciones en enero, dice \$53.915.000 con respecto a febrero, marzo y abril, que se mueve en tres \$1.900.000 y \$3.000.000, si estas depreciaciones son por equipos de cómputo, porque no sé qué más se deprecie aquí, el equipo de cómputo no tiene una depreciación tan alta, quiero que me explique esos \$53.000.000.

Veo que se aprobó también \$2.500.000 en asamblea para administrador, no sé por qué le están pagando \$2.300.000, esos \$200.000 dónde quedan.

Respecto a parqueaderos, aquí tenemos un desorden en parqueaderos, en el 2019 no se iba a hacer cobros de parqueaderos porque no se podía, no entendemos todavía por

qué el cobro de parqueaderos, yo podría pagar mi parqueadero, pero no hay proyectos para el parqueadero.

*Contadora:* Lo que está en la hoja número 5 fue lo que ejecutaron en esos proyectos, sobre el valor de los contratos que indica que está por menor valor no se lo puedo decir porque yo les doy lo que ejecutaron durante ese periodo y que se pasó y se gastó. Que el señor Ramiro no terminó, no le puedo decir por qué no lo terminó, pero él en la parte de anticipo tiene un saldo que está pendiente para que el señor reintegre o termine su trabajo, es lo que les puedo explicar.

En depreciación habían unos activos que ustedes no tenían, que tenían y que tenía que cumplir por norma la depreciación porque en copropiedad horizontal no existen activos fijos en la parte financiera bajo normas internacionales y eso lo tienen ustedes en la política, porque los activos que tiene la copropiedad no generan ingresos; un activo es algo que al momento de adquirir nos va a generar un ingreso, por ejemplo un inventario, unas maquinarias, que al momento de vender me va a retribuir, el conjunto no puede vender nada, solamente es de los ingresos de la copropiedad, ese es el concepto de la página 53.

Las políticas contables que yo he llevado, que hicieron en el año 2019 y las socializaron en el año 2020 y 2021, entonces está plasmado, eso fue lo que les cumplí, se los realicé, esos ajustes ya están realizados en el periodo correspondiente para que tengan claridad sobre eso y sobre el proyecto que están en la página 5 que les indico, esa es la aclaración de por qué ustedes tenían un disponible de \$200.000.000, cuando el saldo que ustedes tenían en el 2020 era de \$209.515.000; si nosotros cogemos el restante de ese dinero, las cuentas por pagar que tenían en ese periodo se las restan, le restan el fondo de imprevistos, lo que tienen en el pasivo de mudanzas, eso les da un menor valor y lo que invirtieron es la diferencia que ven en los proyectos que les relaciono, no es confuso es de interpretación, porque la nota es clara. En el año existe una variación porque ustedes realizaron esos proyectos de sistema vehicular y dotación, si las personas que tienen dudas quieren ir a ver un auxiliar de esa cuenta yo les muestro, les puedo enviar el auxiliar de esa, ahí están los documentos y está todo, pero ese espacio se dio el día jueves y toda la semana que se envió cuando ustedes saben que tienen derecho a

inspeccionar durante y antes de la asamblea, en el cual las personas fueron pocas las que se acercaron. Felicito a los que están pendientes y también a las que tienen acá dudas porque esto permite que todos tengan dudas resueltas.

*Administrador:* Los estados financieros son firmados por el entonces representante legal que es el señor Carlos Garzón y la contadora, toda vez de que yo llegué el 22 de diciembre y la ley no me obliga, porque dice que debo estar por lo menos 10 días, y hay 7 días desde mi nombramiento y por eso los estados financieros aparecen a nombre del señor Carlos y no de Juan Camilo Camacho

*Presidenta:* ¿Ya están firmados?

*Administrador:* Si señora.

*Contadora:* Si señora, están en la oficina de administración.

*Resultados de la votación:* Aprobación de los estados financieros comparativo 2020-2021.



## APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVO 2020 - 2021

SI



NO

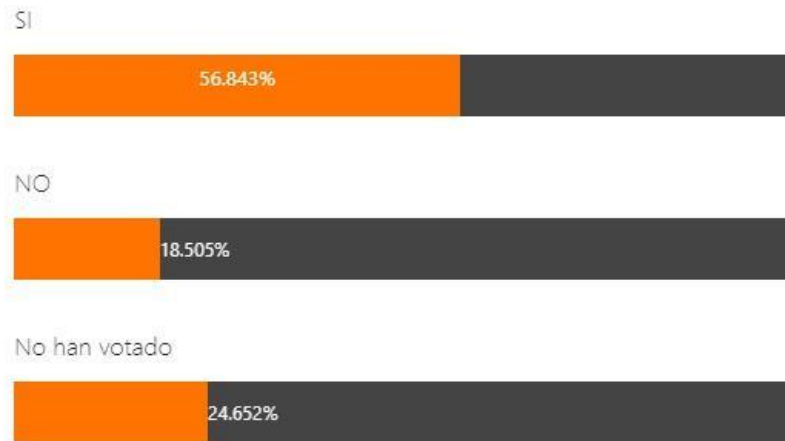


No han votado





## APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVO 2020 - 2021



- Si: 56.843% con 239 unidades.
- No: 18.505% con 77 unidades.
- Pendiente por votar: 24.652% con 105 unidades.

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

### 6. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.

Los postulados son:

- José Montaña (2-104).
- Helmin Moreno (1-101).
- Johana Moreno (23-404).

*Resultados de la votación: Aprobación de la comisión verificadora del acta.*

**(PENDIENTE GRAFICO)**

- Si: 62.162%
- No: 5.796%



- *Pendiente por votar: 32.042%*

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

*El quórum total en el momento de la votación es de 79.89%.*

## **7. INFORME DE GESTIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN AÑO 2021.**

*Carlos Garzón (3-202):* El 26 de agosto nosotros gestionamos para hacer la solicitud de una licencia multiusuario para el proceso contable; la razón es porque a esa fecha el conjunto residencial tiene solamente dos equipos en la administración, pero el sistema contable SISCO estaba solamente configurado en uno de ellos; entonces, solamente se contaba con una licencia y como lo saben era importante poner al día el tema de contabilidad; entonces, por esa razón se gestionó con SISCO para hacer la compra de la licencia multiusuario.

El 22 de septiembre se hizo gestión para el tema de compra de luminarias, para este proceso se tuvo en cuenta los proveedores que se mencionan, los productos que se tuvieron en cuenta para la evaluación son los mostrados, se hizo una simulación de compra de 30 productos y estos fueron los totales sobre la compra de los productos que se hizo y están los precios por producto, estos precios que mencionamos son precios antes de IVA; entonces, como observaciones, se tiene que el proveedor Diselin no ofreció garantía, que GM Iluminaciones ofreció 2 años de garantía, que Mareruales para la Infraestructura Eléctrica en la cotización no hizo referencia a garantía, Nacional de Eléctricos indica que no acepta devoluciones después de 30 días y Eléctrica SAS ofrece 3 años de garantía. Posteriormente, mediante el proceso de evaluación se hace la compra de las luminarias para exteriores e interiores de torres al proveedor Eléctrica SAS.

El 22 de septiembre viene el tema de recarga y compra de extintores; entonces, para este proceso se tienen los siguientes proveedores: Seguridad Ive, Cammel y extintores Foamérica, se tienen los diferentes productos que se evaluaron en su momento y de

acuerdo al proceso de evaluación que se desarrolló, se le dio la opción de trabajo al proveedor Cammel, este proceso quedó en acta también.

El 22 de septiembre se trabajó en el tema de fumigación y control de roedores, aquí se tuvieron en cuenta los siguientes proveedores: Colombiana de Fumigaciones, S&MA y Samplag, están los productos a los cuales se les hizo seguimiento, son precios que antes de IVA y de acuerdo al resultado de la evaluación, se gestionó el proceso con el proveedor Samplag, este proceso también quedó en acta.

El 23 de septiembre del 2021, se hizo gestión para la contratación del servicio, para cubrir la necesidad del servicio de contabilidad, como previamente se les había mencionado, se hizo la contratación de la señora Marcela Chamorro.

El 27 de septiembre se estableció el procedimiento para uso de orden de compra en las diferentes actividades de compra que tenga la copropiedad, está el formato que se ve en este momento en el informe.

El 1 de octubre del 2021, se hizo la propuesta de un manual de contratación para conjunto residencial Tarento, lo que se busca con esta propuesta es tener un documento que esté conforme a la constitución, a los principios de ley y que estén amparados bajo el marco de la ley 675, con el objeto de que todo lo que se compre en el conjunto residencial esté alineado a un proceso en el que se puede hacer la selección, evaluación y si es posible hacer reevaluación de proveedores.

El 7 de octubre por incumplimiento, se inicia un debido proceso con citación de proveedores a la propiedad, en el que participa el señor Ramiro Rodríguez y Giower Ramos para hacer una recuperación de dineros; con el señor Giower Ramos se hizo un anticipo de \$21.840.000 y se firmó un contrato de \$36.400.000 de una puerta vehicular; es importante recordar que en su momento la asamblea aprobó el proyecto de acatar funciones. Cuando quisimos hacer la recuperación de ese dinero, acudimos a la póliza que el proveedor había presentado, pero si lo recuerdan, nosotros les indicamos que cuando se hizo esa gestión, la compañía de seguros del estado dijo que no se podía hacer recuperación de ese dinero porque la póliza aportada no correspondía a ninguno de los contratos que maneja seguros del estado. También con el señor Giower Ramos,

con él se gestionó el tema de la cerca eléctrica, el contrato fue un contrato de \$17.500.000, pero en su momento lo que había aprobado la asamblea era un proyecto de \$9.000.000, al revisar esta póliza tampoco correspondía a ningún contrato de seguros con seguros del estado; entonces, por esa razón no se puede hacer ninguna gestión para temas de garantía.

Con el señor Ramiro Rodríguez Bello, pasa que él tenía dos contratos, uno por \$5.500.000 para hacer la intervención de 6 apartamentos con un costo promedio de \$916.617 y otro por \$12.000.000 para intervenir 12 apartamentos, con un costo promedio de \$1.000.000, es importante tener en cuenta que estos proveedores fueron citados y que en su momento el revisor fiscal cuando hizo la revisión de contratos y la situación de proveedores, hizo citación, pero no se presentaron.

Cuando digo que iniciamos el debido proceso, lo primero que uno tiene que hacer es llamar al proveedor, que venga y exponga la situación para dar inicio a la recuperación de los dineros; en el caso del señor Giower Ramos se generó un acta en la que él se comprometía a hacer devolución del dinero porque él reconoce que la póliza que pasó, no corresponde a ningún seguro del estado y en el acuerdo que él hizo inicialmente, él dijo que iba a hacer devolución del dinero, desde el primero de noviembre a la fecha, no se ha dado cumplimiento a ese compromiso que él generó.

En lo que respecta al señor Rodríguez Bello, también se le citó para que viniera y nos explicara, que nos diera alcance de los contratos que iba a hacer, a nosotros se nos hizo costoso el tema de la intervención que iba a hacer y lo sabemos porque nosotros tuvimos que hacer un proceso alterno para determinar si el valor que nos estaba cobrando correspondía con lo que hay que hacer, encontramos unas diferencias importantes, cuando lo citamos a él queríamos que abriéramos costos, cuál era el valor del material y de la mano de obra y la intención era hacer otro sí para tratar de negociar el tema de la mano de obra y que el conjunto residencial realizara la compra de materiales porque nos dimos cuenta que había una oportunidad de mejora en cuanto al costo, lastimosamente perdimos contacto con él y a la fecha no ha sido posible contactarlo. Este es el primer proceso de lo que tenemos que hacer, en el informe que sigue damos extensión a cuáles

son las acciones que se tomaron de cara a darle continuidad a la recuperación de este dinero, específicamente lo que tiene que ver con el señor Ramos Giower.

Tuvimos la oportunidad de trabajar en el proceso de conciliación para entrega de zonas comunes con la constructora; es importante recordar que el tema de zonas comunes fue realizado por el consorcio el 4 de agosto del 2017, es importante tener presente que a agosto del 2021 el conjunto residencial no había aceptado la entrega formal de zonas comunes, a pesar de que la constructora en diferentes oportunidades enviaron comunicados para que lo hiciéramos; también es importante aclarar que en el año 2021 ya como la recepción de entregas comunes no se hizo a tiempo, hay muchas cosas que habían perdido garantía y es deber de la copropiedad asumir el mantenimiento de diferentes situaciones; este proceso lo iniciamos el 23 de agosto del 2021 y se finaliza el 2 de diciembre de acuerdo al acta 25855562 del 2021.

Se hizo la gestión del lavado de tanques, se hizo por fases, el número 1 que es el que está frente a las torres 23 y 22 se hizo el 7 de diciembre y el número 2 que es el que está detrás de las torres número 12 y 11 se hizo el 12 de enero del 2022; en este costo no se tomaron los recursos de la copropiedad, lo que se hizo fue que nos apoyamos con el proveedor Glass Aseo para que esta actividad se realizara por medio de ellos.

El 9 de diciembre se hizo la gestión para el mantenimiento de las motos bombas, antes de la fecha, si lo recuerdan, tuvimos diferentes situaciones con las motos bombas porque no se había tenido la oportunidad de hacer mantenimiento preventivo ni correctivo y aquí ya se hizo la gestión, eso fue informado a la comunidad con el comunicado número 21.

El 9 de diciembre también se hizo gestión de aprobación para el ingreso de domiciliarios, básicamente dentro de las observaciones que se tuvieron en cuenta para que se pudiese permitir esto, es que el domiciliario debe venir con un documento de identificación y con foto, el domiciliario tiene que tener claro el número de apartamento y torre al que va a realizar la entrega, el propietario residente debería dar autorización de ingreso porque de lo contrario no se puede permitir el ingreso del domiciliario y el domiciliario se debe colocar un chaleco para distinguir que es una persona externa y esta es una gestión que se hace en recepción con los vigilantes; ahí se aclaró en el comunicado que no se iba a dar ingreso a ningún domiciliario que no cumpliera con el protocolo mencionado.

El 17 de diciembre se coordinó limpieza del segundo shut, esto se le informó a la copropiedad con el comunicado número 20; entonces, si lo recuerdan, este espacio estaba ocupado por cosas que no corresponden, se envió un comunicado a la copropiedad y se dio un tiempo prudencial para que las bicicletas que estaban en este espacio fueran reclamadas por la copropiedad y pasado ese espacio, si no eran reclamadas esas bicicletas se iban a dar en donación a Crank Ladies, que es una fundación sin ánimo de lucro que se encarga de hacer recuperación a este tipo de productos para regalarlas a niños de escasos recursos; esto se hizo en la comunidad de Guasca.

El 27 de diciembre se hizo la consecución de dos contenedores en consignación con la empresa Trash Global, son contenedores que llegan en consignación, no generan costo para la copropiedad y se hizo con el objeto de empezar a trabajar en un problema del manejo de basuras.

El 22 de diciembre se hizo la contratación para cubrir la necesidad del servicio de administración y se hizo la contratación del señor Juan Camacho.

El 27 de diciembre de inicia contacto con la empresa Trash Global, que es una empresa particular que se encarga de hacer gestión para la recolección de residuos, estamos contactándolos a ellos, debido a que nosotros tenemos una problemática porque la empresa que hace la recolección de residuos en el conjunto residencial, es la empresa pública Servicios de Madrid, esta empresa tiene una frecuencia de recolección de 3 días y esta frecuencia para un conjunto tan grande no es la adecuada; dentro del plan de trabajo que estructuramos para ver qué manejo se le da a este problema, nosotros hicimos la consulta; estamos en un grupo de administradores y de consejo de la zona, expusimos la problemática que tenemos en Tarento, preguntamos si en alguna oportunidad a ellos les había sucedido lo mismo y la respuesta fue que ellos para mitigar este problema lo que hicieron fue contratar a Trash Global, entonces ya se hizo el acercamiento, ya Trash Global sabe cuál es la problemática, ellos ya pasaron una propuesta para dar solución a diferentes situaciones que se presentan en Tarento y la idea para darle continuación a este proceso que es algo que más adelante va a explicar el administrador, es que eso se va a manejar por intermedio de una asamblea escrita, es

importante manejarlo así porque es importante contar con la aprobación de la asamblea y se debe contar con esta aprobación porque Trash Global debe presentar este documento al ente público para explicar por qué se finaliza la continuidad del servicio con Empresas Públicas de Madrid y por qué se va a dar inicio de trabajo con la empresa Trash Global.

Queremos presentar una idea de cómo llegan los correos al grupo de consejo Tarento, cuáles son las variables que se analizan, qué se evalúan. En el periodo se recibieron 1.778 correos, se clasifican y se atienden con las áreas correspondientes, aquí como en cualquier proceso hay una oportunidad de mejora porque constantemente son diferentes las solicitudes y situaciones que van llegando; de los 1.778 hay cosas que están asociadas a residentes, 277 a situaciones de contabilidad, 245 confirmaciones de lectura, 162 a temas de parqueadero, luego cosas relacionadas con temas del consejo, administración, candidatos de administración, temas de conciliación, etc. Quisimos traer a colación esto, porque esto puede servirle a futuro al proceso de administración, como al nuevo proceso que inicie trabajo de consejo en Tarento para que tengan la oportunidad de ver en qué aspectos hay que empezar a trabajar en la copropiedad.

*Sandra Rubio:* Quiero hacerle un comentario a don Carlos, me parece que este fue un informe más administrativo y si fue administrativo porque veo que son gestiones que tiene que hacer el administrador como los descargos que se le deben hacer a las personas por los contratos, lo de las pólizas, las gestiones de basura, todo eso lo tiene que hacer el administrador y si fue como administrador la intervención, perfecto, porque usted estuvo 5 meses administrando el conjunto, pero no veo el informe del consejo que fue por el cual aprobamos.

La empresa de seguridad; hay un desconcierto con la empresa, ¿por qué sacaron la empresa anterior? ¿cuáles fueron los incumplimientos si el problema lo tenemos acá? Yo hablé con usted y le dije que el señor Leonardo, jefe de operaciones de Tecnocol, me dijo que el desorden lo tenemos nosotros acá, no ellos; no hay reuniones de seguridad, lo tenía que hacer el administrador, aquí abren el baúl una vez, otra vez no lo piden.

El tema de basuras es terrible, no hay una socialización y un trabajo duro con el comité de convivencia, de acuerdo a los puntajes que hay acá ¿para qué hacen puntajes? ¿para

qué se ponen a hacer una serie de ítems, si el puntaje de San Martín era de 82 y el puntaje de UYAN era 90? Eso no tiene ninguna coherencia, cuando uno licita, licita al 100% no al 82% o al 50%, me parece que hay una incoherencia y no debimos haber cambiado la empresa de seguridad, esto debió haberse sometido a una asamblea y muchas más incoherencias respecto.

Todo lo que se ha vivido en el proceso de zonas comunes, que usted como representante legal debía estar junto con Urbana y con el otro consejo que estuvo participando casi 2 años en ese proceso de la mano los 3, recibiendo zonas comunes, pero acá no hubo un empalme y tenemos que hacer las cosas bien con un empalme del consejo que va saliendo y con el que entra.

*Carlos Garzón:* El informe que se presenta se compartió con los integrantes de consejo y consideramos que esta era la forma idónea para hacer la presentación de las actividades que se hicieron; puede que suene un poco administrativo, pero fueron cosas que se hicieron con el consejo.

En relación al tema de Tecnocol, esta es una empresa a la que nosotros en diferentes ocasiones le enviamos comunicados y está en los correos, indicando temas relacionados con protocolos de seguridad, pero los expertos en seguridad son ellos, este tipo de iniciativa no debe venir de parte de nosotros, sino de parte de ellos y si ustedes tuvieron la oportunidad de notarlo, pasaba que nosotros enviábamos los comunicados en el que indicábamos instrucciones, lo hacían por 2 o 3 días y después se les olvidaba. Tengan presente que muchas personas de la copropiedad empezaban a quejarse de esa situación y decían que la empresa hacía las cosas mal; por otro lado, la empresa de seguridad debe garantizar su personal y en diciembre fue encontrada una persona por parte de ellos consumiendo sustancias psicoactivas detrás de la torre 16, entonces que a una empresa le pase esto, no es conveniente para la copropiedad. Respecto al tema del proveedor de seguridad a Seguridad San Martín, los invito a que revisen nuevamente la información que se envió en su momento, porque del proceso de convocatoria que se hizo, se recibieron 42 propuestas y de esa base de datos se hizo un proceso de pre selección, en el que el señor administrador en el comunicado número 02 que envió este año les explicó las variables por las cuales se estaban evaluando a los proveedores, pero

que en el proceso de entrevista había que hacer una validación de la información porque cualquiera puede presentar información y pasa; pienso que era responsabilidad del consejo validar que esos puntajes estuvieran conformes y resulta que cuando hacemos el proceso de entrevistas, nos damos cuenta que la mejor opción es Seguridad San Martín, este proceso está documentado en acta, está paso a paso para que todo el mundo tenga la claridad de cómo se llevó el proceso, pero estaría mal que la selección de la empresa de seguridad se hubiera hecho con los puntajes elegidos en pre selección cuando llegaron los documentos sin haber hecho un análisis, eso hubiese hablado mal de nosotros y no hubiésemos tenido que alargar tanto el proceso y esperar al análisis de las entrevistas.

En relación al tema de las basuras; aprovecho la oportunidad de invitar a la comunidad, porque tengan presente que esto no es un trabajo que solamente hace el comité de convivencia o que hace el consejo o el equipo de administración; es un trabajo en el que debemos involucrarnos todos, porque se intentaron hacer diferentes actividades para tratar de garantizar ciertas cosas que evitaran que nosotros tuviéramos problemas de acumulación de basuras en los dos shut y pasa que a veces la gente no es tan receptiva, tengan presente que esta es nuestra copropiedad, tengan presente que hacia afuera de los apartamentos, todo resulta ser extensión de nuestros apartamentos también. Coincido con lo que decían muchos que les daba vergüenza cuando viene la visita de los fines de semana y los shut así; los invito a que de aquí en adelante cuando se haga cualquier propuesta la tomemos de la mejor manera y crezcamos sobre eso y no a la primera miramos como tratar de no cumplir la norma y de no ayudarnos como comunidad.

*Administrador:* Si ustedes revisan el reglamento de propiedad horizontal que les entregó a ustedes la constructora en el momento que hicieron la compra de sus inmuebles, si no lo tienen hay una versión digital que se puede socializar, donde en las funciones del consejo de administración, en el literal 3 o 4, dice que una de las funciones del consejo de administración es elegir el proveedor que va a prestar el servicio en seguridad y el servicio de vigilancia, basándose en este literal que da la facultad al consejo en el reglamento que fue entregado a ustedes, ellos tomaron la decisión de escoger al proveedor que en su momento se eligió, hay funciones que están establecidas en el



reglamento de propiedad horizontal, sería bueno que lo revisaran, pero haciendo aclaración de que no se genere una extra limitación de las funciones.

*Margarita Cohen (14-302):* El señor Diego trabajó aproximadamente 6 meses ¿No hay un informe de gestión de él? Sin embargo, se le hicieron los pagos, si había un tope o para pagar lo de la puerta del parqueadero de \$34.000.000 ¿por qué aparecen \$51.000.000? Y el señor que se comprometió a devolver el dinero en noviembre, no lo ha devuelto ¿Qué gestión se está haciendo para que se lleve a cabo esta devolución?

Qué bueno sería someter a votación la apertura de la puerta del shut para que puedan entrar esos contenedores y no tengamos ese problema de esos contenedores en la calle.

*Administrador:* Dos de esas preguntas, las respuestas están en mi informe.

*Carlos Garzón:* El señor Diego en su momento hizo envío de la información, inclusive la compartió con la copropiedad y de eso se hace extensión a otras cosas que se empezaron a trabajar, de ser necesario reenviaremos la información que él tenía.

Respecto al tema de la puerta, la señora Marcela Chamorro dedicó tiempo para atender esta consulta porque la tienen diferentes personas, pero básicamente eso lo explica ella en unas páginas del informe que entregó, debe estar en la página número 34 donde ella hace un desglose de cómo es que se obtiene el valor de los \$51.000.000 en los cuales está incluido el valor de la puerta vehicular por contrato de \$36.400.000.

Lo que es el tema del shut si se está trabajando, y con respecto al tema de la recuperación de los dineros también se está trabajando, pero no quiero adelantarme a la presentación que va a hacer el señor Juan Camacho, entonces como ya está ahí, ahí se podría resolver esa inquietud y si por alguna razón no queda claro se abre la oportunidad para aclarar las dudas.

*Margarita Cohen (14-302):* Sí, porque no me queda claro lo del sobre costo de la puerta, porque la verdad debió haberse sometido a votación. La señora pasa el informe financiero de que hay unos soportes financieros que se le pagó al señor, pero ¿por qué hubo ese sobre costo?

*Carlos Garzón:* Esta conversación la hemos tenido en diferentes escenarios, hay propietarios que han pedido las actas del proceso anterior que indiquen y expliquen por qué razón se presentaron esas variaciones, porque pueden haber variaciones, con la economía como está, uno no puede estar sujeto, uno no sabe que pueda pasar, pero si hay una variación era importante que al menos informaran a todos y que nos dijeran que en el mercado estaban los precios superiores a lo aprobado y que en su momento hubiéramos tenido la oportunidad de decir que de las diferentes opciones que se encontraron diferente a lo aprobado nos inclinaríamos por alguna, pero eso no pasó, entonces en su momento nosotros tuvimos la oportunidad de informarle a la copropiedad y eso fue lo que pasó.

*José Maldonado (15-402):* Quiero hacer una ampliación a la presentación del señor Carlos por temas que he notado en el chat. Hay que tener en cuenta que el consejo 2021-2022 no tomó participación en los contratos que se nombran referente a la puerta vehicular y a la cerca eléctrica, ya que esos contratos los firmó en mal momento el consejo 2020-2021 y el señor ex administrador William; son gestiones que simplemente llegamos a revisar porque nos aparecieron, porque tampoco hubo una entrega formal de parte del consejo, esto ya es repetitivo y reiterativo para todo el mundo; entonces, no me parece justo que las personas que están acusando sean los mismos que saben que cometieron los errores, lo que pasa es que es tan sencillo como que yo tiro la piedra, escondo la mano y después pregunto por qué, cuando lo que se trató de hacer en cabeza del señor Carlos fue no tapar errores, no corregirlos, sino sacar la comunidad adelante. De hecho, todo lo de la entrega de zonas comunes se sacó adelante porque llevaban dilatando 3 años el proceso y nunca se hizo nada, se estaba perdiendo la plata que se estaba pagando en la administración, la gente cuando siente que le están caminando cerca se les preocupa y ataca, entonces les pido un poco de respeto cuando no se han hecho las cosas bien.

*Presidenta:* Señor Maldonado ¿Usted era miembro del consejo hasta el día de hoy?

*José Maldonado (15-402):* Sí, yo hasta el día de hoy pertencí al consejo y adicionalmente, ha sido el único consejo que ha medio funcionado en el conjunto.

*John Lagos (3-401):* Yo pertencí al consejo 2020, no quiero exaltar ni decir nada de la información, a mí me preocupa que lo que se viene procesando de allá para acá, todo el tema de los procesos financieros y las contrataciones ¿cómo se ha realizado el tema? ¿cuál ha sido la organización? ¿cuáles son los soportes y las pólizas? ¿cómo fueron desarrollados los contratos? ¿cómo lo vamos a gestionar? Porque bien hecho que don Carlos hizo el ejercicio, pero todo el mundo se hace preguntas ¿qué sucedió? ¿cómo fue el procedimiento? ¿dónde están las actas firmadas? Como lo decía, hay dos formas de hacer estas preguntas, una es a través de un juzgado, creo que se han agotado las instancias por lo que me han comentado, y la otra sería un juzgado porque si las respuestas van a ser así, no se puede esperar más, si se quieren respuestas toca a través de un medio un o poco más exigible. No he querido meterme en el consejo porque prefiero que el consejo actual haga su proceso, si bien estoy para colaborar, con gusto aportaré siempre y cuando lo necesite.

*Carlos Garzón:* No sé si hacer claridad en relación al tema del consejo, sé que el señor John estaba mencionando tema de actas, ya hay actas que reposan en la administración en las que se explican cómo se detallaron los procesos, si a eso iba enfocada la observación que él estaba haciendo; hacia el proceso anterior como lo saben, no se han encontrado las actas.

*Giovanna Moreno (23-404):* Quiero aprovechar para informarle a la comunidad, debido a los señalamientos que hay por chat, quisiera saber por qué en un año no han tomado las acciones legales para poderlas responder, que no es este el escenario, sino es un juzgado, un juez el que pueda determinar para que la comunidad se entere y dejen de hacer estas acusaciones falsas de lo que se ha hecho y se ha generado; si bien es cierto, las actas están listas para entregarlas en ese momento porque ni el revisor fiscal fue garante de nosotros, el cual se le hizo una solicitud escrita formal el 3 de junio y nunca fue respondida para que nosotros recibiéramos toda la información, si bien es cierto el consejo anterior, cada vez que nos reuníamos, incluso a los mismos propietarios se levantaba porque no hacían reuniones delante de los otros propietarios y era su manera de actuar, entonces quisiera que en esos informes existiera la oportunidad de réplica para poder decirle al señor Carlos Garzón y a los del consejo que, si bien es cierto hay

un malestar en la comunidad, no es generado por nosotros, sino por otro tipo de consejeros y las personas que afirman cosas que no son, los invito, porque si ustedes no tomaron las acciones, nosotros debemos tomarlas, ya que ustedes no tuvieron o no sé qué pasa para poder tomar las acciones pertinentes y poder evidenciar las cosas. En el contrato por ejemplo de don Ramiro, está la carta donde calculan el acceso de él, de los demás contratistas y detuvieron las obras 4 meses y después cuando vinieron a su actuar no hicieron nada, para terminar le dejó esta información a la comunidad ya que si no se van a tomar las acciones por parte de la administración, nosotros lo haremos para que dejen nuestros nombres en limpio, si bien es cierto, nos equivocamos, tenemos derecho a defendernos y no aceptar estas acusaciones y que dejen de decir ladrones por los medios de comunicación.

*Revisor Fiscal:* Como es de conocimiento público, en los informes que esta revisoría ha realizado, no solo comunicados, sino el informe detallado presentado en la asamblea extraordinaria donde se dejó claro con evidencia todas las situaciones que se auditaron en la anterior administración y el consejo; respecto a las actas he sido reiterativo y está en las actas de reuniones de consejo actual, en los informes que se han pasado, en las oportunidades que nos reunimos también con las personas del consejo anterior, donde se dieron los tiempos suficientes para presentar las actas.

También fui claro al respecto que esta revisoría fiscal se mantiene en una posición objetiva y neutral y yo no acato solicitudes de reuniones no oficiales, no dentro de lo establecido por la copropiedad, en administración, etc. Y al respecto de esa mención de esa solicitud, se le firmó y en reunión presencial se le dijo a la señora Moreno las razones por las cuales no se accede a esas reuniones, como revisor fiscal nunca me voy a prestar para situaciones de peleas entre copropietarios, yo mantengo mi línea neutral y me ciño exclusivamente a la documentación, eso es una auditoría de cumplimiento, lo que les certifico a todos es que hasta el día de hoy esas actas no han llegado a la administración, no es al revisor fiscal al que tiene que hacerse la entrega, yo no puedo tener información personal de la copropiedad, la solicité, nunca se presentaron y hasta la fecha no se conoce razón de las actas, por eso esas decisiones y como comenté en mis informes carecen de un sustento legal, porque lo que da la legalidad son las actas, de la misma

manera he sido muy estricto con el consejo actual respecto a las actas, en momentos en los que no se presentaron a tiempo, se exigió ese compromiso y se entregaron finalmente; quiero decir que de la misma manera que fui estricto con el anterior consejo, con este de la misma forma y más adelante podrán ver que también se ha evaluado en la acción de este consejo, porque yo no participo en esas discusiones entre ustedes.

*Carlos Garzón:* Si se miran los informes, nosotros a nadie hemos calificado de ladrón, nosotros lo que hemos hecho es hablar de los procesos y de la gestión que se ha adelantado, es importante aclarar eso. Recuerden que en su momento nosotros hicimos solicitud de empalme con ustedes, entiendo que por razones no hubo como destinar el tiempo para esta actividad, en vista de que ustedes no tenían el tiempo, quisimos hacerlo con el ex administrador, pero tampoco se pudo concretar algo diferente; nosotros empezamos a trabajar y en la medida que vamos encontrando cosas vamos informando a la copropiedad qué se va adelantando.

En relación a lo que la presidenta mencionaba respecto al tema del señor Ramiro, el proceso inició con la solicitud que hace el revisor fiscal a los proveedores que estaban haciendo diferentes contratos, para que vinieran, trajeran la documentación, etc. El señor Ramiro tampoco vino, posteriormente es que viene, se acerca e iniciamos a hacer el acercamiento, empezamos a decirle que nos explique qué fue lo que firmó, qué era lo que nos estaba ofreciendo; en este momento uno tiene que cuidar cualquier centavo que tenga porque nos cuesta y como se los había mencionado, contrato de 6 apartamentos por \$917.000 y luego recibe otro contrato por mayor volumen de apartamentos, lo mínimo es que mantuviera el mismo precio, pero vemos que sube, entonces para que nos explique, le pedimos que nos entregue la propuesta con costos abiertos para saber cuánto es el tema de mano de obra y materiales y por parte del proceso queda ahí y después tratamos de comunicarnos con él y él no contesta el celular, así es muy difícil porque pienso que si uno está haciendo las cosas bien uno viene y explica, pero a la fecha con el señor Ramiro se perdió la comunicación, no hay como ubicarlo o contactarlo, ya hay que proceder de una manera diferente.

*Presidenta:* Tengo dos inquietudes respecto al informe presentado, que fue la propuesta del manual de contratación, ¿por qué no ha sido compartida a la comunidad para la aprobación y cuándo se haría esto?

El otro punto es lo de Trans global, pero dijo que don Camilo iba a hacer la ampliación de este punto. ¿Usted brinda la certeza y la seguridad de que todos los miembros del consejo anterior fueron notificados o citados para esa reunión de empalme?

*Carlos Garzón:* Respecto al manual de contratación se hizo un trabajo el año pasado en el que se dio la participación a los consejeros para que sobre una propuesta que se fijó, hicieran una validación para saber si estaban de acuerdo o no, se hicieron algunos ajustes y antes de emitirlo a la comunidad y aprovechando el conocimiento que tiene el administrador, queríamos validar que con ese conocimiento a nivel jurídico que él tiene, valide si así como lo estamos proponiendo está bien y posteriormente se hace la difusión, pero ya está, ya existe, de parte nuestra ya tiene los ajustes que consideramos pueden servirle a la copropiedad, simplemente que el señor administrador nos ayude con una validación, si está así o si de pronto hay que hacerle algún ajuste, pues lo hacemos y posteriormente hacemos la difusión; para las personas que queden, esto no es verdad absoluta, porque si ustedes consideran que tiene una oportunidad de mejora, bienvenido, si este es el manual versión 1, ya ustedes emitirán el manual versión 2 y así sucesivamente, pero ya hay una base para empezar a trabajar.

Respecto a lo de Trans global es correcto, el señor Camacho en la presentación que sigue va a ampliar un poco más la presentación con una serie de cosas que son interesantes para la comunidad, en relación al tema de los e-mails que se enviaron en su momento, se le enviaron a las personas que estaban liderando el proceso y si es que por alguna razón faltó incluir a alguien más, consideramos que ese líder de proceso era importante que hiciera difusión a los demás para garantizar que todos estuvieran enterados, eso está en los correos y esos son los reportes que se tienen.

*Administrador:* Veo que hay problemas entre ustedes, quiero que se lleven el siguiente mensaje: los problemas de convivencia han desvalorizado las copropiedades en municipios cercanos y en la ciudad de Bogotá; esto no se trata de que hicieron y no hicieron, esto es un llamado a la reflexión, finalmente nosotros los administrativos

estamos de paso, pero los que se quedan son ustedes. Creo que los informes han sido objetivos y en ningún momento se ha mal interpretado la información o se ha tildado a alguien, injuriado o calumniado, les hago un llamado al respeto porque me parece grave lo que leí en el chat y no es solamente una falta de respeto para con nosotros, sino con ustedes mismos; esto es un ciclo que ya se debe cerrar, hubo cosas buenas y malas, pero no podemos seguir rascando la herida. Desconozco a ciencia cierta qué pasó porque a mí no me contrataron para hacer una auditoría, pero si hago el llamado de atención porque es una situación que en este momento no es para echar a la basura, pero creo que pueden volver y reconstruir, volver a formar esos pilares y salir adelante con la copropiedad.

Quiero dejar una aclaración frente a rumores y comentarios que han sucedido por diferentes medios sociales y es que cuando yo presenté mi propuesta fui muy claro y dije que iba a presentar una delegada, con funciones administrativas y operativas y que yo me iba a dedicar netamente a actividades de representación legal, actividades jurídicas, que ejercen como representante legal; si bien es cierto, yo estipulé unos horarios de atención, por desgracia me dio COVID, soy una persona que tiene antecedentes de problemas respiratorios, problemas de bronquios y asma, ustedes pueden darse cuenta, todavía no he podido recuperar mis bronquios y hasta ayer pude recuperar mi voz, entonces dejo clara esta situación.

Adicionalmente, hago un abrebocas de algunas preguntas que me han hecho, Tarento apartamentos fue constituido bajo la escritura pública 2095 del 15 de junio del 2015 y está compuesto por 528 unidades y 22 torres, 2 edificios comunales, un edificio comunal que fue entregado con recepción y otro que fue entregado en el mes de diciembre. Las copropiedades tienen un coeficiente de acuerdo al metraje, hay 4 tipos de cuotas de administración y así lo establece el reglamento de propiedad horizontal, está el de 37,20 m<sup>2</sup> que es un primer piso, 42,71 m<sup>2</sup> que es un primer piso y no son en todas las torres, ya hay unas torres que tienen un metraje de 52,35 m<sup>2</sup> y 58,92 m<sup>2</sup>; hago esta aclaración porque muchos me han hecho preguntas puntuales frente a esto.

En este momento Tarento apartamentos está funcionando con un presupuesto deficitario, desde el año 2019 no hay modificaciones a este presupuesto y en la

información que vamos a enviar el día de hoy de estos 3 primeros meses, ustedes van a darse cuenta que los ingresos no solventan los gastos; sin embargo, esto es un ítem que encontré en el artículo 30 del reglamento de propiedad horizontal, durante los primeros 3 meses, cada consejo que esté en gestión en esa vigencia tiene la potestad de presentar un presupuesto que solvante los gastos, mientras se genera la aprobación del presupuesto en la asamblea, esto no quiere decir que ellos son autónomos de aumentarlo en 50%, pero tienen una potestad por si se genera una situación deficitaria para hacer ese ajuste en los 3 primeros meses; adicionalmente, los consejos tienen la obligación de convocar una asamblea extraordinaria si hay un déficit presupuestal, lo quiero dejar porque me hicieron la pregunta de qué se puede hacer en estos casos, la respuesta siempre la han tenido en el reglamento, adicional, el artículo 32 dice que los intereses una y media vez el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera.

Adicional, me parece grave que este reglamento no tiene un ítem que hable sobre el uso de los parqueaderos, eso es un vacío jurídico que ustedes tienen y en el año 2019 ustedes aprobaron un reglamento de parqueaderos que posteriormente fue cuestionado y no me lo inventé yo, ustedes lo aprobaron en el 2019.

Dentro de las partes administrativas cuando entré, tuve comunicación con el corredor de seguros que ya venía dentro de la copropiedad y me dijo que entregaron las zonas comunes, pero había que hacer el pago de ampliación de cobertura de la póliza de zonas comunes; se paga una póliza porque la ley lo exige, ahí no hay nada que hacer, la póliza cuando genere vencimiento hay que convocar a diferentes aseguradoras y que presenten su propuesta, una de las funciones de la administración y el consejo es determinar cuál beneficia más a la copropiedad.

Se formalizaron acuerdos de pago, parte de lo que yo hice cuando llegue fue convocar a hacer acuerdos de pago, incluso, hay muchos que hoy están al día, hay otros que por dificultades económicas no se han puesto al día y otros tienen reclamaciones financieras por temas de cartera, por una situación que se está presentando con AV Villas y es que especialmente con los que hacen el pago por PSE, ustedes hacen el pago, pero AV Villas no lo reporta y ustedes pueden tener su soporte, pero si a mí el banco no me lo reporta



en el extracto ¿contra qué lo cruzo? Les tengo una propuesta para poder subsanar esa situación, en este momento la copropiedad tiene paz y salvo a 31 de marzo 2022, con proveedores fijos, hablo de Tecnocol, San Martín y Glass Aseo, administrativos y servicios públicos. Tengo la propuesta de una casa de cobranza, las casas de cobranza tienen una particularidad y es que ellos tienen una plataforma; hay 3 propuesta que se recibieron, y a las nuevas vigencias; es decir, al nuevo consejo y a la nueva administración les toca llegar y citar, escuchar las propuestas y buscar la más viable, ellos tienen muchos sistemas en donde incluso recepcionan las grabaciones de las llamadas con los propietarios morosos, tienen sistema de mensajes masivos, tienen sistemas de envío por WhatsApp, entre otros.

Se aplicó la póliza frente a diferentes asistencias que se han presentado: rupturas de tubos; según lo que he entendido Tarento tiene situaciones particulares y es muy común que un tubo se rompa, especialmente los de agua potable. Se ha generado cambio de vidriería en diferentes inmuebles y tenemos una situación en la torre 23 entre el segundo y primer piso que en este momento se está solucionando, incluso ayer se hizo un destaponamiento de la bajante de aguas negras y ya el próximo martes se va a generar el lavado de las cajas de aguas negras porque ese taponamiento generó una emergencia sanitaria en esos dos inmuebles. Se comenzó a hacer una evaluación por competencia de cada uno de los operarios, quiero hacer una observación y es que esto va a ser extensivo para la copropiedad, donde ustedes como propietarios van a evaluar a cada uno de los operarios, tanto de vigilancia como aseo; entonces, aquí van a tener ustedes la oportunidad donde van a poder evaluar de acuerdo a unos criterios de evaluación cada una de estas personas, con eso nosotros podemos tomar decisiones y decir si vamos a hacer cambios porque la comunidad refleja situaciones frente a algunas personas, se les hacen las observaciones y si la situación persiste porque todos tenemos derecho de decirle a los operarios que están cometiendo fallas y que lo mejoren y si no, se solicitará el cambio a las empresas correspondientes; sin embargo, se le solicitó a cada empresa una evaluación por competencias, tanto a la empresa de vigilancia y de aseo, sería bueno que el nuevo consejo cuando se reciban esas evaluaciones hagan un análisis y puedan tomar decisiones.

Recibimos una copropiedad con muchos problemas de mantenimiento, una zona de juegos decaída, puntos fijos deteriorados sin pintar, entre otras cosas, es más, cuando llegué me di cuenta que el salón social tiene un vidrio roto que lleva más de 6 meses, un salón social donde el techo tiene una fractura y lleva más de 6 meses, entonces son cosas que por la misma discusión entre ustedes se han dejado de realizar. Esto es un llamado de atención, pongamos un alto, no olvidar pero si de volver a construir y están a tiempo; se realizó el sorteo de parqueaderos y no se hizo por dedocracia, cada uno de ustedes después de verificar los documentos y cartera sacó su propia ficha y se dieron cuenta el parqueadero que se asignó, hubo un sobrante de parqueaderos; el artículo 51 de la ley 675 en el inciso 6, me dice que yo tengo la potestad de administrar los parqueaderos, si veo que hay la posibilidad de cupos y veo que llegan otras solicitudes ¿por qué no asignarlas? La ley no me lo impide, ustedes en el reglamento de propiedad horizontal no tienen un capitulado de parqueaderos, que me parece grave, con esto quiero dejar claro frente a comentarios que me han hecho. Esa es otra cosa que los perjudica como propiedad, mucho comentario sin fundamento, mucha injuria y calumnia, denle fin a eso, porque la convivencia y los malos comentarios devalúan las copropiedades, ustedes ya tienen una propiedad devaluada, en vez de valorizarse se están echando para atrás. En este sorteo se recibieron 333 solicitudes de acuerdo al link enviado, nosotros recibimos un reglamento de parqueaderos que ya estaba aprobado por ustedes en la asamblea del año 2019, este reglamento sigue vigente hasta que no haya una nueva propuesta. Para el manejo de parqueaderos traigo a la asamblea, nombren un comité de parqueaderos, si quieren lograr lo que estipularon en esa asamblea del año 2019 que se de uno a uno con la rotación mensual, nombren un comité de parqueaderos con funciones fijas para que después no hayan atribuciones por parte de ese comité que no les competa, la idea es estructurar un documento formal, que se haga el nombramiento de este comité en esta sesión, se estructure un documento reglamentario con esas funciones fijas que es apoyar a la administración en revisión de cartera, revisión de llamados de atención, que documentalmente esté al día y coincida con la documentación presentada, y así mismo, poder decir que un carro sale hoy y en el siguiente mes entra para participar. Se crea una plantilla para generar control de los vehículos de visitantes, se le dice a la gente que va a tener visitantes, que nos den el

número de la placa y nosotros le damos información a los guardas y ellos tienen presente qué placa va de visita para un apartamento, en ningún momento se están guardando parqueaderos. Tenemos una situación y es que los propietarios no especifican a sus arrendatarios que los parqueaderos no son de uso exclusivo y muchos arriendan y nos han llegado arrendatarios pidiendo parqueaderos, aquí no hay exclusividad de parqueaderos, tienen que participar en los sorteos, repito que hay que crear un comité de parqueaderos para que se pueda dar estricto cumplimiento al mandato establecido en la asamblea del año 2019. También hacemos una claridad en que toda persona que tenga un llamado de atención y que no pueda participar en un sorteo vigente, tiene esa restricción de usar ese parqueadero hasta que se haga un nuevo sorteo, no existe un documento que lo especifique, pero se da a entender que se maneja de esa manera.

Respecto a los temas contractuales, tenemos una audiencia de conciliación con la persona que va a ejecutar la obra de la puerta y el que tenía que dejar en funcionamiento la cerca eléctrica, esta audiencia de conciliación se va a hacer en un centro de conciliación legalmente constituido con sus certificaciones y demás, lo que quiero buscar es una conciliación, algo que no genere sobre costos a la copropiedad, algo que no perjudique a la copropiedad. Tengo claro que de pronto no van a ingresar recursos a la copropiedad, pero si el contratista nos deja las obras realizadas ¿por qué no realizarlas? Yo prefiero ejecutarlas y decir que me van a juzgar por ejecutar unas obras que no estaban aprobadas o presupuestadas en una asamblea, pero no quiero que se genere el sin sabor que se presentó. En este momento hay un decremento patrimonial, hay materiales que se están perdiendo, desconozco si el señor se va a presentar o no, no lo sé, porque sé que le llegó la notificación a su lugar de residencia. Estamos a la espera de recibir la nueva notificación de asistencia a la conciliación con el señor Ramiro Rodríguez; el señor lo distingo de otra copropiedad, en la copropiedad donde él hizo unos trabajos, él culminó, pero lo que tengo conocimiento es que la persona ya no vive en Madrid, se le envió la debida notificación y si no se presenta continuaremos con el debido proceso porque necesitamos saber qué va a pasar con esos anticipos que se le hicieron a él.

Les va a llegar a los anteriores consejeros una notificación de un correo certificado que yo les envié, les pido recibir respuesta de cada uno de ustedes, donde les estoy solicitando el libro de actas, ¿qué fue lo que pasó? No sé y no voy a regresar a ese punto y no me interesa, lo único que me interesa es tener claridad de si vamos a tener o si voy a recibir el libro de actas y dirimir estos conflictos que se vienen presentando, porque si definitivamente no lo recibo, el procedimiento a seguir es que tendré que poner la denuncia por perdida de libro de actas, no más, ustedes el año pasado tuvieron una asamblea ordinaria y una extraordinaria, tuvieron la oportunidad de hacer las reclamaciones y explicaciones pertinentes, no lo hicieron y este ya no es el espacio para hacerlo. Se realiza registro ante la DIAN del libro de actas de la asamblea, no existía ese libro de actas, ya existe, la idea es que lo empezemos a utilizar con el acta de la asamblea del presente año.

Se han realizado diferentes llamados de atención por múltiples cosas, ropa colgada, música en exceso volumen, reparaciones locativas fuera de los horarios establecidos; tuvimos una novedad el fin de semana de semana santa donde una persona se subió a un tercer piso por los balcones, aquí yo hago un llamado de atención y es que la copropiedad cuenta con una escalera que les podemos suministrar si ustedes se quedan en la calle, pero no hagan esa acción, donde ustedes se caigan no se alcanzan a imaginar el problema en el que meten a la copropiedad y después usted como residente tiene que responder a las autoridades competentes, incluso económicamente, pensemos antes de actuar; también por escombros en los balcones; mal uso de los parqueaderos, aquí en el mal uso, quiero decir que cuando se le quitó el parqueadero a las personas que tuvieron que salir, muchos se negaron los primeros días a entregar el parqueadero y accedieron a entregar esos parqueaderos para que los que en este momento quedaron asignados pudieran gozar de esos parqueaderos; esto es otra situación, llamado de atención por mascotas en los balcones, si las mascotas perduran por mucho tiempo en los balcones sin protección contra los rayos solares, agua, viento y demás, eso es maltrato animal y cualquier persona que se percate de esta situación, como ciudadano, puede poner una denuncia como protección animal en la alcaldía municipal, si esa persona que se entera de esta situación y no lo hace, pasa a ser un coautor de ese

maltrato, entonces por favor, las mascotas son seres vivos, ellos merecen un espacio digno.

Gestión de mejora para la copropiedad, lo que voy a dejar para la copropiedad; mi contrato va hasta el 22 de junio, pero a raíz de tantas situaciones que se han presentado internas entre ustedes, quiero dejar claro que dejo la posibilidad abierta de que el clausulado de mi contrato pueda ser modificado y podamos finalizarlo; una de las primeras tareas que va a tener este nuevo consejo es contratar administración, porque esta sobre carga de actividades por los conflictos internos y personales entre ustedes no las pensamos seguir cargando, se han lavado las manos con Sandra, la han gritado, le han hablado con tonos fuertes de voz y nosotros no tenemos por qué ser el trapo con el que ustedes se van a limpiar, por temas que vienen cargando desde años anteriores, nosotros vamos a dar un paso al lado, pero vamos a dejar esto, que es un manual de cartera, donde vamos a indicar el paso a paso y el debido proceso antes de que los casos los tome un abogado y un manual de contratación como lo mencionó el señor Carlos Garzón, donde se van a dejar unas limitantes y cuales son todos los procesos para realizar una contratación, aunque el reglamento de propiedad horizontal le da la potestad al administrador de hacer contratos entre 3 y 5 millones, lo que propongo es limitarlo hasta máximo 2 salarios mínimos y que si los contratos superan los 5 o 6 salarios tenga que someterse a votación en asamblea, con eso vamos a evitar malas intenciones y malos comentarios que se han venido presentando; un manual de buen gobierno de los órganos de administración, muchos escriben en el chat que a nosotros nunca nos envían información, la idea es que este primer consejo apruebe el manual de cartera y el manual de buen gobierno. Para el manual de contratación posiblemente puede que haya una segunda versión, ellos entraran a revisar y analizaran la situación, la idea de este manual de buen gobierno es definir las funciones del consejo y comité de convivencia y quiénes se pueden postular. Adicional, decimos que es una obligación del consejo de administración socializar las actas mes a mes y los estados financieros a cada uno de los propietarios, que se envíen por correo electrónico, eso es una alternativa para que estén pendientes de la parte financiera de la copropiedad y con eso podemos dirimir conflictos.

Dentro de las propuestas para mejorar la copropiedad, propongo que cambiemos de banco, hay otros que tienen plataformas de recaudo, en este momento con AV Villas solamente tenemos 2 plataformas o es ir a la oficina o hacer el pago por PSE, pero tenemos el innumerable problema de los PSE, de que no todos los están reportando; hay otras alternativas con otros bancos, incluso estoy coordinando una presentación con Yelpi, que es un aplicativo para propiedad horizontal que espero poder dejarlo presentado con el nuevo consejo y que tomen una decisión, porque aparte que permite pagos por PSE, permite en la oficina del banco, que ellos tienen convenio con Seguros Bolívar y Davivienda, permite hacer pagos en puntos Efecty y puntos Baloto, pagar la cuota incluso con tarjeta de crédito o débito, débito automático de las cuentas, es una plataforma completa y es un asistente administrativo para las necesidades que ustedes tienen como copropiedad.

De la gestión operativa, se reactivó el proceso de cerramiento de los ciclistas, fui insistente con el consejo saliente y les dije que yo prefiero que me digan que por qué me gasté un recurso que no estaba aprobado a que después me digan que se perdió el material, se generó sobre costos, se pudrieron las cosas. El ciclista lo van a entregar, ya tenemos dos de tres, dejé unas observaciones en el segundo ciclista que terminaron la semana pasada, mañana retoman, hacen las observaciones y la idea es que al finalizar la semana nos estén entregando los tres ciclistas. La empresa de vigilancia ya nos entregó las fichas para el censo de bicicletas y se le va a asignar cupo únicamente a las personas que estén al día, porque como lo han dicho, no vamos a seguir premiando a los morosos.

Se inició la limpieza en cubiertas, barrido y remoción de aguas, esto es una labor que está haciendo nuestro todo, hacía mucho que no se venía haciendo esta actividad, hubo mucha acumulación de basuras y taparon las bajantes y al tapar las bajantes, generó filtración en cubiertas.

La piscina llevaba un buen tiempo sin hacerse mantenimiento, lo mismo las zonas húmedas, ya ahora se están comprando sus pastillas de cloro, el clarificante, entre otros, ya está lista para ponerse al servicio de la comunidad.

En este presupuesto que les vamos a presentar, se contempló el mantenimiento, tanto del gimnasio como de la piscina y de la zona de juegos, no se les va a cobrar por eso, porque cuando ustedes compraron, lo hicieron con derecho, uso y gozo de unas áreas comunes que son esas, entonces ¿por qué voy a cobrar algo adicional si ustedes ya lo pagaron?

Se realizó el destapamiento de las cajas de aguas negras de la torre 22 y 23 y sigue la limpieza general, el trabajo está proyectado para el martes.

La poda mensual se está gestionando con Trans global, el cambio de operador para subsanar la problemática del shut; Trans global nos va a hacer una asamblea extraordinaria, pero va a ser paga por ellos, esos costos no los va a asumir la administración y va a ser una asamblea escrita, cuyo único punto va a ser la autorización del cambio de este operador; Trans global nos está ofreciendo; que en su momento vamos a tener una reunión con el consejo entrante para que les expliquen nuevamente la propuesta, ellos proponen dentro de los valores agregados, la modificación de los dos shut de basura, para que queden funcionando los shut de basura, la frecuencia de recogida de basura va a pasar de 3 a 4 semanales, incluyendo fines de semana y festivo; adicionalmente, ellos van a hacer la poda interna de la copropiedad, solo la poda, no jardinería, ese costo sigue asumiéndolo la copropiedad, hasta un metro hacia afuera de la parte externa perimetral, así nos estamos ahorrando el tiempo que usa el todero para esa poda y ese tiempo y recurso lo podemos utilizar en otras actividades; adicionalmente nos van a entregar unos contenedores como los que en su momento presentó el señor Carlos Garzón, entonces se va a seguir manejando la misma tarifa que hoy día el acueducto nos cobra, ese es un tema que se va a evaluar y la asamblea la van a hacer ellos.

Con la empresa de vigilancia se hicieron pruebas de vulnerabilidad, pruebas que están pendientes con los resultados por entregar y pruebas que entrarán a analizar el nuevo consejo para empezar a hacer ajustes, yo le pedí a la empresa de vigilancia un manual de seguridad, porque adicional al estudio, ellos tienen la potestad de presentar un manual con todos los ajustes que se puedan hacer en su momento en una sesión de consejo; la

idea es que este manual se socialice con cada uno de ustedes como comunidad y en su momento pueda ser aprobado.

He realizado reuniones con personal de aseo y vigilancia, incluso estando en cama tuve la oportunidad de hacer reuniones virtuales, aquí salen cosas interesantes porque ellos son propositivos en las sugerencias para mejorar la seguridad y este canal quiero que lo tenga abierto el nuevo consejo y es que por lo menos una vez cada mes o dos meses o como lo vean pertinente, se reúnan con los operarios y los escuchan, porque nosotros escuchamos solo una parte y hablamos de los residentes y propietarios, pero nunca escuchamos las inconformidades de parte de ellos y ya hemos recibido quejas donde hay personas que los han gritado, les han dado órdenes y los mandan, entonces creería que un espacio para ellos es prudente. Se recibieron diferentes peticiones por temas de cubiertas, se recibieron 23, pero hemos cotizado con diferentes proveedores, uno ya nos presentó la cotización que está en la sección de documentos y \$300.000.000 no me parece, yo propongo al nuevo consejo hacer una convocatoria pública porque también ha habido comentarios de que tienen las propuestas, pero nunca se las entregaron, sugiero que se haga una convocatoria pública y que se inviten a todos. Señores residentes ustedes pueden invitar conocidos, ustedes tienen esa potestad, invítenlos a que participen y puedan subsanar eso en el menor tiempo posible, porque a John se le compraron una serie de materiales, pero esos no son soluciones a fondo y es una situación que se está presentando.

Dentro de las proposiciones de mejora, yo estoy planteando un proyecto que es reforzar la iluminación externa de la parte perimetral de la copropiedad, con la instalación de reflectores de 150 o 200 vatios, con la recomendación que sea una conexión independiente a los postes de luz, porque cada que se inunda la tubería de los postes de luz, sulfatan los cables y se nos pierde la iluminación; entonces, la idea es que estos reflectores tengan una conexión independiente con fotoceldas y pueda reforzar la iluminación de la reja perimetral para que con esto cuando los guardas observen algo sospechoso lo puedan observar.

Se restablecieron las licencias operativas de los equipos de cómputo, la copropiedad no contaba con antivirus, ahora se hizo la compra de la renovación de la licencia del office



y como lo han dicho, en el mes de agosto toca comprar nuevamente el mantenimiento de la licencia del software contable, no se pueden comprar licencias crackeadas, porque si bien es cierto, somos una entidad sin ánimo de lucro, en cualquier momento puede llegar un requerimiento o supervisión de la DIAN y si tenemos licencias no legales, nos pueden sancionar.

Se coordinó con la alcaldía municipal una capacitación sobre la tenencia de mascotas, se va a realizar por torres, entonces cuando hágannos la convocatoria están invitados.

Se inició programas de biblioteca dentro de la copropiedad, la idea es que aprovechen este espacio con los niños y puedan generar el hábito de la lectura, son lecturas lúdicas adecuadas para los niños, esto se hizo con apoyo de la alcaldía municipal, secretaría de educación y el IDRM.

Adicionalmente, se tiene lista la apertura del gimnasio y de la piscina, solo está pendiente la contratación del gimnasta y del piscinero, con la aprobación del proyecto de presupuesto.

Se tiene lista la convocatoria para restablecer el circuito cerrado de televisión, el tema de la cerca eléctrica dejémoslo en stand by, esperemos qué resultado tiene la audiencia de conciliación. En este momento tenemos 51 cámaras, de las cuales 18 están fuera de servicio, 33 son funcionales, pero son obsoletas en resolución para la copropiedad, no les estoy diciendo que hagamos una inversión en el cambio, la idea es dejarlas funcionando, pero sí que paulatinamente se vaya actualizando este circuito cerrado de televisión.

Se tiene lista una convocatoria para el reforzamiento de la reja perimetral, hay una cotización, pero la idea es que ustedes mediante convocatoria pública busquen otras opciones y busquen la más acorde de acuerdo a la necesidad de la copropiedad; también se tiene listo para formalizar la implementación del Habeas Data y el sistema de gestión y seguridad y salud en el trabajo; si no damos cumplimiento en el sistema de gestión estamos sometidos a sanciones, lo mismo sucede con el Habeas Data; entiendo que en el manual tienen una referenciación de Habeas Data, pero no tienen como tal la política ni la autorización de los propietarios o residentes.

Aspectos por mejorar. Convivencia, unos dicen que, si existe el manual, otros dicen que no; independientemente de que exista o no el manual de convivencia, existe un reglamento de propiedad horizontal, que tiene unos derechos, deberes y obligaciones y ustedes deben dar estricto cumplimiento a ese reglamento o al manual de convivencia. También hago un llamado de atención a los miembros del consejo, existen unas prohibiciones, pero hay unos miembros del consejo que son los primeros que las incumplen, esto es un llamado de atención para el nuevo consejo, para que hagan el estricto cumplimiento, porque ustedes son el ejemplo ante la comunidad.

Más control con sus mascotas, la ley 1801 del 2017 es taxativa, así no sea una mascota potencialmente o peligrosa, pero todas deben tener trailla, todas deben andar con collar, no es el caso en Tarento, pero me pasó en una copropiedad donde un adulto le tiene tanto pavor a los perros que ve un perro y se orina; podemos tener en algún momento una persona que pueda sufrir incluso del mismo susto o los nervios y tener un paro cardiorrespiratorio o alguna otra enfermedad y esto puede ser un problema para nosotros, seamos responsables con nuestras mascotas, tenemos personas que tienen razas potencialmente peligrosas, yo les hago un llamado detención y es que así sean mansos estas mascotas, tenemos que dar cumplimiento a la ley, el bozal y su correa.

Un llamado de atención también, es que dejemos los comentarios mal intencionados, eso en vez de construir, destruye, las personas que no salgan beneficiados en el sorteo de parqueadero, no le quite el derecho a otra persona, voluntariamente retírese, no espere a que tenga que pedirle el favor 2 o 3 veces, incluso podría ser una propuesta a la modificación del manual de parqueaderos, que la persona que no entregue inmediatamente su parqueadero, que sea sancionada al siguiente sorteo, repito la proposición de un comité de parqueaderos.

Aspectos a mejorar, no coadministrar, el reglamento de propiedad horizontal establece las verdaderas funciones del consejo de administración y la ley 675 también; les propongo un manual de buen gobierno que puede ser complementario a esta jurisprudencia ya existente.

Proyectar el mantenimiento de pintura de los parqueaderos, la pintura de los puntos fijos, la recuperación del parque de los niños; instalar la malla de la cancha, de pronto no se

puede hacer global en toda la cancha, al menos hacerlo hacia las torres que son vulneradas que son la 8 y la 9; se tiene previsto reestablecer las puertas de acceso a las torres, se recibió ya una propuesta, pero la idea es que con el nuevo consejo se haga una convocatoria pública y se reciban otras propuestas donde haya un mejor costo - beneficio; se hace aclaración que nosotros no volvimos a recibir dinero en efectivo, ni por depósito de obra ni por depósito de trasteos, lo que se le dice a los propietarios es que consignen y después nosotros devolvemos el dinero porque recién llegué, recibí una serie de inconvenientes con unos propietarios de que le habían entregado un dinero en efectivo a anteriores administraciones, pero no existe el soporte documental ni existe el registro o por escrito de que esas administraciones recibieron, ni tampoco el soporte de que el propietario entregó esos dineros; entonces, creo que con esto damos solución a esa problemática que en su momento se recibió; la última propuesta es reestablecer los líderes por torres, es una buena iniciativa, no está establecido en el reglamento de propiedad horizontal, pero es una buena iniciativa porque la idea es canalizar la información a través de esos líderes y esos líderes pueden hacer llegar esas observaciones y sugerencias o las inquietudes a los órganos de administración

*Sandra Rubio (10-203):* Quiero comentarle a todos los asambleístas que tuve una conversación con el administrador diciéndole todas las necesidades de tener un administrador aquí, si bien es cierto, como veo acá el sueldo es bajito y todo, no entiendo por qué te están pagando \$2.300.000 si es \$2.500.000, yo antes ampliaría a \$3.000.000 y te tendría dos horas más y tú tendrías la disponibilidad de venir, pero veo que no tienes una disponibilidad de estar acá porque hiciste una propuesta y te aceptaron tu propuesta, no nuestras necesidades, que es que haya una persona acá; respecto a tu asistente yo creo que ha sido una niña asertiva, un día bajé, tuve un problema con ella, se me subió la voz, me alteré porque un perro hizo al frente de mi balcón y no hubo nadie que resolviera esto; en este momento nosotros ya no podemos tratar lo de los perros con pañitos de agua dulce, yo tengo dos perros y mi responsabilidad es recogerle sí o sí. También hay que respetar a los niños porque he tenido problemas y me lo han mencionado, que se le van a los niños y a los papás no les gusta; entonces, todo eso es una responsabilidad que tenemos. Respecto al contrato de administración Camilo, debemos mejorarlo porque tenemos unas necesidades latentes y debe haber un

administrador acá; el recorrido de las noches es importante, no hay luces en las torres, los llamados de atención siento que no se están haciendo, hay que hacer llamados de atención con sanciones pecuniarias y eso está en el reglamento de propiedad horizontal.

Respecto al manual de convivencia, yo entregué el manual de convivencia que lo realizamos junto con el comité de convivencia, ni el consejo anterior ni este lo quisieron valorar, ahí está el uso de zonas comunes, lo único que teníamos que mirar eran los valores y recordemos que el parqueadero es una zona común, por eso es que están cobrando, no le veo ningún tema raro por el tema de que estén cobrando. Líderes de torres importantes tenerlo, importante que estamos trabajando 22 personas de la mano del administrador y del consejo, pero con tanta pelea no dejan avanzar.

*Administrador:* Marcela presentó un informe financiero, pero es a 31 de diciembre, en su momento le estaban pagando a Diego \$2.300.000, pero como no tenía la representación legal, no le estaban pagando los \$2.500.000, aquí yo si hago una aclaración y es que mi contrato está por \$2.500.000.

Respecto a las mascotas, por eso es que fui insistente en los llamados de atención; adicionalmente, es cierto que existen sanciones pecuniarias en el reglamento de propiedad horizontal y son acertadas; por eso la idea es reestablecer ese circuito cerrado de televisión, porque mucha gente va a llegar pidiendo las pruebas.

Respecto a mejorar el contrato creo que fui muy claro en esto, con todo el respeto lo repito, le quiero dar gracias a Tarento apartamentos por la oportunidad, pero estos temas entre ustedes, nosotros lo tenemos sobre cargados en la espalda y prefiero dar un paso al lado.

Respecto al manual de convivencia, las personas que se vayan a postular a este nuevo consejo, sería bueno que se formalizara porque el manual de convivencia es un complemento al reglamento de propiedad horizontal y puede que hayan cosas que estén en vacío jurídico en el reglamento de propiedad horizontal, pero se pueden ajustar con el manual de convivencia, sería bueno que usted señora Sandra, usted sabe que tiene derechos, deberes y obligaciones, que tuviera la oportunidad de participar con este nuevo consejo en los ajustes a este manual de convivencia y que sea un compromiso

verdadero para el transcurso de este año, para que el otro año aprueben ese manual de convivencia.

*Presidenta:* Quiero que la gente entienda que no sabemos escuchar y leer; Juan Camilo dijo que él es el representante legal y tiene una administradora delegada, no es la asistente de Juan Camilo, no es la secretaria de la copropiedad, es la administradora delegada y propietarios y residentes no han querido ver que ella es la administradora y así como tal, como lo establece la ley, tiene sus funciones y debe cumplirlas, debe cumplirle a Juan Camilo, al consejo y a la copropiedad, tengan en cuenta eso, en el tiempo que queda ojalá puedan reevaluar la opción de los 2 meses porque veo que son muchos planes, mucho lo que hay que hacer, buenos proyectos, buenas propuestas y corto el tiempo antes de que nos abandonen, por favor, tengan eso en cuenta y demos el respeto y el puesto que se merece cada una de las personas, queremos y exigimos gestión y resultados, pero los limitamos internamente desde los órganos de administración y como propietarios.

*María Herrera (13-602):* Creería que debemos ser conscientes de que la administración no lleva mucho tiempo para que se ejecuten todas las acciones, debemos darles más tiempo. En cuando al informe, me gustaría que de pronto hicieran el arreglo de las cámaras, no sé qué problema han tenido con las cámaras, pero es que el no tener cámaras conlleva al tema de convivencia, que no sabemos quién dañó el tablero de la cancha de baloncesto, que no sabemos cuáles son los tenedores de mascotas que no recogen sus excrementos, el problema del parqueaderos que nosotros tuvimos con el carro un inconveniente, no supimos quién lo dañó; entonces, el tema de las cámaras es muy importante, también lo de la cerca eléctrica, no nos han dado información concreta de quien va a hacer el arreglo que también por seguridad ya deberían estar funcionando.

En cuanto a lo que decías del gimnasio y la piscina, sería importante tener en cuenta que esto no debería ser gratuito, porque el mantenimiento de la piscina va a ser alto, si debería haber una cuota, creo que más adelante el nuevo consejo acordará eso, pero si una cuota mínima para el mantenimiento, porque ustedes dicen que estamos en déficit y la piscina es algo que genera mucho gasto; así como piden un cobro para los parqueaderos por el uso, considero que también para esta zona se debería hacer un

cobro y tener en cuenta que no solo los parqueaderos son los que tienen un gasto. También tengan en cuenta a los tenedores de mascotas que utilizan las zonas comunes, John tiene que recoger la basura de muchos de ellos, se les colocaron muchas canecas, que eso también fue un valor alto, entonces, hay que tener en cuenta eso, no solo recargarle los valores a la gente que cumple con el parqueadero; siempre que hay un déficit, la única solución es que cobren parqueadero a los que están con esas zonas. Por último, los pasillos, los pasillos tienen mucho desgaste y no le han hecho mantenimiento a las paredes y a las puertas de los contadores, hay muchas dañadas, aunque ya le informé a Sandra y ella ha cumplido con la gestión de tener esa información.

*Administrador:* Efectivamente, una de las primeras tareas que hay que hacer, es la convocatoria para el restablecimiento del circuito cerrado de televisión; ya recibimos el estudio de seguridad de la empresa de vigilancia y en uno de sus ítems ellos hacen recomendación de reubicar algunas cámaras, porque se le está dando énfasis a la parte externa y al parqueadero; tenemos vacíos en el interior, frente a las torres 10 a la 13, que es donde está la cancha, efectivamente rompieron la cancha, no se logró identificar quién fue, ya se tiene cotizado el acrílico, estamos esperando la documentación del proveedor y que haga la instalación. Respecto a la cerca eléctrica, todavía no se van a tomar decisiones, porque hay que esperar el resultado de la conciliación.

Respecto a cobrar la piscina, esto es una tarea que le quedaría al consejo, hacer ese análisis, dependiendo de la variación del presupuesto a corte 31 de diciembre, ellos presentarán una propuesta de cobro, no solamente de la piscina, sino que mirarán en su momento si se puede cobrar el gimnasio y el salón de juegos que está en el segundo piso. Respecto a los pasillos, sí, hay muchos contadores que están deteriorados y todo esto es preventivo y el mismo John lo puede hacer. Ya con el tema de instalación de los vidrios, eso incluso lo podemos hacer aprovechando las asistencias de la aseguradora, pero en este momento darle prioridad a la recuperación de los contadores y posterior a la instalación de los vidrios.

*Gabriel Márquez (15-201):* Veo en el chat que se están entablando discusiones de lo que se debe hacer con las mascotas, niños, canchas, creo que eso se debe resolver en unas mesas técnicas enfocadas a cada uno de esos temas, porque así no estamos arreglando

nada y estamos generando más conflicto, siento que el chat no es para esa función, por favor ojalá puedan cambiar eso ya porque aburre ver 10 mensajes de odio y ver uno que si va hacia algún lado.

Tener en cuenta lo que estaban hablando sobre la seguridad de las cámaras, también tenemos que establecer parámetros para calificar el trabajo de las personas de seguridad, porque siento que ahí es donde estamos fallando, si nosotros no les establecemos unos protocolos básicos donde les decimos hasta dónde y qué deben hacer, eso es lo que está pasando, que uno los ve paseando por los pasillos y dando vueltas, pero que no están enfocados en lo que son sus labores; por eso tenemos el problema de basuras, es porque no hay un doliente o una persona que les diga que eso no se puede hacer; siento que mucha de la recarga que hacemos hacia Juan Camilo es responsabilidad de nosotros y tenemos que empezar a establecer protocolos claros de cómo trabajar hacia un futuro, porque lo que estamos haciendo hasta el momento no nos ha llevado a nada y si seguimos peleando por el chat no estamos llegando a nada. Por favor, para que las personas que siguen en el chat, por favor que entiendan que ahí no se va a resolver nada y que para resolver toca gastar tiempo y hacer intervenciones que sean para ayudar.

*Administrador:* No sé si alcanzaron a escuchar que se le solicitó a la empresa de seguridad un manual de seguridad que es exclusivo para Tarento apartamentos, ese manual de seguridad surge del análisis del estudio de seguridad que ellos emiten y dentro de ese manual de seguridad surgen las funciones de los guardas, porque también tenemos que ser claros que hay limitaciones que ellos tienen; entonces, con eso dejamos claro ante toda la comunidad hasta dónde puede llegar el guarda y con eso evitamos también si en algún momento se genera un malestar. Adicionalmente, ya tenemos el descargue de las primeras marcaciones de los puntos, en este momento estamos en el proceso de verificación de que se hayan cumplido, entonces esperemos que nos llegue ese manual, el nuevo consejo lo entrará a evaluar, surgirán otras versiones, ya cuando quede completo tendrá que socializarse con la comunidad en general.

*Presidenta:* Eso es lo que se llaman las consignas particulares, se tiene un manual general y para cada conjunto varía, entonces esas consignas específicas son para cada propiedad.

*Administrador:* Si, es que hay unas que son específicas y otras que son adicionales; entonces, las específicas son las que les entrega como tal la empresa a ellos, pero las adicionales son las que nosotros les imponemos a ellos de acuerdo a nuestros análisis.

*Wilmer Andrés Cruz (13-604):* Yo tengo la tarjeta de moto y carro del parqueadero; la otra vez yo ingresé la moto y donde parqueo había un carro, no sé cómo se estará llevando el control de eso, me tocó esperar que el señor sacara el carro del parqueadero, no sé cómo será el control.

*Presidenta:* Para una próxima intervención, agradezco que sean cosas generales a la presentación ya que este fue un caso específico y personal.

*Administrador:* Sin embargo, vamos a hacer la investigación correspondiente y uno de los puntos a evaluar es sistematizar los parqueaderos para que haya un control a través de un software que se instale en el computador de recepción que es un recurso que se está utilizando para darle control a la asignación de los parqueaderos.

*John Torres (1-202):* En la intervención del administrador, escuché que iban a hacer una asamblea extraordinaria que la propone una empresa con tema único, se debería aprovechar esta no solamente para este tema que le va a convenir solo a la empresa que lo está proponiendo, sino para utilizarla para otros temas que en ese momento ya estén expuestos, pueden ser un manual que esté aprobado para la piscina o parqueaderos, no solamente para el tema de la empresa, sino para temas que nos convengan y que no tengamos que tener otra extraordinaria este año, sino aprovecharla para una sola extraordinaria.

*Administrador:* Yo lo socializo con esta empresa, porque como ellos fueron los que hicieron la propuesta, ellos van a asumir los gastos, pero igual todo es de dialogar y negociar y les estamos informando en su momento qué otros temas podemos evaluar, puntualmente podemos aprovechar el espacio para incluir el manual de convivencia y si en su momento ya está listo el manual de contratación, lo podamos incluir.



## **8. INFORME DE GESTIÓN POR PARTE DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.**

*Johana Gómez (16-503)*: Nosotros dentro del comité de convivencia nos planteamos algunos objetivos. El primer objetivo fue presentar a los integrantes del comité de convivencia para reconocimiento e identificación de objeto y funciones del comité, esto se realizó el día 8 de mayo en acompañamiento del administrador y de dos integrantes del consejo de administración, dentro de esa reunión se hizo un trabajo de lluvia de ideas para plantear la propuesta de trabajo para el comité de convivencia, se presentaron varias propuestas, dentro de ellas, la formalización de un logo que es con el cual ustedes han reconocido los comunicados de convivencia, se organizó la propuesta para un concurso de un personaje para hacer y generar un sentido de pertenencia de la comunidad; sin embargo, se envió la convocatoria masiva dos veces y no hubo participación de ningún residente dentro de la propuesta.

Otro de los objetivos fue consolidar la propuesta del manual de convivencia, para este manual de convivencia el 22 de mayo se hizo el empalme con el grupo de convivencia del periodo anterior y quedó un acta de entrega; en junio se hizo la asignación de responsabilidades para analizar capítulos, el estudio y análisis de los capítulos de este manual, de la propuesta base del manual entregado por el comité anterior, esa distribución se hizo entre los integrantes del equipo y del consejo. El 14 de julio se hizo un análisis de la propuesta junto con los integrantes del consejo de administración, fue una reunión que se generó de manera virtual; esa propuesta se consolidó el día 20 de julio y se compartió al presidente del consejo y al administrador para que fuera compartida o enviada de manera masiva a los propietarios del conjunto. Este manual de convivencia se aprobó en asamblea extraordinaria.

Dentro de otro de los objetivos del comité, fue el de generar espacios de acuerdos y concertación frente a dificultades de convivencia, para ello se participó y se desarrollaron reuniones con copropietarios y residentes. En el 2021 se hizo la conciliación en las fechas del 9 y 29 de mayo, el 5, 20 y 24 de junio y el 10 y el 13 de julio. Durante el primer periodo, hasta cuando estuvo el anterior administrador, el trabajo se desarrolló y fue arduo, se quería dar solución a muchas de las cosas que reposaban en la administración, a muchos de los llamados de atención y quejas que aparecían allí. En el 2022, porque con la salida

de la antigua administración tuvimos un acercamiento con el representante de administración que era don Diego, pero los tiempos en que él fue nombrado fueron muy cortos, no se pudieron concretar conciliaciones y hasta el 2022, cuando don Camilo y la señora Sandra asumen la administración, tuvimos 4 encuentros, el 18 y 23 de febrero y en marzo 11 y 1 de abril.

Dentro del objetivo de promover acciones a la sana convivencia tenemos 4 ejes, unas que fueron orientadas por el IDR; se generaron algunas actividades de participación de los niños en actividades como juegos de trampolín, juegos de mesa, un jenga gigante y otras actividades lúdicas de acuerdo a la edad; esto se desarrolló en la cancha de baloncesto. Se generaron el eje de los talleres, talleres que se gestionaron con la alcaldía, en nuestro conjunto y en nuestro salón comunal, se presentaron artesanías, flauta, lectura, aeróbicos, una extensión bibliotecaria que se logró con la gestión de la nueva administración y la capacitación sobre manejo de residuos sólidos; estos talleres se desarrollaron en el salón de nuestro conjunto; desafortunadamente, hubo una baja participación en estos talleres, por ejemplo, en artesanías contamos con 8 participantes, flauta 2, lectura 4, aeróbicos era el espacio donde se contaba con más participantes; la intención es que se puedan retomar esos talleres teniendo en cuenta que se dan y se dejan en la comunidad con una adecuada participación.

El tercer eje, nosotros teníamos como eje de trabajo la formalización de unas mesas. Una de las cosas del comité de convivencia anterior, era la participación de la comunidad, la generación de unas mesas de trabajo, se hizo una primer convocatoria; sin embargo, no hubo la presencia de ninguno de los residentes a esa convocatoria, luego se realizó una segunda convocatoria que se desarrolló el 20 de agosto, a esta convocatoria 4 personas participaron de todo el conjunto, inicialmente nos habían dicho que no había llegado la información por correo; entonces, lo que hicimos con los integrantes del comité de convivencia fue compartir la información en las carteleras que aparecen a la entrada de cada una de las torres; para el 20 de agosto se hizo el mismo ejercicio y 4 personas nos colaboraron en estas mesas de trabajo; hicimos algunos aportes sobre mascotas y separación de residuos sólidos, en esta reunión participó el administrador Diego, pues fue quien retomó y recibió las propuestas que se dejaron en esas mesas de trabajo.

Actividades de integración y otros, tenemos la celebración del día de los niños y la novena de aguinaldos; queremos resaltar el trabajo que hubo por parte de los líderes y otras personas que permitieron que se desarrollara la actividad, que permitieron que se lograran generar las novenas de aguinaldos junto con la gestión que hubo para poder traer la filarmónica por parte de la torre 10 y 11, la gestión y participación que hubo de todos los residentes para que dentro de esos 7 días se lograra completar esa actividad. Se desarrolló una jornada de vacunación y desparasitación de mascotas. Una jornada de donación de sangre. Tenemos acá acompañamiento de actividades de verificación, esto se dio frente a una solicitud que hizo la administración en el acompañamiento para la asignación y sorteo de parqueaderos, donde ellos solicitaban que una persona del comité de convivencia y del consejo de administración estuvieran como apoyo y veedor de la actividad.

Queremos cerrar con la imagen que se tomó después de haber pasado 15 minutos de que el shut se hubiese entregado en perfectas condiciones. Aquí nos hemos quejado de muchas cosas y no hemos podido entender desde muchas de las personas que estamos trabajando en la comunidad, cuál es la dinámica de algunas situaciones o la dinámica de algunas personas; por ejemplo, una de las quejas era lo del shut y se establecieron muchas cosas para el shut, una de las cosas que se tomaron de la mesa de trabajo, era que de pronto las personas no colocaban la basura donde correspondía porque las canecas no estaban marcadas; entonces, las canecas se marcaron con los distintivos legales que son negro, verde y blanco para depositar la basura. Luego nos dijeron que como la caneca que quedaba cerca a la ventanilla que hay en el shut se llenaba, entonces la gente la empezaba a botar al piso, entonces que se hiciera una disposición en “U” para que se pudiera entrar y depositar la basura donde correspondía; sin embargo, se ha hecho, pero como lo vemos las personas dejan la basura fuera de la caneca. Las personas encargadas de dejar el shut en perfecto orden es aseo porque es un shut que no huele mal y encontraron esto; como lo hemos dicho acá, esto es culpa de algunos, muchas personas dejan la basura donde corresponde. Se consiguieron los depósitos para las botellas que se encuentran ubicadas cerca al parqueadero; sin embargo, en ese sector de botellas, a pesar de que hay una aclaración, a veces encontramos cosas que no deben ir; esto mismo que sucede con el shut sucede con las mascotas. Primero la

queja era porque no había donde dejar el residuo de las mascotas, se hizo una inversión en unos depósitos para eso; sin embargo, algunos dueños de mascotas no lo hacen, después nos llegó que ese no era el mejor porque en el conjunto está el factor de queja más no el factor de propuesta, y entonces, nos decían que las canecas no, que van a colocar la bolsa y se contaminan con el borde de la caneca, entonces están dejando unas canecas adicionales cerca a esos depósitos y tampoco; se colocó y gestionó con administración un dispensador de bolsas para materia fecal, desafortunadamente las bolsas después alguien de pronto las necesitaba y se las llevó; entonces, esto lo podríamos hacer con todo, con las mascotas, los llamados de atención que se hacían frente a que hay una normativa y en la normativa está el deber ser, y el deber ser está en que todos los perros deben estar con bozal dentro del conjunto, sea o no agresivo y que tienen unos espacios de juego donde las personas que están a cargo de sus mascotas están pendientes.

Desde el comité de convivencia queremos agradecer a don Camilo y a la señora Sandra, quienes en estos pocos meses que pudieron acompañarnos en la administración, nos ayudaron a retomar las actividades de convivencia, a tener gestión sobre algunos aspectos, algunas cosas que se desarrollaron y unas personas que han sido cordiales con el trato; estamos en una comunidad donde afortunadamente son muy pocos, pero hacen daño, muy pocas personas no generan una sana convivencia, cuando no se hace el llamado o cuando no se hace una observación de una manera respetuosa, porque todos tenemos derecho a opinar, pero de una manera respetuosa; entonces, les agradezco a ellos por el excelente trabajo que se ha podido realizar en estos 4 meses que hemos podido contar con ellos, y personalmente don Camilo no sé qué posibilidades haya de replantear la posibilidad de seguir acompañándonos, porque parte de las dificultades que hemos tenido en nuestro conjunto, es el cambio de administración, los cambios de administración y como bien lo decía, un desconocimiento que hay en cuanto a qué es administrar y las funciones del consejo de administración.

Quedaron unas actividades y propuestas pendientes para desarrollar, la primera son unas capacitaciones para toda la comunidad, el 4 de agosto del 2021 ya no se encontraba el señor administrador William, se organizó una reunión con el consejo de

administración y se presentó una propuesta de capacitaciones virtuales, esta propuesta se realizó desde el comité de convivencia, viendo la necesidad que tenemos de aclarar cosas en la propiedad horizontal; los residentes necesitamos aclarar muchos aspectos y la mejor forma es capacitándonos en el reglamento de propiedad horizontal versus el manual de convivencia junto a las funciones del consejo de administración y el comité de convivencia; entender que el consejo de administración en ningún momento puede coadministrar y entender que los consejeros son consejeros mientras están en reunión, después de que se acaba la reunión de consejo son como cualquier residente del conjunto; de pronto por eso desde el comité de convivencia recibimos quejas de personas que se sintieron atropelladas por parte de algunas personas del consejo de administración y que en su momento se trabajó.

Capacitación sobre la tenencia de animales, sobre la separación de residuos sólidos, manejos del conflicto. Sobre el manual de convivencia hay que proceder para su aprobación y elevación a escritura pública, en su momento el señor Carlos Garzón como representante legal, le fue compartido el contacto para dicha capacitación. También se generó un censo que se elaboró con el apoyo de la consejera Jeimmy, ese censo quedó diseñado en su totalidad, se envió a la administración y al consejo para que se realizara el envío masivo desde el 13 de agosto del 2021, inicialmente se había dejado una fecha máxima hasta el 21 de ese mes; sin embargo, son actividades que no se lograron concretar desde la parte de consejo y administración y quedarían pendientes. Para comité de convivencia inicialmente habíamos sido nombradas 5 personas, finalmente acabamos 2 personas

*José Huertas (20-402):* Darle las gracias al comité de convivencia, se ve la gestión que se realizó durante del año. Las actividades que se realizaron durante el 2021 fueron asertivas en temas de convivencia, aunque el trabajo que se realizó, tenemos que tener claro todos que todos debemos ir a un mismo punto, el objetivo que nos afecta es la convivencia y todo esto viene desde casa, la idea es trabajar. De acuerdo con el informe que nos brindaron, la participación es muy baja, pero si nos quejamos; entonces, la idea es que nos pongamos la mano en el corazón, estamos todos y todos invertimos en un proyecto y ese proyecto es bienestar para la comunidad y se llama Conjunto Tarento;

bienvenidas todas las ideas buenas, hay personas en el conjunto que son multidisciplinarias, sabemos desde hace un par de años que hay personas que saben de mascotas, de seguridad para el tema de plan de evacuación que no lo tenemos claro, por favor, trabajemos en conjunto y dejemos todas las peleas que tenemos y esas disputas personales y vamos en pro del conjunto, no es posible que llevemos más de 3 o 4 años y estemos estancados, el conjunto de al lado que es casi que hermano de nosotros tienen cosas muy importantes y se nota la gestión de las personas, pero por esas peleas que tenemos no avanzamos, pero muchas gracias al comité, esperamos que el próximo comité siga trabajando de la mano y para ese bienestar y por favor apoyemos como comunidad a todas estas iniciativas.

*Luz Gallego (3-302):* Yo también considero, como lo dijo la persona que intervino antes, que la labor se dio, como dicen, solo hubo dos personas, siento que nos hemos dedicado a criticar, pero no a aportar, incluso me incluyo ahí. La propuesta es más que como estamos teniendo unos altos costos en mantenimiento y demás, hagamos unas jornadas comunitarias, propongo cada 3 o 6 meses donde los propietarios nos comprometamos a realizar jornadas de pintura y mantenimiento, podemos hacer huertas orgánicas, cosas que nos va a valer el tiempo que le vamos a dedicar a nuestra copropiedad. Les hago un llamado a esto que no nos va a costar mayor cosa y nos va a ayudar a embellecer nuestro conjunto, somos muchas personas, estoy segura que con que participáramos solamente el 10% de esas personas, vamos a sacar un buen edificio y adicional no vamos a tener tantos sobre costos en el tema de mantenimiento.

*Jeimmy Moreno (9-402):* En algún momento pude participar en el comité de convivencia, me pareció una buena labor, hasta donde yo estuve como participante, me dio de alguna manera lástima porque no hubo participación de muchos de nosotros a todas las convocatorias que anunciaron, no hubo mucha cultura de todas las personas que tienen mascotas y no acatan las ordenes, no sabemos convivir y en un conjunto de esta categoría se evidencia, porque todas las personas se preocupan por sí mismos y no les afecta el resto de las personas; quiero dar una felicitación, en cierta parte no se logró lo que hubieran podido ellas realizar; sin embargo, tengo una pregunta y es que aunque yo

sé, no he tenido llamados de atención o algo por el estilo, he solicitado el paz y salvo, yo no sé si ellos lo emitan o no.

*Administrador:* El comité de convivencia no emite paz y salvos por buena conducta, eso se llama un certificado de buena conducta, es la primera vez que me lo piden, estoy en la consulta de cómo se hace, tengo entendido que el comité de convivencia tiene su base de datos de requerimientos, nosotros también tenemos otra base de datos, lo único que está pendiente es certificarla, pero con respecto a su certificado de buena conducta, deme un tiempo y lo termino de consultar, pero ese lo emite la administración como tal.

*Johanna Gómez:* A toda la comunidad, a la señora Jeimmy y a la señora Marcela, que también participaron dentro del comité de convivencia, nosotros sabemos que los tiempos para participar dentro de los comités son amplios y exigentes; entonces, muchas gracias a ellas porque en el momento que estuvieron fueron nuestro apoyo y pudimos sacar al principio bastante de las cosas que nos habíamos propuesto.

*Mónica Ramírez (15-201):* Resaltar que se hizo un trabajo grande, es bueno no estigmatizar los sectores que viven acá, porque muchas personas han hablado de los perros y han dicho que los perros generan un conflicto interno, pero no se dan cuenta de lo que está pasando con los niños y las canchas de futbol, han roto vidrios, hay una señora de la tercera edad y tiene riesgo de infarto y todas las veces le han roto los vidrios y en cualquier momento le están botando balones.

Tener en cuenta que los cargos que nosotros ocupamos como parte del consejo y del comité de convivencia, solo son cargos de honor y nosotros solo representamos los intereses colectivos de la copropiedad, porque eso parece que se olvida, a veces se toman las decisiones de acuerdo a parámetros que uno cree que funcionan, pero no se tiene en cuenta lo que en la copropiedad se dice; sucedió una vez con el tema de las basuras, se generaron unos días para entregar las basuras en el shut y eso no estaba funcionando y la gente se dio cuenta, se pidió un cambio e igual se mantuvo más de dos o tres meses y todavía hay problemas con eso, si bien si hay un problema interno, que la gente no tiene la cultura para botar sus basuras de manera adecuada, si la solución que planteamos no tiene un fin o no está bien desarrollada, también hay que echar vuelta atrás y empezar a mirar una nueva solución; hay que tener en cuenta que tanto el comité

de convivencia como el consejo son cargos que tienen que escuchar a la comunidad, no pueden tomar decisiones unilateralmente, para eso hacen parte del consejo y lo importante de la labor es representar a la comunidad que son 528 apartamentos.

*Johana Gómez:* Como lo mencioné, dentro del comité de convivencia se quiso dar la participación a la comunidad, no solamente porque lo veíamos como necesidad y porque el comité de convivencia del año anterior lo había dejado como uno de los puntos de trabajo; nosotros hicimos varias convocatorias para las mesas de trabajo.

La intencionalidad en cuanto a lo del shut fue algo que se tomó dentro de la comunidad, en ningún momento se tomaron decisiones unilateralmente y pienso que es algo que debemos tener en cuenta, con las personas que nos dieron la idea dijimos que íbamos a mirar, se puso la propuesta en proactiva y se evalúa, porque una propuesta no se puede evaluar si no se ejecuta para mirar qué está bien y qué no; sin embargo en cuanto al shut, se aplicaron un día, se dejaron dos días, se dejó de lunes a sábado, el domingo que no era, pero estaba abierto; sin embargo, vimos la constante de que el problema no era el día o la hora, el problema es que no hay canecas, el shut está abierto, limpio, las canecas están desocupadas; sin embargo, podemos ingresar y eso que no compartí una foto peor, el salón todo desocupado y había en la entrada 4 bolsas de basura; entonces, mi llamado está a que tengamos un poco de conciencia y lógica en las actividades, en las cosas que nosotros podemos hacer y el llamado a una participación de todas las actividades que se programan, creo que las personas que hemos tenido la oportunidad de participar es lo único que decimos y una manera de participar es que si veo que mi vecino botó la basura donde no correspondía, de una manera cordial hacerle caer en cuenta, a veces mandamos los niños cuando sabemos que no debemos mandar los niños al shut, de pronto el niño no alcanza a botar la bolsa dentro de la caneca; sin embargo, desafortunadamente, esta foto fue tomada después de que salían adultos del shut y el shut estaba desocupado; todos aportamos, estamos de verdad en un juego de gana y gana, no nos quedemos en la queja, porque creo que aquí se han abierto canales y a todos les decimos que en el caso de los niños y en la utilización de la cancha y el vocabulario, los jóvenes que han ingresado al conjunto son autorizados por residentes del conjunto, sabemos que en el momento en el que yo autorice el ingreso de otra



persona a nuestro conjunto, automáticamente soy responsable de los daños que esa persona pueda ejercer sobre el conjunto, acá no se ha negado, acá el llamado es para todos, para los que tenemos y no mascotas, para los que tenemos y no niños, para todos, los que tenemos y no carro, dejemos de mirar todo de esa manera, tomemos cada uno la parte que lo puede enriquecer y que puede enriquecer a la comunidad; hay una persona que decía que nosotros tenemos una inversión aquí y la idea es que esto se valore, que nuestra inversión se valore y la única manera es cuando yo cuido, cuando apporto y pongo mi grano de arena, cuando voy y le pregunto a la persona que debo preguntar, incluso en los pasillos con el mensaje, vayamos al grano y si tenemos una prueba de algo, hagamos lo que debemos hacer, esa es la invitación.

*Presidenta:* Son válidos los aportes que han escrito, es cultura, conciencia y educación, no solo para la convivencia, no solo como propietarios, sino como ser humano, porque es bueno exigir, pero cumplir con los deberes es lo que no nos gusta y en cuanto a la educación muy valioso y creo que esto viene de años atrás; se brindaron los espacios y oportunidades para capacitación por parte de la alcaldía en diferentes temas, pero son pocas las personas que se interesan en aprovechar estas oportunidades y de esas pocas personas, son pocas las que toman esa decisión de capacitarse para conocimiento propio, porque esto hace parte de una cultura general.

## **9. DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL AÑO 2021.**

*Revisor Fiscal:* Voy a exponer cuáles son los componentes que se han auditado durante el año. Esta es una auditoría basada en riesgos de acuerdo a las normas internacionales de auditoría, dentro de mis funciones está el control interno, auditoría de cumplimiento, financiera y de gestión tanto a la parte administrativa y consejo de administración como a lo relacionamiento con proveedores. Adicionalmente, se ha relacionado un análisis administrativo DOFA que pretende identificar las debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas que tiene el conjunto, también un trabajo que se está realizando en la elaboración de matrices de riesgos. La idea y propósito principal de las auditorías, nunca ha sido atacar personas, ahora lo que más necesita el conjunto es un trabajo en equipo, es establecer objetivos claros dentro de un marco de control que se necesita para mitigar

situaciones que se presentan día a día en la propiedad horizontal y para eso es necesario definir manuales de procedimientos y establecer controles que sean efectivos, la idea de estos informes siempre es realizar recomendaciones, buscar planes de mejoramiento para que el conjunto se fortalezca, independientemente de las personas que estén en el consejo o administración, el conjunto debe tener esos parámetros que le den estabilidad y esa hoja de ruta y rumbo que necesita y es lo que ya habíamos planteado con los informes que se pasaron el año pasado; todo este trabajo dentro de varios aspectos fundamentales que son el código de ética, control de calidad, normas internacionales de auditoría y aseguramiento.

Dentro de la auditoría de control interno, es un trabajo que se viene desarrollando desde el año pasado en uno de los informes que tuve la oportunidad de compartir y que se le ha transmitido esta información al consejo de administración y es el análisis del sistema de control interno, una de las debilidades de Tarento, esto se hace mediante unos papeles de trabajo especiales, de acuerdo a unos parámetros internacionales que he adaptado de unos cuestionarios de evaluación de control interno, basados en la herramienta COSO y, se compone de 5 elementos, es evaluar el entorno del ambiente de control, evaluación de riesgos, qué actividades de control realiza la propiedad, cómo se informa y si se socializan estos manuales y actividades de control y qué actividades de supervisión dentro de un proceso de retroalimentación se realizan en el control interno. Como pueden ver hay unos niveles, lo cierto es que, si bien una copropiedad no tiene los recursos suficientes para tener un departamento, ni de control interno ni de auditoría, si se debe llegar por lo menos a un nivel de definición en todos los manuales y controles de procedimiento, en ese aspecto la copropiedad tiene falencias, el 73% de estas actividades requieren planes de mejoramiento, algunos se vienen realizando desde periodos anteriores, pero de forma repetitiva que es ese 27%, la recomendación para el nuevo consejo administración es trabajar en ese aspecto, definir todos esos manuales y que sean aplicables para la copropiedad. Dentro de las conclusiones, la evaluación general del sistema auditado fue una calificación deficiente, hay muchos temas por mejorar y la ausencia de controles generan riesgos elevados, con alta probabilidad de materializarse; por ejemplo, si no hay un procedimiento, que fue una de mis sugerencias desde que fui elegido como revisor fiscal, que fue la implementación del manual de

contrataciones, si no hay un procedimiento claro, en el caso que se presentó con el proveedor Gómez, suceden estas situaciones de las etapas contractuales, donde no hay seguimiento de las pólizas y se viene a hacer una acción correctiva cuando ya la aseguradora se manifiesta y dice que las pólizas son falsas, son situaciones que se pueden prevenir dentro del proceso de contratación y una verificación, por ejemplo, de esas pólizas hubiera podido detener el proceso de contratación y no estaría la copropiedad en esta situación, es solo un ejemplo de cómo podemos manejar mejor el tema de controles y tratar de que estos riesgos no se materialicen.

Desde la revisoría se ha estipulado e identificado procesos, dentro de los cuales considero que los más importantes son: la parte contable, presupuesto; desafortunadamente esto no fue posible por la falta de aprobación de presupuesto para esta vigencia, es un trabajo importante y es estar haciéndole una evaluación constante a la ejecución presupuestal, eso es algo que debe hacerse de manera mensual, al no haber presupuesto aprobado, no hay puntos de comparación, solamente las diferencias entre un periodo y otro, entonces, se debe trabajar en el monitoreo una vez se apruebe el presupuesto y es lo que nos permite evaluar la gestión administrativa, revisar que las disposiciones de la asamblea se cumplan, que esos rubros no se sobre ejecuten o que no se ejecuten, aquí el tema es dar una correcta ejecución a los recursos, eso es lo que hace una administración eficiente. Están los temas de contratación, seguridad, mantenimiento, sistema de gestión, protección de datos personales, manejo ambiental; esta es una matriz de riesgos, la idea es poder extender este trabajo en cada uno de los aspectos que la administración pueda empezar a trabajar y definir.

Hay riesgos generales, que podemos trabajar con cada uno de esos aspectos en riesgos específicos; por ejemplo, la calificación del riesgo mejoró durante la gran parte del periodo auditado, el error por registros contables fue alto por todas las circunstancias que en informes anteriores y en la asamblea extraordinaria yo les mencioné, con las dificultades que se presentaron con la gestión contable, hecho que se remedió con la evaluación que hago, hay una muy buena gestión de la contadora, quien no solamente revisó a partir del momento que firmó el contrato, sino que tuvo la tarea de hacer la reconstrucción de gran parte de la contabilidad. El deterioro de las zonas comunes es

algo que representa un riesgo alto que debe trabajarse, la recomendación es empezar a crear las bitácoras de mantenimiento propias del conjunto para hacerle seguimiento a cada uno de esos mantenimientos de manera periódica, eso va relacionado con la hoja de vida de los equipos, para poder hacerle seguimiento a la vida útil y poder tener un control más preciso de cada elemento y no generar sobre costos. Uno de los riesgos más importantes es el tema de gestión y cobro de cartera, vamos a ver unas recomendaciones, dejé un análisis especial de lo que es la cartera para que todos lo puedan entender y mirar qué acciones se pueden implementar dentro de los riesgos para toda copropiedad y Tarento no está ajeno a eso; cuando vemos más de \$5.000.000 en valores de cartera, significa que son procesos que llevan más de 3 años de mora y uno de los riesgos altos en que está próximo a incurrir Tarento es que si no se inician procesos jurídicos, se pueden dar situaciones de prescripción de la deuda, lo cual sería lamentable.

Algunos temas que miramos fueron temas de posibles fallas en equipos hidráulicos, esto se maneja con la parte adecuada de un mantenimiento preventivo. Las fallas en los mecanismos de seguridad, se presentan situaciones preocupantes en el perímetro del contorno del conjunto, la necesidad de mejores elementos, de fortalecer las cámaras, sigue siendo un riesgo para la copropiedad y para la seguridad de todos ustedes; así mismo, está el tema de revisión constante de la parte de las fallas en equipos eléctricos. El resumen es el bosquejo de la matriz de riesgos.

También hay matrices de responsabilidades, donde están las responsabilidades del consejo, administrador, revisor fiscal y la parte de contabilidad, esto requiere un trabajo en equipo, más que dar una mirada al pasado de lo que sucedió, es mirar cómo se van a hacer planes de trabajo, que se fijen objetivos y que se cumplan, es lo que ustedes como copropietarios esperan, ver resultados de la gestión de cada una de las personas que trabajamos para cada uno de ustedes. Las sugerencias en este aspecto son, consolidar y compilar el sistema de control interno y gestión de riesgos, implementar las bitácoras y las hojas de vida de los equipos, implementar el cobro jurídico de cartera una vez agotados los procedimientos de conciliación y acuerdo de pago, mejoramiento de los mecanismos de seguridad; mejoramiento en los aspectos de convivencia en los que se

ha presentado una buena gestión por parte del comité, la idea es sostener ese trabajo y que no se pierda: la implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo con sus auditorías, que es algo de ley que debemos cumplir y que no se han cumplido en los plazos establecidos, es importante establecer un plan de emergencias para el conjunto. Dentro de la evaluación de riesgos de zonas comunes, lo que pude ver es una situación que debe atenderse de manera efectiva y clara y es el mantenimiento preventivo y la supervisión de las cubiertas, en uno de los informes del año pasado se analizó esa situación, el tema en algunos momentos es crítico, es un tema que no se puede descuidar, porque los costos de no atender adecuadamente esto, pueden ser grandes, una obra completa de un trabajo de cubiertas para un conjunto tan grande son millones de peso, entonces hay que tener un seguimiento continuo de esta parte; al igual que mejorar el proceso de asignación de parqueaderos, establecer un punto medio donde se dé la oportunidad de un manejo administrativo, no sugiero que se hagan rotaciones de un mes porque la carga administrativa es muy grande, es tiempo que se puede utilizar para otros temas más productivos, entendiendo que la asignación de parqueaderos es un tema crítico y vital, pero se pueden hacer periodos más largos de rotación, eso para mejorar la gestión administrativa. En los procesos que se llevaron a cabo, se tuvo el inconveniente del por qué había unas asignaciones con personas que estaban morosas en cobro de cartera y la respuesta dentro de las evaluaciones que se hicieron, es que hay un atraso de 8 meses de no tener reportes contables, es una situación que perjudicó el proceso, es un proceso que sigue en mejoramiento, debe pulirse, debe hacerse control y buscar mecanismos eficientes para todos ustedes.

El análisis de cartera merece un análisis especial porque es una oportunidad de obtención de recursos, si bien la cifra es escandalosa en cuanto al total de la cartera, es importante analizarla de acuerdo a las edades y a las situaciones particulares por montos para poder establecer un plan de recuperación que tiene muchas oportunidades de mejora; se muestra un análisis de cartera del primer semestre del 2021 y vemos durante enero a abril una situación de una cartera que se ha mantenido por encima de los \$150.000.000, solamente en junio se evidencia una gestión adicional que deja ver que si se puede hacer el trabajo, aquí hay una reducción de \$20.000.000 en la cartera; se mantiene estable en julio, pero empieza en los siguientes meses a tomar ese rumbo

hacia los \$150.000.000 que me parece una situación a la que se debe ponerle mucha atención; está el análisis que hice estableciendo unos rangos de valores y la posibilidad de recuperación, entramos que dentro del rango de \$1 a \$1.000.000 tenemos \$30.850.645, que equivale a un 21% de la cartera morosa, lo cual en mi opinión, es recuperable en el corto plazo y puede ofrecer liquidez, que es lo que se necesita, esto se logra con la parte administrativa, que son los acuerdos de pago con la administración, la expectativa que planteo en el informe es que realizando bien esa labor son valores que se pueden recuperar en un lapso de 1 a 6 meses, haciendo buena gestión. En el rango 2 que tenemos de \$1.000.000 a \$3.000.000, tenemos un porcentaje de 37% que equivale a \$54.046.310, lo que lo catalogo como recuperable en el mediano plazo, estamos hablando de un periodo de 6 meses a 1 año, aun es controlable en gestión administrativa, aunque una recuperación de un valor cercano a los \$3.000.000 por lo general no es tan rápido, pero es para hacerle gestión inmediata y no permitir que esos valores sigan aumentando. Del rango de entre \$3.000.000 y \$4.000.000, tenemos un 12% por \$18.159.000, lo cual considero que debería entrar en una etapa pre jurídica, de notificación a los deudores, de que van a hacer transferidos a la etapa jurídica lo cual tiene unos costos adicionales y tratar de informar a la comunidad de esta situación para promover los arreglos en la administración, la idea no es ejecutar a nadie, pero no se pueden perjudicar a las personas que hacen sus pagos oportunamente y estamos en la obligación de hacer esa gesto. Entre \$4.000.000 y \$5.000.000 tenemos \$27.714.100, un 19%, considero que esto ya debería estar en jurídico, es un tema de recuperación de largo plazo. Próximos a entrar en el rango de \$5.000.000 a \$6.000.000 que es un 11%, donde no solamente está en jurídico, sino que debe hacerse una gestión, porque aquí ya empezamos el riesgo de prescripción y la recomendación es que una vez se inicien esos procesos jurídicos, se haga un seguimiento continuo porque muchas copropiedades han cometido el error de descuidar la vigilancia sobre las personas que les brinda el servicio de los cobros jurídicos y el no hacer una gestión continua puede dar espacio a situaciones de riesgo de declaración de archivo de los procesos. Finalmente, la recomendación sobre el 100% de la cartera es definir un procedimiento general de cobro de cartera, el cual debe ser presentado por administración y debe tener un seguimiento continuo por parte del consejo de administración entrante. También existen mecanismos

para fortalecer como el tema de las restricciones dentro del marco de la ley, el tema de parqueaderos y todo lo que permita la ley en cuanto a temas de presión para que los deudores se motiven a ponerse al día.

En cuanto a la ejecución presupuestal, este no es un análisis completo de ejecución, para hacer un análisis de ejecución deben tenerse dos presupuestos y no fue posible la aprobación del presupuesto del 2021; entonces, podemos analizar las partidas más representativas, las que han tenido mayor variación entre un periodo y otro; el tema de los servicios públicos, algunos temas que fueron críticos por situaciones con los proveedores, como el tema de la cerca perimetral, la automatización del sistema vehicular, el tema de circuito cerrado de televisión y algunos gastos como compra de carros de mercado, fichas de señalización, un gasto elevado de gastos de assembly y la parte que afecta más, el presupuesto de una copropiedad cercano entre un 60% y 70% que es el aseo y vigilancia y que suman una variación de \$66.000.000; entonces, los invito a hacer una reflexión y es que si no se aprobó el presupuesto, significa que de entrada estos rubros sin un aumento de presupuesto durante un periodo, provoca un déficit de más de \$60.000.000 como es este caso, de ahí mi insistencia el año pasado de que se presentara y aprobara ese presupuesto, porque tener periodos sin aprobación lo que hace es perjudicar a la copropiedad financieramente.

En las gráficas pueden ver el comportamiento de los ingresos, que es un comportamiento estable, con algunos picos en junio, octubre y noviembre, que tiene que ver del tema de la posibilidad de recuperación de cartera. En cuanto al comportamiento de los gastos, sí hay fluctuaciones, considero que esto es un nivel óptimo sobre los \$60.000.000, tenemos variaciones significativas como en el mes de enero con \$114.000.000, en mayo \$110.000.000, abril \$84.000.000, que fueron los periodos donde se tiene una afectación directa sobre el resultado de cada uno de estos meses; está un análisis por semestre donde podemos ver más claramente las situaciones de enero y mayo como las más representativas a nivel de gastos y qué afectaron. Dentro del segundo semestre se ve más claramente una estabilidad de los gastos de la copropiedad, aclarando que durante varios de estos meses hubo la dificultad por los cambios de administración y las

situaciones que se presentaron de no tener la representación legal, la demora de la alcaldía en estos procesos, el no contar con los recursos oportunos para la ejecución.

Quiero informar que esta revisoría fiscal hizo una reunión especial, se convocó a la comunidad para que participara, esto se realizó el día jueves en las instalaciones de Tarento, se atendieron entre 6 de la tarde y 9 de la noche; desafortunadamente, solo fueron 5 personas, pero se hicieron varias preguntas y se les resolvieron varias inquietudes. Uno de los temas principales era el déficit tan alto, me solicitaron este trabajo de esta diapositiva y es revisar en qué momento se presentó el déficit, lo que pueden ver es que del déficit total del 2021 que fueron \$159.621.138 entre enero y mayo, el déficit fue de \$158.715.000 esta grafica lo muestra y es que esta gestión realizada en estos meses que correspondió al señor William Flores ocasionó el 99.43% del déficit total del año; de junio a diciembre un 0.57% del déficit que son \$905.000; este no es un tema personal, las cifras son contundentes, esto es sacado de los estados financieros, la idea era poder atacar ese déficit con la aprobación del presupuesto, situación que perjudicó notoriamente; lo vemos más claramente, los meses que presentaron perdida dentro del primer semestre, los que tienen azul, resultado positivo, en el segundo semestre una situación más favorable, que puede ser mejor en la medida en que los temas de recuperación de cartera y aprobación de presupuesto den mejor margen de maniobra. Estas conclusiones finales considero están dentro de la evaluación de la gestión del consejo y es que se cometió un error, esto se advirtió y es no haber obedecido plenamente el mandato de la asamblea, porque quedó claro en la asamblea extraordinaria que ustedes solicitaron que se corrigiera la revisión, se ampliara la revisión del presupuesto y se presentara y esto se planteó al consejo, el consejo realizó una votación y esta votación arrojó un resultado negativo para hacer esta asamblea que era necesaria, se hizo la proyección financiera, indicando que el conjunto se iba a ver afectado; sin embargo, se omitió este mandato, cuando la asamblea da un mandato es de obligatorio cumplimiento, ningún consejo puede modificar si se estableció una partida para algo, no es posible contratar por un mayor valor, muchas veces ni por menos sacrificando calidad o si solicita una asamblea hay que hacerla, el máximo órgano social es la asamblea. Entonces, para las personas que van a hacer parte del consejo, tienen que tener en claro que la función principal es ejecutar esas órdenes, no se pueden negar



a este tipo de situaciones. Como les comenté, para mejorar la situación financiera en Tarento debe ser fundamental la recuperación de cartera y la aprobación del presupuesto el día de hoy, eso va a permitir responder de manera efectiva las necesidades de la copropiedad, el mejoramiento continuo y la sostenibilidad de la inversión que realizaron.

Una de las recomendaciones es que cuando se recauden recursos ya sea especiales, para obras, cuotas extraordinarias o recursos con destinación específica, mi recomendación es llevar eso en cuentas separadas para un mejor y adecuado control, lo ideal es uno poder presentar informes individuales de cada una de esas obras, de cada uno de los proyectos, no mezclar todos los recursos dentro de una misma cuenta, como se hace con el manejo del fondo de imprevistos.

El tema de Giower Ramos, que fue una labor de la revisoría fiscal, cuando identificamos esta situación con la aseguradora y participamos en el proceso inicial de conciliación, pienso que han pasado demasiados meses y se necesita iniciar acciones jurídicas, este dinero hay que recuperarlo, estamos hablando de un delito penal que cometió el señor y debe buscarse asesoría jurídica y buscar los mecanismos de recuperación porque en los estados financieros hay que aclarar, aparece una cuentas por pagar al señor, cosa que no podemos cambiar en la información contable, pero solucionando esto, no solamente no se le va a tener que pagar al señor, sino que se debe buscar una indemnización de los recursos que se le pagaron al proveedor, a él se le advirtió que lo que él había cometido es un delito y tiene que responderle de una u otra forma a Tarento.

Dentro de la auditoría de cumplimiento, hay unos ítems de temas legales, hay una evaluación, esto es lo que se llama la calificación semáforo; el tema de Habeas data, una calificación baja por las situaciones que se presentaron, incluso en el caso personal se presentó y es la divulgación de información personal, tanto de propietarios como de las personas que trabajamos para Tarento, esas situaciones deben controlarse, por eso es importante la firma del acuerdo de confidencialidad; también está la urgencia de implementar el sistema de gestión; el tema de legislación tributaria tiene una calificación media, por las situaciones que se presentaron y las sanciones que se tuvieron que pagar por esa deficiente gestión contable; mejorar la normatividad de manejo de residuos; lo

del fondo de imprevistos se cumplió con la colaboración de la contadora en cuanto al seguimiento de esto.

En temas de contratación, este tema ya lo mencionaron, fue la contratación de la empresa de seguridad, aclarando que esta es una decisión específica del consejo, lo que puedo darles tranquilidad es en cuanto a la auditoría y proceso de selección y documentación, ya la parte de decisión es competencia y potestad del consejo de administración, considero que la metodología y los medios de votación no fueron los adecuada, ya van a ver en la auditoría lo que considero que provocó esto; es importante que decisiones tan trascendentales dentro del presupuesto que se realicen dentro de reuniones formales, esto si amerita una reunión presencial, para tomar una decisión de estas, desafortunadamente por la escasa participación durante las reuniones, tuvieron que acudir a métodos como los correos electrónicos, lo cual no considero adecuado. Esta tabla es tomada fielmente de todo el proceso de las actas, de las cuales he hecho la revisión completa. En el tema del administrador hago una descripción, todo esto lo hago por petición de varios de los copropietarios para tener claridad, en ningún momento un tema irregular de modificaciones ni del contrato de administración ni de vigilancia; sin embargo, si se hicieron observaciones en la revisión porque no se incluyó la cláusula, normalmente esta cláusula es importante en los contratos y es que la propuesta comercial haga parte del contrato, al revisar el contrato del administrador actual, no se había incluido esa cláusula, se solicitó que se hiciera otro sí y que se incluyera esta cláusula, la razón es que la copropiedad necesita exigir cumplimiento a todos sus proveedores, lo que nosotros nos comprometemos en la asamblea, debe hacerse seguimiento y los acuerdos contractuales son para cumplirlos; al respecto puedo decirles que esa propuesta tenía contemplada la participación de una delegada, con unos horarios establecidos y también la revisión que hice de la propuesta están incluidos unos horarios de atención específicos del representante legal, para temas administrativos, de proveedores y de cartera; la sugerencia que le hice a la presidencia y al consejo es que por favor realice en lo posible una encuesta de satisfacción del servicio, me parece importante que ustedes evalúen como usuarios de la administración y tener su participación, aunque la evaluación la hace el consejo, pero sí que ustedes tengan la

oportunidad de proponer y evaluar la gestión administrativa, todo encaminado a que el servicio sea mejor.

La parte contable, esto lo expliqué en los informes del año pasado, específicamente en la comunicación que envié a los copropietarios el 26 de agosto por el manejo deficiente de la información contable, se supervisó el proceso de la selección de la contadora, un proceso bien hecho por parte del consejo, afortunadamente una buena elección en lo que considero ha sido toda la gestión de la contabilidad que es una gestión excelente en cuanto a la presentación de informes y la ardua labor de la reconstrucción de la contabilidad desde el mes de abril, este proceso se ha desarrollado de manera eficiente, se han presentado todos los informes.

En cuanto al consejo de administración, siempre valorar el esfuerzo que realizan todos los consejos, independientemente de las situaciones que se presentan, sobre todo en esos primeros meses donde las situaciones evidentes requirieron de una acción inmediata, una acción continua de parte del consejo; no voy a hacer evaluaciones de tipo personales, evalué solo la gestión general de todos los consejeros en conjunto, como órgano de la copropiedad y no es mi intención desmeritar el trabajo de alguien, pero cada quien sabe la forma en que trabajó, si se tomaron decisiones acertadas en cuanto a la situación de la contabilidad, está totalmente corregido. Considero un error ese alto porcentaje de decisiones por medios virtuales como WhatsApp y correo electrónico, desafortunadamente pude apreciar es que las situaciones que se han visto en la asamblea, también se presentaron dentro del consejo, lo digo como algo no de crítica sino constructivo, esas divisiones internas de la copropiedad también se reflejaron en este consejo y eso perjudicó la realización de reuniones. Con la contadora tuvimos situaciones y yo tuve situaciones personales de convocar reuniones para análisis de estados financieros presenciales donde se queda uno esperando porque no hay quórum; entiendo que hay diferencias, pero el espacio de las diferencias es de discusión en la reunión, de votar y tomar decisiones, no de entrar en disputas que dificultan el buen trabajo.

Finalmente en cuanto a la gestión de revisor fiscal, se hizo la generación de informes, varios de ellos enviados a la comunidad y presentados en la asamblea; en la medida que

se hicieron reuniones, la participación en reuniones del consejo, la recomendación y aportes en la implementación del manual de contrataciones que hasta que no esté aprobado, no está operativo y necesita la participación del nuevo consejo; la inspección física que se ha hecho de la copropiedad, la revisión de los contratos, emisión de conceptos sobre estos contratos y cumplimiento de las funciones legales; no es la primera vez que me pasa que la gente confunde las funciones que están estipuladas en la ley para revisor fiscal; las funciones del comité de convivencia son dirimir esos conflictos entre copropietarios, yo no tengo esa facultad y no puedo hacerlo porque pierdo objetividad, debo mantenerme al margen, yo me remito a las evidencias, a los temas concretos y a emitir los informes, los temas entre personas no son de mi competencia y no deben serlo; he tratado de mantener un comportamiento ético, objetivo e imparcial, simplemente evaluando la gestión y protección de los intereses de inversión de los copropietarios y aunque la revisoría fiscal es independiente, debe trabajar en equipo, alineado al logro de los objetivos de la copropiedad; están los préstamos de la asesoría jurídica, especialmente en el derecho de petición dirigido a seguros del estado para el caso del contratista y asesoría para miembros del consejo y administración en temas referentes a la ley 675.

Se hizo atención a los copropietarios el día jueves 21 de abril, la idea es poder hacer en lo posible más de estas reuniones, pero se espera una participación, fue un momento que se le dedicó a ustedes donde yo no puedo hoy demorarme 3 horas en un informe, ese era el escenario perfecto, los que aprovecharon hicimos una buena jornada, explicamos, a veces entender los estados financieros no es fácil y esa parte pedagógica de mostrar la relación entre diferentes partidas de las revelaciones no la puedo hacer hoy por temas de tiempo; lo hicimos el jueves y son ejercicios importantes para que las personas puedan entender mejor la información financiera, siempre hay que tener pedagogía en esto.

Como reflexión final: dejar a un lado todas las rencillas, todas las situaciones y empezar a trabajar por este conjunto que tiene fortalezas también, que tiene oportunidades por la estructura, que tiene que implementar muchas cosas, entonces motivar a las personas para que se postulen al consejo, que bueno que ustedes puedan ver caras nuevas de

personas que quieran trabajar, no sin desmeritar el trabajo de los otros consejos, pero si se requiere ese impulso de esa sangre nueva dentro de los órganos administrativos para llevar a cabo todas las acciones pertinentes al mejoramiento del conjunto y del bienestar de todos ustedes.

Finalmente, ustedes van a encontrar el dictamen; en el mes de noviembre se lo manifesté al consejo, que por todas las situaciones que estaban presentando, muy posiblemente iba a hacer un dictamen con una abstención de opinión o con salvedad hasta tanto no se solucionara el problema contable, afortunadamente se solucionó, por tanto puedo certificar que esos estados financieros adjuntos presentan fielmente en todos los aspectos materiales la situación financiera del conjunto residencial con corte al 31 de diciembre del 2021; lo que fundamenta esta opinión es toda esta auditoría, este informe complementario; sin embargo, hay unos párrafos de énfasis, contemplados dentro del dictamen, donde habla de las deficiencias del control interno, del mejoramiento que necesita de los procesos internos de contratación, de la omisión en la aprobación del presupuesto el año pasado, el tema de la recepción de zonas comunes, el cual es fundamental. Tengo que mencionar la no existencia de actas de enero a mayo, aclarando que el consejo actual me presentó todas las actas con los soportes respectivos, algunos temas donde se generaron discrepancias también por este tema de las votaciones que mencioné, así como el tema de la elección del proveedor eléctrico, discrepancias internas como consejo, todo esto lo motivan estas situaciones; el no cumplimiento del decreto 1072 de toda la parte del sistema de gestión y el tema de manejo de datos personales. Considera esta revisoría que también la copropiedad requiere una revisión del manual de convivencia, entiendo que ya ha habido trabajos, hay que mejorarlos, revisarlos y aprobarlos. Dejo constancia que desafortunadamente que en los meses de enero a mayo si tuve una limitación en el alcance de la auditoría de este periodo por la ausencia de parte de la información y la demora de tantos meses en la entrega de la contabilidad. El dictamen detalla muchas de las responsabilidades, cumplimientos de algunos requerimientos de tipo legal, todo queda a disposición de ustedes y está dentro de los documentos de la plataforma.

*Presidenta:* ¿Por qué el documento que está cargado en la plataforma, no coincide con la proyección en la viñeta número 1 que habla de la situación financiera? Lo digo porque fue una pregunta que se trató antes cuando la contadora presentó el informe y va relacionada aparte del déficit, al tema de la decisión de presentar el proyecto de presupuesto con la decisión de la asamblea tomada; ahí dice que la situación financiera de la copropiedad se ha visto afectada notablemente por la decisión del consejo de administración de no obedecer el mandato de la asamblea general de realizar una asamblea extraordinaria para presentar el proyecto de presupuesto correspondiente al año 2021, esta decisión incluye la aprobación por pronto pago; quiere decir que, en la asamblea extraordinaria sí se aprobó ese descuento por pronto pago.

*Revisor Fiscal:* Precisamente esto va en relación al mismo comentario de la contadora; se requería esa nueva asamblea, porque los descuentos por pronto pago dentro de la estructura del presupuesto aparecen en la parte de ingresos como un tema negativo; si son \$1.000 por ingresos de expensas comunes, menos un 10% de descuento por pronto pago, el efecto directo lo tengo ahí en el presupuesto, lo que les explicaba la contadora es que no puede haber un descuento aprobado de manera aislada a la aprobación del presupuesto porque hace parte fundamental de este presupuesto, por eso era mi insistencia en que esa asamblea se debía realizar, independientemente de los argumentos de que iban a gastar más en otra asamblea; los mandatos son mandatos y para eso se requiere un recurso, pero era indispensable para esa aprobación por pronto pago esa asamblea, que desafortunadamente, considero se tomó una decisión errada al no realizarla; si hay alguna diferencia en el punto no sé por qué, pero vuelvo y subo el archivo.

*Johana Moreno (23-404):* De acuerdo a la celeridad con la que usted hizo la ejecución de la anterior administración, quisiera saber por qué no se cerró el año 2021 con las acciones legales que usted hoy menciona ¿en qué nos afecta como propietarios la sanción con respecto al sistema de gestión? ¿Por qué no está dentro de su informe? Que si bien es cierto no se aceptó un presupuesto y no está impugnada la decisión, se dejó la misma cuota de administración aprobada en 2019 con un descuento del 5%, y ¿por qué este no se le causó en beneficio a los propietarios? Otra pregunta, si bien es

cierto que hubo un atraso de 8 meses ¿cómo rindió una asamblea extraordinaria en julio si ya se había entregado un porcentaje? La contadora saliente tiene un acta de entrega, la administradora entrante tiene un trabajo avanzado y a usted le entregó un soporte y después entra la señora Marcela que hoy nos acompaña y complementa el informe.

*Revisor Fiscal:* El tema de la contabilidad es un tema evidente, ese atraso fue tan evidente que también da fe la actual contadora de la forma en la que recibió la contabilidad, no obstante, ese análisis también lo hicimos con esta profesional independiente y por eso se hicieron las recomendaciones de no solamente arrancar desde ese punto, sino hacer una revisión desde el mes de abril, el trabajo de la contadora fue arduo; la contadora anterior dejó botado el trabajo, como revisor fiscal tengo la obligación de decir las cosas tal como son.

*Johana Moreno (23-404):* Usted está faltando a la verdad.

*Revisor Fiscal:* Ustedes son personas que siempre sacan temas personales, a mí me han atacado por haber pasado un informe de un administrador que se negó a las auditorias, que hay evidencias de todos los errores, si ustedes quieren seguir defendiendo que a la luz de las cifras, de todos los procedimientos fue una gestión deficiente, pues respetable, como ustedes pueden ver, también he relacionado errores de todas las administraciones, del consejo, yo no tengo por qué taparle nada a nadie y desafortunadamente estos son los gajes del oficio, siempre que de un informe y diga algo, lo más fácil es atacar la gestión.

El tema de la asamblea extraordinaria, no solamente el hecho de que no existan los estados financieros significa que no se pueda hacer una asamblea, precisamente la comunidad necesitaba saber con claridad qué era lo que estaba pasando, ahí describo que no solamente es el informe financiero, eso es solo una parte de la auditoría, hay auditoría de gestión y cumplimiento; se le dio la oportunidad al consejo anterior de subsanar la situación, se esperaron en muchas oportunidades, incluso el mismo administrador William entró en debido proceso, se le permitió que aportara toda la información y en las entrevistas que se le realizaron en presencia del consejo manifestó acusaciones en contra del consejo y tuvimos que llamarlos a todos para poder hablar, porque no se trataba de juzgar a la ligera como me acusa la copropietaria, sino que hay

unos informes y unas justificaciones; todos los temas que se han relacionado no son temas que la revisoría se inventó; son temas que están allá, debidamente justificados y soportados. El tema del sistema de gestión es algo que ha quedado en todos los informes, no soy quien ejecutó el gasto, fue el consejo y la administración, la administración es quien ejecuta el gasto y el consejo quien aprueba esos proyectos, mi responsabilidad es informa que no se están haciendo las cosas, yo no puedo disponer de recursos ni salir a contratar una firma, por eso quedó en el informe, el error sería no relacionarlo ni haberle hecho las observaciones al actual consejo de la importancia de eso; todo el incumplimiento en normatividad puede acarrear situaciones de sanciones, el solo hecho de que sea un tema legal de cumplimiento implica que se ha cometido un error.

Sobre las situaciones de periodos anteriores quiero ser calor, yo fui contratado en mayo, yo evalué todo el 2021, pero no tengo obligación en hacer auditorías de tipo forense de periodos anteriores, me causa curiosidad esos comentarios porque no fui contratado para eso, si hay situaciones que afectan este periodo, yo tengo que mencionarlas como lo he hecho en todos mis informes.

*José Montaña (12-104):* Hemos visto unos informes precisos y claros, tanto de la contadora, administrador y revisor fiscal y hay unas propuestas, no vale la pena seguir discutiendo sobre cosas viejas, es importante pensar hacia el futuro; para el nuevo consejo queda el trabajo de poner en práctica las recomendaciones y sería bueno que ampliáramos el tiempo de trabajo del administrador. Aquí también sucede que vamos a tener que crear grupos para revisar algunas cosas como realizar un comité de parqueaderos que no solamente reglamente, sino que ayude a que todo funcione de manera clara. También se tiene que mirar si hay que modificar el sistema de convivencia, porque solamente tienen normas, pero no herramientas para ejecutarlas, si no hay manera de sancionar lo que está mal, ese comité de convivencia es un acto de saludo a la bandera, tienen que haber sanciones, esas cosas se deben modificar de acuerdo a lo que se decida, qué presupuesto queremos y quiénes son los que van a ser parte del consejo.



*Presidenta:* Del chat, hay una pregunta, cuando Juan Camilo comentó de una empresa jurídica, usted nuevamente toca el tema de evaluar, de empezar a hacerle seguimiento para no perder esos aportes que se tienen en mora y la pregunta era ¿quién asume los honorarios de esa empresa jurídica y en qué porcentajes? La otra pregunta es el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo ¿se realizó el reporte ante el ministerio y en qué porcentaje de implementación? Creo que parte de la respuesta nos la ha dado y es que no se ha desarrollado el tema, pero es específico de decir si se reportó o si tenemos un porcentaje y ¿a qué se debió el déficit de \$150.000.000 en el primer trimestre donde vemos que se ejecuta en el mes de mayo?

*Revisor Fiscal:* No se ha cumplido con las 4 etapas que incluye el sistema de gestión, es un trabajo que está pendiente, necesita intervención del consejo de administración entrante. En cuanto al tema del déficit, en ningún momento se está hablando de temas de fraude, por eso quise explicar de manera detallada, son situaciones que se presentan por falta de planeación financiera considero yo, por falta de no tener informes de administración, refiriéndome a la administración de su momento, de ejecución presupuestal, de falta de controles, uno debe hacer un seguimiento de control para que esto no se desborde y justificar esto con acciones de cobro de cartera, de generación de ingresos, cuando no hay controles desafortunadamente se presentan estas situaciones y la relación que hay entre el disponible y las cuentas por pagar, son los análisis, no se trata únicamente de tener disponible en la cuenta, de nada me sirve tener un disponible de \$100 si debo \$159, para eso son los análisis que se deben hacer en lo posible mes a mes de los estados financieros, yo se lo atribuyo a una deficiente gestión.

*Presidenta:* La primera pregunta nos la responde Juan Camilo, el tema del contrato con la empresa jurídica ¿Quién asumiría esos honorarios y qué porcentajes tendría?

*Administrador:* Las 3 propuestas que hay, básicamente expresan en un perjuicio, es un 15% del valor sobre la deuda más el IVA y si es un proceso jurídico el 20% sobre el valor de la deuda más IVA; en las propuestas que recibimos ellos han sido muy claros, donde se le atribuye ese costo por gastos de honorarios al deudor, más no a la copropiedad, esos gastos no los asumimos nosotros, ya si tenemos gastos como papelería, radicación de demanda, nosotros hacemos el préstamo del recurso, pero por derecha se le está

cobrando también al propietario, hay que entrar a evaluar esas propuestas; las 3 empresas son reconocidas del sector, es importante que tengamos proveedores del sector porque eso nos facilita la integración con ellos. La tarea del nuevo consejo es analizar esas propuestas, entrar a negociar y en el menor tiempo posible ejecutar la contratación y continuar con el proceso de recuperación de cartera.

*Presidenta:* Creo que es válida la siguiente acotación y es invitar a todas estas personas que tienen algún saldo de deuda o mora pendiente, a que se acerquen a dialogar con Juan Camilo para firmar un acuerdo con él que en este momento es nuestro representante legal; eso es un beneficio para todos los morosos porque la deuda no les aumenta, se congelan intereses y con la viabilidad del cumplimiento del acuerdo vamos recuperando este valor que tenemos en pérdida del conjunto, tengan en cuenta esta información que él nos brinda, porque es algo muy general y es algo que aplica, bien sea a la casa de cobranza o cualquier abogado que maneje cartera y puede entrar a perder el patrimonio, que le inmovilicen cuentas, que le embarguen propiedades y bienes, eso desgasta más que llegar a un acuerdo con la administración.

## **10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA 2022.**

*Contadora:* Me gustaría que todos tengan atención, es muy importante lo que les venía diciendo, que en este tema tenían que tener conciencia de que el presupuesto hay que aumentarlo, eso es lo que la administración tiene que subir. A la administración y el consejo de administración, inicialmente yo les hice un parámetro a ellos donde les informaba qué tenían que hacer, les voy a proyectar lo mismo que les proyecté a ellos. Esto es un aumento con el salario mínimo del 10%, si bien es cierto aquí aumentaría la cuota de administración solo con un 10% y están cada uno de los gastos, revisoría fiscal, administración, jurídica, están cada uno de los valores, pero con este 10% no alcanzaríamos a cubrir los gastos mínimos de copropiedad de la administración, porque quedaríamos mensualmente con un déficit de \$9.335.969, en eso está una pérdida anual de \$36.000.000; mi responsabilidad como profesional es informarles a ustedes que con este que es el mínimo que querían aumentar no es suficiente, solamente con la

administración más esto y como he escuchado, si nosotros le hacemos un 10% de descuento a este valor, le vamos a descontar el 10% que deseaban. Aquí les hago el parámetro y se los hago en vivo, porque quiero que todos tengan conciencia de eso, subiría nada más en \$15.000.000, una pérdida solamente con el aumento si aprobáramos el 10% de la cuota, con los coeficientes que tendrían están las cuotas de administración de cada uno, la cuota más alta sería para los que tienen coeficiente de 114 y están pagando \$104.000, subiría al que más le cuesta \$114.000 para \$10.000, pero eso no es lo importante, lo importante es que ni siquiera con el 20% y actuando lo mismo, nosotros con el 20% colocando el descuento de pronto pago, esto tendrían con el 20%, aumentando la cuota tendríamos una pérdida de \$4.000.000 y el valor de las cuotas como quedarían con ese aumento es de \$70.720, de \$90.000 de \$110.000 y \$124.000, si vemos estas proyecciones y le aumentamos a esto el descuento de pronto pago con una pérdida del 10%, aquí están los gastos fijos, como tiene cada uno la observación que les decía, está lo que se tenía presupuestado, pero nos cancelaron el menor valor, asesorías jurídicas siempre, porque en diciembre se pagó unas contestaciones de tutela por \$400.000, los costos de administración subieron el 10%, lo que aumentó el salario mínimo que si vemos toda la operatividad y toda la gestión que se debe está por debajo; sistema de implementación, si bien, como lo indicó el revisor fiscal, se tuvo en cuenta en el presupuesto porque tienen que seguir con el proceso, hay que subsanar todas estas políticas y todo lo que tienen como mínimo legal reglamentario y esto no es de estipularlo o sacarlo porque si, sino porque son de estricto cumplimiento, igual que las políticas de Habeas Data. Las zonas comunes, esto está ajustado a lo que deben cancelar este año, la empresa de aseo, ropa que están pagando desde enero, porque desde enero ustedes tienen una ejecución ya con el salario mínimo, la vigilancia, la licencia del software contable que es un pago anual, el servicio, esto es de acuerdo al consumo, se hizo de acuerdo a la factura que se pagó en el mes de enero; al igual que la electricidad, lo de teléfono, lo del gas; eco redes porque si quieren seguir con el proceso hay muchas cosas que se deben con los que están en procesos legales, llevarles la administración en correo certificado; servicio de gas, servicios de gastos legales, esto es para dar una representación legal, porque todo el tiempo lo están pidiendo actualizado. Mantenimientos de jardines, esto es el insumo, de gasolina, lo del yoyo,

aceite, todo esto; el mantenimiento de puertas sería preventivo, los de brazos y bisagras; mantenimiento de cámaras porque necesitan reforzar el sistema, igual para alguna reclamación ante la póliza deben presentar los mantenimientos preventivos de esto que se debe hacer mensualmente; mantenimientos de cubierta, realmente este rubro no alcanzaría para nada, porque hay demasiadas reclamaciones de cubierta, pero son para subsanar y acceder a algo; mantenimiento de bombas, este está por debajo de las cotizaciones que están necesarias; mantenimiento preventivo de cerca; mantenimiento preventivo perimetral soldaduras y cosas de estas; recarga de extintores; citofonía virtual, esto lo están pagando semestralmente por un valor de \$1.100.000, por eso se tomó el costo del año; el mantenimiento de lavado de tanques, esto se debe hacer al menos dos veces, aquí está provisionado para los dos lavados; mantenimiento de aguas negras, esto es un mantenimiento que se debe hacer mensual en las cajas del conjunto de aguas negras, porque las personas no tienen el buen hábito de separar sus residuos, sino que botan toallas higiénicas y papel, por las tuberías, en las cuales las personas afectadas son las del primer o segundo piso, que se les rebota el agua, entonces se debe hacer mantenimiento; mantenimiento de tubería, han pasado demasiadas cosas, se parte un tubo, aquí ya están provisionadas cosas que no tenían; mantenimiento del parqueadero, esto es solamente para hacer un mantenimiento correctivo, pero si necesitan hacer adoquines, cementos, estas cosas, este rubro no alcanzaría; luminarias, es importante que ustedes tengan esto, es un rubro que allá constantemente pasa y es cambiar luminarias, sensores, esto todo el tiempo es uno de los gastos más altos de la copropiedad, fuera de lo de vigilancia, aseo y demás; red contra incendio, es un mantenimiento que por ley deben hacer, porque estar primando la seguridad de ustedes, en el momento que bomberos venga y hagan sus inspecciones y esto no se encuentra en la legalidad, estamos incumpliendo con la ley que está rigiendo la parte de incendios; mantenimiento de cómputo, esto es diferente al sistema contable, es como tal los equipos, si en los equipos se daña algo debemos de tenerlos realmente; en este momento tenemos un computador que se compró, pero el otro que maneja la parte de asistente tiene uno muy viejo y hay que actualizarlo; mantenimiento de zonas comunes estas son las mejoras, lo que necesitan del salón, recepción, todo eso; mantenimiento de piscina esto es las pastillas, esto es un rubro de los que ustedes tienen allá, donde se

lleva a lo más alto, tienen que hacer lo del piscinero, el agua, las pastillas que tienen de cloro y todo el mantenimiento de la piscina; reparaciones locativas, es necesario cuando se dañan herramientas, que necesitan comprar cosas, esto se carga acá; elementos de aseo, esto solamente es lo de insumos y bioseguridad; elementos de cafetería, agua aromática, si usted va como prestador de servicio allá, es muy limitado tener al menos una aromática o un botellón de agua para nosotros, entonces, por eso es un rubro pequeño, pero es importante porque así al menos los que estamos prestando el servicio podemos tener al menos un vaso de agua, aromática, café, por el tipo de reunión; en papelería y fotocopias esto si es papel, tinta, marcadoras, AZ y es una de las recomendaciones que le hice a la administración es que debe empastar la contabilidad apenas terminemos este proceso de asambleas; movilización urbana por todo lo que hacen, compras y todo eso; gastos de asamblea; bonificación, esta es la que le hacen al personal al final de año, pero aquí solamente está incluido el servicio de aseo y vigilancia, este año no se le dio a ninguno, sino solamente a ellos; adornos navideños, esto lo que hace es la actividad que hacen de decoraciones y todo lo que incurra en ello; actividades a los niños como para las novenas, el Halloween; el fondo de imprevistos, esto es del 1% sobre la ley y el promedio de acuerdo a lo que se generó el año pasado y está los gastos bancarios; ustedes ven plasmadas todas las necesidades y ya les indique que con los 2 aumentos no alcanzaría.

El consejo de administración en sus reuniones quería proponer el cobro de parqueadero, el cobro lo van a encontrar, si cobramos parqueaderos a los que tenemos presentes ahora en carro \$15.000 y en moto \$10.000, esto sería solo \$2.000.000 en si un total de \$3.990.070; entonces si vemos aquí también igual nos está generando perdida en la proyección; ni si quiere a nosotros cobrando los parqueaderos alcanzaríamos a cubrir, ni tampoco con el aumento del 20%, seguiríamos con una perdida. El proyecto que está acá presente no lo tienen en la información que tienen allá, este lo realicé de acuerdo a lo que analicé durante estos proyectos que me pidieron; ustedes ven las mismas proyecciones que tenemos al otro lado, son totalmente iguales, esto quiere decir que con estos aumentos y las cuotas está el valor que yo como contadora les sugiero que deben tener y sin descuentos de pronto pago, porque eso es una imaginación que pueden tener en contra más a delante porque igual las personas no cumplen con el pronto pago porque

aquí ya existe un mal hábito de pago, pero eso ya es consideración de ustedes si lo colocan o no, pero esta sería la cuota que estarían en la actualidad dependiendo de cada coeficiente.

Están los ingresos, con los mismos gastos que les informé, con las mismas proyecciones, los mismos valores, las mismas descripciones sin cambio, esto daría el total de gasto, aquí me daría una utilidad que es lo que les decía, es para un proyecto o algo que quisieran, porque en eso si no tengo potestad, en qué pueden invertir y sería bueno que con el cobro de los parqueaderos pudieran mejorar otras actividades que tiene propuesta don Juan Camilo para su ejecución, para que tengan proyectos para trabajar; mi sugerencia, este valor que coloco como excedente, más lo del parqueadero, que es el caso que tienen más grande, sería para que hagan el proceso de cubiertas, ese rubro lo utilizaran para eso, pero esto es potestativo para ustedes, yo solamente les brindo una solución, considero que los cobros de parqueadero se realicen, si lo aprueban, por eso no lo coloqué en este presupuesto porque es tan incierta la aprobación ya que no hay un reglamento, no existe nada, no podía yo como contadora inducirlos al error de presentarles un presupuesto con parqueaderos, por eso si ven en este momento soy clara y les soy concisa, ya si ustedes aprueban cualquiera de los 3 que les presentaron, pero como contadora estaba en la obligación de plasmarles a ustedes las necesidades y realmente si ven este presupuesto está ajustado a la necesidad, no se está excediendo, puede que en la ejecución se den mayores cosas, pero lo pueden ir manejando con el recaudo de cartera, pero este proyecto que les paso, que esta utilidad sea utilizada para el manejo de las cubiertas, hay demasiadas personas, yo he estado presente en la oficina, veo como las personas están generalmente afectadas, tienen toda la razón, ellos envían copias a los correos de contabilidad que yo tengo de cartera y la verdad creo que uno tiene esa necesidad y ese corazón de decir que si yo estuviera en este conjunto como propietaria no permito que me estuvieran afectando de esa manera y por culpa de personas que no tuvieron la coherencia de presentar este presupuesto real y que no se hubiera aprobado en su tiempo y por ahorrarse unos dineros y no hacer los cobros pertinentes y aumentos año a año; es que año a año la administración sube porque todos los servicios y la ejecución suben, las personas no les gusta que les aumente la administración, pero si ustedes no se afectan el bolsillo, ustedes van a ver afectada su

propiedad y su patrimonio se va a desvalorizar, no van a poder tener una buena venta, no van a poder tener el costo al que deberían tener; es un conjunto grande, hermoso, tiene zonas comunes que deben mantener, tienen una piscina que va a tener un costo alto y los que compraron con piscina saben que este es un rubro alto, aquí está la explicación.

*Administrador:* Marcela les presentó dos proyectos de presupuesto y dependo de la decisión de ustedes como asamblea.

*Contadora:* No es así, la propuesta que yo les digo; la del 10% no la deben aprobar porque da un déficit presupuestal muy alto, la del 20% tampoco, la que está aquí es el valor que deben realizar, si vemos la diferencia no es tanto; la que les describo es la realidad del conjunto, yo la planteo de esta forma para que cuando hagan la pregunta, la hagan de esa manera, una es el presupuesto a la realidad de las necesidades del conjunto, otro con la del 20% y otra con la del 10%.

*Administrador:* Yo tengo una propuesta y es que dependiendo del tipo de presupuesto que aprueben en este momento, necesito que me autoricen poder usar los excedentes de recuperación de cartera para poder hacer una programación y establecer unos términos de referencia para el mantenimiento de las cubiertas, porque sabemos que es un tema álgido; adicionalmente, que me autoricen a usar esos excedentes de recuperación de cartera para establecer los parámetros, los términos de referencia para un futuro proyecto que es mantenimiento de fachadas, porque ahora tenemos esos dos problemas que son neurálgicos en la propiedad; cubiertas y fachadas.

*Presidenta:* Veo que hay varias decisiones que tomar, antes de hacer la aprobación del proyecto de presupuesto hay que aprobar el tema del descuento, de cuál sería el porcentaje de aumento, han escrito que los aumentos deben ser por IPC o por salario, el tema de retro activo, el tema de cobro de parqueadero, el tema del cobro de bicicletero: ahora nos dices que de lo que se recupere necesitas que quede una autorización para que esos recursos que llegan explícitos y de cartera van con una destinación específica; entonces, entre Juan Camilo, revisor, la señora Marcela planteemos muy bien las preguntas, de decisiones a tomar y que deben ser tenidas en cuenta para la aprobación del presupuesto final, desde que tenemos un inicial del 10%, con una opción del 20% y

en este momento nos han explicado una tercera alternativa, entonces son decisiones individuales que a medida que nos vaya dando el resultado, se debe ir teniendo en cuenta para la aplicación del presupuesto, no sé si me equivoco.

*Administrador:* Es correcto; quiero hacer una aclaración y es que lo que estamos pagando en vigilancia es lo que está reglamentado por la superintendencia de vigilancia, en este momento estamos dando cumplimiento con la resolución emitida por la superintendencia de vigilancia, si pagamos una tarifa inferior estamos sometidos a una sanción; adicional, Tarento apartamentos es una copropiedad de categoría de estratificación 4, entonces las tarifas son más altas que una categoría de estratificación 3.

*Presidenta:* Con respecto a eso, me permito dar esta aclaración de por qué se podía tener un valor inferior en el pago de la seguridad y vigilancia en años anteriores. Hasta determinado momento o a partir del 2020, nos llega la resolución de que pasamos de ser estrato 2 a un estrato 4, ahí es donde se hacen los cambios, pero ya se habían hecho esas negociaciones iniciales y esas contrataciones; entonces, no obviemos este punto en el momento en el que se nos hizo el cambio de la estratificación; entonces, tenemos que escuchar a 5 personas.

*Sandra Rubio:* Tenemos que ser claros en todo lo que estamos viendo y es que aquí hay 528 apartamentos, no todos viven acá, hay apartamentos que están en arriendo y en venta, no sé cuántos son, yo he solicitado esa información en los dos consejos y han hecho caso omiso, cuántos vivimos como propietarios con carro y con moto y cuántos son los arrendatarios que quieren pagar lo del carro y la moto del parqueadero, ese ejercicio no se ha hecho, porque los que no viven acá no les interesa pagar una administración con carro y moto que les suba, ellos son los que deben ayudarnos a que el conjunto funcione. La zona común, los salones son zonas comunes, están cobrando por eso, van a empezar a cobrar un parqueadero y es una zona común, me acuerdo que una vez que hablé con Carlos Garzón y le dije que abriéramos una zona entre la torre 15 y 9, una zona de BBQ y cobremos 4 horas \$50.000, eso también es dinero, el conjunto debe ser sostenible, que todo lo que podamos utilizar sea un recurso para hacer la gestión, que la cartera se recupere; no es que no se cobre la administración, el costo de



la vida ha subido, pero tenemos que ser sostenibles con las zonas comunes, eso tendría que estar aprobado acá; si usted quiere usar la piscina, yo tengo un niño, voy a utilizar la piscina, \$5.000 o \$10.000 la hora, eso va a sumar, pero lo esencial es el cobro de cartera, es muy alta la cartera y no nos recostemos en los que pagamos, empiecen a pagar al día o por lo menos las negociaciones al día, que se vea ese movimiento y no nos recarguen a nosotros en las zonas comunes; no sé cuánto están cobrando por el salón, no hay información de eso, me parece que antes de subir deberíamos hacer esa gestión, recuperar los dineros de los contratos que dicen que están en conciliación, pongamos todo sobre la mesa, miremos cuántos realmente vivimos acá para pagar parqueaderos, porque no todo el mundo vive acá, tenemos que entender eso; es muy difícil cuando la gente no vive acá empezar a cobrar algo y ellos no viven acá, más bien paguen administración, pónganse al día en administración y saquemos adelante el conjunto.

*Carolina Medina (7-504):* Quisiera opinar, independientemente del aumento, no vale de nada mientras el 70% de los propietarios sean personas con mal comportamiento de pago, no tiene sentido, tampoco estoy de acuerdo que empecemos a apalancarnos y a seguir premiando al que no cobra a tiempo, cobrando por todo; no tengo hijos, no uso las zonas comunes, pero como mi interés es el bien común, no estoy de acuerdo en que tengamos que cobrar por piscina, parqueadero, gimnasio, no, el conjunto debe ser sostenible, pero se debe soportar por medio del valor de la administración, tenemos que cambiar el mal comportamiento de pago, debemos dejar de premiar al que no paga a tiempo, debemos forzar y llevar al mal pagador a que pague, castigémoslo, que no tenga derecho a parquear, que tenga que salir con su carro a buscar parqueadero afuera, que tenga que sacar del bolsillo y tenga que pagar un parqueadero privado afuera y cuando le toque exponerse a todo eso, va a ver la importancia de pagar su administración a tiempo para poder hacer uso de su parqueadero, pero si no tomamos cartas eso no va a pasar, si no lo afectamos, eso no va a cambiar; si sigue el servicio se duermen en los olivos.

*Johana Moreno (23-404):* Le quería pedir a la contadora que haga el ejercicio en vivo del presupuesto sobre el coeficiente, ya que solo nos está dando el incremento del 10% o

20% para que veamos cómo quedaría la cuota real; la cuota que se ve en vivo es el porcentaje, eso tiene una fórmula especial, sino después queda una variable y nos pasa como en el 2019 que quedó un déficit de \$1.000 o \$2.000. Para que por favor presidenta lo tenga en cuenta, que vayamos votando por temas e ir evacuando, nos han hecho 3 propuestas del presupuesto, el incremento del 10%, del 20% o de una cuota extraordinaria o con parqueaderos para que por favor organicen qué se va aprobando. El apartamento que represento y soy propietaria, no tiene uso de parqueadero, no se usan las zonas comunes, si bien es cierto que en 2 años no se ha incrementado la cuota, también es cierto que la gestión de cartera que se hizo en algún momento y se vio eficientemente se puede volver a gestionar para que sea tenida en cuenta y propongo que dentro de los puntos de aprobación del presupuesto sea, si se aprueba o no el cobro de parqueaderos y de ahí aprobar el 10% o el 20%, teniendo en cuenta los rubros que nos ha expuesto la contadora.

*Julián Cohen (14-302):* Quisiera decirles que cómo pretendemos, si una persona no puede cumplir con \$100.000 que es la cuota de administración, incrementar ese valor, es cierto que sufrimos una situación económica difícil y hay personas que lo están pasando mal, pero entonces ¿cómo se va a cobrar a los morosos?, también hay que tener en cuenta que el costo de vida es alto y se debe seguir pagando, el IPC continúa subiendo, seamos considerados, cuidemos la inversión, el conjunto, porque va a llegar un punto, viendo las proyecciones de la contadora, esto está muy difícil y me da miedo que esto se desvalorice completamente y haya que tumbar las rejas del conjunto para que esto sea un barrio común y corriente y no, se pierde todos los privilegios que tenemos al vivir en un conjunto, me da tristeza que haya gente que no le presta la atención que se debe, hay que pagar, pero por favor utilicen unas estrategias para que los morosos puedan ponerse al día y la verdad, las zonas comunes tienen un costo muy alto y nosotros como propietarios debíamos ser consientes al momento de hacer la compra, que en esto hay que meterse la mano al bolsillo para pagar.

*Presidenta:* ¿Su propuesta es que se genere el cobro de estas zonas, parqueadero, bicicletero, salón social y BBQ?

*Julián Cohen (14-302):* No, no me gustaría que esto se convirtiera en un club house, mejor una cuota, que se aumente la cuota para que todos podamos hacer uso de las zonas, porque nosotros compramos para que yo pudiera entrar con mi pareja, con mis amigos a la piscina, hacer un asado, hacer una reunión en los salones sociales y poder sacar a mis perros sin problema, yo tengo todo el derecho, pero le pido a la gente que sea considerada, que lo analice porque vamos a perder mucho.

*José Huertas (20-402):* Desafortunadamente tengo que decirlo, muy bonito el tema del presupuesto, pero tenemos que ser muy claros, tanto el administrador como la contadora, si ellos son quienes hacen el presupuesto y lo concilian con el consejo, cómo es posible que nos manden dos propuestas y nos digan que no son viables, por qué no se tomaron el tiempo y mandaron las propuestas que eran acordes a la situación actual financiera del conjunto; siempre nos ha pasado lo mismo, creo que en una sola oportunidad mandaron como 7 propuestas cuando hacíamos las reuniones físicas, pero por qué no se tomaron el tiempo y analizaron, como lo hizo acá la contadora, por qué no lo realizaron con tiempo, no lo enviaron y esa era la sugerencia que nos debían hacer; nos enviaron 7 o 4 propuestas, pero la mejor o la más viable era la adecuada según la información y la capacidad analítica de la contadora, pero por qué lo hacen en la reunión, perdemos tiempo valioso y no avanzamos.

*Administrador:* El tema del censo, no es un tema de presupuesto, realmente cuántos tienen carro y moto, es un tema de censo y aquí estamos hablando es de presupuesto.

Respecto al no cobrar las zonas comunes; si es cierto que se mostraron inicialmente 2 presupuestos, con Marcela dijimos que teníamos que mostrar la realidad financiera de la copropiedad y quiero ser claro y conciso, si ustedes no aprueban el presupuesto, no exijan mantenimientos, porque vamos a trabajar en pérdida y va a llegar el momento en el que la copropiedad va a tener que decir que no hay con qué pagar la vigilancia y aseo; entonces, habrá que hacer jornadas de participación de propietarios para que unos sean los guardas, otros los de aseo, los de mantenimiento; nosotros estamos diciendo que está la opción de cobrar por los parqueaderos y no se está recargando el presupuesto en los parqueaderos, porque una persona que tiene carro tiene con qué mantenerlo; entonces, en eso que alguien dijo que las personas que no tienen carro, no saben qué

costo tiene, no saben qué es mantener un carro, yo tengo carro y sé mensualmente cuánto me gasto por mantener mi carro, si yo tengo la capacidad de invertir en un vehículo, tengo la capacidad de pagar por tenerlo seguro y guardarlo.

Y dele con el tema de los morosos, ya hay un plan de trabajo para la recuperación de cartera, pero tampoco podemos someter el presupuesto en una recuperación de cartera porque va a ser incierto, hoy puede que se gestione una recuperación de \$5.000.000 o \$6.000.000, pero el otro mes puede recogerse solamente \$1.000.000 y entonces vamos a entrar a no cubrir las deudas de la copropiedad: como las personas que han hecho comentarios acertados en el chat, ustedes quieren tener algo bonito, bueno y sostenible y hay que invertir. Nosotros lo que hicimos fue traerles la realidad, que ustedes años atrás los hayan inducido en el error en no aprobar presupuestos, nosotros no podemos pagar los platos rotos, y con esto quiero ser claro, hay unas necesidades. Hablemos de los sextos pisos, el señor del 6-602 me escribió que nosotros teníamos la culpa si se le daña el apartamento, no, es que la culpa no es de la administración, la culpa es de ustedes mismos que no aprueban un presupuesto con lo que uno tenga herramientas para trabajar, si a mí no me dan las herramientas económicas para trabajar, no me exijan porque no tengo con qué, la propiedad horizontal no es de que yo voy a un banco y le digo que me preste \$100.000.000 o \$200.000.000, los ejecuto durante todo un año y después miro cómo los pago, no, es que de donde la propiedad horizontal obtiene los recursos, de las expensas comunes, de lo que ustedes aportan mensualmente, esto es una empresa, y se sostiene con los activos de los accionistas, que son las inversiones mensuales. Hay que ser sensatos, hay 3 opciones de presupuesto, está el ultimo que mostró Marcela, donde les estamos diciendo que la realidad de la copropiedad es esta, quiere decir que si ustedes aprueban la realidad están los valores de la cuota de administración, pero eso incluye incluso el aumento a los que están en mora, entonces es una gran mentira de que los que están al día van a seguir sosteniendo a los que están en mora, porque de igual forma a ellos se les van a seguir aplicando las sanciones, se les va a ejecutar, ya sabemos que la primer tarea que hay que hacer es escoger esa primer casa de cobranza y es el primer tema que se va a tomar en el consejo porque hay una cartera muy alta y no hay voluntad y si no hay voluntad, se embargan, se congelan las cuentas, ya hay opciones jurídicas y legales para levantar patrimonio, afectación de

familia, por ese lado no se pueden escudar; si ustedes aprueban un 20%, este es el valor de la cuota con el 20%, si aprueban el 10%, está el valor de la cuota y se gestionará hasta donde hayan recursos. Lo que estaba pidiendo la señora Carolina, según entendí, es hacer la aproximación a cifras cerradas, entonces para que lo tengan en cuenta la aproximación se haría siempre al peso superior, entonces este que dice \$85.280 quedaría en \$85.300 y así con los subsiguientes para hablar de cifras cerradas; no se les envió la información con el presupuesto real porque este trabajo lo hicimos con Marcela entre el jueves y el viernes. Si se cobra o no parqueadero, los presupuestos están contemplando el cobro del parqueadero, el 20% y el 10% con cobro de parqueadero, también tenemos la propuesta del 20% sin cobrar parqueadero y 10% sin cobrar parqueadero, creería que debemos someter dos votaciones, una si se cobra o no el parqueadero y después cuál de los presupuestos van a aprobar, porque si no tenemos las herramientas para trabajar es muy difícil cumplir.

*Presidenta:* Son varias las decisiones a tomar, primero lo del cobro o no del parqueadero; dos, el tema de si hay o no descuento por pronto pago, analizar si antes del día 10 de cada mes, sería una votación posterior si aprueban o no y en qué porcentaje sería.

*Administrador:* El cobro de parqueadero sería \$15.000 por vehículo y \$10.000 por moto.

*Presidenta:* Recuerden que estos cobros de parqueadero se reinvierten en las mismas zonas que generan su gasto o mantenimiento.

*Grupo Empresarial Nexos:* Las personas piden la aclaración de si se va a cobrar el parqueadero para residentes o visitantes y si se va a hacer el cobro en general o solo para las personas que lo utilicen.

*Administrador:* Esta pregunta va enfocada al uso residencial de los parqueaderos; es decir, los que se rotan, más no visitantes.

*Resultados de la votación:* Usted está de acuerdo con el cobro de los parqueaderos de asignación por zona común, \$10.000 para moto y \$15.000 para vehículo con cobro mensual.



## USTED ESTA DE ACUERDO CON EL COBRO DE LOS PARQUEADEROS DE ASIGNACIÓN POR ZONA COMUN

SI



NO



No han votado



## USTED ESTA DE ACUERDO CON EL COBRO DE LOS PARQUEADEROS DE ASIGNACIÓN POR ZONA COMUN

SI



NO



No han votado



- Si: 40.046% con 175 unidades.
- No: 30.795% con 134 unidades.

- *Pendiente por votar: 29.159% con 128 unidades.*

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

*Siendo las 4:49 pm se tiene una asistencia del 82.55% correspondiente a 437 unidades.*

*Presidenta:* La presentación que hiciste es con un descuento del 10%, ¿verdad?

*Administrador:* Fue con el 10%, dejémoslo en el 5% porque en este momento si nos aprueban un aumento del 10%, pero aprueban un descuento del 5%, no estamos haciendo nada; el descuento no aplica para parqueadero, únicamente para administración.

*Presidenta:* Si el día 10 del mes cae un sábado o domingo, esto les va a aparecer en el extracto a la contadora y administrador en el día 11 y no van a tener el descuento de pronto pago, tengan presente hacer este pago un día hábil antes para evitar esta situación.

Juan Camilo por favor ayúdame para elaborar la pregunta del cobro de los parqueaderos, recuerda que ya tenemos un reglamento de parqueaderos aprobados y que se tienen unos valores establecidos, son 3 o 4 horas gratis y a partir de la cuarta hora hay un cobro de \$1.000, no recuerdo si en la noche teníamos una cifra establecida, pero para confirmar esta aprobación y empezar a ejecutar estos cobros.

*Resultados de la votación: Aprueba que se dé un descuento de pronto pago del 5% en la cuota de administración (aplicable día hábil antes del 10 de cada mes).*



APRUEBA QUE SE DE UN DESCUENTO DE PRONTO PAGO DEL 5% EN LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN (APLICABLE DIA HABIL ANTES DEL 10 DE CADA MES)

SI



NO



No han votado



APRUEBA QUE SE DE UN DESCUENTO DE PRONTO PAGO DEL 5% EN LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN (APLICABLE DIA HABIL ANTES DEL 10 DE CADA MES)

SI



NO



No han votado





- Si: 60.004% con 262 unidades.
- No: 8.775% con 38 unidades.
- Pendiente por votar: 31.221% con 137 unidades.

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

*Se tiene un quórum a las 5:01 pm de 82.55% con 437 unidades asistentes.*

*Presidenta:* El cobro del salón social de los alquileres que se han tenido en los últimos meses ¿qué valor le estableció el consejo o administración?

*Administrador:* \$120.000, pero tenemos una discusión y es que se les ha solicitado a las personas que paguen por el aseo del salón, pero ha sido un tema de discusión; si bien es cierto que la copropiedad es una entidad sin ánimo de lucro, pero esto ayuda a amortizar los gastos de mantenimiento, entonces creería que también debería dejarse claro que son \$120.000 fuera de los gastos de aseo, o si no quieren incurrir en ese gasto que lo entreguen aseado y limpio.

*Presidenta:* Y es que es algo de lógica, el salón se está entregando en perfectas condiciones de aseo; es decir, el personal de aseo con el pago de la administración que se tiene, ya está haciendo ese aporte de mantener la zona limpia; entonces, si yo hago uso por alquiler, debo pagar para que me lo asean y entregarlo en las mismas condiciones de limpieza o yo entregarlo aseado, entonces debe haber un cobro o asumirse esa responsabilidad; ¿esos \$120.000 son por hora?

*Administrador:* Por el evento.

*Presidenta:* ¿Cuántos alquileres hemos tenido al 31 de diciembre del 2021?

*Administrador:* Esa respuesta no la tengo, le tengo la respuesta del 1 de enero al 31 de marzo.

*Presidenta:* Don Carlos o señora Marcela ¿tienen ese dato?, porque si se alquiló el año pasado, independiente que haya sido una o dos veces, esto debe ser contemplado dentro de los ingresos en el presupuesto, obvio que aumentará y es la idea y en la medida en la que las condiciones de salubridad lo permitan, son valores inciertos, pero es parte de la base de lo que ya se tiene.

Zoraida: El año pasado no se alquiló el salón comunal, hasta este año se empezó a alquilar.

*Presidenta:* ¿Y este año cuántos alquileres llevan?

*Administrador:* Tres. Acabo de hacer lectura del reglamento, este reglamento habla respecto al uso de parqueaderos por asignación, más no tiene reglamentada una tarifa por uso de parqueadero de visitantes, ni tampoco especifica el cobro.

*Presidenta:* Tienes el reglamento que no es, porque en la asamblea del 2019 se estableció y fue una discusión, se discutieron la cantidad de horas mínimas que se iban a dar en ese cobro y se aprobó una tarifa de \$1.000, entonces te compartieron el documento que no es.

*Administrador:* Este es el documento que yo tengo, aquí no habla de parqueaderos de visitantes, sino de condiciones para usar el parqueadero, método para realizar la rotación, causales por las que se pierde el derecho de asignación, generalidades, pero no especifica nada respecto al parqueadero de visitantes.

*Presidenta:* De todas maneras planteémoslo porque es algo que nos ayuda; si bien hay un tiempo de no cobro, las personas vienen y lo visitan, se estableció ese tiempo mínimo prudencial, porque hay visitas que sabemos que duraron 3 días, 8 días y de manera indefinida y tampoco y se tiene un software, se hizo una inversión donde se iba a evitar y a suprimir o a eliminar el manejo de que fuera dedocracia, de que el personal de vigilancia no cobra, por eso se ha ido invirtiendo, tenemos herramientas subutilizadas.

*Administrador:* Ese es el documento que encontré en administración, si hay otro sería bueno que me lo compartan y sería dejarlo claro.

*Presidenta:* Yo encontré una imagen, dice las tarifas de cobro para visitantes serán las siguientes: 3 primeras horas gratis, posterior a este tiempo a partir de la cuarta hora se cobrarán \$1.000 por hora, la fracción para los vehículos de visitantes que duren el día y la noche tendrán las siguientes tarifas, de 6am a 6pm es día y de 6pm a 6am es de noche, en el día se cobrarán \$8.000 y en la noche \$10.000, en caso de que el vehículo pase toda la noche pagará por noche \$10.000.

*Administrador:* Por favor hagamos socialización del documento y de acuerdo al texto sometámoslo a votación.

Quiero hacer una sugerencia para los apartamentos desde la torre 1 hasta la 6 y es que les vamos a pedir el favor a todos los vehículos que se parquean en este lugar, que no lo hagan en reversa, cuando encienden los vehículos la emanación de humo de esos gases se entra a los inmuebles y está generando afectaciones de salud a los residentes de esos inmuebles; hay una sentencia de la corte constitucional que nos permite hacer ese cambio de que no estacionen en reversa sino de frente, vamos a hacer un comunicado a todos los vehículos que están parqueando en esa zona para que nos colaboren estacionando de frente, toda vez que tenemos que conservar la salubridad de todos los residentes que tienen apartamento en esa zona.

Como lo había dicho la presidenta, existe el programa para el recaudo de estos dineros, en revisoría fiscal, parte de sus funciones es realizar el arqueo de estos dineros y mediante esos arqueos podemos generar el control de los mismos; sin embargo, si se logra la aprobación de los manuales que les estoy proponiendo, ahí contemplarán la información de los ingresos por los recaudos de esos dineros; por ahora lo vamos a hacer en efectivo, la idea es que lo hagan en las cuentas de administración, vamos a trabajar en eso, está la posibilidad de que podamos instalar un datafono en el conjunto, pero es un proyecto que estamos ejecutando con el banco, teniendo claro estos valores, creería que podemos someter a votación.

En el chat están escribiendo que es un tema a evaluar, que la tarifa está muy baja, que si se le puede subir.

*Presidenta:* En esa misma asamblea se aprobó el reglamento y se le da la potestad al administrador y al consejo como voceros de la asamblea a que puedan realizar la modificación que consideren pertinentes según las necesidades del momento que se generen en la copropiedad, entonces, sí es cierto lo que dicen en el chat, estamos hablando que eso fue en el 2019, que en ese momento no teníamos el software, han pasado 3 años, las cosas suben y la importancia de reevaluar ese manual. Creo que él también tenía una propuesta y debe quedar en votación, escuche la propuesta de la rotación que se le va a dar a los parqueaderos, entonces teniendo en cuenta estas

aprobaciones, se deben ejecutar las actualizaciones a esos reglamentos, socializarlas y compartirlas, pero ya es la potestad del administrador; la pregunta es para que se reactive ese cobro, porque 2019 se empezó a cobrar en el 2020 y se tomó una decisión de no cobro de parte del consejo, pero el revisor nos dio la aclaración de que lo que se aprueba por asamblea lo modifica la asamblea cuando son cosas específicas.

Juan Camilo vayamos redactando aunque ya tenga una base de la siguiente pregunta, que es el tema del cobro al beneficio por uso de otras zonas comunes como es el salón social, piscina, biciclero y el BBQ, se tiene una base, igual no se habían ejecutado los alquileres en el 2021 y lo que pase este año se evaluará el próximo, pero las medidas a tomar en este momento con el nuevo consejo y la administración son: la evaluación de los gastos de mantenimiento y de los costos para estas zonas, sabemos que la piscina requiere a una persona especializada, requiere equiparla con ciertos elementos para la bioseguridad y protección, que requiere un mantenimiento, entonces es justo también que si todos vamos a hacer uso de ello también aportemos para que se tenga y mantenga sobre esas condiciones; igual eso lo define el administrador y el consejo, los costos y deben socializarlo a la comunidad.

*Administrador:* Sí, igual la pregunta sería muy puntual, si están de acuerdo con que se cobre por el uso de las áreas comunes, hablando de gimnasio, zona de juegos y piscina; de igual forma creo conocer el sistema de cobro de parqueaderos, ese permite adicionar ítems para cobrar esas 3 zonas, ya el tema tarifario sería que la asamblea deje en potestad a la administración y al consejo de acuerdo a un estudio de mercado y con eso se harán públicas las tarifas. En el chat dicen que solamente cobrar por la piscina y por el gimnasio que son los que realmente requieren mantenimiento.

*Presidenta:* ¿Tú estás de acuerdo como administrador con eso, que solo la piscina y el gimnasio requieren mantenimiento, el salón social no requiere?

*Administrador:* Pero es que ese se está cobrando, lo que ellos dicen es que a la pregunta que vamos a formular, que no incluyamos las mesas de ping pong, sino que solamente se cobre por el uso de gimnasio y de piscina, es lo que logro entender en el chat.

*Presidenta:* El bicicletero también requiere un mantenimiento y más con las estructuras que se están instalando, a parte que la inversión de los bicicleteros no es de \$100.000 requiere de una pintura, de que si se suelta un gancho requiere un tema de soldadura, hay que contemplar esto por favor.

*Administrador:* Yo creería que para el bicicletero la tarifa de \$3.000 mensual es más que suficiente, de igual forma de acuerdo a la cantidad de espacios nos daría el recurso para que el todero esté haciendo el mantenimiento preventivo para no tener que llegar al correctivo que sería comprar pintura 3 en 1, anticorrosivos y demás y se hace un ahorro y en su momento se puede comprar un compresor y en su momento también una máquina para soldar que la necesitamos en la copropiedad.

*Presidenta:* En cuanto a lo del bicicletero, sugiero que se haga \$3.000 al mes, en el año son \$36.000, entonces en este momento que se está terminando de hacer la adecuación de los espacios y que se van a entregar las tarjetas, los carnets, que se va a tener ese censo y control de parte del personal de seguridad y de administración, entonces es que para la asignación se presente el soporte de pago de la anualidad, tenemos entonces hasta el mes de diciembre, porque todos nuestros ejercicios presupuestales van con corte a 31 de diciembre, ya nuevos valores y tarifas cambian a partir del próximo año.

*Administrador:* Está perfecta la pregunta.

*Resultados de la votación:* Aprueba usted que se reanude el cobro de los parqueaderos a los visitantes según lo aprobado en asamblea 2019.



## APRUEBA USTED QUE SE REANUDE EL COBRO DE LOS PARQUEADEROS A LOS VISITANTES

SI



NO



No han votado



## APRUEBA USTED QUE SE REANUDE EL COBRO DE LOS PARQUEADEROS A LOS VISITANTES

SI



NO



No han votado



- Si: 54.972% con 240 unidades.
- No: 17.799% con 78 unidades.
- Pendiente por votar: 27.229% con 120 unidades.

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

*Siendo las 5:27 pm se tiene un quórum de 82.74% con 438 unidades asistentes.*

*Presidenta:* Estamos depurando estas primeras 5 intervenciones que se dieron a la presentación del presupuesto, en esas intervenciones hablaron del tema del cobro del salón social, del BBQ, de la piscina, que por favor se realizara antes de la aprobación del presupuesto la votación de cada uno de los temas, yo estoy depurando estas votaciones para que ahora veamos un presupuesto acorde a las decisiones que se acaban de tomar y con esa presentación y revisión podemos habilitar nuevamente 5 intervenciones. Juan Camilo está de acuerdo con poner el BBQ.

*Administrador:* Pues sinceramente desde que llevo en la copropiedad no me han preguntado por el BBQ.

*Presidenta:* Por eso digo que como eso es potestativo a las necesidades y a las situaciones que se vayan presentando, puede ser que en los próximos meses si, y hay que evaluar qué es lo que se va a requerir para poder adecuar el espacio para prestarlo, los mantenimientos y demás y evaluar la necesidad.

*Resultados de la votación: Está usted de acuerdo que se realice el cobro de las zonas comunes (piscina, gimnasio, salón social y BBQ).*



ESTA USTED DE ACUERDO QUE SE REALIZE EL  
COBRO DE LAS ZONAS COMUNES ( PISCINA,  
GIMNASIO, SALON SOCIAL Y BBQ)

SI



NO



No han votado



ESTA USTED DE ACUERDO QUE SE REALIZE EL COBRO DE LAS  
ZONAS COMUNES ( PISCINA, GIMNASIO, SALON SOCIAL Y  
BBQ)

SI



NO



No han votado



- Si: 43.935% con 192 unidades.



- *No: 26.306% con 115 unidades.*
- *Pendientes por votar: 29.759% con 131 unidades.*

*Siendo las 5:45 pm se tiene un quórum de participación del 82.74% con 438 unidades.*

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

*Presidenta:* Les recuerdo que nosotros tenemos un cobro aprobado por inasistencia, correspondiente a lo que quede establecido a la cuota de administración que queda establecido en el año en curso y esto se da por no participación o porque no estén presentes en los momentos de la verificación de quórum; cada votación es una forma de verificar quórum, eso es tenido en cuenta, porque uno de los documentos que entrega la empresa a la administración, es la relación de votaciones y con esto es el soporte para generar esas multas de inasistencia.

*Administrador:* Es correcto, así está establecido en el reglamento.

*Presidenta:* Tengan en cuenta que abstenerse del voto es un causal para que les generen a ustedes ese cobro de la multa de inasistencia; si usted se está absteniendo porque no está de acuerdo, está la opción del no.

*Administrador:* La multa se aplica para los que no están asistentes o que salgan antes de finalizar la sesión, más no por la abstención.

*Presidenta:* Revísalo.

*Resultados de la votación: Aprueba el cobro de los bicicleteros por \$3.000 mensuales y un único pago anual para asignación.*



## APRUEBA EL COBRO DE LOS BICICLETEROS 3 MIL PESOS MENSUALES Y UNICO PAGO ANUAL PARA ASIGNACION

SI



NO



No han votado



## APRUEBA EL COBRO DE LOS BICICLETEROS 3 MIL PESOS MENSUALES Y UNICO PAGO ANUAL PARA ASIGNACION

SI



NO



No han votado



- Si: 42.665% con 186 unidades.
- No: 27.683% con 121 unidades.
- Pendiente por votar: 29.652% con 131 unidades.

Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.

*Presidenta:* Llevamos 5 años, en menos de 3 años ya debemos estar planteando el tema de mantenimiento de fachadas que incluye lavado, ventanera, siliconado y esto no vale poco; entonces, la experiencia que debe tener Juan Camilo y quien habla, es tener que plantearles en 3 años una cuota extraordinaria de \$1.000.000 por inmueble, entonces miremos la opción de que todo lo que ingrese y se recupere vaya siendo un ahorro y un colchón.

*Resultados de la votación:* Autoriza a la administración para que use los excedentes por recuperación de cartera en mantenimiento de cubiertas y ahorro de fachadas.



AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN PARA QUE USE  
LOS EXCEDENTES POR RECUPERACIÓN DE  
CARTERA EN MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS Y  
AHORRO DE FACHADAS

SI



NO



No han votado





AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN PARA QUE USE  
LOS EXCEDENTES POR RECUPERACIÓN DE  
CARTERA EN MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS Y  
AHORRO DE FACHADAS

SI



NO



No han votado



- Si: 51.556% con 225 unidades.
- No: 16.597% con 73 unidades.
- Pendiente por votar: 31.847% con 141 unidades.

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

*Siendo las 5:56 pm se tiene un quórum del 82.94% con 439 unidades asistentes.*

*Administrador:* Como ya se había dicho anteriormente, ya se habían contemplado los valores de los parqueaderos, entonces el presupuesto ya se le hizo el ajuste con el cobro de los parqueaderos, tanto para el 10% como para el 20% o para la realidad de la copropiedad.

*Presidenta:* ¿Ya incluíste el tema del porcentaje de descuento por pronto pago del 5%? Lo único que se va a incluir en este momento es el descuento por pronto pago que se habló el año pasado, que ya estamos en un presupuesto para que quede con la vigencia y lo del cobro del parqueadero de carro y moto, el resto de cobros en este momento no

se incluye nada porque no se tienen establecidas tarifas para las otras zonas; lo del parqueadero de visitantes eso ya estaba en la asamblea del 2019.

*Administrador:* Ya se hizo el ajuste correspondiente, vemos un presupuesto con el 10% de aumento, donde se contempla que va a haber un ingreso de \$58.616.000 mensuales por concepto de cuotas de administración, lo que tengo proyectado es que el 10% de ese ingreso va a ser descontado por pronto pago, para un ingreso total de \$56.724.000, para un total al final del ejercicio de \$703.396.320. Con el aumento del 20% al final del ejercicio quedaría de la siguiente manera; se tiene contemplado un ingreso por concepto de cuotas de administración de \$63.945.120, con un descuento del 10% correspondiente al beneficio por pronto pago de \$6.394.512, eso quiere decir que de ese 100% que se tiene proyectado, se tiene proyectado que el 10% de la copropiedad se acoja a ese descuento para que al final del ejercicio se contemple que haya un ingreso total por \$27.550.608, para un total al final de la vigencia del ejercicio de \$690.607.296; adicionalmente, con las cifras aproximadas al final del ejercicio, con el 10% de la cuota de administración en tarifa plena quedaría, para el coeficiente 0,123 en \$72.250, para el siguiente coeficiente en \$82.950, el siguiente \$101.650 y para el ultimo coeficiente, el más grande quedaría en \$114.400; si lo hacemos con el 20%, quedaría en \$78.800, \$90.500, \$110.900 y \$124.800.

*Presidenta:* Revisa que el descuento esté con el 5%, porque Marcela lo había formulado con el 10%.

*Administrador:* Con los valores del 5% está proyectado lo que se tendría al final del ejercicio, el valor a recaudar mensual; al final del ejercicio el recaudo será \$59.655.542 para el final del año \$703.396.320, en el recaudo mensual se contempla el ingreso por recaudo de cuotas de administración, menos el descuento, más el ingreso por parqueadero de vehículos, para un total del año fiscal de \$703.396.320 si se aprueba el aumento del presupuesto de un 10%; si se aprueba un aumento del 20% al final del ejercicio tendríamos unos ingresos mensuales por \$60.747.864 y al final del ejercicio serían \$728.974.368 y los valores mensuales en tarifa plena se siguen conservando.

*Presidenta:* Veo que en el chat dicen que en el presupuesto no se está contemplando el valor por el ingreso del ciclista, como ya está aprobado y sabes cuántas son las

bicicletas que hay o que van a ser asignadas o los cupos solicitados, entonces deberías incluir eso, porque decimos que es un único pago anual y que lo deben presentar para la adjudicación de ese espacio, entonces debe quedar incluido.

*Administrador:* Es cierto, pero como todavía no han entregado el tercer bicicletero no tenemos a ciencia cierta cuál va a ser el total de los espacios que vamos a tener.

*Presidenta:* Pero ya tienes los primeros 2 y ya sabes cuántas son y cuántas solicitudes tienes pendientes, es hacer un valor aproximado.

*Administrador:* Solicitudes para asignación de bicicletero no tenemos, porque como no hemos hecho el censo y no ha habido una entrega oficial, entonces no hemos hecho ese ejercicio.

Juan Molano (13-602): Como siempre los castigados somos los juiciosos, primero exigir la seguridad, mi carro fue golpeado y nunca me respondieron, a pesar de que di las pruebas del vecino que golpeó mi carro, exijo que si se va a cobrar el parqueadero mínimo sea un año, además por buen comportamiento, ¿Qué gasto incurrieron en los parqueaderos? Porque solo veo que fue una pintura y eso fue lo último que se hizo, que el pronto pago sea por lo menos del 10% y qué sanciones se van a dar con los morosos, porque aquí veo que se castiga al que bien paga, pero poco al moroso y todos hacemos uso de las zonas, veo que se gasta mucho del presupuesto en los perros, zonas comunes y demás gastos, supongo que todos tenemos que aportar, es la idea, que todos empecemos a dar propuestas.

*Administrador:* El descuento se aprobó por el 5% de acuerdo a las votaciones.

*Presidenta:* Inicialmente el año pasado se había planteado 5%, la contadora al inicio en la presentación del presupuesto incluyó el dato del 10%, cuando el administrador planteó el porcentaje, como presidenta le hice la acotación y el dio una respuesta que por favor si llegasen a aprobar el presupuesto del 10% y se iba a aprobar un descuento del 10% no íbamos a estar haciendo nada y que necesitábamos al menos solventarnos con un 5% que se tuviera de incremento para este año, por eso fue que en la votación se estableció que el descuento por pronto pago fuera del 5%.

*Manuel Rodríguez (16-402):* Creo que hay varias cosas que debemos tener claras; por ejemplo que toda esta situación viene de tiempo atrás, debemos ser conscientes de votar quienes van a ser parte del consejo ya que todo se acumuló sabiendo que poco a poco deberían haber hecho las cosas de la manera justa; me parece que el uso del ciclistero no se debería cobrar, lo que vamos a hacer es que todos los balcones se van a llenar de bicicletas, algo que se tuvo muy en cuenta fue el hecho de pensar que la presentación de los balcones y el conjunto y todo este tipo de cosas, debemos ser conscientes con las decisiones que tomamos, porque se está cobrando todo, somos conscientes que si poco a poco se pudo hacer porque ahora nos vemos atacados por esta cantidad de cobros que al fin y al cabo debemos asumirlos, pero por favor, quiero que seamos conscientes de esto; todo esto se pudo prever pero el consejo 2019 hizo un pésimo trabajo y vemos las consecuencias, por consiguiente seamos conscientes de cómo vamos a votar; queríamos que las fachadas estuviesen bien, tuvieran una buena presentación pero vemos que con esto se van a llenar de bicicletas y yo tenía entendido que había plata para todo y para muchas cosas más entonces no sé dónde está la plata, porque ahora parecemos que en déficit y no lo deberíamos tener así.

*Presidenta:* Lo único que creo que se le debe responder es que todos los consejos que ha tenido el conjunto han presentado fallas y una de las evidencias no la manifestó el revisor fiscal porque si bien usted dice que estamos ahora en esta demora de aprobaciones y de deliberaciones por el tema del presupuesto fue porque en el año pasado hubo un mandato de asamblea y no se cumplió, por eso no tuvimos presupuesto aprobado en 2021, entonces fallas hemos cometido todos, incluso usted fue parte del consejo y tuvo fallas.

Ulises Ardila (6-403): El tema del presupuesto, lo que observamos durante las aprobaciones; tenemos que tener en claro que todo lo que se está aumentando está bien, es en pro del conjunto para poder mantenerlo como hay que mantenerlo, pero hay que tener en cuenta también que si bien se aprueban estos cobros, la idea es que también se cobre y se tengan claras las sanciones y que sean cobradas por el mal uso de las zonas comunes, de los balcones, por la suciedad de muchas personas que no está haciendo las cosas para una sociedad como es esta, si no lo hacen como si

estuvieran viviendo debajo de un puente, dejando la basura por cualquier lado, dejando que mascotas hagan lo que hacen en cualquier lado, utilizando mal los parqueaderos, volviendo un parqueadero un patio de mecánica, cosas que deben ser sancionables que deben estar dentro del presupuesto porque van a ser altas y esa es una realidad, las sanciones van a ser altas porque la gente ya no va a utilizar el bicicletero sino el balcón, porque la gente va a preferir a hacer las cosas mal todo porque les están cobrando; nosotros, las personas que tratamos de ser cumplidos, que tratamos de mantener el conjunto bien, pagamos y eso nos cuesta y espero que a las personas que no están interesadas en pagar ni en tener un conjunto como se debe tener que por lo menos sean detectados y que sean sancionados para que esto funcione y entre dentro del presupuesto.

*Administrador:* Estos cobros por el uso de zonas comunes no son ingresos fijos, entonces se especifican en los estados financieros pero presupuestalmente no van a tener una observación, pero cuando estemos dando rendición de cuentas en el siguiente informe de estados financieros, ahí los van a ver proyectados; respecto a las sanciones, tengamos en cuenta que ya existen unas establecidas en el reglamento de PH, vamos a trabajar en ese circuito cerrado de televisión en el menor tiempo posible para comenzar a aplicarlas, previo al debido proceso, quien aprueba las sanciones es el consejo, la administración lo que hace es hacer el llamado de atención y aplicarlas, pero quien sanciona es el consejo y la asamblea.

*Sandra Rubio (10-203):* Quiero que nos aclaren lo de las zonas comunes, hubiera sido mejor un resumen y nos hubiéramos ahorrado como una hora, eso tiene que estar establecido en el manual, incluso por ahí estaba rodando una foto de que en el manual se estableció, el cobro lo hizo el consejo que está entregando por \$80.000 para lo del salón, entonces eso ya había quedado establecido, lo que toca hacer es socializar cuáles van a ser los cobros y presentarlos porque la cancha, el gimnasio, la piscina tiene que tener su reglamento para utilizar y si lo vamos a pagar, las personas que lo vamos a pagar, eso debe ser supeditado a los morosos, los morosos en este caso tampoco deberían utilizar las zonas comunes puesto a que están debiendo, deberían considerarlo. Me preguntan por \$200.000.000 que teníamos que iban a ser direccionados a un CDT,



eso no se vio en el presupuesto, en la intervención de la señora Marcela ¿esa plata dónde quedó? Me parece que todo eso debe estar aclarado y en mi concepto me parece que los dos consejos se equivocaron, porque no tuvieron una receptividad el uno de recibir y el otro de entregar y considero que el próximo consejo debería hacer un alto en el camino y hacer una revisión de todo eso junto con el revisor fiscal, incluso solicitaría yo como propietaria que haya un comité veedor para que verifique esto junto con el revisor, porque todo se tiene que aclarar y hacer un informe de todo lo que pasó, porque los dos consejos tuvieron mucha responsabilidad, me parece bueno que aclaremos lo de las zonas comunes, es un cobro por uso, si voy a utilizar el gimnasio pago el mes, lo mismo la piscina, lo del ciclero está muy bien; hay una propuesta de San Martín, donde dice que se van a dar unos sticker, eso tiene que venir con una ficha, tiene que venir organizado para la persona que está pagando los \$3.000 anuales porque ellos tienen que tener una seguridad de que su bicicleta va a estar bien, que no se la van a robar; lo mismo entrar a la piscina y que esté limpia; el gimnasio es chiquito, el cobro no debe ser muy grande, el cobro debe ser mínimo y seamos más proactivos, dejen los comentarios reactivos, tenemos que aprender de esto y adelantarnos con todo. Me parece importante que nos muestren cuáles son las funciones de la presidenta de la asamblea, es importante tener prudencia con nuestras palabras, hay que saber hablar, las personas estamos molestas con este consejo no solamente con el anterior, pero no hay que atacar a nadie, hay que aprender y salir de esto, es importante presentar las funciones de la presidenta de la asamblea en la próxima asamblea, que sé que no vas a estar pero dejarlo; yo puse algo del consejo de administración, debería decir cuáles son las funciones de cada ente, que las leamos antes de estar en asamblea y no extra limitarnos porque se nos vuelve esto una pelea; no se ha perdido para, tenemos que recuperarla y por favor me responden lo de los \$200.000.000 eso iba a una cuenta de CDT tengo entendido.

*Administrador:* en primer lugar quiero dejar claro que desconocía que ustedes tenían aprobado una destinación a un CDT; respecto a la socialización de los cobros sí, es una tarea que hay que hacerla, hay que hacer una publicación y difusión de los reglamento y para el uso de estas zonas, gimnasio, salón social y piscina hay que hacer la publicación y deben estar en cartelera en estas zonas; respecto al gimnasio, ya tengo cotizaciones

de mantenimiento preventivo de las maquinas, realmente no es alto, entonces como lo dijo la señora Sandra el costo mensual puede ser bajo. Respecto al tema de los bicicleteros, la proyección es que existe el reflector, hay que hacer una instalación de cámara, como los bicicleteros tienen puertas se van a poner sus candados y si la persona quiere sacar o ingresar la bicicleta, por obligación el guarda de seguridad tiene que hacer su desplazamiento; como lo habíamos dicho en el informe de administración están los sticker que entregó San Martín, ya reposan en la oficina de administración, solamente es iniciar con el censo de las bicicletas y poder entregar las fichas de asignación de los mismos. Con el tema de los morosas, sumercé no está siendo dura, si usted mira el reglamento de propiedad horizontal y mira la ley 675 nosotros o yo como administrador puedo impedir el uso y gozo de las zonas comunes no esenciales, que son parqueaderos, visitantes, gimnasio, piscina, todas esas zonas que no son necesarias para ingresar al inmueble; la única zona que no puedo impedir que es de uso exclusivo es el balcón, el resto de las zonas comunes, puedo impedir que se gocen de esas áreas.

*Presidenta:* Restringir el uso.

*Administrador:* En el reglamento de la asamblea se dijo que, el presidente de la asamblea podrá negar el uso de la palabra, puede concederla, previo a las intervenciones, garantizar el respeto y no permitir las intervenciones irrespetuosas o injuriosas, otra de las funciones es orientar la sesión para mantener el orden y decoro de los debates concediendo en primer lugar el uso de la palabra a quien lo solicite de conformidad con el tema que se ponga en consideración y que deba ser explicado, eso es lo que tenemos en el reglamento.

*Luz (3-302):* Creo que el revisor fiscal debería de explicarnos lo que sucedió con los \$200.000.000, me parece alusiva, ya que tenemos un déficit, lo demás, mis demás inquietudes son sobre el presupuesto, me parece excesivo \$4.000.000 al año en bombillos, sería bueno ver si se lo están robando o está pasando algo, hacer una revisión de esto; también está el tema de las bonificaciones, no sé quién aprobó las bonificaciones al personal, pero realmente creo que la situación no está para eso, lo mejor es que nosotros a final de año, muchos de los propietarios les dan anchetas o cosas así, sería importante que eso se elimine; otra de las cosas que he revisado es el tema de los

parqueaderos, solamente en el parqueadero hay \$3.600.000 y en otras partes donde no hay mantenimiento no creo que sea tan alto, sería importante porque nos están cobrando, yo estoy de acuerdo que hay que subir y ver el deterioro, incluso les propuse en el de convivencia que hiciéramos jornadas donde nosotros consigamos el material y nosotros mismos aportemos para nuestro conjunto, es importante, no solo para la convivencia, sino para generarnos un alivio a nuestro bolsillo; por otra parte, en otro conjunto que viví ese costo de la vigilancia está de acuerdo a la ley, pero más de \$400.000.000 para tener que pagar adicional a un mantenimiento de unas cámaras \$3.600.000 al año es demasiado alto, no sé si ustedes han hablado con la empresa de vigilancia y además una cantidad de cámaras que no funcionan, entonces, no sé por qué la empresa de vigilancia no ha prestado ese servicio; hay muchos gastos que no creo que el palo esté para cucharas, yo soy consciente de que quien usa los servicios debe pagar, no están cobrando mucho, debemos ser conscientes, \$15.000 de un parqueadero o \$10.000.

*Revisor Fiscal:* De mi parte como revisor fiscal no estuve presente en la asamblea pasada; yo fui elegido en esa asamblea general, acerca de dineros disponibles para inversiones, lo que se evidenció en la auditoría de este año es que si pasó un disponible para la presente vigencia; sin embargo, como pudieron ver en el informe, en las diferentes gráficas y en el análisis del déficit mes a mes, especialmente el primer semestre del 2021 donde lo que se puede evidenciar junto con el análisis del otro cuadro de lo que llamé ejecución presupuestal. aunque eran diferencias de partidas como la vigilancia y los demás rubros que aparecen en el documento, en mi concepto esos recursos se fueron agotando en la medida de la ejecución de ese primer semestre y esos recursos se compensan con ese déficit; cuando estamos hablando de déficit, el déficit tiene que ser cubierto, la parte del funcionamiento del conjunto no se frena, dentro de la información entregada de los estados financieros a esta revisoría, no había ningún tipo de recursos de uso restringido o por lo menos, así nos lo manifestó la administración que era la encargada de los recursos ni del consejo actual, acerca de recursos restringidos para CDT, en este momento si ustedes miran la diferencia entre el disponible que quedó para este año 2022, descontando el fondo de imprevistos y las cuentas por pagar, en ningún momento hay un disponible de \$200.000.000, entonces la información que esta

revisoría maneja es que \$159.000.000 fueron utilizados en esa vigencia de ese primer semestre y de ahí el gran déficit que presentó la copropiedad en resultados en ese periodo.

*Revisor Fiscal:* Este tema que mencioné anteriormente, está relacionado con la propuesta de la señora Sandra, a mí me parece que siempre es bueno que haya claridad en las cosas y considero que es una buena propuesta, realizar un análisis financiero exhaustivo, en mí caso no tendría problema en devolverme a hacer ese análisis, aclarando que no es una auditoria forense, vamos a hacer es una análisis de tipo financiero, donde podemos revisar desde el periodo anterior y poder generar unas cuentas claras de esas observaciones que se han presentado; de mi parte si me acogería a esa propuesta para realizarla.

*Administrador:* Respecto al tema de los bombillos, recordemos que los postes de iluminación de la copropiedad son de caperuza y hay algunos bombillos que son de 50 W, hay que hacer un cambio de esta bombillería cuando se van fundiendo o cuando se va generando la necesidad de la copropiedad. Si eliminamos las bonificaciones no va a reducir en el costo de la cuota de administración, lo único que va a hacer es reducir el déficit al final del ejercicio, entonces, eliminar bonificaciones lo tengo claro.

*Presidenta:* La otra era lo del tema del parqueadero, que si había unos ingresos de \$3.000.000 con lo aprobado hoy; también el mantenimiento de otras zonas, entonces que evaluáramos, entendería yo, lo del tema del mantenimiento y del presupuesto, que se ajusten a la realidad de cada área, y hablaba también del circuito cerrado de televisión y del mantenimiento y algo de la empresa de seguridad.

*Administrador:* Nosotros tenemos en este momento 2 bonos de reinversión para ejecutar, un bono que dejó Tecnocol en su momento y otro el que está en este momento disponible por parte de San Martín, que incluso es un ejercicio que le corresponde a este nuevo consejo, determinar cómo invertir ese bono. Respecto al tema del mantenimiento del circuito cerrado de televisión, sí, en parte de la propuesta que ellos dejaron, San Martín dijo que ellos se encargaban de un mantenimiento preventivo más no correctivo, entonces, nos corresponde a nosotros hacer el correctivo para que ellos puedan asumir el preventivo, lo otro es que ellos también en su momento, cuando finalicemos este

correctivo, ellos nos están pidiendo que habilitemos una IP para podernos apoyar en su centro de monitoreo, con la verificación de las cámaras en la copropiedad.

*Presidenta:* Han preguntado por las garantías y demás.

*Administrador:* Todo eso se socializará en la audiencia de conciliación, esperemos a ver qué logramos avanzar con el señor Giower, pero tenemos que esperar a la audiencia de conciliación.

*Presidenta:* No sé por qué don Rafael terminó hablando de auditoría financiera; entonces, Juan Camilo y Rafael definan si esto es una respuesta, es importante para que quede si se va a realizar y quede aprobado por asamblea.

*Revisor Fiscal:* Quiero aclarar que la auditoría se ha hecho completa en este periodo, no se ha omitido ningún mes, lo que pasa es que hay unas inquietudes respecto a periodos anteriores, que ya fueron aprobados en los estados financieros, entonces no es una auditoría general, sino solamente de la parte financiera para mirar, por ejemplo, el periodo 2019 o 2020, es de esa forma, lo que hay que hacer es una reconstrucción de los hechos y ese no es el alcance que tendría esa revisión.

*Presidenta:* Don Rafael, en años anteriores ya se había ejecutado una auditoría financiera, desde el inicio de la copropiedad, fue en 2017-2019 y parte del 2020 para la entrega de asamblea, si no estoy mal, ya quien lo solicitó que lo manifieste por el chat para que revisor fiscal y administración lo tengan en cuenta.

*Revisor Fiscal:* Es correcto, ya estaban dentro del AZ de los contratos, obviamente están los de periodos anteriores, creo que fue precisamente el año 2020 en el que está la evidencia de un contrato de una auditoría, incluso dentro de la entrega que hizo la contadora mencionó el tema, diciendo que esa auditoría había quedado inconclusa, fue el comentario que ella nos hizo y que quedó en un acta de consejo, pero si se hizo una auditoría en algún momento.

*Administrador:* Como les mostré, el rubro por bonificaciones se eliminó, al final del ejercicio el gasto mensual es \$67.952.328 y al final de la vigencia, hablando del 10% \$815.427.000, si lo dejamos en 0, quedaría entonces con \$67.752.000, solamente una

variación de \$200.000 y \$813.027.000, como lo manifesté, la diferencia que hubo es lo que se redujo del déficit cuando hablamos del 10%; respecto al 20% cuando se incluye el valor por los \$200.000 son \$67.973.000, para el final del ejercicio \$815.683.720 y eliminando el bono como lo había manifestado lo que se reduce es en \$200.000 en el gasto mensual y \$2.400.000 en el final del año fiscal del ejercicio en reducción de excedentes y déficit o pérdida, eso es lo que sucedió.

*Presidenta:* En los gastos se tuvo en cuenta qué porcentaje, con respecto a lo que traemos en este momento.

*Administrador:* Vigilancia y aseo 10%, el resto se manejó con el IPC. Es de aclarar que revisoría fiscal y asesoría financiera se dejó el mismo rubro del año pasado, lo que vienen manejando desde vigencias anteriores.

*Presidenta:* No, pero la vigencia de asesoría financiera del año pasado estaba en \$1.000.000 y si no estoy mal también la vigencia de revisoría fiscal estaba por \$900.000, por eso te estoy preguntando, qué porcentajes o sobre qué base, o preséntenos el comparativo de lo que estaba presupuestado en el 2019-2020, porque veo que hay unos aumentos que están superiores a un salario mínimo o a un IPC. Tienes la columna para que lo presentes en el comparativo del gasto de lo que se tenía 2021 o 2019, que era el mismo presupuesto con el que estuvimos 2020 y 2021.

*Administrador:* No, ese comparativo no lo tengo acá.

*Presidenta:* Porque está bien, entiendo y no soy quien y puede ser pregunta de un debate en chat y si se da la palabra igual, que uno no es quien para ponerle el valor del trabajo a una persona, pero también debemos tener la consecución de explicar por qué si se tenían unos honorarios de \$900.000 pasan a \$1.300.000, porque sabemos que los honorarios a las personas que se contratan por prestación de servicios, se nos exige el pago de una seguridad social y la seguridad social aumenta según el salario mínimo, entonces, los aumentos que se deberían tener como mínimo deben ser ese 10.07%.

*Administrador:* Si, en el documento están las anotaciones, estas anotaciones las hicimos con Marcela en su momento; revisoría fiscal y asesoría financiera se les pagó por debajo de lo que estaba presupuestado y se dejó igual para ajustarlo este año; ustedes habían

aprobado en su momento \$1.300.000 para revisoría fiscal y \$1.300.000 para asesoría financiera, pero al momento de hacer las contrataciones se llegó a la determinación de que a revisoría fiscal se le iban a pagar \$900.000 y por asesoría financiera o contador \$1.000.000, entonces al final del ejercicio se mostró solo un gasto con lo que se firmó contractualmente; en asesoría financiera se dejó lo mismo que el año pasado, que fue por contestación de tutelas, derechos de petición y otros; los honorarios de administración tienen el aumento del salario mínimo, ya que esto es sujeto a observaciones y demás; sistema de seguridad, gestión y salud en el trabajo, aunque hay cotizaciones por debajo no lo podemos limitar mucho porque la copropiedad no tiene nada de ninguna etapa; políticas de Habeas Data, este lo podemos ajustar, creería que las podemos conseguir por debajo del \$1.000.000.

*Presidenta:* Si, la verdad si y te pediría que el señor revisor fiscal, usted que fue el veedor y el garante de las actas de las asambleas, porque los valores, en ningún momento en el 2019 se aprobó para revisoría fiscal o asesoría financiera el \$1.300.000, lo que se tenía aprobado eran \$900.000 y \$1.000.000, entonces, mientras haces estos ajustes y mientras revisamos, por favor señor revisor fiscal haga la revisión que tenga el caso y ya voy mirando si hay algún propietario en el chat que tenga el presupuesto aprobado del 2019, porque estamos con un déficit, se están haciendo aumentos y cobros y nos tenemos que ajustar para lo que se tenía en el 2019 y es que es un nuevo presupuesto; entonces, es entrar a mirar la realidad, porque eso nos había pasado anteriormente, que entramos y cuando pedimos el comparativo con el año anterior no se tenía.

*Revisor Fiscal:* Yo tengo la información que usted acaba de dar, de hecho, mis cuentas de cobro las pasé por \$900.000, las cuentas mías todas están por ese valor, que fue lo que me mostraron en la administración en el momento en que llegué al conjunto, no conozco de mi parte otro valor diferente, ya sería históricamente, porque esos son temas de vigencias anteriores, entiendo que es del 2019 y revisión de actas del 2019 no hay.

*Presidenta:* No, es que ese es el valor, el valor por el cual a usted lo contrataron, aunque se le informó el año pasado era lo que se tenía en la proyección del presupuesto sabiendo que no teníamos antes este cargo o prestación de servicio, entonces, son los ajustes que debemos realizar, esto pasa; si bien la ley 675 no obliga a que con la

convocatoria se nos envié la información, porque únicamente se envía la convocatoria, reglamento y cartera actualizada, es sano enviar la información con tiempo, desafortunadamente hasta hoy conocimos el presupuesto, porque ni siquiera nos lo enviaron esta semana para poder solicitar las aclaraciones y ante un déficit, ante un aumento de un porcentaje de un 10% y un 20%, nos toca entrar a revisar.

*Administrador:* ¿Cuánto consideran ustedes que deben ser los honorarios del revisor fiscal y el asesor financiero?

*Presidenta:* Sobre lo que se tenía en contratos, así como los honorarios de administración, lo mínimo que se debe aumentar es el mínimo aprobado para este año que es el 10.07% y eso es lo que nos deben presentar; ya es diferente que en la presentación tú Juan Camilo o el señor revisor fiscal nos digan que ustedes venían con eso y está el aumento del 10% y nos presentan la situación para que la asamblea considere si debe ser un valor superior, pero lo mínimo es el mínimo, lo que apruebe el gobierno por el mínimo, según la base de lo que se tenía.

*Administrador:* Siendo así, revisoría fiscal quedaría \$990.630 y asesoría financiera en \$1.100.000. Dando continuidad, estábamos en políticas de Habeas Data, como les dije, se puede conseguir incluso una propuesta por debajo del \$1.000.000, lo dejé presupuestado por \$90.000 para un gasto al final del ejercicio de \$1.080.000, con una variación de casi \$2.000.000; la póliza de zonas comunes se dejó ajustada como lo había manifestado, se hizo un pago finalizando el año pasado, se dejó ajustado de acuerdo a lo que se pagó en ese momento y la idea es que cuando se haga la renovación de la póliza, buscar una póliza que esté acorde a las necesidades de la copropiedad, pero que no supere los \$36.000.000; aseo y vigilancia están ajustados con el 10% de acuerdo a las facturaciones presentadas por parte de ellos; licencia de programa contable, como ahora contamos con doble licencia, el auxiliar y el principal, cuyo costo no supera los \$600.000; acueducto y alcantarillado, esto se promedió de acuerdo a los consumos presentados en el mes de enero, lo mismo con energía, aunque aquí ya hay una variación de acuerdo a la última factura que llegó; en este momento cuando hablamos de teléfono, es teléfono, internet y demás, actualmente estamos pagando \$185.000; cuando hablamos de corredor, hablamos de servicio de mensajería por \$20.000, para el final de



la vigencia \$240.000; servicio de gas, recordemos que tenemos una piscina climatizada, entonces, esto tiene unas calderas y demás, se está generando un consumo muy mínimo, pero en ningún momento ha llegado a superior, al momento \$100.000; gastos legales, como es una representación que se solicita una vez al año, realmente no se gasta todo este rubro, pero es mejor tenerlo ahí en el disponible, por si toca solicitar durante el año 2 o 3 representaciones legales, hoy día está en más de \$17.000 el documento.

*Presidenta:* Sí, pero ajústalo porque estás diciendo \$20.000 un documento y que se soliciten 3 al año son \$60.000, entonces de \$60.000 a \$240.000, no sé déjalo en \$100.000 en el año.

*Administrador:* Mantenimiento de jardines, aquí cuando hablamos de esto, no solamente es que las tijeras, la gasolina para la guadaña, el nailon de la guadaña, al final de la vigencia son \$2.400.000; mantenimiento de puertas, recordemos que tenemos varias puertas dañadas en las torres, por no decir que todas, para eso se contempla ese rubro; el mantenimiento de cámaras, aunque se está buscando que se reestablezcan y de pronto se pueda utilizar el bono de reinversión, aunque eso está a potestad del consejo, es importante tener ese recurso disponible en dado caso de que se invierta en otras cosas de seguridad y no en cámaras; en cubiertas se contempló \$3.600.000 al final de la vigencia, pero al final como están las cubiertas se va a sobre ejecutar este rubro; equipo de presión, el mantenimiento preventivo mensual, hay dos cotizaciones, no superan los \$200.000, pero no lo podemos limitar porque si se llega a necesitar un repuesto la idea es tenerlo en el disponible, lo mismo sucede con la cerca eléctrica, independientemente de que la entreguen o no hay una limitante en garantías y al final del ejercicio necesitamos hacer un preventivo para no tener que llegar a un correctivo; con la reja perimetral está el reforzamiento y asegurar donde ya no existe el seguro de los tornillos, se dejó para el final de la vigencia con el 10% \$2.500.000; recarga de extintores \$3.000.000 porque con la implementación del sistema de gestión va a existir la necesidad de tener que comprar para hacer una reubicación; el sistema de citofonía, ustedes saben que anualmente hay que hacer un pago por suscripción y se está contemplando este mismo; para el lavado de tanques se presupuestaron \$3.000.000,

como en su momento lo dijo el señor Carlos Garzón, dentro de los valores agregados de la empresa de aseo se contempló un lavado y a nosotros nos corresponde el otro lavado, recordemos que este lavado debemos hacerlo cada 6 meses; el mantenimiento de las cajas de aguas negras; mantenimiento de piscina, un gasto mensual de \$500.000, al final del ejercicio de \$6.000.000; reparaciones locativas de \$3.600.000; elementos de aseo \$3.000.000, cuando hablamos de elementos de aseo hay unos que no están disponibles por parte de la empresa, dentro de los insumos que entrega la empresa de aseo hay unos que nos toca asumirlos a nosotros; elementos de cafetería \$1.000.000, no solamente para las reuniones y demás, sino también para facilitarle a los guardas; papelería \$2.500.000; movilización urbana para cuando se hacen tramites y demás, \$600.000 en todo el año, por ejemplo, para el desplazamiento la otra semana a la conciliación, esto genera una serie de gastos de desplazamiento; gastos de asamblea \$8.000.000, recordemos que todas las cotizaciones que recibimos eran de un valor, más unos gastos por cada hora que nos demoremos; adornos navideños \$2.400.000 al final del ejercicio; actividades de bienestar \$2.400.000; por ley nos toca hacer el traslado del fondo de imprevistos que son \$7.033.000 y gastos bancarios se promedió de acuerdo con lo del año pasado, para el final del ejercicio de \$67.068.958 mensual y al final del ejercicio \$804.827.000 con reducción del déficit o el excedente a \$7.413.000 mensual con \$36.397.434 al final del ejercicio; creería yo que con el proceso de recuperación de cartera se podría solventar el déficit; esto en cuanto a la cuota del 10%. Voy a hacer el traslado con estos valores, por si se presenta una aprobación con el 20%.

*Presidenta:* Eso te estaba comentando, que revisaras tu columna, las sumatorias, que tu columna esté formulada al valor anual de los 12 meses, que la sumatoria final quede acorde en ambos presupuestos; por favor haznos la síntesis del valor de la cuota de administración, de cuál sería el valor final de los ingresos, ya sabemos que tenemos el descuento del 5%, la inclusión del cobro de los parqueaderos, entonces, cuál sería el valor de los ingresos en ambos presupuestos y el valor en el que quedamos en déficit, para que la gente lo tenga presente con los ajustes que se hicieron.

*Administrador:* Voy a proyectar nuevamente el déficit, porque no estaba formulado; con la cuota del 10% al final del ejercicio, estaríamos con un déficit mensual de \$7.413.000

y al final del ejercicio el déficit sería de \$101.432.179, si se aprueba el presupuesto con el 10%; respecto al 20% ya hice los ajustes de los gastos y al final del ejercicio tendríamos un déficit mensual de \$2.372.000, para el final del ejercicio el déficit sería de \$76.108.912; no habría variación en los valores de las cuotas de administración, toda vez que con las modificaciones y revisiones que se hicieron, lo que se logra es reducir la pérdida; entonces, los valores siguen siendo los mismos, para el 105 sería \$72.250, \$82.950, \$101.650, \$114.00; si se aprueba el 20% serían \$78.800, \$90.500, \$110.900 y \$124.800.

*Presidenta:* La cuota de parqueadero debe realizarse en la consignación junto al valor de la cuota de administración, en una sola consignación, porque en la comisión bancaria por cada consignación, tenemos el cobro entre \$1.000 y \$1.500, entonces si hacemos dos consignaciones no estamos haciendo nada, aumentamos los gastos bancarios y al final no estaría percibiendo el conjunto ni los \$15.000 ni los \$10.000 que se están presupuestando. Pido respeto en el chat; tengamos en cuenta que el administrador inició sus funciones a 7 días de terminar el 2021 y esta revisión la debió haber hecho el consejo y haber enviado la información con el tiempo y la debida antelación, para no estar en estas; entonces, todo es un aprender y poco a poco la confianza en cada asamblea sea mejor, al menos en esta asamblea se está dando la oportunidad de que podamos hacer los ajustes para que lleguemos a una aprobación y no tener que irnos a una extraordinaria y a otro gasto y que tome el consejo la decisión de que no se haga otro año sin presupuesto.

*Resultados de la votación: Aprobación de presupuesto del año 2022.*



## APROBACIÓN DE PRESUPUESTO DEL AÑO 2022

OPCION 1 - INCREMENTO DEL 10%



OPCION 2 - INCREMENTO DEL 20%



VOTO EN BLANCO



No han votado



## APROBACIÓN DE PRESUPUESTO DEL AÑO 2022

OPCION 1 - INCREMENTO DEL 10%



OPCION 2 - INCREMENTO DEL 20%



VOTO EN BLANCO



No han votado



- Opción 1 – Incremento del 10%: 40.389% con 177 unidades.
- Opción 2 – Incremento del 20%: 11.204% con 49 unidades.

- *Voto en blanco: 17.993% con 79 unidades.*
- *Pendiente por votar: 30.414% con 135 unidades.*

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

## **11. INFORME DE RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES.**

*Administrador:* Estaba citado el arquitecto Igor Camargo para presentar el informe, él sobre las 6:50 de la tarde envió el siguiente mensaje pidiendo excusas: Le escribo para informarle que me debo retirar, lamentablemente tengo que salir a atender un asunto personal y no podré ingresar a la asamblea; estuve disponible desde las 11 de la mañana, conectado desde las 2:50 pm y ya son las 6:50 de la tarde y no puedo esperar más; si lo consideran pertinente, podemos agendar una reunión en otro momento con los interesados para presentarles los resultados de la conciliación, lamento mucho retirarme, pero no puedo esperar más.

*Presidenta:* ¿Juan Camilo tienes el informe para que nos lo proyectes?, o revisor fiscal si tiene alguna información, porque no podemos dejar el punto abierto a una reunión extraordinaria, ha sido un punto álgido, fue muy somero lo que nos comentó el señor Carlos Garzón en su informe del consejo de administración y es importante; entonces, alguno de los dos, la presentación o el informe que nos lo proyecten y que no lo compartan al correo.

*Revisor Fiscal:* Ese informe corresponde plenamente al contratista, a mí no me han suministrado el texto completo de ese informe; también considero que ese informe debe ser enviado a los copropietarios.

*Administrador:* En su momento, yo le solicité el informe, él fue muy claro de que él lo iba a presentar en la asamblea, no lo recibí tampoco, entonces esperaré a que me lo envíe hoy o mañana y se lo remitiré a ustedes con el resto de documentación pertinente.

*Presidenta:* No, son las personas que han estado las idóneas para presentar el informe, pero me gustaría señor revisor fiscal escuchar al doctor Carlos, porque fue un proceso que usted nos dijo que se cerró el 2 de diciembre y estamos haciendo una entrega de

informes y un cierre de revisoría fiscal y demás a 31, donde debe reposar esta información; se tuvo 28 días del mes para entregarles al consejo y administrador en su momento la información.

*Zoraida García:* La última entrega de las zonas comunes que hubo fueron los escampaderos, que fue el 4 de febrero de este año, debido a eso no se tenía el informe, por eso hoy Aval Urbano era el que iba a hacer la presentación de su informe, porque hasta el 4 de febrero se recibieron esos escampaderos y los recibió Juan Camilo.

*Presidenta:* Si mal no recuerdo, en la presentación de don Carlos manifestó que se había terminado el proceso de recibimiento de la entrega de zonas comunes el 2 de diciembre; entonces, una relación de lo que nos presentaron en el informe a lo que usted nos está diciendo, pero el indicado para presentarnos esto no está; entonces, es un punto que no se puede tratar.

*Zoraida García:* Igual esa información la envía Igor; acá está el acta de que se recibieron el 4 de febrero esos paraderos, entonces, esperemos, él envía eso al correo y el presentará su informe, porque como dijo Juan Camilo el duró desde las 11 de la mañana esperando para ese informe.

*Presidenta:* Si, pero el tiempo de presentación del informe, independiente era que ustedes lo conocieran como consejo en su momento, que lo conociera el revisor fiscal, administrador y entendible el tiempo que dispuso para esto, pero no es retirarse y dejarnos en blanco, cuando es un tema que ha sido tan álgido y que todos queríamos conocer qué era lo que pasó, independientemente que haya quedado algo y se haya recibido el 4 de febrero por el administrador actual, pero es que los parqueaderos no era lo único de zonas comunes que se tenía por recibir en la copropiedad, la verdad, no es una disculpa.

## **12. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

*Zoraida García:* Básicamente pienso que, para las personas que se van a postular y para el nuevo equipo de trabajo, queda aprender de las diferentes situaciones que se han

presentado en los diferentes consejos que han estado hasta este momento, pienso que es importante pensar en el tema del trabajo en equipo, sé que no es fácil porque todos pensamos diferente, pero dentro de lo posible, hacer todas las cosas en pro de la comunidad, es importante el tema del tiempo, a veces no es fácil el hecho de que las personas tengamos nuestra actividad laboral y tratar de dedicarle tiempo a la comunidad, eso afecta un poco; entonces, para que los que se postulen lo tengan presente, lo tengan en cuenta, importante lo de la presentación, las personas que están en el consejo son ejemplo para los demás, somos personas también, somos susceptibles de falla porque nos equivocamos, pero si por alguna razón en algún momento llega a pasar algo, nosotros somos los que tenemos que dar ejemplo para que las personas no piensen que uno se postula al consejo para tener beneficios; entonces, de parte mía y del equipo de trabajo, agradecerles por el apoyo que nos dieron y darle paso al nuevo equipo de trabajo, tanto a los de consejo como los de comité de convivencia, desearles la mejor de las suertes y éxito, para que en la nueva actividad que emprendan tengan la oportunidad de hacer cosas y sacar cosas adelante, porque como se dan cuenta hay muchas cosas para hacer, entonces de parte mía eso. Importante que estén al día en tema de cartera, que no tengan llamados de atención; pensaría que para evitar inconvenientes a futuro, que sean personas que no hayan participado en procesos de consejo, que sean personas nuevas, que lleguen con nuevas ideas y con proyección de servicio a la comunidad y como lo han dicho, es importante no olvidar el tema del don de gente, un cargo de estos es cuando con mayor amabilidad se deben tratar a las personas, porque finalmente es un servicio a la comunidad lo que se está brindando.

*Administrador:* Tipos a tener en cuenta para el consejo de administración, ser personas proactivas, especialmente en Tarento, tener la disponibilidad de atender a la comunidad, escucharlos, también que sean personas que sean dadas al escuchar, que sean propietarios, que sean personas que se encuentren al día y lo más importante que trabajen en pro por la comunidad.

*Zoraida García:* Mirando el chat y haciendo extensión a lo que han hecho en otros procesos, es importante que las personas vivan en el conjunto porque es un hecho que

cuando uno tiene la posibilidad de estar acá, se tiene la oportunidad de ver muchas cosas y darle un mejor manejo, porque uno vive la situación.

*Presidenta:* Creo que se ha hablado siempre de lo mismo, actitud, informar, comunicación asertiva, asesorar, apoyar, colaborar al representante legal y su administradora delegada, no coadministrar, una cosa es que se apoye y otra es dar la orden, tener el tiempo y la disposición para esas reuniones mensuales, para las ordinarias y para los temas extraordinarios que se presenten, escuchamos que comenzó un grupo amplio y terminó un menor grupo en ambos comités; entonces, es el compromiso que si arrancan hoy, así mismo puedan terminar todos dentro de un año. Recuerden que debe ser un número impar de mínimo 9 personas que sean copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio y esto se debe demostrar con el certificado de libertad y tradición, que le deben entregar o presentarle al administrador en su primera reunión que tengan.

*Administrador:* Son 5 principales y 5 suplentes, se eligen 10 personas y en la primera reunión de consejo definen quienes son los principales y suplentes, así está establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Los postulados para el consejo de administración son:

- Jaime Giraldo (8-504).
- Leidy Sanabria (13-301).
- Gabriel Márquez (15-201). *La propietaria Mónica Ramírez titular del inmueble dio el permiso para que Gabriel Márquez fuera postulado al consejo.*
- Camilo Álvarez (2-601). *La propietaria Adriana Velásquez titular del inmueble dio el permiso para que Camilo Álvarez fuera postulado al consejo.*
- Daniel Riaño (17-201). *Hermes Fandiño junto con Daniel Riaño son propietarios del apartamento y Hermes Fandiño le dio la autorización para que Daniel ejerciera la postulación.*
- Johan David Barbosa (18-303). *Sandra Milena Vaca la propietaria del inmueble autoriza a Johan David Barbosa para que ejerciera la postulación al consejo.*
- Jairo Iván Rodríguez (13-601).
- Julián Rodríguez (17-503).



- María Herrera (13-602).
- Eris Rangel (9-401).

*Cada uno de los postulados realizó una presentación de su perfil para el consejo de administración.*

*Resultados de la votación: Aprueba la postulación de los miembros del consejo de administración.*



### APRUEBA LA POSTULACION DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

SI APRUEBA



NO APRUEBA



No han votado





## APRUEBA LA POSTULACION DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

SI APRUEBA



NO APRUEBA



No han votado



- Si: 60.661% con 265 unidades.
- No: 4.171% con 18 unidades.
- Pendiente por votar: 35.168% con 156 unidades.

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

Se tiene un quórum de 82.94% con 439 unidades.



### 13. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

*Sandra Rubio:* ¿Se puede confirmar un grupo de veedores que sea alterno al trabajo del consejo, del administrador y revisor fiscal como un tema a gestionar? Para mirar contratos, para mirar cómo se están haciendo las gestiones, la ejecución ¿Es posible que se haga eso?, porque veo que hay mucho trabajo, entonces no sé si es posible hacer una veeduría, una revisión alterna a lo que esté haciendo el consejo, administrador y revisor, como un apoyo.

*Revisor Fiscal:* El concepto de veeduría como tal no existe en la ley 675, pero es una propuesta que le correspondería en este caso, validarla al consejo de administración, en la medida en que no intervenga u ocupe funciones de los cargos administrativos, mi propuesta, para agilizar, es que se lleve esa propuesta directamente al consejo y se debata para darle respuesta.

*Giovanna Moreno (23-404):* El comité de convivencia lo puede elegir el consejo, sigamos por favor.

*Administrador:* Es cierto, en el reglamento de propiedad horizontal dice que una de las funciones del consejo de administración es que, si no hay una elección en una asamblea, tiene su facultad o potestad para vincular otras personas, siempre y cuando ellas manifiesten por escrito la intención de pertenecer al comité de convivencia; al no tener postulaciones es una alternativa para dar continuidad.

*Presidenta:* ¿Miembros del consejo pueden ejercer y ser parte del comité de convivencia? Una cosa es que se de apoyo, pero no sé hasta donde esté permitido por el reglamento que el consejo sea el comité.

*Administrador:* De lo que recuerdo, no lo impide, pero tampoco lo faculta.

*Presidenta:* Mi opinión es que uno no puede ser juez y parte, si bien el consejo de administración apoya la gestión del comité de convivencia, no podrían ser los actores que estén en una reunión durante una situación de disyuntiva entre propietarios, una solución pacífica a la situación y si no se da, estos mismos actores sean los que

impongan después de realizar el debido proceso una sanción, por eso es que lo recomendado es que sean personas diferentes.

*Revisor Fiscal:* Respecto a que puedan ser las mismas personas; me parece que no es prudente, de por sí que la representación del consejo demanda tiempo, además del tema de las decisiones, se nos complica que esté tomando decisiones sobre sanciones, que a la vez esté decidiendo como consejero; claramente lo ideal es delimitar esas funciones y son una copropiedad de más de 500 unidades, invito a las personas para que se postulen, el comité anterior hizo un gran trabajo, sería importante darle continuidad al trabajo y que continúen en ese proceso.

Desafortunadamente sé que todos estamos cansados, pero nos quedaría incompleto este punto, porque si la persona no manifiesta que acepta la postulación, no sería válida, lo difícil es después tener que convocar una asamblea para corregir errores, sería lamentable por el tema económico, invito a que se postulen al comité de convivencia.

*Paola Ahumada (3-104):* Nos recuerda las funciones del comité, el tiempo que se debe dedicar.

*Administrador:* Las funciones del comité de convivencia son, intervenir o interceder en dirimir conflictos entre propietarios, incluso entre los órganos de administración y contratistas, entre contratistas y residentes, también promover campañas de buena conducta, de mejora de la copropiedad; el tiempo lo definen ustedes como equipo de trabajo y hacer proposiciones de mejora en pro de la sana convivencia y el buen, vivir al consejo de administración y a la administración.

Los postulados son:

- Johana Bayona (11-103).
- Paola Ahumada (3-104).
- Jhoana Gómez (16-503).
- María Janeth Rincón (8-202).

*Cada uno de los postulados realizó una presentación de su perfil para el comité de convivencia.*

Resultados de la votación: Aprueba la postulación de los miembros del comité de convivencia



### APRUEBA LA POSTULACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

SI



NO



No han votado



### APRUEBA LA POSTULACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

SI



NO



No han votado



- Si: 54.586% con 236 unidades.
- No: 0.95% con 4 unidades.
- Pendiente por votar: 44.463% con 195 unidades.

Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.

Se tiene un quórum de 82.16% con 435 unidades asistentes.



#### **14. PRESENTACIÓN DE LOS ASPIRANTES Y ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.**

*Adriana Orduña, Rocío Ortega y Rafael Vega, presentaron a la asamblea su hoja de vida para poner en consideración la elección para el cargo de revisoría fiscal.*

*Presidenta:* A las señoras ¿conocen la asignación de los honorarios que se tienen establecidos por presupuesto para ser revisor fiscal del periodo 2022 del conjunto Tarento?

*Ariana Orduña:* Si señora y me acojo al presupuesto que acabaron de aprobar en la asamblea.

*Rocío Ortega:* Si señora, también tengo conocimiento y me acojo a la disposición de la asamblea.

*Resultados de la votación: Elección del revisor fiscal para el periodo 2022-2023.*



## ELECCION DEL REVISOR FISCAL PARA PERIODO 2022 - 2023

ADRIANA ORDUÑA



ROCIO ORTEGON



RAFAEL VEGA



No han votado





## ELECCION DEL REVISOR FISCAL PARA PERIODO 2022 - 2023

ADRIANA ORDUÑA



ROCIO ORTEGON



RAFAEL VEGA



No han votado



- *Adriana Orduña: 17.257% con 75 unidades.*
- *Rocío Ortegón: 11.008% con 47 unidades.*
- *Rafael Vega: 32.947% con 142 unidades.*
- *Pendiente por votar: 38.788% con 171 unidades.*

*Porcentajes calculados con base en el total de los asistentes a la asamblea.*

*Siendo las 9:50 pm se tiene un 82.16% de asistencia con 435 unidades.*

### **15. CIERRE DE LA ASAMBLEA.**

*Siendo las 9:54 pm se da por terminada la asamblea del Conjunto Residencial Tarento Apartamentos. Muchas gracias por su asistencia. Muchas gracias por su asistencia.*