

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO P. H.
PRIMERA CONVOCATORIA**

FECHA: miércoles, 22 de marzo de 2023

HORA: 8:08 P. M.

MODALIDAD DE ASAMBLEA: Presencial

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Yojan Botero

SECRETARIO: Jairo Marín Marín

Verificación del quórum:

Primera Convocatoria:

- Hora: 8:08 P. M.

Quorum de 62% del coeficiente de copropiedad

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación de asistencia y quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Reglamento de la asamblea
4. Elección de presidente y secretario de la asamblea
5. Elección de la comisión tripartita de verificación y redacción del acta
6. Presentación de informes Consejo de administración y administrador
7. Informe del Abogado
8. Presentación Dictamen de revisoría fiscal año 2022
9. Aprobación de los estados financieros año 2022
10. Aprobación de la propuesta de presupuesto de gastos para el año 2023 y de la cuota de administración
11. Elección del Consejo de Administración
12. Elección de revisor fiscal
13. Elección de miembros del Comité de Convivencia para el año 2023
14. Propositiones y varios
 - Proyecto de intervención y mantenimiento de fachada
 - Requerimiento DIAN, registro único de beneficiarios (RUB)

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA:

1. Verificación del quorum:

Siendo las 8:08 P. M. se inicia la asamblea, en primera convocatoria, con un quorum suficiente para deliberar correspondiente al 62% los coeficientes.

2. Lectura y aprobación del orden del día: se somete a aprobación el orden del día y es aprobado por la asamblea.

3. Reglamento de la asamblea:

El administrador informa a los asambleístas, como norma general, el buen trato hacía la mesa directiva y que las diversas opiniones sean con moderación y respeto hacia todos los demás integrantes.

4. Elección del presidente y secretario de la asamblea

El administrador pregunta a los asambleístas quiénes se quieren postular para presidir la asamblea o a quién quieren postular. El señor Yojan Botero se postula, se somete a votación y es elegido por unanimidad.

En vista de que no se postula nadie para fungir como secretaria o secretario, la administración se postula para hacer las veces de secretario de la asamblea.

5. Elección de la comisión verificadora del acta

El presidente hace un llamado para que se postulen tres personas que hagan parte de la comisión verificadora del acta y se postulan las siguientes personas:

Edith Stella López, del apartamento 9933

Piedad Sepúlveda, del apartamento 424 del bloque 3

Martha López, apartamento 211

Se aprueba por unanimidad la Comisión Verificadora del Acta.

6. Presentación de informes de gestión del Consejo de administración y de la administración para la vigencia del año 2022

El presidente de la asamblea cede la palabra al administrador, Jairo Marín Marín, quien hace un resumen de las actividades realizadas durante la vigencia 2022, como:

- Corrección en el vertimiento de aguas residuales
- Adecuación del gimnasio
- Adecuación del salón social
- Pintura de puertas de las zonas comunes
- Pintura de pasamanos, entre otras actividades propias del mantenimiento de zonas comunes.

Posteriormente hace su intervención la señora Diana Montoya, en su condición de presidente del Consejo de Administración, para rendir informe de gestión y hace un recuento de las acciones emprendidas en procura de generar un mayor bienestar a la comunidad, tales como:

- La celebración del día de la madre
- La celebración el día del padre
- Vacaciones recreativas
- Atención de macotas
- Donación de Sangre
- El día de los niños (31 de octubre)
- El día de la familia, entre otras.

Por último, en la rendición de informes, el señor Diego Fernando Gómez, miembro del comité de tecnología informa que, aprovechando el bono de reinversión que otorgó COOPEVIAN por la firma del contrato, se hizo:

- Una renovación tecnológica, cambiando el televisor de la portería lo que permitió instalar más cámaras
- Se adquirió un nuevo DVR y un nuevo disco duro, ampliando el número de días de permanencia de la grabación
- También se renovó el cableado
- Se instaló un software de registro de visitantes garantizando mayor seguridad para la copropiedad, este software permite escanear la

cédula del visitante.

Durante el desarrollo de los informes se dio la palabra a varios asambleístas quienes intervinieron sobre distintos asuntos del informe sin que se tomara ninguna decisión.

7. Informe del abogado

El presidente de la asamblea le concede la palabra al abogado para que rinda el informe sobre cartera morosa, no sin antes felicitar a los asambleístas por el buen hábito de pago, destacando que la cartera de la copropiedad es bastante sana, a tal punto que solo tienen un proceso en cobro jurídico, correspondiente al apartamento 423, a nombre de la sociedad Zafra. Este proceso está desde el 2006 y en este momento está para remate del inmueble.

Frente a este proceso se plantean dos propuestas para abordar el caso del apartamento 423, cuyo valor comercial – incluyendo el parqueadero – es de 251 millones de pesos, aproximadamente. Las propuestas de dos de los copropietarios son las siguientes:

1. El señor Brayan propone que, debido a la importancia del tema, se programe una asamblea extraordinaria para que sea la asamblea la que tome la decisión de qué hacer con ese proceso y que proponer para el eventual remate.
2. El señor Jorge Aristizábal propone que, para darle agilidad a la toma de decisión, se ponga un techo en el valor del remate, que cubra la deuda y los honorarios del abogado, equivalente a 200 millones y que la actual asamblea le otorgue facultades al presidente del Consejo de Administración para adelantar el proceso de negociación.

Se someten a votación estas dos propuestas y es elegida la propuesta No. 2, presentada por el señor Jorge Aristizábal.

8. Presentación Dictamen de revisoría fiscal año 2022

El presidente le concede la palabra al revisor fiscal, Anderson Álzate, quien procede a dar su informe (el informe físico hace parte de la presente acta).

El revisor fiscal hace un resumen de las cifras más importantes, explicando los datos de los activos, pasivos y el patrimonio, además de ingresos operacionales y los no operacionales, detallando la pérdida en el ejercicio.

Hace un dictamen con salvedad referente al tema de Colpensiones como una posible deuda que se tenga por pagos no efectuados.

Finalmente, el revisor fiscal afirma que el Conjunto Residencial Terrazas de San Diego P. H. lleva su contabilidad de acuerdo con las normas legales y a la técnica contable y las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea general y presentan razonablemente la situación financiera del Conjunto residencial a diciembre 31 de 2022.

9. Lectura y aprobación de los estados financieros

El presidente le concede la palabra a la contadora para que haga la presentación de los estados financieros.

La contadora hace la observación según la cual se enviaron los estados financieros con suficiente anticipación, además de haberse propiciado un espacio previo a la asamblea para resolver las inquietudes que se tuvieran por parte de los asambleístas.

Después de haber revisado la información enviada. La contadora menciona cada uno de los rubros del presupuesto indicando en qué porcentaje se ejecutó y cuáles rubros fueron sobre ejecutados, haciendo un resumen de los ítems más destacados y afirmando que la contabilidad está debidamente cuadrada.

Se hicieron intervenciones de varios asambleístas y se resolvieron las inquietudes planteadas.

Igualmente, la contadora informa el componente del balance general, indicando el monto de los activos, los pasivos y el patrimonio y explicando qué representa cada uno de los ítems. El informe queda como anexo a esta acta.

10. Análisis y aprobación del presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para el año 2023.

El presidente de la asamblea, teniendo en cuenta que ya todos los propietarios conocen la propuesta de proyecto de presupuesto, propone la discusión y escucha las opiniones de los asambleístas para el análisis y toma de decisión.

El presidente de la asamblea somete a votación las dos propuestas de incremento que del presupuesto que se presentaron durante las distintas intervenciones, que son las siguientes:

1. La propuesta de la administración, tal como se presentó el presupuesto, que está calculada por el 13.12% que corresponde al mismo incremento del IPC.
2. Jorge Aristizábal propone que se incremente el 16% que corresponde al mismo incremento del SMLMV.

Después de realizar el conteo se obtienen 97 votos por el incremento del 13.12% (propuesta 1) y 50 votos por el incremento del 16% (propuesta2).

En consecuencia, se aprueba un incremento del 13.12% en el presupuesto para la vigencia fiscal de 2023. El presupuesto aprobado queda como anexo a esta acta

11. Elección del Consejo de Administración

El presidente hace un llamado a los asambleístas para que se animen a conformar el Consejo de Administración y propongan sus nombres a la elección del órgano administrativo, para ser elegidos por bloques.

Por el bloque 1 se presentan Omaira Cano y Edith Stella López y ambas obtienen 10 votos.

Por el bloque 2 se presenta Yésica con 13 votos

Por el bloque 3 se presenta Diego y obtiene 16 votos

Por el bloque 4 no se presenta inicialmente nadie, por lo que Omaira Cano decide presentarse por este bloque 4 y obtiene 11 votos.

Por el bloque 5 se presentan la señora Gloria Correa y el señor Iván Puerta. Ambos obtienen 6 votos, presentándose un empate. Finalmente, la señora Gloria renuncia a su postulación y, en consecuencia, queda el señor Iván como representante del bloque 5

Por el bloque 6 se presenta la señora Martha y obtiene 8 votos. Por el bloque 7 se presenta el señor Fabián y obtiene 9 votos.

Por el bloque 8 se postula la señora Diana Montoya y logra 6 votos y se presenta la señora Piedad Sepúlveda, quien logra 2 votos. En consecuencia, se elige a la señora Diana Montoya.

Por el bloque 9 se presenta Piedad Cristina y obtiene 7 votos. Por el bloque 10 se presenta Julián y obtiene 4 votos.

Por el bloque 11 se presenta Adriana Quintana y obtiene 5 votos.

Después de las votaciones, el Consejo de Administración queda conformado por las siguientes personas que se detallan en la siguiente tabla, con el número de bloque que representan y el número de votos obtenidos:

NOMBRE DEL PROPIETARIO	BLOQUE
Edith Stella López	1 (10 votos)
Jésica Cardona	2 (13 votos)
Diego Gómez	3 (16 votos)
Omaira Cano	4 (11 votos)
Iván Puerta	5 (6 votos)
Martha Botero	6 (8 votos)
Fabián Tobón	7 (9 votos)
Diana Montoya	8 (6 votos)
Piedad Cristina Ríos	9 (7 votos)
Julián Orozco	10 (4 votos)
Adriana Quintana	11 (5 votos)

12. Elección o ratificación del revisor fiscal

El presidente de la asamblea pregunta si hay contadores públicos que quieran aspirar a la revisoría fiscal de la copropiedad y en vista de que no hay candidatos, propone el nombre del actual revisor fiscal, Anderson Álzate, quien decide poner su nombre a consideración de la asamblea y los asambleístas deciden ratificarlo.

13. Elección de miembros del Comité de Convivencia para el año 2023

Se postulan las siguientes personas:

Jaime Cardona apartamento 9904 torre 8

Piedad Sepúlveda apto 424 torre 3

Adriana Johnson, apartamento 108 torre 9

El presidente de la asamblea somete a votación la postulación de estos tres candidatos y se aprueba por unanimidad

14. Proposiciones y varios

Requerimiento DIAN, registro único de beneficiarios (RUB):

El administrador le comparte a la asamblea la información respecto a la obligatoriedad de aportar la información correspondiente a los propietarios con el fin de cumplir con el requerimiento de la DIAN, denominado Registro Único de Beneficiarios (RUB). Para cumplir con este requerimiento es necesario aportar el certificado de libertad y tradición para actualizar la base de datos de los propietarios y la asamblea autoriza al administrador para que él solicite los certificados de libertad y aprueba que el monto del valor del documento sea facturado con el valor de las expensas comunes.

Proyecto de intervención y mantenimiento de fachada.

Para adelantar el proyecto de intervención y mantenimiento de la fachada se propone pedirle al Consejo y a la administración que aporten el pliego para que los proponentes partan de unas condiciones iguales a la hora de cotizar la obra.

Se conformó un grupo de 3 personas que, por su experiencia y conocimiento, ayuden a estudiar las propuestas que se presenten.

Las tres personas que conforman el grupo son los propietarios Jorge Aristizabal, Gabriel Tamayo e Ignacio López.

El nuevo Consejo citará a una asamblea extraordinaria para definir las condiciones del arreglo de fachada.

Finalmente, los asambleístas hicieron comentarios de casuística e hicieron intervenciones de hechos que no fueron objeto de aprobación, pero que son reiterados desde Asambleas anteriores, tales como:

- Reparar de forma definitiva el techo del apartamento 528, este caso ya lleva más de un año.
- Reforma al reglamento: Para modificar el sistema de elección de consejeros, quitar la remuneración a los mismos y este recurso invertirlo en infraestructura.
- Pago de cuota extra para quienes ampliaron su coeficiente al construir en

las zonas comunes de uso exclusivo de los primeros pisos.

- La señora Adriana Jonhson reitera el problema con los carros que al usar sus celdas de parqueo quedan muy afuera.
- El señor Jorge Aristizabal ratifica el problema con los niños que juegan en los parqueaderos privados y el riesgo que eso implica para sus vidas.

El señor Gabriel Tamayo manifiesta que se requiere hacer una revisión interna del alcantarillado de toda la propiedad y su mantenimiento de ser necesario. Sugiere también que los trabajos no se hagan de forma superficial y que si es posible se contraten con interventoría.

Se solicitó revisar las dificultades de los techos de los parqueaderos, inclusive de ser necesario, tener una revisión por parte de un patólogo.

Otra situación que es muy repetitiva es el uso por parte de los copropietarios de los parqueaderos de visitantes, dejando libres sus celdas privadas.

Siendo la 1:20 a. m. se da por terminada la asamblea.


YOJAN BOTERO
Presidente


JAIRO MARÍN MARÍN
Secretario

COMISIÓN TRIPARTITA VERIFICACIÓN REDACCIÓN DEL ACTA



Edith Stella López

Apartamento 9933

Piedad C. Sepúlveda U.

Piedad Sepúlveda

Apartamento 424 del bloque 3



Martha López

Apartamento 211