

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Conjunto Residencial Terrazas de San Diego

P.H. NIT. 800.074.562-7

Fecha: 27 de marzo de 2025

Hora: 7:10 p.m.

Modalidad: Presencial

Lugar: Salón Social

Orden del Día Citado el 12 de marzo del 2025

1. Verificación de Asistencia y Quórum.
 2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
 3. Lectura y Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
 4. 4.1 Nombramiento del Presidente y Secretario(a) de la Asamblea.
4.2 Nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta.
 5. Informes de Gestión: Consejo de Administración y Administradora.
 6. Presentación de Estados Financieros 2024.
 7. Presentación del Dictamen de Revisoría Fiscal – Año 2024.
 8. Aprobación de Estados Financieros – Año 2024.
 9. Aprobación del Proyecto Presupuestal – Período 2025.
 10. Elección del Consejo de Administración.
 11. Elección o Ratificación del Revisor Fiscal.
 12. Elección del Comité de Convivencia.
 13. Presentación y Aprobación del Manual de Convivencia.
 14. Propositiones y Varios.
-

Desarrollo del Orden del Día

1. Verificación del Quórum:

La administradora Elsa García instala formalmente la asamblea ordinaria, agradeciendo la asistencia de todos los copropietarios y demás presentes. Solicita a los asistentes ayudar con el silencio para dar inicio a la reunión.

Se informa que, para esta sesión, se contará con el acompañamiento de la empresa Código Verde, la cual brindará apoyo logístico y tecnológico para el desarrollo de la asamblea, permitiendo la votación virtual en tiempo real, así como la grabación y transcripción de la sesión.

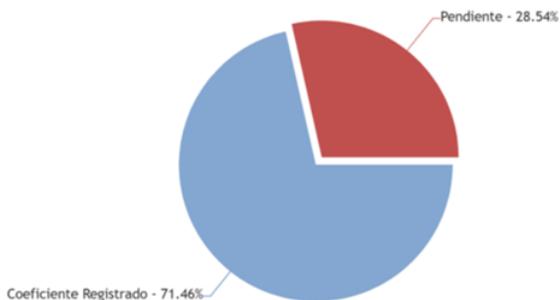
Para dar inicio, se procede a la **verificación del quórum, el cual se registra en un 71,46%**, cumpliendo así con los requisitos establecidos en la Ley 675 de 2001, al superar el 50% más uno, permitiendo deliberar válidamente.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)

Medición Quórum (2025-03-27 19:28 PM)

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios C.R. Terrazas de San Diego P.H.

Marzo 27 - 7:00 p.m.



71.46%

QUÓRUM

61

ASISTENTES

120

TOTAL INMUEBLES

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día:

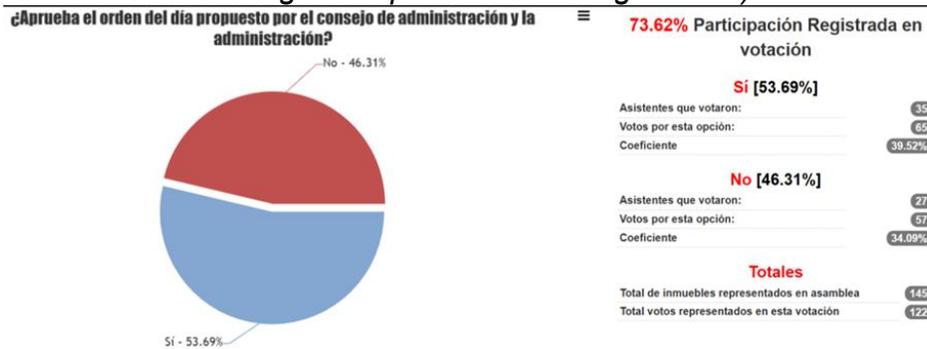
Se procede a la lectura del orden del día a cargo de la administradora Elsa García.

- El señor Yojan Botero propuso mover el punto de "Proposiciones y varios" antes de la elección del Consejo y agregar un punto de "Ratificación del Administrador(a)".
- La copropietaria Edith Estela López manifestó que debía mantenerse el orden propuesto.

Tras la deliberación, se somete a votación a través de la plataforma virtual. La pregunta formulada fue: **¿Aprueba el orden del día propuesto por el Consejo de Administración y la Administración?**

Se obtuvo la siguiente votación: **Donde el orden del día fue aprobado con el 53.69% a favor**, asimismo se registró un 46.31% de votos en contra de la aprobación del orden del día. Por lo tanto, el orden del día queda aprobado.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



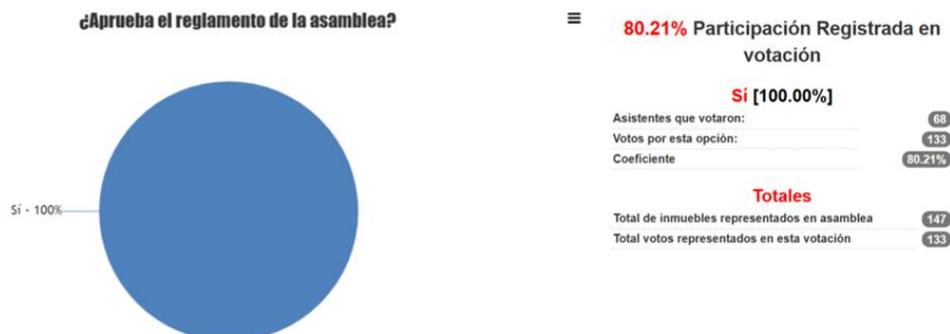
3. Lectura y Aprobación del Reglamento de la Asamblea:

Se da lectura al reglamento de la asamblea, compuesto por ocho normas de participación. Se propone ampliar el tiempo de intervención de 2 a 3 minutos; sin embargo, finalmente se acuerda mantener los dos minutos establecidos, permitiendo al presidente ampliar un minuto adicional si así lo considera necesario.

Se somete a votación la siguiente pregunta: **¿Aprueba el reglamento de la asamblea?**

El reglamento es aprobado por el 100% de los coeficientes representados en la asamblea ordinaria, correspondiente al 80,21% de la participación registrada al momento de la votación.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



4. Nombramientos

4.1 Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea Ordinaria

Se informa a los copropietarios y asistentes que el señor Henry Mosquera ha sido invitado para actuar como moderador de la sesión, con la función de facilitar el orden y correcto desarrollo de la asamblea.

A continuación, se pregunta a los copropietarios si desean postularse para el cargo de presidente de la asamblea.

- El señor Gustavo Sepúlveda, copropietario del apartamento 503, se postula como único candidato.

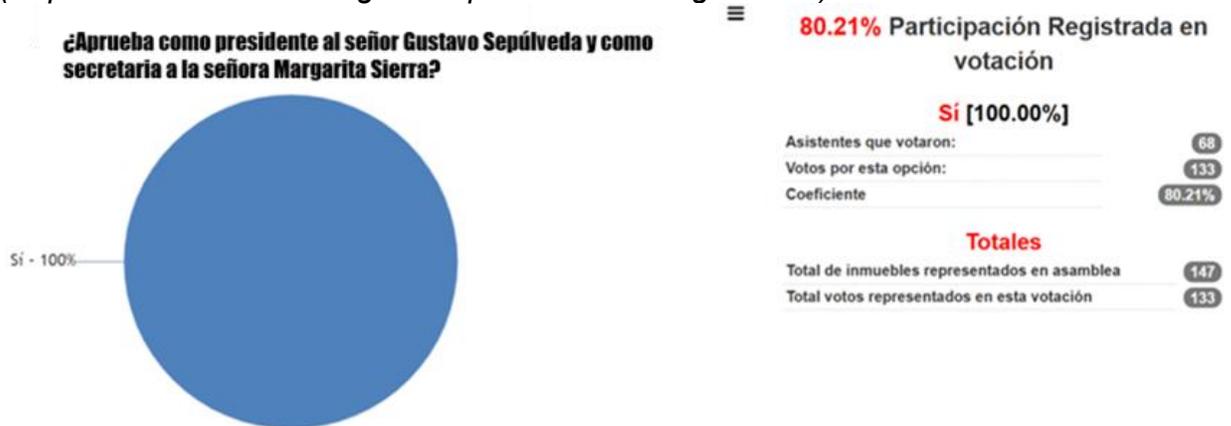
Posteriormente, se consulta por postulaciones para el cargo de secretario, y se postula:

- La señora Margarita Sierra, copropietaria del apartamento 226.

Se somete a votación la siguiente pregunta: **¿Aprueba como presidente al señor Gustavo Sepúlveda y como secretaria a la señora Margarita Sierra?**

El resultado de la votación fue **aprobado por el 100% de los coeficientes representados en la asamblea ordinaria**, correspondiente al 80,21% de participación registrada al momento de la votación.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



4.2 Nombramiento de la comisión verificadora de la Asamblea:

Se solicita a los copropietarios postularse para conformar la comisión verificadora del acta de la asamblea. Se explican las funciones de dicha comisión y se postulan los siguientes copropietarios:

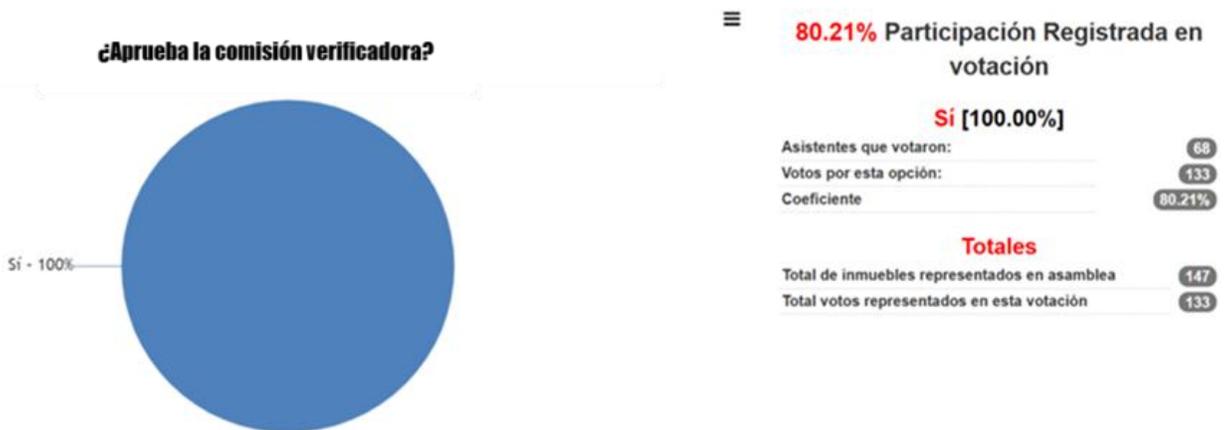
- Señor Yojan Botero – apartamento 104
- Señor Jaime Cardona – apartamento 9904

- Señor Bryant Escobar – apartamento 307

Se somete a votación la siguiente pregunta: **¿Aprueba la comisión verificadora?**

El resultado fue la **aprobación por el 100% de los coeficientes representados en la asamblea ordinaria**, correspondiente al 80,21% de participación registrada al momento de la votación.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



5. Informe de Gestión: Consejo de Administración y Administración:

Se presenta el balance de gestión de los comités de tecnología, infraestructura, eventos, paisajismo y convivencia. Se destacan obras como el mantenimiento de fachadas, la renovación y actualización del sistema de cámaras, la instalación de talanqueras, la compra de equipos administrativos, y los eventos comunitarios realizados durante el período 2024.

La administradora Elsa García presenta su informe desde su ingreso en junio de 2024, incluyendo mantenimientos correctivos en las diferentes áreas comunes, atención de PQRS, refuerzo de fumigación, seguimiento al mantenimiento de fachadas, reuniones con el personal y visitas oficiales de entidades como el Área Metropolitana y la Secretaría del Medio Ambiente, entre otras.

6. Presentación de Estados Financieros Año 2024:

La contadora Adriana Pacheco presenta los estados financieros del año 2024, haciendo énfasis en los siguientes puntos:

- Incremento en la cartera corriente
 - Ejecución presupuestal
 - Déficit del ejercicio por \$16 millones, atribuible a la inversión en fachadas
 - Recursos restringidos y anticipos de la copropiedad
 - Variaciones importantes en rubros como seguros, vigilancia y mantenimiento
-

7. Presentación del Dictamen de Revisoría Fiscal Año 2024:

El señor Jorge Martínez, en su calidad de Revisor Fiscal del conjunto residencial, presenta su informe ante la asamblea, haciendo énfasis en que los estados financieros que se adjuntan son responsabilidad de la Administración. Estos han sido preparados bajo el criterio profesional de la contadora del conjunto, reflejando la gestión del periodo, y elaborados conforme a los decretos vigentes y las directrices emitidas por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, así como de acuerdo con el manual de políticas contables adoptado por la administración bajo las normas NIF.

Señala además que, como Revisor Fiscal, su responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre dichos estados financieros, para lo cual ha obtenido la información necesaria que le permite cumplir adecuadamente sus funciones.

Durante su intervención, el revisor fiscal manifiesta que ha emitido recomendaciones y sugerencias a la administración y al área contable, especialmente en temas relacionados con el control interno y otros aspectos relevantes para el buen funcionamiento de la copropiedad.

Asimismo, informa sobre el cumplimiento de los requerimientos legales y reglamentarios, haciendo énfasis en algunos aspectos puntuales, tales como los procesos de contratación dentro de la copropiedad, el manejo del archivo físico, y la reciente reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, aprobada en la última asamblea extraordinaria.

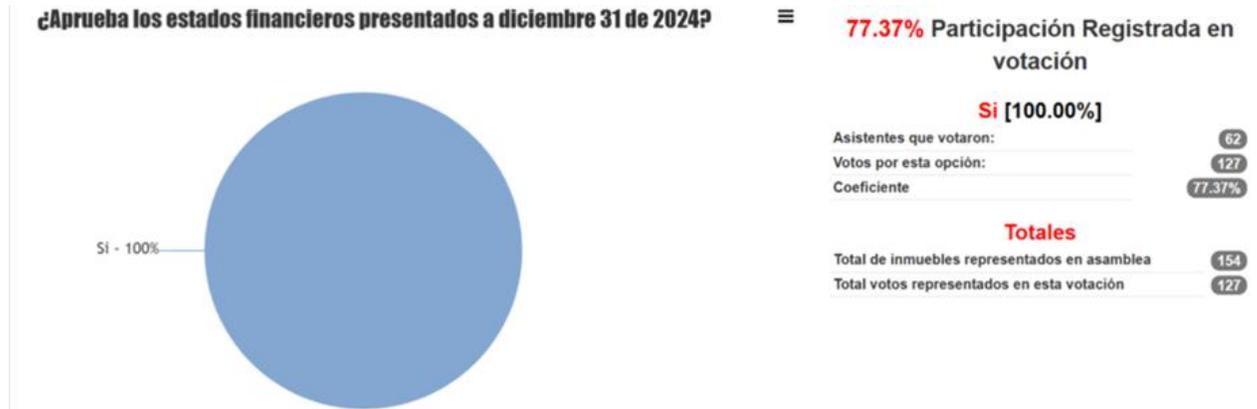
Finalmente, hace un llamado a la responsabilidad y al compromiso de la copropiedad en cuanto al pago de los honorarios del abogado que llevó el proceso relacionado con la recuperación de cartera del apartamento 423, a nombre de la firma Safra Ltda. Concluye expresando que el contenido de su informe permite verificar la gestión de la administración y del Consejo de Administración, y que esta gestión guarda coherencia con los estados financieros presentados.

8. Aprobación de Estados Financieros Año 2024:

Una vez presentados los informes y el dictamen del revisor fiscal, el presidente de la asamblea somete a votación la siguiente pregunta: **¿Aprueba los estados financieros presentados a 31 de diciembre de 2024?**

El resultado fue: **Aprobado con un 77,37%** de los votos presentes.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



9. Aprobación del Proyecto Presupuestal – Período 2025:

La administradora Elsa García presenta el proyecto presupuestal para el año 2025, detallando los diferentes rubros que lo componen y justificando sus porcentajes de ejecución e incremento. Se hace énfasis en:

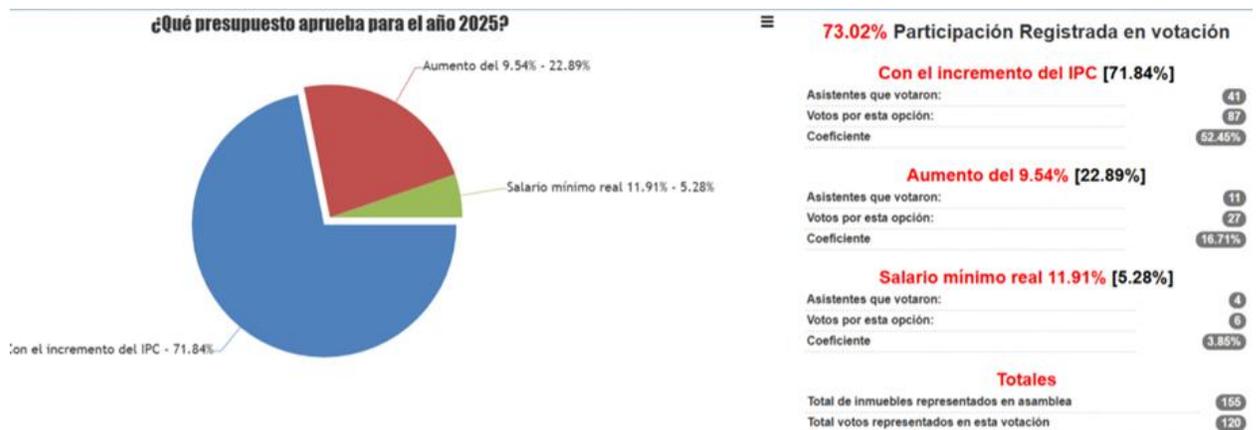
- Contratación de personal
- Costo del profesor de gimnasia
- Mantenimientos generales básicos
- Mantenimiento de jardinería (proyectado con un tercero debido a la jubilación del actual jardinero)
- Ejecuciones de fumigación y su frecuencia
- Mantenimiento del gimnasio, incluyendo la compra de partes y elementos

Tras el debate, se somete a votación la siguiente pregunta: **¿Qué presupuesto aprueba para el año 2025?** Las opciones para votar son: **El incremento del IPC, Aumento del 9.54%, Aumento salario mínimo legal vigente del 11.91%**. El resultado de la votación para aprobar el presupuesto fue el siguiente:

- Con el incremento del IPC, se obtuvo una votación del 71.84%
- Con un incremento del 9.54%, se obtuvo una votación del 22.89%
- Con un incremento del salario mínimo legal vigente el cual es del 11.91%, se obtuvo una votación del 5.28%

Por lo tanto, **se aprueba el presupuesto con un incremento del IPC, con el 71,84% de los votos presentes**, equivalentes al quórum registrado al momento de la votación.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



10. Elección del Consejo de Administración:

Se abre el debate sobre la forma de elección del Consejo de Administración para el período 2025, teniendo en cuenta el reglamento actual de propiedad horizontal y las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria de noviembre de 2024.

Se aclaran las decisiones adoptadas previamente y se somete a votación la siguiente pregunta: **¿Respecto del Consejo de administración usted aprueba?** Las opciones a votar son: **Acoger si a la decisión de la asamblea extraordinaria y Acogerse el reglamento actual (11 miembros y que voluntariamente renuncian al descuento)**. Las opciones a elegir son: 1. Acoger la decisión de la asamblea extraordinaria y 2. Acogerse al reglamento actual (11 miembros que renuncian voluntariamente al descuento). El resultado de la votación para aprobar la forma de elección y conformación del Consejo de administración fue el siguiente:

- **Acoger la decisión de la asamblea extraordinaria: 67,85%**
- Acogerse al reglamento actual (11 miembros que renuncian voluntariamente al descuento): 32,15%

Se aprueba, **con el 67,85% de los votos presentes, acogerse a la decisión**

de la **asamblea extraordinaria**. Estos votos corresponden al quórum registrado al momento de la votación.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



Para dar continuidad con la elección del Consejo de Administración, se pregunta a los copropietarios quiénes desean postularse. Los siguientes copropietarios presentan su candidatura:

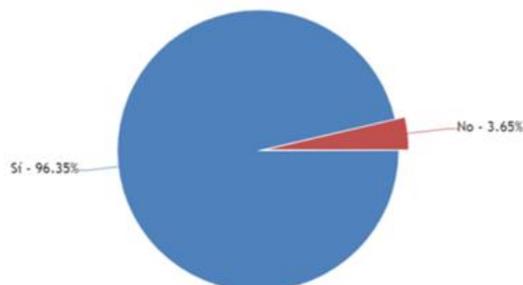
1. Santiago Botero – apartamento 407
2. Yojan Botero – apartamento 104
3. Bryant Escobar – apartamento 307
4. Iván Puerta – apartamento 9919
5. Piedad Sepúlveda – apartamento 524
6. Omaira Cano – apartamento 9930
7. Gustavo Sepúlveda – apartamento 503

Después de esta postulación se procede a realizar la pregunta para someter a votación: **¿Aprueba el consejo de administración propuesto en esta asamblea?** Las opciones para votar son: **Si** y **No**. El resultado de la votación queda de la siguiente manera:

- **Con el 96.35% de la votación queda aprobado el consejo de administración.**
- Quedando registrado el 3.65% de la votación por el NO, los porcentajes equivalen a la participación registrada en el momento de someter a votación la pregunta.
-

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)

¿Aprueba El consejo de Administración Propuesto En esta Asamblea?



57.54% Participación Registrada en votación

Si [96.35%]	
Asistentes que votaron:	42
Votos por esta opción:	90
Coefficiente	55.44%

No [3.65%]	
Asistentes que votaron:	2
Votos por esta opción:	4
Coefficiente	2.10%

Totales	
Total de inmuebles representados en asamblea	156
Total votos representados en esta votación	94

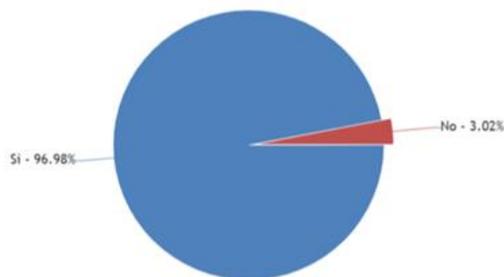
11. Elección o Ratificación del Revisor Fiscal:

Para este punto del orden del día, se presenta la hoja de vida del señor Jorge Martínez, actual Revisor Fiscal. Se somete a votación la siguiente pregunta: **¿Ratifica al Señor Jorge Martínez como revisor fiscal para el año 2025?**. Las opciones para votar son: **Si** y **No**. El resultado de la votación queda de la siguiente manera:

- **Con el 96.98% de la votación queda aprobado la ratificación del revisor Fiscal**
- Quedando registrado el 3.02% de la votación por el No, los porcentajes equivalen a la participación registrada en el momento de someter a votación la pregunta.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)

¿Ratifica al señor Jorge Martínez como revisor fiscal para el año 2025?



67.27% Participación Registrada en votación

Si [96.98%]	
Asistentes que votaron:	48
Votos por esta opción:	107
Coefficiente	68.23%

No [3.02%]	
Asistentes que votaron:	1
Votos por esta opción:	3
Coefficiente	2.03%

Totales	
Total de inmuebles representados en asamblea	156
Total votos representados en esta votación	110

12. Elección del Comité de Convivencia:

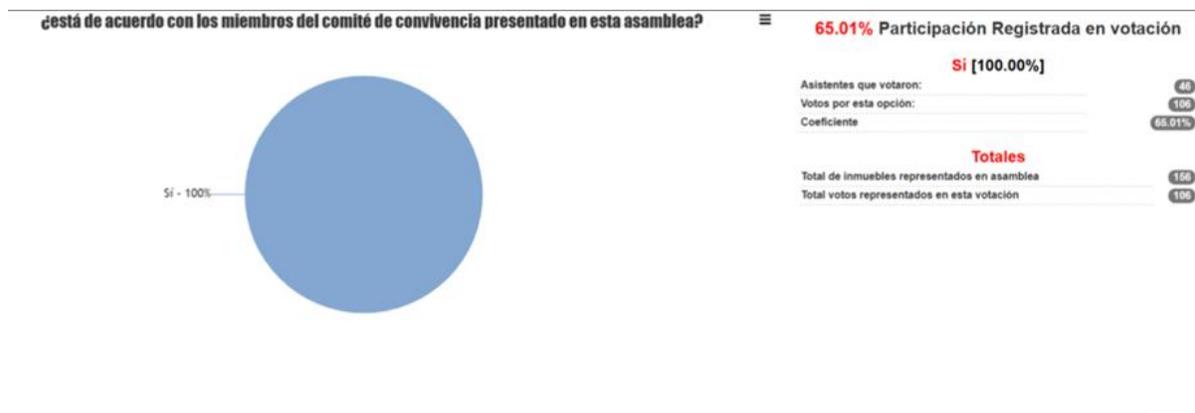
Se procede a realizar la pregunta a los copropietarios sobre quiénes desean postularse para integrar el comité de convivencia. Para esta postulación se presentan siguientes copropietarios:

- Margarita Sierra – Apartamento 226
- Jaime Cardona – Apartamento 9904
- Marta Botero – Apartamento 312

Una vez realizada la postulación, se somete a votación la pregunta: **¿Está de acuerdo con los miembros del comité de convivencia presentado en esta asamblea?** Las opciones para votar son: **Si** y **No**.

El comité de convivencia queda **aprobado por el 100% de los coeficientes representados en la asamblea**, correspondiente al 65.01% de participación registrada al momento de la votación.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



13. Presentación y aprobación del Manual de Convivencia:

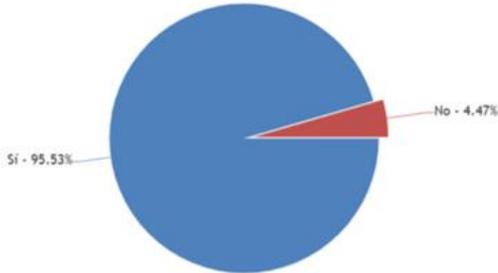
Durante este punto se manifiesta por parte de varios asistentes la necesidad de contar con mayor tiempo para evaluar la propuesta del nuevo Manual de Convivencia. En consecuencia, se plantea delegar esta responsabilidad al nuevo Consejo de Administración. Se somete a votación la pregunta:

¿Aprueba darle potestad al Consejo de Administración para actualizar el Manual de Convivencia? Las opciones de votación: **Sí** y **No**.

El resultado de la votación queda registrado de la siguiente manera:

- **Con un 95.53% de votos a favor, se aprueba dar potestad al Consejo de Administración para actualizar el Manual de Convivencia.**
- Se registra un 4.47% de votos en contra. Los porcentajes reflejan la participación al momento de la votación.

(Soporte de la votación digital en plataforma Código Verde)



Sí [95.53%]		
Asistentes que votaron:		42
Votos por esta opción:		98
Coficiente		60.04%
No [4.47%]		
Asistentes que votaron:		3
Votos por esta opción:		9
Coficiente		2.81%
Totales		
Total de inmuebles representados en asamblea		156
Total votos representados en esta votación		103

14. Proposiciones y Varios:

Se invita a los asistentes que deseen intervenir a levantar la mano para el uso de la palabra. A continuación, se relacionan las intervenciones presentadas:

- **Juan David – Apartamento 116:** Solicita activar actividades para niños, adultos y la comunidad en general durante las vacaciones, aprovechando espacios como la cancha.
- **Omaira – Apartamento 9930:** Propone realizar las asambleas los días sábado o domingo, debido a que los horarios actuales se extienden hasta muy tarde en la noche.
- **Diana – Apartamento 104:** Solicita mayor compromiso con el gimnasio y zonas comunes como el solárium. Sugiere activar estas zonas y adquirir forros para proteger las sillas.
- **Gladys – Apartamento 124:** Manifiesta su inconformidad con mascotas que deambulan sin supervisión por las zonas comunes.
- **Ingrid – Apartamento 528:** Solicita información sobre el procedimiento para obtener autorización para instalar un aire acondicionado en su apartamento.
- **Eliana – Apartamento 320:** Expresa su inconformidad por la salida del vigilante Fernando Correa. Considera que no se siguió el debido proceso y que la respuesta por parte de la administración y el Consejo fue insuficiente.
- **Adriana – Apartamento 108:** Señala la necesidad de mejorar el parque de mascotas. Afirma que algunos propietarios no hacen uso adecuado del espacio ni recogen los excrementos de sus animales. Pide acciones concretas de parte de la administración.
- **Juan David – Apartamento 116 (segunda intervención):** Apoya la activación del parque de mascotas como una estrategia para mejorar las zonas comunes.
- **Yimi – Apartamento 9925:** Manifiesta su preocupación por la acumulación de

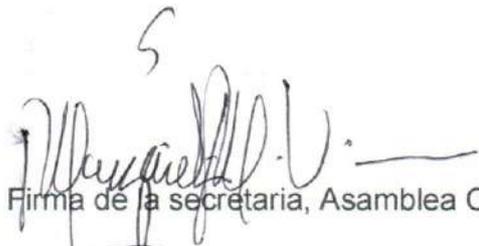
basuras en los primeros pisos y sótanos. Pide acompañamiento de la administración y mayor compromiso de los residentes.

Finalizadas las intervenciones, el presidente de la asamblea manifiesta que todas las propuestas e inquietudes serán evaluadas por la administración y el nuevo Consejo de Administración.

Siendo las **12:12 a.m.**, se da por **terminada la Asamblea Ordinaria**, agradeciendo a los asistentes su participación.

Nota aclaratoria:

Si algún miembro de la comunidad desea conocer en detalle las intervenciones realizadas durante la reunión que llevaron a las preguntas hechas y votadas en la asamblea ordinaria puede solicitar los audios de la misma los cuales se encuentran en custodia de la administración.



Firma de la secretaria, Asamblea Ordinaria, Margarita Sierra.



Firma del presidente, Asamblea Ordinaria, Gustavo Sepúlveda



Firma comisión verificadora, Bryant Escobar



Firma comisión verificadora, Yojan Botero



Firma comisión verificadora, Jaime Cardona