

RADICACIÓN: 2023-00209

John Jairo Gil Jimenez <gilabogados@hotmail.com>

Vie 1/03/2024 8:00 AM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

RADICACIÓN:	2023-00209
PROCESO:	IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE:	NELLY ROMERO GÓMEZ, GIOVANNY GUERRERO PARRA, URIEL MARTÍNEZ, GENARO SÁNCHEZ y WILSON CAMARGO
DEMANDADO:	CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMÉRICAS PH
ASUNTO	contestación de la demanda

- ☐ [CONTESTACION IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA TABAKU.pdf](#)
- ☐ [CONVOCATORIA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS 26 DE MARZO 2023.pdf](#)
- ☐ [9.ACTA ASAMBLEA ORDINARIA 2021.pdf](#)
- ☐ [ACTA ASAMBLEA ORDINARIA 26 DE MARZO 2023.pdf](#)
- ☐ [ESCRITURAS 2189.pdf](#)
- ☐ [ESCRITURAS 02646.pdf](#)
- ☐ [ESCRITURAS PUBLICAS 771.pdf](#)
- ☐ [publicacion asambles.pdf](#)

Móvil: 3183016855 - 3186531665**Teléfono:** 601 6480250**Correo:** gilabogados@hotmail.com

Carrera 79 # 40c 81 sur - Oficina 201

Horario: Lunes a viernes: 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

2:00 p.m. a 5:00 p.m.

Sábados: 9:00 a.m. a 12:00 p.m.



Bogotá, D.C., Marzo 3 de 2023

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMERICAS P-H

En mi calidad de Administrador y representante legal del Conjunto Residencial Tabaku de las Américas P.H. me permito citarlo(a) a la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS** que se llevará a cabo el día **DOMINGO 26 DE MARZO DE 2023 A LAS 8:00 AM EN EL SALON SOCIAL DEL CONJUNTO TABAKU CENTRAL**, El registro de asistencia será de 8 am a 9 am.

Inicio asamblea 9 am.

ORDEN DEL DIA

1. Registro y verificación del Quórum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
3. Lectura y Aprobación del Reglamento de la Asamblea
4. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
5. Elección del Comité de verificación de Acta de la Asamblea.
6. Informe obra de mantenimiento de fachadas y cubiertas.
 - Administración, Interventor, Contratista, Comité técnico.
7. Informe de Gestión
 - Administración, Consejo de administración, Comité de convivencia
8. Presentación y aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2022.
9. Dictamen Revisora Fiscal de estados Financieros a 31 de diciembre de 2022.
10. Presentación propuesta cobro módulos de contribución
 - Administración, Locatarios, consejo de administración
11. Presentación y aprobación del Proyecto de Presupuesto año 2023.
12. Elección Consejo de Administración.
13. Elección Comités
 - Comité de Convivencia. , Comité de parqueaderos y brigada de emergencia
14. Elección de Revisor Fiscal.
15. Proposiciones y Varios.
16. Cierre.

En caso que para la fecha y hora señalada en la presente convocatoria, no exista quórum deliberatorio por medio de la presente se está notificando segunda convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Propietarios para el tercer día hábil posterior a la primera convocatoria de conformidad con el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, por lo cual se llevará a cabo la sesión de Asamblea ordinaria de propietarios en segunda convocatoria el **día 29 de Marzo de 2022 a las 8:00 p.m.** en el mismo lugar citado ; en la cual entrará a deliberar válidamente con cualquier número de coeficientes representados en la sesión.

Correo:tabakudelasamericas2016@gmail.com

CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMERICAS -P-H
NIT: 900.113.969-1
Carrera 82ª nro.6-16 tel.: 3116226690



En caso que no pueda asistir, se puede hacer representar mediante un poder de representación anexando la fotocopia de la cedula del apoderado y el poderante. **La no asistencia a la asamblea general le ocasionara una sanción de una cuota de administración vigente**

La presente convocatoria, se efectúa en los términos del artículo 39 de la Ley 675 de 2001. La Asamblea Ordinaria sesiona y decide si está representado más de la mitad del total de coeficientes de unidades de dominio particular que integran la Unidad Residencial.

Señor(a) propietario(a) recuerde: las decisiones adoptadas en la Asamblea obligará a ausentes, disidentes y los órganos de dirección y administración de la Unidad Residencial.

RECOMENDACIÓN IMPORTANTE: Para dar agilidad a la Asamblea General de Propietario les recomiendo leer la cartilla con anticipación, el día 15 de marzo de 5:00 pm a 8:00 pm, en la oficina de Administración estarán La Revisor Fiscal, Contadora, Administradora y miembros del consejo con el fin de dar respuesta a sus inquietudes.

Para los temas correspondientes a varios les solicitamos que las propuestas de mejoras y convivencia traerlas a la administración o enviarlo por el correo electrónico, **tabakudelasamericas2016@gmail.com** antes del 16 de Marzo de 2023 en la Asamblea no se someterá a consideración o votación ninguna propuesta que se presente ese mismo día, todo con el fin de que la Asamblea se realice de una manera organizada, ya que la logística se contrató por 4 horas.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

NESTOR FERNANDO REY GUTIERREZ
Representante Legal

Correo:tabakudelasamericas2016@gmail.com



CONJUNTO RESIDENCIAL "TABAKU DE LAS AMERICAS"

BOGOTA 28 DE ABRIL 2023

SEÑORES COPROPIETARIOS

CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMERICAS

Por medio de la presente acta la administración del conjunto informa que ya está a disposición de todos los copropietarios el acta de la asamblea general ordinaria realizada el 26 de marzo del año 2023, según los términos que estipula la ley.

Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

Esta publicación se realiza a los 28 días del mes de abril del año 2023 y se deja copia del acta en la cartelera del conjunto por 2 meses contados a partir de la fecha.

Cordialmente

NESTOR FERNANDO REY GUTIERREZ

Administrador Representante Legal



ACTA No. 001-2021

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

En la ciudad de Bogotá, D.C., siendo las 8:00 AM del día veinte (20) de marzo de dos mil veintiuno (2021), previa citación escrita y virtual, enviada a cada uno de los propietarios por la Sra. Diana Camacho administradora de la copropiedad, en concordancia con el Decreto 398 de marzo 13 de 2020, aplicadas a las copropiedades sometidas al régimen

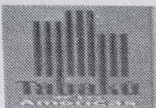
de la ley 675 de 2001, y en ejercicio de sus facultades consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se da inicio a la Asamblea General Ordinaria del Conjunto Tabakú de las Américas, por la señora Diana Camacho, administradora de la copropiedad, de forma virtual, se da inicio a la Asamblea.

La Administración y el Consejo de Administración, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, en su Artículo 39 y el Decreto 579 de abril 15 de 2020 expedido con fundamento en la emergencia económica y social decretada por el Gobierno Nacional art.8 núm. 1. Se permite convocar a los copropietarios a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL AÑO 2021, la cual se llevará a cabo el día **21 de marzo del 2021, de forma virtual a través de plataforma tecnológica**. Esta Asamblea sesiona y decide según Ley 675/2001 con el 51% de los coeficientes que integran la copropiedad. De no existir el quórum reglamentario para sesionar, desde ya se hace una segunda citación para el 24 de marzo a las **7:00 pm.**, en la cual hará quórum cualquier número plural de coeficientes de la copropiedad representados, a fin de tratar el siguiente orden del día:

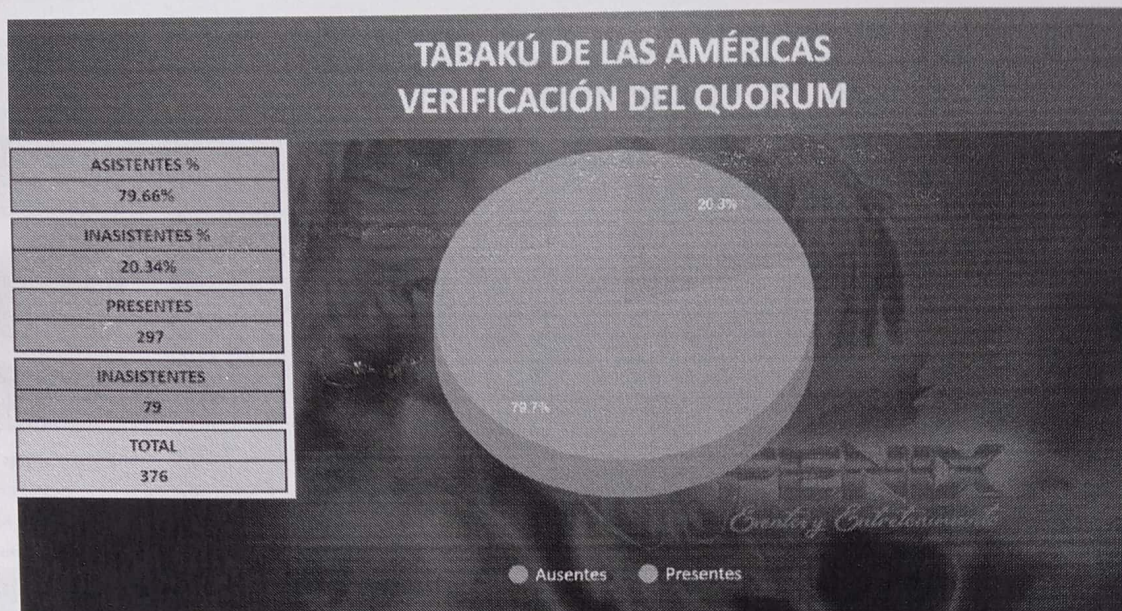
ORDEN DEL DÍA

ORDEN DEL DÍA

- 1- Verificación del quorum
- 2- Elección del presidente y secretario de la asamblea
- 3- Lectura y aprobación del orden del día y del reglamento de la asamblea
- 4- Elección comisión verificadora del acta
- 5- Informe de gestión del consejo de administración y administradora
- 6- Informe del revisor fiscal
- 7- Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre 2020
- 8- Presentación y aprobación del presupuesto y módulos de contribución de locales para la vigencia (1 de enero a 31 de diciembre 2021)
- 9- Aprobación del saldo no ejecutado del gimnasio en el año 2020
- 10- Proyectos propuestos (salón social, parque infantil, cancha de fútbol, zona de mascotas, fachadas, política de habeas data)
- 11- Aprobación modificaciones al manual de convivencia
- 12- Elección del revisor fiscal para el periodo 2021
- 13- Elección de los miembros del consejo de administración para el periodo 2021
- 14- Elección de los miembros del comité de convivencia para el periodo 2021
- 15- Cierre



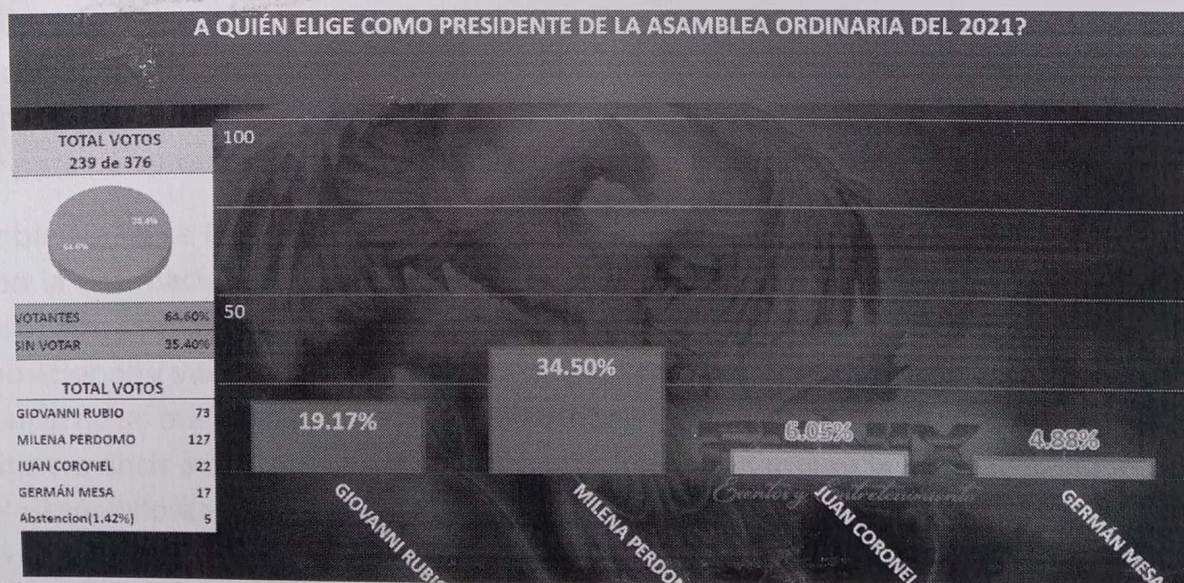
1. ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM



Siendo las 8:45 am el señor REVISOR FISCAL. El señor Alberto Martínez. Según la pantalla de la plataforma de la reunión, tenemos un 79.66%, hay 297 copropietarios presentes, hay una asistencia de 79%. Es un quórum deliberado, podemos iniciar la asamblea.

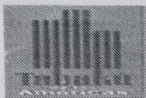
2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

POSTULACIÓN:



tenemos 127 votos, por el señor Giovanni Rubio 75 votos, por el señor Juan Coronel 22 votos, por el señor Germán Mesa 17 votos y en abstención 5 votos. Doña Milena Perdomo Torre 3 Apto 211 ha sido nombrada presidenta de la asamblea con un 34.5% de la votación.

Presidenta de la asamblea: Milena Perdomo Torre 3 Apto 211 Perdomo

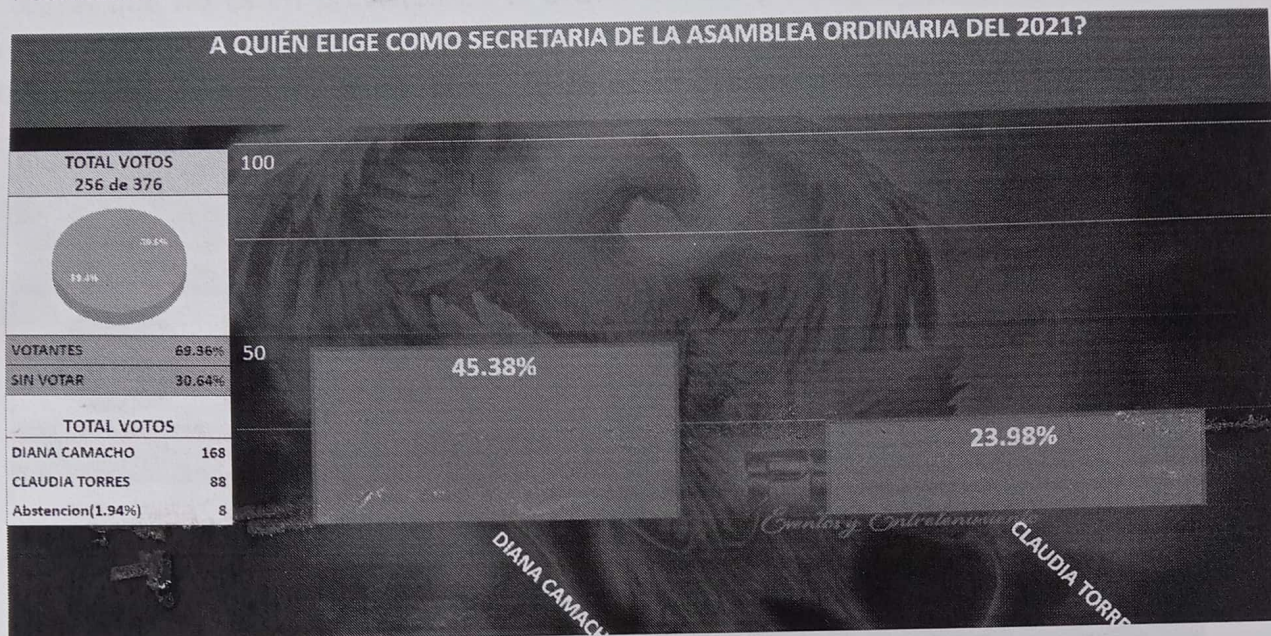


Asamblea General Ordinaria
20 de marzo de 2021

Conjunto Tabakú de las Américas

ELECCIÓN DE SECRETARIO A LA ASAMBLEA

Postulación

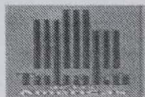


Con una votación del 45.38% a Diana Camacho y con un 23.98% a Claudia Torres. La asamblea acaba de elegir como secretaria de la asamblea a Diana Camacho.

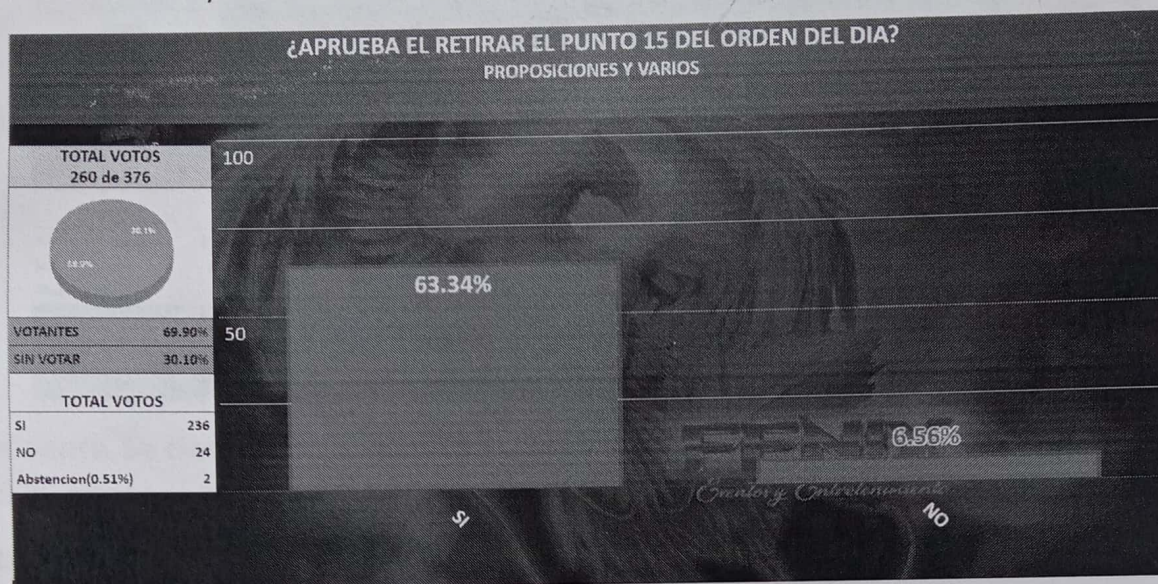
3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA PROPUESTO.

Asambleísta. Ricardo Martínez 3-1212. Resulta que para muchos de nosotros es difícil conocer a las personas por el nombre y el número del apartamento. Para que por favor hagan una presentación corta y poderlos identificar. En el caso del consejo, si pediría ese favor para hacer una votación más transparente y que la gente sepa por quien está votando.

Asambleísta. José Montealegre 3-1112. El punto que estamos tratando en este momento es con la aprobación del orden del día, quiero hacer una aclaración de un error que está cometiendo la mayoría de los conjuntos residenciales, al incluir dentro del orden del día proposiciones y varios. La ley 675 indica que cuando una reunión no es presencial sino es a distancia no se pueden aprobar determinados temas que no estén dentro del orden del día, eso quiere decir que proposiciones y varios es la facultad que se le da a los propietarios que en el desarrollo de la asamblea puedan tocar determinados temas que no están incluidos en el orden del día, esos temas son se pueden tocar en una asamblea virtual como en la que estamos hoy en día. Yo propondría que ese punto 15 sea retirado y nos evitamos que nos vayan a impugnar la asamblea que generaría otro costo adicional para ello. Solo debemos de aprobar los puntos que están en este momento indicados en el orden del día si así lo aprueban, si van a retirar otros puntos sería perfecto.



Milena Perdomo Torre 3 Apto 211 Perdomo torre3 apto 211: Eso es verdad, el artículo 33 de la ley 675 de 2001 es muy claro que en las reuniones no presenciales no se puede hablar de temas que no estén previstos en el orden del día y como proposiciones y varios es nuestro problema, tenemos tantos temas entonces no se pueden tomar. Eliminamos el punto número 15 y continuamos con la aprobación del orden del día



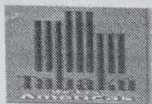
Presidenta. Milena Perdomo Torre 3 Apto 211. Con una votación por el sí del 63.34% frente al no 6.56%, la asamblea acaba de aprobar el retiro del numeral 15 del orden del día.

Asambleísta. Luis Puella 7-127. Creo que antes de aprobar el orden del día, el señor José tiene razón de no incluir proposiciones y varios. No sé si el consejo de administración recibió algún tema para que se pueda tratar en la asamblea y poder hablarlo, antes de aprobar este orden del día.

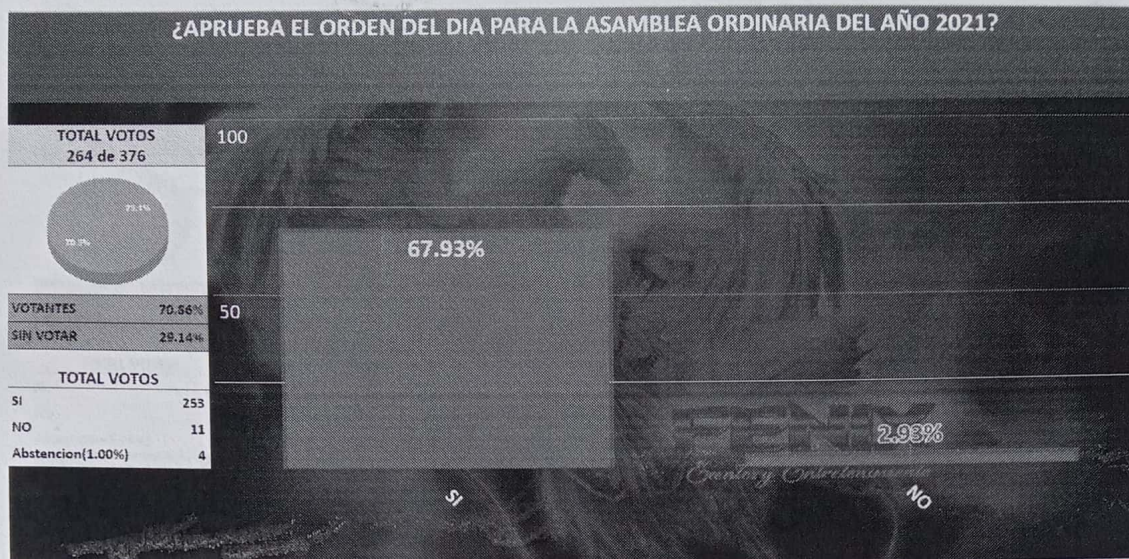
Asambleísta. Consuelo Pineda 6-822. Mi intervención es para pedirles que hagamos de esta asamblea algo efectivo, hace poco estuve en otra asamblea y fue muy efectiva, muy rápida, la reunión no tardó más de hora y media, esa es mi sugerencia.

Asambleísta. Orlando Martín 6-421. Efectivamente iba a decir lo mismo que el señor de la torre 7, primero hay que conocer cuáles propuestas llegaron a la administración para nosotros poder aprobar, no podemos descartar el punto 15 así como así. Usted nos colocó en la citación los temas que iban hacer tratados.

Administradora. Diana Camacho. Señora presidente lo que pasa es que hay un decreto y no se puede incluir proposiciones y varios, entonces dar la opinión para someter nuevamente, a nosotros nos pueden impugnar la asamblea, considero que es necesario ir a votar, recordemos que tenemos cinco horas de asamblea. Cierre de preguntas



VOTACIÓN ORDEN DEL DÍA



Presidenta. Se cierra la votación para la aprobación del orden del día. Frente a un si por el 67.93% frente al no por un 2.93%. Queda aprobado el orden del día.

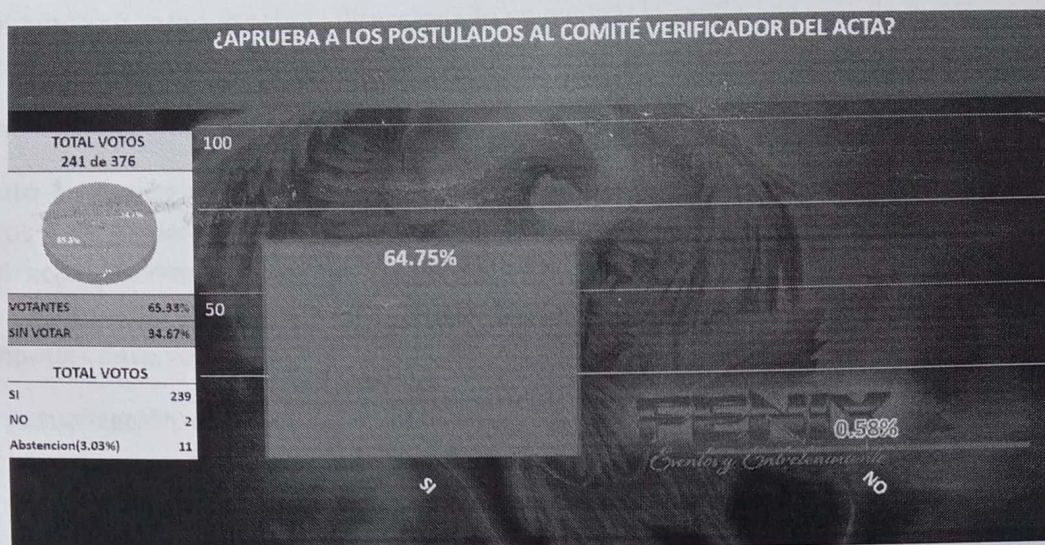
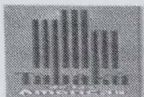
ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quorum
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea
3. Lectura y aprobación del orden del día y del reglamento de la asamblea
4. Elección comisión verificadora del acta
5. Informe de gestión del consejo de administración y administradora
6. Informe del revisor fiscal
7. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre 2020
8. Presentación y aprobación del presupuesto y módulos de contribución de locales para la vigencia (1 de enero a 31 de diciembre 2021)
9. Aprobación del saldo no ejecutado del gimnasio en el año 2020
10. Proyectos propuestos (salón social, parque infantil, cancha de futbol, zona de mascotas, fachadas, política de habeas data)
11. Aprobación modificaciones al manual de convivencia
12. Elección del revisor fiscal para el periodo 2021
13. Elección de los miembros del consejo de administración para el periodo 2021
14. Elección de los miembros del comité de convivencia para el periodo 2021
15. Cierre

4. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

POSTULADOS

- 1- Lina Orjuela local 34
- 2- Doris Martínez 6-421
- 3- Elisa Moreno 2-905



Presidenta. Milena Perdomo Torre 3 Apto 211. Quedan aprobados los postulados al comité verificador del acta con un 64.75% por el sí, frente a un 0.58% por el no.

5. INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRADORA

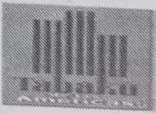
Presidenta del consejo de administración, Señora Claudia. Aquí vamos a tener una intervención por parte del consejo de administración: como todos sabemos, la anterior administradora ya no está con nosotros y, por tanto, yo hago el informe del consejo de administración y luego sigue el diagnóstico de la nueva administradora, dando las gracias a todos los que participaron como miembros quienes fueron elegidos en la asamblea del 8 de marzo del 2020 donde tuvimos dos retiros, Milena Perdomo Torre 3 Apto 211 Perdomo por temas de índole personal, y Everardo Lozano por discrepancia con los miembros del consejo.

Miembros del comité de convivencia elegidos en la asamblea realizada el 8/03/2020

- 1- Diana Saray Montaña Possú
- 2- Gladys Hernández
- 3- Marina Ramos
- 4- Luz Mery López
- 5- Hernán Rojas
- 6- Rosa Ligia Sánchez
- 7- Paola Zambrano

Reuniones del consejo de administración

El consejo llevó a cabo 27 reuniones virtuales que corresponden al 90% y 13 reuniones presenciales equivalentes al 10%. Todas estas reuniones se hicieron dentro del marco de la ley 675 2001, el reglamento interno de propiedad horizontal. Manual de convivencia y resolución 385 de 2020,



resolución 453-464-470-666-676-1285 del 2020 para el manejo del COVID 19 en la copropiedad. Principalmente su enfoque estaba direccionado en evaluar la calidad de vida de nuestros residentes y velar por el cumplimiento de las funciones administrativas y financieras de la copropiedad.

Reuniones con el comité de convivencia.

Se ejecutó 1 reunión virtual para la celebración del día de los niños del conjunto, para navidad estuvimos a cargo del comité de convivencia, todo lo que era el adorno navideño, el consejo de administración. Tuvimos que minimizar un poco los gastos dada la crisis económica que atraviesa nuestra copropiedad y frente a la emergencia sanitaria a nivel nacional, sin embargo, relacionamos las actividades desarrolladas.

- Actualización del manual de convivencia para su aprobación, simplemente se hizo una actualización de acuerdo con el código de policía a lo que ya había aprobado la asamblea.
- Celebración del día de los niños con un costo total para esta actividad de \$1,594.825
- Multas y sanciones por un valor de \$1.017.900 a propietarios o arrendadores por infringir las normas de la copropiedad. Como miembros del consejo no fuimos tan fuertes por la crisis económica y realmente lo tomamos en consideración.

Aspectos legales de la copropiedad

- La copropiedad en la vigencia del periodo 2020, no tuvo por terceros ningún tipo de demanda o litigio
- Se realizaron las conciliaciones para la recuperación de cartera con la empresa Fundación Justicia y Equidad, Revisoría Fiscal y Administración

Es de resaltar que el pago oportuno de una administración es para sufragar los gastos fijos de la copropiedad, reparaciones y todo aquello que va en pro de mantener nuestras áreas comunes en el mejor estado posible, de no ser así el patrimonio genera un detrimento de los activos

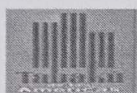
Libros contables

- El consejo veló por la entrega de los libros contables hasta el mes de noviembre del 2020, debidamente impresos

Contabilidad

- El consejo estuvo atento a que se hiciera entrega de los soportes a tiempo, los cuales fueron avalados mensualmente en informes de gestión por Revisor Fiscal, contador, consejo de administración y administración

Comparativo de cartera año 2019 vs 2020



Asamblea General Ordinaria
20 de marzo de 2021

Conjunto Tabakú de las Américas

COMPARATIVO DE CARTERA AÑO 2019 VS 2020

	2020	2019	Variación \$
Copropietarios	\$ 173.083.935	\$ 170.900.515	\$ 2.183.420
Administración	\$ 96.100.172	\$ 97.724.000	-\$ 1.623.828
Parqueadero	\$ 2.496.267	\$ 4.070.110	-\$ 1.573.843
Cuota Extraordinaria	\$ 3.197.747	\$ 5.001.993	-\$ 1.804.246
Cuota Admón. Gimnasio	\$ 6.021.700	\$ 1.356.800	\$ 4.664.900
Gastos Procesos Jurídicos	\$ 752.900	\$ 1.049.500	-\$ 296.600
Intereses Extra 2017	\$ 2.657.900	\$ 3.125.780	-\$ 467.880
Honorarios Abogado	\$ 499.546	\$ 425.674	\$ 73.872
Sanción Asamblea Y Multas Convi	\$ 2.764.487	\$ 2.518.700	\$ 245.787
Retroactivo Administración	\$ 1.510.396	\$ 1.565.872	-\$ 55.476
Retroactivo Parqueadero	\$ 88.900	\$ 84.885	\$ 4.015
Certificado De Libertad (Extra)	\$ 494.102	\$ 1.094.606	-\$ 600.504
Proyecto Puertas (Extra)	\$ 66.700	\$ 66.700	\$ -
Cuota Extraordinaria Mto Y Ascensores	\$ 743.749	\$ 787.789	-\$ 44.040
Parqueadero Comunal	\$ 1.637.868	\$ 1.363.933	\$ 273.935
Interés De Mora Extraordinaria	\$ 77.200	\$ 77.200	\$ -
Parqueadero Moto	\$ 723.700	\$ 700.648	\$ 23.052
Intereses Mora-Admón.	\$ 53.250.600	\$ 49.886.325	\$ 3.364.275

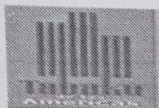
Se observa un aumento en la cartera general del 1,26% equivalente a \$2.183.420
En cuotas de administración una disminución del 1,69% equivalente a \$1.623.828

Para dar un bosquejo del comparativo de cartera del año 2019 vs 2020. La deuda del 2019 fue de \$170.900.515 y la deuda del 2020 fue de \$173.083.935. Lo que se observa el aumento de cartera en general del 1.26% equivalente a 2.183.420. en cuotas de administración una disminución del 1.69% equivalente a \$1.623.828. Lo que logramos ver, nos hemos mantenido dentro del IDEM a pesar de todo el tema sanitario.

CONTRATOS FIJOS ANUALES

EMPRESA	FECHA DE INICIO	VENCIMIENTO	FECHA DE TERMINACIÓN /RENOVACIÓN
Vigilancia (HOSTON COLOMBIAM PROTECTION LTDA)	1 AGOSTO 2020	31 JULIO 2020	NO RENOVABLE
Vigilancia (LOGRO SEGURIDAD)	31 JULIO 2020	30 JULIO 2021	INICIO
MULTISERVICE GOLD & SAS LTDA	1 DICIEMBRE 2019	30 NOVIEMBRE 2020	NO RENOVABLE
CASA LASER	1 DICIEMBRE 2020	30 NOVIEMBRE 2021	INICIO
ASEGURADORA ZURICH	15 SEPTIEMBRE 2020	14 SEPT 2021	15 DE SEPT 2021
SCHINDLER ANDINO	14 SEPTIEMBRE 2019	15 SEPT 2020	14 SEPT 2021
SINERGIA SOLUCIONES Y PROYECTOS SAS	1 DE FEBRERO 2020	30 ENERO 2021	NO RENOVABLE
SOLUCIONES INTEGRALES DE MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCIÓN	7 DE ENERO DE 2021	7 DE MAYO DE 2021	INICIO
QUALITYSER S. A. S (SISTEMA DE GESTIÓN)	13 DE OCTUBRE 2020	12 OCTUBRE 2021	INICIO
KAREN VASQUEZ (CONTADOR)	18 DE SEPT DE 2019	17 SEP 2020	17 SEP. 2021
AIDINURIS NINCO (ADMINISTRADOR)	22 DE AGOSTO 2020	31 DICIEMBRE 2020	NO RENOVABLE
DIANA CAMACHO (ADMINISTRADOR)	22 DICIEMBRE 2020	21 JUNIO DE 2021	INICIO
LUIS ALBERTO MARTINEZ (REVISOR RISCAL)	ASAMBLEA 2019	ASAMBLEA 2021	

El consejo de administración realizó la revisión oportuna de todos los contratos anuales fijos en la copropiedad. La empresa de vigilancia Hoston Colombia, fecha de inicio 1 de agosto 2020 y fecha de vencimiento 31 de julio 2020. Por qué no se renovó esta empresa de vigilancia, porque muchos de nuestros residentes manifestaron insatisfacción con las funciones de la empresa. Tuvimos unas convocatorias, tanto para el área de vigilancia como para el área de aseo, dentro de esas se aprobó vigilancia LOGRO SEGURIDAD, la cual se sometió a votación de acuerdo a las peticiones e ítems financieros el 31 de julio de 2020, vencimiento 20 de julio del 2021, cabe resaltar que como no han cumplido con nuestros seguimientos y sus funciones, actualmente la empresa da por terminado nuestro contrato unilateralmente sin causar ningún tipo de demandas y empezamos con otra



empresa el 1 de abril. MULTISERVICE GOLD, inició la contratación el 1 de diciembre del 2019 hasta el 30 de noviembre del 2020, la cual no se renovó por temas asociados con fallas en el servicio y temas normativos, en todo lo referente al aseo y la bioseguridad que debíamos tener en ese momento. Se eligió a la empresa CASA LASER, 1 de diciembre del 2020 al 30 de noviembre del 2021. ASEGURADORA ZURICH que es nuestra póliza de la copropiedad, fecha de inicio 15 de septiembre de 2020, fecha de vencimiento 14 de septiembre del 2021 donde se le dio continuidad. SCHINDLER ANDINO, que es el contrato de los ascensores se le dio continuidad hasta el 14 de septiembre del 2021. SINERGIA (soluciones y proyectos) es todo el mantenimiento correctivo y preventivo de las motobombas, el contrato tenía vencimiento 1 de febrero del 2020, por incumplimiento del contrato no fue renovado, por lo cual se contrató la empresa SOLUCIONES INTEGRALES DE MANTENIMIENTO Y Construcción, donde se inicia un contrato el 7 de enero del 2021 al 7 de mayo del 2021. Como toda copropiedad debe tener un sistema de gestión y debe ser direccionado de acuerdo con la ley, se hizo la contratación de la empresa QUALITYSER recomendada por nuestra aseguradora el 13 de octubre del 2020, donde se inicia el 12 de octubre del 2021.

Nuestra contadora Karen Vásquez, actualmente se continuó el contrato. Aidinuris Ninco (administradora), cabe resaltar que se inició el contrato el 22 de agosto del 2020 hasta el 31 de diciembre del 2020, no se renovó el contrato por la renovación como tal de la representación legal. En estos momentos, la representación legal iba hasta el 22 de agosto del 2020 y a la fecha del 31 de diciembre no fue renovada, por eso se le terminó el contrato de mutuo acuerdo y se eligió a la señora Diana Camacho como administradora a partir del 22 de diciembre del 2020 hasta el 21 de junio de 2021. Los contratos los dejamos a un año para que los nuevos consejeros o integrantes que se elijan en esta asamblea tengan la potestad de reevaluar la gestión de cada uno. Y nuestro revisor fiscal Luis Alberto Martínez, en esta asamblea se elegirá el nuevo revisor fiscal.

Contratos fijos de arrendamiento

- ETB por valor de \$3.261.193 anual. Fecha de inicio 18 de noviembre de 2020, aún pendiente de pago
- El gimnasio, el valor del contrato mensual es de \$1.743.000

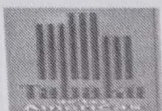
Nota: por motivo de la emergencia sanitaria al 31 de diciembre de 2020 adeuda una suma de \$6.021.700, pendiente aprobación del saldo o condonación de la deuda en la asamblea.

Proceso de selección de las empresas de vigilancia

Se postularon 33 empresas, las carpetas se encuentran en la oficina de administración, de estas fueron seleccionadas 6 empresas.

Objetivo principal para cumplir: costo, licencias vigentes, capacidad financiera, valores agregados en CCTV.

Empresas de Aseo: De las 24 empresas presentadas fueron seleccionadas 6 relacionadas a continuación



- 1- Multiserves Gold
- 2- Grandeza Ltd.
- 3- Casa Laser – SELECCIONADA
- 4- Nova Clean
- 5- Mundial de Aseo y Servicio mundo aseo
- 6- Fixtter

Sistema de gestión salud y seguridad en el trabajo

El sistema de gestión debe ser ejecutado mensualmente, verificado tanto por revisoría fiscal como por parte de la administración y el consejo de la administración. El costo durante el año fue de \$2.380.000. el 14 de octubre se hará la recolección de los extintores para la respectiva recarga, tiene un costo de: \$406.500

Gestión realizada. Suministro de agua probable (motobombas).

Ante la terminación de contrato por mutuo acuerdo con el ingeniero Fajardo el día 6 de octubre del 2020. Por incumplimiento de los servicios prestados a la copropiedad relacionado con las motobombas, se inició un contrato de mantenimiento correctivo con la empresa SOLUCIONES INTEGRALES DE MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCIÓN. El costo 4.136.844.

Los trabajos se ejecutaron el 14 de octubre de 2020 a febrero de 2021, igualmente se celebró un contrato de mantenimiento preventivo el día 7 de enero por la suma de 892.000+ IVA que se pagarán mensual por servicio ejecutado.

Póliza de áreas comunes

La copropiedad suscribió la póliza de seguros de áreas comunes con la CIA ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.S y el corredor de seguro es ANGEL SEGUROS y se renovó el 15 de septiembre de 2020, con un valor de 46.922.887 y diferido a 4 pagos de 11.730.697.

Reclamaciones

Se recibió una indemnización por parte de la póliza por un valor de 5.817.602 por concepto de daño en el equipo de bombeo.

Actualización de ascensores

Con la renovación del contrato con SCHINDLER ANDINO, se realizó una actualización de los equipos por sugerencia del personal, este mantenimiento correctivo y actualización de equipos consistió en adaptación de fotocelda equipos 7,6,5,4,3,2 y cambio de suspensiones torre 4 piso 3,7,8 torre 7 piso 7,10,11, torre 5 piso algunas ruedas superiores en torre 5 y torre 7.

Valor de los trabajos con un descuento del 14.8% fue de \$27.533.740

Inicial: 40% \$11.162.663,62 y cuatro pagos mensuales de \$4.185.999

Obras pendientes para la certificación de ascensores



Empresa OITEC (con presentación de informe para la empresa Schindler andino y administración con el objeto de revisar y corregir los puntos de no cumplimiento según la norma BTC-5926-1) costo total: \$1.523.200, para el año 2021 se están realizando las últimas observaciones para certificar los ascensores con la empresa OITEC, como relaciono:

- Pintura de fosos de los ascensores
- Citofonía contrato con la empresa DACES: Costo 2.877.420 ejecutado para marzo 2021.

Mantenimiento de cubierta de shut y cambio de manto de portería

El profesional del Sistema de Gestion realizaron observaciones como, adecuada limpieza y desinfección de este, todo debía de estar enchapado, debemos dtener un cuarto exclusivo para los elementos y químicos de aseo de la copropiedad. Alpinismo urbano nos ayudó, se inició la obra el 9 de octubre de 2020 al 19 de octubre de 2020 por 10 días, por un costo de \$2.422.000.

La empresa que se contrató para las fachadas fue Campos Terremoto. La obra del arreglo de los apartamentos de la torre 2,3 y 4 locales 35 y 29, se culminó el sábado 12 de septiembre de 2020, la cual fue recibida la obra a satisfacción el 28 de septiembre del 2020. Este contrato se realizó con todas las pólizas de anticipo, cumplimiento y RCE. El costo total fue de \$8.057.909

Otros tipos de mantenimiento

- Oficina de administración, se ejecutó las siguientes obras: pintura general, instalación de emboquillado y juntas de piso, arreglo de techo, instalación de nuevo sanitario.
- Portería se ejecutó: impermeabilización de 6 metros de canal, pintura general de techo, instalación de piso cocina y baño de guardas.
- Parqueaderos se ejecutó: demarcación de parqueaderos de motos y algunos carros, terminación de muros en gris basalto.
- Pintura de las tres puertas en la recepción, enchape y adecuación de cuarto de productos de aseo, cambios de flautas y resane de paredes, desmonte y cambio de enchape BBQ y reforzamiento de muro. En el cuarto de monitoreo de cámaras se cambia piso, elaboración de placa parque de niños.

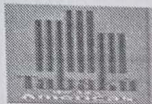
Mantenimiento de cajas de aguas negras y de canales de aguas lluvias

Esta actividad se debe realizar cada 6 meses e inspeccionar constantemente, sobre todo las del sótano de parqueaderos porque los locales actualmente generan gran cantidad de grasa, lo cual termina en taponamiento y afectan los vehículos estacionados en el parqueadero subterráneo, el ultimo lavado se realizó el 29 de diciembre de 2020 por un valor de \$1.395.450

El lavado del tanque en agosto de 2020-enero de 2020, fue una garantía que realizó la empresa alpinismo, este mantenimiento se debe realizar 2 veces el año

Desratización y desinfección

El 14 de cada mes se programa por un valor de \$150.000



Se realizaron 3 jornadas de desinfección para áreas comunes, el mes de agosto de 2020, se realizó jornada de fumigación para roedores, moscos, sancudos, larvas.

Covid 19

Durante el año 2020 se realizaron 4 brigadas de desinfección, la última fue el 13 de octubre de 2020 por un valor \$856.000. El consejo de administración realizó la socialización y difusión de los protocolos de bioseguridad establecidos en la copropiedad acorde con las normas nacionales del 30 de junio del 2020, acompañado con la compra de insumos tales como jabón antibacterial, gel antibacterial y un lavamanos (3) dispensadores para gel.

Circuito cerrado

Contamos con la empresa bio-solución. Se realizó mantenimiento preventivo del CCTV en general, se implementó el cuarto de monitoreo y control del circuito.

Mantenimiento correctivo: se instalaron 8 cámaras tipo domo, 12 cámaras tipo bala, compra de cámaras e instalación de cable 5 rollos de cableado especial. Por un costo total de \$6.400.000.

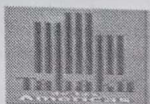
Cabe resaltar que cuando nosotros tomamos el consejo de administración, faltaba mucho mantenimiento para el circuito cerrado de televisión, por eso generamos con las empresas terceras un rubro para nosotros como copropiedad y no tenerlo que pagar como tal.

La iluminación de la copropiedad fue por un valor de \$1.789.913, falta mucho más, necesitamos más iluminación y realizar gestiones para cambiar la iluminación por sistema LED y sensores que es lo que se está utilizando

El mantenimiento de puerta peatonales: se realizaron revisiones y preparaciones de todas las puertas de entradas a las torres y vehiculares con un valor de \$4.971.841.

A continuación, mostramos los proyectos que se deben realizar con los valores estimados, las cotizaciones están en la oficina de administración para el nuevo consejo, tenemos 3 cotizaciones para cada uno de nuestros proyectos.

PROYECTOS PROPUESTOS AÑO 2021	
PROYECTOS	VALOR ESTIMADO
COLUMPIOS PARQUE DE LOS NIÑOS	\$ 1,600,000
RED CONTRAINCENDIOS	\$ 3,200.000
ARREGLO SALON SOCIAL-BAÑO-COCINETA-PINTURA Y TECHO	\$ 4,357,766
ARREGLO CANCHA DE FUTBOL-GRAMA SINTETICA Y VOLEIBOL	\$ 28.000.000
LAVADO E IMPERMIABILIZACION Y PINTURA DE FACHADA	\$ 360.000.000



PROPUESTA DE DIAGNÓSTICO DE LA ADMINISTRACIÓN NUEVA

Señora administradora. Diana Camacho. Yo estoy contratada desde el 22 de diciembre del 2020, se hizo una evaluación inicial de cómo está el conjunto. Hasta el día de hoy me he encontrado con una copropiedad digna de todo respeto a pesar de las situaciones difíciles. Teníamos un contrato con el señor Mauricio, fue el que hizo la placa en el parque, el piso era en piedra, como proyecto del consejo de administración se instaló la placa y se puso una grama sintética que en estos momentos pueden ver. Todos estos trabajos se han realizado de acuerdo con el desarrollo del sistema de gestión.

De acuerdo con la placa que se instaló está prohibido que las mascotas ingresen a esa zona, ese parque es de uso exclusivo para los niños, hasta los 12 o 13 años y no podemos permitir que las personas ya adultas hagan uso de ese parque porque se daña, estamos en proceso de cercarla con unas plantas para restringir el uso. Recuerdo que cero mascotas en esa zona porque la grama se daña.

También se realizó el arreglo de las puertas de la recepción, se pintaron, se adecuaron para mayor presentación de nuestros residentes. Y continuando con el desarrollo del sistema de gestión nos dijeron que el conjunto debe tener un cuarto donde se almacenen los insumos químicos y otro cuarto debe ser donde nuestras niñas operarias se cambian, se adecuó un cuarto cerca al salón social donde se van a almacenar los productos químicos.

Se realizó el arreglo de paredes donde se han ejecutado un cambio de flautas de agua potable: 100% tarea ejecutada. Nuestro conjunto tiene tubería galvanizada donde están las flautas y los registros, unos de la zona común, otras de la zona privada, por el deterioro de esa tubería se han ido rompiendo, la póliza no nos cubre esas tuberías, a medida que se han dado filtraciones hemos tenido que cambiarlas y eso se hizo con un señor que se llama Mauricio.

Se realizó el desmonte de enchape del BBQ y la tarea está 100% ejecutada. Recomendación, el BBQ no es para que los perritos tomen agua en el lavaplatos, no es para que los niños se estén montando en los mesones. Estamos en el proceso de cambiar las tejas y esa es una tarea que ustedes van a ir evidenciando este año y falta cambiar el asador porque ya se encuentra deteriorado.

Se hizo el cambio de piso del cuarto de cámaras y se hizo el arreglo de ese espacio.

Con el tema de la citofonía, ustedes saben que se hizo una instalación de citofonía virtual. Se realizaron tres mantenimientos, en mayo, agosto, noviembre y se espera la última revisión en febrero de 2021. Recomendación: hay que llenar el censo, si nosotros no diligenciamos el censo no vamos a poder tener una lista actualizada, esa es tarea compartida por favor los que no han llenado el censo, realizarlo y hacerlo llegar a la oficina de administración.

El cambio de cámaras se hizo con la empresa LOGRO, la empresa de vigilancia que en este momento tenemos. Se hizo una inversión de cámaras de \$11.450.000, se actualizaron y tenemos un cuarto de cámaras, que nos ha servido de mucho por ejemplo cuando se nos dañó un tema del parque se pudo evidenciar quien fue.



La certificación de ascensores, como ya lo había comentado la señora presidenta. Estamos con el proceso de impermeabilizar los ascensores, de cubrir unos huecos que teníamos en el ducto y estamos con el proceso de citofonía.

RECOMENDACIÓN: que los niños no se la pasen jugando con los botones de los ascensores.

Se hizo una adecuación inicial de la maquinaria del equipo con ascensores CHILDREN por un valor de 4.185.996 dividido en cuatro cuotas, y la última cuota se pagó en el mes de enero.

Avance de la empresa de aseo. El contrato actual es con la empresa CASA LASER es una empresa nueva, se ha venido haciendo brigadas, limpieza de sifones, limpieza de pisos, de capados, sellados, lavado de los andenes, el decapado de las torres es superficial por el tema de la desinfección todos los días con amonio por el COVID 19, de igual forma ha sido con los ascensores. Se ha venido arreglando la recepción, si bien es cierto tenemos varios cables, estamos en ese proceso de poner canaletas y poner más bonita la recepción.

RECOMENDACIÓN: los perros pasean por todo el conjunto, dejan sus excrementos, tenemos la limpieza de canecas, tenemos disponible las bolsas en cada caneca, no tiene justificación que el adulto mayor quiera salir a tomar un paseo al lado de la cancha y no lo pueda hacer porque están los excrementos de perro, se les avisa de una vez, ya que tenemos un sistema de cámaras más completo se van a ejecutar las multas a los residentes que están dejando los excrementos de sus mascotas. De igual forma con la zona de los locales, nosotros estamos haciendo una tarea importante con el cuadrante de la zona y es poder desalojar los ambulantes de la zona, por favor no les compren a las personas que están afuera como vendedores ambulantes porque eso genera inseguridad en la copropiedad.

Con el tema de salón social, se tiene un proyecto ya que está deteriorado, este año se va a realizar el presupuesto para ir arreglándolo, para que cuando salgamos de la pandemia podamos hacer uso de esta área.

IMPORTANTE: en los parqueaderos no dejar bolsas, no dejar tabletas, no dejar nada, si permitimos estas situaciones generamos ratas, este sótano es muy bonito, por favor no se me molesten cuando se les llame la atención. Con respecto a las bicicletas: las torres, las barandas y demás zonas comunes no son para estacionar bicicletas para eso tenemos nuestros apartamentos, lo digo porque muchos de nuestros residentes los dejan afuera y cuando se presentan hurtos hacen responsables a la administración, por eso les digo que hay que ser responsables con sus cosas. Lo que se está haciendo por parte de administración es que si se encuentra una bicicleta en zona común se le hace un llamado de atención y se le genera una multa.

Se han presentado varias situaciones de perturbación por ruido, estamos en teletrabajo, no puede ser posible que coloquen música tan alta desde muy temprano, tengamos en cuenta que muchos están trabajando desde casa. La ropa no la podemos seguir poniendo en las ventanas, eso da mal aspecto a nuestra fachada, los carros que tienen algún problema mecánico está regando aceite en sus parqueaderos es deber de cada uno que por favor limpie.



En el Chut de basuras se realizó una inversión para poner un baldosín en el techo puesto que esto nos lo solicita el sistema de gestión. Con los locales se hace una brigada cada 15 días con una cuadrilla de aseo, el personal llega a las 5 a.m y se hacen lavados con lavadora y a los espacios de recorrido de los locales.

Nosotros con el COVID 19 hemos hecho control de temperatura, hay personas que no les gusta, si bien es cierto, la reglamentación del gobierno ya no es determinante este protocolo es necesario hacerlo, mas, sin embargo, seguimos con el lavamanos para que se haga uso de este. Por favor el uso del tapabocas en las zonas comunes es obligatorio, recordemos que hay un alto índice de adulto mayor.

Con el tema de los locales, si bien es cierto tenemos un local con permiso de la alcaldía para hacer uso de unas sillas, porque acudieron a cielos abiertos, pero los locales han presentado molestias porque yo les he quitado los avisos en las paredes, puesto que las paredes hacen parte de la fachada y no podemos continuar teniendo un conjunto lleno de avisos.

Siendo así, muchas gracias y podemos continuar con el orden del día.

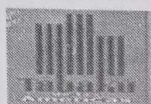
Señora presidenta. Milena Perdomo Torre 3 Apto 211. Vamos a darle permiso a 5 intervenciones para no alargarnos, cada participante podrá intervenir durante 2 minutos.

Asambleísta. Everardo Lozano 6-523. Realmente hice parte del consejo de administración, quería resaltar que no fue una diferencia sino diferencias preocupantes en el tema de contratación, prueba de ello es que las empresas presentadas por ellas no cumplían con los requisitos legales y no cumplieron con las obligaciones contractuales. Quiero invitar a las personas que hagan parte del consejo de administración, tengan en cuenta que el tema o la reglamentación que se va a hacer en la administración no son personales, sino que el beneficio debe ser común. A mi si me gustaría hacer una veeduría del seguimiento de los contratos, tanto de la selección de la vigilancia, la empresa de aseo como de los contratos en general.

Asambleísta. Julio Robayo 5-917. Unas recomendaciones para la señora administradora, las bicicletas y motocicletas andan en vía peatonal y eso está prohibido, por favor que el vigilante llame la atención. Poner atención a las bombas, teniendo en cuenta que la bomba 1 es nueva y ya no está en uso y que estemos incurriendo en costos que no deberíamos incurrir.

Asambleísta. Lina María Orjuela local 34. Quisiera que me aclararan sobre el mantenimiento y reparaciones, debido a que la comparación entre 2019 y 2020 disminuyó.

Presidenta del consejo de administración. Claudia. Para dar claridad a las tres preguntas formuladas, como miembro del consejo y participante del proceso de vigilancia y aseo. En la oficina de administración reposan cada una de las carpetas que se realizaron en su momento en conjunto de revisoría fiscal. En relación con el señor Robayo, yo manifesté que se hizo una auditoria al señor Fajardo, debido a que no se estaba cumpliendo con el mantenimiento preventivo de las motobombas, la invitación es que aquellos miembros hagan seguimiento.



Asambleísta. Fabian Chocontá 4-115. Básicamente, entiendo todas estas jornadas de higiene, no han tenido en cuenta apartamentos como el mío el cual lo han tenido como basurero, para que hagan higiene.

Asambleísta. Giovanni Rubio 3-410. Formo parte del consejo de administración y quiero decir una aclaración con el tema de las motobombas, hoy en día ya las motobombas están en un estado totalmente diferente, lo que hemos buscado es mejorar la copropiedad.

Asambleísta. Luz Mery López 7-725. Tengo una inquietud y en la asamblea pasada se habló del certificado de los ascensores y nuevamente se hizo mantenimiento y hay unos costos de la certificación de los ascensores, para que haya claridad sobre eso.

Consejo. Claudia. Anualmente tenemos que hacer revisión y certificación de ascensores. Eso es por ley.

6. Informe del revisor fiscal

Revisor fiscal. Alberto Martínez. Señores asambleístas, propietarios del conjunto residencial Tabakú de las Américas P.H. que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019 y 2020 el Estado de Resultado Integral, la Ejecución presupuestal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, así como las notas o revelaciones explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

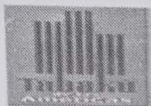
En mi opinión, los citados estados financieros adjuntos del conjunto residencial Tabakú de las Américas PH, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el Decreto 2706 de 2012 que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera del grupo III, así como las directrices de las orientaciones profesionales y técnicas del Consejo técnico de la Contaduría Pública, para la propiedad horizontal, junto con el manual de políticas contables, adoptadas al interior de la copropiedad y que presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Conjunto a 31 de diciembre de 2020, así como los resultados de sus operaciones, la Ejecución Presupuestal correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros terminados a 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por mí, el 18 de febrero de 2020 emití una opinión favorable.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditorías – NIA y con lo dispuesto en el artículo 7 de la ley 43 de 1990. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas, en relación con la auditoría de los estados financieros, se describe más adelante en la sección Responsabilidades del Revisor Fiscal.

Declaro que soy independiente de la Administración del Conjunto Residencial Tabakú de las Américas P.H. De conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y que he cumplido con las demás responsabilidades de



conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base adecuada para mi opinión.

Parágrafos de énfasis.

Situaciones sobre las cuales llamo la atención.

- El saldo a 31-dic 2020 de la cuenta corriente Av. villas en la que se recauda las cuotas de administración para el sostenimiento del conjunto fue de \$5.934.512, y las cuentas por pagar por los servicios causados al mismo corte suman \$14.152.722 relacionados en la revelación N.8.
- Considero importante dejar constancia en este informe sobre el impacto negativo que la emergencia sanitaria por el COVID-19 podría llegar a tener sobre la situación financiera del conjunto en los próximos periodos:
 - Se puede presentar en un futuro el deterioro de las cuentas por cobrar, generado por la recesión de la economía que afecta directamente la estabilidad laboral y económica de los copropietarios.
 - Disminución en otros ingresos que apalancaban el presupuesto y el pago de obligaciones, como es el alquiler de zonas comunes, parqueaderos visitantes, salones sociales, BBQ.
 - Por lo anterior es necesario tener clara la importancia de cumplir con el pago de las cuotas de administración para que el conjunto pueda cumplir con las actividades que garanticen la vigilancia para evitar riesgos de seguridad; el personal de aseo por temas de salubridad, y los mantenimientos esenciales para evitar el deterioro de los inmuebles que afecte el patrimonio de los copropietarios.

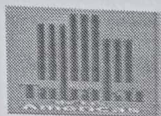
Cartera morosa

Los deudores que se encuentran en cobro pre jurídico, que no han firmado un acuerdo de pago y se les debe iniciar cobro jurídico (presentar demandas).

Hay cuatro apartamentos, que sumados los 4 dan una deuda de 95.000.000, deuda que ya está en cobro jurídico e inclusive se han presentado sentencias.

COBRO JURIDICO (Presentar demandas)			
APTO	31/01/2021	Fecha demanda	Estado
1-902	1.125.200		pre jurídico
1-1004	1.173.200		pre jurídico
1-1204	29.722.090	Demanda 22 abril 2019	Juzgado acepta prescripción (feb2014/feb. 2019)

El juzgado aceptó prescripción de febrero de 2014 a febrero de 2019, no se pudo hacer efectiva la prescripción, fue una persona que compró el apartamento en remate y presentó esas quejas ante el juez y el juez de la sentencia le dio la prescripción del 2014. En este momento el apartamento sigue en proceso de hacer el embargo y el juez ya dictó sentencia. Ya se han retenido parte de algunos salarios, pero estamos a la espera de obtener los títulos para hacer efectivo el embargo.



Asamblea General Ordinaria
20 de marzo de 2021

Conjunto Tabakú de las Américas

Ejecución de lo embargado.			
2-107	20.651.310	Demanda 22 abril 2019	El juzgado Concede amparo de pobreza-Embargo de salarios.
2-306	1.354.700		pre jurídico
2-1208	6.124.667	Demanda 04 jul. 2019	Embargos-sentencia-mandato de pago.
3-1011	5.739.600	Demanda 2 abril 2019	Embargo-secuestre-Acuerdo de pago. Cumpliendo.
3-710	3.124.000	Demanda 31 enero 2020	Mandamiento de pago-Embargos.
3-711	25.097.220	demanda 16 octubre 2019	Embargo-secuestre(Patrimonio familiar se solita levantamiento)
4-713	1.313.600		pre jurídico
4-715	4.073.261	Demanda 4 julio 2019	Acuerdo de pago. Cumpliendo
4-913	1.826.300		pre jurídico
4-1114	1.192.400		pre jurídico
5-1219	3.432.974	Demanda 11 diciembre 2020	Despacho para calificar.
5-218	1.438.500		pre jurídico
5-317	2.017.445	Demanda 04 jul. 2019	Acuerdo de pago. Incumplido
5-818	3.192.000	Demanda 18 dic. 2020	Mandamiento de pago. Medidas cautelares. Embargos.
6-823	1.945.622	Demanda 31 enero 2020	Acuerdo de pago. Cumpliendo.

El apartamentro 3-711, cuenta con los requisitos para el embargo, tiene patrimonio familiar, pero prima el patrimonio familiar de toda la copropiedad y los jueces pueden levantar ese patrimonio familiar porque es una cusa colectiva en la cual 376 apartamentos estan siendo perjudicados. El apartameto 7-1121 también esta embargado. Todos suman 159.972.005 el cual representa el 89% en cantidad de recuadad y el total de la cartera que es mas 179.883.662. lo cual impide desarrollar a cabalidad todos los mantemienintos que requiere la copropiedad, es una situación muy preocupante que se tiene que estar monitoreando y esperamos que este año se normalice.

5-317	2.017.445	Demanda 04 jul. 2019	Acuerdo de pago. Incumplido
5-818	3.192.000	Demanda 18 dic. 2020	Mandamiento de pago. Medidas cautelares. Embargos.
6-823	1.945.622	Demanda 31 enero 2020	Acuerdo de pago. Cumpliendo.
7-1128	18.764.550	Demanda 8 octubre 2019	Embargo-secuestre.
7-427	3.274.935	Demanda 18 dic. 2020	Mandato de pago. Embargos, secuestre.
7-826	8.581.340	Demanda 19-jul 2019	Acuerdo de pago
7-828	1.726.000		Acuerdo de pago. En marzo cancelara la totalidad de la deuda.
GYM	7.764.700		Acuerdo de pago. Cumpliendo. Solicita descuento
L-7	1.014.300		pre jurídico
L-9	1.877.924		Acuerdo de pago. Cumpliendo.
L-10	1.237.000		pre jurídico
L-20	1.147.167		pre jurídico
89%	159.972.005		
Total cartera	179.883.662		

El servicio de la energía eléctrica aumento de manera considerable razón por la cual se hace un detallado desde el mes de diciembre de 2019 donde se muestra que hay un consumo promedio de 7500 y 10800 KV, esto por la tarifa da el costo, analizamos que hasta el mes de octubre tuvimos un consumo promedio de 7500 KV lo que nos da un valor promedio de 4.500.000 el consumo. Pero a partir de octubre se diferencia otra cosa donde se incrementa hasta 8800, en noviembre y diciembre se evidencia 13360 KV un incremento de 7-162-560, en el mes de diciembre y enero se pagaron 7.204.230, son incrementos injustificables, se le comento a la administración y al consejo, esperamos sea un error del contador.

La administración presentó reclamación solicitando, reliquidación lo facturado en los últimos 3 meses.



Módulo de contribución locales comerciales

La administración de la copropiedad debe cumplir con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal con relación a lo referente al cobro de las expensas comunes por MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN para el sector vivienda y comercio. El reglamento indica los porcentajes que se deben aplicar de acuerdo con coeficientes de copropiedad para el módulo de comercio. Hay que aclarar que la ley no permite cobros retroactivos entonces lo que se apruebe hoy, más adelante se registrará a partir de enero del 2021, espero que los locales puedan entenderlo.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración del conjunto residencial Tabakú de las Américas P.H. es responsable por la adecuada preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con el Decreto de 2012 que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera grupo III.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En desarrollo de la auditoria integral que realicé como revisor fiscal del conjunto, en mi concepto:

1. La contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnicas contables
2. Los actos de la administración y del consejo de administración, y las operaciones registradas en los libros, se ajustan al reglamento de propiedad horizontal, así como a las decisiones de la asamblea general de copropietarios.
3. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas de asamblea y de consejo de llevan debidamente
4. La administración mantiene medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de copropiedad que están en su poder.
5. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por la administración y el consejo de administración.
6. La administración viene cumpliendo con lo establecido por la ley 675 de 2001 en lo relacionado con la adquisición de póliza de seguros para las áreas comunes.

La copropiedad adquirió póliza de seguro de las áreas comunes. Con la empresa ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. vigencia 15/09/2020 a 14/09/2021. Valor asegurado \$44.741.300 de acuerdo con el avalúo ajustado. Amparo básico. Incendio y terremoto de las áreas comunes. Responsabilidad para administradores y consejo de copropietarios. Seguro de riesgo – robo y hurto calificado de los trabajadores. Responsabilidad civil extracontractual ante tercera cobertura de manejo 50.000.000. cobertura de responsabilidad civil directoras y administradores 200.000.000

7. Se vienen apropiando y consignando los recursos correspondientes para mantener el fondo de imprevistos en las zonas aprobadas por la asamblea general
8. La administración ha cumplido con las obligaciones en materia tributaria, cancelando dentro de los plazos establecidos de retención en la fuente por Renta e ICA, así como reportando anualmente la información exógena en medios magnéticos a la DIAN.
9. La administración ha cumplido con la obligación de utilizar software licenciado y legal



10. La administración también verificó el cumplimiento en el pago de aportes al sistema de seguridad social por parte de empresas contratadas para la prestación de los servicios de vigilancia, de aseo y mantenimientos.
11. En cumplimiento de normas distritales, la administración solicitó la revisión y certificación anual de los ascensores de la copropiedad de los organismos certificadores.
12. En cumplimiento de las normas de la superintendencia de industria y comercio (Ley 1581 de 2012), la administración tomó medidas tendientes a proteger los datos personales de los residentes y del público en general. Dentro de estas medidas, se instalaron avisos que informan al público que por razones de seguridad están siendo grabados y monitoreados.

Como revisor fiscal en informes escritos y en reuniones mensuales con la administración y con consejo de administración, presente oportunamente las observaciones y recomendaciones administrativas y contables que consideré necesarias para un mejor desempeño administrativo, sobre las cuales hice seguimiento para asegurarme que las deficiencias fueran subsanadas y que la administración implementó las medidas de control requeridas.

Por último, quiero manifestar sobre la situación del conjunto, como bien se comunicó en el informe se presentaron 24 empresas calificadas de las cuales el consejo preseleccionó y la revisoría se encargó de hacer el análisis financiero, quiero manifestar, que la revisoría fiscal no calificó favorablemente a la compañía LOWER, se manifestó sus reservas frente a la compañía. Me preocupa porque van a terminar el contrato unilateralmente por parte de la otra empresa. Por favor tengan cuidado con la liquidación de este contrato.

Asambleísta. Zoraida Amaya 2-1106. Como bien dice el revisor fiscal tenemos 4 – 5 apartamentos que nos cubren casi ciento y pico millones de pesos de apartamentos en mora, estamos volviendo a lo mismo de hace 15 años, se declaran en pobreza y se realiza un embargo, quiero exponer en este momento solo a la nueva administración porque usted no tiene la opción de decir si se hizo o no se hizo que la labor más importante de la administración sea el cobro de la cartera. Una de las funciones más importantes es el cobro de la cartera y eso representa que nosotros los propietarios que pagamos nos veamos afectados por la falta de pagos de las personas que no pagan.

Asambleísta. José Montealegre 3-1112. Yo quiero hacerle varios comentarios al revisor fiscal. Todos sabemos que cuando elegimos al revisor fiscal es para que nos represente. No se menciona ninguna anotación a la ineficiencia de la administradora pasada, duramos 4-5 meses sin representación legal, menos mal no pasó nada y el señor Martínez no pronunció nada de esto. Yo solicito al revisor fiscal que por favor esos puntos nos los haga saber.

Asambleísta. Giovanni Reyes 5-1217. Me surge una inquietud con respecto al informe contable. No se está haciendo la anotación que no estamos aplicando el módulo de contribución correspondiente a los locales, esto no es algo negociable, es algo que se debe de cobrar. Si la ley es tácita en este punto, por qué no se está aplicando, entonces hay una falla en el informe contable y que no se está determinando, qué se hizo con respecto a esto.

Asambleísta. Paola segura 7-1225. Tengo una pregunta para el revisor fiscal y es respecto al procedimiento que utilizó la administración pasada por el cambio de fachada de la torre 5 del



apartamento del doceavo piso y los robos constantes, de los cuales no tuvimos razón y la vigilancia tampoco nos dio razón. Por qué no se hace énfasis de estos puntos dentro de su informe y los llamados de atención que se hicieron.

Asambleísta. Rocio Peñalosa 6-1224. Quiero preguntar respecto a la prescripción de los cobros y la inactividad de la prescripción por parte de la administración, de cuánto fue la pérdida para el conjunto y por otro lado, dimos un rubro para las motobombas, si ese dinero fue pagado por la mayoría de nosotros como cuota extraordinario, qué pasó con ese dinero, cómo se invirtió y qué pasa con las garantías que debía generar esas empresas a la copropiedad en la ejecución de esas obras.

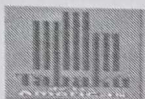
Asambleísta. Orlando Martin 6-421- veo incongruencia entre el informe revisor fiscal y el de la presidenta del consejo, especialmente de la cartera y la gestión que hizo la administración. Se hubiese presentado un informe más detallado, tampoco entiendo cómo se presenta un informe de administración cuando no se encuentra la anterior administradora, para que nos de respuestas claras a todas estas interrogantes.

Asambleísta. Luis Puello 7-127. Me quedan dos preocupaciones, cinco meses sin tener representación legal, deberíamos nosotros exigir que el administrador apenas ingrese tenga la representación legal, por otro lado, debería haber un informe general de las motobombas y tercero, tomar una acción como propietario para garantizar la acción legal de un nuevo representante.

Asambleísta. Nelly Romero local 2. En este momento dicen que no hay retroactivo para los locales, no entiendo como hace un año hace ese planteamiento frente a la asamblea que los locales cumplan un retroactivo de una cifra exagerada.

Consejo. Claudia. El retroactivo de los locales no existe, no se les va a cobrar ningún tipo de retroactivo, ya me había reunido con ellos para explicarles esto.

Revisor fiscal. Alberto Martínez. Hay que aclarar que el revisor fiscal es nombrado por la asamblea para velar por el cumplimiento de las normas legales y proteger a los copropietarios en el cumplimiento de sus derechos. La situación de la administradora anterior, lo normal es que se haga el contrato por un año para que se pueda presentar informe a la asamblea, la administradora tenía un contrato hasta agosto del 2020, el revisor fiscal hizo su observación e hizo sugerencias para que se pudiera cumplir con el contrato hasta al menos este mes del 2021. Hubo un cambio en las alcaldías, la personería jurídica la otorga la alcaldía menor de la localidad, a nuestro conjunto le corresponde la localidad menor de Kennedy, hubo un cambio para tener esa personería jurídica, el cambio es que se debían de adjuntar todos los estatutos, la administradora solicitó la personería jurídica, la pidió a partir del 20 de agosto, esta circunstancia hizo que la alcaldía no otorgara esa personería jurídica y segundo por la situación del reglamento. Lo correcto y atendiendo la observación quien debería estar leyendo el informe es la administración anterior. Respecto a otro problema, es estricto de la cartera, yo soy revisor fiscal desde el año 2018, nos dimos cuenta de la gravedad, porque desde el 2018 hacia atrás no se habían contratado unos abogados vigentes, en el mes de febrero-abril 2019, se presentaron unos abogados y el revisor fiscal tuvo que vetar esos abogados, porque no brindaban ninguna garantía del cobro efectivo de la cartera, han pasado más



de cinco empresas de abogados que no han adelantado ninguna acción, estoy hablando del 30 de diciembre del 2018. En el 2019 se contrató un abogado que el revisor fiscal vetó la contratación de ese abogado, inclusive ordenó la orden de no pago que se generó a ese abogado.

Asambleísta. José Montealegre 3-1112. Nuestra inconformidad es que usted hizo un trabajo excepcional respecto al control de la parte contable. Nos dice que la cartera se ha subido, el hecho es guiar a la administración y al consejo de administración. El recaudo de la cartera es tan importante como el ejemplo que usted hace referente al gasto del sistema de energía, es importante el haberle dicho a la comunidad decirle que pasa con la cuestión contable del conjunto.

Asambleísta. Zoraida Amaya 2-1106. No estoy de acuerdo con la cartera del señor revisor fiscal. En todas las propiedades se debe implementar la póliza de seguros bolívar, la cual devuelve a la propiedad todo el presupuesto y cobra a los morosos. Usted como revisor fiscal debe de recomendarlo y cubrir a los que pagan bien. Debemos plantear y usted debe de plantear la póliza de seguros bolívar que nos guarda a todos los propietarios que la copropiedad siga funcionando con todos los recursos y que tenga abogados que no realizan su trabajo.

Asambleísta. Orlando Martín 6-421. A partir de que se desvinculó la administradora, quién era el representante legal desde agosto, quién firmó los cheques, quién manejó la administración. Y a partir de qué fecha está nombrada en la copropiedad la nueva administradora.

Revisor fiscal. Aiberto Martínez. Para dar respuesta sobre la cartera, desde el 2018 hacia atrás no se realizó ningún proceso de cartera sino hasta el 2019. La anterior administradora estuvo manejando la copropiedad hasta el 31 de diciembre de 2019, aunque no haya sido renovada la representación jurídica aún seguía válida, por ende, la administración no estuvo paralizada.

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Contadora. Karen Vásquez. En la cartilla en la página 37 las consignaciones que se encuentran por identificar. En el año se han enviado las consignaciones que se encuentran por identificar, por favor revisarlas para registrarlas. La certificación de los ascensores y puertas se tienen que hacer anualmente para los que preguntaron. De acuerdo con los mantenimientos si hubo una disminución comparada con el año 2019, y fue porque en el año 2019 en la parte de mantenimiento de tanque de agua se invirtieron 33.300.000 frente a 3.000.000 que se invirtieron en el 2020, por eso en el 2020 no hubo que hacer tanto mantenimiento.

Asambleísta. Yanet Romero 1-702. Es importante tener en cuenta que se hizo una actualización de datos para que la utilice el departamento de contabilidad para que envíen las cuentas de cobro.

Asambleísta. Lucero Ramírez local 16. Quiero hacer una observación referente a las pólizas, tuve detalle de revisar las pólizas el año anterior, observé que tienen unos riesgos tratados como transportes de valores, y esto es para mover dineros hacia los bancos y tengo conocimiento de que se hacia la consignación a las cuentas. También se revisó el tema de incrementos para los locales de contribución, también observé que no separan los gastos del área comercial respecto al área



residencial, no es claro por el centro de costo determinar cuál es exactamente el gasto que incurrió el área comercial del área residencial.

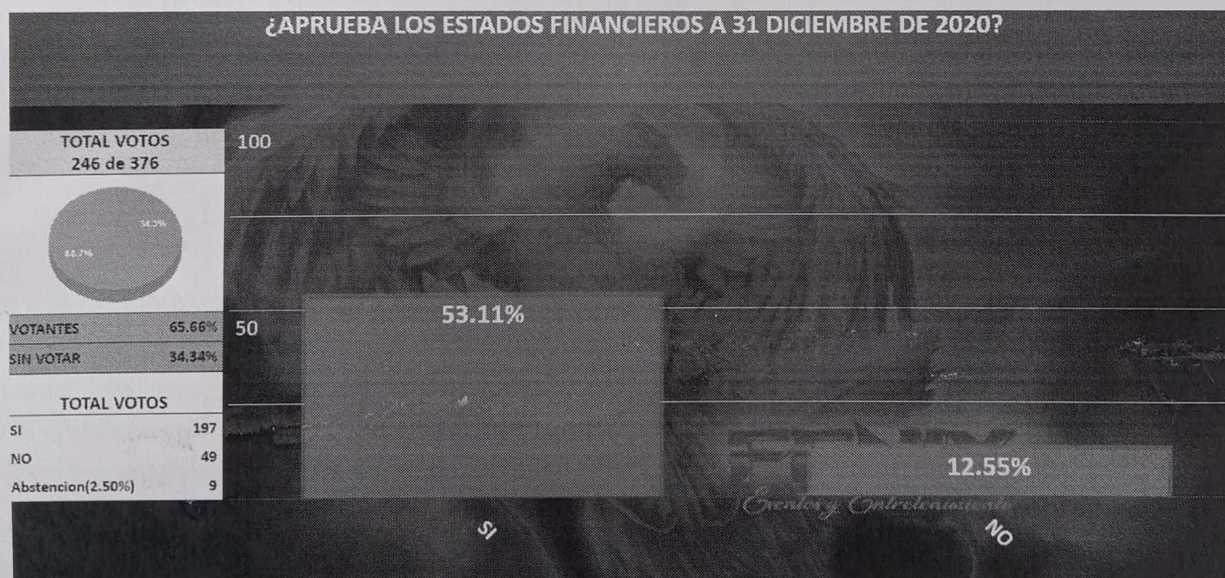
Contadora. Karen Vázquez. Efectivamente, la idea es que este año se constituyan los módulos de contribución y a partir de este año se presente la contabilidad residencial y la contabilidad de locales, esa es la idea para este año.

Asambleísta. Pedro Herrera local 21,27 y 28. Tengo una inquietud para revisoría fiscal, consejo de administración. El módulo de contribución no está reglamentado en el reglamento de propiedad horizontal así llegara a administrarse, tendría que considerarse el ingreso de gimnasio un solo módulo contributivo. El módulo residencial a nivel de construcción y de licencia es independiente de lo que es el área comercial, entonces tendrían que incorporarse los ingresos del gimnasio a dicho módulo de contribución.

Contadora. Karen Vázquez. Efectivamente, en nuestro reglamento de propiedad horizontal tenemos que se debe de trabajar bajo el módulo de contribución. Don Luis ha sido muy juicioso con el tema de los módulos de contribución.

Revisor fiscal. Alberto Martínez. Hay que tener en cuenta que el gimnasio no es un área privada, sino que pertenece al área común. Sobre el gimnasio recibimos un arrendamiento, pero no hace parte del área comercial porque es un área común, que no tiene coeficiente de copropiedad.

La asamblea procede a aprobar los estaos financieros a 31 de diciembre de 2020



Presidenta. Milena Perdomo Torre 3 Apto 211. Ustedes han aprobado con un 53.11% de los estados financieros a 31 de diciembre de 2020. Los que no estuvieron de acuerdo con un 12.55%.



8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN DE LOCALES PARA LA VIGENCIA (1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE 2021)

Contadora. Karen Vázquez. Básicamente para la consideración del presupuesto nos reunimos con la administración, el revisor fiscal y los miembros del consejo con el fin de discutir rubro a rubro cada uno de los ítems del presupuesto para llevárselos a ustedes a consideración y se les propone un incremento del 3.5% para la cuota de administración que es lo que subió el salario mínimo legal en Colombia. El resto de los rubros fueron tratados particularmente y dependiendo del mantenimiento y a los proyectos que tienen este año. Otro rubro importante que no se tuvo en cuenta este año fue el salón social, fue un ingreso incierto, al igual que el ingreso del BBQ. Esa es la propuesta que trae la administración para este año y para someterlo a consideración.

DESCRIPCION	PRESUPUESTA	EJECUTADO	%	SALDO	AÑO	MES	%
CUOTAS DE ADMINISTRACION	594.402.420	593.925.600	99,9	476.820	\$ 615.207.000	\$ 51.267.000	- 0,035
INTERESES POR MORA	11.236.000	14.804.149	131,7	-3.568.149	\$ 11.236.000	\$ 936.000	0,318
PARQUEADEROS	33.438.000	35.848.500	107,2	-2.410.500	\$ 34.608.000	\$ 2.884.000	0,036
INTERES DE MORA EXTRAORDINARIA	0	676.050	0,0	-676.050	\$ -	\$ -	N/A
SANCIONES Y MULTAS	0	1.017.900	0,0	-1.017.900	\$ -	\$ -	N/A
PARQUEADERO MOTO	10.739.284	15.728.600	146,4	-4.989.316	\$ 15.354.000	\$ 1.279.500	0,024
INASISTENCIA ASAMBLEA	0	2.812.100	0,0	-2.812.100	\$ -	\$ -	N/A
DESCUENTO PRONTO PAGO	-19.464.423	-21.177.098	108,5	1.712.675	\$ 20.146.000	\$ 1.679.000	0,051
BANCO AV VILLAS	0	1.182	0,0	-1.182	\$ -	\$ -	N/A
ALQUILER SALÓN COMUNAL	4.600.000	1.180.000	25,6	3.420.000	\$ -	\$ -	N/A
ALQUILER BBQ	1.600.000	60.000	3,7	1.540.000	\$ -	\$ -	N/A
GYM	21.162.900	20.916.000	98,8	246.900	\$ 21.504.000	\$ 1.792.000	- 0,027
STREEMP TELEFONICO ETB	3.280.789	3.261.193	99,4	19.596	\$ 3.334.000	\$ 278.000	- 0,022
PARQ. VISITANTES	24.000.000	18.856.600	78,5	5.143.400	\$ 19.517.000	\$ 1.626.000	- 0,034
PARQ. COMUNAL	54.606.756	52.531.300	96,2	2.075.456	\$ 54.370.000	\$ 4.531.000	- 0,034
TAGS	1.300.000	1.527.000	117,4	-227.000	\$ 1.346.000	\$ 112.000	0,134
RECICLAJE	0	94.000	0,0	-94.000	\$ -	\$ -	N/A
DONACIONES	0	100.000	0,0	-100.000	\$ -	\$ -	N/A
POLIZA	0	5.817.602	0,0	-5.817.602	\$ -	\$ -	N/A
APROVECHAMIENTOS	0	1.169.374	0,0	-1.169.374	\$ -	\$ -	N/A
AJUSTE AL PESO	0	14.609	0,0	-14.609	\$ -	\$ -	N/A
TOTAL INGRESOS	740.901.726	749.164.661	101,0	-8.262.935	756.330.000	63.026.500	

GASTOS

REVISORIA FISCAL	10.272.000	10.125.000	98,5	147.000	\$ 10.632.000	\$ 886.000	- 0,048
ADMINISTRADOR	29.160.000	29.391.000	100,7	-231.000	\$ 30.181.000	\$ 2.515.000	- 0,026
ASESORIA JURIDICA	1.500.000	0	0,0	1.500.000	\$ 1.500.000	\$ 125.000	- 1,000

Asambleísta. Lina María Orjuela local 34. Tenía una consulta frente al presupuesto, en la cuota de administración se va a aumentar 3.35% según SMLV, pero por qué en los gastos según revisoría fiscal se está aumentando un 4.8% en el contrato también un 4.8%, seguridad de copropietarios 7.7%. quisiera saber cómo van a manejar el déficit y como tal los gastos están muy pasados, adicional cuál es el gasto que está en el banco Av. Villas.

Contadora. Karen Vázquez. En la parte de los gastos es menos 4.8%, porque contador, revisor fiscal no cobramos retroactivo dentro del año y si lo comparamos con el ejecutado del año da menos 4.8%, en la parte de Av. Villas, unos gastos bancarios que produce el banco por la comisión referenciada de las comisiones de uso del portal transaccional.

Asambleísta. Julio Robayo 5-917. En el rubro de la red contra incendios se presupuestó 15.000.000 que no se ejecutaron, en el 2021 dice que no hay presupuesto para esa red contra incendios, sin embargo, aquí en los proyectos nos presenta red contra incendios 3.200.000. Los contratos que estén por encima del SMLV solo se aumenta el valor del IPC.



Contadora. Karen Vázquez. Dentro de la sesión que les cuento, al mirar cada uno de los rubros y estudiarlos se determinó que esta parte de la red contra incendios que no se ejecutaron los 15.000.000 se iba a llevar como un proyecto aparte, si bien, este rubro estaba quitando parte de otros gastos que, si se necesitan ejecutar y son parte normal del presupuesto, había otros gastos que requerían mayor atención.

Asambleísta. Lizandro Rodríguez 6-1121. En relación con el aumento del pago de administración no es del salario mínimo es del aumento del IPC.

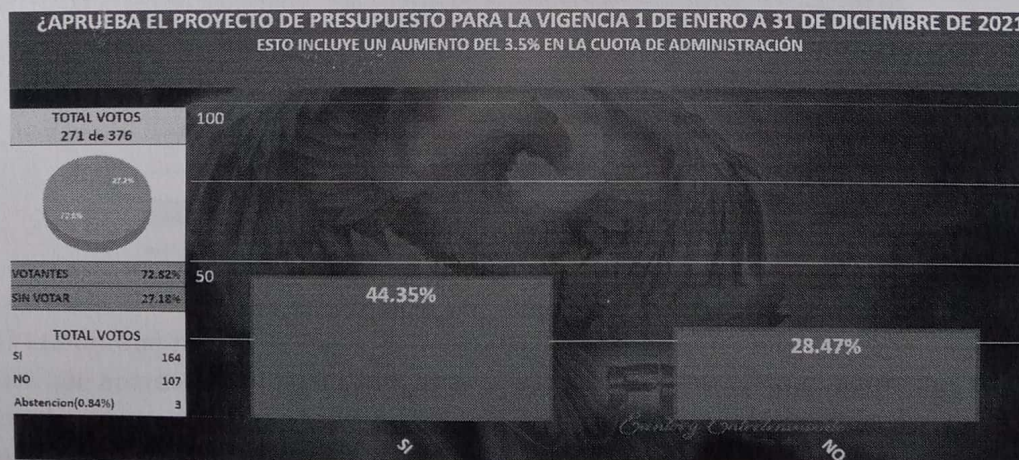
Asambleísta. Edward lozano 7-1225. Tengo una duda frente al presupuesto y es que según lo que presentan ejecutado en el año 2020 para los seguros de la copropiedad es de 45.504.000 y lo proyectado para el otro año es de 49.208.000 ahí mismo ponen que hay una variación cerca de los 4.000.000, por qué ese incremento del 10% para el seguro de la copropiedad.

Administradora. Diana Camacho. La propuesta del aumento del 3.5%, corresponde a que nuestros contratos de vigilancia y aseo corresponden a más del 50% del total del presupuesto y a todos esos empleados se les aumenta el 3.5% por ende nuestro presupuesto debe estar basado en esos aumentos. Segundo, si se plantea hacer un aumento del IPC o no hacer aumento del IPC debemos terminar la asamblea y convocar una asamblea extraordinaria para presentar un nuevo proyecto de presupuesto de acuerdo con la propuesta que están planteando.

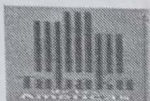
Asambleísta. Milena Perdomo Torre 3 Apto 211 Perdomo 3-211 y 212. Esto es de todos los años, los aumentos en las contrataciones no tuvieron en cuenta el IPC sino el salario mínimo, tocaría revisar rubro por rubro que quitamos para nivelar esas cargas. Sugiero llevar a votación.

Asambleísta. Fabian Chocontá 4-115. Reafirmando, a nadie nos gusta el aumento, pienso que el tema del aumento sería justo en la proporción a no limitar los problemas que la administración ha tenido.

Se procede por parte de la asamblea a votar con el fin de aprobar o no el presupuesto para la vigencia 2021.



Cerramos la votación con un 44.35% para un si frente a un 28.47%.



Módulos de contribución de los locales

Revisor fiscal. Alberto Martinez. Hay que reiterar que el revisor fiscal desde el año 2018 y 2019 planteó la situación que se venía presentando a las administraciones anteriores, las cuales no habían cumplido con este mandato. El reglamento de propiedad horizontal dice que se debe de cobrar la administración por módulos de contribución. El módulo de vivienda y el módulo de comercio, en el reglamento de propiedad horizontal dice que se debe de cobrar el módulo de comercio, allí se deben incluir los gastos que afectan directamente a la gestión de la actividad comercial, no se pueden incluir mantenimiento de ascensores o de áreas comunes.

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

Para llegar al 100% le corresponde a los locales participar del módulo de contribución en un 9%.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
RESUMEN COEFICIENTES PH	%
TORRE-1	12,500
TORRE- 2	12,500
TORRE- 3	13,200
TORRE- 4	13,200
TORRE -5	13,200
TORRE -6	13,200
TORRE -7	13,200
comercio (locales)	9,000
TOTAL	100%

Gastos (de locales) del módulo de contribución

Valor mensual	Gasto mensual para Modulo de comercio	% Aplicado	Valor a pagar
26.500.000	Vigilancia (1 turno 24 h) 26,500,000/ 4 turnos	100%	\$ 6.625.000
7.586.560	Servicio de aseo	9%	\$ 682.790
6.000.000	Servicios Públicos(energía eléctrica)	9%	\$ 540.000
200.000	Mantenimiento cajas aguas negras-canales (2 man	100%	\$ 200.000
3.910.000	Seguros áreas comunes (poliza de seguros)	9%	\$ 351.900
500.000	Mantenimiento General (área comercio)	100%	\$ 500.000
4.287.000	Gastos Administración (contratos prest servicios)	9%	\$ 385.830
2.515.000	Administrador (honorarios)	total mensual por modulo contribución	\$ 9.285.520
886.000	Contador (honorarios)		
886.000	Revisor Fiscal (honorarios)		

VALOR TOTAL CUOTA MES 2020	6.709.000
VALOR TOTAL CUOTA MES 2021	9.285.470
DIFERENCIA PORCENTAJE %	38%
DIFERENCIA MENSUAL ♦	2.576.470
DIFERENCIA ANUAL	30.917.640
DINERO QUE NO ESTA RECIBIENDO EL CONJUNTO \$30.917.640	

Si no se aprueba el módulo de contribución tendríamos una situación de desnivel de 30.917.640. vuelvo a resaltar que no puede haber retroactividad de años anteriores. Decimos que se aplica el coeficiente que aparece en el reglamento y se le aplica el porcentaje que significa en el módulo de comercio, el cual corresponde a un valor diferente para cada local. 9,285 % es el valor del módulo de contribución.

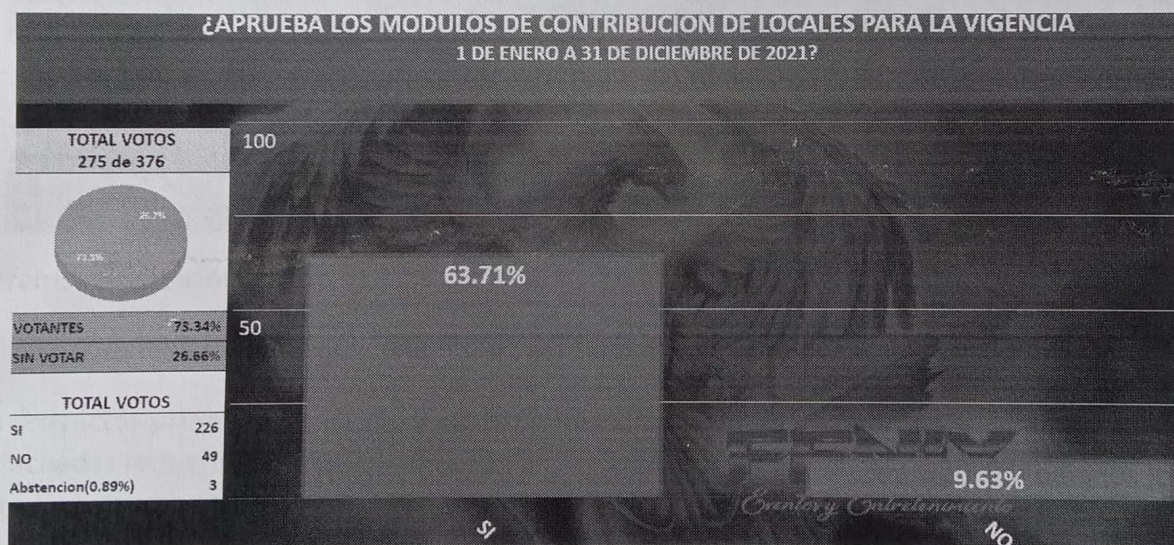
Asambleísta. Juan Franco local 35. Referente a los módulos de contribución estamos mirando que hay varios items a parte de los módulos que tienen que pagar los locales comerciales, si miramos el



artículo décimo del reglamento interno del conjunto Tabakú, podemos ver que los locales deben pagar lo que es vigilancia, servicio de aseo y servicios públicos, nosotros tenemos que regirnos bajo la ley 675 del 2001. Por que estoy viendo que hay unos módulos de contribución que no están en ese reglamento y eso se tiene que hacer mediante asamblea.

Administradora. Diana. En el capítulo sexto del reglamento de propiedad horizontal está estipulado el cómo se debe liquidar los módulos de contribución, no es que se tengan que reformar los estatutos. Simplemente es aplicar el reglamento de propiedad horizontal. Para los locales también tienen cobertura de pólizas de zonas comunes, también se les presta vigilancia, revisoría fiscal, aseo, servicios administrativos.

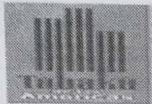
Administradora. Diana Camacho. Los módulos de contribución se liquidaron de acuerdo a la tabla número 2, establecida en el reglamento de la propiedad horizontal, osea que estamos cumpliendo con el requerimiento de los locales y se están liquidando de acuerdo con la ley. Se está liquidando gastos mensuales básicos, vigilancia, servicios públicos, servicios de aseo, mantenimiento general a zonas comunes. Por lo anterior se somete a votacion los modulos de contribución para los locales comerciales.



Cerramos votación con un 63.71% para el si frente a un 9.63% para el no.

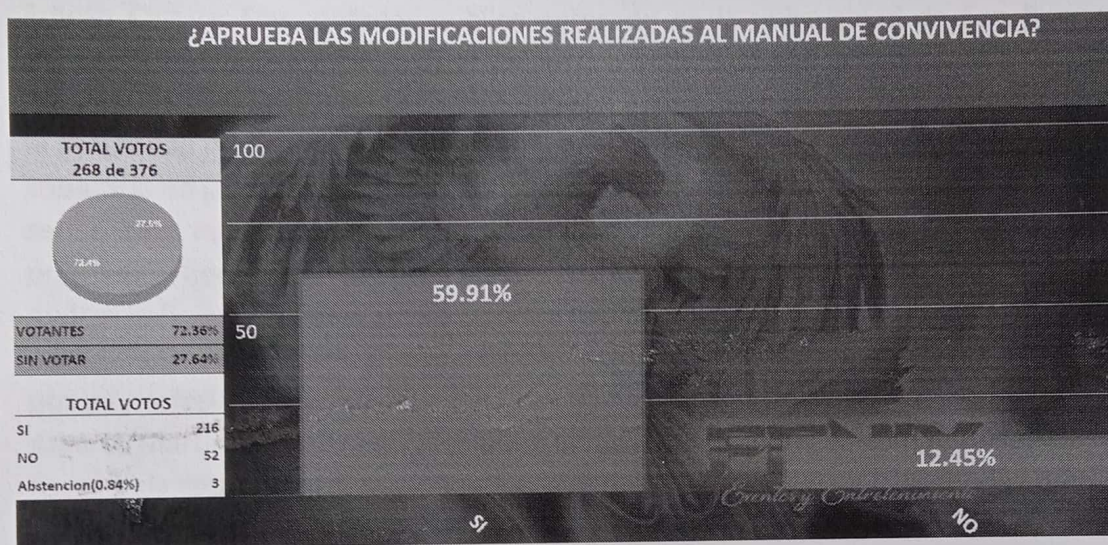
9. APROBACIÓN DEL SALDO NO EJECUTADO DEL GIMNASIO EN EL AÑO 2020

Administradora. Diana. Cuando empezó la pandemia en el año 2020 en el mes de marzo y los gimnasios tuvieron que cerrar hasta el mes de agosto, la persona encargada del gimnasio no pudo cancelar el valor correspondiente del arriendo, esto suma 6.021.700. el requerimiento que se está haciendo por parte del gimnasio es pedirle a la asamblea si aprueba la condonación de ese monto o pagarlos con las otras cuotas venideras por la pandemia que presentamos a la fecha. Esa es la solicitud del punto.



Asambleísta. Angela González 2-206. Estoy leyendo con asombro el artículo 27 donde el manual como tal aparecía que era la tercera cuota de administración atrasada, que era por parte del copropietario del inmueble se estará haciendo el proceso de cobro perjudico, resulta que lo que nos pasaron dice que será dos cuotas de administración, si la cartera esta tan elevada donde ustedes la pongan en dos cuotas, se nos va a incrementar mucho más la cartera.

Administradora. Diana. Se va a tener en cuenta la recomendación de la comunicación de la señora Angela ya que se debe remitir a cobro jurídico a la tercera cuota y no a la segunda como se había planteado.



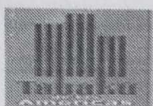
Cerramos votación con el 59.91% por el sí, frente a un 12.45% por el no.

12.ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL PARA EL PERIODO DEL 2021

Administradora. Diana Camacho. Se recibieron 24 hojas de evida y se hizo por parte de la administración y el consejo un primer filtro de las hojas de vida que más experiencia tenían de propiedad horizontal y no contaban con tantas administraciones a su cargo.

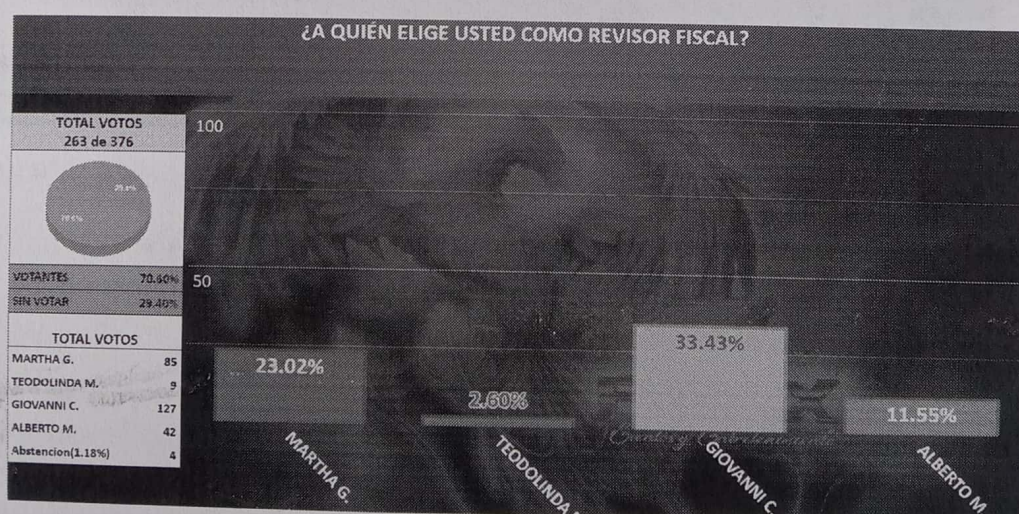
Postulados

- 1- Martha Gallego: Soy contadora pública de la universidad libre, donde realice también mi especialización en revisoría fiscal, he realizado otros diplomados de normas NIF, tengo como contadora 21 años de experiencia, en los cuales dure catorce años y medio en el departamento de auditoria del expreso braSilia, en propiedad horizontal tengo 18 años de experiencia. En la actualidad tengo dos revisorías uno en Bosques de Castilla y otro en Prado Grande dos. Mi metodología de trabajo es hacer visitas semanales al conjunto, con el fin de validar que los contratos cumplan con la ley, las pólizas de seguros, revisar la documentación que se genera, si hay políticas de control interno que se cumplan, que se cumpla lo que está establecido por la asamblea de copropietarios y que se cumpla la ley 675 y toda la normatividad nacional. Paso un informe mensual a la copropiedad para analizarlo

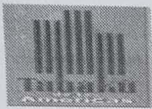


- con el consejo de administración y administración y esto sea publicado en la cartelera de la copropiedad, con el fin de que todos estén atentos de que se está avanzando.
- 2- Teodolinda Munevar: soy revisora fiscal con especialización en auditoria externa y sindical de la universidad libre, adicional tengo cursos de actualización en habeas data, en normas internacionales de adutoria, en sistema de gestión y seguridad. Tengo experiencia en conjuntos residenciales y mixtos comerciales, he trabajado cinco años con residenciales cuento con dos en los que llevo mas de cuatro años. Dentro del programa que yo presento se hace primero un diagnóstico, luego se hace una planeación, se verifica la planeación y se crea unas sugerencia o para corregir las inconsistencias. El tipo de auditoria que se realiza es financiera, fiscal, operativa, tributaria y auditoria de control interno y cumplimiento.
 - 3- Edison Chitiva. Soy contador público egresado de la universidad de San Buenaventura, abogado titulado y egresado de la universidad de colombia, actualmente cuento con 18 – 20 años de experiencia en la parte contable, en los últimos cinco años me he dedicado en la propiedad horizontal, estoy realizando una especialización en gerencia de administración tributaria en la universidad Externado de Colombia. Me mantengo actualizado, asistiendo a seminarios, cursos, foros talleres en todo lo que tiene que ver con la parte normativa y propiedad horizontal. Mi propuesta consiste en tres auditorias, control de gestión y auditoria financiera, siempre solicito los reglamentos, la última asamblea, la última acta y poder dar orientaciones al respecto. Me gusta estar apoyando a la firma de los contratos por mi profesión de abogado.
 - 4- Alberto Martinez: soy contador público, ofrezco mis servicios para continuar con la revisoría fiscal en la copropiedad.

Se somete a votacion las hojas de vida para el cargo de revisor fiscal.

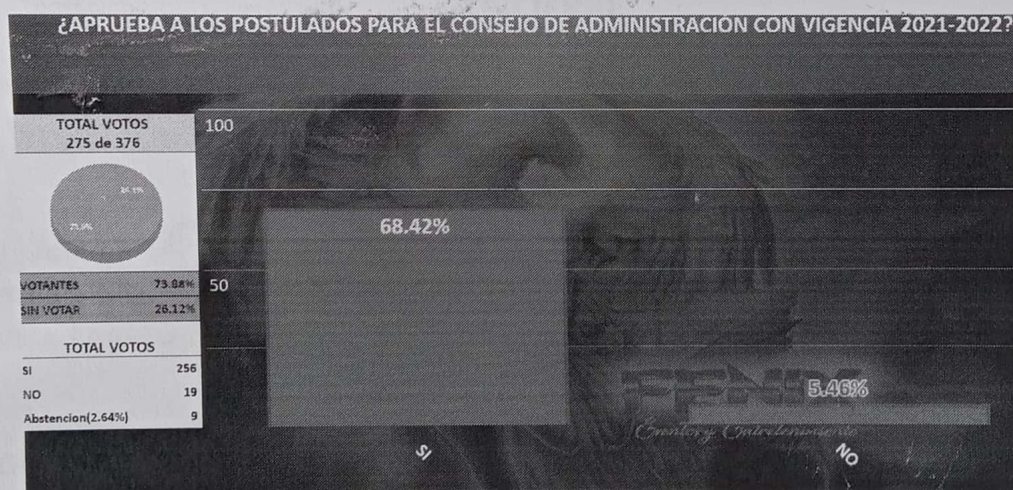


Queda aprobado el señor Giovanni con un 33.43%, seguido de la señora Martha 23.02% quien sería la suplente del señor Giovanni por si no puede continuar.



13.ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO ADMINISTRACIÓN PARA EL PERIODO 2021

- 1- Andrés Garcia 7-326
- 2- Giovanni Reyes 5-1217
- 3- Helena Martinez 6-421
- 4- Giovanna Rincon 6-921
- 5- Ana Ceron 6-522
- 6- Sandra Niño 7-226
- 7- Giovanni Rubio 3-410
- 8- Luz Galvis 3-409
- 9- Claudia Torres 1-1003
- 10- Nelly Romero local 2
- 11- Maria Naranjo 7-426
- 12- Eberardo Lozano 6-523

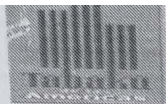


Queda aprobado el consejo de administración con un 68.42% frente a un no por el 5.46%

14.ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA

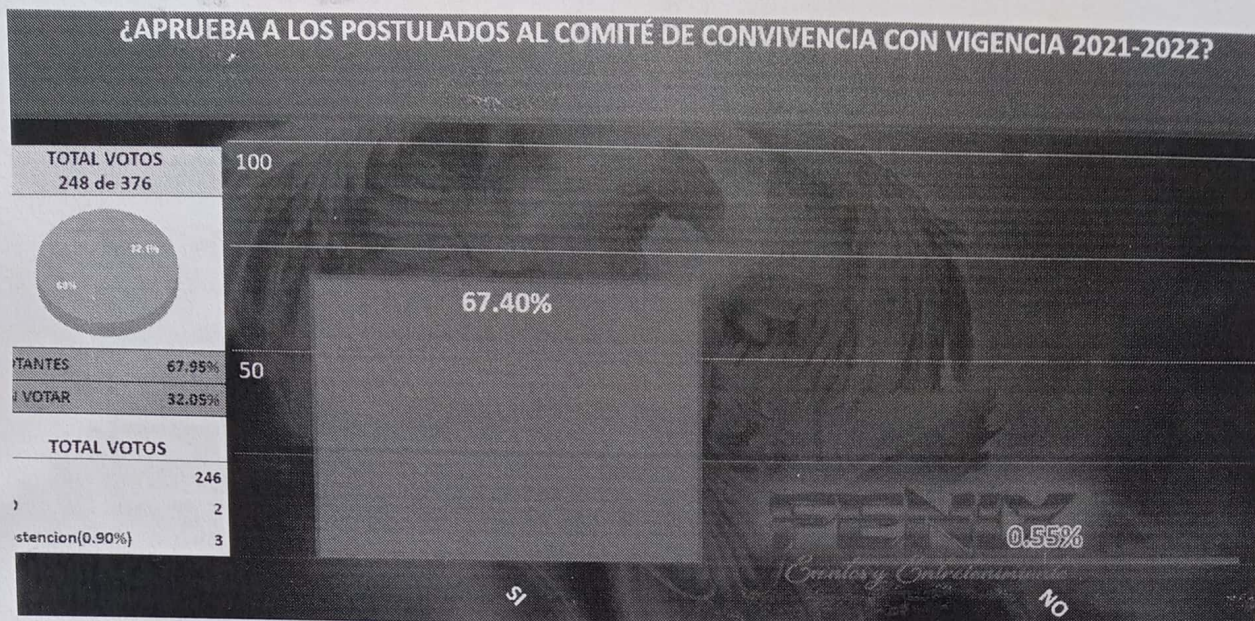
Postulados

- 1- Luz Mery Lopez 7-725
- 2- Milena Perdomo Torre 3 Apto 211 Perdomo 3-211
- 3- Ruben Gómez 5-418



Asamblea General Ordinaria
20 de marzo de 2021

Conjunto Tabakú de las Américas



Queda aprobado el comité de convivencia con un 67.40% frente a uno con un 0.55%

15.CIERRE

Damos cierre a la asamblea del día 21 de marzo del 2021 siendo las 12:36 pm.

MILENA PERDOMO
PRESIDENTA T3 APTO 211

DIANA MARIA CAMACHO MONCADA
SECRETARIA

COMISION VERIFICADORA

LINA ORJUELA
LOCAL 34 1018144293 P. 201

DORIS MARTINEZ
T6 APTO 421

ELISA MORENO
T2 APTO 905



ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKÚ DE LAS AMÉRICAS

MARZO 26 DEL 2023

Siendo la 9 05 am la administración da inicio a la asamblea Buenos días, señores copropietarios conjunto residencial Tabaku de las Américas gracias por su asistencia a esta reunión con el fin de que escuchen la presentación de los informes de gestión 2022 por parte de la administración y el consejo, se evidencia un quórum del 70% de tal forma podemos dar inicio a la asamblea.

Bogotá, D.C., marzo 03 de 2023

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMERICAS P-H

En mi calidad de Administrador y representante legal del Conjunto Residencial Tabaku de las Américas P.H. me permito citarlo(a) a la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS** que se llevará a cabo el día **DOMINGO 26 DE MARZO DE 2023 A LAS 8:00 AM EN EL SALON SOCIAL DEL CONJUNTO TABAKU CENTRAL**, El registro de asistencia será de 8 am a 9 am.

Inicio asamblea 9 am.

ORDEN DEL DIA

1. Registro y verificación del Quórum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
3. Lectura y Aprobación del Reglamento de la Asamblea
4. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
5. Elección del Comité de verificación de Acta de la Asamblea.
6. Informe obra de mantenimiento de fachadas y cubiertas.
 - Administración, Interventor, Contratista, Comité técnico.
7. Informe de Gestión
 - Administración, Consejo de administración, Comité de convivencia
8. Dictamen Revisora Fiscal de estados Financieros a 31 de diciembre de 2022.
9. Presentación y aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2022
10. Presentación propuesta cobro módulos de contribución
 - Administración, Locatarios, consejo de administración
11. Presentación y aprobación del Proyecto de Presupuesto año 2023.
12. Elección Consejo de Administración.
13. Elección Comités
 - Comité de Convivencia. , Comité de parqueaderos y brigada de emergencia
14. Elección de Revisor Fiscal.
15. Proposiciones y Varios.
16. Cierre.



CONJUNTO RESIDENCIAL “TABAKU DE LAS AMERICAS”

NIT: 900.113.969-1

En caso que para la fecha y hora señalada en la presente convocatoria, no exista quórum de liberatorio por medio de la presente se está notificando segunda convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Propietarios para el tercer día hábil posterior a la primera convocatoria de conformidad con el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, por lo cual se llevará a cabo la sesión de Asamblea ordinaria de propietarios en segunda convocatoria el **día 29 de Marzo de 2023 a las 8:00 p.m.** en el mismo lugar citado ; en la cual entrará a deliberar válidamente con cualquier número de coeficientes representados en la sesión.

En caso que no pueda asistir, se puede hacer representar mediante un poder de representación anexando la fotocopia de la cedula del apoderado y el poderdante. **La no asistencia a la asamblea general le ocasionara una sanción de una cuota de administración vigente**

La presente convocatoria, se efectúa en los términos del artículo 39 de la Ley 675 de 2001. La Asamblea Ordinaria sesiona y decide sí está representado más de la mitad del total de coeficientes de unidades de dominio particular que integran la Unidad Residencial.

Señor(a) propietario(a) recuerde: las decisiones adoptadas en la Asamblea obligarán a ausentes, disidentes y los órganos de dirección y administración de la Unidad Residencial.

RECOMENDACIÓN IMPORTANTE: Para dar agilidad a la Asamblea General de Propietario les recomiendo leer la cartilla con anticipación, el día 15 de marzo de 5:00 pm a 8:00 pm, en la oficina de Administración estarán La Revisor Fiscal, Contadora, Administradora y miembros del consejo con el fin de dar respuesta a sus inquietudes.

Para los temas correspondientes a varios les solicitamos que las propuestas de mejoras y convivencia traerlas a la administración o enviarlo por el correo electrónico, **tabakudelasamericas2016@gmail.com** antes del 16 de Marzo de 2023 en la Asamblea no se someterá a consideración o votación ninguna propuesta que se presente ese mismo día, todo con el fin de que la Asamblea se realice de una manera organizada, ya que la logística se contrató por 4 horas.

NESTOR FERNANDO REY GUTIERREZ

Representante Legal

1. REGISTRO Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM



CONJUNTO RESIDENCIAL "TABAKU DE LAS AMERICAS"
NIT: 900.113.969-1

Se le da la palabra a la revisora fiscal para validar quorum. Buenos días honorable asamblea copropietarios, siendo las 9:12 de la mañana se confirmó que el quórum de asistencia es del 86.34% por lo tanto se puede dar inicio a nuestra asamblea ordinaria 2023

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El administrador informa que ya se dio lectura al orden del día por lo que pone a consideración

De la asamblea el orden del día como lo propone la administración en la convocatoria

La empresa de logística realiza una breve explicación de cómo se debe realizar la votación se hace una prueba de votación para dejar claro cómo se usan los dispositivos de votación

La revisoría fiscal Sea el cierre oficial al registro de personas ya las personas que lleguen la asamblea deberá aprobar si estas se registran o no y de esta forma cerramos el quórum con el 90.57% siendo las 9:16 de la mañana. Cerrado el registro y explicado las votaciones se procede a votar

Para la pregunta: ¿La asamblea aprueba el orden del día propuesto por la administración?

1. SI
2. NO

	Contestaciones	
	Porcentaje	Coefficiente
Si	98,54%	79,6253
No	1,46%	1,1786
Totales	100%	80,8039

Es aprobado el orden del día con el 98.54%

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

El administrador lee el reglamento de la asamblea que se detalla a continuación

REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

El reglamento que regirá el orden de la Asamblea General Ordinaria de Copropietario; será el siguiente:

ARTICULO PRIMERO: El presidente de la Asamblea, es el Director del Debate, solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra.



ARTICULO SEGUNDO: el secretario de la Asamblea, tiene las siguientes funciones:

1. Llevar el orden de las intervenciones de los propietarios en la sesión.
2. Redactar y elaborar el acta.

ARTICULO TERCERO: Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, lo harán después de la exposición de cada punto, serán anotados por el secretario y posteriormente el presidente de la Asamblea le concederá la palabra a cada uno en su respectivo orden

ARTICULO CUARTO: La persona que tenga el uso de la palabra, debe indicar su nombre y número de apartamento. O local que representa.

ARTICULO QUINTO: Cada participante de la Asamblea, puede hacer uso de la palabra hasta por dos minutos en cada tema; no podrá por ningún motivo hacer uso de la palabra más de dos veces en cada tema.

ARTICULO SEXTO: Todo participante que haga uso de la palabra, debe dirigirse a la Asamblea, y no a una o unas personas determinadas, ni entablar diálogos con ellos; la exposición de pensamiento de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa; evitando las discusiones inútiles y el lenguaje ofensivo y violento, el Presidente de la asamblea tiene la facultad de suspender el uso de la palabra a estos Copropietarios.

ARTICULO SEPTIMO: El orador que este en el uso de la palabra, no podrá ser interrumpido por nadie, sólo el Presidente de la Asamblea y esto cuando se esté saliendo del tema, tiempo o las circunstancias así lo ameriten.

ARTICULO OCTAVO: Las consideraciones y propuestas del punto varios, conforme el orden del día, para ser debatidas y sometidas a votación deben ser elaboradas por escrito y enviadas o entregados en la administración.

ARTICULO NOVENO: La no asistencia a la asamblea general ordinaria le ocasionara una sanción de una cuota de administración vigente, en caso de no poder asistir se puede hacer representar con un poder de representación anexando la fotocopia de la cedula del apoderado y poderdante

ARTICULO DECIMO: El operador logístico del registro de ingreso y salida se realizar bajo el dispositivo de votación electrónico, el cual se entregara al registro de asistencia, el cual se debe entregar al finalizar la asamblea, se validara la hora en la que cada uno de los asistentes lo entreguen, si lo entrega antes de finalizar la asamblea se generara una sanción por no asistencia (equivalente a una cuota de administración vigente), quedara entendido que no asistió a la asamblea.

Nota. Si lo daña o pierde deberá asumir el costo del mismo.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: De conformidad con la Ley 675 de 2001 el sistema de votación para las decisiones puestas en consideración en la Asamblea General Ordinaria, se realizará por el sistema de coeficientes mediante los dispositivos de votación entregados

Una vez leído el reglamento de la asamblea se pone a consideración de la asamblea la aprobación del mismo con la siguiente pregunta

¿La asamblea aprueba el reglamento de la asamblea que leyó la administración?

1. SI
2. NO

Contestaciones		
	Porcentaje	Coficiente
Si	97,04%	80,2253
No	2,96%	2,4486
Totales	100%	82,6739

Queda aprobado el reglamento de la asamblea. Con el 97.04%

4. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La Administración solicita Por favor las personas que estén interesadas en estos cargos se postulen ante la asamblea en este momento.

Postulan a la señora Ana Milena Perdomo del apartamento 211 de la torre 3. Para agilizar la administración se postula como secretario de la asamblea.

Postulados las personas antes mencionadas se formulan la siguiente pregunta

¿La asamblea prueba como presidente de la asamblea a la señora Milena Perdomo de la 3-211 y como secretario de la asamblea la administración el señor Néstor Fernando Rey?

1. SI
2. NO

Contestaciones		
	Porcentaje	Coficiente
Si	91,99%	76,6251
No	8,01%	6,6688
Totales	100%	83,2939

Para la pregunta realizada Queda aprobado la señora Milena como presidente y la administración como secretario de la asamblea. Con el 91.99%

5. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

La administración solicita las postulaciones para el comité de verificación del acta, para lo que se necesitan de tres personas copropietarias.

Se postulan las siguientes personas

- Nelly Romero Gómez local 2.
- Lina Orjuela local 34.
- Soraida Amaya 2-1106.

Una vez postuladas las personas y se presentan se formula la siguiente pregunta

¿La asamblea prueba los 3 copropietarios postulados para el comité de verificación del acta?

1. SI
2. NO

Contestaciones		
	Porcentaje	Coficiente
Si	95,53%	78,1537
No	4,47%	3,6530
Totales	100%	81,8067

Queda aprobado el comité de verificación del acta con el 95.53%

Toma la vocería la señora Milena Perdomo como presidenta de la asamblea y les informa a todos los asambleístas que la asamblea está siendo grabada en audio para poder hacer la transcripción de la misma, alguien se opone ante este tipo de grabación. A lo cual nadie se opone a ser grabado

6. INFORME DE OBRA MANTENIMIENTO DE FACHADAS Y CUBIERTAS

Administración hace un pequeño resumen así Tabaku las Américas obra de mantenimiento de fachadas, como ya es de conocimiento de todos el 25 de septiembre se realizó la asamblea donde se aprobó Esta obra de mantenimiento que estaba pidiendo el conjunto de manera urgente, como pueden ver en las imágenes mostramos los avances que se han tenido la obra a la fecha, en estas imágenes pueden observar el proceso para la selección de los contratistas 1. Se abrió la licitación 2. Se realizó una visita

de obra en donde vinieron 27 empresas, 3. Fue la recepción de propuestas De esas 27 de acuerdo a los términos que sacó el conjunto Se recibieron ocho propuestas, 4. La calificación de la propuesta hecha por el consultor que fue quien nos hizo la consultoría y no la presento en la asamblea anterior y de esa calificación se escogieron cuatro, 5. Fue la presentación de la propuesta esas cuatro personas vinieron y expusieron su propuesta al comité técnico quiénes son las personas que ustedes eligieron en la asamblea anterior, los integrantes del Consejo, la administración la revisoría fiscal.6. La selección de la empresa y el inicio de la obra. La empresa que se contrató para la ejecución de la obra fue SUAR International Multi Servicie SAS, La de interventoría fue San Ingeniería,

Ya con el inicio del proceso presento algunas imágenes de cómo se van realizando las diferentes actividades se realizó de la siguiente forma en la parte de la izquierda viene todo el proceso de sellado de vidrios lavado emboquillado y demás luego viene la pintura de cómo están quedando los las culatas y los pórticos y ya la última de la esquina es como ya quedan las torres 5, 6 y 7 en las cuales se han ido avanzando, luego ya podemos observar el trabajo que se está realizando en cubiertas se levanta parte del manto que estaba dañado luego se aplica la nivelación de la placa, el resane de fisuras que se den por el fraguado, la aplicación del manto, en general esto es una antesala que quiero contarles para que ya entre el comité de obra va hacer un poco más detallado con respecto al proceso que se está manejando.

Presidente: La dinámica que se va a trabajar es primero la presentación de cada una de las partes del informe y luego hacemos una rueda de preguntas para no interrumpir.

Zoraida Amaya 2-1106 Buenos días a todos. El proceso de este proyecto ha sido bastante largo y queremos agradecerles a todos. La presentación que haremos no va a ser tan extensa, para que ustedes tengan claridad de lo que se ha hecho, la asamblea nos escogió como comité de obra en conjunto con el consejo de administración nos dio potestad para poder ser la veeduría de esta obra y que así mismo se inviertan los dineros de forma correcta. Los participantes del comité técnico son el señor Giovanni, la señora Johana, la señora Ángela y Zoraida quien les habla todos propietarios. El día de ayer para poderles traer una información actualizada se hizo un sobrevuelo con un dron para que vieran el estado de la obra, primero hablaremos de que la administración y el consejo de administración escoge la consultoría. Está realizó los términos de referencia que ustedes observaron en la asamblea pasada para aprobar la cuota extraordinaria. Eso estuvo a cargo de la administración y del consejo de administración, de igual forma, se hizo una convocatoria de varias empresas y el consejo nos presentó el resumen y la evaluación que hicieron teniendo en cuenta los proveedores y convocaron la visita de obra, y con respecto a las calificaciones que ellos nos dieron y con la aprobación de la asamblea extraordinaria escogimos al contratista que está realizando la ejecución de la obra. También se hizo lo mismo con la convocatoria de interventoría, es importante aclarar que esta convocatoria se hizo dos veces, porque las empresas que se presentaban no cumplían con todas las cualidades necesarias para llevar un proceso de interventoría de un costo tan alto como lo eran 800 millones de pesos. Por ende, se hicieron dos convocatorias y en la segunda se escogió la empresa San Ingeniería. Es importante aclarar que la persona que hizo los términos también se había postulado para la interventoría pero a consideración del consejo de administración no cumplía con los requisitos. En pantalla pueden observar las torres 1, 2, 3 y 4 en cuanto a las cubiertas, en donde se hizo todo el proceso de levantamiento del manto, la nivelación,

el arreglo de pendientes y en este momento se está colocando nuevamente el manto, con respecto a las torres 5, 6 y 7 se encuentran en proceso de levantamiento. En estas se empezó con la torre 5, 6 y 7 el mantenimiento de fachadas y con respecto a las cubiertas se inició con las torres 1, 2, 3 y 4. De igual forma como pueden observar la segunda parte para quienes no están enterados tenemos al contratista "Suar International multiService" el representante legal que es el señor Jonathan Jair Suazar Artunduaga, que vendrá en unos minutos a dar su informe y el valor del contrato de esta empresa es de 805.752.560. Contrato firmado desde el 27 de diciembre del 2022, la representante legal de la empresa interventoría es la señora Jenny Alejandra Cajamar Cabello, la persona que está como director de obra es el señor Nelson Salgado que nos dará el informe más adelante, el valor de este contrato fue de 64,700,204 . Estos contratos fueron firmados en diciembre. En pantalla se puede observar lo que es el tratamiento de las fachadas y queremos dar a conocer cómo son los procesos con referente a las torres que están en este momento en ejecución sobre la torre 1, 2, 3 y 4. Podemos ver cómo va quedando nuevo el manto de cubiertas, se están haciendo todas las pruebas necesarias para que no haya filtraciones, hace falta la capa de pintura bituminosa para terminar estas torres. El proceso que hasta ahora hemos llevado queremos aclararlo para las malas interpretaciones este contrato se firmó sin dar anticipo para que todos los copropietarios lo tengan claro.

En este momento estamos entre en 38% y el 40% de la ejecución de la obra y al contratista y el interventor sólo se les ha pagado el primer 20%, el primer corte de obra y estos están auditados por la firma del interventor y para el pago de este anticipo debe estar la votación total tanto del comité de obra, como del consejo de administración y debemos todos estar de acuerdo todos para poder extender el giro de cada pago que se ha hecho. Entonces para Claridad solo se ha pagado el 20% de la obra y teniendo en cuenta que el estado de ejecución está entre el 38% a 40%.

En pantalla podemos observar el proceso general de fachadas, queremos hacer claridad sobre que la asamblea le dio plena potestad al consejo y al comité de obra para hacer la elección de colores con respecto a la durabilidad de los mismos, es por eso que el comité de obra y el consejo de administración por votación. Continuamos con la parte de las fachadas lo que es el sellamiento de ventanas, emboquillado y lavado al igual que la pintura final. Podemos ver cómo se ve el terminado de las culatas y el terminado de una de las entradas de los colores que se escogieron.

A continuación, vamos a mostrar un video del sobrevuelo que se realizó con el dron para que ustedes puedan ver más a detalle los avances. De igual forma, estos videos quedarán en administración para que ustedes puedan observarlos y ver la trazabilidad de la obra. Todo estará a disposición de ustedes como lo dice la norma 675 por derecho de inspección al igual que toda la documentación.

Es importante aclarar que hay que hacer un trabajo en los fosos de ventilación, los operarios deben salir por los apartamentos necesitamos la colaboración de las personas que están en los primeros o segundos pisos, que se acerquen a la administración y colaboren. Ya que algunos propietarios de los primeros pisos pusieron marquesinas entendemos la razón, pero necesitamos en este momento su colaboración. Queremos agradecer la confianza que le han dado al consejo de administración y es importante que este proceso siga.

Para terminar la presentación se realizaron un video con dron para tener mejor visibilidad del avance.

Interventoría Nelson Salgado: Buenos días para todos, Soy representante legal de la empresa que está a cargo de la interventoría de su conjunto, para hacer un resumen un poco más técnico de lo que se ha venido haciendo. Llevamos ejecutado la fachada suroccidental de la Torre 5, 6, y 7 ya se ejecutaron las actividades que son el tratamiento del ladrillo que se compone de cuatro actividades, como emboquillado, lavado, impermeabilizado y en algunos casos muy puntuales se han cambiado algunas piezas de ladrillo que estaban muy deterioradas y/o fracturadas en su totalidad.

También hicimos la aplicación de dos manos de pintura que es a 10 años de pintuco, los productos que se están usando en obra se han hecho mediante seguimiento y se han identificado todos los lotes de los productos para una reclamación al proveedor y que la información sea más exacta para esto mismo. Sin embargo, como son productos que vienen directamente de un distribuidor autorizado al final de la obra las mismas empresas generan una certificación de que los materiales son los indicados en el contrato. En este momento también en la parte de fachadas para aprovechar estos tiempos que el invierno no ha llegado tan fuerte, se tomó la decisión de empezar por las cubiertas de la Torre 1 a la 4 y fachadas de la Torre 5 a la 7.

Porque de esta manera como se desciende a las fachadas hay que descender por cubiertas y podría haber una obstaculización de procesos, esto con el fin de poder ganar tiempo y lograr terminar antes del tiempo, porque también entendemos que estos trabajos son un poco tediosos para los residentes. En este momento lo que son fachadas corresponde al 57% del contrato y las cubiertas al 23%. En las fachadas ya tenemos la totalidad y lo que nos falta es aplicar la pintura bituminosa pero lo hacemos cuando se hace la prueba de estanqueidad.

Esta prueba consiste en que se llena la cubierta de agua y se deja por 24 horas y verificar el manto y que ninguna de las placas para ningún apartamento presente filtración, La torre 3 y 4 estamos en la instalación de Manto y ya se hizo lo que fue la imprimación sobre piso y corrección de pendientes y la reposición de fisuras y estamos ya en las últimas fases, en fachadas actualmente estamos trabajando en la torre 5, 6, y 7, qué son las que da a los parqueaderos.

Los colores que se escogieron también la interventoría dieron su punto de vista porque estos son colores que tienen una vejez agradable y prolongada. Como saben ya la presencia de lluvias puede retrasarnos un poco, pero hasta el momento no se ha presentado porque hemos venido haciendo actividades simultáneas nosotros llevamos un control de horas lluvias ya que estas se tendrán que adicionar o agregar al contrato porque son cosas ajenas tanto el contratista como a la interventoría.

Esto es complementario a lo que ya habían comentado los otros expositores y la interventoría si tienen que decir que se ha estado supervisando la calidad de los materiales, la mano de obra que sea certificada e idónea y que los procesos se cumplan a su totalidad. En este momento estamos dando prioridad a lo que sea más grande ya que llegará una temporada de lluvias que nos puede afectar.

Jonathan Suaza: Buenos días para todos, Soy el representante legal de la compañía Suár International, como lo mencionaron anteriormente rápidamente para no repetirlo ya mencionado, Nuestra Empresa tiene aproximadamente 10 años y estamos en el proceso de ejecución de su obra, para que por favor tengan en cuenta unas cosas pequeñas y es la colaboración por parte de ustedes en cuanto a las actas de vecindad.

Nosotros pasamos por los apartamentos haciendo el registro de cómo tienen ustedes los apartamentos por la parte interior, en primer lugar, para observar las afectaciones por humedad y fachada y también para ver cómo se encuentra el apartamento actual para no tener inconvenientes en el momento de la ejecución. Otra recomendación es para que nos colaboren en no retirar el plástico de la ventana, yo sé que es un poco incómodo pero lo hacemos para el bien de ustedes, ya que manejamos químicos corrosivos y no queremos ningún tipo de accidente. Lo importante es que nos colabore no retirando el plástico en el momento de ejecución, debe durar 15 días después del trabajo.

Para las personas de los primeros pisos por favor nos colaboren ajustando o contactándonos porque ha sido imposible entre la torre 5, 6 y 7 para nosotros poder hacer los fosos y esto incurre que no podemos trabajar por los mismos y no podemos hacer el empalme para salir por el apartamento. Lo primero que vamos a hacer es retirar los contaminantes de las cubiertas y las personas que nos colaboren por foso vamos a retirar todas las tejas para que no tengan ningún tipo de problema con esto y al final la volvemos a instalar. Luego descendemos por el patio del apartamento y salimos por el apartamento, es un poco incómodo pero no es de todo el tiempo o a toda hora, la persona normalmente hace el descenso, se mueve por el apartamento y eso es alrededor de cinco veces al día.

Para que por favor se acerquen a la administración, para de esta forma colaborarnos. Ya para finalizar y quiero agradecerle a las personas que tienen los vehículos para que por favor los corran ya que no queremos ningún inconveniente con ustedes, sé que es un tanto incómodo, pero no queremos que se produzca ninguna afectación en sus vehículos y los podemos incomodar.

Les agradecemos a las personas que están enfrente de la Torre 5, 6 y 7 y los que vienen para que por favor nos colaboren. Ya para terminar el tema de los locales, vamos a ver la programación para que nos colaboren retirando los avisos para nosotros hacer la intervención y demás, tenemos proyectado no se ha aprobado, el realizar la parte de al frente de los locales por las noches para que no exista el inconveniente de cerrar los locales.

Presidente: De esta forma terminamos las cuatro intervenciones y ahora abrimos el espacio para las preguntas que tengan los copropietarios.

Esperanza torre 3 - 112: Mi pregunta es que yo soy del primer piso y cuántos días necesitan para que uno les dé entrada.

Jonathan Suaza: Son varios procesos Entonces el primero es lavado para eso necesitamos un día y el siguiente día se resanes y pintura, el tercer día sería el tema de las ventanas entonces estaríamos hablando de 4 días por foso.

María Mireya Amado torre 3 - 109: Yo generalmente salgo a las 9:30 de la mañana y el apartamento queda vacío por tal forma tendría que avisar en el momento en que necesiten utilizar mi apartamento para volver de mi trabajo y darles acceso. Además tengo una inquietud sobre mi apartamento porque está húmedo donde dejaron los plásticos y en la parte del antejardín.

Jonathan Suaza: Precisamente para eso es el acta de vecindad para revisar dónde tienen ustedes las humedades para nosotros verificar y atacar ese tema específico, Y en cuanto al acceso estamos buscando todas las formas para molestarlos lo menos posible.

Gustavo Andrés González Torre 7 - 128: Quisiera pedir el favor a las personas de la obra si nos ayudan con los horarios porque yo pedí permiso para un día en donde se iba a realizar el acta de convivencia y no fue posible y luego volví a realizar el trabajo para hacer el acta de vecindad y no fue posible me preocupa que cuando vayan a hacer los trabajos pase lo mismo, ya he pedido permiso dos días para poder realizar el acta y no ha sido posible.

Jonathan Suaza: Me excusó con usted porque la idea es que esto no suceda y que el tiempo que ustedes dispongan sea muy efectivo, en este momento tenemos cinco alpinistas y queremos hacer un refuerzo para apoyar ese tema y la idea es estar muy conectados con el consejo y el equipo de trabajo para que esto no suceda.

María Isabel Naranjo Torres 7 - 426: Quiero que tengamos en cuenta la proposición que hizo la señora Zoraida, el comité de obra lo he visto trabajando muy empoderado y me gustaría que tuviéramos en cuenta que siguiera el mismo consejo porque ellos fueron los que hicieron la contratación y el seguimiento Y si viene otro grupo el cambio sería complejo, con respecto a los parqueaderos subterráneos quería saber cómo es el manejo con estos y cuando se empezaría su trabajo.

Jonathan Suaza: El tema de los parqueaderos precisamente como ha habido movimientos de carros y se están poniendo en el área de visitantes no hemos iniciado pero lo tenemos contemplado para lo último porque no podríamos mover todos los carros o sacarlos del conjunto estamos dando prioridad a lo más complejo.

Torre 7 - 728: Los azafates que ya están fuera de las ventanas están en algunos casos quemadas y tengo entendido que no entran en el convenio pero aquellos apartamentos que queramos cambiar podemos hacerlo con la constructora.

Jonathan Suaza: Tendría que revisar qué es lo que se quiere cambiar Si el marco completo o la alfajía que es el elemento más crítico de la ventana pero para cambiar esto hay que desmontar toda la ventana sin embargo cualquier cosa podríamos hacer siempre y cuando revisemos.

Alexander Velázquez Torre 3 - 809: La situación en la parte interna de la fachada hay una filtración impresionante que ha tumbado el estuco y ha dañado toda esa parte, he tenido que hablar con la aseguradora pero me dicen que por filtración ellos no pueden cubrir, Quisiera saber si está dentro del contrato cubrir la parte interna de esas fachadas.

Jonathan Suaza: Nosotros tenemos una contratación y unas actividades contractuales y esto ya hace parte del tema de fachadas pero sí se hace un acuerdo interno nosotros haríamos el trabajo pero ya sería un sobre costo y que el propietario haga la cancelación del trabajo.

Harry Manrique Torre 3 - 1009: Con respecto a las bajantes estas están incluidas dentro del contrato para asegurarlas o mejorarlas.

Jonathan Suaza: Sí señor se va a hacer pintura lavado reforzamiento de esas áreas y estamos viendo los puntuales de los sitios de arriba.

Harry Manrique Torre 3 - 1009: Quisiera hacer una recomendación porque en mi apartamento hay una filtración desde la bajante.

Jonathan Suaza: Muy bien y esos son los puntos que hay que tener en cuenta cuando se realice el acta de vecindad.

Harry Manrique Torre 3 - 1009: Con el tema de la entrada de material Hay que tener en cuenta los problemas que puede generar con el adoquín por favor verifique ya que posteriormente tendríamos problemas y que si se incurren algún daño la administración lo tenga muy en cuenta.

Jonathan Suaza: Sí la administración ya nos ha dicho hasta que peso podemos ingresar material para no tener ningún inconveniente.

Diana Montaña Torre 2 - 1207: En nuestra Torre no han hecho acta de vecindades todavía pero Ya empezaron a trabajar y mi apartamento es el último y tengo filtraciones que no tenía antes Entonces como no se hizo el acta No hay forma de verificar que eso no estaba antes Quisiera saber quién me responde por los arreglos internos.

Jonathan Suaza constructora: Hay que revisarlo Porque si pasamos una circular haciendo actas de vecindad en esas Torres y más en los últimos pisos se le notificó mediante la administración y nosotros damos Unas fechas Para cierre de actividad, pero si hay alguna afectación vamos a revisarlo nosotros estamos ubicados en el segundo piso del salón social o con la administración lo notifican y nosotros vamos y hacemos la visita.

Comité de obra: Como la interventoría lo manifiesta aquí no se ha entregado nada ni recibido nada como lo dijo el ingeniero Nelson se va a hacer prueba de estanqueidad.

Torre 2 - 608: Hace unos meses se le solicitó al administrador copia del contrato que como copropietario es público y el manifestó en su momento que teníamos la conversación que no es un documento público y que por qué lo pedía para mí como observación cuando se hace este tipo de contrato debe ser de conocimiento público.

Administración: Efectivamente el padre del Señor me pasó la solicitud de copia del contrato a lo que se le respondió que las copias por la ley de protección de datos y porque contienen información sensible de los contratistas no se le puede dar copia de estos documentos, se le dijo que él pidiera la fecha hora y lugar para que hiciera la inspección de todo el proceso y todas las actas para que se pudiera analizar.

Presidencia: Agradecerles a todos por su presentación.

7. INFORME DE GESTIÓN

Presidente: En cuanto a la presentación de este la administración y el consejo de administración como trabajo tan en equipo se hicieron solo un informe que presentará Don Fernando.

Administración: Les doy las gracias a la copropiedad por la oportunidad que me dio de trabajar con ustedes al consejo de administración que está de igual forma, quiero recalcar que no llegue recomendado por nadie y no conocía a ninguna persona de la copropiedad.

Soy representante legal desde el 5 de mayo de 2022 en este momento les estoy presentando la certificación que da la alcaldía la cual avala a la administración para que sea la persona que lo represente a ustedes legalmente ante cualquier ente del estado privado y está vigente hasta el 5 de mayo de este año y el nuevo consejo determinará si en continuidad a mi trabajo o no pero allí les muestro la certificación de que efectivamente está todo registrado ante la alcaldía local de Kennedy.

También quiero aclarar que la revisoría fiscal y la contadora también están debidamente registradas ante la junta central de contadores y a la fecha ninguna tiene ninguna investigación. aquí les hago la claridad de los recursos en donde cerramos los recursos para el año 2022 para el mes de diciembre el banco av villas de cuenta de ahorros dónde está el fondo de imprevistos cerró con 62 millones de pesos, el banco cuenta de ahorros 250 millones y allí es donde se está depositando los recursos que ustedes están pagando por la cuota extraordinaria para tenerla separada del presupuesto general y por último tenemos el banco av villas de la cuenta corriente donde ustedes cancelan la administración que cerró con 99 millones el 31 de diciembre eso da alrededor de 400 millones que fue un efectivo que cerró más adelante la contadora y les dará la claridad el efectivo con el cual cerró el conjunto 31 de diciembre 2022.

Aquí también les puedo certificar que el conjunto como dice el artículo 30 debe tener el seguro de zonas comunes y se cuenta con este vigente con la aseguradora Colpatria hasta el 15 de septiembre 2023 durante el año pasado se hicieron tres reclamaciones una por el daño del tubo que hubo en la torre 2 del primer piso se pasó la reclamación por 15 millones y la aseguradora nos respondió por 14 millones tuvo un millón del deducible, también se pasó la reclamación de por 24 millones debido a daños y detrimento del equipo de bombeo de los cuales nos reconocieron 22 millones y acá tiene un deducible un poco más alto de alrededor de 2 millones por el tema de maquinaria y demás y por último tenemos una reclamación por un daño en un parabrisas por 3,332,000 de lo cual reconocieron 2,332,000 a esta persona afectada a la cual afectaron es una responsabilidad cruzada en donde en cámaras y demás se notó que fue daño por parte de la copropiedad.

Respecto al manual de convivencia está vigente y aprobado desde el 2021 el cual se socializa durante el año 2022 para la problemática de ruidos basuras buena vecindad y buen hábito de pago, se pasó un comunicado de las normas y puntos más relevantes que se deben tener presentes en la comunidad y en propiedad horizontal y esto con la compañía del comité de convivencia, ya como pueden ver en

pantalla este es el trabajo que se hizo conjuntamente con el comité de convivencia el tema de cine en julio y el concurso de disfraces para mascotas y niños en octubre y aquí podemos ver las personas que apoyaron y sacaron sus mascotas disfrazadas a sí mismo como sus niños.

En contratos vigentes tenemos la seguridad San Martín limitada que está hasta el 30 de marzo y ya se está trabajando con el consejo de la posible renovación, más adelante les contamos cómo está ese proceso, con la empresa de hace tenemos contrato hasta el 30 de noviembre 2023 y el mantenimiento de ascensores que va hasta noviembre del 2023, también las motobombas que van hasta el 14 de agosto de 2023 la administración que va hasta el 5 de mayo con quién les habla, la contabilidad que va hasta el 30 de abril de 2023, el revisor fiscal la señora Mariana Benavidez que tendría contrato hasta hoy y ya es decisión de ustedes si quieren renovarla.

En cuanto al mantenimiento de fachadas la empresa que ya conocieron anteriormente Y está pronosticada para terminar el primero de julio del 2023 Asimismo que la interventoría en del señor que se presentó hace un momento. Aquí ya pueden ver la presentación en donde el año pasado estuvo la empresa casa láser que es con la que venía trabajando la anterior administración y tenía contrato hasta el 30 de noviembre y por algunas fallas y temas que se presentaron con las operarias y El Todero y demás en consenso con el consejo de administración se cambió y a la actualidad está la empresa serprincol Ltda, Acá esta empresa como valor para mejorar al conjunto le dio \$2,460,000 para varios y con la tercera factura ya se descuentan, tenemos la empresa San Martín que es un servicio que está actualmente atendiendo recepción vehicular corredor interno y re corredor de zona de locales.

Esos son los cuatro servicios que se están manejando con la tarifa de la superintendencia y en turnos 2 por 2. Algunas mejoras quedaron pendientes en el año 2022 y lo que se realizó fue lo más urgente para el buen funcionamiento del conjunto que afectaba a los residentes entre esto tenemos el funcionamiento de los equipos de bombeo que fueron bastante problemáticos y ahora se puede dar la certeza de que hace un mes esos equipos quedaron prácticamente como nuevos.

En cuanto al funcionamiento y la certificación de ascensores Tenían un estado crítico, pero ya se ha ido llegando a un 90% de los arreglos y reparaciones de los mismos donde estos ni siquiera estaban certificados cuando se recibió la administración. En cuanto a los equipos de seguridad que incluyen cercas, cámaras y accesos peatonales y la obra que está en proceso qué es la de fachadas, entonces en trabajo en equipo con el consejo de administración se hicieron atacando esos cuatro puntos que eran los críticos cuando se recibió el conjunto que eran específicamente equipos de bombeo, medios tecnológicos, y la licitación de fachadas se hicieron las respectivas licitaciones y ya se escogieron los proveedores que anteriormente les mencioné todo se hizo con licitación vinieron las cinco o seis propuestas y se escogió y entrevistó para hacer con transparencia todas las elecciones, temas de esto puedo decir que a mí no me gusta traer recomendados porque a veces uno pierde criterios sobre ese contratista. Este es el análisis de cómo se han encontrado los equipos de bombeo cuando se recibió el conjunto, los equipos de bombeo en cuanto al tablero de control en mal estado, los interruptores en mal estado, conexiones eléctricas con sulfatación y puenteados, solo funcionaban dos bombas, tablero de control con cables puenteados y presión del agua inestable por cortes constantes. Aquí les muestro el registro fotográfico de las cosas como se las acabo de mencionar y cómo se encontraron. Aquí en las imágenes ya podemos observar algunos de los cambios que se hicieron como el tubo por acero

inoxidable que les da mejor trabajo a los tanques hidroneumáticos y podemos ver cómo están los tableros organizadamente y las cuatro bombas sincronizadas que se presentan.

De igual forma podemos observar todos los instrumentos tecnológicos en buen estado como cámaras, bombas, tableros. De igual forma las cámaras se encontraban en muy mal estado y de igual forma fueron arregladas. Con el arreglo de estas quedaron los cuatro monitores arreglados y en la recepción se hizo con dos monitores industriales para que sea una cuenta espejo y los guardas tengan en la portería también esta misma visual que tengo yo, Por ley de protección de datos el único que tiene la clave para ver los videos es la administración. En cuanto a la cerca eléctrica de igual forma tenía las cuerdas destempladas la batería en mal estado y los aisladores sueltos, como pueden observar también se hizo mantenimiento en general y todo quedó de forma correcta y funcional.

En cuanto a los sensores perimetrales se encontraba el tablero presentando fallas, la sirena desconectada y los circuitos sin secuencias, Y como les menciono se hizo el correcto mantenimiento para su correcta funcionalidad. Es importante la poda de las macetas ya que puede afectar este tema de sensor perimetrales. En cuanto al acceso vehicular estaba presentando fallas en la puerta en el brazo, mecánico y demás, cuando yo llegué estaba presentando fallas y a los 12 días de estar en el conjunto se dañaron y allí es donde valía más la reparación que unos nuevos entonces como ya estamos en trámite de licitación de todo este sistema de seguridad con el consejo se optó por unos brazos hidráulicos que tienen mayor durabilidad con sus respectivos sensores de acceso.

El certificado de lavado de tanques que lo ha hecho la empresa que hace el mantenimiento de las bombas el siguiente lavado es en el mes de junio esto se debe hacer como mínimo cada 6 meses y de igual forma en el último lavado se hizo un certificado de potabilidad del agua para que ustedes tuvieran la certeza de que efectivamente el agua que se está almacenando en los tanques si esté potable para el consumo humano.

En cuanto a la certificación de ascensores este estaba presentando fallas y bloqueos constantes estaba presentando la guaya deshilada y también los ascensores tenían falta de citofonía con la administración, y ruedas de rozadera con desgaste aquí ya como pueden ver en las imágenes contamos con las siete certificaciones de todos los ascensores, avalada por la ONAC porque la empresa anterior no tenía este aval.

Estos serán los puntos críticos que tenía el conjunto y fue la primera tarea que recibí del Consejo de administración y así mismo se llegó al buen fin actualmente tener los equipos de bombeo funcionales y casi como nuevos al igual que las certificaciones de los ascensores y los equipos de seguridad funcionando al igual que la obra de fachadas en ejecución.

Ya aquí podemos observar los trabajos puntuales que se han realizado con la empresa de aseo, como lo son las filtraciones con el todero para evitar daños en vehículos y tuvimos que instalar bandejas para evitar ese goteo en el sótano, también se hicieron algunos arreglos en adoquines y se hizo un mantenimiento correctivo preventivo mientras en este año tengamos que hacer algo general para mejorarlo y de pronto como le dije al señor de la constructora por el peso de los materiales nos deben colaborar porque en la entrada se dañó el adoquín, el arreglo de las zonas verdes que por estas lluvias

hay que tenerlo más en cuenta ya que la vegetación crece de forma más rápida y la cancha, la pileta en donde se lavaban los artículos de aseo en algunas torres también fue enchapada.

Este es otro punto crítico que vivieron ayer la torre 7 en donde se rompen las flautas Y ese es un trabajo en el presupuesto más adelante yo les voy a mencionar que hay que hacer un inventario y hay que cambiar algunas generales porque es algo que ayuda a la calidad del agua, esta es una de las prioridades que veo que debe existir este año. En cuanto al tema de los locales algunos tenían filtraciones y daños en las tejas los cuales se curaron con bronco para curar las goteras y esto es solo un mantenimiento para la prevención de los mismos porque ahorita en la obra está estipulado que el contratista también tiene que curar y mejorar todo este tema de cubiertas en los locales.

También se hizo un arreglo de andén de algunos locales para evitar posibles accidentes en esas zonas. Ya viene todo el tema de aseo en general parqueaderos andenes escaleras y sellado y depende del cronograma que tiene la empresa de aseo para hacer estas actividades. Anterior administración tenía programado que los locales tenían mantenimiento cada 15 días y ahorita con la actual empresa está programado hacerlo cada 8 días todos los martes, es algo que por el tránsito del público de la zona se hace y a las 2 horas ya está sucio de nuevo pero ese lavado se está planteando en este tiempo para que tenga una mejor presentación. Ahora viene la parte de cartera 159 millones es lo que hay en cartera ordinaria de administración e intereses. Podemos sacar este cruce donde vemos que tres apartamentos son los que manejan el 54% de la cartera, ellos ya tienen embargos de arriendos y eso en el juzgado ha fallado a favor de ellos donde uno de ellos según lo que me informan está haciendo unas consignaciones en el banco Agrario donde ya la tarea es este año hacer la gestión para reclamar esos dineros en el banco agrario. Luego vienen dos apartamentos que representan el 8% o sea que la realidad es que el 90% de la cartera está en jurídico y le representan 25 apartamentos que son deudas superiores al millón de pesos, luego de eso tenemos 14 apartamentos que corresponden al 6% que presentan entre 500.000 y un millón y el resto que ya han ido bajando y que ya tienen acuerdo con la administración. Y el resto pueden estar en las partidas por identificar y menores de 100,000 que son errores mínimos representados en el 0.2%. Y ya este tema es el valor de la cuota extraordinaria como lo mencionábamos antes el valor del contrato de mantenimiento de fachadas fue de 805 millones valor unitario sin modificación y lo mismo la interventoría recaudó estos cobros del 8% es decir 64 millones para un total de la hora de 870 millones que es lo que está firmado para la ejecución de la obra de fachadas y cubiertas e interventoría. la asamblea ordinaria facturamos 613 millones y de ahí en esa asamblea nos aprobaron usar de los 62 millones que les mencioné anteriormente utilizar 60 millones del fondo de imprevistos 50 millones que habían a septiembre de recuperación de cartera, 6,000,000 que eran pendientes de reclamar de factura de ETB y un ahorro de los años anteriores de 20 millones el cual no se tocó en la asamblea pasada se dijo que iban a utilizarse 7,000,000 para la consultoría pero no se tocó y el valor de esa consultoría se sacó el presupuesto común y corriente y se dejaron los 20 millones de ahorro si hacemos el balance de ingresos para cancelar el contrato 749 millones y tendríamos un déficit de 121 millones, ya más adelante tenemos las propuestas para este déficit pero me gustaría escucharlos porque yo tengo dos propuestas. Ahorita hace un rato con la contadora antes de empezar la reunión revisamos los pendientes de cuota de extraordinaria y queda alrededor de 197 millones por recaudar que ya sería la última cuota ya es donde mes a mes se proyectaba en recoger 88 millones.

Para este 2023 el propósito de esta administración es seguir manteniendo el conjunto e iniciar su embellecimiento ya se hizo lo urgente y puntual que está afectando a todos en su salud y bienestar del día a día entonces ahora mi propuesta es comenzar a embellecerlo mejorar las zonas verdes la iluminación que tenemos una propuesta con el consejo de cambiar la iluminación a led y a paneles solares entonces vamos a establecer unas pruebas y esas son, también el arreglo de adoquines y parqueaderos, cancha de juegos y una zona pets.

En general diferentes herramientas que nos hagan tener un mejor conjunto el domo en policarbonato el andén de enfrente es el trabajo que quiere hacer el consejo de colocar el domo desde la entrada hasta la torre 7 para evitar que cuando esté lloviendo las personas se mojen.

Agradezco su confianza y apoyo ya que sin ustedes no se podría haber realizado todas las actividades.

Presidente: Bueno como les mencionaba anteriormente el consejo de administración hizo su informe en conjunto con la administración Entonces ya se recopilan todo en este punto anterior en cuanto al comité de convivencia me informan que está dentro de la cartilla entonces abrimos la opción de intervenciones.

Juan Rubiano Torre 1 - 1002: Quisiera manifestarle al consejo de administración que es quien se encarga de estos casos que se haga un análisis detenido de toda la red que tiene que ver con el acueducto en mi apartamento no sé si en todos hace poco se hizo una revisión de la salida de los grifos de agua y hay muchos fragmentos de óxido entonces parte puede ser del mantenimiento que se hizo a las Bombas y sistema de tanques pero a lo largo de las redes debe haber más sitios donde hay tubería antigua Y eso está generando bastante óxido. Entonces mi petición es que se haga un análisis de toda la red y si hay que hacer cambios en alguna parte se haga solamente una inversión y por último que se considere la continuidad del señor administrador creo que ha hecho un muy buen trabajo.

Administración: Exactamente como les mencionaba lo de las flautas hay que hacer ese análisis y en lo que he visto y revisado con el señor todero en la entrada de la torre hasta el sexto piso es PVC solo la parte de la flauta lo que les mostré es la parte que está en galvanizado y allí es donde está el antes y después que toca cambiarlo de igual forma tendré en cuenta para que se revise en su apartamento específicamente.

Nelly Romero local 2: Quiero agradecerle la gestión al Señor administrador es una persona muy diligente y quisiera comentarle con las alarmas que quedaron incluidas en el contrato por el dinero de 32 millones que dio la empresa de vigilancia este año donde se metieron todos los arreglos tecnológicos de cámaras y puertas y brazos hidráulicos hay un monto pequeño para el arreglo de las alarmas y a la fecha a ninguno De los locales se les ha confirmado cómo está funcionando el sistema de alarma para estos.

Administración: Todavía sigue pendiente este tema porque la persona que suministraba dichas alarmas no se ha podido comunicar con nosotros y el teléfono que el suministro no está disponible entonces no sé si alguien que tenga este conocimiento de cómo funcionaba este sistema de alarmas se puede acercar a la administración y vemos con el contratista para finalizar ese punto de las alarmas.

Fernando García Torre 1 - 102: Quedé con la inquietud del tema de las motobombas me pareció casi que terrorífico y catastrófico ese informe siendo que el año pasado se eligió al Señor Julio Robayo como garante para darle continuidad a todos esos problemas y había una motobomba inclusive pérdida y el informe que nos dieron anteriormente no fue tan aterrador porque yo veo eso muy oscuro.

Administración: Efectivamente por el apoyo de Don julio y conocimiento de las bombas fue que se hizo el estudio de antes con los contratistas y el señor Julio es quien tiene el conocimiento sobre el tema y quién estuvo pendiente junto conmigo para que eso se haya llevado a feliz término.

Julio Robayo Torre 5 - 917: Si Don Fernando allí en el informe que presenta el consejo que es muy breve está una explicación más o menos puntual es si es desastroso y encontramos solamente trabajando una bomba también se habían pagado cambio de contactores por un monto considerable pero no se hizo pero sí se pagó, Y las otras bombas Había una que servía y otras no por falta de contactores que estaban quemados la bomba que se perdió era una que habíamos dejado cuando hicimos el cambio por acero inoxidable se compraron dos bombas nuevas y dos reparadas y la otra se perdió entonces de las 4 que hay instaladas eran cinco y desapareció una del cuarto del todero donde se guardaba no sé qué pasaría, Cuando entregamos el consejo entregamos con inventario después cuando volvimos no se ha vuelto a hacer inventario y no se sabe ni siquiera que tiene el todero que sea del conjunto eso se le dijo al administrador y no creo que lo tengamos todavía pero sí es importante porque si dejamos dos bombas nuevas al siguiente año no pueden tener ya que repararse.

En el informe que yo presenté están todas las acciones que se hicieron y las que faltaron por hacer bastante detalladas.

Presidente: Para que tengan claridad del cuarto de motobombas está al día y funcionando solo hay que ajustar unos pequeños detalles, pero para que el nuevo consejo no diga que estaban desastrosas las cosas.

Dora local 22 y 23: Agradezco a toda la asamblea por su asistencia y el esfuerzo que ha hecho toda el área administrativa de gestión, pero pienso que de manera especial al administrador por su disponibilidad y objetividad y me atrevería a decir que por su transparencia, pero sobre todo por el buen Ánimo que él ha tenido para el acercamiento entre los locales y los apartamentos que se sentía un poco de tensión.

Me gustaría que de acuerdo con la gestión y el trabajo que se ha hecho se tuviera una continuidad con la administración y seguro ejecutando los proyectos y que haya una secuencia quería comentar yo sé todo el empeño que ha tenido

Don Néstor se le recuerda a que a veces a los locales en los mantenimientos de las cajas se inundan hacerles más de igual forma les agradezco su buena gestión.

Sonia Sánchez: Quiero hacer una recomendación para el nuevo consejo y administración que es algo de salubridad y es que hay muchísimas cucarachas en el sector y están en las áreas comunes y apartamentos entonces por favor para que no consejo tenga como prioridad la fumigación y que los apartamentos también se fumiguen eso es una buena recomendación porque es de muy mal gusto. La

segunda recomendación es en la parte del ingreso vehicular hay un marco donde no deja ingresar lo que son ambulancia y bomberos y si llegase a pasar algo o alguna catástrofe sería muy problemático. Cuando yo estuve en el consejo decían que por lo que hay muchas cámaras no se podía hacer, pero podemos buscar un ingeniero para que se suban un poco los marcos y poder arreglar esta parte.

Administración: En cuanto a las cucarachas tiene razón hay bastantes por tal razón el 13 de marzo se hizo una fumigación a los ascensores y se aplicó un gel especial a los fosos, y como recomendación también cada propietario tratar de colocar herramientas para atrapar este tipo de plaga.

Alejandra Torre 2 - 407: También tengo dos recomendaciones por sanidad Me parece que deberíamos eliminar las Matas que hay enfrente de las panaderías ya que están llenas de ratones y segundo No sé si no se han dado cuenta, pero el tema de las carpas que están enfrente no sé si todas tengan el permiso, pero se están convirtiendo en un foco de inseguridad no sé si tengan sus permisos pero se nos convirtió en vendedores ambulantes.

Administración: Respecto a las ratas tienes toda la razón en el proyecto de embellecimiento del que estaba hablando anteriormente estaba en esa parte quitar esas plantas y en la mitad colocar algo más ornamental que se vea más estético y no se vea la guarida de estos roedores y lo de las carpas hasta los mismos locales en una reunión previa que tuvimos la semana pasada nos solicitaron ese tema de que se gestiona ese retiro de esas carpas ya se radicó porque se tocó a la alcaldía local y dice que no es competencia de ello por tal razón se radicó el derecho de petición a la secretaría general allí se han ido pasando esa gestión pero se está llevando el proceso y digamos lo que yo les hago en moción a los locales sabiendo que eso puede dañar la misma estética del conjunto.

David Torres 6 - 222: Por favor hacer el manejo en los ductos hemos tenido temas de contaminación de basuras los propietarios del primer piso colocaron sus tejas entonces nos pasaron el problema al segundo piso y a ellos los de pisos más elevados no sé por qué razón arrojan la basura por estos entonces incluir dentro del plan de aseo esos ductos para que no tengamos ese problema.

Presidente: Luego de terminar el contrato con la constructora para fachadas y cubiertas se tiene en proyecto ese mantenimiento a los ductos con su respectivo embellecimiento.

8.DICTAMEN REVISORÍA FISCAL DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2022

Revisoría Fiscal: Voy a hacer una presentación muy rápida, pero y de igual forma muy concreta y tiene información relevante para ustedes inicié mi periodo revisoría fiscal en el mes de abril del año 2022, mi auditoría cómo fue la promesa de valor se realizó de manera mensual y en los cuatro aspectos que contempla la norma que debemos hacer todos los auditores y es la auditoría de cumplimiento legal, la auditoría de gestión, la auditoría de control interno y de gestión financiera.

Durante el año anterior tuvimos tres administradores la primera administración fue la señora Diana que fue hasta el mes de enero, Un rato y ya actualmente tenemos al Señor Néstor Fernando rey como

administrador y la señora Nancy como contadora hasta el mes de mayo entonces tuvimos que tener bastante rotación hasta el mes de diciembre pero ya logramos tener esta parte administrativa y así que los procesos puedan tener una continuidad, frente a la administración en el buen gobierno corporativo se realizaron las convocatorias periódicas a las reuniones y la legalización y actualización de contratos, la ejecución del presupuesto anual conservación y custodia de recursos y la representación de la copropiedad y en todas las reuniones entregamos el informe financiero, el informe de auditoría y el informe administrativo para que quedara contemplado en las actas.

Frente al buen gobierno corporativo el consejo de administración estuvo pendiente de la ejecución administrativa del mes de abril en adelante que es la que yo audité si hubo control de apoyo a la custodia de los recursos de la Administración seguimiento y observaciones a las situaciones que se presentaban en el conjunto y hubo un alto nivel de compromiso por parte de los consejeros que finalizaron el período, inicialmente teníamos nueve consejeros pero a las últimas reuniones solo estábamos asistiendo seis consejeros. Frente Los cumplimientos legales y reglamentarios se dio cumplimiento a las normas y mandatos de asambleas se hizo la presentación de informes y tenemos la ley de protección de datos y póliza de comunes se realizará protocolización de contratos y apropiación de fondo imprevistos de manera mensual y traslado a las cuentas, Contamos actualmente con el certificado de ascensores como lo mostró el señor administrador Y el tema de gestión y seguridad de salud en el trabajo.

Frente a la gestión financiera Se realizaron las conciliaciones bancarias de manera mensual y los estados financieros se presentaron de forma mensual auditados la liquidación de la retención en la fuente y el IVA y el reteica que tenemos que presentar debido a los otros ingresos despensas comunes que es el arriendo del gimnasio y el arriendo del strip de ETB, se realizó el reporte de la información exógena y se causaban los gastos de manera mensual que también se les hizo facturas de las cuentas de cobro de manera mensual frente al control interno se realizó una adecuada gestión por parte del Consejo de administración, hay políticas que debe seguir la administración y los desembolsos se realizan Únicamente con el cumplimiento de los requisitos adjuntar planilla adjunta informe de los trabajos realizados y en conclusión frente a estos cuatro aspectos gestión administrativa legal y financiera se presenta un estado sin salvedades.

Este es el dictamen que se les compartió. Aquí ya les estoy presentando el pantallazo de los extractos bancarios A 31 de diciembre es decir que la información que ustedes tienen en cartilla está soportada con estos extractos bancarios, a la fecha en las cuentas tenemos aproximadamente 460,000,000, En una tenemos (186) millones en la otra que dos 250 millones y en la otra 122 millones, a la fecha la cuota extraordinaria que han pagado Ustedes es de 552 millones, Hasta el momento se han realizado desembolso de 19 millones correspondiente a la interventoría y hemos hecho un solo pago de \$(91) millones de pesos a los contratistas es decir que en bancos tenemos aún 441 millones para pagarle a estos contratistas.

Acá podemos ver el comportamiento de la cartera. Como podemos ver desde septiembre a octubre incrementa, pero esto es por la causación de la cuota extraordinaria y ya de octubre a enero o abril ha disminuido porque la mayoría ha hecho la cancelación de la cuota extraordinaria. Lo que aumenta un poco la parte de cartera y es que tenemos seis unidades que están representando el mayor valor de cartera y son las que posiblemente no van a alcanzar a pagar esa cuota extraordinaria de aquí a lo que

terminemos el proyecto. Estas cuotas como lo mostraban la administración están en gestión con el abogado y es importante que por ahora tengamos en cuenta que estas unidades no las van a desembolsar a menos de una situación judicial y ya el resto corresponden a la cuota extraordinaria.

El conjunto tiene actualmente su póliza de áreas comunes con vigencia de septiembre a septiembre Y en este año se vence en septiembre 2023, en los pasivos encontramos actualmente que el conjunto tiene un buen hábito de pago y vemos que los que quedaron a diciembre con respecto al año anterior son los recurrentes como aseo vigilancia contador y no alcanzaron a salir para el último día y quedaron el primero de enero sin embargo en su cartilla tienen el detalle de los proveedores y aquí se los presento entonces la única cuenta que tenemos a más de 90 días es el señor Gregorio letrado que es quién estaba haciendo el mantenimiento de los equipos de presión sin embargo por todo el siniestro que sucedió y fue reconocido por póliza está factura que corresponde a tres meses de mantenimiento no se le ha cancelado al señor ya se le ha hecho llamados para que consigue con la administración y el conjunto porque realmente se le generó una afectación al conjunto y esta es la única cuenta que tiene el conjunto a más de 90 días al señor Gregorio Letrado.

En el dictamen iba un código para que ustedes pudieran escanear y verificar el pago de retención en la fuente de IVA e ICA que se hace de manera mensual y mensual respectivamente. Nosotros causamos 613 millones, al mes de marzo el conjunto debió haber recaudado 525 millones sin embargo solo ha recaudado 416 es decir que tenemos un remanente de 109 millones de pesos a la fecha es un recaudo adecuado porque llevamos el 68% y el avance de obra apenas va en el 20% pero les damos muchísimas gracias a las personas que nos han pagado su cuota de administración y a las personas que están al día en cartera porque gracias a todos ellos es que podemos realizar las obras y a los demás los invitamos a hacer un acuerdo de administración y hacer un esfuerzo porque como las personas que han pagado y están al día lo hicieron todos deben contribuir a la valorización de su patrimonio. Como podemos ver la línea verde es el proyecto del recaudo y la línea azul es el recaudo real podemos ver que octubre noviembre estuvo muy por debajo del proyectado y diciembre un poco por encima proyectado sin embargo enero febrero y marzo está por debajo de lo proyectado es importante hacer la aclaración de hacer la contribución de la cuota extraordinaria.

Ya aquí podemos ver la relación de ingresos y el presupuesto por lo general estos meses que hay una evaluación por debajo es porque no se realizó la adecuada gestión administrativa y no se causaban oportunamente pero ya tenemos una estabilidad y ya están estimados en el informe del contador, ya para finalizar este es el informe de gastos de la asamblea que ya también está detallado en el informe del contador línea verde presupuesto y línea azul ejecutado. Entonces a la fecha en conclusión los estados financieros que le presenta la administración reflejan razonablemente las cifras y están adecuadamente con la información contable de la copropiedad.



9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2022

Presidente: Se va a hacer una presentación muy resumida y ya el 15 de marzo fue el plazo para que las personas que tuvieran algún tipo de duda se presentaron ante la administración para hablar con la contadora.

Contadora: Buenos días a todos básicamente voy a hacer un resumen porque todos tuvimos la oportunidad de hacer el análisis y hacer una campaña en la cual se aclararon unas inquietudes y solamente fueron tres o cuatro personas. Conjunto Residencial Tabaku de las Américas, Estados financieros se certificaron bajo la ley 675 2001 la ley 222 de 1995 ley 603 del 2000 y decreto 3022 del 2023, los estados financieros están firmados por el representante legal y la suscrita.

En cuanto a los activos encontramos efectivo equivalente afectivo para el año 2022 cerramos con 412 millones y para el año 2021 cerramos con 105 millones. es decir tuvimos una variación de 306 millones, las cuentas por cobrar para el año 2022 cerraron con 481 millones para el año 2021 cerramos con 112 millones es decir que una variación de 369 millones aquí cabe aclarar que las cuentas por cobrar dentro de esa cuenta está la extraordinaria y por eso tuvimos ese incremento alto.

La cartera ordinaria la cerramos con 159 millones, la fachada la cerramos con 367 millones en verdad la comparación entre el 2001 y 2002 sin tener en cuenta las fachadas fue de 9 millones, en los diferidos manejamos nuestro diferido que es la póliza en el año 2022 cerramos con 31 millones y en el año 2021 cerramos con 25 millones es decir una variación de 5 millones. Para el total de activos, es decir para el año de 2022 con un total de activos para el conjunto cerramos con 925 millones y para el año 2021 244.0000 es decir la variación en los años por un valor de 681 millones. Eso en la parte de los activos ahora en los pasivos, cerramos con una cuenta nueva que se llama pago pendiente proveedor como lo decía nuestra revisora fiscal hicieron unos pagos en los últimos días de diciembre y quedaron en los últimos días de enero y encontramos 27 millones y en el año 2021 no ocurrió esto.

Las cuentas por pagar quedaron como las obligaciones del conjunto para el año 2022 cerraron en 66 millones en el año 2021 5 millones. Cabe aclarar que esa relación por pagar está relacionada la cartilla y tiene toda su nota revocatoria para una variación de 61 millones.

En los diferidos 8 millones para el año 2022 y para el año 2021 y 11 millones los diferidos hacen referencia a los anticipos de administración y de parqueadero para una variación de menos 2 millones el total de pasivos cerramos para el año 2022 en 715,000 y para el año 2021 cerramos en 18 millones Es decir una variación de 696 millones).

En cuanto al patrimonio la Reserva la cerramos en el año 2022 83 millones y en el año 2021 73 millones es decir una variación de alrededor de 10 millones de pesos el resultado del ejercicio para el año 2022 Tuvimos una pérdida de 25 millones y en el año 2021 42 millones con una variación de menos -67 millones. El resultado de los ejercicios anteriores tuvimos un total para el año 2022 151 millones y para el año 2021 de 109 millones con una variación de 42 millones. El total del patrimonio lo cerramos en 209 millones en el año 2021 y en el año 225 millones con una variación de 15 millones esto es en cuanto al balance. Ahora bien, para los ingresos el total para el año 2022 es con todos los conceptos del conjunto

sumamos 874 millones y en el año 2021 720 millones para una variación de 82 millones. Ahora bien, para los gastos encontramos los honorarios para el año 2022, 60 millones y en el año 2021 51 millones con una variación de 9 millones, En impuestos encontramos que en el año 2022 no asumimos ningún valor en este gasto y en el año 2021 se asumió un gasto de \$ 226.000 es decir esta misma variación, en los seguros para el año 2022 y 36 millones y para el año 2021 43 millones con una variación de menos 7 millones.

En los servicios están cerrados 558 millones y en el año 2021 478 millones con una variación de 80 millones. Mantenimiento y reparaciones cerramos en el año 2022 con 198 millones y para el año 2021 142 millones es decir una variación de 56 millones. Adecuaciones e instalaciones 2 millones para el año 2022 y para el año 2021 8 millones Tuvimos una variación de menos 5 millones. En los diversos 30 millones y en el 2021 13 millón con una variación de 16 millones. Los financieros 5 millones para el año 2022 y para el año 2021 4 millones con una variación de 113,000. Los gastos extraordinarios 2 millones y 6 millones es decir una variación de menos 4 millones.

El total de los gastos para el año 2021 899 millones y en el 2022 742 millones es decir una variación de 150 millones. Muchas gracias mi nombre es Nancy Janet Beltrán eso es todo gracias por su atención.

Lina Orjuela local 34: Tengo varias preguntas y es que realmente vi las notas y en cuanto a esas me quedaron unas dudas son cuatro preguntas, en la cuenta de pasivos que están cuentas por pagar, Qué pasa de 5 millones a 66 millones me llama la atención porque figura las cuentas más altas que son de el de la DIAN y servicios profesionales integrales que es un valor de 8 millones.

Contadora: Básicamente como lo dices allí en las cuentas por pagar pasó en estas para el año 2022 cerramos el 96 millones y lo que tú dices la Dian nosotros el IVA lo incrementamos porque tuvimos el ingreso de las facturas de ETB además tuvimos también la de aseo y la de Enel Codensa que era la factura de diciembre que entró en enero entonces por eso quedó por pagar.

Lina Orjuela local 34: En ingresos hay unos aprovechamientos de 14 millones.

Contaduría: Esas fueron las pólizas de las reclamaciones que estábamos hablando con anterioridad al principio del ejercicio donde la póliza hizo una reclamación y nos dieron el monto en la nota lo discrimina.

Lina Orjuela local 34: Y en cuanto a unos gastos de 9 millones quisiera saber de qué son.

Contadora: Cómo lo dice ahí son gastos de asamblea y Recuerden que ustedes tuvieron dos asambleas el año pasado.

Administración: El año pasado las cuentas por asamblea ascendieron casi a los 13 millones porque la primera ordinaria con carpa y demás tuvo un incremento en el costo que fueron alrededor de 9 millones de pesos y luego los cuatro que nos valió la extraordinaria.

Giovanni Rubio torre 3 -410: Aunque yo estuve hablando con Nancy el día que se hizo la invitación quiero hacer unas observaciones que me parecen pertinentes teniendo en cuenta lo que puede evidenciar durante la conversación que tuve con ella una de las cosas que estoy de acuerdo con Lina es que estaba preguntando por los 14 millones de aprovechamiento indicamos que ese era el ingreso

de lo que generaba u otorgaba cuando se contrata la empresa de aseo o seguridad y mi pregunta va es que sí tenemos esos 14 millones eso por qué no lo llevan al gasto que se está teniendo para el tema de fachadas y así reducimos un poco la deuda, hay un déficit de 109 millones. las cámaras no están grabando al 100% y no todas las cámaras lo están haciendo entonces sí hablaron de una inversión en cámaras tenemos el problema de que no todas están grabando y si alguien llega a presentar un problema hay que verificar si la cámara graba o no, algo que me generó mucha duda es que el comité de convivencia está haciendo actividades a las cuales no ha sido llamado y me genera más duda que el mismo comité de convivencia esté guardando la plata con que se recogen en esas actividades y cuándo pedimos la devolución del dinero hay que esperar alrededor de 8 días. Tengo entendido como formó parte del comité técnico que se había realizado una fiesta para recoger ingresos y aportar al tema de las fachadas, quisiera saber cuánto dinero se recogió en esta reunión y dónde está este.

Administración: Con el tema de cámaras había algunas por el tema de la ejecución de la obra y en la zona del parque y la zona 3 como sean descolgado si han logrado dañar o desconectar algunos cables y lo que dice el Señor Rubio es cierto tiene toda la razón de las 90 que yo mencioné más o menos hay siete que han presentado fallas pero más que todo es por afectaciones de la obra y por la lluvia que ha habido. En cuanto al tema del dinero que estaba en manos de convivencia de 814,000 ahí está estipulado qué fue lo que sucedió hay una situación de pronto Tengo una parte de culpabilidad al respecto de porque esos dineros no lo consignaron en la cuenta pero explico por qué lo primero es que cuando yo llegue al conjunto en mayo el comité de convivencia tenía una actividad programado en el mes de mayo y el consejo había aprobado que les daba un recurso para trabajar entonces salía el dinero de la cuenta del conjunto y las ganancias volvían. Como sucedió con la señora Marta que se enfermó hoy tuvo que retirarse entonces el consejo no tuvo forma de obtener ese dinero y a mí la representación legal me llegó hasta junio entonces los del comité de convivencia prestaron dinero para hacer la actividad de la lechona y tuvieron una ganancia de \$312,000. Uno de los integrantes del consejo como dicen el informe dono de sus recursos propios \$400,000 y que van 712,000 y el último recurso es de lo que se hizo de la venta de garaje. Y eso da los 840,000. Ahí sí tengo culpa porque la señora María Isabel me daba el dinero. Pero ellos tenían ese proyecto para dejar un artículo al conjunto lo que ellos tenían planeado era dejar una carpa para el BBQ. Y yo le dije a la señora Mara Isabel que lo tuviera porque era un objetivo de ellos y la mayoría es donación de ustedes. Soy consciente como la revisora fiscal es dinero del conjunto debe ser de que debe estar en la cuenta me aclararon también que en una asamblea anterior prohibido esos manejos así yo era nuevo.

Ese dinero ya se consignó y fue hasta los 8 días porque yo tuve licencia cuatro días, pero ya se encuentra efectivamente en la cuenta del conjunto y contablemente por solicitud de revisoría fiscal la contadora ya creó una cuenta que se llama trabajo de aprovechamientos comité de convivencia y consejo. Y el tema del 7 de diciembre Allí se consignaron 812,000 y se sacaron 3 millón que pueden validar en el extracto para comprar lechona y tragó y los gastos de funcionamiento que había y cuando ya se consignaron 4 millones Lo cual da esa utilidad de 840,000 que siento que se debe llevar a esa cuenta para que el nuevo consejo lleve ese control de esa utilidad que dio ese evento el 7 de diciembre. Nos queda pendiente una rifa que hicimos el 7 de diciembre.

Contadora: También quiero contar que en cuanto a la actividad del 7 de diciembre lo que se hizo fue para dejar seguimiento contablemente generamos la salida del dinero y que era el gasto y luego cuando se nos devolvió el dinero con las ventas y demás hicimos una reclasificación dentro de esa misma cuenta con una cuenta de naturaleza contraria es decir que si algún contador va y mira va a tener un gasto con naturaleza de crédito para dejarlo ahí reflejado cuánto fue lo que realmente nos gastamos.

Ana Cerón Torre 6 - 522: Tengo una duda que me genera el indicador que dices de pérdidas en el 2022 de 25 millones la duda es que yo pertenecía al consejo en el año 2021 y cuando nosotros entregamos la cartera no teníamos esas pérdidas.

Contadora: Yo llegué en el mes de mayo e hicimos un análisis y efectivamente dentro del presupuesto ya se habían gastado unos rubros en la cartilla de igual manera lo relaciono por ejemplo en mantenimiento de zonas comunes llevábamos un 79% y solamente a los tres meses ya venía sobre ejecutado ese gasto y también teníamos el gasto de la parte de mantenimiento ascensores que está por 2 millones de pesos y equivale a un 58% en 3 meses y teníamos que hacer ese análisis de una u otra forma cuando ya terminamos esos valores teníamos que seguir llevando todo el proceso de mantenimiento porque así tuviéramos el 58% deberíamos seguir mes a mes haciendo el mantenimiento eso fue lo que nos generó el sobre costo de ejecución.

Administración: Para complementar Aunque la consultoría ya estaba aprobada en el ahorro de los 20 millones anteriores yo no saqué ese dinero sino que sume esos 7 millones al gasto del 2022 para dejar el ahorro sin tocar y cómo se pudo evidenciar en lo que les hablé de los ascensores una parte de las bombas y todo esas reparaciones que había que hacer fue ese sobre ejecución donde gastamos más de la que ingresa al igual cuando recibí el conjunto ustedes tenían la aprobación de que la cuota aumentaba el IPC que es el 5.6% y no habían dejado presupuestado Los gastos que se iban a utilizar nosotros tuvimos que separarlo.

Presidente: Adicionalmente debía ser más alta esa pérdida, pero como la aseguradora nos dio también porque efectivamente sí había unas reclamaciones que se hicieron efectivas esa pérdida se disminuyó porque si no sería más grave.

Ana Cerón Torre 6 - 522: De igual forma con esa explicación No me queda claro porque nosotros entregamos la cartera sin pérdidas ni gastos ni sobre gastos lo que me queda duda es que en un mes se sobre ejecuto

Contaduría: Recuerda que hace un año para esta fecha estás trabajando lo del año pasado es decir antepasado lo que haya vigencia de dinero febrero y marzo lo hubieses podido ver hasta ahora porque el año pasado no analizaron estados financieros del año 2022 sino 2021 entonces en esa época debes ver al cierre de diciembre, pero qué pasó en el tiempo que faltaba, hay unas facturas que la señora revisora la fiscal tuvo que hacer auditoría porque había compra de cables superiores a 7 millones. Entre otros.

Julio Robayo 5 -917: Bueno sobre una ejecución de más de 15 millones de pesos que tuvimos que afrontar y están específicamente en el cable de telecomunicación de cabinas de ascensor con la recepción. Habían unas desconexiones de cable y si la compañía de ascensores necesitaba la señal

nos ocupó nuestra señal y la desconectó eso se había solucionado simplemente instalando otro cable como ya lo hicimos nuestra comunicación entre ascensores y la recepción está con cables propios Entonces ya no tendremos ese problema de comunicación ese cable lo cambiaron de la misma calidad que tenía pero no lo conectaron entonces no los dejaron certificados todos los ascensores eso costó alrededor de 7 millones de pesos el consejo no lo autorizó porque ni siquiera se enteró lo hizo la administradora saliente e igualmente hizo un cambio de cubiertas en la plazoleta 1 y tampoco lo hizo con autorización de consejo que costó alrededor de 6 millones de pesos y unas aguas negras y otro trabajo que tampoco se autorizó por parte del Consejo ese sumo alrededor de 15 millones de ejecución sin autorización de consejo de esta forma los otros 10 millones de sobre ejecución están entre los 3 millones que tuvimos que pagar por el cuarto de bombas de los 24 que nos cubrió la póliza también el trabajo que nos apoyó la empresa de vigilancia en lo que es medios tecnológicos y seguridad fueron 34 millones y allí nos tocó pagar otros 3 millones de pesos porque tuvimos que poner monitores industriales.

Ángela González Torre 2 - 206: Igual que preguntó el señor Rubio y la señora Ana, pero adicionó que entonces esos 10 millones quién los aprobó porque la plata no la puede sacar el administrador, Ya que en la cartera no está especificado de esa forma y no se puede perder.

Administración: En cuanto a esto sí les puedo dar la certeza de que la revisoría fiscal dio su aval el dinero no se perdió se pagaron unos costos sobre ejecutados, que es muy diferente y quién lo aprobó la asamblea o el consejo que estaba antes pero igual la revisoría fiscal revisó en la cuenta y se hizo el trámite en el banco y efectivamente lo que le da la potestad al administrador es el token porque de igual forma uno como representante legal tiene la facultad de ese manejo de dineros entonces efectivamente la señora pagó esos proveedores que fueron las Tejas el arreglo de cubiertas en la plazoleta de comidas el cable y el mantenimiento de las cajas negras algo que yo contraté en 2,200,000 ella sobre ejecutó en 4,600,000.

Presidente: Nosotros iniciamos labores a finales de marzo para nosotros no es un secreto que la señora Marta se enfermó y se incapacita, pero le quitó el aval a Don Julio para que él pudiera autorizar los pagos entonces cuando nosotros nos dimos cuenta para tratar de bloquear las cuentas nos dijeron que ella era la representante legal entonces tuvimos que correr con el nuevo administrador radicar en la alcaldía y rogar a todo el mundo para que nos ayude con esa representación. En ese transcurso que fue duro para nosotros fue cuando ella gastó e hizo todos esos trabajos y no le informó al consejo y por eso fue cuando llega la revisora fiscal a revisar que ve lo sucedido. No es que el dinero se haya perdido, sino que se gastó más de lo que se debía.

Torre 2 - 1207: Quiero hacer una sugerencia y es cuando se realice la presentación de las cifras como ya tenemos toda la información lo ideal es que aquí Más bien nos explicarán esas diferencias como las notas que tienen los estados y no las cifras como tal para que pudiéramos hacer el debate y la segunda sugerencia es que pudiéramos manejar para la cuota extraordinaria una cuenta de fiducia porque lo que nos decían Es que trasladan de una cuenta a otra y no sé si estén exentas de $4 * 1000$ pero es importante porque eso sería un pago adicional que podríamos ahorrarnos. Y el último tema me genera un poco de preocupación en los estados financieros que aparecen los dos apartamentos míos con cuota extraordinaria en deuda, porque mi deuda es mayor en ambos apartamentos y ellos lo entregan mensualmente si está el valor real sí me gustaría saber si esa relación está siendo al día.

Contaduría: La idea de la asamblea es que sea lo más pronto posible y sí traigo las revelaciones puede que me demore mucho tiempo por eso se trata de plasmarlas lo más claro en la cartilla y adicional se les da la opción para aclarar las dudas. En la parte de la fiducia no se puede porque como ya estamos haciendo las cancelaciones Ya se está moviendo ese dinero para la hora entonces no va al lugar abrir una fiducia y yo envié nuevamente en un correo cuando me di cuenta una fe de erratas corrigiendo el valor de la cartera.

Nelly Romero local 2: En los locales en el 2021 fueron 111 millones y en el 2022 pasaron a 195 millones y dice que es la revelación 14 en los ingresos operacionales porque quedó un saldo ahí si los integraron a los ingresos totales de la copropiedad, la segunda pregunta es con respecto a todo lo que pasó con la señora Marta Ella se abre ejecutó o doble o gastos tanto en los locales como en la plazoleta y los demás insumos que ya nombraron anteriormente Entonces todos estos gastos encontré que decía que se habían hecho Las investigaciones del caso pero que hicieron la reclamación y que la aseguradora había dicho que esos gastos tenía los soportes por eso ellos no responden por nada, cuando yo revise estos documentos en su momento ni siquiera la factura eran legibles, hubo muchas irregularidades con respecto a esas labores.

Contaduría: La diferencia es la que usted me está diciendo o a qué se refiere con los montos ustedes todos los años cambian de cuota ordinaria entonces por eso aumenta en el año 2021 tuvimos ingresos de los locales de 111 millones y en el año 2022 tuvimos 196 millones.

Una vez terminadas las intervenciones se formula la siguiente pregunta

: ¿La asamblea aprueba los estados financieros presentados a diciembre 31/2022?

	Contestaciones	
	Porcentaje	Coficiente
Si	87,63%	72,4092
No	12,37%	10,2261
Totales	100%	82,6353

1. SI
2. NO

RESULTADOS: quedan aprobados los estados financieros con corte 31 de diciembre del 2022 con el 87.63%.

10. PRESENTACIÓN PROPUESTA COBRO MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN

Administración: Esta fue una de las tareas que el año pasado en la asamblea ordinaria le dejaron a la administración la cual era de buscar un profesional en derecho que revisara y/o que ratificara lo que en

su momento en el 2021 presentó el revisor fiscal que estaba de turno, donde hizo el análisis de gastos y sacó un módulo.

Voy a hacer una corte explicación de algunos términos para tener más claridad del tema El coeficiente de una propiedad horizontal dice que establece la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de edificio conjunto regido por el régimen de propiedad horizontal es decir el coeficiente con el que cada uno de los apartamentos y locales participa en la zona común.

Ahora un módulo de contribución es el índice que establece la participación porcentual de propietarios de bienes de dominio particular en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso goce corresponde a una parte o sector determinando el edificio o conjunto comercial o mixto, aquí es el índice porcentual que x propietario debe contribuir a un objetivo en común

Aquí es lo que siempre se hablaba y donde se deriva la diferencia que hay entre residentes y locatarios ha venido a lo largo de la historia del conjunto. debemos tener en cuenta entonces la diferencia entre el coeficiente de participación de cada uno con respecto a las zonas comunes y el módulo que es la relación que tiene una población dentro de la misma copropiedad dentro de los gastos causados.

Aquí traigo a consideración el módulo que realizó el señor revisor fiscal en su momento este módulo donde decía que los locales deben de ese presupuesto del 2021 deben participar en 9,285,035 y los porcentuales digamos en vigilancia el 25% que lo deben pagar ellos en aseo el dice que deben pagar por el módulo el 9% de la factura mensual de aseo en servicios públicos deben participar en el 9% de la factura de servicios públicos y en cajas negras tiene un porcentual más alto porque como hablaba la señora Dora este mantenimiento se debe hacerlo más seguidos por el tema de los restaurantes y demás y el mantenimiento de zonas comunes el 9% de todos esos temas que hablamos en la contabilidad ellos deben pagar el 9% que son 351,000 mensuales y gastos varios que son asamblea y papelería que son \$500,000 y en honorarios la parte de la revisoría fiscal en un porcentaje de 9%.

Por otro lado lo que hizo el abogado francisco Blanco en la asamblea pasada fue similar la diferencia es que el discriminó algunos rubros y la diferencia con el valor actualmente es el incremento del valor de los gastos respecto a los años anteriores.

A la conclusión que se llegó con el consejo fue que ese modulo ya lo aplicaron esto a razón que algunos locatarios nos dijeron que porque les íbamos a subir más, pero esto fue la confusión que había cuando contratamos al abogado y no se supo al respecto y cuando los escuchamos ellos decían que les había aumentado el 38% pero en realidad no es así puedo colocar dos ejemplos de los locatarios el incremento entre el año 2020 los locatarios estaban cobrando de acuerdo al coeficiente de los años 2020 2019 2018 y hacia atrás se les estaba liquidando el presupuesto con respecto a los gastos totales del conjunto.

Como les decía en la segunda diapositiva del módulo una población es diferente debe contribuir por unos gastos que se generan por estar en el disfrute de esto que fue la tarea que hizo el revisor fiscal que fue el 36% en el cual el local que pagaba 119,000 en el 2020 pasó a 260,000 en el 2021 allí les aplicaron el módulo de contribución, todo este debate que se tuvo el año pasado y el trabajo que realizó

el abogado certificó que la tarea que hizo el revisor fiscal en su momento sí fue una tarea bien realizada y que lo llevó a la asamblea.

Era plasmar esa decisión de que ya se estaba haciendo el cobro entonces lo que les digo hoy es que la incertidumbre que tenían los locales que les íbamos aumentar un porcentaje adicional al que ya se les cobro anteriormente no es así ya no se va a hacer porque en el 2021 ya aplicaron el módulo.

Solo se aumenta lo que apruebe la asamblea en el punto del presupuesto porque leyendo el acta el señor decía algo sobre un déficit fiscal pero no era para el conjunto lo que pasaba era que los locales no aportaban una parte que estaban cubriendo los copropietarios durante 15 años ese es el ejercicio o todo lo que se concluyó con respecto a lo sucedido el año pasado,

El módulo ya se estudió se aprobó y se aplicó desde el 2021 y se está aplicando hasta el día de hoy entonces los locales no deben tener ningún incremento adicional al de cada año que apruebe la asamblea para todos los copropietarios.

Lo que vamos a proceder a continuación por parte de los locales si es ratificada esta decisión porque en el 2021 si había quórum calificado y para la aplicación del cobro del mismo si hubo una votación valida porque no se estaba haciendo un cobro que superaba 4 veces una cuota de administración ni una reforma al reglamento de propiedad horizontal ni tampoco ninguna adición al mismo para tener quórum calificado lo cual solo necesita la decisión por mayoría y por eso se aplicó

Las preguntas puntuales que se van a plantear hoy son ratificar la decisión y aplicación de ese módulo que ya está dentro del presupuesto para que no suceda más percances con este tema y por último esa decisión si necesita mayoría calificada que es que la asamblea apruebe la adición de ese módulo al reglamento de propiedad horizontal para que ya en un futuro no vaya a venir otro revisor fiscal ni otro consejo otro administrador que quiera cambiar este cobro.

Presidente: En base a lo que ustedes aprobaron el año pasado se hizo la aplicación de los cobros a módulo de contribución y con la ratificación de hoy no se debería volver a hacer un cálculo de módulos de contribución siempre se va a continuar con respecto a lo que aprueben para cuota de administración de forma general ya no necesitamos tener disputas por el tema de módulos de contribución.

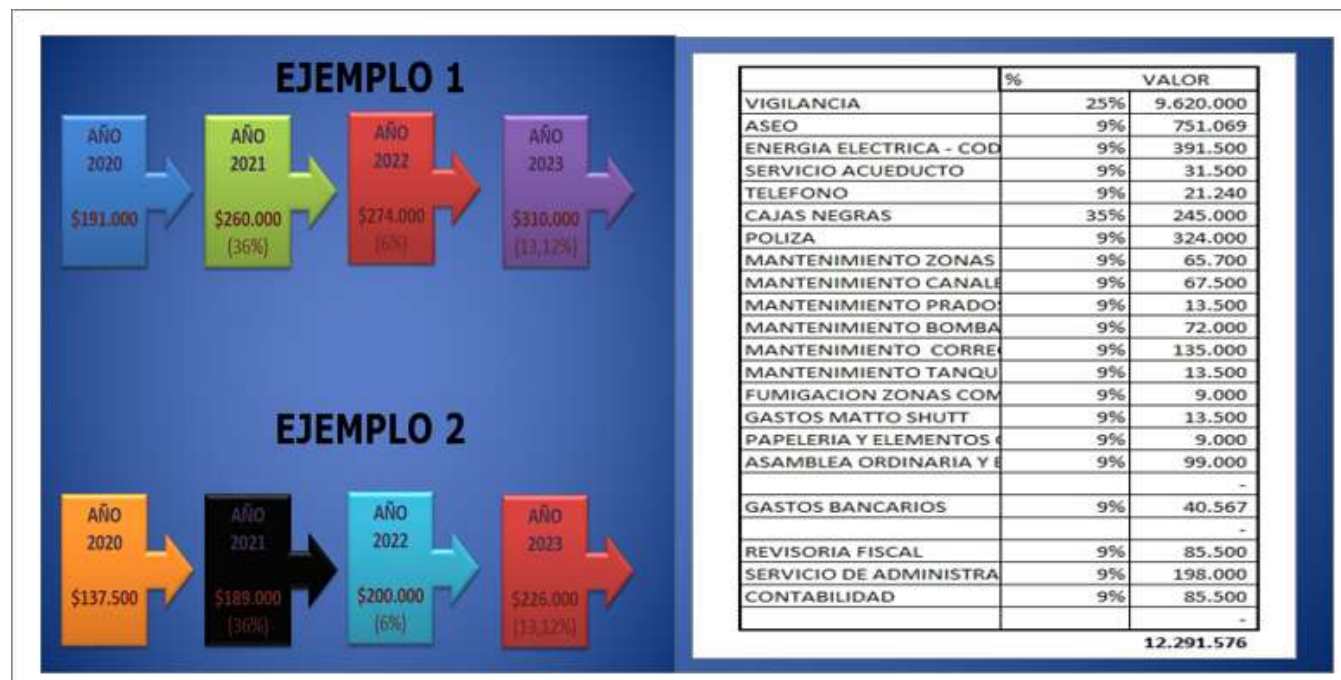
Jaime Valencia local 32: Respecto al cobro me parece muy Injusto porque comparando con otros conjuntos allá los locales pagan menos administración y el celador tiene diferente el recorrido yo espero que nosotros nos coloquen un celador de recorrido y nos quiten el celador de turno completo para que nos baje la administración porque así cada día está aumentando mucho la administración.

Presidente: Esos conjuntos que usted menciona son estrato 2 y los servicios públicos son un poco más económicos y en la utilización del espacio público es bastante controversial.

Nelly Romero local 2: El motivo es manifestarles que durante todo este proceso se han cometido bastantes equivocaciones y errores que fueron evidenciadas en la revisoría fiscal del año pasado donde se pudo ver que los cálculos estaban mal realizados, el abogado que se contrató trajo otros promedios y no hay equidad ni una normatividad que nos permita tener Claridad sobre esos costos cada persona

que viene acá trae valores y trata de corroborar con el fin de que nosotros aprobamos eso y no estamos de acuerdo con esos cobros porque son irregulares e ilegales.

Torre 4 - 212: Yo veo que sí se hizo ese estudio, fue un estudio serio hace dos años de cierta forma hay que ser ecuanímes en esto y con el debido respeto de los señores locatarios el conjunto les ha favorecido cuando se presentan ciertas problemáticas sé que el estudio dice de cierta forma que es un incremento legal siento que sí debemos aprobarlo porque debemos tener esos ingresos.



Se procede a formular la siguiente pregunta

¿La asamblea ratifica la aplicación del cobro de la tabla de los módulos de contribución vigentes según la ley 675 que fueron aprobadas en la asamblea del 2021?

1. SI
2. NO

Contestaciones		
	Porcentaje	Coeficiente
Si	89,96%	75,8194
No	10,04%	8,4617
Totales	100%	84,2811

RESULTADOS: De esta forma queda aprobada y ratificada la aplicación de los módulos de contribución según la aprobación de la asamblea del 2021 con un porcentaje del 89.96%. De los asistentes, equivalente al 75,8194% del coeficiente.

Presidente: Debido a que tenemos un 84% de quórum necesitamos lo siguiente: El año pasado se contrató un abogado para que revisara si estaban bien o mal los cobros de módulo de contribución, con él terminamos el trabajo, hasta cuando él radique en la notaría lo que es la inclusión de este cobro para que a los locales no se les vuelva a subir los cobros de módulos de contribución de esta forma tenemos que hacer la reforma del reglamento.

Se formula la siguiente pregunta

¿La asamblea aprueba la adición de la tabla de los módulos de contribución al reglamento de propiedad horizontal del conjunto Residencial Tabaku de las Américas (PARA LOS LOCALES)?

1. SI
2. NO

Contestaciones		
	Porcentaje	Coeficiente
Si	90,41%	73,8280
No	9,59%	7,8303
Totales	100%	81,6583

RESULTADOS: de esta forma queda aprobada la adición de la tabla de módulos de contribución al reglamento de propiedad horizontal. Con un porcentaje de 90.41% de los asistentes equivale al 73,8280%

Administración: hago una aclaración estas dos aprobaciones no están generando un costo adicional estamos ratificando que la tarea del cobro que ya se les hizo está bien liquidada. Y como si está bien radicada se debe adicionar al reglamento de propiedad horizontal para que ya se termine la controversia entre locatarios y residentes respecto a este tema.

Jaime valencia local 32: Quisiera que nos preguntaran a los locales a los 35 que existen solamente si estamos de acuerdo o no.

Presidente: No cambiaría en nada porque ustedes hacen parte del conjunto residencial y no son independientes.

Revisoría Fiscal: Quiero dar claridad sobre la normatividad de propiedad horizontal y la Ley 675, cuando ustedes compran en una propiedad horizontal se someten a su régimen normativo, al igual que en un centro comercial, cuando compro en un conjunto de carácter mixto, estoy sometido a las decisiones de la asamblea en plena, si es equitativo o no, debemos saber que la ley dice que se cobraría mediante módulos de contribución. Y ustedes ya hicieron una tarea que fue la que aprobaron en el 2021, aquí lo que se está haciendo es ratificando que esos módulos de contribución están liquidados de acuerdo a como lo presentaron hace dos años.

Jaime valencia local 32: es injusto porque son 336 apartamentos contra 35 locales.

Presidente: Durante 15 años los residentes subsidiaron los módulos de contribución de los locales y eso no se les está cobrando. Entonces no entiendo cuál es el disgusto si se está cobrando algo justo.

11.PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023

Administración: Personalmente a mí como administración no me gusta que el contador presente el presupuesto, a mí me gusta presentarlo yo mismo, porque lo que les voy a decir, en que voy lo que voy hacer y a ejecutar durante el año. Lo que está proyectado es el aumento del salario mínimo del 16%, qué es lo que está incrementado en la cuota de administración.

En la hoja 2 encontramos los valores de cada uno de la cuota de administración. Los del primer piso que son quienes pagan 87,000 pagarían a \$101,000, los de 97,000 pasarían a 113,000, los de 118,000 a 137,000, los que pagan 128,000 a 148,000 y los apartamentos grandes que pagan 144,000 pagarían 167,000. En cuanto a los locales pequeños que están pagando \$200,000 pasarían a 232,000, los locales de 274,000 pasaría 318,000, los de 299,000 pasaría a 347,000. Los dos locales del Coratiendas pasarían de 523,000 a 607 000, los de 547,000 a 635,000, eso en cuotas de administración.

El incremento de la cuota de administración estaría entre \$15,000 a 23,000 el aumento que se tiene y en los locales está de 32,000 a 87,000 de acuerdo con la cantidad del coeficiente, eso fue lo que se informó en el punto anterior

. En cuanto al valor de los parqueaderos tenemos el parqueadero de 12,500 y 13,800 que son los parqueaderos privados descubiertos que pasarían a 14,500 y a 16,000 respectivamente y los de 20.500 son los subterráneos que pagan un poco más por el tema de que están bajo techo y pasa a un valor de 21,000 a 24,000. En cuanto al tema de parqueaderos comunales la moto que estaba en 49,600 pasaría

a 57,000, el parqueadero comunal que está en 92,000 pasaría a 107,000 ese es el proyecto del incremento que se quiere que la asamblea apruebe. Eso es lo que les expuse anteriormente, lo que mensualmente se piensa facturar 65,652,000 en cuotas de administración, en parqueaderos son 3,749,000 que son los privados, en los parqueaderos de motos 1,400,000 y en multas 300,000 esperando por parte del comité de convivencia que sea muy efectivo y que mínimo imparta 2 multas por mes. El descuento de pronto pago es por el 5% que está aprobado por ustedes a no ser que ahora quieran bajarlo o subirlo ese porcentaje, es un descuento de alrededor de un millón de pesos por mes se tiene proyectado. El alquiler del salón comunal se tiene proyectado de una renta mensual y el bbq 80,000 de un ingreso, al igual que el gimnasio este valor, es el de este año, que también tiene el incremento del IPC y ese es el valor IVA incluido porque ese es un ingreso que se recibe. Para ETB tenemos la proyección de lo que vale el contrato anualmente, ya discriminado, es un porcentaje de 270,000 mensuales.

El parqueadero de visitantes tenemos una proyección de recoger 3.100,000 mensuales que por el tema de la obra para este mes de marzo bajo ese recurso, porque no se puede utilizar este espacio. En cuanto al parqueadero de carros comunal también se quiere generar un buen aprovechamiento y los taps. Por último, los aprovechamientos, estos aprovechamientos son lo que nos dan los proveedores y se puede recaudar con las pólizas, Entonces es una proyección de recoger 24 millones en temas anexos, al objeto social del conjunto que nos den los proveedores. Esta proyección de ingresos se plantea que sean \$ 85.857,000 pesos mensualmente.

Ya que al final podemos ver los puntos de la revisoría fiscal, la asesoría jurídica, la contadora, el sistema de gestión y demás gastos que se van discriminando y como les decía la idea es embellecer y mejorar el conjunto, en cada uno de los gastos o necesidades que se vayan presentando. Para los mismos \$85.857,000 porque los presupuestos en propiedad horizontal deben darse en su totalidad. Esta fue la explicación del presupuesto ya en las cartillas está un poco más detallado y discriminado en que se va a invertir y les dejo la palabra.

Presidencia: La propuesta es del 16%.

Fabio Enrique Carpintero Torre 4- 415: Pienso que estamos desfasados con este presupuesto y estamos confundiendo el aumento del salario mínimo con los gastos totales. Acordemos que hay una ley que los arriendos no pueden subir más del 13%. Yo invito a que la honorable asamblea no apruebe un alza superior a este rubro, porque venimos de una cuota extraordinaria bien alta y ahora el 16% cuando lo legal es el 13% de ahí no podemos aceptar otro aumento.

Alejandra Torre 2-407: Nosotros tenemos establecido por asamblea que es el IPC. Ahora bien, creo que lo que acaba de decir el señor lo rectificó que venimos de una cuota extraordinaria muy alta. Yo propongo que sea un 10%. Y tercero deberíamos establecer para que en la asamblea nos propongan más de una propuesta.

Luz Estela Galvis Torre 3-409: Yo quería comentar a todos los asambleístas, que ya que nosotros año por año nos suben al mantenimiento de parqueaderos y nunca les hacen ese mantenimiento. Ya que están subiendo ese valor por favor que también le hagan el respectivo mantenimiento.

Lina Orjuela Local 34: Felicitarlos porque siento que han hecho un buen equipo entre consejo y administración ya que siempre se veía el choque cuando uno venía a las asambleas y en este momento no, entonces los felicito y se les da las gracias casi nunca vengo, pero siempre están dispuestos a responder cuando uno los necesita y estoy de acuerdo con el señor que dice que el 16% es demasiado. Empezando porque nosotros como locales vamos a pagar más, me gustaría proponerlo y que quede para votación de que el alza sea del IPC.

Administración: Este es siempre el debate de las asambleas, nosotros hicimos el ejercicio con la contadora de ver el IPC y ver el salario mínimo. Nosotros vimos que era necesario el salario mínimo porque es el tema de la vigilancia y aquí es algo que no debemos de contemplar. Como yo les dije el conjunto debe pagar tarifa plena en la superintendencia y no sé si sepan la Ley que sacó el señor Duque, de la rebaja de las horas que a partir de julio de este año empiezan a descontar una hora. Eso hace que las vigilancias sean más costosa y a partir de Julio va a haber un alza del 3%. Dentro del presupuesto es lo que nosotros tratamos de hacer es que con ese 16% ya se cubriría todo el déficit, porque en si ustedes ven el contrato de vigilancia subió prácticamente 8 millones de pesos y es lo que suma el incremento que va teniendo cada unidad sea locales o residentes. El año pasado se pagaban 33 millones y este año se van a pagar 44 millones solo ese ítem golpea demasiado el presupuesto de la copropiedad.

De igual forma si ustedes se comprometen al pronto pago sería muy poco lo que subiría, espero que tomen conciencia de ver ese presupuesto porque como les decía también se necesita embellecer el conjunto y eso cuesta. El tema del domo de la propuesta que presenta el consejo está provisionado con estos rubros para tener una base para realizar esas obras y los mantenimientos como ascensores vamos a pagar más de 3.880,000. Entonces son temas que se deben tener en cuenta para mantener al conjunto, es necesario este aumento para poderlo mantener.

Presidente: El año pasado aprobamos el IPC por la situación financiera, el consejo y la administración duramos muchísimo tiempo revisando ese presupuesto para ver cómo lo ajustamos y trabajamos con las uñas. Por eso muchas veces se ha visto medio decaído el conjunto porque no tenemos para cubrir todo, por esa razón se proyectó el 16% y estamos cumpliendo lo que dice la tarifa de la superintendencia con la vigilancia. No nos podemos arriesgar a una sanción para ellos ni para nosotros.

Revisoría Fiscal: Esto es una democracia, pero quiero que tengan en cuenta lo que dijo la administración y es que básicamente la empresa de vigilancia y aseo que se están llevando el 49% del presupuesto de la copropiedad subió el 16% aseo y el 19% vigilancia por la reducción de la jornada laboral que ustedes saben que es normativo y a partir del mes de junio ya no es una jornada de 48 horas sino de 47 horas y así vamos a llegar a 42 horas a lo largo de los años. Básicamente la empresa de vigilancia sube el 19% y es el rubro que más se lleva el presupuesto, pero de igual forma esto es una democracia y la propuesta que trae la administración es del 16%.

Alejandra Torre 2 - 407: Nosotros agradecemos porque también valoro todo lo que hemos hecho y el esfuerzo por embellecer la comunidad estamos en camino de eso. Ya con las fachadas va a quedar

bien, si tenemos que apretarnos un poco para esperar y seguir embelleciendo, a todos los hogares nos ha tocado pasar por eso.

Administración: Tengan en cuenta algo que yo les dije en la exposición al final y que en varios aspectos es importante y es el déficit de la obra y que tenemos que sacar dinero de alguna parte.

Presidente: Podemos hacer la propuesta de hacerlo ya sea con el IPC o con el salario mínimo, pero con la salvedad de que no tenemos cómo cumplir con el presupuesto que se presenta y que tenemos un faltante de 129 millones de pesos con lo de la obra. Y qué tenemos dos propuestas.

Torre 7-1027: La propuesta sería que definiéramos el tema de presupuesto y todo lo de la obra lo manejemos en un punto aparte, para poder lanzar la votación de esto y todo lo de ahora sería diferente.

Una vez terminada las intervenciones se formula la siguiente pregunta

¿La asamblea aprueba el aumento del presupuesto para el año 2023 y retroactivo?

1. 13.12% IPC
2. 16% Salario mínimo

Contestaciones		
	Porcentaje	Coficiente
IPC 13,12%	62,50%	52,5077
16% salario mínimo	37,50%	31,5006
Totales	100%	84,0083

RESULTADOS: queda aprobado el incremento del presupuesto de ingresos para el año 2023 del porcentaje del IPC 13.12%, con un porcentaje del 62,50%. De los asistentes equivalente al 52,5077% del coeficiente

Se solicita verificar quorum para continuar con la asamblea ¿Verificación de quórum?

1. SI

RESULTADOS: Se verifica un Quórum del 85%.

12.ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Presidente: Se abren las postulaciones para el consejo de administración Y también si las personas que son miembros actualmente quieren continuar. Cuando iniciamos el consejo hace un año iniciamos 9 personas y terminamos 6. Muchas de las personas quieren volver y seguir participando, pero necesitamos, de igual forma, más participantes.

Fabio Enrique Carpintero Torre 4- 415: Agradecerles a las personas que pertenecen al consejo y al administrador, pero acordémonos que tiene que ser número impar.

- María Isabel Naranjo Torre 7 - 426
- Julio Robayo Torre 5 - 917
- Elmer Torres Torre 1 - 1003
- Giovanni Reyes Torre 5 - 1217
- Elkin Quevedo Torre 7 - 1027
- Milena Perdomo Torre 3 - 211
- Luz Mery López Torre 7 – 725

Postulados los copropietarios se procede a formular la siguiente pregunta

¿La asamblea aprueba los copropietarios postulados para el consejo de administración 2023?

1. SI
2. NO

Contestaciones		
	Porcentaje	Coeficiente
Si	91,26%	73,4791
No	8,74%	7,0404
Totales	100%	80,5195

RESULTADOS: Con un 91.26% este consejo queda nuevamente elegido.



CONJUNTO RESIDENCIAL "TABAKU DE LAS AMERICAS"
NIT: 900.113.969-1

13.ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA, COMITÉ DE PARQUEADEROS Y BRIGADA DE EMERGENCIA

Presidente: Ahora abrimos las postulaciones para el comité de convivencia.

Se postularon los siguientes copropietarios

- Sonia Sánchez Parqueadero
- Alejandra Bohórquez Torre 2 - 407
- Ingrid Muñoz Torre 2 – 506

Se procede a la formulación de la siguiente pregunta

¿La asamblea aprueba los copropietarios postulados para el Comité de convivencia 2023?

1. SI
2. NO

	Contestaciones	
	Porcentaje	Coficiente
Si	97,55%	77,8765
No	2,45%	1,9572
Totales	100%	79,8337

RESULTADOS: Con un 97.55% que ha elegido el comité de convivencia.

Presidencia: Ahora se abren las postulaciones para la brigada de emergencia.

- Ingrid Muñoz Torre 2 - 506
- Miguel Rodríguez Torre 1 – 803

Muchas gracias por la postulación el cual es de vital importancia para el conjunto ya la administración les informaran las actividades a realizar.

14.ELECCIÓN REVISOR FISCAL

Presidente: Aquí se hizo la convocatoria llegaron unas hojas de vida regulares y otras buenas la señora Mariana se postuló nuevamente no sé si están las personas que se citaron para el puesto de revisoría fiscal, el señor Gilberto Martínez no se encuentra, el Señor Miguel Hernández tampoco se encuentra, entonces. La pregunta sería si ratificamos a la señora Mariana Gómez.

¿La asamblea ratifica a Mariana Gómez como revisora fiscal para la vigencia 2023?

1. SI.
2. NO.

Contestaciones		
	Porcentaje	Coeficiente
Si	92,27%	74,7394
No	7,73%	6,2645
Totales	100%	81,0039

RESULTADOS: Con el 92,27% de la votación queda ratificada la señora Mariana Gómez como revisora fiscal.

15. PROPOSICIONES Y VARIOS

Administración: Para finalizar tenemos dos propuestas en proposiciones y varios no llegó nada más por escrito. De acuerdo con el déficit que tenemos de la obra, no les vamos a cobrar cuota extraordinaria, pero, sí tenemos dos opciones.

La primera es que en la renovación del contrato de la empresa de vigilancia el año pasado dio un apoyo para mejorar todo lo que se hizo de cámaras, este año para esta renovación nos da un valor por el año, pero la propuesta es que ellos nos dijeron que ese bono de reinversión si hacemos un contrato a dos años, nos daría el valor que casi cubre ese déficit de los 121 millones. Por tal razón queremos pedir la aprobación de ustedes. Y la otra propuesta es para cubrir ese déficit y bajar la cartera que son 159 millones de pesos, si hay que trabajar arduamente, como pudieron ver son 25 apartamentos que están colgados, la propuesta es que la asamblea se autoriza por única vez a la persona que esté en mora y cancele la totalidad de la deuda en condonar el 50% de los intereses, todo para recuperar la cartera y cubrir ese déficit. Si aprueban la primera cubriremos la mayoría del déficit y si aprueban las dos podríamos hacer muchas más obras. Son 159 millones que se estarían condonando Si todos pagarán se condonarán 20 millones de pesos que es lo que suman los intereses y estaríamos recuperando más de 120 millones con fecha máxima de pago 31 de mayo 2023. Las personas que están en abogados y se acojan se liquidan el saldo capital el valor de intereses y el valor de honorarios. Entonces si ella se

acoge son 2 millones de intereses se le condona un millón se suma al capital y se cobran los honorarios sobre eso, pero la persona debe pagar los honorarios sobre ese valor.

Fabio Enrique Carpintero Torre 4- 415: Son 2 temas bastante difíciles, porque el primero ese contrato a dos años quiere decir que la empresa está amarrada a nosotros, porque de aquí en adelante podrá confundir e incumplir y nosotros estamos con las manos atadas. Es mejor solamente firmar el año, pedir el dinero que nos están diciendo. Ya ha pasado en muchos conjuntos que por querer ganar 5 pesos entregamos la seguridad del edificio, hay que analizar muy bien esa idea. Y el segundo tema, ya es como la tercera o cuarta vez que asisto a una asamblea y siempre se ha discutido este tema y esto es patrocinar el no pago oportuno.

Ángela González Torre 2-206: Con respecto a lo que está diciendo el señor administrador, yo soy una de las que siempre he dicho que no hay que apoyar al deudor, pero en este caso lo que yo digo es que me parece viable su propuesta porque va a ser una única vez y va a ser con una fecha donde si la persona se le dio hasta tal momento y se excedió no se puede. Vamos a perder 20 millones, pero vamos a ganar más de 160 millones. Entonces tenemos que ver y ser conscientes porque se necesita recaudar el dinero.

Torre 3-409: Esto de la condonación de intereses se volvió algo que es de todos los años es lo mismo. Tenemos ejemplos y entre esos el gimnasio, al gimnasio no le condonaron 5 millones de pesos y se volvieron a atrasar es algo que genera malas costumbres.

María Elena 4-1211: La propuesta me parece muy viable, podemos ayudar al otro y ayudarnos nosotros también, porque somos una comunidad, pero nosotros también nos vamos a ayudar porque tendríamos que pagar una cuota extraordinaria y acabamos de terminar de pagar una y nos ha costado.

Presidente: La vigilancia ofreció un beneficio económico para el conjunto si firmamos el contrato por dos años y ese beneficio nos cubriría el faltante de la deuda de las fachadas y cubierta.

Se formulan las siguientes preguntas

¿La asamblea aprueba la propuesta presentada por el señor administrador de condonar el 50% de intereses al hacer el pago del 100% de la deuda de los inmuebles morosos plazo máximo 31 de mayo 2023 estos recursos serán destinados al proyecto de mantenimiento de impermeabilización de fachadas?

1. SI.
2. NO.

Contestaciones		
	Porcentaje	Coefficiente
Si	83,21%	66,6088
No	16,79%	13,4450
Totales	100%	80,0538

RESULTADOS: Queda aprobado esta condonación de intereses. Con un porcentaje del 83,21% de los asistentes equivalente al 66.6088% del coeficiente y por el NO un 16.79% equivalente al 13,44% del coeficiente

¿La asamblea aprueba que se firme el contrato de vigilancia San Martín por dos años (marzo 2025) con el beneficio de tener una inversión favorable para el conjunto con destino al proyecto de impermeabilización?

1. SI
2. NO

Contestaciones		
	Porcentaje	Coefficiente
Si	82,09%	65,6303
No	17,91%	14,3207
Totales	100%	79,9510

RESULTADOS: Queda aprobada la firma del contrato de vigilancia por 2 años con un voto del 82.09% de los asistentes equivalente al 65,6303% del coeficiente y por el NO 17,91% Equivalente al 14,3207% del coeficiente.



CONJUNTO RESIDENCIAL "TABAKU DE LAS AMERICAS"
NIT: 900.113.969-1

16. CIERRE DE LA ASAMBLEA

Presidente: Siendo las 2:11 de la tarde y depurado el orden del día se cierra la asamblea.

En constancia firman

ANA MILENA PERDOMO

TORRE 3 APTO 211

PRESIDENTE

NESTOR FERNANDO REY GUTIERREZ

ADMINISTRADOR

SECRETARIO

COMITÉ DE VERIFICACION DEL ACTA

NELLY ROMERO

LOCAL 2

LINA ORJUELA

LOCAL 34

SORAIDA AMAYA

TORRE 2 APTO 1106

SEÑOR
JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

RADICACIÓN:	2023-00209
PROCESO:	IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE:	NELLY ROMERO GÓMEZ, GIOVANNY GUERRERO PARRA, URIEL MARTÍNEZ, GENARO SÁNCHEZ y WILSON CAMARGO
DEMANDADO:	CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMÉRICAS PH
ASUNTO	contestación de la demanda

JOHN JAIRO GIL JIMENEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 79.287.596 de Bogotá y portadora de la T.P. N° 222.209 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado judicial del **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMÉRICAS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificados con Nit No.900.113.969-1, con personería jurídica sin ánimo de lucro registrada en la Alcaldía Local de **KENNEDY**, mediante resolución N° 035 del 13 de Octubre de 2006, ubicado en la Carrera 82 A # 6 - 16 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: tabakudelasamericas2016@gmail.com, número telefónico:3153856666, obrando en representación legal del **NESTOR FERNANDO REY GUTIERREZ**, mayor de edad, residente y domiciliado en esta ciudad, identificado con la Cedula de Ciudadanía **No 79.185.310**, me permito presentar la contestación de la demanda de impugnación de actos de asamblea instaurada con apoderado judicial de los señores **NELLY ROMERO GÓMEZ, GIOVANNY GUERRERO PARRA, URIEL MARTÍNEZ, GENERO SANCHES Y WILSON CAMARGO** según notificación al correo electrónico de fecha EN FEBRERO 2 DEL 2024 estado 5 de febrero de 2024 de acuerdo al auto del 29 de junio del 2023 admitida la demanda verbal con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS CONTESTO ASÍ, EN EL ORDEN NUMÉRICO DEL APODERADO RELACIONADO

EL HECHO PRIMERO:	Es cierto como consta dentro del proceso.
HECHO SEGUNDO	Se prueba dentro del proceso
EL HECHO TERCERO	Es cierto de acuerdo a las reformas de las escrituras mencionadas
HECHO CUARTO	Es cierto son las tres escrituras
HECHO QUINTO	Es cierto es copia del texto de la escritura 2646 del 2 de mayo del 2006 ultima escritura
EL HECHO SEXTO	No es cierto en reglamento de propiedad horizontal se encuentra establecidos la tabla de coeficientes definitivos en su artículo décimo

cuarto es decir el apoderado se encuentra confundido con los coeficientes de locales o módulos de contribución y pretende que la determinación atacada sea vinculante para todos.

EL HECHO SEPTIMO Es cierto dentro de la escritura se manifiesta en el texto.

EL HECHO OCTAVA. En reglamento de propiedad horizontal se encuentra establecidos la tabla de coeficientes definitivos en su artículo décimo cuarto es decir el apoderado se entre confundido se encuentra los coeficientes de locales o módulos de contribución y pretende que la determinación atacada sea vinculante para todos, sobre los módulos de contribución en el artículo 31 de la misma normatividad, previó que los conjuntos de uso mixto deben sectorizar expresamente los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas conforme a su naturaleza, destinación o localización; mientras que las expensas comunes sí estarán a cargo de los bienes privados de la respectiva área, quienes deben atenderlas de acuerdo con su categorización y las normas o estipulaciones que la rijan

HECHO NOVENO No es cierto lejano de la realidad, se pruebe dentro del proceso

HECHO DECIMO Es cierto.

HECHO DECIMO PRIMERO No es cierto lejano de la realidad, se concibió como contribuciones prescindibles de carácter obligatorio las que fuesen aprobadas por la mayoría cualificada exigida por ley. con miramiento en los coeficientes de la copropiedad que señalan la participación porcentual de cada titular del derecho de dominio de los bienes privados de la edificación sometida a ese régimen, que, a su vez, permiten definir la participación en la asamblea de todos ellos y los montos que deben honrar por concepto de expensas comunes.

HECHO DECIMO SEGUNDO Cuando exista inconformidad la impugnación de actos asamblearios de personas jurídicas debe surtir por el procedimiento previsto en el canon 382 del C.G.P., dentro de los dos meses siguientes a la celebración del acto atacado si no está sujeto a registro, pues de requerirlo, el plazo aludido correrá desde su inscripción, de manera armónica, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 prevé que la censura de las determinaciones adoptadas por el máximo órgano colegiado de las propiedades horizontales puede adelantarse por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios privados, bien porque no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, para este caso era decisión superada en razón que no impugnaron una decisión por asamblea del 2021.

HECHO DECIMO TERCERO No es cierto lejano de la realidad, es contrario a la ley, la misma normatividad establece una salvedad en aquellos eventos en que se han definido los módulos de contribución de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Destáquese que éstos corresponden a los:

“Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.” (fuera de contexto).

En virtud de ello, la previsión 31 de la misma ley 675 del 2001, consagró, para esas construcciones sometidas al régimen de propiedad horizontal que deberán prever expresamente la sectorización de esos bienes o servicios comunales que no sean reservados para el uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, bien por su naturaleza, destinación o ubicación. Es decir, si la expensa común se deriva de un espacio ubicado en el área en la que se encuentra una unidad privada, el pago de los rubros ineludibles están a cargo de su propietario, según se calcule en la reglamentación y se incluya de esta forma en el presupuesto anual, de acuerdo con su destinación específica.

HECHO DECIMO CUARTO No es cierto lejano de la realidad, es una manifestación de un concepto subjetivo en el año 2021 tenía que acogerse al procedimiento previsto en el canon 382 del C.G.P., dentro de los dos meses siguientes a la celebración del acto

HECHO DECIMO QUINTO No es cierto se presentó el acta de la asamblea del 2021 en el reglamento de la copropiedad no puede decirse que se ha transgredido la Ley 675 de 2001 y menos aún la reglamentación de esta clase de personas jurídicas.

Memórese que la Corte Constitucional ha dilucidado que,

“(...) En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes.

Dentro de los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001 en el Congreso Nacional, se encuentra la siguiente explicación sobre la utilidad de la figura de los sectores y módulos de contribución, dada por uno de los ponentes del proyecto correspondiente:

EL HECHO DECIMO SEXTO No es cierto, como quiera que en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, algunos bienes comunes pueden beneficiar más a unos propietarios o tenedores que a otros, se ha considerado necesario proponer la creación de la figura de los sectores y módulos de contribución, para garantizar que las expensas comunes relacionadas con bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general, sean sufragadas por los propietarios de bienes privados que derivan mayores beneficios de su uso, exclusivamente para los comerciales o mixtos, nunca para los residenciales.”

EL HECHO DECIMO SEPTIMO Es cierto.

EL HECHO DECIMO OCTAVA No me consta que se prueben dentro del proceso.

A LAS PRETENCIONES

AL NUMERAL PRIMERO Me opongo, el demandante presenta demanda de impugnar una la decisión adoptada por la asamblea ordinaria del 26 de marzo del

2023 de copropietarios, debe iniciar un proceso verbal de impugnación de actos de asamblea contemplado en el artículo 382 del C.G.P, contrario sensu el demandante solicita la nulidad de decisión art. 1741 del Código Civil Colombiano.

EXCEPCIONES DE FONDO

EXCEPCIONES DE CAUSA Y ACCIÓN

Se funda esta excepción en la redacción literal del código general del proceso en el Art. 382, hace una modificación al Art. 49 de la ley 675 de 2001, " Art. 382 La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, la impugnación de decisiones adoptadas por la asamblea ordinaria del 26 de marzo del 2023, so pena de encontrarse dentro de la caducidad, de los dos (2) meses siguientes a la fecha de haberse tomado la decisión y la parte demandante radicado demanda hasta el 29 de mayo del 2023 la asamblea se celebró el 26 de marzo y la publicación del 28 de abril y se radico el 29 de mayo del 2024 después de 63 días celebrado la asamblea el término para impugnar una decisión es de dos meses contados desde la fecha en que se tomó la decisión, esto es, desde la fecha en que se celebró la asamblea, para este caso no se toma en cuenta la fecha de publicación del acta, toda vez que el acta no es objeto de impugnación sino la decisión que toma la asamblea y que está consignada en el acta respectiva.

EXCEPCIONES A LAS DECISIONES DE IMPUGNACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Esta excepción se presenta en razón que las decisiones de la asamblea general se pueden impugnar cuando se vulnera la ley o el reglamento de la propiedad horizontal la impugnación de actos asamblearios de personas jurídicas debe surtir por el procedimiento previsto en el canon 382 del C.G.P., dentro de los dos meses siguientes a la celebración del acto atacado de manera armónica, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 prevé que la censura de las determinaciones adoptadas por el máximo órgano colegiado de las propiedades horizontales puede adelantarse por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios privados, bien porque no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, Así mismo, en ese orden, en lo atinente a las expensas comunes necesarias, el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, las ha definido como aquellas erogaciones "causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos." (Se subraya fuera de contexto).

En esa línea, las contribuciones prescindibles de carácter obligatorio las que fuesen aprobadas por la mayoría cualificada exigida por ley. Claro está, con miramiento en los coeficientes de la copropiedad que señalan la participación porcentual de cada titular del derecho de dominio de los bienes privados de la edificación sometida a ese régimen, que, a su vez, permiten definir la participación en la asamblea de todos ellos y los montos que deben honrar por concepto de expensas comunes.

No obstante, la misma normatividad establece una salvedad en aquellos eventos en que se han definido los módulos de contribución de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Destáquese que éstos corresponden a los:

“Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.”

En el artículo 31 de la ley 675 del 2001, consagró para esas construcciones sometidas al régimen de propiedad horizontal que deberán prever expresamente la sectorización de esos bienes o servicios comunales que no sean reservados para el uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, bien por su naturaleza, destinación o ubicación. Es decir, si la expensa común se deriva de un espacio ubicado en el área en la que se encuentra una unidad privada, el pago de los rubros ineludibles están a cargo de su propietario, según se calcule en la reglamentación y se incluya de esta forma en el presupuesto anual, de acuerdo con su destinación específica.

EXCEPCIÓN DE LA REFORMAS AL REGLAMENTO para los MODUOS DE CONTRIBUCION

Esta excepción se funda que el demandante podrá solicitar la reformar del reglamento en ese orden de ideas, si no se previó en el reglamento de la copropiedad no puede decirse que se ha transgredido la Ley 675 de 2001 y menos aún la reglamentación de esta clase de personas jurídicas.

Memórese que la Corte Constitucional ha dilucidado que,

“(…) En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes. Dentro de los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001, se encuentra la siguiente explicación sobre la utilidad de la figura de los sectores y módulos de contribución, dada por uno de los ponentes del proyecto correspondiente:

“como quiera que, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, algunos bienes comunes pueden beneficiar más a unos propietarios o tenedores que a otros, se ha considerado necesario proponer la creación de la figura de los sectores y módulos de contribución, para garantizar que las expensas comunes relacionadas con bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general, sean sufragadas por los propietarios de bienes privados que derivan mayores beneficios de su uso, exclusivamente para los comerciales o mixtos, nunca para los residenciales.”.

Argumentos que deben analizarse de manera conjunta con lo expuesto en esa misma providencia por el Máximo Tribunal Constitucional, referente a que *“(…) si algunos servicios no están destinados al uso y goce general de los copropietarios (como pueden serlo en ciertos casos los costos de publicidad o mercadeo), el reglamento debe prever la sectorización de tales servicios, como lo ordena perentoriamente el artículo 31 antes transcrito, a fin de que las correspondientes erogaciones se determinen mediante el sistema de módulos de contribución. De esta manera, tales expensas serán asumidas únicamente por quienes se benefician con ellas.”*

Se aprecia que mediante la Escritura Pública 2189 otorgada en la Notaría 28 de Bogotá D.C. se constituyó el reglamento de propiedad horizontal de la **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMÉRICAS PH**, fue reformado, a través del instrumento público 771 del 14 de febrero 2006 de la notaría 45 de Bogotá y 2646 del 2 de mayo del 2006 protocolizado en el mismo despacho notarial, con el fin de adecuarlo a la Ley 675 de 2001

Asimismo, se evidencia que el **CONJUNTO RESIDENCIAL TABAKU DE LAS AMÉRICAS** - Propiedad Horizontal cuenta con Registro resolución N° 035 del 13 de Octubre de 2006, en la Localidad de Kennedy por la cual se constituyó el clausulado que rige la citada edificación.

A tono con lo anterior, en el acta de asamblea ordinaria de propietarios No. 001-2021 de 20 de marzo de 2021, en la que fue plasmado el orden del día, se identifica que en el numeral 8 se planteó el “Presentación y aprobación del presupuesto y módulos de contribución de locales para la vigencia (1 de enero a 31 de diciembre 2021), valga anotar que en su apertura y verificación del quorum se contó con un porcentaje de deliberación del 79% de los copropietarios.

Dentro de la discusión se planteó que, según los módulos de distribución, se deben tener en cuenta a los locales para el pago de la cuota ordinaria, posición que fue respaldada por varios asambleístas siempre que no fuera en contravía de la ley, y al final, la propuesta de hacer esa contribución por todos los residentes fue respaldada por el 44.35%, a diferencia del 28.47% que se opuso y es que no se discute la falta de aplicación de los módulos de contribución en la estipulación reglamentaria de la copropiedad pues así se deprecó

De ahí que en el presupuesto anual se discrimino esa sectorización en beneficio de los locales comerciales, pues no obra cálculo alguno en el instrumento público adosado y menos aún se ha considerado en la reglamentación su destinación específica.

Por tanto, no se aprecia la vulneración aducida por los demandantes a la legislación de propiedad horizontal ni a la regulación de la persona jurídica.

La excepción presenta puede salir avante en la demanda incoada.

EXCEPCIÓN DEL DERECHO A LA PARTICIPACIÓN CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA,

Esta excepción se funda el demandante radica demanda por el inciso primero del artículo 31 de la Ley 675 de 2001.

De las normas superiores sobre las que se edifica la democracia participativa, se infiere que el derecho de participación de todas las personas no se circunscribe al ámbito electoral, sino que permea todos los ámbitos públicos, privados, sociales, familiares y comunitarios, en los cuales se han de tomar decisiones que afectan a toda la comunidad, como sucede con las decisiones adoptadas al interior de una copropiedad.

Precisamente, la Corte al examinar la constitucionalidad de unas disposiciones de la Ley 675 de 2001 (arts. 3, 25 y 37), en los cuales se definen derechos y deberes de los copropietarios con base en el criterio de coeficiente de propiedad, precisó el concepto de democracia participativa, expresando que:

De otra parte, es necesario puntualizar que la Constitución Política de 1991 no restringe el principio democrático al ámbito político, sino que lo extiende a múltiples esferas sociales. El proceso de ampliación de la democracia supera la reflexión sobre los mecanismos de participación directa y especialmente hace énfasis en la extensión de la participación de las personas interesadas en las deliberaciones de los cuerpos colectivos diferentes a los políticos. El desarrollo de la democracia se extiende de la esfera de lo político en la que el individuo es considerado como ciudadano, a la esfera social donde la persona es tomada en cuenta en su multiplicidad de roles, por ejemplo, como trabajador, estudiante, miembro de una familia, afiliado a una empresa prestadora de salud, consumidor etc. Ante la extensión de la democracia la Corte Constitucional ha señalado que el principio democrático que la Carta prohija es a la vez universal y expansivo artículo 3. Universal porque compromete varios escenarios, procesos y lugares tanto públicos como privados y también porque la noción de política que lo sustenta se nutre de todo lo que válidamente puede interesar a la persona, a la comunidad y al Estado y sea por lo tanto susceptible de afectar la distribución, control y asignación del poder.

La asamblea general por disposición legal, está constituida por todos los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella, una vez cumplidos el quórum y las condiciones que para el efecto prevean la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y cuyas atribuciones se encuentran expresamente establecidas en la ley. Es pues la máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, está encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde confluye la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

PETICIONES.

Declarar probadas las **EXCEPCIONES DE CAUSA Y ACCIÓN, EXCEPCIONES A LAS DECISIONES DE IMPUGNACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, EXCEPCIÓN DE LA REFORMAS AL REGLAMENTO para los MODUOS DE CONTRIBUCION, y EXCEPCIÓN DEL DERECHO A LA PARTICIPACIÓN CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.**

P R U E B A S

DOCUMENTOS

- Copia de la Escritura Pública 2189 de la Notaría 28 de Bogotá D.C.
- Reforma escritura público 771 del 14 de febrero 2006
- Escritura publica 2646 del 2 de mayo del 2006.
- El certificado de existencia y representación legal expedido por la alcaldía local de Kennedy.
- Publicación del acta.
- ACTA DE ASAMBLES No. 001- 2021 de 20 de marzo de 2021

INTERROGATORIO

Ruego citar para que declare al señor **NELLY ROMERO GÓMEZ, GIOVANNY GUERRERO PARRA, URIEL MARTÍNEZ, GENERO SANCHES Y WILSON CAMARGO actuando** como demandante con el objeto de probar lo aducido en esta contestación de demanda y lo dicho en las excepciones de fondo que se plantean en este mismo escrito el señor podrá ser citado a través de su apoderado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos proceso verbal Núm. 8 art. 20, 96, 368 y 382 del CGP. y 442 del Código General de Proceso y ley 675 del 2001.

ANEXOS

- Anexo los documentos enunciados como pruebas

NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá en la secretaria del su despacho o en mi oficina carrera 79 No 40C- 81 sur ofician 201 correo electrónico gilabogados@hotmail.com de la ciudad de Bogotá móvil 3186531665.
- **La parte demanda Representante legal NESTOR FERNANDO REY GUTIERREZ,** Carrera 82 A # 6 - 16 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: tabakudelasamericas2016@gmail.com, número telefónico:3153856666

Atentamente,



JOHN JAIRO GIL JIMÉNEZ
C.C No. 79.287.596, de Bogotá,
T.P. No. 222.209, del C. S. J.