

DOCTOR:
JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL
E. S. D.

PRIMERA INSTANCIA:

SEÑOR:
JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

1

Ref.- RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION CONTRA AUTO NOTIFICADO EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 45 DE LA MISMA FECHA Y AÑO E INCIDENTE DE NULIDAD

Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02

Demandante: CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ.

Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA DE BOGOTA D.C. PROPIEDAD HORIZONTAL

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ, abogada, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 46.678.046, acreditado con Tarjeta Profesional No. 115680 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y causa propia, por medio del presente escrito de manera respetuosa me dirijo a su honorable despacho, con el fin de **PRESENTAR Y SUSTENTAR EL RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION (Numeral 5 del artículo 366 del C.G.P.), contra el AUTO que aprueba la liquidación de COSTAS** proferido por la señora **JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. y NOTIFICADO** mediante Estado No. 45 del 23 de Noviembre de 2022, y proponer INCIDENTE DE NULIDAD con fundamento en los siguientes argumentos:

I. SUSTENTACIÓN

1. Según el Artículo 346 del Código General del proceso que trata de la liquidación del crédito y las costas establece en su numeral dos (2):

De la liquidación presentada se dará traslado a la otra parte en la forma prevista en el artículo 110, por el término de tres (3) días, dentro del cual sólo podrá formular objeciones relativas al estado de cuenta, para cuyo trámite deberá acompañar, so pena de rechazo, una liquidación alternativa en la que se precisen los errores puntuales que le atribuye a la liquidación objetada.

Lo cual no se cumplió ya que solo se continuo con el numerar tres (3) del articulo 346 del Código General del Proceso, Vencido el traslado, el juez decidirá si aprueba o modifica la liquidación.

Igualmente, en el auto de fecha 22 de noviembre de 2022 informa que la liquidación de las costas fue efectuada por secretarias, sin encontrar en el estado No. 45 su liquidación como lo ordena el artículo 366 del Código General del Proceso.

Por lo anterior sin contar con la liquidación de las costas realizadas por el secretario o una de las partes es imposible controvertirlas mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de estas costas.

2. Según el Artículo 365 del Código General del proceso que trata de la Condena en costas señala que: En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

(...) 8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

De conformidad con lo anterior la condena en costas se impone en los procesos y actuaciones posteriores a aquellos "...en que haya controversia..." y "... sólo habrá

lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación".

Sin embargo, es evidente que dicha potestad discrecional del A quo está limitada, no solo porque se exige sustento probatorio y observancia de los preceptos legales que no existen en el presente proceso, sino también por los principios que rigen el ordenamiento, tales como la equidad y la justicia.

Así las cosas, refiriéndonos al caso en concreto, se observa que el A - quo no realizó un análisis que permita inferir que se probaron las costas y las agencias en derecho, porque no se realizó ningún análisis de los factores a tener en cuenta como todos ellos que se derivan del proceso y que se debían reflejarse en el mismo, lo cual no sucedió.

Igualmente no se logró probar que en la supuesta liquidación se hubieran entregado los documentos que la soporten como los recibos, constancias y contratos, este último que debió ser expedido por la administradora del conjunto con sus respectivas policías y aprobado por el consejo de administración como lo prevé el Reglamento de propiedad horizontal escritura pública número 995, esto sin dejar de lado que fue en la asamblea general celebrada en marzo de 2022 donde un consejero informo que las costas de este proceso las asumiría el propietario del apartamento 102 interior dos sin que el proceso se hubiera fallado.

3. El A quo no tuvo en cuenta que al tratarse de un proceso verbal sumario, **No se requiere de apoderado (abogado)** ya que son procesos de única instancia en donde la demanda puede ser contestada verbalmente y sin apoderado por el representante legal del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa que según el reglamento de propiedad horizontal del conjunto **DEBE** tener los conocimientos en propiedad horizontal y la ley 675 de 2001 y demostrar que cumplió con los requisitos para realizar la convocatoria de la asamblea general de copropietarios para el 06 de septiembre de 2020, como lo prevé el artículo 42 de la ley 675 de 2001, lo cual fue reclamado en la demanda y que no logro probar el juzgado 36 civil del circuito ni el apoderado a quien se le dio todo el crédito restándole el análisis de fondo a las exigencias de la ley.

4. También se dejó de lado el análisis que permita inferir que se probaron las costas y las agencias en derecho, desconociendo que la apoderada de la parte demandada ha sido contratada con los recursos del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL, los cuales son obtenidos con las cuotas de administración, las cuales son canceladas también por la suscrita como propietaria de un 50% del apartamento 102 interior 2, tal y como se demuestra en contrato que anexo al presente recurso.

Por lo que un análisis de los factores muestra cómo todos ellos fueron desconocidos por el A quo y que se derivan del proceso mismo y la mala fe al permitir todas las acciones desplegadas por un apoderado que mintió al señalar en plena audiencia inicial llevada a cabo el 29 de junio de 2022 que el proceso que cursa en la inspección primero D de la localidad de Usaquén se resolvería la semana siguiente a dicha fecha (29 de junio de 2022), lo cual no es cierto, como también al permitirle faltar a la verdad al señalar en dicho proceso que la demanda de la referencia (2020-**00360**) fue interpuesta por un asunto particular de los propietarios del apartamento 102 interior 2, cuando las filtraciones de agua en la placa del primer piso es un asunto que afecta a toda la copropiedad, incurriendo en el delito de fraude procesal, como se demostró en su momento con el acta de asamblea del año 2020 y se demostrara con el acta de asamblea 2022 y la cual se allega al presente recurso donde se pretendió aprobar nuevamente y sin cumplir con la ley, según lo dispone el artículo 39 de la ley 675 de 2001, un contrato de consultoría para luego sustentar un contrato que supera los SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$650.000.000), y pese a todo ello no se le ha permitido participar a la copropiedad 102 interior 2 para tratar este asunto con la asamblea general, ya que jamás se trató lo que pretendían y han hecho los administradores del conjunto.

Por lo que se solicita al Ad quem que se compulsen copias a la fiscalía general de la nación en contra de la apoderada de la parte demandada LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA identificada con la cedula de ciudadanía número 39.691.984

de Bogotá y T.P.94.335 del C.S.de la Judicatura por fraude procesal previsto en el artículo 453 del Código Penal Colombiano y Prevaricato (artículo 413 y 414 del Código Penal Colombiano) respecto de las decisiones adoptadas.

No menos importante y de acuerdo a lo anterior porque según el artículo el **Artículo 1742 del Código Civil. Obligación de declarar la nulidad absoluta**. “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley”. (...), nulidades que podía y debían ser declaradas en el trámite del recurso de apelación, pero no se hizo por parte del Ad quem desconociendo dicha disposición normativa ambas instancias, cuando el superior puede y en según esta norma civil está obligado a corregir la actuación de su inferior ante la existencia de una nulidad absoluta por violación del artículo 42, 45 y 47 de la ley 675 de 2001 por parte de los demandados, lo cual no podía ser desconocido por las autoridades judiciales que conocían del recurso de apelación.

3

Por lo que el auto de liquidación de costas no se puede aprobar con todas estas inconsistencias aun cuando el juez tiene cierto margen de discrecionalidad, de ninguna manera puede considerarse que esa facultad supone arbitrariedad, como sucede en el presente caso, donde a pesar que los demandados vulneraron todas las normas regulan la materia en especial la reclamada con la demanda, como es el artículo 42 de la ley 675 de 2001 que establece que: PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios, porque de lo contrario las decisiones adoptadas son ineficaces.

Así mismo, porque no se cumplieron los requisitos específicos para su procedencia, que exige que “*aparezcan comprobados, hayan sido útiles, y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley*”. La utilidad de las costas debe ser entendida como una *utilidad razonable y proporcionada*, tomando en consideración tanto la naturaleza del proceso como la finalidad de la actuación desplegada, a fin de atender los principios de justicia material y equidad.

Por tanto, como fue explicado, su decisión de condenar en costas debe sujetarse a las exigencias de (i) comprobación, (ii) utilidad, (iii) legalidad y (iv) razonabilidad y proporcionalidad del gasto, con lo cual se garantiza el mandato constitucional que impone a los jueces, en sus decisiones, estar sometidos al imperio de la ley (C.P., artículo 230).

Lo anterior porque en criterio de la jurisprudencia reiterada debe existir un margen de análisis mínimo que le permita al Juez evaluar las circunstancias que le permitan decidir si se le impone o no costas a la parte vencida.

Por tanto, su cuantificación está sujeta a criterios previamente establecidos por el legislador, quien expresamente dispuso que “*solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación*” (C.P.C., artículo 392-8).

Por las razones expuestas se objeta el auto del 22 de noviembre de 2022 notificado mediante estado 45 de la misma fecha y año y se solicita **REVOCAR** la condena en costas a la parte demandante por las razones expuestas anteriormente.

ANEXOS

1. Sentencia de primera instancia
2. Sentencia de segunda instancia
3. Acta de asamblea 2020.
4. Acta de asamblea 2022.
5. Cartilla de convocatoria para el 6 de septiembre de 2020.
6. Contrato de prestación de servicios
7. Ultima citación para el 23 de noviembre de 2022 y 9 de diciembre de 2022 en la inspección primero D de la localidad de Usaquén, con lo que se demuestra

que no es cierto que ya resolvían después del 29 de junio de 2022 el presente proceso.

NOTIFICACIONES

A la suscrita Correo Electrónico: marcelitaardila@hotmail.com, Celular: 3005645690.

Agradezco profundamente la atención prestada y el trámite favorable que se le dé al presente escrito.

Atentamente y con todo respeto,



CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ
C.C. # 46.678.046
T.P. 115680 del C.S. de la Judicatura



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

En Bogotá D.C., siendo las 9:20 a.m. del 06 de Marzo de 2022, previa convocatoria escrita fechada el 17 de febrero del año 2022, por la Sra. María Isabel Quintero en su condición de representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, enviada por medio físico y electrónico altosdetierrasanta.admin@gmail.com y con fijación en las instalaciones del conjunto residencial, atendiendo las facultades legales que le confiere el artículo 39 de la ley 675 del 2001, se permitió convocar a la **Asamblea General Ordinaria no presencial** a través del aplicativo zoom, donde se reunieron los copropietarios y mandatarios debidamente constituidos, como consta en el cuadro de ingresos de la plataforma web que hace parte integral de esta acta, donde se registraron todos los asistentes con su número de apartamento y torre con clave única de acceso, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo con el **Orden del Día**, propuesto a desarrollar en la asamblea general ordinaria de copropietarios no presencial.

El equipo de Apoyo Logístico explicó el uso de la herramienta de votaciones a los asambleístas presentes.

NOTA: Dando cumplimiento a la ley de protección de datos, el detalle de las votaciones sólo lo puede conocer el representante legal y únicamente se exponen los resultados globales.

ORDEN DEL DÍA PROPUESTO

1. Verificación de Quórum
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Nombramientos: a) presidente de la Asamblea ordinaria de propietarios, b) secretario de la asamblea ordinaria, c) Comité Verificador del acta de la asamblea ordinaria.
4. Presentación informe del Consejo de Administración
5. Presentación del informe del Administrador
6. Presentación del Informe del Comité de Convivencia
7. Presentación del Dictamen del Revisor Fiscal
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2021
9. Presentación y aprobación del Presupuesto para la Vigencia del 2022
10. Elección de Revisor Fiscal
11. Nombramiento del Consejo de Administración y Comité de Convivencia
12. Propositiones y Varios
13. Cierre

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

1. Verificación de Quórum

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, dio la bienvenida y confirmó el quorum para inicio de la asamblea.

QUÓRUM	194 (inmuebles registrados)	70,2970%
---------------	--	-----------------

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA	
TOTAL PROPIETARIOS	TOTAL COEFICIENTE
276	100 %
REGISTRADOS	PORCENTAJE COEFICIENTE REGISTRADO
194	70.2970 %
<small>EP-MAR-09/2020</small>	<small>EP-HA-05/Mar-2022</small>

Habiendo superado el quórum mínimo de asistencia, se procedió a deliberar válidamente con el número registrado de coeficientes de la copropiedad, entendiéndose que las determinaciones que se tomen cobijarán a los presentes y a los ausentes, siguiendo el orden del día propuesto en la convocatoria.

Se anexa como evidencia la imagen del sistema, en la cual se visualiza el quórum de la hora de inicio que mostraba el aplicativo.

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, dio lectura al Orden del Día Propuesto y preguntó si alguna persona tenía alguna observación. Posteriormente pidió configuración de la pregunta para pasar a votaciones.

Apoyo Logístico explicó el manejo de plataforma y cómo se podían realizar las primeras votaciones.

VOTACIONES:

PREGUNTA - 1	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA EL ORDEN DEL DÍA PARA LA PRESENTE ASAMBLEA?	1.	SÍ, APRUEBA	193	69.9480%
	2.	NO, APRUEBA	1	0.3590 %
		TOTAL	194	70.307 %

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, dio lectura a los resultados y confirmó que la asamblea **APROBÓ** por mayoría de votos el orden del día con un resultado de **(193) votos** y un Coeficiente de **69.9480%** del total de asistentes. Resultado final.

Continuó su intervención explicando que la asamblea se rige por el reglamento enviado, con los demás documentos y se dio lectura al Reglamento.

REGLAMENTO ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

ART. 1. Principio de igualdad. La Asamblea está constituida por todos y cada uno de los propietarios o sus delegados o representantes y, por consiguiente, no existirá distingo de ninguna clase, actuando todos en igualdad de condiciones, independientemente de la ocupación o cargo que desempeñen, dentro o fuera de la copropiedad.

ART 2. Elección. La elección del cargo de presidente será por postulación nominal y se realizará por mayoría de votos. El Reglamento de Propiedad Horizontal, en su artículo 72, prevé que podrán acceder al cargo propietarios o mandatarios debidamente registrados al momento de la verificación del quórum o el presidente del Consejo de Administración vigente. En el caso del

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

secretario de la Asamblea, esta asignación está fijada por el Reglamento de Propiedad Horizontal y recae en el actual Administrador y Representante Legal de la copropiedad.

ART. 3. Habilidades. Los propietarios aspirantes a los cargos de Presidente, Comisión Verificadora y Consejo de Administración, deben estar al día por todo concepto con la administración.

ART. 4. El Presidente de la Asamblea es el director del debate y solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra.

ART. 5 Uso de la palabra. Los participantes que quieran hacer uso de la palabra la pedirán levantando la mano.

ART. 6. Intervenciones. Al intervenir el expositor lo hará en forma breve, clara, concisa, respetuosa y moderada, evitando las discusiones y el lenguaje ofensivo o violento. Se dirigirá a la Asamblea y no a las personas de manera particular, ni entablará diálogos o polémicas. La intervención será máxima de dos (2) minutos y será sobre el tema que se esté debatiendo en ese momento.

ART. 7. Interrupciones. Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido, salvo que se trate de una interpelación o moción de orden, debidamente autorizadas por el presidente. Así mismo los asambleístas no podrán hacer ruidos o rechiflas, ni sabotear la intervención, respetando la opinión del expositor, aunque ésta no sea compartida.

ART. 8. Escrutinios. Se realizarán las votaciones de forma individual para las decisiones económicas y por mayoría calificada los nombramientos y elecciones de directivos.

ART. 9. Poderes. Los copropietarios que no puedan asistir a la Asamblea, deben delegar su voz y/o voto en otro propietario o residente persona mayor de edad, por medio de poder escrito.

Parágrafo 1. El propietario podrá asistir máximo con dos (2) poderes y tendrá derecho a un voto personal y a dos (2) por los poderes representados, independientemente de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad no podrán representar derechos distintos a los suyos mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ART. 10. Quórum y decisiones. De conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea sesionará con un número plural de propietarios que represente por lo menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los representados en la respectiva sesión.

ART.11. Registro de asistencia: se cerrará el registro de asistencia 30 minutos después de la hora de citación de la Asamblea. Se debe permanecer en la asamblea hasta el final. Se verificará la asistencia durante el desarrollo de la asamblea. Al finalizar se realiza una votación para comprobar la asistencia y permanencia de los participantes. En caso contrario se aplicará la sanción respectiva.

Se informa que la asamblea funciona como una presencial. Cuando se estén presentando los informes, se bloquea el chat y el micrófono, los cuales se abren en la sección de intervenciones.

3. **Nombramientos:** a) Presidente de Asamblea ordinaria de propietarios, b) Secretario de la asamblea ordinaria c) Comité Verificador del acta de la asamblea ordinaria.

a). **Presidente de Asamblea**

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora e invitó a los asistentes a postularse.

- Se dio uso de la palabra al Sr. Andrés Rincón quien postuló a la presidente actual del consejo la Sra. Virginia Cuervo (2-201) para que presida la asamblea.

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, y expresó que no se presentaron más postulaciones, solo la propuesta por el copropietario anterior, preguntó si la asamblea aprueba esta postulación.

Al no recibir ninguna objeción se dio como **APROBADO** el nombramiento de la Sra. Virginia Cuervo (201) como presidente para la presente asamblea.

b). Secretario de la Asamblea Ordinaria.

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, y expresó que según los estatutos este cargo lo funge la administración, que en este momento está en cabeza de la Sra. María Isabel Quintero Rodríguez.

c). Comisión Verificadora

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, invitó a todos a sentirse dueños de la copropiedad, de la terraza de BBQ, los niños dueños del parque, de las plantas, porque todas las decisiones estén en pro del bienestar de todos, para muchos es lo único que se tiene de capital, de igual forma para las personas que tienen dos o tres apartamentos, también es su patrimonio, por esto es importante para todos que la copropiedad funcione bien, que la copropiedad se valore, cuando alguien quiera vender su apartamento y los interesados ingresen al conjunto sientan que este es un buen sitio para vivir. Expresó que bajo esta premisa han trabajado todas las personas del consejo y la administración.

Se postularon por chat las siguientes personas para la comisión verificadora y fueron aprobados.

Comisión Verificadora del Acta	Sr- Ricardo Arciniegas (2-503)
	Sr. Andrés Rincón (4-202)
	Sra. Marisel Amaya (1-903)
	Sra. Marcela Ardila (2-102)

4. Presentación del informe del Consejo de Administración

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo presidente de la Asamblea, comentó que el consejo en 2021 inició con 14 personas y a la fecha por motivos personales solamente está conformado por 10 personas. El informe es un conjunto de tareas, teniendo como soporte el conocimiento de todas las personas que están en el consejo, hay personas con varias profesiones y conocimientos que han aportado. El objetivo principal siempre ha sido mejorar el conjunto y hacer que las cosas funcionen.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Labores realizadas

- **Ingreso de un nuevo operador de comunicaciones:** por motivo de la pandemia se necesitaba otro operador para que se tuvieran varias posibilidades y cada propietario pudiera escoger; por esto se hizo el ingreso de Movistar y para esto se realizaron varias reuniones donde se vieron los pros y contra que se pudieran presentar, por ejemplo, revisar si las cajas que se tenían en el conjunto funcionaban, finalmente Post Validaciones se dio la aprobación.
- **Acompañamiento a Contrato de Impermeabilización y Fachadas:** en el año 2021 se realizó la pintura de fachadas de las torres 3 y 4 y se realizó una impermeabilización en la zona norte del parqueadero, porque estaba presentando muchas goteras. El consejo acompañó los comités de obra, donde se reunieron con los arquitectos que ejecutaron las obras y se realizó el proceso de recibimiento del trabajo.
- **Procesos de Cartera:** se realizó el seguimiento junto con la abogada. En generalidades se han realizado algunos embargos, remates, para recuperar la cartera.
- **Aprobación de sanciones económicas:** aclaró que no es el comité de convivencia el que aplica estas sanciones, ellos son los encargados de que se arreglen las cosas de la mejor manera, a través de un debido proceso. En el año 2021 se aplicaron algunas sanciones económicas por convivencia.
- Recordaron a la administración realizar el seguimiento a la solicitud que se había hecho en asamblea del desmonte de los depósitos. Se aclaró que esto se está haciendo enfocado en un debido proceso, por esto es la importancia de las decisiones que se toman en este espacio.
- **Acompañamiento de selección de diversos contratos:** bombas, seguridad, aseo, todos los mantenimientos, etc. Para esta selección se realizó una publicación, luego se revisaron los contratos en sobres sellados de todos los proponentes, se reunió todo el consejo y la administración, se destaparon los sobres y se analizaron cada una de las propuestas, todo se dejó por acta y ya posteriormente se invitó a cada proponente a exponer sus propuestas, finalizado esto se decidió cual era la más acorde con las necesidades del conjunto.
- Se realizaron eventos de bienestar debido a la pandemia se dejaron de realizar algunos presenciales los dos últimos años. Para el día de los niños y día de la madre se les entregó un obsequio; el día de las velitas fue especial porque se pudieron reencontrar y se volvió a las novenas de aguinaldos presenciales, se realizó el montaje de navidad con ayuda de las personas de servicios generales y acompañados de la administración y de algunos residentes.
- **Apertura de Gimnasios y Salones:** se generaron protocolos de seguridad para cada uno. Para esto se reunió el consejo y la administración, se visitaron cada una de las áreas y se evidenció que se habían dejado de hacer algunos mantenimientos y por esto estaban deterioradas algunas instalaciones, se hizo un listado de más o menos 50 puntos, se entregaron a la administración, lo revisaron y lo solucionaron.
- El consejo hizo seguimiento a los programas de mantenimiento, por ejemplo, la red contraincendios, motobombas, como lo exige la aseguradora y se hizo acompañamiento y vigilancia en sitio.
- Se realizó actualización de la red contraincendios, se cambiaron todas las mangueras, se hicieron pruebas y se confirmó que estuviera funcionando correctamente.

PROYECTOS

- Se realizó la pintura de parqueaderos, con recursos propios, a través de las personas de mantenimientos (toderos), buscando minimizar costos.
- Se cambió el piso del parque infantil.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

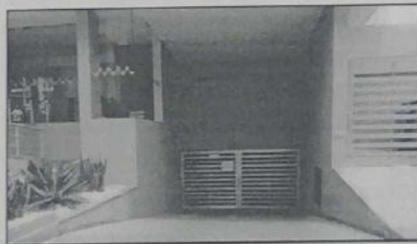
- Se hizo un mejoramiento en la terraza de BBQ y se contrató para la instalación de rompe vientos.
- Se quiere dejar planteado un proyecto de buscar espacios con parqueaderos inutilizados para colocar bicicleteros, todo dentro de las normas, cumpliendo los manuales que tiene la copropiedad.

SEGURIDAD

- El consejo de administración quiere adelantarse a los temas de seguridad que se están presentando en el país y, conociendo por los medios que está desbordada la inseguridad, por esto se propone teniendo en cuenta la empresa de seguridad y asesoría, montar un sistema de exclusas en el ingreso de la portería de tal manera que permita controlar las personas que ingresan al conjunto. Se está pidiendo un estudio de seguridad para la instalación de una talanquera en la parte vehicular y sin retirar el vigilante, porque siempre la asamblea ha sido muy clara en este punto, pero sí poder facilitar el trabajo al vigilante y que pueda estar pendiente de otras actividades importantes, como quién ingresa en los carros, que no salgan en los carros que no deben salir y que pueda tener más herramientas para la protección de todos.
- Se empezaron a hacer acercamientos con la estación de policía, para con la alcaldía crear un frente de seguridad. La idea es que el nuevo consejo pueda continuar con esta iniciativa ya que todo conlleva un proceso y un acercamiento con todos los vecinos.
- Se hizo una propuesta de una persona motorizada para que acompañe en las noches y se habló con algunos conjuntos vecinos.

Se dio paso a dar la palabra al invitado de seguridad **Estiven Sanabria** ingeniero electrónico e inspector de medios tecnológicos de la empresa de Seguridad Explorer, comentó que va a presentar una propuesta del control de acceso vehicular para la copropiedad, esto debido a los altos índices de robos que se han presentado en la ciudad, ante el incremento de la delincuencia una vez que terminó la pandemia, han conocido con preocupación en otras copropiedades, donde se han visto afectados por los acceso vehiculares, en modalidad de trencito, donde un vehículo ingresa de residente autorizado y detrás se camuflan haciéndose pasar por residentes y vulneran la seguridad de las copropiedades. Actualmente este acceso es operado de manera manual por el guarda de seguridad y se presta para que lo distraigan.

INGRESO VEHICULAR ACTUAL



PROPUESTA INGRESO VEHICULAR

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022



La propuesta es colocar un sistema de talanqueras con un mecanismo de control de acceso, con dos acciones, la talanquera permite el paso de un vehículo a la vez. Si el vehículo es autorizado hay dos medios de autenticación, el primero es por un sistema de antenas de larga distancia, el cual se le entrega un stiker o una tarjeta a los vehículos autorizados y esta antena es cotejada en una base de datos previamente autorizada. Actualmente por acceso vehicular está el acceso de personas con mascotas, por esto se deja un espacio de 70 cm, para dejar este paso. Al automatizar también la puerta vehicular, se van a generar ciclos de apertura innecesarios por el acceso de las mascotas, por esto se propone, abrir una puerta pequeña en el portón vehicular para que únicamente se abra esta puerta y no la totalidad del portón vehicular. En la siguiente figura se visualiza la propuesta:



Las siguientes figuras muestran los sistemas de autenticación, el primero es el de antenas de larga distancia, por medio de un stiker o tarjeta vehicular que se asigna a los vehículos para la apertura de la talanquera y la puerta vehicular.



La segunda opción es por reconocimiento de placas vehiculares, previamente autorizadas desde un software de administración y esto permite un control más efectivo de los vehículos de la copropiedad.



5. Presentación del Informe de Administración

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, comentó que este informe fue enviado con los demás documentos. De los puntos realizados están:

- Actualización de la personería jurídica de Usaquén.
- El conjunto cuenta con un sistema contable con derechos de autor debidamente licenciado.
- En temas jurídicos el conjunto tiene una demanda en contra, instaurada por la Sra. Clara Marcela Ardila, por impugnación acta año 2019, en este proceso está dando respuesta la abogada Luz Patricia Galeano, quien cobró por honorarios \$2.500.000, de igual forma llegaron propuestas por \$5.000.000 y \$6.000.000. Actualmente se tiene activa la querrela de la Sra. Virna Ferro, del año 2018. Se han recibido tutelas durante todo el año, en 2021 fueron 4, por temas de convivencia, copias de documentos y una por uso del gimnasio.
- En tema de seguridad en 2021, no se presentaron casos de inseguridad o robos dentro del conjunto
- Se han hecho los mantenimientos, certificación de ascensores, la cual se realizó con la empresa OIT y los 6 ascensores fueron certificados en su momento.
- Se enviaron cartas a los copropietarios sobre el tema de los depósitos, de igual forma con algunos residentes se hicieron reuniones, donde no estaban de acuerdo con el retiro de estos, atendiendo esta reunión se propuso un diagnóstico de la entidad correspondiente, se elevó la consulta a la curaduría urbana N. 5, donde está la licencia y la curaduría lo que respondió fue en su concepto de norma n. 110015220289 del 16 de febrero del año 2022, manifiesta que en atención a su solicitud de instalar depósitos en los techos de los parqueaderos ubicados en el sótano o instalación de techos en parqueaderos descubiertos, el conjunto lo puede hacer, pero se requiere licencia previa y se debe cumplir con varios requisitos, la curaduría informa que para dar respuesta a su solicitud y consulta, es necesario que se adjunten: **a.** los planos arquitectónicos, aprobados y la licencia de construcción del conjunto residencial Altos de Tierra Santa, **b.** Anteproyecto arquitectónico de lo que se pretende modificar, para hacer el análisis técnico respectivo, **c.** este trámite corresponde a una licencia de construcción, con modalidad de modificación y si hay áreas de ampliación, también aplica la normatividad ampliación y demolición parcial, esto conllevaría una modificación a los planos arquitectónicos y alinderamiento de la propiedad horizontal, por lo tanto se requieren los documentos generales para este tipo de trámite, acta de la asamblea de propietarios con el quórum requerido, según reglamento de propiedad horizontal autorizando dichas intervenciones y modificaciones, **d.** los requisitos para este tipo de trámites son los contenidos en la resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021 y para adelantar el trámite se debe anexar el formulario único nacional, el cual se debe diligenciar de conformidad como lo establece la resolución 1026 del 31 de diciembre de 2021.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

	Revisor Fiscal: Edilberto Ávila, nombrado en la asamblea del año 2021, Contrato por Honorarios.		El contrato de aseo y mantenimiento: GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS, suministro de dos y medio servicio de aseo y un todero certificado.
	Administrador: La administración, María Isabel Quintero Rodríguez, con el señor Luis Carlos Barbosa en calidad de asistente. Contrato por prestación de servicios, con pólizas vigentes.		Mantenimiento de ascensores: ESTILO INGENIERIA SA, mantenimiento mensual y cada vez que hay una novedad.
	Contador: señor David Pava Casilimas, con contrato por prestación de servicios.		Mantenimiento planta eléctrica: DIESELECTROS SAS, realiza mantenimiento planta eléctrica cada tres meses.
	Abogada: Luz Patricia Galeano, contrato por honorarios según recaudo de cartera. Y respuesta demanda impugnación asamblea año 2020.		Mantenimiento motobombas: ABARNA SAS, mantenimientos mensuales y cada vez que hay novedades.
	Vigilancia: SEGURIDAD EXPLORER LTDA. Contrato por prestación de servicios.		

PÓLIZAS DE ÁREAS COMUNES

Se realizó actualización en junio de 2021, con La Equidad Seguros. La póliza es la AA00004, por valor de \$38.695.193, este pago se realizó en 3 cuotas iguales sin incurrir en gastos de financiación, es decir no se pagaron intereses y tiene una vigencia del 26 de junio de 2021 al 26 de junio de 2022. La cobertura que tiene es: Edificio (áreas comunes) \$35.973.791.000, incendio y/o rayo \$35.987.226.000, Equipo Eléctrico y Electrónico \$126.221.000, maquinaria y equipo \$1.722.785.000, responsabilidad civil extracontractual \$500.000.000.

ASPECTOS FINANCIEROS

El edificio cuenta con dos CDT'S en banco Av. Villas por un total de \$55.451.590. Se sugirió mirar la opción de tomar los CDT'S en otra institución, que dé unos intereses financieros mayores, dentro del proceso de administración se logró una negociación con Av Villas, donde los gastos de referenciación se llevan a \$1, logrando una disminución del 55% de los gastos financieros y dentro de esa negociación, se tiene reciprocidad, donde se deben mantener las cuentas que se tienen y los valores en CDT'S, pero esto es una decisión administrativa que se debe tomar el nuevo consejo y la administración.

En el disponible inmediato se tuvo una disminución del 37.43% frente al año anterior lo cual se debe a que, en el año 2021, se realizó la impermeabilización de fachadas, entonces se tiene una disminución considerable en el fondo de fachadas.

En relación de liquidez también se tiene una disminución donde se pasó del 3.9% en el año 2020 al 1.40% en año 2021, esto quiere decir que por cada peso que se debía en el año 2021, se tenía 1.47 para cubrir de la deuda.

CARTERA

La cartera total del conjunto presenta un aumento del 24,36%, en el año 2020 estaba por \$201.532.344, en el año 2021, se cerró con \$250.624.709, esta cartera está representada principalmente en los cinco (5), procesos jurídicos que se tienen en este momento cursando en los juzgados. En el 2020 se tenían 65 personas que se encontraban en cartera con un total de \$201.000.000 y para el año 2021 quedaron solo 45 personas. La cartera está representada, así: ingresaron 17 apartamentos nuevos en cartera por valor total de \$4.309.500, como se puede evidenciar son deudas menores a 90 días la gran mayoría; de los morosos que continuaron en mora fueron 28 apartamentos, con un valor total de \$246.315.209.

RECUPERACIÓN CARTERA

En el año 2021 se logró recuperar un valor de \$27.954.835.

CARTERA ABOGADO

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Explicó toda esta información está disponible en la página y se debe tener en cuenta en los artículos 262 del decreto distrital 555 de 2021, plan de ordenamiento territorial, para la obtención de licencias de construcción, según el tipo de intervención.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ CONVIVENCIA

El consejo de administración del año 2021-2022, estaba conformado por 14 personas elegidas en asamblea anterior,

Consejo de Administración periodo 2021-2022	Jorge García (1-201)
	Marisel Amaya (1-903)
	Wilson Rojas (2-102)
	Virginia Cuervo (2-201)
	Oscar Zapata (2-401)
	Jorge Medina (3-101)
	Andrés Rincón (4-202)
	Pedro Rodríguez (4-602)
	Guillermo Barreto (5-504)
	Naizla Barreto (5-903)
	Rosa Marilu Jaimes (5-1202)
	Wilson Rodríguez (6-101)
	Victoria Cassis (6-804)
	Fernando Rosero (6-1201)

De los anteriores integrantes mencionados, se retiraron voluntariamente cuatro personas, que por diferentes motivos no pudieron continuar en el consejo, quedando solo 10.

Comité de Convivencia 2021-2022	Ricardo Arciniegas 2-503
	Patricia León 2-602
	Mary Ruiz 4-1002
	Oscar Cárdenas 5-1002
	Valentina Pinzón 6-603

De los anteriores integrantes solo terminaron solo tres.

CONTRATOS

Se tienen los siguientes contratos:

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

<p><input type="checkbox"/> ZONA BBQ: Cuando se intervino había una construcción que no había terminado.</p>	
<p><input type="checkbox"/> Impermeabilización del Tanque De Agua Potable</p>	
<p><input type="checkbox"/> Escaleras Para el Ingreso del Cuarto De Maquinas</p>	
<p><input type="checkbox"/> Cambio Piso Ascensores</p>	
<p><input type="checkbox"/> Instalación De Pasa Manos en las Escaleras Del Conjunto, Solicitado Por el SG- SST</p>	

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

En estado pre-jurídico se tienen \$16.523.105, en la actualidad son cinco apartamentos que tienen acuerdo de pago y están cumpliendo.

Se dio uso de la palabra a la Sra. Luz Patricia Galeano Abogada: explicó en este momento está llevando cinco (5), procesos del conjunto, la mayoría ya están con sentencias; el inmueble (2103), ya tiene sentencia a favor del conjunto, el garaje está secuestrado, llegó la solicitud de secuestro de la alcaldía de Usaquén, tan pronto el juzgado lo reconozca y se pueda seguir el proceso, se estará adelantando el avalúo y el remate de este garaje, (4-103), se tiene sentencia favor del conjunto, este garaje fue rematado en el mes de septiembre y la persona que se lo adjudicaron está adelantando los trámites para que le sea entregado oficialmente en registro e instrumentos públicos, tan pronto estos documentos estén listos el juzgado procederá a hacer la entrega de los dineros que le corresponden al conjunto; (5-202) se tiene sentencia a favor del conjunto, el garaje se encuentra secuestrado, ya llegó el trámite ante la alcaldía, para el siguiente paso de remate, al igual se han ido pidiendo otras medidas de embargo; (5-304) se tiene demanda en curso sobre el inmueble; (6-102) ya se tiene sentencia a favor del conjunto, se tuvo que esperar mucho tiempo porque había un embargo hipotecario anterior y el profesional que había contratado el conjunto abandonó el proceso y este duró archivado muchos años, por esto se requirió rescatarlo y hacer los trámites nuevamente. Este inmueble tiene un embargo del IDU, que también está en conocimiento y fue admitido tan pronto ellos terminen su proceso coactivo, el que tiene prelación es el conjunto. De los cinco procesos mencionados se siguen con otras medidas reservadas, porque la mayoría de estos inmuebles que no se han podido embargar están protegidos con la afectación de vivienda familiar y por esto están fuera del comercio, por esto se deben buscar otras vías legales para poder lograr el recaudo de esta cartera. En conclusión, todos los procesos van avanzando, los cobros pre jurídicos están con acuerdo de pago y los están cumpliendo.

Retomó María Isabel Quintero, administradora, comentando a la asamblea que por motivos personales y profesionales presentó la carta de renuncia desde el mes de noviembre del año 2021, el consejo le pidió que los acompañara hasta la asamblea para presentar el informe, sin embargo, agradeció a toda la comunidad, a todos los consejeros y todo el equipo de trabajo que ha estado con esta administración, realizó un recuento de los proyectos realizados desde el 2018 al 2021:

- Cuarto Motobombas:** Se cambió toda la tubería.



ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

<p>□ Impermeabilización Fachadas Torre 3,4 Y Salones Sociales. 2021: Estos son trabajos que deben programarse cada dos o tres años, este trabajo debió realizarse en el 2020 pero por pandemia no fue posible.</p>	
<p>□ Mantenimiento y Actualización Circuito Cerrado de Televisión: En este momento se cuenta con 72 cámaras.</p>	

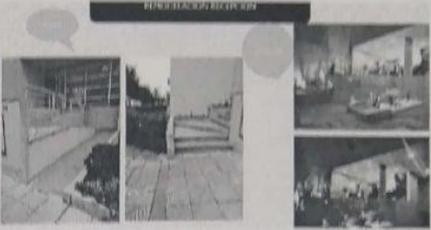
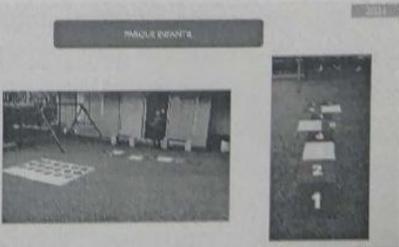
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

- Negociación con el banco Av. Villas, logrando una disminución del cobro del recaudo a \$1, por transacción. Disminuyendo los gastos bancarios del año 2019, (\$3.411.300) a 2020 (\$1.531.781), esto ha presentado un ahorro al conjunto de 55,10% negociación que permanece a la fecha.
- SG-SST, Se realizó el diagnóstico e implementación. Realizado por la Sra. Martha Ricaurte, esta labor se debe continuar en el año 2022.
- En el periodo de la administración de 4 años, se ha dado respuesta a 10 tutelas y se ha asistido a las citaciones con referencia a la querrela policiva.
- Se realizó solicitud a la alcaldía local de Usaquén para el arreglo de los parques aledaños al conjunto, de esta actividad se hizo una convocatoria a la comunidad para ayudar a pintar y organizarlo, para esto solo salieron 10 personas incluidas las del consejo a realizar esta campaña.
- En este momento se está planteando el frente de seguridad con los conjuntos aledaños. Es un trabajo a seguir, donde desafortunadamente no fue posible realizar la última reunión con la alcaldía y la inspección de policía, por la agenda de ellos, pero de igual forma es un tema que se debe continuar.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, manifestó un agradecimiento por el trabajo realizado, siempre hay cosas que están tras bambalinas, no se ven y se han hecho, este trabajo no ha sido fácil, manejar una comunidad de 270 familias todas diferentes, es un trabajo que amerita mucho tiempo, extendió el agradecimiento a nombre de los miembros del consejo, de los habitantes de Altos de Tierra Santa, por todo el trabajo realizado y por la entrega.

Teniendo en cuenta lo anterior se realizó publicación de la convocatoria para el nuevo administrador, ya se tienen las hojas de vida, pero las personas que deben realizar esta selección son los nuevos miembros del consejo nombrados en esta asamblea. Se pidieron las hojas de vida por anticipado, porque se necesita elegir a la persona rápidamente para que pueda hacer el empalme con María Isabel. Algunos administradores anteriores han dejado el puesto botado, en el caso de María Isabel ella y su asistente van a estar acompañándolos y entregándole el cargo a la nueva persona que reciba la administración.

INTERVENCIONES:

	 <p>Instalación rampa</p>
<p>□ Remodelación Recepción</p>	 <p>Remodelación recepción</p>
<p>□ Impermeabilización de Zonas Verdes y/o Jardineras: Estos trabajos se están haciendo con el todero.</p>	 <p>Impermeabilización zonas verdes</p>
<p>□ Impermeabilización De 280 Mts Cuadrados De Parquederos: Este contrato se realizó con el fin de minimizar las goteras que se tenían en esta zona.</p>	 <p>Impermeabilización de 280 mts cuadrados de parquederos</p>
<p>□ Parque Infantil: Esta remodelación se hizo con el consejo actual y la administración atendiendo solicitudes que se han realizado por parte de los copropietarios en asambleas anteriores, se niveló el piso del parque, se colocaron tapetes sintéticos con juegos para mejorar el área para los niños.</p>	 <p>Parque infantil</p>

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Se dio uso de la palabra al Sr. **Andrés Arévalo (4-902)**: expresó no estar de acuerdo con una talanquera, ya que la empresa Explorer está muy atrás, en temas de seguridad. En el año 2021, fue quien tuvo un robo, no tuvo acercamiento de ninguna persona del consejo de administración tampoco hubo acercamiento, del comité de convivencia para validar si le había pasado algo, duró 16 horas privado por escopolamina en el apartamento, la empresa seguridad Explorer tampoco apareció para nada. La persona que lo robó entro al conjunto salió por la portería y no pasó nada. Por lo anterior no entiende para qué quieren colocar una talanquera, si los ladrones les llevan años luz en temas de seguridad a la empresa y al conjunto. Adicionalmente no sabe, si se han presentado más incidentes de robos en años anteriores, porque continúan con la misma empresa de vigilancia.

Respondió la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, más adelante se va discutir ese tema.

- Se dio uso de la palabra al Sra. **Gloria Acosta (3-1104)**, expresó tiene una inquietud en proyectos realizados, dice vidrio rompe vientos en el BBQ, y esto aún no está instalado.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, explica que el contrato ya se realizó y está en ejecución, desafortunadamente por todos los problemas a nivel internacional, el vidrio está agotado y probablemente la siguiente semana ya esté instalado.

- Se dio uso de la palabra al Sra. **Carolina Morales (6-704)**, comentó vio que impermeabilizaron la zona de los jardines, su parqueadero es el 115, queda debajo de esos jardines, inicialmente cuando lo impermeabilizaron funciono y dejó de caer gotera, pero con el paso del tiempo, nuevamente tienen el problema.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, en este espacio se levantó toda la jardinería para poder empatar las dos zonas y evitar las goteras, por eso se hizo zonas totales y no zonas parciales de los jardines.

- Se dio uso de la palabra al **Sra. Luz Adriana (5-404)**, expresó que su parqueadero es el 66, este parqueadero no fue pintado, es relativamente nueva en el conjunto ex propietario hace 3 años, no sabe cuál es el antecedente respecto a la gotera y la administración muy amablemente le ha dejado parquear el carro, en otro parqueaderos de visitantes, porque ha tenido que arreglar dos veces la pintura en menos de tres años al carro, debido a la gotera, que es corrosiva para la pintura, por otra parte pidió le ayuden con la respuesta que dieron de los cajones en el parqueadero, porque ella adquirió el apartamento con esto.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, respecto a la pintura de parqueaderos hay algunos que hacen falta y ya están programados para continuar con esa pintura, de las goteras desafortunadamente, ha sido un tema neurálgico en el conjunto, en la asamblea anterior se presentó un proyecto, el cual tiene un costo de más de \$650.000.000, como el edificio no tiene los recursos se han ido interviniendo a medida que se tiene el dinero y, directamente por la administración, esperan poder encontrar cuál es la gotera del parqueadero. Respecto al tema de los depósitos, efectivamente son cajones que instalaron en el techo de los parqueaderos, pero su función es depósito, con mucho gusto hace llegar la respuesta de la curaduría urbana.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Guillermo Barreto (5-504)**, expresó: preguntó a la administración que pasó con una demanda que se pagó 2.500.000, ¿en ese caso los

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Wilson Rojas**, solicitó a la administración que por favor se explique a la asamblea del contrato que realizó la administración de impermeabilización de las cubiertas de los parqueaderos, pidió le informen quien lo autorizó, porque en ninguna asamblea general se hizo y cogió los recursos de la copropiedad para ejecutarlos, sin autorización de la asamblea general como está estipulado en los reglamentos.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora: en la asamblea anterior se dio esa información y recordó que estas zonas presentaban un gran deterioro por humedades que venían de la placa, este proyecto se informó en la asamblea y se solicitó sacar una reserva para esos mantenimientos la cual fue aprobada por la asamblea. El contrato se realizó y tuvo un costo como se indicó en la asamblea anterior de \$49.998.541, de esto se cargó \$44.498.541, ya que, en el proceso, se hizo una negociación con el contratista y este valor se tomó como parte de una indemnización, porque hubo una zona como tal que tiene una filtración muy leve. Aclaró se debe tener en cuenta que cuando en la Asamblea se aprueban estos proyectos, está autorizando el consejo para realizarlos en el momento que se haga recuperación de cartera y es el trabajo que se ha venido realizando, la empresa de vigilancia dio un apoyo logístico de \$18.000.000 y con esto también se amortizó este pago. La empresa que realizó el trabajo fue el Arquitecto de Impermeabilización.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Johana Pinto (6-1102)**, pidió aclaración en la partida en la ejecución acumulada, por valor de \$5.000.000, ya que es usuario del Gimnasio y no ha visto ningún equipo nuevo, por el contrario, ha reportado que faltan implementos del gimnasio.

Respondió Sra. Virginia Cuervo presidente asamblea, confirmó este punto se responde en estados financieros.

- Se dio uso de la palabra a **Sr. Óscar Cárdenas (5-1002)**, solicitó que los conceptos que se mencionaron en el caso de los parqueaderos no los encuentra en la cartilla, por lo tanto, quiere le sean enviados al correo.

Respondió Sra. Virginia Cuervo presidente asamblea, confirmó no se alcanzó a ingresar esta información a la cartilla porque llegó después, pero con gusto será enviada a los correos, por parte de la administración.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Rosa Sandoval (6-802)**, Comentó respecto a la impermeabilización de los parqueaderos, el 118 lleva más de 10 años con las goteras, sabe que se impermeabilizó, pero siguen y no sabe qué proceso llevar, porque si fue un ingeniero el que hizo este trabajo, no entiende porque su parqueadero sigue con este problema y dice que se pintaron los parqueaderos y el de ella no lo está. Comentó que ha sido muy responsable con sus administraciones y no le han resuelto este problema. Preguntó: ¿cuál es el proceso para que le den una solución? su parqueadero está ubicado en el ingreso de la torre 2.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, el trabajo que se realizó con el arquitecto de impermeabilización fue en el costado norte, en la zona de los parqueaderos, que están descubiertos detrás de la torre 4. En esa zona se ha levantado y se han estado haciendo impermeabilizaciones, pero desafortunadamente no se ha encontrado por donde se filtra el agua, pero se continua en ese proceso, comentó que en ese caso ya se debe empezar a mirar el andén de la torre, la zona donde están los jardines.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Tomó la palabra el Sr. **Ricardo Arciniegas (2-503)**, expuso que el comité estuvo conformado por tres personas la Sra. Patricia León, Óscar Cárdenas y Ricardo Arciniegas, en la cartilla está muy claro todo lo que el comité realizó. Se pasaron varias cartas de incumplimientos al manual de convivencia y resaltó dos de los puntos que les costaron más trabajo y sobre los cuales tuvieron que trabajar durante todo el año. La primera parte fue debido a la pandemia, muchas personas estaban trabajado directamente en sus casas y apartamentos, pero al mismo tiempo había muchos niños y otras personas haciendo labores dentro del apartamento, por la misma razón, esto generó conflictos por los ruidos, que se generan por mover una silla u otros muebles en el día, esto generó muchas quejas y molestias. Las cartas que se pasaron fueron solicitando un poquito de moderación en las actividades de los ocupantes de los inmuebles y también se solicitó por medio de carta a las personas afectadas para que tuvieran la debida tolerancia, afortunadamente a medida que fue mejorando la situación de pandemia, también estos temas se fueron minimizando; la mayoría de las personas comprendió de buena manera la disminución de los ruidos, como la tolerancia para los ruidos de los otros apartamentos.

El segundo problema ha sido continuo durante muchos años, principalmente por parte de los arrendatarios, estas personas creen que el balcón es una parte del apartamento y lo usan para colgar ropa principalmente, aunque colocan otro tipo de cosas, inclusive instalan colgaderos de escobas y traperos, hemos tenido que pasar cartas, llamados de atención, en algunos casos se obtienen buenas respuestas, en otros casos las personas insisten que el balcón es parte de su apartamento, mencionan que pagan el impuesto predial y la administración. Por esto es importante dejar claro en esta asamblea para todos los propietarios y que, así mismo, se entregue la información a los arrendatarios, que los balcones son parte de la fachada del edificio y por esto se deben mantener bien presentados, porque lo que está pasando es que se está generando una muy mala imagen y lleva inclusive a una desvalorización del conjunto ya sea para arriendo o para venta. Agradeció a la administración que entregó en físico el manual de convivencia a todos los apartamentos, esto va a ser de mucha ayuda, especialmente a María Isabel, Luis Carlos y todos los miembros del consejo.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, dio las gracias al comité de convivencia y la gestión que se ha realizado, explicó que se entregó el manual de convivencia en físico para que todos los residentes lo pudieran tener, aclaró por temas de pandemia se permitieron muchas cosas, porque el tema mental de todos, fue complicado, tuvieron que trabajar en casa, lo niños también estudiar desde el hogar y la idea es que la nueva administración y nuevo consejo empiecen a trabajarlo y aplicarlo, en pro de una buena convivencia. Los propietarios deben estar pendientes de sus arrendatarios, una de las sugerencias que se han dado es que se debe tener en cuenta a las personas quien se arriendan los apartamentos, quiénes son las personas que viven, no deben exponer a las demás familias de los otros residentes, esta recomendación se da porque se han tenido problemas muy graves de convivencia, de situaciones peligrosas y no permitan que se deprecie el valor del arrendamiento, porque si el conjunto está bien y las personas están viven bien, se podrán cobrar mejores arriendos.

Se dio uso de la palabra al Sr. **Óscar Cárdenas**, explicó que el comité de convivencia creó el sitio privado de Facebook de la copropiedad, como se había mencionado en la asamblea del 2021, se publicaron las pautas de seguridad, el reglamento, habeas Data, se realizó una convocatoria por medio de una encuesta y algunas personas al ver cómo era el proceso no continuaron, esperan en el año 2022 poder dinamizar más este espacio del conjunto.

INTERVENCIONES:

- Se dio uso de la palabra a la Sra. **Carolina Copropietaria**: expreso que está de acuerdo y se adhiere al tema de tener cuidado a quien se arrienda. Preguntó: qué pasó con el

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

copropietarios van asumir ese gasto?, porque si sale a favor del conjunto, considera que es un desgaste y el dinero se podría utilizar en otras cosas para el conjunto y quiere que en varios se tome una decisión frente a esto, pertenece al consejo y esto fue lo más económico que logró.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, el conjunto debe dar respuesta independiente de quien asuma esos gastos, pero la copropiedad tenía un tiempo límite, de hecho, la demanda se entregó mal notificada a la cual el conjunto no dio respuesta y el juez solicitó a los que demandaron al conjunto que realizaran la notificación como era debido, la cual se recibió en el mes de noviembre y se dio respuesta dentro de los términos en el mes de diciembre. Cuando el juez determine indicará las costas judiciales que ayuden a amortiguar ese pago, esa demanda fue generada por la Sra. Clara Marcela Ardila, impugnando la Asamblea del año 2019, manifestando que en ningún momento se le había permitido la participación en la asamblea, pero se enviaron las pruebas tanto del video, del chat y del acta al juzgado. Esos gastos están incluidos dentro de la ejecución presupuestal del año 2021, porque es deber de la administración independiente de quien esté, dar respuesta a esos requerimientos judiciales y ya la asamblea determina si esos cobros se van a trasladar a terceras personas.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Johana Fonseca (2-902)**, Expresó: su parqueadero es el 132 y aún sigue la gotera y está deteriorando la pintura de su vehículo y aun no le han solucionado.
- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Rosalba Santos**, expresó: respecto a las goteras del parqueadero que impermeabilizaron, en el 158 pasa la misma situación, la pintura del vehículo varias veces se ha tenido que arreglar, ahora está cayendo al lado izquierdo y los vidrios eléctricos los motores se dañaron, pidió a la asamblea que les colaboren para estos arreglos.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, el tema de los parqueaderos es un tema álgido, se ha intentado solucionar los casos más graves, que era la parte norte del conjunto. Ya para el nuevo consejo es de los trabajos principales, actualmente se ha estado pendiente del tema de las goteras, se sabe que se debe hacer un estudio si se justifica en los jardines o generan un daño, ese estudio y ese análisis conlleva un costo, es importante tener en cuenta que nadie va a hacer un diagnóstico sin costo y lo que se ha tratado es de solucionar, por medio propios, pero espera que la nueva administración sea una de las prioridades el trabajo con las goteras.

- Se dio el uso de la palabra al **Sr. Luis Felipe Pinzón**, preguntó: en el informe se habló de remates de apartamentos y por lo que vio en el informe ya hizo un remate, ¿Cuál fue el procedimiento para el remate de ese parqueadero?, ¿en qué momento se hizo?

Respondió la Abogada Luz Patricia Galeano, se hizo todo el procedimiento en el juzgado de conocimiento, es él quien dice todo los parámetros de los pasos que se van agotando, ese remate se hizo en el mes de septiembre, se publicó en todos los ascensores del conjunto, con toda la información que conlleva la diligencia de remate, se publicó por prensa, se hizo todo lo debido y se llevó acabo la diligencia, en el juzgado correspondiente, siempre se atienden a todo el desarrollo del proceso, se ciñen siempre a las leyes y lo que está estipulado por normatividad.

6. Presentación del Informe del Comité de Convivencia

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

toma más de hora en sus intervenciones, por otra parte, en este día la primera intervención que se recibió fue la de su esposo, por ende, no se están vulnerado derechos. Por otro lado, deberían informar que este apartamento tiene la costumbre de estar demandando al conjunto y esta información es publica y al entrar a revisar las demandas del conjunto, verán que 5 o 7 demandas todas improcedentes han sido radicadas por la copropietaria del apartamento (2-102), para esto el conjunto ha tenido que gastar dinero, con recursos del conjunto para atender las intervenciones judiciales, sin sentido con el debido respeto y de igual forma pueden colocar el número de demandas que quieran, pero entonces todo el dinero se va ir en abogados, y en lugar de un administrador tocara contratar un abogado de oficio para poder contestar demandas, tutelas. Invito a ser sensatos, porque de lo contrario tocaría entre toda una cuota extraordinaria de \$600.000.000 para hacer el proyecto.

En ningún momento se vulnera ningún tipo de derecho, lo que pasa en este caso es que abusan del derecho.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Sandra Castiblanco (1-702)**, solicito que el manual de convivencia lo lean muy bien los administradores, solicito ingreso de su entrenador para poder trabajar con elementos del conjunto y le negaron ese servicio, porque el administrador dijo que no, sin ningún tipo de sustento, pero donde en el manual de convivencia dice que se permitirá el acceso de los propietarios y de los invitados, también se le permitirá el ingreso, el entrenador no iba a hacer uso de los equipos, porque estaba contratado para hacer guía a los ejercicios y en su caso evitar lesiones.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, el consejo estuvo enterado de este caso y la respuesta fue daba por protocolos de bioseguridad, efectivamente los copropietarios pueden ingresar un invitado al gimnasio, pero este protocolo por temas de pandemia, se implementó y se tiene un tiempo para poder desinfectar, adicionalmente no se puede usufructuar porque al entrenador le están pagando para un entrenamiento, pero va usar los elementos del conjunto.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Cristian (3-602)**, expreso tiene una mascota que todos los días baja y en la torre hay una persona que tiene dos mascotas y son muy bravos, recomendó que cuando los bajen por favor les coloquen el bozal, para no tener inconvenientes con los dueños.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, por esto es importante leer el manual de convivencia y adicionalmente en el código de policía, dice que las mascotas deben salir cogidos con la correa y especifican las razas bravas deben ir con bozal, por esto pidió a todas las personas que tengan mascotas cuidarlas.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Sandra Saavedra (3-804)**, solicito le aclaren de que apartamento fue el problema de la portería mencionado por una copropietaria, porque menciono que era el (3-804), y con su apartamento nunca a tenido un inconveniente, nunca ha sido notificada, aclaro si tuvo una arrendataria polémica y muy complicada, producto de eso fue que se tomaron las acciones y quiere dejar la salvedad, que el consejo y la administración se capaciten en como colocar sanciones, porque actualmente no saben, lo dice con conocimiento de causa, nunca ha sido notificada de nada, a ella le colocaron una sanción por la arrendataria que tuvo que ya no está, de una manera arbitraria, nunca fue notificada solicito en varias oportunidades el procedimiento, que se surtió porque la polémica era con la propietaria del piso de arriba, porque era una persona ruidosa, que hacía ejercicio, insiste nunca fue notificada como fue el debido proceso, ella pago la sanción, realmente por un trámite que tenía que hacer

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

problema donde le pegaron a la vigilante, a la administradora, a una amiga y de paso a ella con su hija porque estaba en el sitio del incidente. El arrendatario del apartamento (3-804), agredió al vigilante, a un visitante, rompió el libro. Entiende que llegó la policía, el sr. dice que le pidieron disculpas, pero siendo que fue el que la agredió.

Respondió el Sr. Ricardo Arciniegas, informo que este es un tema que tiene que resolver la administración y el consejo, colaboró en la redacción de una carta que se le presento a la copropietaria del apartamento y en la reunión de conciliación ella defendió a su inquilino, adicionalmente tras esta defensa se presentaron una serie de mentiras, como miembro del comité convivencia tuvo la oportunidad de ver el video y el audio, donde se evidencia la agresión a la vigilante, por una razón absurda y fue que no se dejó entrar a los domiciliarios hasta el apartamento. En el proceso se hizo una carta de conciliación, pero la respuesta la tiene que dar la administración, por el tipo de problema excede el alcance de los miembros del comité de convivencia, aclaró que dos miembros estuvieron en la conciliación su responsabilidad de apoyo va hasta ahí.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, para este caso se debe respetar el derecho al debido proceso, donde se citó al propietario, al arrendatario, comité de convivencia, se realizaron las actas, también se entregaron unas cartas por comportamiento, el deber es que el comité de convivencia, genere su comunicación, como se ha hecho con otras sanciones que se han aplicado en el conjunto, dirigida al consejo para que ellos entablen la sanción respectiva. Respecto al comentario que la administración presentó excusas, fue una afirmación totalmente falsa. Cuando se llamó a la portería fue cuando se enteraron y hablaron con la persona encargada y el policía, desafortunadamente no se puede determinar qué dicen los otros propietarios y por transparencia todas las comunicaciones solo se manejan por correo y por reglamento no se puede saltar el debido proceso, porque con el tiempo esa sanción si no se cumple el proceso, la pueden impugnar, se pueden generar un perjuicio para la copropiedad. Aclaró el proceso se realizó, se pactaron compromisos y se continua con el mismo.

- Se dio uso de la palabra al Sra. **Clara Marcela Ardila López**, expresó como copropietaria del apartamento (2-102), se le continúa vulnerando el derecho a la participación, ya que en el anterior punto, solicitó que se diera la palabra pero los administradores y miembros del consejo y presidente de esta asamblea continúan vulnerando sus derechos, toda vez que se iba a tratar un punto muy importante, sobre el punto de las humedades y las goteras, ya que desde la asamblea de 2020, lo que se autorizó fue contratar un experto que determinara las humedades que se han venido presentando, desde que se entregó por CONVINOR el conjunto, pero lo que se ha hecho por parte de la administración de turno y miembros del consejo es faltar a sus funciones, porque nunca quisieron hacer la reclamación al constructor y por esto están con este problema, mal gastando los dineros de la copropiedad, sin hacer el cumplimiento de sus funciones como lo exige la ley, donde dice que los administradores responden hasta la causa leve, que es consejo y administración y no tratando de hacer contratos sin la autorización de la asamblea. Lo único que se ha autorizado es el estudio y no se ha cumplido. Reitera que se le ha vulnerado su derecho a la participación.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, ha terminado segunda participación en esta asamblea del apartamento (2-102).

Respondió el Sr. Andrés Rincón, Miembro de Consejo, aclaró entiende que a la asamblea asiste una persona por apartamento, por ende, esta es la segunda persona de la intervención anterior que asiste del apartamento (2-102), esto es una regla clara para todos y donde es falso que se niega la palabra, porque en todas las asambleas

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

7. Presentación Dictamen Revisor Fiscal

Tomo la palabra el Sr. Edilberto Ávila - Revisor Fiscal, respecto al informe puede dar un parte de satisfacción de la labor como revisor fiscal, es una labor que se hace permanentemente tanto con el equipo de consejo, como con el equipo de administración, donde una de las funciones como revisor fiscal haya una transparencia y una claridad en todos los aspectos, que se vayan a tomar respecto a la ejecución de un presupuesto que es el que se aprueba en asamblea y que estos dineros realmente correspondan a un direccionamiento real y consistente de acuerdo a lo que se está ejecutando.

Respecto a lo que hace la revisoría fiscal es una auditoria durante todo el año, de acuerdo a la responsabilidad que tiene por parte de la administración, como representante legal, en suministrar la información adecuada en donde se hace un trabajo conjunto y permanente tanto como en la parte de contador, de la copropiedad y el consejo donde se evalúa permanentemente la veracidad y la ejecución presupuestal que se está dando inicialmente. También tiene mucho que ver con los controles internos de la copropiedad donde realmente se pueda dar la satisfacción que las operaciones que se están haciendo y las decisiones que se están tomando están de acuerdo a la legalidad. El marco permite desarrollar su función en propiedades horizontales conforme a la ley 675 de 2001, adicionalmente como revisores fiscales tienen otros recursos, que permiten ir más allá en el cumplimiento de la labor que están ejerciendo en la auditoria de los estados financieros.

Dentro del informe se mencionan algunas partidas que tuvieron variaciones como: la asesoría jurídica, pago de los servicios de acueducto y alcantarillado, servicio de energía, mantenimiento de zonas comunes, equipos de presión, parque infantil, mantenimiento contra incendios, bombas, provisiones de cartera. Estas variaciones se dan en el momento que se tomaron decisiones y fueron motivadas por emergencias o fuerza mayor, teniendo la obligación de atenderlos conforme lo ordena la ley 675. Cada rubro debe estar justificado con su respectivo soporte físico.

En la parte de los ingresos se encuentran unas partidas significativas que indican que se tuvieron más ingresos, como los intereses de mora, se ve cómo causan un ingreso no real de \$27.664.000, esto es algo que se debe tener en cuenta a futuro, porque en el momento que se están conformando los estados financieros no se tienen en cuenta los intereses de mora de los copropietarios que andan en esta situación y esto hace que se incrementen los ingresos de la copropiedad. De igual forma se tuvieron algunas variaciones significativas en la partida de parqueaderos, descuentos por pronto pago y estas principalmente son las que hace que se presenten las variaciones en los ingresos.

Respecto a las variaciones de los rubros de gastos, los más significativos están en el informe enviado y básicamente lo que hicieron fue darle continuidad, verificar también que el conjunto en el año 2020 presentaba una utilidad acumulada de \$39.000.000, el conjunto al ser una entidad sin ánimo de lucro, no están obligados a reportar excedentes, ni a reportar perdidas, se tuvo un cuidado muy especial en la planeación financiera para que estos excedentes no fueran a causar problemas desde el punto de vista fiscal y se pasaran a un régimen ordinario de renta. Por esta razón aquí se incluyen algunas partidas dentro de la parte del presupuesto, como lo son los ajustes a la cartera, los cuales representan unos \$18.000.000 adicionales, las obras que se van a hacer para la implementación del parque infantil, algunas variaciones que se tuvieron con otros gastos, como los de servicios públicos de acuerdo a las variaciones que se presentaron y esto hace que se varíe grandemente la ejecución presupuestal, entrando dentro de la legalidad y la normalidad.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

legal y requería un paz y salvo de la administración y le toco. Solicito adicionalmente que las respuestas a las quejas sean oportunas, ella escribe al correo sobre temas de pagos de administración y nunca le contestan, ella coloca acuso de recibido y tampoco. El otro tema sobre las demandas de los propietarios que una vez se sepan los fallos, se tomen las medidas con una acción legal que se llama acción de repetición, porque está de acuerdo con otro propietario que no es justo que el conjunto este pagando abogados, simplemente porque la Sra. quiere colocar demandas porque sí.

Respondió María Isabel Quintero – Administradora, aclaro el apartamento del caso de la portería es el (3-801). Respecto al tema de la sanción era una arrendataria que tuvo querellas policivas con el propietario del apartamento del piso superior, se realizó todo el proceso, como propietaria estuvo en la reunión de conciliación con el comité de convivencia y se generó la sanción, la arrendataria ya no está en el conjunto, pero si genero muchos problemas de quejas de los guardas ante las superintendencia de vigilancia, querellas y hasta tutelas, quejas ante el bienestar familiar de otro residentes vecinos de ella, las personas fueron vulneradas en sus derechos, la persona ya no reside igual se generó la sanción, teniendo en cuenta el debido proceso, a la copropietaria se le enviaron todos los soportes y las actas de compromiso, que genero el comité de convivencia.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Johana Pinto**, comentó referente al tema de las mascotas, sería importante tomar medidas definitivas y sancionatorias, porque esto es tema que lleva varios años tratando los consejos de administración, que los residentes entiendan que las mascotas deben salir con correa, que no deben hacer sus necesidades a la entrada, en el intermedio de los parqueaderos y definitivamente muchos residentes no entienden y no aceptan las condiciones, ya con esto se deberían empezar a aplicar sanciones.
- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Sandra Castiblanco (1-702)**, comento que le están diciendo que se están lucrando con el uso del gimnasio y en el manual dice que queda prohibido lucrarse con el uso del gimnasio, pero no se está lucrando y no le está cobrando a nadie por el uso del gimnasio, simplemente le paga aun entrenador y aclaro no está llevando un grupo de personas a que entrenen y en los protocolos de bioseguridad dice que pueden ingresar cierto número de personas en unos horarios específicos, por esto se vulnero su derecho.

Respondió María Isabel Quintero – Administradora, el gimnasio es un espacio cerrado a pesar que tiene puertas, hay personas haciendo ejercicio y por protocolo de bioseguridad solo se permite el ingreso de 4 personas y no se puede limitar el uso, al resto de los propietarios ingresando dos personas constantemente de un solo apartamento y se le estaría quitando el derecho a los otros propietarios y por esto está el protocolo de seguridad.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Ricardo García (3-1101)**, comento su parqueadero es el 46, sigue con problemas de goteras, su parqueadero no está bajo los jardines, está bajo los parqueaderos y sigue con problemas lleva dos años con esto y no le han dado solución afectando el vehículo, como a los demás copropietarios que tienen este problema. Respecto a las mascotas pidió que se tenga en cuenta el aseo, cuando los suban a los ascensores, no deben dejar que hagan sus necesidades dentro del ascensor o fuera del ascensor, esto es un tema de cuidado y sanidad.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

reconocimiento, de ingresos al abogado una vez termine los procesos, por valor de \$39.373.000 y unas obligaciones por impuestos de \$1.179.000, ingresos recibidos de cuotas de administración por anticipado de \$12.000.000 y se está hablando de las partidas que al 31 de diciembre se tomaron para realizar las obras de parqueaderos y BBQ, \$19.316.000 y provisión de la impermeabilización de fachadas por \$19.000.000, quiere decir que se reconoció parte de las ejecuciones que se van a hacer durante este año, con esas partidas presupuestadas que están y que no van a afectar el presupuesto del año 2022.

En cuanto a la póliza, la recomendación fue que se amortizara 100% al 31 de diciembre, porque la póliza esta expedida del 26 de junio de 2021, al 26 de junio de 2022, este año cuando se vaya a sacar la póliza, simplemente pidan la expedición del 26 de junio del 2022 al 31 de diciembre del 2022, para que no afecte partidas presupuestales de años siguientes y se está hablando de una póliza que va a cubrir un año y que es la que va afectar directamente la ejecución presupuestal de ese año.

De los ingresos recibidos por anticipado \$12.841.675, comprende el valor de cuotas de administración, que se han recibido al cierre del año, de igual forma se reporta una pérdida del año de \$18.106.683, la cual se va a netear con una utilidad que venía de años anteriores de \$38.685.358, quedando una utilidad acumulada de \$21.578.675, reitera que por ser una entidad sin ánimo de lucro, no debe generar excedentes ni pérdidas porque se está manejando todo a través de un presupuesto, esto se ocasionó especialmente en el año 2020, cuando por pandemia, se dejaron de ejecutar algunos mantenimientos y ya en el año 2021, se normalizó y se empezaron a ejecutar los contratos.

Respecto al cumplimiento y concordancia de la información que se está presentando con entidades del estado, se ve que se ha venido informando lo correspondiente a la presentación de impuestos y requerimientos que se tienen, como es la información en medios magnéticos, retenciones en la fuente está al día y no se tienen obligaciones pendientes.

En cuanto a cumplimiento de software que tiene la copropiedad y licenciamientos, actualmente está licenciado, sugirió que se haga la inversión en la compra de las licencias del office y de un antivirus para tener protegida la información, de igual forma al 31 de diciembre, cotejando con información en el aspecto judicial, no se tiene ninguna incidencia en la copropiedad por obligaciones de índole laboral, que se tengan en contra de la copropiedad.

En cuanto al cumplimiento de otros lineamientos de orden legal, se habló de los embargos que se tienen, las obras que se realizaron en las fachadas 3 y 4, las impermeabilizaciones realizadas y el tema de los desmontes de los depósitos, la administración ya dio el informe que dio la curaduría y esto es una tarea que se tiene que desarrollar y ejecutar.

En hechos posteriores, está pendiente el arreglo del parque infantil, que se tiene que desarrollar durante este trimestre, el rompe vientos de la zona de BBQ y la corrección de algunas filtraciones.

Explicó que esto es lo que le compete como revisor fiscal, dar el informe sin salvedad respecto de la información financiera, que se ha venido presentando.

INTERVENCIONES:

- Se dio el uso de la palabra al Sra. **Clara Marcela Ardila López, (2-102)**, preguntó al revisor fiscal: ¿quién autorizo el contrato para el año 2020 para impermeabilizar por \$49.000.000? porque lo que autorizó la asamblea en ese año fue contratar una firma

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

En cuanto a aspectos internos, asistió a todas las reuniones que lo invitaron por parte del consejo y se cumplió la asistencia mínima de consejeros.

El plan de gestión de seguridad y salud en el trabajo se realizó, pero falta seguir dándole continuidad, actualizando durante el año 2022, las capacitaciones adecuadas a proveedores de servicios y demás.

Se cuenta con una política de habeas data, donde cada uno da la autorización para el manejo de la información y la restricción que se tiene que tener por parte de la administración.

El reglamento de propiedad horizontal existe en la Escrituras del Conjunto y de los apartamentos y es donde se consulta cuando se tiene que tomar alguna decisión. Siempre se debe estar muy de la mano con este reglamento de propiedad horizontal.

Si bien es cierto que se viene trabajando con un manual de convivencia, invito a que los residentes que se postulan para conformar el comité de convivencia sean personas activas y permanentes. Porque siempre dejan a una o dos personas al final del año que son los que tienen que responder por la convivencia de la copropiedad y como se ha visto hay muchas situaciones que se pueden corregir, siempre y cuando todos participen. Porque cada uno puede dar un aporte positivo respecto al manejo de la convivencia de la comunidad. Es importante rodear a las personas de ese comité y que adquieren la responsabilidad de asistir y presentar programas y planes nuevos para que se puedan desarrollar.

En otros aspectos, se encuentra en algunas notas aclaratorias dentro de los estados financieros que siempre han mencionado, es un valor significativo de unas cuentas, por cobrar de \$250.000.000, de estas cuentas \$241.000.000 están en mora, estos simplemente representan 12 apartamentos que fue lo que comentó la abogada. Se ve que, si sigue ejerciendo la presión para el recaudo y recuperar este dinero, no se va a tener problemas de liquidez y se va a poder planear pronto según lo que están observando, que hay problemas de impermeabilizaciones y demás. Aquí gran parte de los recursos están en estos 12 apartamentos, esto quiere decir que se tiene una cartera por recuperar de vieja data de 96.150%, aquí es importante seguir trabajando muy de la mano con la parte jurídica en lograr tener este recaudo, forma oportuna para poder hacer algunos planes que se tienen.

En el comportamiento de la cartera se ve que para finalizar el año se hacen los ajustes de provisiones, tanto de cuotas de administración como de intereses de mora, en este momento la copropiedad cuenta con una provisión de cartera de \$41.000.000 y de intereses moratorios de \$60.000.000, esto quiere decir que se han hecho unas provisiones por el orden de \$101.000.000 de cartera de difícil cobro.

De igual forma se puede mencionar y garantizar que existen las monetizaciones, en los bancos de los fondos, que por ley toca hacer en el caso del fondo de imprevistos de acuerdo a la ley 675, se tienen \$76.429.485 en una cuenta de Av. Villas, recuerdo que este fondo de imprevistos los únicos que pueden autorizar el uso, es la asamblea en pleno, nadie más lo puede autorizar y como revisor fiscal está revisando, avalando y dando fe pública, que esos dineros existen y que no tiene una destinación diferente a lo que diga la asamblea en lo que se pueden utilizar. De igual forma existen otros fondos, como el de monetización de fachadas, en el cual al 31 de diciembre existían \$185.245.636, en la cuenta de Av. Villas, se tiene como reserva ocasional \$126.704.046 y en DCT'S \$55.541.590, estos recursos también son restringidos y únicamente se utilizan cuando se van a hacer los mantenimientos de las fachadas respectivas. Respecto a partidas aclaratorias y cuentas por pagar, es satisfactorio donde solo existían unas cuantas por pagar de \$5.894.000, a servicios públicos y demás y partidas a proveedores no existen. De acuerdo a los procesos judiciales que se están adelantando de recaudo de cartera, existe un

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

tener un costo de \$500.000.000 y \$600.000.000, si la asamblea lo determina como dice el revisor fiscal, en proposiciones y varios se puede decidir actualizar la consultoría y se debe presentar el proyecto para pedir la cuota extraordinaria para cubrir el proyecto.

- Se dio uso de la palabra a la **Sr. Julio Jiménez (2-802)**, expresó que está de acuerdo que cuando se tienen goteras se debe solucionar inmediatamente, pero si se debe pensar muy bien lo de los jardines que están proporcionando mucha agua al sótano, esto es algo que se debe hacer. Respecto al tema que se habló de convivencia hay temas que se salen del manejo interno y se deben manejar en el tema penal, respecto a lo que paso con el Sr. de la alevosía, esto no es una cuestión de una sanción por parte de un comité de convivencia, es algo que puede ser una lesión personal y esto se tipifica en el código de procedimiento penal. El parque quedó muy bonito, pero los niños no lo utilizan porque están usando la zona común.
- Se dio uso de la palabra al **Sr. Fabio Vargas (5-303)**, uno de los temas que más se ha tratado dentro de la asamblea es el tema de la impermeabilización, las goteras, el daño de los vehículos. Ha estado muy atento de todos los daños que ha tenido el edificio y el conjunto y ha estado atento, de las intervenciones que se han hecho, estuvo en algunas reuniones cuando presentaron el estudio, el que le pareció bastante vano. En su opinión cada quien mira el problema desde su situación personal y efectivamente cuando se quiere reparar o se quiere solucionar un problema de estos, lo mejor es hacer una intervención de manera total, con unos productos y con unos agentes que intervienen como la mano de obra, el ingeniero, que sean de primera calidad y efectivamente quede muy bien hecho el trabajo. Una de las cosas que no se ven, es deterioro interno que puede tener la estructura, debido al no poder controlar las filtraciones, si no se controlan, se van a empezar a tener corrosiones, que se puede decir es un cáncer, sobre todo en la plazoleta que es la que más está expuesta y con el tiempo se van a tener problemas graves, la loza de la plazoleta en estos momentos tiene fisuras, y tiene algunas manchas de corrosión, debido a los jardines que se colocan y no está mal tenerlos, pero lo que está mal es la montaña de tierra que se le coloca que no debería ser mas de unos 8 o 10 centímetros, como máximo, esos pañitos de agua tibia que ha hecho la administración y que le han consultado en algunas oportunidades, han solucionado a muy bajo costo las goteras, sobre todo en la plazoleta central y hay muchas personas en este momento que tienen la tranquilidad que ya no les cae la gotera encima y él como ingeniero experto, tiene la tranquilidad que cuando pasa ya no está la gotera y pintado el techo no ha vuelto a parecer la mancha, en su opinión lo que ha hecho la administración y los toderos, si ha ido funcionando no es la forma correcta, pero definitivamente el conjunto no tiene recursos para hacerlo todo al tiempo. Invito a tomar las mejores decisiones, para que tanto económicamente, como técnicamente se haga lo mejor para el conjunto y por estar discutiendo que sí y que no, y se dejan que estas zonas comunes se deterioren, con el tiempo no van a ser \$600.000.000, sino va a hacer la intervención de toda una losa, que va a valer \$2.000.000.000 o \$3.000.000.000. cuando las personas van a comprar un apartamento lo primero que se tiene que mirar es los sótanos, porque así como están estos, está la calidad de la construcción y la sanidad del edificio, por esto se debe seguir con esta tarea que se está haciendo para que el conjunto se siga manteniendo, sin cobrar un peso porque lo ha hecho con el mayor de los gustos, está dispuesto a darles su opinión, acompañarlos en los recorridos, a decir que están haciendo bien o no, para que se pueda continuar con esta labor.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, confirmo: efectivamente el Ingeniero les ha colaborado, los ha acompañado y los ha apoyado. Cuando entraron los consejeros nuevos, su principal preocupación fue la que trasmite el ingeniero que es el tema de las goteras y más allá de una gotera, es entender cómo está la estructura del

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

que determinara de dónde provenían las humedades que afectan apartamentos y garajes de toda la copropiedad, inclusive a la fecha de hoy, asamblea 2022 y de lo cual no se ha dado ninguna respuesta, ni por administración, ni por miembros del consejo, ni por revisoría fiscal.

Respondió Edilberto Ávila, Revisor Fiscal, respecto a la pregunta, es muy importante tener en cuenta lo siguiente, hay unos hechos en que se deben tomar decisiones en forma inmediata, si existen filtraciones que estén afectando a algunos copropietarios, consideraría que no se puede dejar en detrimento o deterioro ciertas áreas, que están perjudicando algunas áreas comunes y algunas áreas privadas. Por esta razón se decidió hacer un proceso de contratación para efecto de la impermeabilización, el Sr. Wilson Rojas estuvo en el consejo acompañándolos, hasta el mes de junio y él pedía periódicamente la información de la revisoría fiscal de estos contratos y demás, posteriormente se enteró que la información que se le suministraba al Sr. Wilson fue la que utilizó para la demanda que pusieron en contra de la copropiedad, si se ha venido informando de todos los hechos y las actas reposan en la administración, reposa la descripción detallada de todos los procesos de selección de estos contratistas para que no entre en detrimento la copropiedad y se puedan hacer las mejoras a tiempo. Este tema de los parqueaderos se viene reportando por varias personas, la sugerencia e invitación que hace es que sería muy importante que en estas asambleas se tomaran algunas decisiones con respecto a no hacer arreglos temporales de tapar goteras, sino que se tomara una decisión, con unos estudios, con una interventoría y poder tomar decisiones que puedan beneficiar a gran parte de los copropietarios.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Fernando Rosero**, aclaró primero que en la asamblea si se trató este tema y se autorizó, segundo, ahí se trató que el costo de esa inversión era de \$650.000.000, esto está en las actas y los videos, audios, ahora como lo explicó el Sr. revisor fiscal, en el momento de revisar la situación había dos puntos importantes, como los de la zona norte, que ocurrió de acuerdo con el análisis y estudio que se hizo para poder priorizar, porque no se tiene la totalidad de la inversión, se decidió atacar dos puntos más fuertes, que era la esquina occidental y oriental norte; se realizó la inversión del dinero, con el estudio previo que se realizó, la propuesta que hizo la administradora quien es la tiene la función como tal de garantizar dónde es la que tiene que tomar decisiones claves que salvaguarden el patrimonio de todos, se tomó esta decisión informado el consejo, se hicieron varias reuniones donde se registró por acta para ver que no fue una decisión apresurada, sino que fue una decisión consciente y bien estudiada por los consejeros como parte de sus funciones donde pueden tomar decisiones el administrador las consulte y en representación del conjunto, se pueda validar y están los documentos, y se ha dado respuesta a la petición que la Sra. ha mencionado.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, aclaró que sí hubo un estudio donde se verificaron todas las placas del conjunto, el cual se presentó a la asamblea y el costo del año anterior era de \$650.000.000, se le informó también a la asamblea que de acuerdo a las necesidades y a la prioridad de las zonas, fueron las que se entraron a intervenir, aclaró que estas intervenciones fueron en la zona norte, respecto a los problemas de humedades no solo vienen por impermeabilización de solo la placa, también viene por muros laterales, por sifones mal impermeabilizados, por desgastes de la impermeabilización como tal, en las zonas de jardines, por las raíces de las plantas, por los andenes, porque de pronto el granito ya tiene algún poro y estas son situaciones, que sean tratado de identificar y se han trabajado, la placa es grande y lo que se ha intervenido no ha sido ni la tercera parte, es un proyecto que en este momento puede

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Ingresos recibidos por anticipado, está constituido por cuotas de administración \$12.611.00. En cuanto al rubro de otros pasivos, se tenían \$61.000.915, en 2021 se tienen \$44.748.000, la conformación de este valor corresponde a garantía empresa de vigilancia \$1.148.000, es importante resaltar, en esta garantía de la empresa de vigilancia, que durante la vigencia 2021, se finiquitó un saldo que la empresa de vigilancia traía, por recomendación de la revisoría fiscal, se hizo la devolución respectiva a Seguridad Explorer, garantía del arquitecto de impermeabilización \$4.768.000, otros \$157.000, honorarios jurídicos \$39.373.000.

En la nota 11 respecto reservas obligatorias y ocasionales, se tiene que son los fondos que se mantienen, en el 2021 se tenían \$298.742.000 en el 2020 \$350.953.000, está el fondo de imprevistos, \$76.429.000, fondo de excedentes \$7.106.000, fondo de mantenimiento de fachadas \$178.138.000 y fondo de mantenimiento áreas comunes \$37.067.000.

En cuanto a los excedentes acumulados para el año 2021 se tienen \$39.685.359, en el 2020 se tenían \$74.439.124, con una disminución de \$34.753.000.

En cuanto al déficit del ejercicio en 2021 se tuvo una pérdida de \$18.106.000, en el año 2020 se tuvo una utilidad e \$39.685.356, con una disminución de \$57.792.042.

ESTADO DE RESULTADOS

Se tuvieron unos ingresos totales de 840.731.000, en el año 2021, en el 2020 de tuvieron \$821.524.000, se describen en la cartilla.

Gastos operacionales para el año 2020 se tenían para el año 2020 \$710.330.000, para 2021 \$777.837.000, con un incremento de 67.506.000. cómo se puede observar los valores que más absorben este rubro, son la empresa de vigilancia \$357.674.000, servicio de aseo, \$78.668.000 y los demás rubros son los mantenimientos que hace la copropiedad, mantenimiento de zonas comunes, \$34.888.000, mantenimiento de ascensores, \$49.868.000 y el deterioro de cartera que hizo durante la vigencia 2021 \$14.717.000.

En la nota 16 está el fondo de imprevistos que se hace de acuerdo a la ley, durante la vigencia 2020 se tenían \$8.125.000 y en la vigencia 2021 \$8.226.000, un incremento de \$100.000; la provisión de arreglo de fachadas en la vigencia 2020, \$81.402.000, en 2021 \$82.263.000, con un incremento de \$860.000.

La nota de aprovechamientos en 2020 se tenía \$19.821.523 y para el año 2021 \$11.017.356, conformados principalmente por descuentos comerciales, descuentos realizados por la empresa de seguridad Explorer, que corresponde a lo facturado al 3% de lo facturado antes \$3.530.000 y unos saldos menores de \$487.000.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, aclaró respecto a la partida del gimnasio, mencionó que antes de proceder a la aprobación de los estados financieros, si alguna persona tiene una pregunta, se le va a dar la palabra a 5 personas y continúan con el orden del día.

Respondió Sr. David Pava Casilimas – Contador, respecto a la pregunta de la copropietaria, que preguntaba de la partida de actualización gimnasio, ella comentaba que se había hecho una ejecución de \$5.000.000, fue aprobado un rubro por este valor, para mantenimiento y actualización del gimnasio, la ejecución fue apenas de \$377.000, y fue por la compra de 20 metros de tapete para esta zona, la cifra de \$5.000.000 aclaró es una partida que se aprobó para el año 2021.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

conjunto, pero no lo pueden hacer irracionalmente con malas decisiones. Lo que se hizo fue tapar las goteras, si quieren que el consejo que quede, busque un concepto técnico y la primera persona a la que se le debe consultar es a quien construyó el edificio, considera que es quien puede dar la mejor guía. Esto no puede parar en este periodo se trató de tapar las goteras, pero se debe seguir dando continuidad. Si se deben hacer unos estudios y se debe convocar a una asamblea extraordinaria para esta decisión, cree que todos están de acuerdo.

8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2021

Tomo la palabra el Sr. David Pava Casillimas – Contador, mencionó los estados financieros fueron enviados a todos, por lo tanto, se va a hacer una breve exposición.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Se puede observar en la página 39 de la cartilla que se tiene un disponible para la vigencia 2020-2021 de \$220.468.391 y el año anterior se tenía \$352.382.792. con una disminución de \$131.914.401, este disponible está conformado por una caja menor de \$800.000, la cuenta que maneja el conjunto para todas sus operaciones una cuenta corriente del banco av. Villas por \$13.535.000 y las dos cuentas de fondo de imprevistos \$76.429.000y fondo de fachada \$129.704.000, el fondo de imprevistos se encuentra monetizado al 100%, de acuerdo como lo estipula la norma.

Respecto al rubro 4 de inversiones, se tienen dos CDT'S, en el banco Av villas, en el año 2020 era de \$54.739.000 para el año 2021, pasó con un saldo de \$55.541.590. el producto son los rendimientos financieros que generan estos fondos.

El rubro cinco deudores están por \$147.302.699 en 2021 y en el año 2020 se tenían \$113.812.353, con un incremento de \$33.490.306, estos están conformado por cuotas de administración \$126.880 multas \$881.000 e intereses \$81.644.000, uso de zonas comunes \$497.000, retroactiva cuota de administración \$171.000, gastos jurídicos \$40.549.000, arrojando un saldo total de \$ 250.624.000.

Consignaciones por identificar \$1.202.000 y deterioro de cartera \$102.120.000, esto da un valor neto de deudores de \$147.302.000, en la misma cartilla se refleja en la página 40, si algún propietario puede referenciar esta consignación la puede hacer llegar al correo del conjunto.

Gastos pagados por anticipado que corresponde a la póliza de áreas comunes, de acuerdo a la exposición que hizo la revisoría fiscal, se tomó la decisión de amortizar 100% la póliza a 31 de diciembre de 2021, en cuanto a las cuentas por pagar, se registra un valor de \$5.894.000, respecto al año 2020, 2.361.000 con un incremento de 3.532.967, como están conformadas estas cuentas por cobrar, honorarios \$1.840.000, mantenimiento zonas comunes, \$1.309.000, servicios públicos \$1.976.000, otros \$769.000, estos últimos están conformados una parte caja menor, \$11.650, Auros copias \$116.680 , Marcela corrales materiales, \$641.000. Estos valores fueron cancelados en el mes de enero.

Los pasivos estimados y provisiones para la ejecución vigencia 2022, se hicieron unas provisiones \$38.327.000 en el año 2020 no se tuvieron, estos están distribuidos entre impermeabilización parqueaderos \$13.389.000, parque infantil \$8.916.000, BBQ \$10.400.000, mantenimiento fachadas \$5.621.000.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Respondió Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, el Sr. contador va a revisar el caso puntual y le estará enviando una respuesta.

- Se dio uso de la palabra a la Sra. Johana Pinto, agradeció la aclaración del rubro del gimnasio y la ejecución realizada por \$376.000, pero quiere saber qué está pasando en el gimnasio con el tema de seguridad, porque en varias oportunidades ha informado que hay implementos que se han desaparecido, como son mancuernas, ganchos de seguridad y pesas. Sugirió que sería importante que haya un control más firme en el tema de las personas que ingresan y que hagan un inventario actual de lo que hay. Una sugerencia cuando se haga una presentación con proyectos realizados, por ejemplo, el tema de los cortavientos si se pasa una información que ya fue hecho, debe ser visible y no cause dudas.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, cuando se mandaron a hacer las cartillas ya se había hecho el anticipo, pero por temas ajenos al conjunto no se ha podido efectuar, por eso no se pudo quitar de las cartillas, porque se mandan a hacer con anticipación. Confirmó que se va a proceder a la votación y verificación del quorum:

QUÓRUM	235	(inmuebles registrados)	85.1670%
--------	-----	----------------------------	----------

Con lo anterior se confirma que se cumple con el quórum suficiente para la aprobación de los estados financieros.

VOTACIONES:

PREGUNTA - 2	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021?	1.	SI. APRUEBA	200	72.5110%
	2.	NO. APRUEBA	9	3.2480%
		TOTAL	209	75.759%

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmo la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** los estados financieros presentados a 31 de diciembre de 2021, **(200) votos** y un Coeficiente de **72.5110%** del total de asistentes. Resultado final.

INTERVENCIONES

- Se dio el uso de la palabra **Sra. Clara Marcela Ardila López, (2-102)**, expresó de acuerdo a la intervención del contador, el señala al inicio de la misma, que si todos los copropietarios, habían recibido los estados financieros como lo ordena la ley, al respecto informó a la asamblea general de copropietarios 2022, no les enviaron la convocatoria a la asamblea, con la información requerida según el artículo 79 de la ley 675 de 2001, la convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a 15 días calendario, antes de la asamblea y solo le llegó hasta el día 4 de marzo de 2022, los datos para poder ingresar a la asamblea del 6 de marzo de 2022 y solo hasta el día 05 de marzo de 2022 le llegó la información al correo, al correo electrónico de una cartilla de asamblea y su pregunta es ¿Por qué siendo una asamblea virtual, no se le envían los comunicados como lo ha solicitado, a través del correo electrónico?, y por ultimo porque no se relaciona el contrato de impermeabilización del 2020 y 2021.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, la convocatoria se envió dentro de los términos de ley, recordó que la ley 675, manifiesta que se debe enviar con 15 días de antelación y solo requiere que se envíe la convocatoria con la cartera, la ley no contempla, ningún otro informe, se envían los informes para hacer más ágil la asamblea. Los informes se realizaron en cartilla y se empezaron a entregar el día martes y se enviaron por correo. Es más, el Sr. Wilson Alberto Rojas, en calidad de propietario del apartamento (2-102), en el correo que envía para tratar en proposiciones y varios manifiesta que recibió el correo electrónico donde se informa la convocatoria y que hacen falta los estados financieros, con este correo se ratifica que fue notificada en debida forma, el correo lo envió el día 4 de marzo a las 6:28 de la tarde. Respecto al contrato de impermeabilización, el año anterior se solicitó crear una reserva para mantenimientos con los excedentes acumulados, la cual se generó en los estados financieros en patrimonio. El contrato se firmó por \$49.000.000, como se cancelaron, \$18.700.000 con aportes de la empresa de vigilancia, de renovación del contrato de vigilancia del año 2020-2021 y la diferencia se llevó, a ese rubro que está en el patrimonio, donde dice reservas obligatorias y está en la página 33, en la nota 12 y está por \$39.685.000.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Luis niño (2-203)**, comentó respecto a la cartera es falsa, porque no están representadas ahí, se pidió un certificado y no lo enviaron, piden que se envíen los recibos, pero no especifican qué recibo les hace falta y aparece como moroso, pero no le dicen qué mes no ha pagado, si tienen muchas cosas creen un solo correo para cartera, para enviar los soportes de pago y para que respondan cuando se piden los certificados, de estar a paz y salvo. Están trabajando sobre una cartera falsa porque si hay recibos que no se han contabilizado.

Respondió Sr. David Pava Casilimas – Contador, aclaró en la hoja 49 de la cartilla, no hay muchas consignaciones por identificar y no hay muchos recibos por hacer, normalmente existe una conciliación bancaria, que es revisada por la revisoría fiscal y al cierre 31 de diciembre solo hay 4 partidas por identificar que suman \$1.202.000, la primera partida que aparece es una por un valor de \$500.007 de abril de 2021, ese mismo día hay un PSE \$187.000, el 4 de noviembre con una referencia ATH 01124030738 del banco Av villas por \$276.000, y el 5 hay una transferencia por \$239.000. confirmo no están trabajando sobre una cartera falsa y según la anterior explicación la cartera es verdadera.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871-0 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVO Por los años terminados de Enero 1 a Diciembre 31 de 2021 y 2020 Cifras expresadas en pesos colombianos					
	NOTA	2021	2020	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de Administración		899.340.000	869.341.000	29.999.000	3,45
Menos Descuentos por Pronto Pago		-85.673.730	-60.645.220	-25.028.510	41,27
Menos Descuentos Consejo y Comité		-11.445.000	-12.275.000	830.000	-6,76
Intereses por Mora		27.684.000	17.183.300	10.500.700	61,11
Multas		681.500	521.000	160.500	30,81
Alquiler Salones Sociales		1.390.000	290.000	1.100.000	379,31
Uso zona común		8.754.450	6.839.850	1.914.600	27,99
Total Ingresos Operacionales	14	840.731.220	821.254.930	19.476.290	2,37
GASTOS DE ADMINISTRACION					
Operacionales de Administración	15	777.837.366	710.330.519	67.506.846	9,50
Total Gastos de Administración		777.837.366	710.330.519	67.506.846	9,50
Excedentes antes de Finan. Prov.		62.893.855	110.924.411	-48.030.556	-43,30
Provisión Fondo de Imprevistos	16	8.226.000	8.125.821	100.179	1,23
Provisión Arreglo de Fachadas	17	82.263.000	81.402.969	860.031	1,06
Excedentes Operacionales		-27.595.146	21.395.621	-48.990.766	-228,98
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Aprovechamientos	18	11.017.356	19.821.523	-8.804.167	-44,42
Total Ingresos No Operacionales		11.017.356	19.821.523	-8.804.167	-44,42
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros		1.528.894	1.531.785	-2.891	-0,19
Total Gastos No Operacionales		1.528.894	1.531.785	-2.891	-0,19
Excedente (Perdida) Presente Ejercicio		-18.106.683	39.685.359	-57.792.042	-145,63
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
 MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ Representante Legal		 DAVID PAVA CASILIMAS Contador Público Tarjeta Profesional 32648-T (Ver Certificación Adjunta)		 EDIBERTO AVILA BARBOSA Revisor Fiscal Tarjeta Profesional 29186-T (Ver Dictamen Adjunto)	

9. Presentación y aprobación Presupuesto para la Vigencia del 2022

Tomó la palabra la Sra. María Isabel Quintero, Administradora, comentó que el presupuesto fue enviado a todos los asambleístas, este presupuesto se trabajó en consenso con el consejo, el revisor fiscal y el contador, porque el objetivo no era aumentar las cuotas en un 10%, sino un aumento del IPC, del 5.62%, el cambio en las dos propuestas que se enviaron, es que en uno se aumenta el IPC 5.62% desde enero de 2022, en este se cobra el retroactivo de enero, febrero y marzo, el cual se cobraría en el mes abril o la segunda, es que se aumentaría, no el 5.62%, si no el 7.5% a partir del mes de abril, sin cobro de retroactivo, se procede a explicar el proyecto de presupuesto para el año 2022.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871-0 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - COMPARATIVO A 31 de Diciembre de 2021 y 2020 Cifras expresadas en pesos colombianos					
ACTIVOS	NOTAS	2021	2020	VARIACION	
				\$	%
Activo Corriente					
Disponible	3	220.468.391	352.382.792	-131.914.401	-37,43
Inversiones	4	55.541.590	54.739.265	802.325	1,47
Deudores Copropietarios	5	147.302.699	113.812.353	33.490.346	29,43
Anticipos		0	770.000	-770.000	-100,00
Total Activo Corriente		423.312.680	521.704.410	-98.391.730	-18,86
Propiedad, Planta y Equipo					
Maquinaria y Equipo		0,00	4.374.732,00	-4.374.732	-100,00
Muebles y enseres		0,00	1.965.800,00	-1.965.800	-100,00
Menos Depreciación Acumulada		0,00	-6.340.532,00	6.340.532	-100,00
Total Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	N/A
Gastos Pagados por Anticipado					
Seguros Areas Comunes	6	0	16.413.857	-16.413.857	-100,00
Total Gastos Pagados Anticipado		0	16.413.857	-16.413.857	-100,00
Total Activo		423.312.680	538.118.267	-114.805.587	-21,33
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Gastos por Pagar	7	5.894.511	2.361.544	3.532.967	149,60
Retención en la Fuente		1.179.184	939.572	239.612	25,50
Pasivos estimados y provisiones	8	38.327.532	0	38.327.532	#IDIV/0!
Ingresos recibidos por anticipado	9	12.841.675	8.738.315	4.103.360	46,96
Otros Pasivos	10	44.748.722	61.000.915	-16.252.193	-26,64
Total Pasivo		102.991.624	73.040.346	29.951.278	41,01
PATRIMONIO					
Reservas Obligatorias y Ocasionales	11	298.742.382	350.953.438	-52.211.057	-14,88
Excedentes Acumulados	12	39.685.359	74.439.124	-34.753.765	-46,69
Excedente Y/ Deficit del Ejercicio	13	-18.106.683	39.685.359	-57.792.042	-145,63
Total Patrimonio		320.321.057	465.077.921	-144.756.864	-31,13
Total Pasivo mas Patrimonio		423.312.680	538.118.267	-114.805.587	-21,33
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
 MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ Representante Legal		 DAVID PAVA CASILIMAS Contador Público Tarjeta Profesional 32648-T (Ver Certificación Adjunta)		 EDIBERTO AVILA BARBOSA Revisor Fiscal Tarjeta Profesional 29186-T (Ver Dictamen Adjunto)	

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Cámaras de video: en el año 2020 se tenían \$3.492.000, para el año 2022 se presupuesta \$2.000.000, teniendo en cuenta que se deben hacer cambios de algunas cámaras o algunos elementos de las mismas y los mantenimientos correspondientes.
- Puertas: se conserva el presupuesto del año 2021 \$1.660.000.
- Jardines y prados: se conserva el presupuesto del año 2021 \$3.000.000
- Equipo de presión: se toma un incremento del IPC, teniendo en cuenta el contrato suscrito.
- Planta Eléctrica: se tiene en cuenta el contrato suscrito y se conservó el mismo presupuesto del año 2021, \$4.073.000.
- Extintores: Se conserva el mismo presupuesto \$560.000 del año 2021. □ Citofonía y Teléfono: se aumenta el 5.62% \$2.340.000.
- Lavado de Tanque y agua Potable: \$1.300.000 se incrementa el 5.62%, sobre la ejecución del año anterior.
- Cañerías y aguas negras: \$600.000, se contempla este valor para realizar el mantenimiento, cuando se requiera con la sonda eléctrica, pero este trabajo se realiza con todero.
- Fumigación: \$550.000, se incrementó sobre la ejecución el 5.62%.
- Equipo de gimnasio: \$1.300.000, aumenta respecto a la ejecución para hacer el mantenimiento cada 6 meses, en 2021 no se ejecutó, pero si se deja para 2022 porque el gimnasio está en uso.
- Actualización Gimnasio: \$8.000.000, en 2021 se tenía un valor de \$5.000.000, no se ejecutó, para 2022 se contempló este valor, porque hay que iniciar con el cambio de máquinas y realmente es pequeño, ya que se tienen cotizaciones por valor de \$10.000.000 o 12.000.000, pero se dejó solo ese valor y con el apoyo de los contratistas, poder comprar algunas máquinas y pode iniciar la remodelación del gimnasio en 2022.
- Equipo contra incendios: En 2021 se realizó un trabajo muy interesante, donde se cambió el tablero, se hizo mantenimiento a motobomba. Se deja \$1500.000, para poder continuar haciendo el cambio de las mangueras.
- Actualización motobombas: se contempla \$6.000.000, porque se tiene dentro del equipo de presión, manteamientos regulares, a las motobombas, que son valores adicionales, a lo que es la mano de obra.
- Actualización de Ascensores: Se aumentó a \$8.500.000, porque en este rubro, se reclasificó todo lo que es la certificación de los ascensores. Además, los equipos requieren cambios continuos de tarjeta, botonera, de luces y están incluidos dentro de este rubro.
- Computación se dejó \$1.000.000 para la actualización del programa contable y para actualizar las licencias. En 2021 se compró el computador y las licencias de office y de Windows, la de office es anual, por esto se incluye para poder hacer la renovación.
- Instalaciones Eléctricas: \$1.300.000, que se contempla el cambio de las luces y se realizó una disminución frente al año 2021.
- Gastos Diversos: se contempla, \$8.850.000, para continuar con la implementación del sistema de gestión, por ejemplo, falta colocar en las escaleras las cintas antideslizantes, con ese valor no alcanzamos a colocarlas todas, pero la idea es iniciar ese proceso.
- Elementos de Aseo: \$9.000.000, los insumos de aseo han tenido un aumento considerable y si se quiere continuar con las campañas, como se vienen manejando, se requiere de este rubro para poder ejecutarlo.
- Elementos de cafetería: \$810.000.
- Elementos Covid-19: se incrementó el 5.62%, sobre lo ejecutado en el año 2021 \$1.160.000.
- Papelería y fotocopias: \$2. 644.000 se incrementó el 5.62% sobre lo ejecutado.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Se explicó rubro a rubro el archivo adjunto enviado en la cartilla.

INGRESOS

Las cuotas de administración aumentarían el IPC, parqueadero de visitantes se conserva el valor de la ejecución del año 2021, \$8.755.000; descuentos consejo y comité de convivencia, las personas que pagan del 1 al 10, tienen un descuento del 12%, del 10 al 15 el 6%, para estos se ponderó la ejecución del año anterior y así se sacó el porcentaje para el año 2022, donde estos descuentos quedan en \$102.576.813, la gran mayoría de los residentes pagan del 1 al 10, aprovechado ese descuento, otros descuentos comerciales, este se está presupuestando teniendo en cuenta que la empresa de vigilancia Explorer le genera a la copropiedad un descuento por pronto pago, si se cancela la factura antes del último día del mes en curso, ese descuento son los \$11.567.386, se presupuestan según la factura mes a mes.

GASTOS

- Honorarios: se está presentando un aumento del IPC, en el 2021, no se le realizó incremento y se toman los honorarios de revisoría fiscal, contabilidad, administración. Se está dejando un presupuesto que no estaba contemplado el año anterior de \$5.000.000, para dar respuestas a requerimientos, tutelas y demandas de copropietarios, ya que esos valores como no están presupuestados, afectan la ejecución del año.
- Seguro de la copropiedad: Este seguro es una proyección menor, como lo informaron el revisor y el contador, para el año 2021 se tenía un presupuesto de \$34.275.890, pero en 2021 se contabilizó el 100%, de la póliza de áreas comunes, para el año 2022 solo se contemplan los meses del 26 de junio al 31 de diciembre de 2022, por un valor de \$21.000.000.
- Servicios: los únicos rubros que aumentaron el 10,07% fueron Aseo y Vigilancia. Estos se basan en los salarios de los empleados, con base en los aumentos, del salario mínimo y están de acuerdo a los contratos que se están ejecutando en este momento. Acueducto, energía, teléfono se dejó un aumento del 5.62% sobre lo ejecutado el año anterior, Correos se conserva el mismo valor del año anterior \$65.000, programa contable se incrementa el 5.62%, esto corresponde al valor se cancela anualmente, por el mantenimiento del programa de contabilidad CISCO.
- Gastos Notariales: se conservó el mismo del año anterior \$82.000.
- Mantenimiento de Zonas comunes: se dejan \$20.107.000, este tiene una disminución con respecto al año anterior que se tenía por \$25.000.000, este rubro por lo general es que el que sufre aumentos o disminuciones, de acuerdo al aumento de la cuota de administración, si se hubiera presentado un incremento del 10.07%, este rubro aumentaría.
- Ascensores: Este se conserva de acuerdo a las condiciones contractuales, ellos consideran aumento del IPC.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

al tipo de empresa, le colocan el AIU más un valor que ellos deben dar a la superintendencia. Los valores están reglamentados y para este año el decreto es 1724 de 2021, indica que las tarifas mínimas están entre 9.200.0000 para estrato 4. Por lo anterior no son tarifas que se puedan negociar y si el consejo y la administración que queden lo piensan hacer, los invito a revisar la normatividad, porque ya están sancionando a los conjuntos, que están contratando por fuera de esta resolución.

Respecto a la diferencia de cuotas, la recomendación es tomar el retroactivo, 5.62%, porque con el 7.5% la base les queda mucho más alta.

- Se dio uso de la palabra en la sexta intervención al **Sr. Wilson Rojas**, expreso en cada uno de los reportes tiene derecho a una intervención. Desde la asamblea del 2020 fue autorizado un estudio técnico de cada una de las unidades del conjunto, para determinar el origen del problema y no ve contemplado ese tema en el presupuesto. Según esto quiere decir que se sigue dilatando este proceso, donde ya a la fecha se debería tener un propuesta, porque es diferente gastar \$650.000.000 en hacer un arreglo general de la plazoleta, a determinar el origen de las humedades como se habló desde el 2020, en lo que realmente está afectando al conjunto y por esto han colocado las demandas, que tiene derecho y hasta que juez no falle a favor o en contra y como ha pasado en la asamblea que los siguen agrediendo que porque pusieron la denuncia y si tienen alguna responsabilidad responderán en su momento, pero no pueden seguir siendo agredidos por las personas. Reitero en la inspección 9 hay dos conceptos técnicos que relacionan cuales son los daños y quienes son los responsables.

Respondió el Sr. Andrés Rosero – consejero: respecto a la propuesta del presupuesto, se deben tener tres puntos claros: 1. Más o menos en la asamblea de 2015 o 2014, el aumento que está autorizado es de salario mínimo, no del IPC%, esto se hizo en su momento y se puede corroborar en las actas, para evitar temas de cuotas extraordinarias, para el tema de las fachadas, ese es el sentido de esa cuota y de ese incremento del SMMLV. No obstante, en el año 2021, dado el tema de la pandemia, la misma asamblea dijo que no se iba a incrementar en este porcentaje y se tomó una decisión. Para que se tenga en cuenta la propuesta que se hizo en ese escenario, porque se está saliendo de la pandemia y todos se han visto afectados, económicamente, de una u otra manera. El otro punto que se debe tener en cuenta es que la propuesta de incrementarlo se debía hacer automáticamente a 1 de enero del año que arrancaba, para evitar que el flujo de caja del conjunto, se viera afectado durante los primeros 3 meses, porque automáticamente los contratos con los proveedores, se ajustan con el IPC, específicamente con el SMMLV, porque ellos contratan personas y las personas no se pueden contratar por debajo de los salarios mínimos legales, en este sentido fue una decisión de asamblea. En este caso en el momento de hacer el proyecto de presupuesto, lo que se buscó fue una alternativa media, donde no se vea tan afectado el bolsillo de cada uno, pero tampoco se vea afectado el presupuesto y se pueda mantener el conjunto en unas condiciones razonables y atractivas para el mercado como de arriendo, como de venta. Finalmente, aquí es importante decir la diferencia entre estos dos presupuestos, se paga de una vez el retroactivo de estos 3 primeros meses en la próxima cuota o se difieren esos tres meses en los 9 meses que quedan y es totalmente viable y ayuda un poco en el bolsillo. Inclusive desde el punto de la revisoría fiscal ayudo a estructurar para hacerlo más coherente y consistente.

Respondió la Sra. María Isabel Quintero, Administradora, para confirmar que el conjunto contrató los servicios del ingeniero Gustavo Adolfo Rojas Ayala, en el año 2020, para

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Movilización Urbana se presupuestó: \$200.000 de igual al año 2021. □ Gastos de Asamblea: se incrementó sobre lo ejecutado el 5.62% \$ 3.500.000 □ Celebraciones especiales: \$3.080.000, se incrementó el 5.62%.
- Gastos de Navidad: se aumentó a un \$1.000.000, aunque con esto no se renuevan los arreglos, pero la idea es ir trabajando en este proceso.
- Fondo de imprevistos: Corresponde al 1%, del valor de los gastos, de los ingresos.
- Fondo de Fachadas: corresponde al 10% de los ingresos.
- Gastos Bancarios: se incrementó el 5.62%, sobre la ejecución \$1.614.987.000.

En el presupuesto la cifra más alta que se proyectó, fueron los contratos de aseo y vigilancia, porque estos incrementan con respecto al salario mínimo y la cuota de administración debido solo al IPC.

INTERVENCIONES:

- Por Chat pregunta el Sr. Henry Casadiego: pidió explicar la diferencia en dinero entre pagar 5.62% y pagar el 7.5% a partir de abril.

Respondió María Isabel Quintero – Administradora: si se aumenta la cuota de administración, en 5.62% más retroactivo le conviene más a la comunidad, porque si se aumentó el 7.5% a partir sin retroactivo la cuota mensual les quedaría aproximadamente casi \$4.000 pesos por encima que si se incrementa el 5.62%. se proponen los dos escenarios porque si no se hace retroactivo el presupuesto es anual y con el 5.62% estaría en déficit los meses de enero a marzo por eso se propone retroactivo con el 5.62% o para compensar sin retroactivo el 7.5%. por esto es más conveniente para todo el escenario de incremento del 5.62% con retroactivo.

- Se dio uso de la palabra al Sr. **Felipe Guerrero (2-701)**, comentó: 1. Se le aclare a las personas lo que significa el tema del retroactivo, porque si se toma la decisión de aumentar el 7.5%, para el próximo año, el valor va a ser más alto y por lo tanto el aumento del próximo año, va a tenerse en cuenta, sobre el aumento del 7.05%, si se hace el retroactivo, la base se va a mantener sobre el 5.62%, que es el IPC y el aumento del próximo año sobre esta base va a ser más considerable. La cuota del conjunto es la más alta del sector e insiste que cuando se venden apartamentos los potenciales clientes revisan los costos de administración, que son costos elementales y definitivamente este conjunto, las zonas comunes, tiene un valor de administración muy similar al conjunto nuevo que tiene piscina, sauna, se ve más atractivo ese tipo de inmuebles. La reflexión es moderar el aumento y la administradora decía que los contratos de vigilancia y aseo deberían ser con el 10.07% porque es el aumento del salario mínimo, pero se debe tener en cuenta que ellos no les están pagando directamente a los empleados y es la empresa la que debe asumir riesgos, de que el salario mínimo aumente un 5% o un 10% o un 20%, considera que se debe renegociar sobre el IPC, para mantener una base más justa y que las empresas asuman ese riesgo.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, respecto al contrato de vigilancia, informó que desde el año 2007, la superintendencia de vigilancia, crea una resolución en la cual indica, cuáles son las tarifas para el cobro del servicio de vigilancia, en las cuales están los valores de ese cobro, de acuerdo al estudio la superintendencia evidenció que había muchas empresas de vigilancia que a los guardas no les pagaban lo que era de ley, se les debe pagar de acuerdo a lo que dice la norma y de acuerdo a esas circulares, se toma como base el salario mínimo y lo multiplican por 8 y de acuerdo

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

VOTACIONES

PREGUNTA - 3	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA EL PRESUPUESTO PRESENTADO PARA EL AÑO 2022?	1.	SI Aprueba 5.62% con retroactivo	140	50.6230%
	2.	SI Aprueba 7.5% sin retroactivo	48	17.4630%
	3.	No, aprueba	25	9.0750%
		TOTAL	213	75.759%

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmó la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** el presupuesto presentado para el año 2022, con un incremento del 5.62% con un retroactivo de los meses de enero, febrero y marzo con **(140) votos** y un Coeficiente de **50.6230%** del total de asistentes. Resultado final.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.	
NIT 900.316.871	
PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2022	Propuesta No.1: Aumento IPC a partir de enero de 2022, cobro de retroactivo de enero, febrero y marzo.
	<i>Presupuesto año 2022</i>
INGRESOS	<i>Detalle</i>
Cuotas de Administración	\$ 949.883.000 Aumento del IPC
Parqueadero visitantes	\$ 8.755.000 Se conserva el valor ejecutado.
Subtotal Ingresos	\$ 958.638.000
DESCUENTOS	<i>Detalle</i>
Cuotas de Administración	-\$ 90.488.602 Se pondera y se dejó el mismo % del ejecutado del año anterior.
Consejo y comité de convivencia	-\$ 12.088.210 Se pondera y se dejó el mismo % del ejecutado del año anterior.
Subtotal Descuentos	-\$ 102.576.813
OTROS	<i>Detalle</i>
Descuentos Comerciales	\$ 11.567.386 No se presupuesta porque puede que se cambie de empresa o sea retirado.
Subtotal otros	\$ 11.567.386
TOTAL INGRESOS	\$ 867.628.573
GASTOS	
HONORARIOS	<i>Detalle</i>
Revisor Fiscal	\$ 10.968.000 Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Asesoría jurídica	\$ 5.000.000 Se presupuesta teniendo en cuenta los requerimientos jurídicos, tutelas y demandas por parte de copropietarios. Temas diferentes a cuotas de administración.
Contabilidad	\$ 13.416.000 Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Administración	\$ 31.548.000 Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Subtotal honorarios	\$ 60.932.000
SEGUROS	<i>Detalle</i>
Seguro copropiedad	\$ 21.000.000 Se Calcula con un aumento del 5,62% IPC, y se toma del 26/06/22 al 31/12/22. Porque en el año anterior se amortizó el valor total.
Subtotal seguros	\$ 21.000.000
SERVICIOS	<i>Detalle</i>
Aseo	\$ 86.590.113 Se incrementa sobre lo ejecutado 10,07% según contrato
Vigilancia	\$ 393.692.473 Se incrementa sobre lo ejecutado 10,07% según contrato
Acueducto	\$ 6.000.000 Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Energía	\$ 43.450.000 Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Teléfono	\$ 1.910.000 Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Correo	\$ 65.000 Se conserva el presupuesto del año anterior
Programa Contable	\$ 495.000 Se incrementa sobre lo presupuestado el 5,62% IPC
Subtotal servicios	\$ 532.202.586

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

realizar la consultoría de la intervención de las placas de los parqueaderos y esto está en los estados financieros, que ya fueron aprobados en esa época.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Henry Casadiego (1-901)**, expresó que considera que el presupuesto está incrementado mucho, porque se tiene una base demasiado alta, por la idea que explicaron, de no pedir cuota extraordinaria. Porque considera que está muy alta, tiene un apartamento estrato 4 prados de Baviera, el conjunto empezó estrato 3, se automatizó todo y se ahorró personal, la seguridad también es de Explorer, allá se tiene dos personas, en este conjunto se tienen 4 e incluyen un supervisor que está monitoreando el cuarto de cámaras, esto hace que la cuota se suba demasiado y sumando el tema del fondo para evitar la cuota extraordinaria. En lo personal prefiere que se pida la cuota extraordinaria en el momento que se cree la necesidad y no aumentar la base con esa idea hace 5 años aproximadamente y por esto ya a la fecha se tiene una base demasiada alta.

Respondió la **Sra. María Isabel Quintero**, Administradora, confirmó efectivamente que el fondo está aprobado por una asamblea y equivale al 10% del valor total del presupuesto. Para este ítem mensualmente se hace la transferencia, de esos fondos los cuales están monetizados, en su totalidad sin importar qué propietarios hayan pagado o no, por ese rubro que es solo para fachadas se ha podido realizar la intervención de las fachadas sin necesidad de pedir cuotas extraordinarias. Esa intervención de fachadas tiene un costo promedio de \$ 330.000.000, con interventoría, por solo dos torres, si se van a las 6 torres, son \$800.000.000 a \$900.000.000, pedir una cuota extraordinaria según estos rubros, no sabe qué tan viable sería para las finanzas de todos. Ahora como se puede ver los rubros están muy aterrizados a la realidad, por ejemplo, el conjunto tiene dos cuartos de motobombas y este mantenimiento se debe realizar mensual, se tiene planta eléctrica, muchos conjuntos no la tienen, se tienen 6 ascensores, se está manejando directamente con la empresa que vendió los ascensores y ya se tiene el conjunto que tiene más de 10 años, por esto puedo empezar a requerir unas intervenciones mayores. Explicó que es potestad de la asamblea, si los retiran o no del presupuesto, pero en este momento, se está planteando, con el aumento solo del IPC, no se tuvo en cuenta con el incremento del SMMLV, teniendo en cuenta la votación que se tuvo en la asamblea donde se solicitó que no se aumentara el 1 de enero, sino que, en el día de la asamblea, se analizaba y se revisaba el tema y a partir del siguiente año seguía con el SMMLV.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Julio Ximénez (2-802)**, expresó que ve dos cosas, una es que bajar el nivel del edificio y otra es reducir costos. Todos se han dado cuenta que el recurso se destina exclusivamente para el conjunto y se ve que se hacen las cosas. Comentó que tiene unos apartamentos en Cedritos, Suba y las cuotas extraordinarias son sumamente altas y generan una iliquidez terrible. Por esto se debe mirar al futuro y decir que sacan la plata y ya en una cuota extraordinaria, porque si las personas no pagan \$230.000, menos van pagar \$3.000.000 de una cuota extraordinaria.
- Tomo la palabra la **Sra. Virginia Cuervo**, mencionó que no se tienen más intervenciones por lo tanto pueden pasar a votar la aprobación del proyecto de presupuesto. Explicó que en la página número 51 de la cartilla esta la información de los incrementos.

Propuesta 1: Aumento del IPC, a partir de enero de 2022. Es decir, con retroactivo.

Propuesta 2: Aumento del 7,5% a partir de abril de 2022. Sin retroactivo. Propuesta

3: Sería no aprobar ninguna de las opciones.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

10. Elección del Revisor Fiscal

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, explicó que la administración colocó la convocatoria para revisor fiscal, se presentaron 3 personas, la Sra. Elizabeth Zapata, el Sr. William Cruz, El Sr. German Vélez y el Sr. Edilberto revisor fiscal actual, también se postula, cada uno tendrá 5 minutos, para que se presenten y la asamblea tome la decisión.

POSTULADOS:

Primer postulado William Cruz: Su firma Cruz y auditores consultores: Revisor Fiscal, Auditor Tributaria. Graduado de la Universidad Libre de Colombia -2001; especialización en Revisoría Fiscal 2009, universidad del Rosario; ha estado permanentemente en actualizaciones en NIIF Y NIA; dentro de la preparación académica en el año 2020, se especializo en derecho tributario corporativo, de la universidad externado de Colombia. Ha trabajado por más de 20 años como gerente y director contable en importantes entidades a nivel nacional del sector real. Desde el año 2015 se desempeña como gerente y socio fundador de la firma CRUZ AUDITORES & CONSULTORES, des del año 2005 se dedica a la propiedad horizontal, en la construcción positiva y responsabilidad social de las copropiedades. La propuesta de revisoría fiscal que quiere presentar y de la cual le gustaría recibir aprobación de favorabilidad, está constituida en un programa de auditoría, basado en el nivel de riesgo, de la entidad, actúa de manera independientemente y de forma decidida en la defensa de la copropiedad, quienes son los que aportan y pueden decir cómo administrar eficientemente el conjunto. Trabaja en equipo con una actitud constructiva, que permita el efectivo logro de los objetivos propuestos, emite informes de evaluación claros y permanentes dirigidos a la administración y al consejo de administración para que de esta manera se puedan tomar decisiones gerenciales, en procura de lograr el periodo auditado los objetivos propuestos, emite comunicados trimestrales a los copropietarios, esto con el fin de mantenerlos actualizados.

El programa de auditoria consta de 74 ítems, a verificar, por parte de la revisoría fiscal y se divide en una auditoría financiera, esta asegura que la información financiera se presente de acuerdo a los criterios, y estándares establecidos para ello y que corresponde a una realidad, económica de la entidad, una auditoria de cumplimiento y de control interno, que busca que se dé cumplimiento a la normatividad y las regulaciones aplicables, para el sector y que el sistema de control interno, presente alta calidad en la gestión administrativa y en las funciones del consejo de administración, con la auditoria de gestión se busca evaluar el grado de eficiencia y eficacia en el logro de los objetivos, que se presenten y que la asamblea aprueba. Este programa tiene diferentes frentes de acción donde se analiza la contratación, Habeas Data, SG- SST Plan de prevención, cumplimiento tributario, gestión de Cartera, Fondo de imprevistos y muy importante la solidez de liquidez financiera. El programa se constituye con el resultado de haber ejercido la revisoría fiscal, en más de 50 copropiedades, haber trabajado de la mano con más de 270 consejeros, con los cuales se han depurado los procesos, se han auditado más de 25.000.000 millones de pesos, a través de cuotas ordinarias y extraordinarias y se ha recibido el voto de confianza de más de 10.000 copropietarios y una satisfacción del 100% con los clientes, como caso de éxito, esto corresponde que han sido ratificados en el cargo de revisoría fiscal, una de ella más de 15 años, de forma permanente y continua y en otras relaciones comerciales de más de 5 años, el promedio de vigencia en los programas de auditoria esta entre 3 y 5 años, certificado por cada uno de los clientes, eso le permite ofrecer una garantía de seguridad en cada uno de los contratos, su compromiso actuar permanentemente en defensa de los intereses, de los inversionistas la comunidad el gobierno, donde regularmente se informa como se ha manejado, la entidad, como han funcionado sus controles y si los administradores están cumpliendo sus deberes legales y estatutarios y si los estados financieros, reflejan la situación financiera real de la entidad. Valor agregado profesionalismo, seriedad, experiencia, que aporta valor y confianza del logro de los objetivos de la entidad. Uno de los objetivos de la revisoría fiscal es brindar seguridad, a los auditados y

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.		
NIT 900.316.871		
PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2022	Propuesta No.1: Aumento IPC a partir de enero de 2022, cobro de retroactivo de enero, febrero y marzo.	
	Presupuesto año 2022	
GASTOS LEGALES		Detalle
Notariales	\$ 82.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Subtotales gastos legales	\$ 82.000	
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION		Detalle
Zonas comunes	\$ 20.107.000	Presupuesto para actividades de mantenimiento.
Ascensores	\$ 52.700.000	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales
Cámaras de video	\$ 2.000.000	Se contempla este valor, porque hay seguir actualizando equipos ya instalados.
Puertas	\$ 1.660.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Jardines y prados	\$ 3.000.000	Se conserva el mismo presupuesto para compra tierra, plantas y fumigación
Equipo de presión	\$ 9.550.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el IPC
Planta eléctrica	\$ 4.073.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Extintores	\$ 560.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Citofonia y teléfono	\$ 2.340.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Lavado de tanque agua potable	\$ 1.300.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Cañería y aguas negras	\$ 600.000	Se contempla este valor para compra materiales, ya que la mano de obra es realizada por el todero.
Fumigación	\$ 550.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Equipo de Gimnasia	\$ 1.300.000	Se aumenta porque hay que realizar 2 mantenimientos al año.
Actualización gimnasio	\$ 8.000.000	Se contempla para la compra de una máquina.
Equipo contra incendio	\$ 1.500.000	Se contempla este valor porque hay que continuar realizando el cambio de mangueras.
Actualización Bombas	\$ 6.000.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Actualización ascensores	\$ 8.500.000	Se aumenta porque se incluye la certificación de ascensores en este rubro
Computación	\$ 1.000.000	Se presupuesta el mto del programa contable y actualización licencia.
Subtotal mantenimientos	\$ 124.740.000	
INSTALACIONES ELECTRICAS		Detalle
Instalaciones eléctricas	\$ 1.300.000	Se contempla el cambio de luminarias.
Subtotal instalaciones eléctricas	\$ 1.300.000	
GASTOS DIVERSOS		Detalle
Diseño y ejecución plan de emergencia	\$ 8.850.000	No se aumenta, se deja para contratación asesor y compra cintas antideslizantes
Elementos de aseo	\$ 9.000.000	Se contempla este valor teniendo en cuenta los aumentos en insumos de aseo
Elementos de cafetería	\$ 810.000	Se contempla este valor teniendo en cuenta los aumentos en insumos de cafetería.
Elementos covid -19	\$ 1.160.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Papelería y fotocopias	\$ 2.644.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Movillización urbana	\$ 200.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Gastos de Asamblea	\$ 3.500.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Celebraciones especiales	\$ 3.080.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Gastos de navidad	\$ 1.000.000	Se aumenta para compra de adornos.
Subtotal gastos diversos	\$ 30.244.000	
PROVISIONES		Detalle
Fondo de Imprevistos	\$ 8.683.000	Se presupuesta el 1% sobre el valor de ingresos
Arreglo de Fachadas	\$ 86.830.000	Se presupuesta el 10% sobre el valor de ingresos
Subtotal Provisiones	\$ 95.513.000	
GASTOS FINANCIEROS		Detalle
Gastos bancarios	\$ 1.614.987	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Subtotal gastos financieros	\$ 1.614.987	
TOTAL GASTOS	\$ 867.628.573	
DIFERENCIA	\$ 0	

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

estudios los ha realizado en diferentes actividades siempre aportando y dando algo más de aprendizaje, en el ejercicio de su carrera, profesional, con respecto a los servicios que ofrece, como objetivo principal, está en buscar una asesoría, eficiencia, eficacia operativa, confianza financiera y cumplimiento de unas normas. Desde el punto de vista de asesoría de la eficiencia y la eficacia se ve que todo se fundamenta en unas normas de auditoría aceptadas, en unos pronunciamientos técnicos de la contabilidad, los cuales no pueden desconocer y siempre tienen que estar trabajando bajo eso. Su enfoque en auditoría no es solo financiero, sino que tiene que ver con varias áreas dentro de la parte de la copropiedad como lo es la parte operativa, administrativa, financiera y legal, esto forma parte del trabajo que ofrece como revisor fiscal y adicionalmente se hace un trabajo de planeación, ejecución y de controles dentro de la copropiedad, donde se entra a evaluar, el cumplimiento de disposiciones legales, tributarias, el cumplimiento de la ley 675 y en la parte de los controles internos a reforzar, periódicamente, salvaguardas de activos, hacer informes, los cuales se comparten tanto con el consejo, como con la administración, dando los correctivos necesarios, para poder mitigar algunas situaciones, que se estén presentando, en cuanto a la gestión, siempre se presentan unos informes, mensuales o en el momento que se requieran, del análisis de los controles internos de la evaluación y el análisis presupuestal, como se está dando y de las recomendaciones que se estén dando, oportunamente como a consejeros y administradores, en cuanto a la parte financiera, también se hace una revisión periódica, del cumplimiento de controles internos, autorizaciones, siempre se revisa, con respecto a la norma y se validan los registros, el procesamiento de la información, la periodicidad con que se está presentando esta información para no caer en sanciones, multas y demás, que genera el incumplimiento a la información y siempre la revisión desde el punto de vista administrativo y contable. En la parte de los informes, tiene que ver uno, con el órgano interno tiene que ver con el consejo, la administración y el máximo órgano que es la asamblea general, en el estado de cumplimiento de obligaciones desde el punto de vista tributario fiscal y demás y el requerimiento de la asamblea que hace el encargo para que se haga una excelente labor. Como valores agregados normalmente está actualizando a los consejeros, a la administración, de las nuevas normas, de los nuevos conceptos se comparten y se debaten en cuanto a asesoría fiscal se está mirando desde el punto de vista de no incurrir en prácticas, inadecuadas, en procedimientos que no se estén cumpliendo, en desviaciones, que vayan a desmejorar o dejar en condiciones desfavorables a la copropiedad, en asesoría de sistemas evaluación del software y hardware, se verifica que se esté cumpliendo con las facturaciones, mejoras en la parte de los sistemas y una educación continuada, bien sea a nivel de consejo, capacitaciones o nivel del personal que se requiera, en cuanto a las obligaciones del contratante, mantener la contabilidad al día, suministrar los documentos necesarios, suministrar informes requeridos, para hacer una adecuada revisión y una adecuada auditoría, y de esta forma facilitar, para que se presenten los informes en forma oportuna, clara y correcta, como debe ser. Agradeció nuevamente la oportunidad de poderlos acompañar, un nuevo año, ediavila@msn.com.

Cuarto Postulada Sra. Elizabeth Zapata, contadora egresada de la universidad Autónoma de Colombia, con Experiencia en más de 20 años, en el área contable, auditoría financiera y revisoría fiscal. Realizó un diplomado de NIIF, ha participado de seminarios de actualización tributaria, propiedad horizontal, en la actualidad se desempeña, como revisora fiscal, en conjuntos de propiedad horizontal, es asesora contable, tributaria y fiscal, en empresas del sector industrial, comercial y de servicios ha participado activamente, en la implementación del sistema de gestión, de seguridad y salud en el trabajo, en la implementación de la protección de datos personales, habeas Data, que son de obligatorio cumplimiento, para la propiedad horizontal, su plan de trabajo consiste en hacer equipo con la administración y el consejo, asistir a todas las reuniones, que se realicen presentar un informe mensual de resultado de la auditoría y de las operaciones financieras, a los procesos de contratación y ejecución del presupuesto, haciendo las recomendaciones, necesarias, para dar cumplimiento para la ley 675, al

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

confianza a los representados, en forma tal, que entienden que la firma del revisor fiscal les da garantía, frente a los hechos ocurridos, gestionados y se emitirá un dictamen independiente, frente a las actuaciones, espera recibir los votos de confianza de los assembleístas. Su contacto: rev.fiscal7@gmail.com.

Segundo Postulado German Alberto Vélez: Contador Público con énfasis en Gerencia Financiera y Administrativa, especializado en gerencia estratégica y costos de la Universidad Central, tiene experiencia en temas contractuales, tributarios, laborales y comerciales. En razón a su desempeño como empleado, en diferentes empresas, multinacionales a nivel nacional. Experiencia en propiedad horizontal 25 años, dado que paralelamente a su ejercicio laboral, venía desarrollando algunas actividades, en propiedad horizontal, como contador o como revisor fiscal, desde 2015, dejó vínculo laboral, con lo cual está dedicado desde esta fecha única y exclusivamente como independiente a temas de propiedad horizontal, actualmente tiene algunas revisorías fiscales y una contraloría en una copropiedad en Usaquéen. Desarrollo un diplomado en normas internacionales, diplomado en preparación, gestión y evaluación de proyectos de la universidad EAFIT, otros estudios en la cámara y comercio de Bogotá, actualización tributaria sector Esal, Diplomado en gestión Financiera, Universidad externado de Colombia. Sistemas que maneja, SIIGO Contador y Propiedad Horizontal, SISCO, DAYTONA, HELISA, WORLD OFFICE. Experiencia como controller en el conjunto residencial cerros de los Alpes. P.H. (356 apartamentos), experiencia como revisor fiscal, conjunto residencial Isla Menorca P. H., Conjunto residencial Bosques del Pinar P.H. Conjunto Residencial Bari P.H. entre otras propiedades que tienen 14 apartamentos hasta 298 apartamentos. Experiencia como contador igualmente se ha desempeñado como contador en varios edificios y conjuntos en el que más tiempo lleva 25 años, del edificio Figueras plaza, otras experiencias Conjunto residencial los cristales miembros del consejo de administración y otros, su experiencia como vínculo laboral Kelloggs, Yupi, Bardí, CODENSA 17 años trabajo en planeación y control, Vitrofarma. Conceptos incluidos en la oferta de servicio: análisis de recibos de caja, cuentas de cobro a copropietarios, cuentas por pagar, retención en la fuente mensual, conciliaciones bancarias y Análisis de partidas conciliatorias, estado financieros mensuales NIIF, ejecución presupuestal, acompañamiento al consejo de administración y asambleas ordinarias y extraordinarias, Análisis y verificación exógena presentada a la DIAN y la SHD, asesoría en temas tributarios, contractuales, laborales y comerciales. Reflejados a través de un informe mensual, que incluye temas adicionales acordados entre las partes, y el correspondiente dictamen para asambleas de copropietarios. Su forma de trabajar normalmente hace una visita para levantamiento de información, si tiene que hacer visitas adicionales se hacen, presenta un informe preliminar, a la administración y al contador, con el propósito de discutir con ellos los hallazgos y una vez se hace alguna explicación de todos los hallazgos, emite un informe, definitivo para ser presentado en la reunión de consejo, normalmente, lo primero que se solicita al consejo de administración es determinar una fecha específica, en el mes, un día de la tercera o cuarta semana, con el propósito de separar esa fecha para atender todas las reuniones, con la copropiedad y no faltar a ninguna de las reuniones, de tal forma en lo posible si no hay, cambios de programación de reuniones, estaría acompañándolos al 100% de las reuniones y entregando el 100% de los informes que propone.

Tercer Postulado Edilberto Ávila: Agradeció la confianza depositada el año anterior en la gestión con la revisoría fiscal, Contador- Universidad Central, especialista en planeación administrativa, diseño y controles internos, ejecución de planes y proyectos y modernización de organizaciones, en cuanto al perfil profesional se distingue por ser un buen líder, proactivo, negociador, comprometido y trabajo bajo presión, tiene experiencia en el sector financiero y en otros sectores comerciales y de servicios donde se ha desempeñado como contador y como revisor fiscal, en propiedad horizontal por más de 15 años, en donde ha compartido y ha sido revisor fiscal de copropiedades de más de 700 copropietarios, adicionalmente comparte su experiencia, como revisor fiscal en centros comerciales, oficinas y consultorios. Respecto a los

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

vez se tengan las personas, que quieren participar se van presentando, es importante para la postulación que se debe estar a paz y salvo por todo concepto y ser propietario.

POSTULADOS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
Andrés Arévalo (4-902),	Vive en el conjunto aproximadamente más de 8 años y ha tenido la oportunidad, de trabajar en la redacción del manual de convivencia, que se había modificado hace 4 o 5 años, en este momento le gustaría poder pertenecer al consejo, proponer nuevas ideas y seguir llevando el conjunto como ha venido.
Graciela Ladino Pulido (1-202)	Pertenece al conjunto hace 4 años, su interés es poder mejorar muchas de las cosas que ha visto, que faltan dentro del conjunto y aporte será total.
Naizla Barreto (5-903)	Desea seguir apoyando la administración y generando propuestas de valor, como se ha hecho con el consejo anterior 2021-2022 y continuar con las propuestas que van en favor y en pro de toda la copropiedad.
María Victoria Casis de Hurtado (6-804)	Su propósito de pertenecer al consejo es simplemente poder colaborar, en todo lo que se necesite, para el conjunto, para las mejoras, para el buen funcionamiento y para que el dinero se distribuya, como se ha distribuido desde hace 13 años, que lleva ella en el conjunto. Este es deseo y seguir apoyando con base en las normas que tiene el conjunto.
Carlos Andrés Rincón Guerrero (4-202)	Vive en el conjunto desde hace 10 años, es propietario, le gustaría continuar en el consejo de administración, para seguir apoyando a la administración en los temas desde el consejo y poder velar por los buenos intereses de la copropiedad.
Guillermo Barreto (5-504)	Lleva en el conjunto 10 o 11 años, la idea de continuar en el consejo es poder seguir apoyando todos los temas que vienen trabajando con el consejo anterior y de las actividades pendientes, tratar de que quede al día. Pidió a las personas que se están lanzando, que por favor no lo hagan solo en este momento y después no asistan a las reuniones, porque se necesita que estén todas las personas del consejo, para tomar decisiones bien complicadas y de mucha responsabilidad, también invito a que no se tilden a los miembros del consejo como irresponsables, pidió que la idea es trabajar por el bienestar del conjunto, que no se tengan demandas, porque por el hecho de pertenecer al consejo no le va ir mejor. Ha visto que en la administración cuando se han necesitado documentos, para alguna inquietud se le han entregado, sin necesidad de ir a otros términos.
Wilson Rodriguez (6-101)	Vive en el conjunto hace 6 años, lleva 2 años en el consejo, actualmente tiene el rol de tesorería, su propósito es poder seguir apoyando el conjunto, estar muy pendiente de las finanzas.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

reglamento interno de la copropiedad y demás normas que rigen a la propiedad horizontal. Su plan de trabajo consiste en una revisión adecuada de preparación y ejecución del presupuesto, anual, fondo de imprevistos, revisión de un adecuado pago de los servicios, de los honorarios, servicio de vigilancia, aseo, mantenimiento y demás que incurra la copropiedad, revisión de las cuotas, de administración y demás expensas comunes, revisión de la renovación y el cumplimiento, del pago de la póliza de áreas comunes, revisión de los procesos de contratación de la copropiedad, arqueos periódicos de caja menor, revisión oportuna de las obligaciones, tributarias, de los informes de medios magnéticos, nacionales y distritales, diligenciamiento oportuno de los libros de actas de asamblea y de consejo de administración y presentación de los estados financieros, como lo expreso anteriormente, asistirá a todas las reuniones del consejo, tiene la disponibilidad para acompañarlos en todos los procesos. Dio las gracias por la oportunidad de trabajar con ustedes y aportar su amplio conocimiento como revisora fiscal.

Tomo la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente Asamblea, expresó ya presentados los postulados se procede a pasar a votaciones y la configuración de las opciones está de acuerdo al orden de presentación.

VOTACIONES:

PREGUNTA - 4	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL	Opción 3	Edilberto Ávila (Actual)	96	34.7730
	Opción 1	William Cruz Sánchez	54	19.5640
	Opción 2	Germán Alberto Vélez	44	5.7910
	Opción 4	Elizabeth Zapata	16	5.7910
		TOTAL	213	76.063%

Tomó la palabra Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmo la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** al Sr. Edilberto Ávila para continuar como revisor fiscal de la copropiedad por el periodo 2022 -2023 con **(96) votos** y un Coeficiente de **37.7730%** del total de asistentes. Resultado final.

Agradeció a los demás postulados su participación y tiempo brindado.

11. Nombramiento del Consejo de Administración y comité de Convivencia

11.1. Consejo de Administración:

Tomó la palabra Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, comentó que quiere recordar a la asamblea, en el reglamento de propiedad horizontal en el capítulo, XV dice artículo 74, integración y forma de elección: Anualmente la asamblea general de copropietarios, elegirá por votación escrita, por sistema del cociente electoral el consejo de administración, el cual estará integrado por lo menos cinco miembros principales y cinco miembros suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios, y mandatarios de personas titulares del condominio.

Explicó las personas que se quisieran postular al consejo de administración, debían levantar la mano, pidió que fueran consientes que esto es una responsabilidad grande, las reuniones no son una vez al mes, porque el consejo acompaña en la mayoría de actividades a la administración, se tienen que reunir a revisar contratos, se deben hacer visitas técnicas, deben colaborar en todos los eventos, es un tema de gusto por tener la copropiedad bien. Invitó a que los que quieran participar del consejo, levantaran sus manos, prendieran las cámaras y una

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Naizla Barreto	5	903
Rosa Marilu Jaimez	5	1202
Wilson Rodríguez	6	101
María Victoria Casis	6	804

11.2. Comité de Convivencia:

La Presidente de la Asamblea invitó a postularse a los asambleístas al comité de convivencia, explicó como mínimo deben ser tres personas y en 2022 va a tomar una importancia relevante porque ya es el momento de empezar a hacer algunos seguimientos importantes, de trabajar muy unidos, lo ideal es que existan tres personas principales y tres personas suplentes.

POSTULADOS COMITÉ DE CONVIVENCIA	
Patricia León (2-602)	Su intención es seguir perteneciendo al comité de convivencia, porque lleva 5 años y les ha gustado trabajar por la comunidad. Pertenecer a este comité es importante para saber cómo funciona y como se apoyan, administración, consejo y comité de convivencia para que el conjunto este de la mejor manera.
Ricardo Arciniegas (2-503)	Junto a patricia llevan 5 años en el comité, haciendo muchas labores, en pro del conjunto y cuando no había pandemia se hicieron muchos eventos, ferias empresariales, navidades, día de los niños, día de la madre, día de las velitas, inclusive una viejoteca. Actualmente ha trabajado en la redacción de cartas, afiches ha sido su pasión de toda la vida, trabajar que en cualquier carta que se pase, no existan errores de ortografía y redacción.
Óscar Cárdenas (5-1002)	Ha trabajado en todo lo que tiene que ver con los nuevos espacios de interacción digitales del conjunto, ejemplo facebook, ha hecho acompañamiento en los casos que ha sido requerido, invitó a los asambleístas a que los acompañen y hagan que este comité, sea visible no solamente por los temas sancionatorios, sino por lo evidente. Cuando se casó, cuando acompañan en las campañas, cuando se ve al vecino y lo saludan, cuando se piensa en qué pasa con la mascota, que pasa si te tiene un vecino que le molesta algo. Invitó a que todos sean menos reactivos y más conciliadores. También que se puedan construir nuevos espacios de convivencia de una manera más abierta y se dé una convivencia sana.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Henry Casadiego (1-901)	Es ingeniero, es la primera vez que va a pertenecer al consejo, su propósito es tratar de dar aportes el desarrollo del conjunto, ha sido consejero en otros conjuntos, como prados de Baviera, actualmente pertenece al comité convivencia en un conjunto que se llama atardecer de la sierra, también fue tesorero.
Rosa Marylu Jaimes (51202)	Es una de las consejeras relativamente nuevas, ha sido una experiencia agradable, muy productiva ha aprendido mucho, el objetivo es poder seguir aportando desde su persona, desde su profesión y de la calidad de copropietaria todo el ánimo y todo el apoyo, para que se continúe, dándole valorización al conjunto. Agradece la confianza que le han dado.
Virginia Cuervo (2-201)	Es de las consejeras nuevas, ha sido una experiencia gratificante, para poder aportar para el mejoramiento del conjunto, invito a todos a creerse los dueños, todos son dueños de las plantas, del parque, del BBQ y como son los dueños, todos van a trabajar cogidos de la mano para cuidar el conjunto. Agradeció al consejo anterior, especialmente Marisel, muchas gracias fueron bastantes años y hoy que ha podido estar un año en el consejo, entiende que es un trabajo extenuante, varios días llegaba del trabajo y tenía que subir a solucionar temas, a reunirse a hablar, pero así para muchas personas no sean de sus afectos, que es normal, le agradeció por todo el tiempo que le dio al conjunto y así mismo a los demás consejeros que ya no están.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, solicito configuración de pregunta y dio paso a votaciones.

VOTACIONES:

PREGUNTA - 5	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN POSTULADO?	1.	SÍ, APRUEBA	202	73.1930%
	2.	NO, APRUEBA	8	2.9050%
		TOTAL	210	76.098%

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea y dio lectura a los resultados, confirmó la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** el consejo de administración postulado con **(200) votos** y un Coeficiente de **73.1930 %** del total de asistentes. Resultado final.

Consejo de Administración electo:

Consejero	Torre	Apto
Graciela Ladino pulido	1	202
Henry Casadiego	1	901
Virginia Cuervo	2	201
Carlos Andrés Rincón	4	202
Andrés Arévalo	4	902
Guillermo Barreto	5	504

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

pero fue avalado por la asamblea los 14, en esta asamblea 2022, se vuelve a lo que dice el reglamento.

- Es prioridad aprobar el proyecto del arreglo de la plazoleta. Respuesta: Este es un proyecto que se debe materializar, con consultoría, propuestas y llevarlos a una asamblea, ya que el costo de ese arreglo en 2021 se cotizó por \$650.000.000
- Restringir uso de agua, cuando hacen las labores de aseo en la plazoleta, cuando está lloviendo. Respuesta: Esto es un tema operativo, que se tendrá en cuenta con la nueva administración.
- Aprobar el proyecto de la puerta vehicular para pasar de manual a eléctrica. Respuesta: Esto es un tema que tiene previsto el consejo de administración para 2022.
- Presentar proyecto de cambio de color de las fachadas. Respuesta: Esto se ha presentado en dos oportunidades, pero se tiene que tener en cuenta, que, así como se hizo la consulta en la curaduría, esto también tiene que ver con lo que está aprobado en la licencia de construcción del edificio.
- Se tienen dos problemas de humedades de los ductos frente a los parqueaderos 7 y 810 y 11. Respuesta: Ese ducto es muy pequeño ha sido reducido, se ha tratado de identificar la falla, porque el daño es de un área privada y no ha sido posible identificarla.
- Impermeabilización piso 12 torre 1. Respuesta: se deben tomar medidas administrativas, en procesos de impermeabilización
- Recomendaciones sobre el manual de convivencia. Respuesta: Para esto se entregó en físico el manual de convivencia y se van a retomar campañas, que se habían hecho por torres.
- Los ruidos. Respuesta: Este tema ya se ha tratado en comité convivencia y se está haciendo seguimiento.
- Aprobar para los primeros pisos que instalen corta vientos con un diseño homologado avalado por la administración. Respuesta: Cuando se presenten este tipo de propuestas se debe traer la consulta de una vez en curaduría, porque esto es modificación de fachada y en este momento la asamblea no podría tomar decisiones, porque no se tiene un proyecto consolidado, pero debería quedar como una tarea para el nuevo consejo y la administración, pero también las personas que lo proponen deben hacer su tarea, para presentar la propuesta, con base en la reglamentación.
- Respecto a los ruidos, generados por equipos con música o practica de algún instrumento musical, que genera vibraciones y muchos ruidos, a los apartamentos aledaños. Respuesta: Esto es un tema de convivencia.
- Impermeabilización de fachadas de la torre 2. Se realizaron arreglos, pero se está solicitando impermeabilizar las fachadas, en el costado oriental de la torre 2. Respuesta: tema a tratar con impermeabilización y mantenimiento.
- El día 4 de marzo se recibió comunicación del Sr. Wilson Alberto Rojas (2-102), solicitando que se le asigne un tiempo en la asamblea del 6 de marzo de 2022, para deliberar el tema del apartamento (2-102), parqueadero (2-32). Respuesta: Este tema lo define la asamblea.

Tomo la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, para dar la palabra al Sr. Wilson Rojas según solicitud enviada por correo, para lo que se le dio 2 minutos para su intervención:

- Se dio uso de la palabra al Sr. **Wilson Rojas (2-102)**, expresó: su solicitud está enfocada en la intervención donde mencionó que no se dejó un rubro en presupuesto, para el estudio técnico, para saber las causas del problema que se tiene actualmente de humedades, la administradora le respondió, que desde el 2021 en asamblea general se dejó en presupuesto, lo cual es falso, porque ese presupuesto fue para invertirlo en su momento para el tema de las goteras, que se han presentado por imprevistos. Quiere dejar claras todas las afectaciones y no quiere entrar en discusión con el consejo, ni con la administración, sino quiere que entiendan los perjuicios que le están causando,

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, solicito configuración de pregunta y dio paso a votaciones.

VOTACIONES

PREGUNTA - 6	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA EL COMITÉ DE CONVIVENCIA POSTULADO?	1.	SÍ, APRUEBA	187	67.7900%
	2.	NO, APRUEBA	10	3.6330%
		TOTAL	197	71.423%

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmo la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** el comité de convivencia postulado con **(187) votos** y un Coeficiente de **771.423 %** del total de asistentes. Resultado final.

Comité de convivencia	Torre	Apto
Patricia León	2	602
Ricardo Arciniegas	2	503
Oscar Cárdenas	5	1002

12. Proposiciones y Varios

Tomó la palabra Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, explicó que en este punto se tratan temas de interés general no particular, invitó a los asambleístas a partir de este momento que llega nueva administración, con las personas nuevas del consejo, que se utilicen los canales para esos temas puntuales y para esto se quiere implementar un sistema de seguimiento de todas las solicitudes que tienen los copropietarios.

En el transcurso de la asamblea ya se han resuelto algunas proposiciones enviadas al correo de la administración.

Tomo la palabra María Isabel Quintero, administradora, explicó que va a leer las propuestas de acuerdo a la fecha de recibo:

- El 23 de febrero se recibió una propuesta sobre organización de cicletteros, revisar espacios para poderlo organizar y como ya se había mencionado por la presidente de la asamblea, este es un proyecto a realizar en 2022, donde se debe verificar reglamentación, mirando la cartera quienes pueden tener el uso de esas áreas comunes.
- Otras son una serie de inquietudes que llegaron de los propietarios de la torre 1, del último piso: **1.** Incremento anual de la administración. Respuesta: tema tratado en presupuesto; **2.** Disminución del porcentaje que tienen los miembros del consejo de administración y convivencia. Respuesta: tiene entendido este porcentaje de descuento fue aprobado por la Asamblea General, aproximadamente hace 6 años, posteriormente se revisó nuevamente en asamblea hace 4 años y en ese mismo año la asamblea lo ratificó con el mismo descuento; **3.** Incrementar el porcentaje del pronto pago. Respuesta: en 2021 se revisó este porcentaje estaba en el 9% y se subió al 12%, igualmente se sigue contemplando este descuento, donde se premia a las personas que pagan al día. **4.** Proponer a los miembros del consejo y convivencia que renuncien a sus cargos y dar oportunidad a otros propietarios, que se comprometan con la responsabilidad y gestión. Respuesta: Este punto lo acaban de pasar, donde hubo espacio para postulaciones y así mismo quienes se postularon fueron los elegidos. **5.** Reducir el número de consejeros. Respuesta: En el año 2021, se eligieron 14, fueron aprobados en asamblea, sin embargo, se explicó son cinco principales y cinco suplentes,

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

afecta la parte de la fachada del edificio, esta debe ser intocable, solamente por el manejo de administración, manejo inclusive de la asamblea, se puede afectar en alguna parte la fachada del edificio y los balcones son parte de esta; como tal se quiere que se prohíba y se reglamente de alguna manera, la colocación de un número excesivo de plantas y sobre todo las que van colocadas sobre los tubos exteriores del balcón, porque esto deteriora la estética del conjunto, otras personas colocan mallas, pidió a la administradora explique esto como afecta la fachada del edificio.

Respondió Sra. Virginia Cuervo - Presidente de Asamblea, explicó que el uso de zonas comunes uso privativo, están constituidas por los parqueaderos, balcones y terrazas, de las unidades privadas, pues en cada caso dicho espacio corresponde a las zonas comunes, simplemente que por estatuto se ha permitido que los habitantes de cada unidad, sean los únicos que los puedan usar, pero con las restricciones que imponen los estatutos.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Felipe**, expresó quería comentar sobre dos cosas que se están mencionando, primero sobre el tema de la fachada, le parece importante revisar este tema, porque el proyecto que se había presentado en 2021, lo presentó la Sra. Marcela Amaya, sobre un cambio total en los jardines y muchos propietarios no estuvieron de acuerdo y se incluyó en quitar los jardines, pero sí de renovar la fachada y cambiar algún color del edificio, obviamente esto está a consideración de la asamblea y le parece importante revisar, para aprovechar este espacio, para poder tener el próximo año algo más consolidado, están perdiendo tiempo valioso de la asamblea. En segundo lugar es el tema del gimnasio, del salón social que queda en el segundo piso y hay unas máquinas que no se están usando, no sabe qué uso se le va a dar a este salón, porque si se está hablando de bioseguridad, que bueno sería aprovechar la renovación del gimnasio, para disponer de esos dos salones, tanto el del tercer piso como el segundo, para que las maquinas estén más alejadas, haya más máquinas, más espacio para el deporte y aprovechar ese espacio que esta subutilizado y tercero lo que comentaban algunos colegas sobre la automatización de la puerta de ingreso y darle más orden a ese tema y revisar la opción que los perros vuelvan a entrar por la puerta del primer piso, esto es una norma que lleva muchos años, sería bueno reconsiderarla, porque los tiempos han cambiado de que los animales tengan que entrar por debajo, porque no pueden pasar por la portería principal, también sería bueno discutir en la asamblea.

Respondió la Sra. Virginia Cuervo – Presidente Asamblea, no quieren incurrir en errores como con los depósitos, por ende, primero se debe ir a la curaduría, traer una propuesta, la autorización de la curaduría, unos cambios de planos, antes de someterlo a decisión de la asamblea.

En cuanto al uso del gimnasio está destinado el tercer piso y no se puede hacer un uso diferente, de los salones, no pueden en cada salón colocar un uso con se quiera, porque en estatutos está definido el uso de los salones. En cuanto al cambio de color de fachada desde el consejo se quería proponer el cambio de color de la fachada, dejar solo dos colores, pero se remitieron a los estatutos y allí dicen que son tres colores, que tiene el conjunto, para poder hacer este tipo de proposiciones, primero toca averiguar en la curaduría, si legalmente los pueden hacer, se deben remitir a los estatutos y teniendo eso claro se hacen unas propuestas firmes.

Respecto al tema de considerar el ingreso de mascotas por la recepción, se debe ver actualmente que se baja por el sótano, las personas no los bajan a tiempo, porque ellos no tienen la culpa, se orinan y lo que hacen los dueños es lavar con agua o revolver orina con agua, no se imagina como sería por la recepción.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

porque inclusive en querellas que han presentado al conjunto, los están responsabilizando a ellos de las humedades y esas afectaciones que hace la administración, la asamblea, se han generado respuestas de derechos de petición donde dicen que son los culpables, de esas humedades sin haber un concepto técnico, que así lo informe. Existen dos conceptos técnicos, lo repite, que están en la inspección 1, donde indican que COVINOR tiene que ver con el problema, por las construcciones que están haciendo a los lados del conjunto. Pidió no los sigan tildando de malos, que son lo que colocan demandas, lo hacen porque tienen el derecho, porque si no lo hacen les dan las garantías y todo lo que han solicitado, durante todo el tiempo, tienen que hacerlo.

- Pregunta por chat la Sra. Marcela Ariza: Aprobado el incremento retroactivo desde enero, pero el pago de la diferencia, será lo que falta para el valor al pronto pago nuevo.

Respondió María Isabel Quintero: es correcto se debe tener en cuenta la fecha de pago y aplicar el saldo correspondiente a ese mes.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Guillermo Barreto**, comento a la asamblea que quiere se analice una situación que le preocupa y es en cuento a la demanda que se pagaron \$2.500.000, de ese dinero que también es de él, preguntó quien los puede asesorar, si esto sale a favor del conjunto, que lo pague la persona que demanda, porque van a llegar 30 demandas y cada una por un valor de \$2.500.000, ya vendrían a ser \$70.000.000, que se podrían invertir en el conjunto y le preocupa porque el es del consejo y hay que tomar decisiones. Aclaró no esta yendo en contra de nadie, simplemente es un caso que paso, se esta pagando, por esto se necesita un soporte de la asamblea como consejo para manejar estos temas, porque ve muy complicado estar pagando un abogado, por cosas que cree se dice sustentación muy fuerte y si están gastando dinero, que es de cada apartamento y le gustaría que esto se definiera en asamblea y no les dejen este tema al del consejo. Otro punto es que se están dictando unas clases de rumba por \$50.000, en esta semana, no es un conocido, no es negocio, sino que asisten varios vecinos y es una buena actividad porque se tienen clases los lunes, martes, miércoles y viernes y el mes vale \$50.000, los que estén interesado hay unos carteles, pueden dirigirse a la persona, esto no es una actividad de la administración.
- Se dio uso de la palabra al **Sr. Cesar**, comentó estuvo leyendo muy atentamente el manual de convivencia y encontró una parte que habla del uso del área para los niños y dice que es solo hasta los 10 años. Había sugerido en la asamblea anterior, que se realizara demolición de las jardineras que están dentro, área de niños porque alguien se puede caer y tener un accidente, no entiendo porque no se demolió la jardinera exterior y si la hicieran, esto le daría muchas más áreas al parque, porque la parte que va contra la reja es muy incómoda, para los juegos como el columpio y quiere saber porque no se tomo en cuenta esta sugerencia, y en caso de un accidente pueden tener un problema grave, también por términos de visibilidad de los arbustos.

Respondió la Sra. Virginia Cuervo – Presidente de Asamblea, esto se esta revisando porque, lo que se quiere también es proteger los niños de las personas externas, el demoler esa materia, podría implicar deterioro de la placa, la persona que hizo el arreglo, les sugirió que la dejaran, pero si quieren buscar una opción de como proteger a los niños.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Ricardo Arciniegas**, expreso quiere hacer una aclaración muy importante, en cuento al informe que se pasó del comité de convivencia, donde se han pasado varias cartas a las personas que colocan plantas o cualquier otra cosa que

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo – Presidente Asamblea la propuesta que quiere exponer y someter a votación, es que, si se tiene que realizar el proyecto del cambio de la fachada y el tema de las goteras, pero quiere solicitar a la asamblea la autorización para poder proceder en contratar a un profesional serio, que pueda brindar un estudio técnico y puedan hacer una propuesta para poderla presentar a la asamblea si es el caso en una extraordinaria y desde el consejo y la administración poder avanzar.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, solicito configuración de pregunta y dio paso a votaciones.

VOTACIONES

PREGUNTA - 7	N.	OPCIONES	VOTOS	% COEF.
¿AUTORIZA AL CONSEJO CONTRATAR UNA CONSULTORIA PARA EL DIAGNOSTICO DE LAS FILTRACIONES Y PODER PRESENTAR UNA PROPUESTA A LA ASAMBLEA?	1.	SI, APRUEBA	166	60.2640%
	2.	NO, APRUEBA	30	10.8080%
		TOTAL	196	71.072%

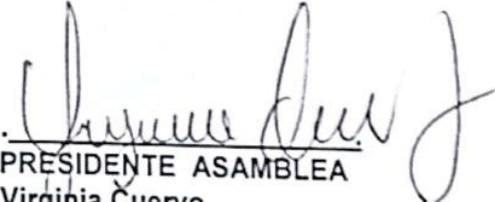
Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmo la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** el comité de convivencia postulado con **(166) votos** y un Coeficiente de **60.2640 %** del total de asistentes. Resultado final.

13. Cierre

Toma la palabra la Sra. Virginia Cuervo, para indicar: agotado el orden del día siendo las 3:26 p.m. del 06 de marzo del año 2022, se da por concluida la asamblea General Ordinaria, del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa.

Un agradecimiento a todos por su participación.

Firma dando fe de lo contenido en la presente acta:


 PRESIDENTE ASAMBLEA
 Virginia Cuervo


 SECRETARIO ASAMBLEA
 Maria Isabel Quintero

CONTINUACION AUDIENCIA DE FALLO EXPEDIENTE 2018513490100392E

Martha Jannethe Lopez Gonzalez <martha.lopez@gobiernobogota.gov.co>

Mié 23/11/2022 2:18 PM

Para: Monica Patricia Corredor Vega <monica.corredor@gobiernobogota.gov.co>;Hellen Daniela Ladino Escobar <hellen.ladino@gobiernobogota.gov.co>;Wilma Amparo Useche Bonilla <wauseche@personeriabogota.gov.co>;marcelitaardila@hotmail.com <marcelitaardila@hotmail.com>;albercho204@hotmail.com <albercho204@hotmail.com>;ikonstruir@gmail.com <ikonstruir@gmail.com>;virna.ferro@gmail.com <virna.ferro@gmail.com>;altostierrasanta.admi@gmail.com <altostierrasanta.admi@gmail.com>;wilmanbernal.abogado@gmail.com <wilmanbernal.abogado@gmail.com>;juanperez@ikonstruir.com <juanperez@ikonstruir.com>;felipe.mateus@icein.com.co <felipe.mateus@icein.com.co>;Henry Alberto Malaver Sanchez <henry.malaver@gobiernobogota.gov.co>

CONTINUACION ACTA DE AUDIENCIA PÚBLICA DE FALLO

Inspección 1D Distrital de Policía Usaquén

Número de Expediente	2018513490100392E
Numero radicado Queja Inicial	2085110102122
Querellante – Quejoso	Virna Esther Ferro Rodríguez
Querellados	Administración Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, Ikonstruir S.A.S. y Propietarios Garaje No. 232
Comportamiento Contrario a la convivencia	<u>Artículo 77. NUMERAL 2</u>
Dirección de los hechos	Calle 166 No. 8D-44 Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa
Fecha y Hora de Audiencia	Noviembre 23 de 2022 Hora: 3:00 p.m.
Estado Audiencia Suspendida:	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

Reunión de Microsoft Teams

Únase a través de su PC o aplicación móvil[Haga clic aquí para unirse a la reunión](#)

ID de la reunión: 211 487 406 137

Código de acceso: htVXgG

[Descargar Teams](#) | [Unirse en la web](#)

[Infórmese](#) | [Opciones de reunión](#)



Martha Jannethe Lopez Gonzalez

INSPECTOR DE POLICÍA

Secretaría Distrital de Gobierno

Edificio Liévano, Calle 11 No. 8-17

Tel: (571) 3820660 - 3387000

www.gobiernobogota.gov.co



 No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente



ACTA PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020

En Bogotá D.C., siendo las 09:12 a.m. del día 20 de septiembre de 2020, se da inicio a la **PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA**, convocada por parte de la Administración y de manera virtual, a través del aplicativo Zoom. Se reunieron los copropietarios y mandatarios debidamente constituidos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, como consta en el registro de asistencia que hace parte integral de la presente acta, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo con el **ORDEN DEL DÍA** propuesto a desarrollar en la primera asamblea general ordinaria.

CONSTANCIAS

Para efectos y legalidad de la presente acta, el Administrador y Representante Legal del conjunto, Sra. **MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ**, procede a dejar las siguientes constancias:

1. Por motivo de la pandemia decretada por OMS y el Gobierno Nacional, se aplazó la Asamblea Ordinaria citada para el día 29 de marzo de 2020, por lo tanto, esta asamblea presencial se cancela y se convoca a la **PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**
2. Por problemas técnicos se aplazó la Asamblea del 6 de septiembre de 2020, para el 20 de septiembre del 2020, por decisión de los Asambleístas.
3. El Reglamento de Propiedad Horizontal señala que la Asamblea Ordinaria debe ser convocada con una antelación no menor de 15 días calendario, período que fue debidamente cumplido, siendo ésta la fecha de citación el 19 DE AGOSTO DE 2020.
4. La citación de la Asamblea fue debidamente publicada en sitios visibles de la copropiedad, carteleras de entrada de cada uno de los interiores y en la entrada del sótano de cada interior.
5. La comunicación sobre la convocatoria fue enviada a cada uno de los propietarios, siendo complementado su trámite a través de correo electrónico, correo físico y casillero de la portería de cada apartamento.
6. Se deja constancia que es deber del propietario mantener actualizado su sitio de correspondencia, por lo que se declara que quienes no pudieron ser convocados o el correo copropiedad fue devuelto por no tener su dirección actualizada y por ello no se presentaron a la Asamblea, se hacen acreedores a la sanción que el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de convivencia señalan.
7. Conforme lo ordena el Reglamento de Propiedad Horizontal, se cumplió con los requisitos de convocatoria anexando el listado de deudores al 31 de diciembre de 2019 y el formato para respectivo poder.
8. El 21 de agosto de 2020 se enviaron por correo electrónico a cada uno de los propietarios, a la dirección electrónica, los siguientes documentos: 1.- Citación a la asamblea, 2.- Listado de deudores de cartera con corte al 31 de diciembre de 2019. 3.- Formato de poder para la asamblea e informes año 2020.
9. La cartilla de propietarios fue entregada con 10 días de antelación conforme lo indica el Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. En caso de que el propietario no haya podido asistir, debió haber enviado poder debidamente diligenciado. Si el asistente registrado no es propietario y no presentó

Para efectos del Acta, la Asamblea fue grabada y las votaciones se realizaron por sistema electrónico.

ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
3. NOMBRAMIENTOS:
 - PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.
 - SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
 - COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA.
4. PRESENTACIÓN INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
5. PRESENTACIÓN INFORME ADMINISTRADOR.
6. PRESENTACIÓN INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA.
7. PRESENTACIÓN DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL.
8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019.
9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA AÑO 2020.
10. ELECCIÓN DE REVISORÍA FISCAL.
11. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.
12. PROPOSICIONES Y VARIOS.
13. CIERRE.

DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Una vez verificado el quórum y como consta en el registro, el cual hace parte integral de la presente acta, se da inicio a la Asamblea, con un porcentaje de asistencia inicial del 65.41%, correspondiente a 108 inmuebles registrados, el cual es validado por el señor Edilberto Ávila, revisor fiscal de la copropiedad. Se llegó a una asistencia total del 82,8%, correspondiente a 228 unidades.

Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H		
Dirección	ASAMBLEA VIRTUAL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hora 9:00 AM	Teléfono	Fecha Asamblea
Quórum	228	Porcentaje	82,80%
Unidad	Propietario	Coficiente	Asistía
1 - 101	LOPEZ WILCHES JESUS JAIME/JANER P VIVIAN	0,36	Si
1 - 103	RODRIGUEZ JULIANA / RODRIGUEZ NELLY	0,38	Si
1 - 201	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
1 - 202	LADINO GRACIELA / NOFAL JOSE SALIM	0,36	Si
1 - 203	LINARES DIAZ MARIA CLAUDIA	0,36	Si
1 - 204	PAEZ S LUIS ENRIQUE / GROSSO DE PAEZ HAY	0,36	Si
1 - 301	NOVOA PARRA ELVIA ROSA	0,36	Si
1 - 302	ORDOÑEZ RUIZ LINA MARIA	0,36	Si
1 - 303	TORRES Z JUAN ALBERTO/TORRES Z SANDRA/	0,36	Si
1 - 304	CACERES H MILLER FABIAN/MILLAN C FRESSIA	0,36	Si
1 - 401	ROJAS B BIBIANA/ ROJAS B JUAN PABLO	0,36	Si
1 - 402	MEDINA RICAURTE GERMAN FERNANDO	0,36	Si
1 - 403	CASTAÑEDA DE FONSECA ALIX EUNICE	0,36	Si

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA

LAA - 002

052

1 - 404	BALAGUERA LARA MARIA /CHUBB MICHAEL	0,36	Si
1 - 501	PARDO CELIS MARTHA	0,36	Si
1 - 502	DOZA BOLIVAR BETTY PALOMA	0,36	Si
1 - 504	BALAGUERA LARA MARIA / CHUBB MICHAEL	0,36	Si
1 - 601	PEÑA CALDERON DAYRO	0,36	Si
1 - 602	ENCISO L JUAN CARLOS /RODRIGUEZ R SANDRA	0,36	Si
1 - 603	DEAZA Q OLGA NUBIA / VARGAS D ANDREA DEL	0,36	Si
1 - 604	NOGALES MARCO ANTONIO / CHACON F SANDRA	0,36	Si
1 - 701	PEÑA L PATRICIA/ PEÑA L EDGAR/PEÑA NYDIA	0,36	Si
1 - 702	CASTIBLANCO GALLEGO SANDRA YANETH	0,37	Si
1 - 703	CARDENAS ESPINEL CLARA INES	0,36	Si
1 - 704	LOZANO R MARIO ALCIDES/ ZAMBRANO G EDNA	0,36	Si
1 - 801	PALACIO MORA ANA LUCIA / GUEVARA P CESAR	0,36	Si
1 - 802	ESPINOSA M JULIANA / HERNANDEZ OTONIEL	0,36	Si
1 - 804	MEJIA M FERNANDO YESID / CASTRO O LILIAN	0,36	Si
1 - 901	CASADIEGO Q EDGAR / CASADIEGO V HENRY	0,37	Si
1 - 902	DELGADO ACUÑA LEYDI/ROJAS N JORGE MARIO	0,36	Si
1 - 903	AMAYA HUERTAS MARISEL	0,36	Si
1 - 1001	AMARILLO CASTAÑEDA LUZ / HERRERA S NELSO	0,36	Si
1 - 1002	SALAMANCA ALVARADO MARTIN ENRIQUE	0,36	Si
1 - 1004	RINCON VILLA BLADIMIRO / ORTEGA J MARY	0,37	Si
1 - 1101	QUIJANO RODRIGUEZ RUBIELA	0,36	Si
1 - 1103	OSORIO HERRERA LILIANA	0,36	Si
1 - 1201	PAREJA CASTAÑEDA JAIRO	0,37	Si
1 - 1202	BANCO DAVIVIENDA S.A.	0,38	Si
1 - 1203	TELLEZ DELGADO MARIA MARGARITA	0,36	Si
1 - 1204	NARANJO PATIÑO NUBIA ESPERANZA	0,37	Si
2 - 101	POSADA DIAZ NEIFID CONSTANZA	0,36	Si
2 - 102	ROJAS R WILSON ALBERTO / ARDILA L CLARA	0,36	Si
2 - 103	TORRES V REINEL / VARCO H LUCY	0,36	Si
2 - 104	PEÑA H PAOLA / HERNANDEZ A DARIELA	0,36	Si
2 - 201	CUERVO NATALIA / CUERVO J ANDRES/ CUERV	0,36	Si
2 - 202	BERNAL LEON MONICA	0,36	Si
2 - 203	NIÑO LUIS ARMANDO	0,36	Si
2 - 204	GOMEZ OLGA CECILIA	0,36	Si
2 - 301	CARDENAS BEATRIZ /	0,36	Si
2 - 303	LEIDY LILIANA / ALFONSO CARREÑO	0,36	Si
2 - 304	BENAVIDES CIRO ANDRES /ACUÑA R SANDRA	0,36	Si
2 - 401	ZAPATA N OSCAR MAURICIO	0,36	Si
2 - 402	ALFONSO HERNANDEZ DIEGO FDO	0,36	Si
2 - 403	ARISTIZABAL OSCAR / ARISTIZABAL ANDREA	0,36	Si
2 - 501	SOLANO P LUIS OSCAR/ POVEDA LILIANA	0,36	Si
2 - 502	GONZALES C WILLIAM / RODRIGUEZ P DIANA	0,36	Si
2 - 503	DIAZ DE ARCINIEGAS NURY / ARCINIEGAS D	0,36	Si
2 - 601	GALVIS NATALIA J	0,36	Si
2 - 602	MORA RODRIGUEZ JORGE HUMBERTO	0,36	Si
2 - 603	LINARES DE JIMENEZ MIRIAM RUTH	0,36	Si
2 - 604	PARRA DE JARAMILLO LIBIA	0,36	Si
2 - 702	PINZON JOSE ELBER / RODRIGUEZ P ANA LID	0,36	Si
2 - 703	MICOLTA G JUAN/ MICOLTA T JULIAN	0,36	Si
2 - 704	PEÑARANDA GLORIA ESPERANZA	0,36	Si
2 - 801	DIAZ CARLOS ALBERTO	0,36	Si
2 - 802	AYALA MYRIAM / JIMENEZ O JULIO	0,36	Si
2 - 803	NARVAEZ CORDOBA JORGE A	0,36	Si
2 - 804	CUERVO HERNANDEZ CRISTIAN M	0,36	Si
2 - 902	RODRIGUEZ GUSTAVO / FONSECA NELLY	0,36	Si
2 - 903	AREVALO B ELIZABETH	0,37	Si
2 - 904	RONCANCIO RONCANCIO JULIO ANGEL	0,37	Si
2 - 1001	GUEVARA MEDINA LUZ MARINA	0,36	Si
2 - 1002	ARIAS GIL AYDA LUZ / CORTES O MARGOT	0,36	Si
2 - 1004	FAJARDO C NELSON/ RODRIGUEZ P YASMIN	0,36	Si

3 - 303	TESID DAVID SUAREZ A	0,36	Si
3 - 304	RESTREPO GARZON JAIRO A	0,36	Si
3 - 401	GOMEZ N SANDRA IVONNE / SANABRIA B GUILL	0,36	Si
3 - 402	RODRIGUEZ MARIA HILDA / ORTIZ PEDRO ANTO	0,36	Si
3 - 403	ROCHA P JORGE / ROCHAS CUEVAS JOHANNA	0,36	Si
3 - 404	ROCHA FONSECA CAROLINA	0,36	Si
3 - 501	CASTRO MONTES DIANA TERESA	0,36	Si
3 - 502	ROMERO A LUZ MARINA/ VILLEGAS M ASDRUBAL	0,36	Si
3 - 503	BBVA COLOMBIA	0,36	Si
3 - 504	BELTRAN DIAZ JORGE H / CASAS G LUZ ENEID	0,36	Si
3 - 603	MARTINEZ L LUZ PATRICIA /MURILLO C MARIO	0,36	Si
3 - 701	BURITICA MARTINEZ OLGA/ MARTINEZ G JULI	0,36	Si
3 - 702	PARRA ALBARRACIN NELSON ENRIQUE	0,37	Si
3 - 703	BENAVIDES CARDENAS FABIO NELSON	0,37	Si
3 - 704	QUINTERO R JOHN E / CORREDOR ISSA DIANA	0,36	Si
3 - 801	MORALES GUARIN JOSE	0,36	Si
3 - 802	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
3 - 803	NELSON ESTIP CAMARGO I	0,36	Si
3 - 804	MORENO DAZA JONATAN	0,37	Si
3 - 901	BERDUGO ORDUZ ANA C/GONZALEZ P CARLOS/	0,36	Si
3 - 903	CASTA?EDA CASTAÑEDA HELLMAN	0,36	Si
3 - 904	GIRALDO H LISA FDA / CORREA JUAN S	0,36	Si
3 - 1001	PALACIO VELANDIA JULIO CESAR	0,37	Si
3 - 1002	CHAVES PEÑA NANCY C/ PAEZ GROSSO EDWIN	0,37	Si
3 - 1003	ALVAREZ GARCIA LUZ ANGELA	0,37	Si
3 - 1004	ACOSTA ME MIGUEL L / SANTANDER G SANDRA	0,36	Si
3 - 1101	BANCO DAVIVIENDA SAS / RICARDO FABIO GARCIA ALFEREZ	0,37	Si
3 - 1103	HIGUERA R JOSE I/ RODRIGUEZ DE H MARIA	0,37	Si
3 - 1104	ACOSTA FERRO GLORIA CECILIA	0,37	Si
3 - 1201	RUBIANO SANCLEMENTE / RUBIANO SOFIA	0,37	Si
3 - 1202	NARANJO DUQUE ANGELA M	0,37	Si
3 - 1203	SALAZAR BARON MAXIMINO	0,37	Si
3 - 1204	FERRO RODRIGUEZ VIRNA	0,37	Si
4 - 102	RAMOS SANCHEZ JOSE / GRANADA A ZULMA	0,36	Si
4 - 1201	CUELLAR R MARIA J/ CUELLAR R CATALINA	0,40	Si
4 - 201	CASTRO B JESUS A / CASTRO B JUAN C	0,38	Si
4 - 202	BENAVIDES R JULIANA / RINCON G CARLOS A	0,36	Si
4 - 301	CARRANZA R JUAN / CARRANZA YARLEN	0,38	Si
4 - 302	NIÑO NIÑO CARLOS RAFAEL	0,36	Si
4 - 303	SALAZAR FREDY ORLANDO/ TORRES G SORAYA	0,36	Si
4 - 401	BERNAL C CARLOS A / BERNAL MONICA C	0,39	Si
4 - 402	BOLAÑOS GARCES AURA LIDA	0,36	Si
4 - 403	PAIPA RODRIGUEZ ELIZABETH	0,37	Si
4 - 502	BOLAÑOS GUERRERO CAMILO	0,36	Si
4 - 503	AMALIA REYES BLANDON	0,36	Si
4 - 601	JIMENEZ SUAREZ ROSA ALBA	0,39	Si
4 - 602	RODRIGUEZ P PEDRO / RODRIGUEZ O CARLOS	0,36	Si
4 - 702	LAMUS DIAS MARTA C	0,36	Si
4 - 801	TARQUINO RINCON IVONNE	0,39	Si
4 - 802	BERNAL SALAZAR DANIEL	0,36	Si
4 - 803	MORENO B LUZ NELLY / MANRIQUE R EDGAR	0,36	Si
4 - 901	ACU?A CARLOS JAVIER	0,39	Si
4 - 902	AREVALO S MARIO / ROZO DE A CLARA I	0,36	Si
4 - 903	SANABRIA BARRIGA GUILLERMO	0,36	Si
4 - 1001	BONNETT ALONSO ESTEPHANIA	0,39	Si
4 - 1002	MORA PINZON RAMON	0,36	Si
4 - 1003	CRUZ DE CASTRO FLOR MARIA	0,37	Si
4 - 1101	MOLANO CASTRO CARLOS ALFONSO	0,39	Si
4 - 1102	BARBOSA SOACHA ORLANDO ALFREDO	0,36	Si
4 - 1202	MONTEL C CARLOS/ TARQUINO CAROL J	0,37	Si
4 - 1203	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
5 - 101	CABRA M RICARDO A/ ACUÑA GLORIA	0,36	Si
5 - 104	SANCHEZ P ORISON / GARCIA A CLAUDIA	0,37	Si
5 - 201	VARGAS LEON DIANA PILAR / ESPITIA L NELL	0,36	Si

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA

LAA - 002



5 - 202	VEGA MORENO ALEJANDRO	0,36	Si
5 - 203	FAJARDO ALVAREZ GONZALO	0,36	Si
5 - 204	CUELLAR TOVAR RUBEN D	0,36	Si
5 - 302	PRIETO O JULIETA	0,36	Si
5 - 303	VARGAS GARCIA FABIO HUMBERTO	0,36	Si
5 - 304	CASALLAS GUTIERREZ YURI DEL MAR	0,36	Si
5 - 401	IMBACHI KARENT PATRICIA / IMBACHI EYDE	0,36	Si
5 - 402	MENDOZA ASTROZ CARLOS	0,36	Si
5 - 403	CORTES B YODY LILIANA/ ESTUPI?AN JAIME E	0,36	Si
5 - 404	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	0,36	Si
5 - 501	ALVARADO ADRIANA DEL PILAR	0,36	Si
5 - 502	PAEZ NYDIA SORAYA / CABRERA HERNANDO	0,36	Si
5 - 503	MANTILLA RUIZ JUAN CARLOS	0,36	Si
5 - 504	CARDOZO DE BARRETO MARIA / BARRETO C CAM	0,36	Si
5 - 601	SANTOS QUIROGA ROSALBA	0,36	Si
5 - 602	SERRATO OSCAR HERNAN	0,36	Si
5 - 701	ROMERO ESPITIA MANUEL / MELO C JANETH	0,36	Si
5 - 704	CASAS C HERVBEL L / MENDOZA M SANDRA L	0,36	Si
5 - 801	LOPEZ H VIVIANA	0,36	Si
5 - 802	CARRANZA GOMEZ MARTHA E	0,36	Si
5 - 803	RAMOS MONTOYA WILLIAM / NI?O B JANNETH	0,36	Si
5 - 804	SERRANO MAYORGA SANDRA LILIANA	0,36	Si
5 - 901	CASTRO CRUZ WILLTON / ALFONSO P ANGELICA	0,37	Si
5 - 902	MARTINEZ TORRES ADRIANA M	0,36	Si
5 - 903	BARRETO OJEDA NAISLA JULIA	0,36	Si
5 - 904	PEDREROS ALEJANDRA	0,36	Si
5 - 1001	ACEVEDO LIZARAZO NORBERTO	0,36	Si
5 - 1002	CARDENAS OSCAR / HERNANDEZ G CLAUDIA P	0,36	Si
5 - 1003	ALBA AREVALO MARIA T (CUERVO C YESID	0,36	Si
5 - 1004	ADAMS PEÑA JORGE EDUARDO	0,36	Si
5 - 1102	DUQUE HERRERA SUSANA / CHICA ARBELAEZ JE	0,36	Si
5 - 1103	OLAYA TRIANA DIANA / TORRES N JOSE	0,36	Si
5 - 1104	VANEGAS VALBUENA LUIS	0,37	Si
5 - 1201	DAZA GARCIA RUTH AURORA	0,37	Si
5 - 1202	JAIME BARRERA ROSA MARILU	0,38	Si
5 - 1203	RIAÑO LUNA LUZ MARITZA	0,36	Si
5 - 1204	BANCO BILBAO V ISACAYA ARG	0,37	Si
6 - 101	RODRIGUEZ B WILSON / PIRA R CLAUDIA	0,38	Si
6 - 102	CORRALES SAMPAYO DIANA	0,37	Si
6 - 103	PERILLA TOLOSA MIGUEL ANGEL	0,36	Si
6 - 104	ACOSTA ORTIZ LIDA MARCELA	0,36	Si
6 - 201	GOMEZ A NUBIA STELLA / DIAZ R JOSE	0,36	Si
6 - 202	GONZALEZ HUERFANO HECTOR	0,36	Si
6 - 204	LOPEZ GLORIA EDILMA / ROJAS L YENITH	0,36	Si
6 - 301	ROMERO ACUÑA CARLOS / BERMUDEZ DE R NOHO	0,36	Si
6 - 302	ALARCON F CAROLINA/ CLAVIJO F CARLOS	0,36	Si
6 - 303	NIÑO CAMACHO SANDRA / CARVAJAL P WILSON	0,36	Si
6 - 402	GUERRA A MAURICIO / GARCIA R LIDA	0,36	Si
6 - 404	PE?A CUBILLOS JAVIER / CASTA?EDA B MARTH	0,36	Si
6 - 501	RODRIGUEZ MORENO ELIANA	0,36	Si
6 - 502	BARATO DE LINARES SATURIA	0,36	Si
6 - 503	HERNANDEZ APARICIO GILMA	0,36	Si
6 - 504	LOPEZ LONDO?O CLAUDIA MARIELA	0,36	Si
6 - 601	GUARIN BARON MARTHA I	0,36	Si
6 - 602	MARTINEZ GOMEZ SANDRA ROCIO	0,36	Si
6 - 603	PINZON U LUIS FELIPE/ SIERRA R LILIANA	0,36	Si
6 - 604	LINARES BARATO JACQUELINE	0,36	Si
6 - 701	TABIO VELOZA SANDRA MILENA /TABIO V JULI	0,36	Si
6 - 702	BETANCUR CARDENAS GLORIA	0,36	Si
6 - 703	MANTILLA REY JULIA ADRIANA	0,36	Si
6 - 704	MEDINA QUINTANA LUIS / MORALES M DIANA	0,36	Si

6-1102	PINTO GARCIA JOHANNA / GARCIA DE ESPER	0,37	Si
6-1103	PEÑA CIRO GLORIA YOVANA	0,36	Si
6-1104	DUARTE ARIAS JOSE ANTONIO	0,37	Si
6-1201	ROSERO PUERTO EDGAR	0,37	Si
6-1202	RODRIGUEZ B GRACIELA / VASQUEZ F JORGE A	0,37	Si
6-1203	CONTRERAS VEGA GLADYS	0,36	Si
6-1204	GONZALEZ AVILA NANCY	0,37	Si
	TOTAL ASISTENCIA	82,80	

Habiendo completado el quórum de asistencia, se procede a deliberar válidamente con el número registrado de coeficientes de copropiedad, entendiéndose que las determinaciones que se tomen cobijarán a los presentes y a los ausentes.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DÍA.

Leído el orden del día, se procede a la votación del mismo.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA EL ORDEN DEL DÍA?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	171	62.1550%
2- NO APRUEBA.	04	1.4400%
TOTAL	175	63.59%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el Orden del Día propuesto por Mayoría de Votos.

3. NOMBRAMIENTOS:

> PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.

Para el cargo de presidente es postulada la señora Marisel Amaya del apartamento 1-903.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA A LA SEÑORA MARISEL AMAYA COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	170	61.7400%
2- NO APRUEBA.	06	2.1800%
TOTAL	176	63.92%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que la señora Marisel Amaya del apartamento 1-903 sea la Presidente de la Asamblea.

> SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, se designa como secretario de la asamblea al administrador de la copropiedad, la señora María Isabel Quintero Rodríguez.

> COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA.

La señora Lina María Ordoñez postula al señor Wilson Alberto Rojas para que haga parte del comité verificador del acta.

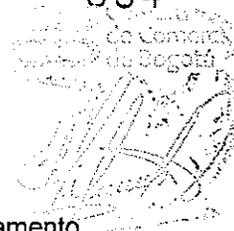
La señora Olga Nubia Deaza del apartamento 1-603 se postula al comité verificador del acta.

La señora Liliana Segura del apartamento 6-1003 se postula al comité verificador del acta.

A través del chat el señor Ricardo Arciniegas del apartamento 2-503 se postula al comité verificador del acta.

El comité verificador del acta queda conformado por los siguientes copropietarios:

NOMBRE	APTO
--------	------



- | | |
|------------------------|--------|
| 1- Olga Nubia Deaza. | 1- 603 |
| 2- Lilia Segura. | 6-1003 |
| 3- Ricardo Arciniegas. | 2- 503 |

La Presidente de la Asamblea, toma la dirección de la reunión, y realiza la lectura del reglamento para el desarrollo de la Asamblea, el cual hace parte integral del acta.

4. PRESENTACIÓN INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Toma la Palabra la presidente del Consejo de Administración y procede a dar lectura al informe del Consejo de Administración, el cual hace parte integral del acta.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. INFORME GERENCIAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2019

Ser integrante del consejo permite a los propietarios que ejercen ese cargo opinar, aportar al desarrollo de las iniciativas y proyectos del conjunto. en pro de mantener nuestro entorno habitacional en óptimas condiciones para nuestro uso, es así que, una vez elegido el Consejo de Administración, sesionó ordinariamente cuando se requirió, un total 16 reuniones soportadas con las actas correspondientes, hasta el 31 de diciembre de 2019, y a fecha de julio 31 del 2020 llevamos realizadas 12 reuniones.

Cabe anotar que en las reuniones de consejo se trataron aspectos de tipo financiero, legales, seguridad, convivencia y mantenimiento de zonas comunes entre otros, se tomaron decisiones cuidando los intereses de la copropiedad, verificando que se cumpliera con los requisitos legales, soportes establecidos sobre lo ejecutado, los cuales están evidenciadas en el informe de gestión de administración.

Agradecemos el apoyo brindado a este grupo de trabajo.

(Original Firmado)

Marisel Amaya Huertas

Presidente Consejo de Administración

5. PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL ADMINISTRADOR.

Toma la palabra la señora administradora y comenta que el informe fue enviado con antelación a los copropietarios, por tanto, procederá a presentar un resumen de los puntos más relevantes.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT. 900.316.871 Bogotá D.C., marzo de 2020

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, la Administración presenta el informe de gestión de periodo respectivo, relacionamos a continuación las principales actividades de gestión de tipo legal, financieras, administrativas y actualización del conjunto, desarrolladas durante la vigencia 2019.

Los objetivos y alcances logrados son el resultado del trabajo y dedicación de cada uno de los colaboradores que prestan su servicio a esta administración, el respaldo, cooperación y colaboración

- a) Cambio de la Personería y Representación Legal del Conjunto a nombre de la señora MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ, en la alcaldía local de Usaquén.
- b) **Derechos de Autor:** Cuenta con el programa de contabilidad SISCO debidamente licenciado.
- c) No existe en el momento riesgo alguno en materia de acreencias laborales, a nombre del conjunto, por aportes parafiscales por parte de los proveedores.
- d) **Seguridad:** Se ha realizado rotación de personal de vigilancia y control de las rondas de marcación. No se han presentado sucesos de inseguridad dentro del conjunto.
- e) Se viene trabajado con la empresa de vigilancia Explorer, en temas de vigilancia y seguridad del conjunto, donde se han realizado cambios en algunos procesos.
- f) **Aseo y Mantenimiento:** Mejoramiento y presentación de los pisos de cada torre, mediante decapado y sellado por parte de la empresa REHOBOT SAS.
- g) **Certificación de ascensores:** El proceso de certificación de ascensores se realizó con la empresa OITEC S.A.S. A la fecha se han certificado 5 ascensores, quedando pendiente el de la torre 2. Por soporte en citofonía, ya se realizó el arreglo y se está esperando la segunda visita por parte de la empresa certificadora.

2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

2.1. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

En la asamblea ordinaria celebrada el 16 de marzo del año 2019 se eligieron como consejeros los siguientes propietarios y/o mandatarios:

Consejeros	Torre	Apto
Jerge Emiro Garcia	1	201
Juan Carlos enciso	1	602
Marisel Amaya	1	903
Carlos Andres Rincon	4	202
Pedro Enrique Rodriguez	4	602
Guillermo Barreto	5	504
Wilson Rodriguez	6	101
Claudia Lopez	6	504
Maria Victoria Cassis	6	804

Se nombró la siguiente junta directiva: presidente la señora Marisel Amaya, Vice- presidente el señor Guillermo Barreto y Tesorero el señor Wilson Rodríguez.

2.2. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

En la asamblea del 16 de marzo de 2019 se nombraron las siguientes personas como miembros del Comité de Convivencia.

PATRICIA LEÓN	2-602
MARUJA DE ORDÓÑEZ	1-302
MARIA TERESA BARRETO	3-802
RICARDO ARCINIEGAS	2-503

3. CONTRATOS

Actualmente se tienen los siguientes contratos:



CONTRATOS CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

CONTRATISTA	DETALLE
SEGURIDAD EXPLORER	Vigilancia y seguridad privada
GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS	Aseo y mantenimiento
DIESELECTRICOS SAS	Mantenimiento planta electrica
ESTILO INGENIERIAS SA	Mantenimiento ascensores
EQUIPOS HIDRAULICOS	Mantenimiento equipo de bombeo
AUROS COPIAS	Servicio de copiadora y maquina
MARTHA LUCIA RICAURTE VARGAS	Diseño e implementacion SG-SST
DAVID PAVA CASILIMAS	Contador
EDILBERTO AVILA BARBOSA	Revisor Fiscal
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ	Administradora
LUZ PATRICIA GALEANO	Abogada cobro de cartera

4. PÓLIZA DE SEGUROS

Para el segundo semestre se contrató la póliza de áreas comunes con la firma Equidad Seguros, logrando una disminución en el costo sin modificar la cobertura. El valor de la renovación fue de \$32.228.227, con una cobertura del 26 de junio de 2019 al 26 de junio de 2020.

BIENES ASEGURADOS	VALORES ASEGURADOS
Edificio (Áreas Comunes)	\$ 33.722.146.238
Muebles y Enseres	\$ 194.428.996
Equipo Eléctrico y Electrónico	\$ 104.733.069
Maquinaria y Equipo	\$ 1.464.204.652
VALOR TOTAL ASEGURADO	\$ 35.485.512.955
Responsabilidad Civil Extracontractual	\$ 500.000.000
Manejo	\$ 20.000.000
Directores y Administradores	\$ 500.000.000

Nota: El ajuste de los valores asegurados se incrementó con base en el IPC 2018,

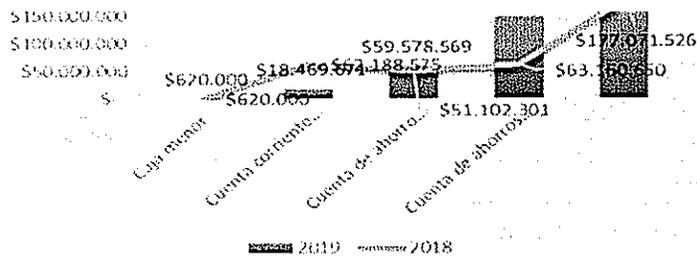
5. ASPECTOS FINANCIEROS

5.1. CDTs: El conjunto cuenta con 2 CDTs, constituidos en el Banco AV VILLAS:

No. CDT	Valor Nominal	Fecha de Vencimiento
675-1	\$ 34.242.423	26/03/2020
705-1	\$ 19.094.028	15/03/2020
	\$ 53.336.451	

5.2. DISPONIBLE: Disponible inmediato.

Al cierre del año 2019, el disponible presenta un aumento del 81.38 % con respecto al año 2018, debido a que en el año 2019 no se realizó mantenimiento de fachadas y se ha recuperado cartera. (No se tienen en cuenta los CDTs).



5.3. RELACIÓN DE LIQUIDEZ INMEDIATA

El análisis preparado no contempla la cuenta de imprevistos, toda vez que estos rubros solamente pueden ser utilizados previa autorización de la Asamblea y se clasifica como disponible restringido.

Cuenta	2019		2018	
	Disponible	Pasivo Inmediato	2018	Pasivo Inmediato
Caja menor	\$ 620.000		\$ 620.000	
Cuenta corriente (Funcionamiento)	\$ 18.469.671		\$ 62.188.575	
Cuenta de ahorros (Fondo de Fachadas)	\$ 148.489.601		\$ 63.160.650	
Totales	\$ 167.579.272	\$ 10.622.177	\$125.969.225	\$70.631.209
Liquidez Inmediata:		15,78		1,78

En este orden de ideas, en el año 2019, por cada peso que se debe, el conjunto tiene 15,78 pesos disponibles para cubrir ese pasivo, (sin tener en cuenta las cuentas por cobrar). Esta relación aumentó frente al año 2018, donde la relación era que por cada peso adeudado se tenía 1,78 para cubrir ese pasivo.

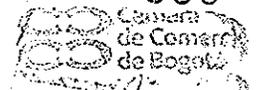
Dentro de los pasivos del 2019 se incluyen los pasivos operacionales normales del mes de diciembre de 2019.

5.4 CARTERA

La cartera a 31 de diciembre de 2019 quedó en \$ 155.505.013, presentando una disminución del 0.17%, correspondiente a \$260.968:

CONCEPTO	DICIEMBRE DE 2019	DICIEMBRE DE 2018	VARIACION \$	VARIACION %	% DE PARTICIPACION
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 84.452.685	\$ 93.834.815	-\$ 9.382.130	-10%	54,3%
INTERESES POR MORA	\$ 44.550.858	\$ 35.934.858	\$ 8.616.000	24%	28,6%
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 424.080	\$ 571.000	-\$ 146.920	-26%	0,3%
EXPENSAS EXTRAORDINARIAS	\$ 171.000	\$ 216.000	-\$ 45.000	-21%	0,1%
EXTRAORDINARIA 2	\$ 4.350	\$ 98.550	-\$ 94.200	-96%	0,0%
OTROS COSTOS Y GASTOS	\$ 87.000	\$ 59.553	\$ 27.447	46%	0,1%
GASTOS JURIDICOS	\$ 1.531.867	\$ 1.437.132	\$ 94.735	7%	1,0%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 652.500	\$ 873.500	-\$ 221.000	-25%	0,4%
INT. SANCION	\$ 375.500	\$ 340.500	\$ 35.000	10%	0,2%
INT. PARQUEADERO	\$ 117.900	\$ 80.700	\$ 37.200	46%	0,1%
HONORARIOS ABOGADO	\$ 23.137.273	\$ 22.319.373	\$ 817.900	4%	14,9%
TOTALES	\$155.505.013	\$155.765.981	-\$ 260.968	-0,17%	100,0%

Se puede evidenciar que las cuotas de administración presentan una disminución de 10% (\$9.382.130) frente al año 2018. Los intereses de mora presentan un aumento del 28,6% (\$8.616.000, en comparación con el 2018). Este aumento se debe en gran porcentaje a la cartera que está en cobro jurídico y pre-jurídico.



La cartera por edades queda distribuida así:

Rango edades de cartera	Cartera 2019	Aptos	Cartera 2018	Aptos
1 a 30	\$ 3.290.362	30	\$ 2.967.411	30
31 a 60	\$ 1.648.400	7	\$ 4.995.296	21
61 a 90	\$ 1.408.350	4	\$ 4.663.406	8
Mayor de 91	\$ 149.157.901	13	\$ 143.139.868	16
Totales	\$ 155.505.013	54	\$ 155.765.981	75

La mayor concentración se presenta en 13 apartamentos, que se encuentran con saldo mayor a 91 días, por valor de \$ 149.157.901.

La evolución de la cartera durante el año 2019 fue la siguiente:

- A corte 31 de diciembre de 2019 hay 25 apartamentos nuevos con saldos en cartera y 30 apartamentos que vienen con saldos del año anterior, como se evidencia en el siguiente cuadro:

- Son 25 apartamentos que ingresan nuevos en cartera, por valor total de \$2.635.682, como se evidencia en el siguiente cuadro:

Interior	Apto	2.019	
		Total deuda	
1	501	\$	5.600
1	604	\$	244.200
1	1103	\$	3.000
2	102	\$	7.000
2	401	\$	243.000
2	701	\$	279.900
2	804	\$	11.200
2	904	\$	251.000
2	1003	\$	248.000
3	103	\$	2.300
3	502	\$	1.100
3	1003	\$	249.500
3	1004	\$	488.900
3	1201	\$	4.000
4	701	\$	51.800
4	902	\$	231.382
5	103	\$	7.000
5	501	\$	15.400
5	504	\$	20.000
5	603	\$	54.600
5	1002	\$	14.000
5	1101	\$	207.000
6	202	\$	11.400
6	604	\$	13.000
6	1001	\$	11.400
Totales		\$	2.635.682

- Los morosos que continúan en cartera son 30 apartamentos, con un valor total de \$152.869.331, como se evidencia a continuación:

Interior	Apto	2.019	
		Total deuda	
1	102	\$	155.800
1	702	\$	1.234.100
1	803	\$	279.600
2	103	\$	19.150.154
2	402	\$	35.180
2	404	\$	2.265.178
2	504	\$	39.400
2	702	\$	3.773.187
3	201	\$	2.192.037
3	203	\$	579.230
3	403	\$	16.000
3	501	\$	245.000
3	901	\$	263.920
4	101	\$	785.700
4	103	\$	15.559.686
4	402	\$	2.000
4	501	\$	182.500
4	801	\$	266.000
4	803	\$	26.900
4	901	\$	831.900
4	1201	\$	545.700
5	202	\$	26.688.612
5	304	\$	21.230.133
5	503	\$	244.500
5	602	\$	2.344.009
5	702	\$	1.946.900
5	1203	\$	513.400
6	102	\$	51.156.305
6	501	\$	22.000
6	903	\$	294.300
Totales		\$	152.869.331

- En el año 2019 se recuperó cartera del año 2018 por valor de \$57.908.386, correspondiente a setenta (70) unidades residenciales, como se evidencia a continuación:

1	03	\$	\$427.300	\$427.300
1	6-1	\$	\$257.100	\$257.100
1	702	\$1.234.100	\$2.243.450	\$2.243.450
1	803	\$279.600	\$21.000	\$21.000
1	1002	\$	\$14.450	\$14.450
1	1003	\$	\$266.100	\$266.100
1	1101	\$	\$509.000	\$509.000
1	1104	\$	\$2.300	\$2.300
2	101	\$	\$228.600	\$228.600
2	301	\$	\$250.000	\$250.000
2	402	\$35.180	\$416.680	\$416.680
2	404	\$2.265.178	\$228.998	\$228.998
2	504	\$39.400	\$15.900	\$15.900
2	601	\$	\$19.600	\$19.600
2	603	\$	\$1.200	\$1.200
2	702	\$3.773.187	\$640.106	\$640.106
2	704	\$	\$1.100	\$1.100
2	901	\$	\$5.300	\$5.300
2	1004	\$	\$710.950	\$710.950
2	1202	\$	\$391.320	\$391.320
2	1204	\$	\$14.000	\$14.000
3	201	\$2.192.037	\$1.386.653	\$1.386.653
3	202	\$	\$6.100	\$6.100
3	203	\$579.230	\$168.430	\$168.430
3	204	\$	\$1.300	\$1.300
3	304	\$	\$437.400	\$437.400
3	403	\$16.000	\$218.500	\$218.500
3	501	\$245.000	\$1.938.400	\$1.938.400
3	604	\$	\$230.000	\$230.000
3	702	\$	\$241.300	\$241.300
3	804	\$	\$5.300	\$5.300
3	901	\$263.920	\$6.900	\$6.900

4	402	\$2.000	\$10.500	\$10.500
4	501	\$182.500	\$27.683	\$27.683
4	801	\$266.000	\$315.000	\$315.000
4	803	\$26.900	\$13.257.582	\$13.257.582
4	901	\$831.900	\$1.480.700	\$1.480.700
4	1001	\$	\$9.877.145	\$9.877.145
4	1003	\$	\$59.553	\$59.553
4	1103	\$	\$11.813.249	\$11.813.249
4	1201	\$545.700	\$255.000	\$255.000
4	1202	\$	\$5.300	\$5.300
5	102	\$	\$231.696	\$231.696
5	201	\$	\$300.200	\$300.200
5	204	\$	\$203.000	\$203.000
5	505	\$	\$580.000	\$580.000
5	602	\$2.344.009	\$978.781	\$978.781
5	604	\$	\$654.700	\$654.700
5	702	\$1.946.900	\$569.900	\$569.900
5	1201	\$	\$261.300	\$261.300
5	1203	\$513.400	\$28.200	\$28.200
6	103	\$	\$14.000	\$14.000
6	304	\$	\$230.000	\$230.000
6	403	\$	\$5.300	\$5.300
6	501	\$	\$231.200	\$231.200
6	502	\$	\$238.600	\$238.600
6	503	\$	\$1.478.360	\$1.478.360
6	803	\$	\$5.300	\$5.300
6	903	\$294.300	\$473.700	\$473.700
6	1002	\$	\$234.000	\$234.000
6	1102	\$	\$417.900	\$417.900
6	1201	\$	\$11.000	\$11.000
Totales		\$18.817.941	\$57.908.386	\$57.908.386

CARTERA EN COBRO JURÍDICO Y PREJURÍDICO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La cartera en jurídico y prejurídico está a cargo de la abogada Luz Patricia Galeano, quien a la fecha tiene a su cargo los siguientes apartamentos:

CARTERA EN PREJURÍDICO:

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019
2	404	\$ 2.265.178,00
3	201	\$ 2.192.037,00
5	602	\$ 2.344.009,00
Total		\$ 6.801.224,00

CARTERA EN COBRO JURIDICO

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019	Detalle
2	103	\$ 19.150.154,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
2	702	\$ 3.773.187,00	Con demanda judicial, pago al conjunto, tiene pendiente los honorarios.
4	103	\$ 15.559.686,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	202	\$ 26.688.612,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	304	\$ 21.230.133,00	Con demanda, adelantando medidas cautelares.
6	102	\$ 51.156.305,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
Total		\$ 137.558.077,00	

En el año 2019 se terminaron los procesos del apartamento 4-803 (\$13.257.582) y 4-1103 (\$11.813.249) por pago total de la deuda. El recaudo de cartera jurídica fue de \$25.070.835.

Valor recaudo de cartera pre jurídico 2019: \$5.285.581.



Torre	Apto	Recuperación en prejudicio
2	404	\$ 228.998,00
2	1004	\$ 710.950,00
3	201	\$ 1.386.653,00
4	901	\$ 1.480.700,00
6	503	\$ 1.478.280,00
Total Recuperado		\$ 5.285.581,00

Recaudo total por gestión de abogada \$30.356.412.

5.5. ASPECTOS CONTABLES:

Las consignaciones sin identificar incrementan el desgaste administrativo ante las entidades financieras para la aclaración de las consignaciones sin identificar.

FECHA	DETALLE	VALOR
AÑO 2019		
10/01/2019	Tf - 131115941	\$ 700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 14.700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 5.400,00
08/11/2019	RDB 4295 08/11/19	\$ 228.000,00
17/12/2019	PSE REF 2041	\$ 221.000,00
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$ 469.800,00

5.6. EJECUCIÓN PRESUPUESTO 2019:

Como apoyo a la información financiera enviada, a continuación, se presenta un resumen de la ejecución presupuestal, en razón a sus diferentes variaciones.

Ingresos: Se presentaron en mayor proporción de lo presupuestado un 4.11%. Los rubros fueron:

- Intereses moratorios.
- Parqueaderos.
- Salón social.
- Sanciones inasistencia asamblea.
- Intereses.
- Rendimientos financieros CDTS.

Gastos: la ejecución de los gastos fue superior a lo presupuestado en un 4,44%, representada así:

Rubros que presentaron menor ejecución:

- Honorarios.
- Póliza de áreas comunes.
- Servicios: se presentó disminución en aseo, acueducto, energía y teléfono
- Gastos legales.
- Gastos de mantenimiento: Ascensores, puertas, jardines, planta eléctrica, extintores, tanque de agua, fumigación, mantenimiento equipo de gimnasio, mantenimiento equipo de incendio, actualización motobomba, actualización ascensores, computación.
- En gastos de administración, elementos de aseo, elementos de cafetería, papelería y fotocopias, movilización urbana, gastos de asamblea.
- Gastos bancarios, porque se realizó nueva negociación con Av. villas, bajando el costo por cada operación a un peso.

Rubros que presentaron mayor ejecución:

Mes a mes se ha realizado el análisis de la ejecución presupuestal y se han realizado los ajustes pertinentes.

6. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, PROYECTOS Y MANTENIMIENTOS:

6.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

- a) **Comité de convivencia:** Se destaca el compromiso y colaboración de todos los integrantes.
- b) **SG-SST:** Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo con el Decreto 1072 del 2015, resolución 1111 del 2017, el conjunto debe implementar esta normatividad, se contrató a la señora Martha Lucía Ricaurte Vargas, profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo, para realizar el diagnóstico e implementación del SG-SST, labor que se viene ejecutando, logrando el soporte documental, capacitaciones, señalización y realización del simulacro. Se participó en el simulacro distrital del 2 de octubre de 2019, logrando la participación de 37 personas en total, actividad reportada al IDEGER.
- c) **Certificación de ascensores:** Se realizó con la empresa OITEC LTDA. En la actualidad hay 5 ascensores certificados, falta uno el cual ya se subsanó la no conformidad y se solicitó la segunda visita de OITEC, para su respectiva certificación.
- d) Querrela instaurada por la señora Virna Ferro Rodríguez, en contra del conjunto, por daños en su depósito. Se han realizado 4 reuniones con el inspector de policía de Usaquén, en las cuales no se ha llegado a ninguna decisión.
- e) Querrela anónima, por supuesta trasgresión al código de policía, al modificar fachadas y generar modificaciones estructurales a la recepción. Se atendió visita al conjunto, en la cual el ingeniero determinó que no había violación alguna en el mantenimiento realizado a la portería.

6.2. PROYECTOS REALIZADOS:

- a) Mantenimiento de la portería.
- b) Centralización del CCTV, se adquirió un DVR de 16 canales, DD de 4 teras, cambio de cableado, cambio de 18 cámaras.
- c) Inicio de la instalación de pasamanos en las escaleras.

6.3. MANTENIMIENTOS:

- a) Se ejecutó el mantenimiento preventivo mensual de los ascensores, motobombas y cada tres meses de la planta eléctrica.
- b) Mantenimientos diarios de aseo en garajes, zonas comunes y torres, de igual forma decapada de pisos de las torres cada 6 meses.
- c) Mantenimiento de jardines cada semana. Con la participación del Comité de Convivencia y un jardinero suministrado la empresa de aseo como un valor agregado.
- d) Mantenimiento de pozos de aguas lluvias, realizado por parte del todero cada 2 meses.
- e) Mantenimiento de cajas de aguas negras cada 6 meses. Algunas son realizadas por el todero y otras se contrata con un tercero para realizar el mantenimiento con sonda eléctrica.
- f) Mantenimiento correctivo a las puertas de acceso a las torres 3 y 5 (cambio de tablero).
- g) Mantenimiento de las puertas de los cuartos de basura, una vez al año.
- h) Se pintaron los puntos fijos de la torre 6.
- i) Mantenimiento de placa por humedades en parqueaderos, se han venido realizando de acuerdo con las necesidades. Durante el año 2019 se intervinieron 8 zonas, distribuidas en zona vehicular detrás de la torre 4, jardineras de la parte trasera de la torre 2, parte trasera de la torre 3, jardinera frente torre 5.
- j) Implementación de la citofonía virtual.
- k) Mantenimiento de preventivo y correctivo de los equipos del gimnasio.
- l) Mantenimiento de fachada de los apartamentos del último piso de las torres 1, 2, 3 y 6.
- m) Mantenimiento de la recepción, con recursos de la recuperación de cartera, apoyo de la empresa de vigilancia y presupuesto de mantenimiento de áreas comunes.

6.4. ADQUISICIONES

1. DVR 16 canales, con DD 4 teras.

2. 18 cámaras.
3. Señalización.
4. Computador portátil marca LENOVO para la oficina de administración.

Señores propietarios y miembros del Consejo de Administración, agradezco todo el apoyo y compromiso demostrado en cada momento para el logro de las actividades propuestas.



MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ

Administradora

La Administradora procede a presentar avances en el año 2020:

AVANCES DEL AÑO CON CORTE A JULIO 31 DE 2020

FINANCIEROS

- La cuota de administración se incrementó a partir del 1 de enero de 2020 en el 6%.
- Durante los meses de mayo, junio y julio no se cobraron intereses moratorios, atendiendo al decreto 579 del 2020, donde se modificó temporalmente la ley 675 y se facultó a la propiedad horizontal a no cobrar intereses durante esos meses y, de igual manera, a las personas que se encontraban al día a aplicarles los descuentos respectivos hasta el último día del mes.
- A partir del mes de marzo de 2020 no se tienen ingresos por alquiler de salones sociales y otros ingresos de parqueaderos han sido limitados.
- Se ha venido realizando la provisión del fondo de imprevistos y fondo de fachadas regularmente.
- A la fecha el conjunto ha cumplido con el pago de todas sus obligaciones financieras.

CONTRATACIÓN

- Se renovó el contrato con la empresa de vigilancia y aseo.
- Se continúan los contratos de mantenimiento con las mismas empresas, que son las que vendieron los equipos instalados en el conjunto, tales como motobombas, ascensores y planta eléctrica.
- Se renovó el seguro de áreas comunes con Equidad Seguros por un valor de \$ 33.765.000, el cual es inferior al año anterior.
- Se contrató la consultoría para iniciar el proceso de mantenimientos de fachada de las torres 3 y 4, pero debido a la pandemia no se han podido iniciar.
- Se contrató la consultoría para solucionar los problemas de filtraciones en las placas de los parqueaderos y de las plazoletas.

MANTENIMIENTOS

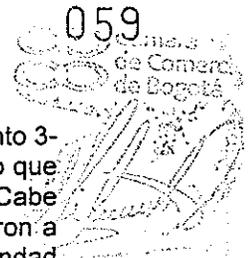
- Se está terminando de hacer el mantenimiento del parque infantil, instalando una cancha de baloncesto, reubicando los juegos y renovando la pintura.
- Se mandaron a hacer carteleras y se están realizando los protocolos de bioseguridad, para cuando se permita abrir las áreas comunes de los niños.
- Se realizó cambio de codo en el cuarto de basuras de la torre 4. Es importante recordar el buen uso que todos los residentes le deben dar a los ductos de basura, ya que en la torre 4 se han presentado taponamientos y daños en varias ocasiones.
- Se están realizando mantenimientos de fisuras en las fachadas de las torres 1, 3 y 6.
- Se realizó cambio de cámaras en los ascensores.

ASPECTOS DE CONVIVENCIA

- Durante el tiempo de cuarentena se han presentado varias quejas de constantes ruidos. Es importante tener un poco de tolerancia y empatía con los vecinos y cumplir con las normas para una sana convivencia. Cabe recordar que hay muchos residentes trabajando en casa, niños recibiendo clases, entre otras actividades. Por tanto, es necesario ser conscientes que

se ordenó el desmonte del techo del parqueadero exterior número 232 que fue instalado sobre la plataforma común del conjunto, el cual colinda con el techo del depósito No. 23 de propiedad de la señora Virna, debiendo restituirse la zona a su estado original como fue entregada por la constructora y para lo cual los asambleístas aprobaron el plazo de un mes que finalizó el 20 de abril de 2019, no se ha llevado a efecto, y las grietas causadas en su depósito son cada día mayores. Al respecto la señora administradora aclara que la querrela en mención se encuentra en la inspección de policía y están a la espera de la respuesta.

- El señor Edwin Páez del apartamento 3-1002 opina que no se le ha dado respuesta a la copropietaria que interpuso la querrela, ya que la pasada asamblea estableció un mes de plazo para retirar los elementos mencionados, no solo por el inconveniente generado a la copropietaria, sino por las repercusiones legales que también podrían generar en el conjunto, lo cual no se llevó a cabo. Por tanto, sería importante saber si las personas que no han recibido el beneficio de disponer de su depósito, lo pueden llegar a tener, o qué decisión ha tomado la administración al respecto. La señora administradora informa que ya se ha desmontado en uno de los depósitos y se deben quitar los demás lo antes posible. Igualmente aclara que en el consejo se ha discutido el tema, pero se tuvieron en cuenta las visitas de inspección de la Alcaldía que no se han logrado realizar.
- La señora Diana del apartamento 5-1103 manifiesta que le causa asombro que la señora Virna lleva dos años con su reclamación y la decisión que se tomó al respecto no se ha ejecutado. Al parecer la señora Virna tuvo afectación en los bienes que tenía dentro de su depósito y lo que se habló fue que se establecerían responsabilidades, especialmente de quien instaló el techo sobre el parqueadero afectando su depósito. Es importante que la administración haga claridad al respecto. La señora administradora comenta que la querrela está instaurada desde enero de 2018 y no ha avanzado por varias razones: la administración no puede retirar el techo porque ya está ante la Alcaldía para poder generar el proceso de desmonte. La propietaria de este depósito está en su derecho y está reclamando ante la inspección de Policía, donde ha colocado un derecho de petición y una tutela por violación de sus derechos al debido proceso. En cuanto a los depósitos, el consejo determinó estar pendiente de la decisión de la querrela instaurada, igualmente el consejo y la administración les ratificó que estaban en la obligación de retirarlos.
- La señora del apartamento 4-102 manifiesta que, al estar en el primer piso, se han visto perjudicados constantemente por los olores generados en el shut de basuras y en varias ocasiones han tenido que llamar a la portería porque al estar lleno el shut, la basura se sale. Por tanto, de manera cordial solicita que se dé una solución definitiva a este inconveniente, ya que los mantenimientos incrementan los costos, pero no lo soluciona. La señora administradora comenta al respecto que el shut de basuras se asean todos los días y se desinfectan los ductos de basura con la manguera contra incendios. Desafortunadamente algunos residentes no le dan el debido manejo al shut de basuras, como se ha indicado en las carteleras. Hay personas que tienen mascotas, familiares enfermos y no llevan los desechos directamente al shut de basuras, sino que los arrojan por los ductos, donde las bolsas se rompen y generan fuertes olores en el shut, siendo los primeros pisos los más afectados porque ahí es donde llega la basura. Para ello es importante que los residentes tomen conciencia del buen uso del shut de basura, igualmente se revisarán las posibles opciones que se puedan tener en cuenta para mejorar ese servicio.
- El señor del apartamento 3-1101 comenta que su depósito está inmediatamente enseguida del de la señora Virna, en donde se han evidenciado grietas, lo cual fue expuesto a la asamblea mediante un correo e hizo un trámite con el conjunto Ikona 167 que está al lado, de donde realizaron la visita e indicaron que a ellos no les corresponde. También presentó la solicitud ante la administración y le manifestaron que, al ser áreas privadas, no tendrían responsabilidad, sin embargo, es importante aclarar que las afectaciones fueron causadas por obras no permitidas, por tanto, se espera no tener que llegar a la situación que está viviendo la señora Virna, de esperar dos años para obtener una solución. La cubierta que se instaló tiene unos tornillos muy fuertes y seguramente en la profundidad del piso afecta los muros, de ser así ¿quién hace el arreglo dentro del depósito que se encuentra resquebrajado en el muro? Hay seguros que pueden llegar a ser utilizados por el conjunto, para dar solución pronta a este tipo de situaciones y no esperar a entablar una querrela, que solo será perjudicial para todos. La señora presidente de la asamblea aclara que los depósitos que se están viendo afectados, como el de la señora Virna, se debe a la estructura que se montó y que en años anteriores se aprobó por asamblea, lo cual está ocasionando las grietas y



posiblemente humedades dentro de los depósitos. Con respecto al caso del apartamento 3-1101 la señora administradora propone, que se contrate un diagnóstico para revisar lo que está pasando con las grietas en los muros y sobre este establecer el proceso a seguir. Cabe aclarar que cuando se inició la construcción de los edificios en la primera etapa, fueron a hacer actas de vecindad, pero la constructora en su momento no hizo las actas de vecindad de los depósitos, los cuales son áreas privadas y tienen escritura independiente. Por tanto, es necesario contar con un diagnóstico y con base en éste generar las reclamaciones pertinentes por los depósitos que han sido afectados. La señora presidente aclara que éste es un caso particular y la administración ya realizó trabajos a ese depósito con recursos del conjunto, sin embargo, la propietaria no ha estado conforme, razón por la cual se llevó el caso a la Alcaldía.

- El señor del apartamento 4-202 manifiesta que este tema ha sido un desgaste para el conjunto, además de la buena fe con la que ha gestionado la administradora. Igualmente considera que las personas que realizaron estas obras, con las que afectaron a otros copropietarios, sean vinculadas al proceso puesto que son los que generaron el daño en áreas privadas.
- La señora Marcela Ardila del apartamento 2-102 comenta que, previamente a la asamblea, solicitó de manera respetuosa a la administración un tiempo superior a los dos minutos, ya que se han presentado afectaciones a la copropiedad, por tanto, la señora Marcela sugiere que se tenga en cuenta esta solicitud. En el año 2013 se presentaron goteras en el depósito número 23 de propiedad de la señora Virna Ferro, propietaria del apartamento 3-1204, las cuales, por intermedio de la administración, fueron solucionadas por la constructora Convinor. En el año 2014, con autorización de la asamblea ordinaria de copropietarios del 9 de marzo de 2013 y del consejo de administración, se instaló la cubierta del parqueadero 232 del apartamento 2-102. El 20 de junio 2017 en respuesta al derecho de petición, interpuesto por la señora Virna Ferro el 12 de junio de 2017, la entonces administradora Patricia Reyes y el comité de convivencia le responden que el 5 de abril de 2017 la administración del conjunto firmó un contrato con el señor Héctor Joaquín para responder por las humedades de su depósito. Así mismo le informaron en respuesta el 7 de mayo, que debido al fuerte aguacero y al movimiento de tierras que se está realizando en el lote contiguo, su depósito nuevamente presentó humedad. Por lo cual se requirió al contratista para la garantía donde se localiza la estructura metálica que instaló un propietario, para se hicieran pruebas con azul de metileno y así identificar el origen del agua, sin obtener resultados positivos, pues no aparece este elemento por su humedad. El 21 de septiembre de 2017 la señora Johana Milena Pinto, presidente del consejo de administración del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, en respuesta del comunicado arreglo de depósitos...

La señora presidente propone dejar este tema para discutirlo en proposiciones y varios.

6. PRESENTACIÓN INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Toma la palabra el señor Ricardo Arciniegas del apartamento 2-503 y comenta que el comité de convivencia estuvo compuesto por los señores: Maruja Ruiz, Patricia León, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Igualmente comenta que el informe del comité correspondiente al año 2019 fue enviado con antelación a los propietarios, por tanto, procederá a hacer algunas salvedades importantes de las situaciones de convivencia que se han presentado en lo que va corrido del año 2020, especialmente durante la cuarentena.

INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2019 - 2020

1. GENERALIDADES

El Comité de Convivencia estuvo conformado por Patricia León, Maruja Ruiz, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Se realizaron un promedio de dos (2) reuniones mensuales cumpliendo con el

1. Música y ruidos a alto volumen o a deshoras
2. Problemas por comportamiento de Mascotas
 - a) Orinar en el área común o en los balcones
 - b) Ladridos permanentes
 - c) Sacar las mascotas por la portería o sin correa
3. Juegos de niños y niñas en los jardines
4. Bicicletas y triciclos en los balcones
5. Trastos en los balcones
6. Ropa, tapetes y otros colgados en los balcones
7. Fumar o arrojar agua en los balcones
8. Trastos en los parqueaderos

Además, se solicitó al Consejo de Administración y a la Administración, con los soportes y cumplido el debido proceso, que se aplicara la multa correspondiente a un apartamento por la reiteración de una mascota orinando en el balcón y afectando los pisos inferiores y las áreas comunes del Conjunto.

Junto con las llamadas de atención, a través de las carteleras de los pasillos y ascensores del conjunto y en el televisor de la portería, se desarrollaron campañas para promover el cumplimiento de las Normas de Convivencia al respecto de los temas anteriores, logrando un alto porcentaje de aceptación y solución de los citados problemas.

3. EVENTOS DE INTEGRACIÓN

- a) **VIEJOTECA PARA CELEBRAR EL DÍA DE LA MADRE Y DEL PADRE.** - Se realizó el día 8 de junio, con asistencia de algo más de 120 personas, entre madres y padres de todas las edades, con la animación de un DJ profesional y una orquesta, una fiesta bailable acompañada de animación y rifas entre los participantes. También se ofreció como refrigerio una porción de lechona y una cerveza por cada participante del evento. Agradecemos especialmente la valiosa colaboración de los Administradores y de su hijo, además de la de algunos miembros del Consejo de Administración. Se logró un gran éxito y satisfacción por parte de los asistentes al evento.
- b) **RENOVACIÓN Y MEJORAS DEL SALÓN DE JUEGOS.** - En el mes de Julio de 2019, gracias a la donación de un cuadro pintado al óleo por nuestra compañera Maruja Ruiz, efectuamos una rifa y con el dinero producto de ésta, adicionalmente a los ingresos obtenidos de la Viejoteca, se adquirieron varios elementos, entre ellos dos mesas con sus respectivas sillas, un fútbolín, juegos de mesa y decoración para el entretenimiento de los niños y los adultos de nuestro Conjunto.
- c) **FERIA EMPRESARIAL.** - Los días sábado 30 de agosto y domingo 1o. de septiembre de 2019, en los salones de la etapa dos, con la participación de 43 expositores distribuidos en áreas para los productos generales y áreas de comidas. Se contrató un servicio de platos de carne llanera en el BBQ con gran acogida por parte de la comunidad. Los dineros producto del alquiler de mesas y las ganancias del BBQ fueron entregados a la Administración para su contabilización y posterior uso en las actividades del Comité de Convivencia, principalmente la Fiesta de los Niños.
- d) **FIESTA DE LOS NIÑOS.** - Se realizó el evento el día sábado 26 de octubre de 2019, con una asistencia de 60 niños bellamente disfrazados, con un acompañante por cada uno. La empresa contratada para la Recreación instaló dos grandes deslizadores inflables en el parqueadero de la parte posterior del conjunto y los niños se divirtieron en ellos durante cerca de dos horas. Enseguida se trasladaron al salón grande de la etapa dos, donde se les brindó recreación dirigida, concursos y al final se les entregó un refrigerio consistente en una Cajita Feliz de McDonald's para todos los niños asistentes.
- e) **FIESTA DE LAS VELITAS.** - Se llevó a cabo el 7 de diciembre, a partir de las 6 pm en la plazoleta central, con la participación de un gran número de residentes. Se elaboraron bolsas decoradas para las velitas con el fin de preservar la seguridad de los asistentes y a la vez proteger el piso de la plazoleta. Muchos residentes aportaron comestibles, dulces, bizcochos y gaseosas para compartir y la Administración ofreció un Canelazo para el disfrute de todos los asistentes.



4. AGRADECIMIENTOS

El Comité de Convivencia 2019 - 2020 agradece de manera muy especial al Consejo de Administración, a la Administración, al personal de Aseo y de Vigilancia y a todos los residentes que contribuyeron decididamente en el logro de los objetivos propuestos, tanto en su misión principal como es la de mantener una sana convivencia entre vecinos y un ambiente de armonía y decoro en nuestro Conjunto, además de los eventos realizados para esparcimiento y socialización de la comunidad.

Queremos resaltar el comportamiento de la gran mayoría de nuestros residentes que cumplen cabalmente las normas del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro Conjunto, dando un valioso ejemplo de cultura y buenas relaciones entre vecinos.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Conjunto Altos de Tierra Santa

Patricia León

María Teresa Barreto

Maruja Ruiz

Ricardo Arciniegas

El principal inconveniente ha sido por los ruidos generados en algunos apartamentos, lo cual ha causado incomodidad a quienes están estudiando y trabajando desde casa. Por tanto, se recomienda a todos los residentes del conjunto a moderar cualquier ruido que pueda causar molestia a los vecinos y tener la suficiente prudencia y tolerancia para que todos puedan mantener una sana convivencia. Para ello se espera contar con la colaboración y el compromiso de todos y cada uno de los residentes del conjunto.

El segundo inconveniente se debe a las mascotas que dejan ladrando todo el día en algunos apartamentos, especialmente en la torre 2. Se han recibido muchas quejas por esta molestia. Invitamos a los dueños de estas mascotas a que tomen medidas al respecto para corregir esta situación lo antes posible.

El tercer inconveniente se debe a los residentes que sacan las mascotas a hacer sus necesidades en las diferentes zonas comunes del conjunto, lo cual ha generado la aplicación de una multa por esta mala conducta.

Igualmente se recomienda no utilizar los balcones ni la parte posterior de los parqueaderos como depósitos para dejar objetos, bicicletas, muebles, tablas, llantas, entre otras cosas, ya que hacen parte de la estética del conjunto, además son zonas comunes de uso privado de los apartamentos y por tanto están sujetos a la reglamentación de las áreas comunes y su debida destinación. Durante este tiempo se han enviado comunicados y llamados de atención, pero algunos residentes continúan con estas conductas.

Debido a la emergencia sanitaria no se pudieron realizar los eventos del Día de la Madre, la Viejoteca, la Feria Empresarial, la Fiesta de los Niños y seguramente el Día de las Velitas y la Navidad. Se espera que el próximo año se puedan realizar estos eventos que enriquecen mucho al conjunto y la convivencia entre vecinos.

El señor Arciniegas agradece al consejo, a la administración y a todos los residentes del conjunto que cumplen con la reglamentación del manual de convivencia, y se espera que este año no se presenten más inconvenientes para tener una convivencia tranquila y agradable.

La señora presidente aclara que todos los temas que están comentando a través del chat, serán discutidos en proposiciones y varios.

7. PRESENTACIÓN DICTAMEN DE REVISOR FISCAL.

Se ha examinado los estados financieros al

a los procedimientos y políticas que se están llevando.

La auditoría no solo incluía una base selectiva de información, también se hizo un equipo para verificar toda la parte de contratación, documentación que respalda la información reflejada en los estados financieros.

Durante el año 2020 se continúa con la labor de ejecución como en el año 2019 y la verificación de todo lo que se ha venido presentando.

El resultado de la auditoría también incluye una evaluación de normas y principios utilizados al interior de la copropiedad, verificando las cifras razonables y las estimaciones que se presentaron en los estados financieros. Mensualmente el consejo de administración tenía un espacio para entrar a verificar, revisar y evaluar todo lo correspondiente a los estados financieros y las ejecuciones presupuestales, con las recomendaciones de la revisoría fiscal, en caso de tener algún comentario adicional a las ejecuciones.

La su opinión los estados financieros presentados, fueron tomados fielmente de los libros de la contabilidad, los cuales reposan en la administración, y están avalados con un software de propiedad del conjunto y presentan razonablemente la situación financiera al 31 de diciembre de 2019, lo cual está de acuerdo a las normas y principios de contabilidad, que la ley les exige. La administración ha llevado la contabilidad conforme a estas leyes y a las técnicas contables que se derivan de las mismas, como las operaciones o registros contables, actos de los administradores. Las actas de consejo y de asamblea fueron revisadas, las cuales están a disposición de los copropietarios en la administración.

En la ejecución presupuestal de gastos del año 2019 algunos rubros fueron mayores, como el rubro de acueducto, zonas comunes, cámaras de video, diseño plan de emergencia, provisión deudores, bienestar social, celebraciones especiales. Cabe aclarar, que estos rubros fueron motivados a emergencias, caso fortuito o fuerza mayor en el evento en que no se ajustase como el recibo de acueducto, la instalación de algunas cámaras, lo que hizo que el presupuesto se modificara, en donde se presentaron las variaciones más significativas. Sin embargo, se cumplió en gran parte la ejecución presupuestal y lo aprobado en la asamblea del año 2019.

Los consejeros participaron en las reuniones mensualmente, a las que como revisor fiscal fue invitado y participó activamente en los diferentes temas de la copropiedad.

El plan de gestión, seguridad y salud en el trabajo al 31 de diciembre de 2019 se encuentra actualizado, de acuerdo a la implementación de ley 1562 y los decretos reglamentarios, adicionalmente se recibieron algunas capacitaciones, no solo a los consejeros, sino también a los proveedores y prestadores del servicio de la copropiedad para entrar en cuanto a la dinámica de la normatividad del plan de gestión.

Al 31 de diciembre de 2019 la copropiedad cuenta con todo lo concerniente a la política de datos; al respecto cabe aclarar, que deben ser muy prudentes y no suministrar ningún tipo de información que vaya a comprometer la responsabilidad al entregar datos que no están autorizados para dar.

La copropiedad cuenta al 31 de diciembre de 2019 con el reglamento establecido y actualizado. El comité de convivencia se reunió y dirimió algunos conflictos, hizo algunas sugerencias, recomendaciones y demás, con respecto a la convivencia de la copropiedad.

La cartera morosa está representada en 55 apartamentos que adeudan \$ 155.000.000, de los cuales, 10 apartamentos presentan deudas superiores a \$ 1.500.000, que suman \$ 146.000.000, correspondiente al 94.37% del total de la cartera y sobre los cuales, se adelantan procesos pre jurídicos y jurídicos para tratar de recuperar estos recursos.

El fondo de imprevistos se encuentra monetizado en una cuenta del conjunto en el Banco AV Villas por un valor de \$ 59.578.568.55, cuyo uso y destinación está sujeta única y exclusivamente a la aprobación de la asamblea general de copropietarios. Dicho valor se viene provisionando y monetizando mensualmente, correspondiente al 1% al valor del presupuesto.

Se cuenta con unas reservas ocasionales constituidas a un fondo de excedentes por valor de \$ 7.106.888.4 y una reserva para arreglo de fachadas por valor de \$ 194.155.270.88, los cuales se

encuentran monetizados en el Banco AV Villas por valor de \$ 148.489.690 y un CDT por valor de \$ 53.336.451.

En cuentas por pagar se tienen \$ 9.000.000 correspondiente en su mayoría, a los arreglos en zonas comunes por \$ 7.000.000 y servicios públicos \$ 1.200.000. Lo cual demuestra una situación muy sana en el manejo de proveedores al 31 de diciembre de 2019.

La copropiedad ha venido presentando una situación financiera bastante estable, ha cumplido con todo el ordenamiento legal con respecto a derechos de autor, la utilización del software, el pago mensual de los impuestos como la retención en la fuente, la presentación de medios magnéticos ante la DIAN e impuestos Distritales.

No existe demanda o litigio en contra de Altos de Tierra Santa, existen algunos requerimientos de parte de los copropietarios que se han venido subsanando.

En hechos posteriores se informa, que la asamblea fue aplazada por razones legales y de orden prioritario, para beneficio de la comunidad de evitar contagios del COVID-19. Lo anterior, con base en el decreto 575 de 2019 de emergencia económica, el cual los facultaba para que este tipo de asambleas se aplazara hasta el 30 de junio y de ahí en adelante se volvería a convocar a la asamblea.

Se presentaron ajustes y protocolos de bioseguridad al interior del conjunto, para el personal de vigilancia, proveedores, copropietarios y personas externas. Esto con el fin de ofrecer seguridad a los residentes del conjunto. Igualmente se adaptaron algunas normas sanitarias y reglamentarias, que generaron el desembolso de algunos gastos referentes a elementos de bioseguridad, elementos de aseo y demás.

La ejecución de mantenimientos de 2020 se ha venido trabajando de acuerdo al año 2019, la cual se verá reflejada en el presupuesto que se va a presentar para este año.

A partir de marzo de 2020 no se tuvo acceso a la rama judicial sino hasta después del mes de junio, en donde hasta ahora se está tratando de hacer algún tipo de audiencias virtuales, por efectos de la pandemia.

Igualmente se siguen reuniendo mensualmente con el consejo de administración en forma virtual. Adicionalmente se adelantaron arreglos en el parque infantil durante este tiempo de emergencia sanitaria.

La señora presidente agradece al comité de convivencia por la gran gestión y tiempo que han dedicado a los jardines, a la solución de conflictos internos de la copropiedad, entre otras actividades.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019.

Toma la palabra el señor David Pava Casilimas, contador de la copropiedad, y comenta que los estados financieros fueron enviados oportunamente a los copropietarios, por tanto, procederá a resolver a las inquietudes o dudas que haya al respecto.

Intervenciones:

- A través del chat, un copropietario pregunta: ¿Se tiene algún flujo de caja proyectado para este año? El señor contador comenta que se cuenta con un presupuesto que se presentará en la asamblea. Sin embargo, realiza la presentación del presupuesto ejecutado a 31 de agosto de 2020.
- La señora del apartamento 2-201 pregunta, ¿Cómo se va a presentar el presupuesto frente a lo ejecutado durante este año? Al respecto el señor revisor fiscal comenta que el presupuesto del año 2020 se ha trabajado con base en el del año 2019, en donde la asamblea podrá evaluar lo que se ha ejecutado durante este año y lo que se tiene para los tres meses que faltan del mismo. Igualmente es importante analizar los proyectos que se pueden realizar, ya que los mantenimientos de calderas, lavado de tanques, planta eléctrica, entre otros, son necesarios y se han ejecutado durante este año.

copropiedad tiene un costo que oscila entre \$ 37.000.000 y \$ 38.000.000. En el presupuesto se puede evidenciar que sobre-ejecutaron casi \$ 18.000.000 en solo mantenimiento de áreas comunes. Se ha venido adelantando el mantenimiento de acuerdo con los cronogramas que se tienen establecidos en la copropiedad.

El señor contador aclara que los ingresos presupuestados para el año 2019 fueron de \$ 778.400.000 y se ejecutaron \$ 810.365.000, correspondiente al 104.11%, las cuotas de administración de ejecutaron al 100%, los intereses de mora fueron de \$23.740.000, parqueadero de visitantes \$ 11.037.000, inasistencia a asamblea \$2.235.000, rendimientos generados por de los CDT \$ 4.778.000. descuentos de cuotas administración, consejo de administración y comité de convivencia

El total de gastos aprobado en la asamblea de 2019 fue de \$ 778.400.000 y se ejecutaron \$ 812.927.000, correspondiente al 104.44%. Los honorarios se presupuestaron en \$ 52.132.000 y se ejecutaron \$ 50.798.000, seguros \$ 34.135.000, para el rubro de mantenimientos que es el más fuerte se presupuestó \$ 112.639.000 y se ejecutó \$ 130.358.000 en el que se encuentra el mantenimiento de las zonas comunes en donde se presupuestó \$ 19.768.000 y se ejecutó \$47.429.000, en las cámaras de video el conjunto realizó una inversión importante de \$ 16.332.000 con un presupuesto de \$ 3.347.000, en instalaciones eléctricas se mantiene el valor, las depreciaciones no son presupuestales, los gastos diversos se presupuestaron en \$ 29.869.000 y se ejecutaron \$ 30.868.000, las provisiones se presupuestaron en \$ 85.624.000 y se ejecutaron \$ 113.562.000, las cuales se ven afectadas principalmente por la provisión de cartera. El resultado del ejercicio es un déficit de \$ 2.562.000.

El Presidente de la Asamblea somete a votación la aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2019.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	198	71.89%
2- NO APRUEBA.	09	3.25%
TOTAL	207	75.14%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueban los estados financieros a 31 de diciembre de 2019, por mayoría de votos.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871-0					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - COMPARATIVO					
A 31 de Diciembre de 2019 y 2018					
Cifras expresadas en pesos colombianos					
ACTIVOS	NOTAS	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
Activo Corriente					
Disponible	3	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29
Inversiones	4	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87
Deudores Copropietarios	5	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06
Reclamaciones - Aseguradora		0	0	0	N/A
Intereses CDT 's	6	144.760	343.693	-198.933	100,00
Total Activo Corriente		374.120.913	347.185.972	26.934.941	7,76
Propiedad, Planta y Equipo					
Maquinaria y Equipo		4.374.732,00	1.240.000,00	3.134.732	252,80
Muebles y enseres		1.965.800,00	0,00	1.965.800	100,00
Menos Depreciación Acumulada		-6.340.532,00	-1.240.000,00	-5.100.532	411,33
Total Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	N/A
Gastos Pagados por Anticipado					
Seguros Areas Comunes	7	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Gastos Pagados Anticipado		15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Activo		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Gastos por Pagar	8	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16
Retención en la Fuente		812.782	4.549.978	-3.737.196	-82,14
Ingresos recibidos por anticipado	9	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Otros Pasivos	10	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68
Total Pasivo		55.261.307	113.623.518	-58.362.211	-51,36
PATRIMONIO					
Reservas Obligatorias y Ocasionales	11	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60
Excedentes Acumulados	12	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37
Excedente Y/ Deficit del Ejercicio	13	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Total Patrimonio		334.605.718	249.754.412	84.851.306	33,97
Total Pasivo mas Patrimonio		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29

Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros
(Original firmado) (Original firmado) (Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ **DAVID PAVA CASILIMAS** **EDIBERTO AVILA BARBOSA**
Representante Legal Contador Público Revisor Fiscal
(Ver Certificación Adjunta) Tarjeta Profesional 32648-T Tarjeta Profesional 29186-T
(Ver Certificación Adjunta) (Ver Certificación Adjunta) (Ver Dictamen Adjunto)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871-0					
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVO					
Por los años terminados A 31 de Diciembre de 2019 y 2018					
Cifras expresadas en pesos colombianos					
	NOTA	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de Administración		819.684.300	772.994.500	46.689.800	6,04
Menos Descuentos por Pronto Pago		-56.042.600	-49.668.901	-6.373.699	12,83
Menos Descuentos Consejo y Comité		-11.571.000	-10.699.000	-872.000	8,15
Intereses por Mora		23.740.900	27.325.030	-3.584.130	-13,12
Multas		2.235.000	1.539.000	696.000	45,22
Alquiler Salones Sociales		3.650.000	3.130.000	520.000	16,61
Uso zona común		11.037.050	10.146.750	890.300	8,77
Total Ingresos Operacionales	14	792.733.650	754.767.379	37.966.271	5,03
GASTOS DE ADMINISTRACION					
Operacionales de Administración	15	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Total Gastos de Administración		717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Excedentes antes de Finan. Prov.		75.696.441	62.618.232	13.078.209	20,89
Provisión Fondo de Imprevistos	16	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Provisión Arreglo de Fachadas	17	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Depreciaciones y Amortizaciones		5.100.532	1.240.000	3.860.532	N/A
Excedentes Operacionales		-15.849.295	-20.443.452	4.594.158	-22,47
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Aprovechamientos	18	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
Total Ingresos No Operacionales		17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros		3.411.300	3.803.007	-391.707	-10,30
Gastos Extraordinarios		933.680	3.501.661	-2.567.981	-73,34

asamblea hace tres años, el primero de enero de 2020 se incrementó la cuota de administración el 6%, con base en el salario mínimo legal vigente, los intereses de mora no se presupuestaron porque son ingresos fluctuantes, parqueadero de visitantes se presupuestó a diciembre de 2020, de acuerdo a lo ejecutado de enero a junio de 2020 \$ 6.400.000 debido a la pandemia, salón social se proyectó lo recibido de enero a marzo de 2020 debido a la pandemia, sanciones por inasistencia a la asamblea no se presupuestó, total ingresos operacionales para el año 2020 \$ 876.000.

Descuentos de cuotas de administración se tomó lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre de 2020 \$ 61.454.000, lo anterior teniendo en cuenta que durante los meses de abril, mayo y junio se aplicaron descuentos hasta el último día de pago, igualmente se proyectó el descuento para el consejo y comité de convivencia \$ 12.192.000, no se presupuestaron los intereses del CDT porque se va a ejecutar la obra y se dispondrá de estos recursos. En otros ingresos están los descuentos comerciales que corresponde al descuento por pronto pago que ofrece la empresa de vigilancia por sus servicios, total de ingresos para el año 2020 \$812.592.092.

En honorarios se está proyectando lo ejecutado en el año 2019 sin ningún incremento, el seguro se presupuestó de acuerdo a la renovación de la póliza y solo se incrementó el 1% con respecto al año anterior, los servicios se presupuestaron de acuerdo a lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre, el servicio de aseo se incrementó el 6% con base en lo ejecutado en el año anterior, el servicio de vigilancia se incrementó el 6% con base en lo ejecutado el año anterior, el servicio de acueducto y alcantarillado se tomó lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre. Es importante aclarar que debido a la pandemia los servicios de acueducto y energía han presentado un incremento considerable.

El servicio de teléfono presenta un descuento debido a que se tenía contratado el servicio de televisión para el teatrino, pero en reunión con el consejo se decidió cancelar este servicio, puesto que solo usan el internet. En correos se tiene un incremento del 6% con respecto a lo ejecutado, el programa contable se proyectó de acuerdo a lo facturado que es lo que se paga por el mantenimiento del programa contable del conjunto una vez al año. En gastos legales se proyectaron \$ 81.000 al año que corresponden a gastos notariales.

En mantenimiento de áreas comunes se presupuestó \$ 23.853.000 con un incremento del 7% con respecto a lo presupuestado el año anterior, el mantenimiento de ascensores se incrementó de acuerdo a la ley y las reparaciones adicionales que se han tenido que hacer debido a que éstos tienen más de nueve años, el rubro de cámaras de video el año anterior se ejecutó en \$16.000.000 debido a la reubicación de todos los DVR que se tienen en el conjunto, el cableado y las nuevas cámaras por valor de \$ 16.000.000, para este año solo se presupuestó \$ 3.447.000 para continuar con el cambio de otras cámaras análogas que se tienen. El mantenimiento de puertas se incrementó en el 6% con respecto al año anterior, en jardines y prados se dejó el mismo valor presupuestado el año anterior.

El mantenimiento del equipo de presión se incrementó teniendo en cuenta el contrato suscrito, la planta eléctrica se incrementó de acuerdo a la contratación y al cambio de baterías que se debe realizar este año, en extintores se conservó el mismo presupuesto del año anterior, para el parque infantil se presupuestó el valor de \$ 5.000.000 para realizar los arreglos solicitados el año anterior, como el tablero de baloncesto, la reubicación del parque infantil y algunos juegos, y se habilitó un salón de juegos para los niños. El mantenimiento de citofonía y teléfonos corresponde a la citofonía virtual, para el lavado de tanque de agua potable se presupuestó un solo lavado debido a la impermeabilización que se realizó y para el siguiente año se deben realizar dos lavados.

Para el rubro de cañería y aguas negras se dejó el mismo presupuesto del año anterior, se presupuestaron tres fumigaciones al año, se conserva el mismo presupuesto para el equipo de gimnasio que corresponde a mantenimientos preventivos y correctivos, para este año no se presupuestó compra de carros de mercado, actualización del gimnasio se incrementó en \$ 5.000.000 debido a que se van a actualizar las máquinas para el servicio de la comunidad, en equipo contra incendio se dejó el mismo presupuestado del año anterior, debido a que se deben cambiar unos contactores y el sistema eléctrico, para actualización de bombas se proyectó \$ 6.000.000 para el cambio de dos tanques hidro-acumuladores, para actualización de ascensores se presupuestó \$ 6.000.000 debido a los daños y arreglos extras que se han presentado en las correas, puertas y tarjetas de sensores, en computación se proyectaron \$ 2.500.000 para actualizar los equipos de contabilidad, de la administración y el de portería. Este rubro tiene una disminución del 3% con respecto a lo ejecutado el año anterior.

En instalaciones eléctricas se incrementó el 6%, el cual incluye el cambio de bombillos, arreglo de redes y sensores de movimiento teniendo en cuenta lo ejecutado el año anterior, depreciaciones no se presupuestó.

En gastos diversos se presupuestó el diseño y ejecución del plan de emergencia por valor de \$ 9.800.000 para continuar con el proceso de señalización y las brigadas de emergencia. Elementos de aseo se presupuestó casi lo mismo del año anterior, elementos de cafetería se bajó el presupuesto a \$ 1.000.000, se incluyó un nuevo rubro para el manejo del COVID-19 para los elementos de bioseguridad, en papelería y fotocopias se proyectó el valor ejecutado del año anterior, para movilización urbana se proyectó \$ 200.000, para gastos de asamblea se presupuestó de acuerdo a lo ejecutado el año anterior, para bienestar social se dejó casi el mismo valor ejecutado el año anterior, en el que se incluye el apoyo a quienes han perdido un ser querido y los detalles que la administración ofrece a los residentes o a los empleados, para celebraciones especiales se dejó un valor presupuestado para enviar detalles a los niños del conjunto, para gastos de navidad se proyectó el mismo valor del año anterior, gastos de requerimientos es para el apoyo legal en donde la copropiedad debe responder alguna tutela o proceso con abogado.

En provisiones se tiene el fondo de imprevistos correspondiente al 1% del total de los ingresos, para arreglo de fachadas se tiene el 10% del valor de los ingresos, intereses de recursos de fachadas no se presupuestó. En gastos financieros se dejó el mismo valor del año anterior, debido a que se logró una negociación con el Banco AV Villas en donde el costo de referenciación de las consignaciones es de un peso.

El señor contador informa, que los ingresos de enero al 31 de agosto de 2020 han sido ejecutados en \$ 555.666.000, en donde el principal rubro es el de cuotas de administración \$ 579.553.000, intereses de mora \$ 8.943.000, parqueaderos \$ 4.291.000, salón social \$ 290.000, descuentos de cuotas de administración \$ 40.794.000, descuento al consejo y comité de convivencia \$ 8.051.000, intereses del CDT en Banco AV Villas \$ 4.647.000, descuentos comerciales \$ 6.707.000 correspondiente al valor agregado de la empresa de vigilancia.

El total de gastos ejecutado de enero al 31 de agosto de 2020 es de \$ 500.421.000, los honorarios se han ejecutado al 100% \$ 34.088.000, seguro de áreas comunes \$ 21.842.000, servicio de aseo \$ 50.646.000, servicio de vigilancia \$ 230.386.000. Cabe aclarar que este presupuesto se basa en el del año 2019, puesto que todavía no ha sido aprobado el de la vigencia 2020.

El servicio de acueducto se ha ejecutado en \$ 2.609.000, el servicio de energía se ha ejecutado en \$ 25.361.000, servicio de teléfono \$ 1.339.000, correos \$ 63.000, programa SISCO \$ 451.000, gastos legales \$ 15.900. Mantenimiento de zonas comunes \$ 8.164.000, mantenimiento de ascensores \$ 33.486.000, cámaras de video \$ 2.874.000, mantenimiento de puertas \$ 1.230.000, jardines y prados \$ 308.000, equipo de presión \$ 3.703.000, planta eléctrica \$ 1.841.000, extintores \$ 528.000, parque infantil \$ 2.703.000, citofonía y telefonía \$ 2.180.000, cañería y aguas negras \$ 400.000, mantenimiento equipo de gimnasio \$ 400.000, actualización de motobombas \$ 3.343.000, equipo de oficina \$ 392.000, equipo de computación \$ 365.000, instalaciones eléctricas \$ 471.000.

Elementos de aseo \$ 5.973.000, elementos de cafetería \$ 296.000, elementos de bioseguridad para el COVID-19 \$ 1.738.000, papelería y fotocopias \$ 1.438.000, transportes urbanos \$ 134.000, ajustes al peso \$ 3.000, gastos de asamblea \$ 822.000, bienestar social \$ 131.000, celebraciones especiales \$ 582.000, fondo de imprevistos \$ 5.360.000, arreglo de fachadas \$ 53.600.000, intereses de recursos \$ 144.000 y gastos bancarios \$ 996.000. Total, de gastos ejecutados de enero a agosto de 2020 \$ 500.421.000, con una utilidad de \$ 55.245.000 sin la ejecución de algunos proyectos que están en proceso.

Intervenciones:

- La señora Sandra Tabio del apartamento 6-701 considera que se deben presupuestar los intereses del CDT puesto que no se ha ejecutado la obra, igualmente pregunta, ¿A qué corresponde el arreglo de fachadas por valor de \$ 53.000.000, si se supone que la pintura no superaba los \$ 100.000.000? La señora administradora aclara que ese valor corresponde a la provisión del gasto que está por ejecutar, este año se ha trasladado \$ 5.360.000 al fondo de imprevistos y \$ 53.600.000 al fondo de fachadas. Los ingresos de intereses nunca se

dar soporte.

- El señor Juan Sebastián del apartamento 2-703 comenta que su mamá vivió muchos años en el conjunto, ella falleció y se lo informaron a la administradora para quienes quisieran asistir a la misa, pero ella solo respondió: "Ah bueno". En este caso no están cumpliendo con el rubro de actividades especiales y no se demuestra respeto por una propietaria que vivió muchos años en el conjunto y que nunca tuvo inconvenientes con la administración. La señora presidente aclara que les avisaron muy sobre el tiempo el día de la misa por la señora Mercedes, sin embargo, el señor Luis Carlos se comunicó con el señor Juan Sebastián y a las personas y amigas más allegadas de la señora Mercedes se les informó este suceso.
- El señor Wilson Rojas sugiere que se debe considerar un seguro que cubra las anomalías que se están presentando en el conjunto, con respecto a grietas en zonas comunes y privadas, lo que permitirá identificar la causa de estos daños, para así mismo proteger la copropiedad en estos casos. La señora administradora comenta que de acuerdo con la ley 675 la copropiedad está cumpliendo con respecto a los seguros de áreas comunes, mas no las áreas privadas, ya que es responsabilidad de cada propietario asegurar su área privada en caso de algún posible siniestro.

El Presidente de la Asamblea somete a votación la aprobación del presupuesto para el año 2020.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA EL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA AÑO 2020?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	184	66.86%
2- NO APRUEBA.	19	6.87%
TOTAL	203	73.73%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el presupuesto para la vigencia 2020, por mayoría de votos.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871 PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2020 - AUMENTO 6%					
	Presupuesto A	Ejecutado año 21	Presupuesto año 2020	Variación %	
INGRESOS			ACLARACIONES		
Cuotas de Administración	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	\$ 869.364.000	6%	Aumento del 6%
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900		N/A	No se presupuesta
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	\$ 6.400.000	-46%	Se calcula con lo ejecutado real a junio de 2020,
Salón social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	\$ 290.000	-107%	Se deja lo realmente ejecutado a marzo 2020
Sanclones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	\$ 876.054.000	2%	
DESCUENTOS					
Cuotas de Administración	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	-\$ 61.454.000	10%	Se calcula con lo ejecutado hasta el mes de junio de 2020, los meses siguientes se promediaron.
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	-\$ 12.192.000	5%	Se calcula por la ejecución real de enero a junio 2020.
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	-\$ 73.646.000	9%	
INTERESES					
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
OTROS					
OTROS	\$ -	\$ 352.850		N/A	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	\$ 10.174.092	6%	Otorgado por pronto pago empresa de vigilancia.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	\$ -	N/A	No se presupuesta
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	\$ 10.174.092	-28%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	\$ 812.582.092	0%	
GASTOS					
HONORARIOS					
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	0%	No se incrementa
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	0%	No se incrementa
Administración	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	\$ 28.848.000	0%	No se incrementa
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	\$ 51.132.000	0%	
SEGUROS					
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	Se presupuesta de acuerdo a contratado.
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	
SERVICIOS					
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	\$ 76.672.136	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%.
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	\$ 345.580.026	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	\$ 4.009.187	11%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Energía	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	\$ 39.641.000	8%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	\$ 1.882.994	-22%	Se proyecta teniendo en cuenta el cobro real a junio 2020. disminuye porque se cancelo el servicio de television.
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	\$ 80.772	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	\$ 451.712	100%	Se deja el valor facturado.
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	\$ 468.317.827	6%	
GASTOS LEGALES					
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	



GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION					
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	\$ 23.853.453	-50%	En este rubro, se tiene en cuenta un porcentaje para continuar arreglos de impermeabilización de la plataforma de parqueaderos.
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	\$ 50.431.532	12%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales
Camaras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	\$ 3.447.921	-79%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	\$ 3.248.900	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	\$ 3.000.000	14%	Se conserva el mismo presupuesto para compra tierra, plantas y fumigación
Equipo de presión	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	\$ 5.318.304	2%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Planta electrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	\$ 4.093.597	55%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales. Se debe realizar cambio de baterías
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	\$ 864.000	80%	Se conserva el mismo presupuesto para recargas, y compra
Parque infantil	\$ 500.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se presupuestas para renovar parque infantil.
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	\$ 2.595.000	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	\$ 630.000	0%	Se deja presupuestado el lavado de los 1 tanques.
Cañería y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	\$ 1.388.751	100%	Se conserva el mismo presupuesto para mtto de cajas negras
Fumigación	\$ 588.000	\$ 220.000	\$ 624.000	184%	Se incrementa sobre lo presupuestado el 6%
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	\$ 1.278.890	292%	Se conserva el mismo presupuesto
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Actualización gimnasio	\$ 695.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se aumenta para cambio de máquinas.
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	\$ 1.029.000	47%	Se conserva el mismo presupuesto
Actualización Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	\$ 6.000.000	371%	Se conserva el mismo presupuesto para cambio de tanques hidroacumuladores
Actualización ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	\$ 6.000.000	267%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Computacion	\$ 2.500.000	\$ 120.000	\$ 2.500.000	1983%	Se aumenta por la necesidad de actualizar los equipos de computo del conjunto.
Subtotal mantenimientos	\$ 112.639.039	\$ 130.358.846	\$ 126.303.348	-3%	
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Subtotal Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	
DEPRECIACIONES					
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	No se presupuesta es contable
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	
GASTOS DIVERSOS					
Diseño y ejecucion plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	\$ 9.800.000	-8%	Se aumenta para cubrir auditoria, señalización, megafono y sirena
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	\$ 10.853.340	39%	Se aumenta sobre lo presupuestado 6%
Elementos de cafeteria	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	\$ 1.000.000	-18%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Covid - 19	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	-100%	Se presupuesta por la pandemia
Papeleria y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	\$ 2.800.000	0%	Se deja lo presupuestado igual valor de ejecucion del año anterior.
Movillización urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	\$ 200.000	-17%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	\$ -	N/A	No se presupuesta
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	\$ 4.046.000	0%	Se deja igual valor de ejecucion del año anterior.
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	\$ 557.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	\$ 2.345.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Implementos salon social	\$ -	\$ 137.300	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	\$ 1.074.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	\$ 500.000	100%	Se deja para apoyo legal.
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	\$ 36.175.340	17%	
PROVISIONES					
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	\$ 8.125.821	4%	Se presupuesta el 1% sobre el valor de Ingresos
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	\$ 81.258.209	4%	Corresponde al 10% de los ingresos. Para fachadas
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	\$ -	N/A	No se presupuesta
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	\$ 89.384.030	4%	
GASTOS FINANCIEROS					
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	\$ 4.031.187	-18%	Se deja el mismo presupuesto del año anterior.
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	\$ 4.031.187	-7%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	\$ 812.582.092	4%	

10. ELECCIÓN DE REVISORÍA FISCAL.

Toma la palabra la señora presidente y comenta que el consejo agradece la gestión del señor revisor fiscal y el acompañamiento que ha hecho durante estos nueve meses de manera incondicional.

La señora administradora aclara que la vigencia del revisor fiscal será hasta la nueva asamblea general ordinaria del próximo año.

La Presidente de la Asamblea propone la reelección del revisor fiscal por el tiempo que resta del año 2020. o si la asamblea lo considera, se procederá a presentar las propuestas recibidas para este

El señor revisor fiscal manifiesta su agradecimiento por la reelección y acepta continuar en el cargo, para trabajar en beneficio y provecho de la copropiedad.

11. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La señora presidente invita a los copropietarios a hacer parte del Consejo de Administración, ya que algunos residentes a través del chat han manifestado la no continuación del actual consejo, por tanto, es importante que participen en esta labor del consejo, en donde pueden conocer y dedicar tiempo a su sitio habitacional.

Mensualmente el consejo se reúne una vez de forma ordinaria y las que sean necesarias de forma extraordinaria. El tiempo de las reuniones es variable dependiendo de los temas a tratar.

La señora Virginia del apartamento 2-201 agradece a todos los consejeros por la labor realizada, ya que se evidencian los buenos resultados como el aseo en el conjunto que es maravilloso, al igual que el arreglo de los jardines, entre otros. Aunque también hay fallas y cosas por mejorar, el trabajo del consejo es satisfactorio. Igualmente considera que es desgastante elegir un nuevo consejo, cuando los copropietarios no se quieren postular y falta poco tiempo para terminar este periodo. Por tanto, la señora Virginia propone que el consejo actual continúe hasta la próxima asamblea en donde se elija un nuevo consejo.

La señora presidente aclara que para ser miembros del consejo y del comité de convivencia deben estar al día con la administración y ser propietarios.

El señor Pedro Enrique Rodríguez del apartamento 4-602 manifiesta que, si la asamblea lo aprueba, él se postula para hacer parte del consejo de administración, como lo ha hecho por varios años. Igualmente invita a los copropietarios a que se comprometan en participar en esta labor.

La señora del apartamento 4-102 agradece a la administración por su gestión en la copropiedad, ya que su labor es muy buena. Igualmente sugiere que el consejo continúe en el cargo por el tiempo que resta del periodo.

La señora presidente comenta que a través del chat algunos copropietarios sugieren que se someta a votación la continuidad del consejo de administración actual.

El señor Andrés Arévalo manifiesta su molestia con el consejo actual y la administración, ya que en el año 2018 tuvo una crisis económica muy fuerte que le causó un infarto, razón por la que le envió una carta al consejo solicitándole una forma de pago y no le respondieron ni preguntaron por su estado de salud. Igualmente comenta que está interesado en participar en el consejo y trabajar por hacer algunos cambios, como el estar pendiente de las personas que viven en los apartamentos, no solo de la propiedad física y trabajar a puerta cerrada sin conocer lo que realmente viven los copropietarios. Siempre ha sugerido la creación de una lista de correos o un grupo de WhatsApp solamente en el momento de la asamblea, para poder hacer seguimiento al consejo y a la administración, en donde las decisiones sean conocidas con antelación y no en el último momento de la votación en la asamblea. Igualmente aclara que es propietario, pero el apartamento está a nombre de sus padres.

La señora presidente manifiesta que el consejo siempre ha trabajado a puertas abiertas, se atiende a todas las personas en cualquier momento y han trabajado en beneficio de la copropiedad. Igualmente aclara que no se están vulnerando los derechos de nadie; solamente se está cumpliendo lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.

El señor Jorge Emiro García manifiesta que desea continuar trabajando en el consejo de administración.

La señora María Victoria Cassis del apartamento 6-804 comenta que desea continuar en el consejo, colaborando en las diferentes labores del conjunto, escuchando a la gente en sus diferentes situaciones.



El señor Carlos Andrés Rincón de apartamento 4-202 manifiesta que acepta continuar en el consejo y da fe que todos los consejeros son personas muy comprometidas con la copropiedad, quienes sacrifican tiempo valioso en beneficio de todos.

El señor Wilson Rodríguez comenta que el trabajo del consejo ha sido satisfactorio, a pesar de las pocas críticas que se reciben. Igualmente, manifiesta que acepta continuar en el consejo de administración.

El señor Guillermo Barreto del apartamento 5-504 comenta que el consejo trabaja lo mejor posible, con honestidad y lo hace con el fin de vivir mejor en el conjunto. Es lamentable conocer los comentarios que solo destruyen por parte de algunos pocos copropietarios, de quienes se espera que participen en el consejo del próximo año en beneficio del conjunto.

El señor Juan Carlos Enciso del apartamento 1-602 comenta que es un aprendizaje trabajar en pro del conjunto, como lo ha hecho el consejo de administración, en donde cada proceso se ha adelantado de la mejor manera. Es importante que los copropietarios hagan parte del consejo y trabajen por el conjunto. Igualmente, manifiesta que está de acuerdo en que el consejo sea mucho más humano, para que todos sean proactivos.

La señora Marisel Amaya, presidente del consejo, agradece el voto de confianza de los copropietarios al reelegirla. Igualmente aclara que el consejo trabaja de corazón y cuida los recursos de todas las personas para evitar pagar una cuota extraordinaria. Adicionalmente invita a los copropietarios a participar en el nuevo consejo el próximo año.

Los postulados al consejo de administración son los siguientes copropietarios:

NOMBRE	APTO
1-Pedro Enrique Rodríguez.	4-602
2-Jorge Emiro García	1-201
3-María Victoria Cassis.	6-804
4-Carlos Andrés Rincón.	4-202
5-Wilson Rodríguez.	6-101
6-Guillermo Barreto.	5-504
7-Juan Carlos Enciso.	1-602
8-Marisel Amaya.	1-903
9-Claudia López	6-504

El presidente de la asamblea somete a votación la reelección del consejo para el periodo 2020 – 2021.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE CONTINÚE EL ACTUAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	172	62.51%
2- NO APRUEBA.	32	11.58%
TOTAL	204	74.09%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que continúe el actual consejo de administración.

ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA

La señora Patricia León manifiesta que dese continuar en el comité de convivencia. El señor Ricardo Arciniegas agradece al consejo y a la administración por su gestión y colaboración en las diferentes actividades del conjunto, igualmente se postula para continuar en el comité de convivencia.

La señora Maruja de Ordoñez comenta que agradece al consejo y a la administración por su

de convivencia no hizo ninguna gestión interna, como lo ordena la ley 675 de 2001, previo a que ella acudiera a una querrela policiva. Fue una inconformidad de varios copropietarios, quienes solicitaron que el consejo y el comité de convivencia realizaran sus funciones y gestiones, ya que como lo indica el artículo 50 de la ley 675, estos órganos tienen responsabilidad frente a las omisiones dentro de su gestión.

Los postulados al comité de convivencia son los siguientes copropietarios:

NOMBRE	APTO
1-Patricia León.	2- 602
2-María Teresa Barreto.	3- 802
3-Ricardo Arciniegas.	2- 503
4-Maruja de Ordoñez.	1- 302
5-Oscar Cárdenas.	5-1002

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE CONTINÚE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA MÁS UN NUEVO INTEGRANTE, 5 PROPIETARIOS?

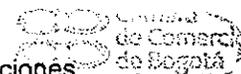
OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	185	67.14%
2- NO APRUEBA.	10	3.64%
TOTAL	195	70.78%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que continúe el actual Comité de Convivencia, más un integrante nuevo, 5 copropietarios.

12.PROPOSICIONES Y VARIOS.

Toma la palabra la señora administradora e informa que previamente se recibieron las siguientes propuestas por parte de los copropietarios:

- La copropietaria del apartamento 2-201 manifiesta su preocupación por el nuevo negocio de Fruver que instalaron en la esquina, frente al colegio. Preocupación que se hace extensiva a varios copropietarios, por problemas de seguridad, movilidad y paz en la zona. La señora administradora comenta al respecto que conversó con el administrador del conjunto Terra Vista, con quien acordó pasar requerimientos a la Alcaldía, sin embargo, el día sábado se envió una PQR a la Alcaldía, solicitando su intervención y de la Policía de Tránsito en la zona, ya que se están presentando inconvenientes en esta zona residencial. Igualmente es importante que todos los copropietarios entren a la plataforma de la Secretaria de Gobierno, en peticiones, quejas y reclamos, en donde pueden presentar la queda respectiva, pues entre mayores quejas haya, más rápido pueden ser escuchados por estas entidades.
- El señor del apartamento 5-1205 propone, crear una plataforma virtual en donde los residentes del conjunto puedan publicar y/o consultar la venta de elementos usados o hacer negociaciones internas. Al respecto la señora administradora sugiere que quienes estén interesados lo hagan a través de Facebook o páginas especiales y lo envíen a la administración, para hacer un listado y publicarlo en las carteleras, con el fin de que quienes estén interesados puedan hacer la respectiva consulta.
- La señora Janeth Álvarez solicita destinar un rubro para la limpieza periódica de fachadas, ventanas y fumigación de los respiraderos. La señora administradora comenta, que el presupuesto contempla la impermeabilización y pintura de las fachadas, de acuerdo con el cronograma establecido por la copropiedad, teniendo en cuenta la entrega de cada torre. Las torres que continúan para estas obras son las 3 y 4. Solo lavar los vidrios de toda la copropiedad tiene un costo de \$ 38.000.000. Si se toman estos recursos del presupuesto, se quedarían sin fondos para ejecutar los mantenimientos normales del conjunto.
- La señora Clara Marcela Ardila del apartamento 2-102 envió un Derecho de Petición el 17 de septiembre del 2020, el cual hace parte integral de la presente acta, en donde la señora Clara solicita un espacio de 15 minutos para participar en la presente asamblea, ya que el derecho a participar y el derecho a voto no puede ser prohibido por la asamblea general de copropietarios, pues al ser un derecho no se puede dejar en manos de un grupo de personas



como lo pretende el consejo y la administradora actual, máxime cuando con sus actuaciones y omisiones en varias oportunidades, han generado perjuicios económicos y morales a los propietarios del bien privado 2-102 y parqueadero 232, por lo que no pueden pretender en la máxima asamblea ordinaria impedir con maniobras engañosas el ejercicio legítimo de un derecho como es la participación. Igualmente solicita:

- 1- Enviar a cada uno de los copropietarios el presente comunicado a los correos electrónicos, con el fin de que la copropiedad se entere de la situación y pueda adoptar decisión en derecho, antes de cualquier tipo de elecciones programadas para el 20 de septiembre del 2020, ya que se han afectado los derechos de los copropietarios del apartamento 2-102 y parqueaderos 232, bajo maniobras engañosas por parte de integrantes del consejo de administración y administradora.
- 2- Los propietarios que den su opinión acerca del apartamento 2-102 parqueadero 232, deben identificarse con nombre completo, número de apartamento y si es propietario del mismo, como lo establece la ley, para que quede con total claridad en el acta de la asamblea su participación.
- 3- Se conceda un tiempo de 15 minutos en la asamblea general, que se llevará a cabo el 20 de septiembre, con el fin de exponer los preceptos legales y situaciones jurídicas que han generado una serie de perjuicios económicos, morales y materiales a los propietarios del bien inmueble 2-102 parqueadero 232, generando controversias de carácter jurídico, que generan responsabilidad en el Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por las acciones y omisiones de los consejos de administración y administradores del conjunto con relación a la cubierta colocada en el parqueadero de su propiedad 232.
- 4- La señora administradora debe explicar en la asamblea del 20 de septiembre de 2020, qué actuaciones ha realizado para defender los intereses de la copropiedad, debido a los asentamientos generados por terreno y la construcción de proyectos de vivienda en los alrededores del conjunto, que han generado grietas en las zonas comunes y privadas.
- 5- Se explique en la asamblea del 20 de septiembre, por qué la señora Johana Milena Pinto García, presidente del consejo de administración en el año 2017, le informa a la señora Virna Esther Ferro propietaria del apartamento 3-1204, que las goteras de su depósito número 23 radican en las bases instaladas por el residente del parqueadero sin tener un concepto técnico que así lo informe.
- 6- Se informe a la asamblea general del 20 de septiembre, por qué la administradora del conjunto, María Isabel Quintero Rodríguez, sabiendo como querellada por las goteras presentadas en el depósito 23 y garaje 45 de propiedad de la señora Virna Esther Ferro Rodríguez, propietaria del apartamento 3-1204, no le informó que desde enero de 2019 se le había vinculado en este proceso, ocultándole durante casi un año, donde se realizaron actuaciones por parte de la inspección uno de la localidad de Usaquén, en las que el inspector de policía preguntaba a los citados por la presencia de los propietarios del parqueadero 232, sabiendo que la señora Clara no vive en el conjunto y que la administradora del mismo, tiene sus datos, como dirección de residencia y correo electrónico, donde mensualmente le envían cuentas de cobro por concepto de cuotas de administración, generándole perjuicios en actuaciones administrativas, por no presentarla.
- 7- Se incluya en los documentos de la asamblea general del 20 de septiembre esta petición y se envíe nuevamente a los integrantes de la asamblea general para que tengan conocimiento de lo que se va a tratar en el punto 12. Propositiones y varios. Se notifique la entrega del acta de la asamblea a los correos albercho204@hotmail.com y marcelitaardila@hotmail.com, teniendo en cuenta, que no residen en el apartamento 2-102, con el propósito de que se cumplan con los requisitos de publicidad.

Al respecto la señora presidente sugiere votar por la solicitud presentada por la señora Clara Marcela de concederle 15 minutos para su intervención en la asamblea, o mantener los 2 minutos que establece el reglamento interno para las intervenciones. A través del chat se sugiere, que, si se le concede 15 minutos a la señora Clara, también se le conceda el mismo tiempo a la señora Virna.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE EL TIEMPO QUE SE LE OTORQUE PARA LA INTERVENCIÓN A LA SRA CLARA MARCELA DEL APTO 102 TORRE 2 SEA DE:

señora Marisel Amaya y los miembros del consejo han hecho acusaciones, incurriendo en el delito de fraude procesal en relación con las afirmaciones sin sustento jurídico ni técnico, que realizan en la presente asamblea al señalar que los propietarios del apartamento 2-102 son los responsables de las grietas y humedades que presenta el depósito de la señora Virna Rodríguez. Igualmente han desinformado a la copropiedad en la asamblea general del 2016, 2017, 2018 y 2019, ya que dan información que no es clara y concreta. Adicionalmente se solicitaron unas actas de vecindad desde el año 2018, en donde acudió la firma Construir, que es la que realizó una construcción colindante con el predio del conjunto residencial Altos de Tierra Santa. Dichas actas de vecindad no se realizaron, siendo responsabilidad de los miembros del consejo y de la administración. La administradora no informó en esta asamblea, que quien inició la querrela policiva fue la señora Virna, en contra del conjunto residencial Altos de Tierra Santa, ocultándose a los copropietarios.

En conclusión, su cubierta colocada en el 2014 se realizó con la autorización de la asamblea general de copropietarios y el consejo de administración no ha informado que su cubierta no ha generado ninguna afectación, porque las querellas son posteriores a la puesta de la cubierta que colocaron.

La señora Clara Marcela manifiesta que la asamblea es ilegal porque no se han presentado las votaciones como debe ser. Las peticiones que se elevaron a la administradora y a los miembros del consejo debían ser resueltas en esta asamblea.

La señora presidente solicita a la señora Clara Marcela que deje sus amenazas, ya que el ser abogada no le permite vulnerar los derechos de las demás personas, por tanto, le invita a que respete al consejo y a la asamblea, puesto que siempre le han informado.

La señora administradora comenta que el año anterior informó que tenían una querrela en contra del conjunto y que como representante legal del conjunto se presentó a la audiencia, ya que ella vela por los intereses generales más no los particulares. En la audiencia le informó al inspector que, si la señora Virna se sentía que tenía un daño en su inmueble, hiciera la reclamación a la persona directamente responsable, puesto que la ley dice claramente que, si un propietario tiene una unidad residencial y hay algún daño, él está obligado a resarcirlo y solucionar los daños causados. El inspector en su momento determinó que involucraba a los dueños del parqueadero y a la constructora Ikona, en este proceso llevan cuatro reuniones, en las que han tenido tres inspectores de policía diferentes y ya se encuentran en instancias legales. Por tanto, ya no le corresponde a la asamblea sino a otras instancias.

Sin embargo, por respeto a la propietaria del apartamento 2-102 y a su derecho de participación en ser escuchada en la asamblea, se realizó la lectura del derecho de petición. La señora Clara solicitó, que ese documento se lo enviara a todos los copropietarios, pero en cumplimiento de la ley de Habeas Data, no puede enviar ese tipo de información, además se le dio a conocer a la asamblea como ella lo solicitó. Igualmente, se le dará respuesta a la señora Clara, con base en la información que reposa en la administración.

La señora Virna del apartamento 3-1204 manifiesta, que la plataforma de la zona común que separa los parqueaderos exteriores de los depósitos que están debajo, evidencian que se trata de un daño en zona común, que afectó un bien privado. Por tanto, la aseguradora sí debe ser consultada frente al cubrimiento de este riesgo del conjunto, para ello sugiere que se haga uso de la póliza de seguros de la copropiedad para dar solución de fondo a los daños causados a los bienes de su propiedad, como son el depósito y garaje.

El señor Fabio Vargas del apartamento 5-303 comenta que es ingeniero civil con más de 15 años de experiencia en patologías de estructuras y daños. Igualmente, manifiesta que ha escuchado atentamente los diferentes inconvenientes que se han expuesto a causa de las fisuras y humedades, además ha evidenciado que los sótanos se están deteriorando, la placa estructural de la plazoleta tiene fisuras circulares que se deben revisar y atender, hay humedades que tienen manchas de corrosión, lo que indica que la estructura internamente se está deteriorando y eso es grave, puesto que es más difícil de solucionar que arreglar las fisuras de un muro. Para ello, se debe acudir a un buen estudio con una persona experta y no hacer arreglos para tratar de tapar las filtraciones. El mantener tierra en las materas de la plazoleta aumenta la carga de esa loza, que posiblemente no está diseñada para esa carga. Cuando se produce una lluvia muy grande, esa loza tiene unos excesos de carga que pueden ser los que están generando las fisuras, y que podrían causar un gran problema si no se toman medidas al respecto con una intervención de fondo, no con arreglos como se están haciendo, pues cuando la estructura esté totalmente deteriorada, se tendrá que demoler y volver a hacer, lo cual sería demasiado costoso. Están a tiempo de tomar estas medidas. La señora



administradora comenta que ya se contrató una consultoría para hacer las intervenciones de fondo frente a estos inconvenientes.

La señora presidente manifiesta que este proyecto se llevará al presupuesto del año 2021, puesto que no se cuenta con los recursos para esta obra.

El señor del apartamento 3-1101 sugiere acudir a las pólizas para darle solución a estos inconvenientes. En el caso de las cubiertas, si éstas se pueden dejar, deben cumplir con todas las garantías para que los depósitos que estén debajo no tengan ningún problema y que se dé solución al agrietamiento de los muros y a la placa.

El señor Fabio del apartamento 5-303 aclara que a la plazoleta se le deben hacer unos análisis para conocer el daño real de las fisuras y las humedades, con una persona experta en estos daños. Igualmente le interesa conocer el estudio que la administración menciona, puesto que no se puede hacer una obra sin contar con un estudio real frente a los daños que presenta la plazoleta. En el caso de las humedades que se presentan en los depósitos, el agua puede ser de dos o tres parqueaderos lejanos de donde está la cubierta, se desplazaría por debajo del piso que está en muy malas condiciones y cae por las mismas fisuras que tiene la loza. Es probable que la cubierta que colocó la copropietaria en la parte de arriba, este evitando que le caiga agua directa en la parte de abajo. Para identificar todos estos daños se debe hacer un buen estudio.

La señora presidente invita al señor Fabio a que participe en la primera reunión de consejo, para informarle los presupuestos que tienen para esta obra. Igualmente informa que la inspección y la Alcaldía tienen el proceso de la señora Clara Marcela, por tanto, ellos les darán respuesta a sus inquietudes.

La señora Johana Pinto del apartamento 6-1102 comenta que fue la presidente del consejo en el año 2019 cuando se presentó el daño en el parqueadero y el depósito de la señora Virna y la señora Marcela. Todo el soporte técnico que se llevó a cabo lo validó un ingeniero civil especializado quien emitió un concepto técnico que reposa en la administración, igualmente se hicieron actas de parte de Convinor por el nuevo conjunto residencial que se iba a construir al lado. Adicionalmente se obtuvo un concepto técnico en donde se sugería quitar bastante tierra de los jardines y adecuarlos con piedra liviana para evitar las filtraciones. Por tanto, todo cuenta con soportes técnicos como corresponde.

- La señora Luz Nelly Moreno del apartamento 4-803 comenta que los últimos fines de semana han realizado fiestas en los apartamentos que han durado hasta la 1 de la mañana, perjudicando el descanso de los vecinos. En el apartamento 802 tienen una mascota que no los deja dormir, puesto que ladra día y noche. Por tanto, solicita que desde la administración tomen las medidas correspondientes para dar solución al respecto.
- La señora del apartamento 4-102 comenta que ha tratado de vender el apartamento, pero ha evidenciado que el valor está por debajo de los apartamentos de la zona. Por tanto, invita a los copropietarios a subir el precio del mercado de los apartamentos para que se valore el conjunto. Igualmente sugiere que la administración averigüe la razón del menor valor que tienen los apartamentos en la zona.
- El señor Juan Carlos Cruz del apartamento 2-204 comenta que la puerta del shut de basuras se mantiene abierta porque la perilla para asegurarla no funciona y cuando botan basura de los pisos altos el shut se abre, lo que genera riesgos de salubridad y seguridad para los residentes. Igualmente solicita que se pinten los muros que dan hacia el parqueadero y la zona de las cocinas puesto que se encuentran bastante manchados y sucios.
- El señor Cesar Sánchez del apartamento 2-1104 sugiere volver a enviar trimestralmente los informes de la administración y el consejo para que los copropietarios estén enterados de todo y así tomar acciones de manera más oportuna. Igualmente solicita quitar la jardinera que queda hacia el exterior del conjunto y se siembren los árboles en la parte externa, ya que el borde de esa jardinera es muy peligroso para la caída de un niño.
- El señor Julio Jiménez del apartamento 2-802 sugiere que se defina una línea directa con la administradora, puesto que lleva mucho tiempo tratando de comunicarse con ella y no ha sido posible. Igualmente sugiere que se revise un chorro de pintura negra que manchó la parte externa de los marcos de las ventanas desde la parte de arriba hasta abajo.
- La señora Clara Marcela comenta que la señora Marisel Amaya durante toda la asamblea

un concepto técnico y jurídico que demuestre esas afirmaciones que se tornan temerarias. Cuando se inundó su apartamento no permitieron que la póliza de seguros se hiciera efectiva. La señora presidente presenta disculpas a la señora Clara Marcela si se siente vulnerada, pero en cada uno de los puntos de la asamblea se le ha concedido la palabra. Fue decisión de la asamblea que no se le concedieran los 15 minutos que solicitó para su intervención.

- La señora administradora informa, que los inconvenientes que se han presentado por ruidos en los apartamentos y el manejo de las mascotas, han sido tratados con el comité de convivencia y se han enviado los llamados de atención correspondientes. Igualmente continuarán con el debido proceso para implementar las sanciones si es el caso y/o un acuerdo de convivencia. En cuanto a la puerta del shut de basuras, se tomarán medidas para revisarla. La pintura de los muros tiene un costo considerable, por tanto, éstos se pintarán al hacer el mantenimiento de fachadas. También se implementará el envío del informe trimestral de parte de la administración. Se tendrá en cuenta la sugerencia de la jardinera para poder ejecutarla. Estarán atentos a todas las sugerencias y se mejorará el servicio de la administración en todo lo que sea posible.

La señora presidente recomienda que todas las inquietudes que tengan los copropietarios las pueden enviar al correo del conjunto y con gusto serán atendidas por el consejo y la administración.

13. CIERRE.

Siendo las 2:05 p.m., se da por terminada la Asamblea y se levanta la sesión de la misma.

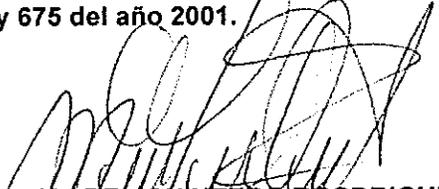


PRESIDENTE
MARISEL AMAYA HUERTAS



SECRETARIO
MARÍA ISABEL QUINTERO R.

Constancia secretarial: La suscrita secretaria de la Primera Asamblea Virtual General Ordinaria del 20 de septiembre de 2020, certifica que fue publicada dentro de los términos de la ley 675 del año 2001.


MARIA ISABEL QUINTERO ROSDRIGUEZ
Secretaria Asamblea
C.C. No. 65.752.832 de Ibagué



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2020

Señor(a)
Copropietario(a)
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.
Ciudad

Ref.: INFORMES ADMINISTRATIVOS AÑO 2019

Para los efectos de celebrar la primera Asamblea Virtual General Ordinaria a realizarse el día **domingo 6 de septiembre de 2020 a las 9:00 am.** De forma virtual, me permito enviar el paquete del asunto en referencia, con el fin de que sea leído y analizado por usted, con el fin de hacer la asamblea más ágil.

RELACION DE DOCUMENTOS ANEXOS

1. Convocatoria Primera Asamblea Virtual General Ordinaria de Propietarios de 2020.
2. Reglamento Asamblea Virtual de Propietarios.
3. Informe Consejo de Administración año 2019.
4. Informe de gestión Administrador año 2019.
5. Informe de Comité de convivencia año 2019.
6. Dictamen Estados financieros Revisor Fiscal año 2019.
7. Certificación Estados Financieros año 2019.
8. Estado de situación Financiera Comparativo año 2019-2018.
9. Estado de Resultados Comparativo año 2019-2018.
10. Ejecución presupuestal año 2019.
11. Revelaciones a los Estados Financieros año 2019.
12. Cartera a 31 de diciembre de 2019.
13. Proyecto de presupuesto de Ingresos y Gastos año 2020.
14. Formato poder de representación a la Primera Asamblea Virtual General Ordinaria.

Esperamos contar con su puntual asistencia, buena actitud, respeto y cordialidad para el buen desarrollo de la reunión.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ
Administradora

NOTA: Favor estar pendiente de su correo, en los próximos días se enviará la clave de acceso.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2020

Señor(a)

PROPIETARIO(A)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

Ciudad

Ref.: CONVOCATORIA PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA.

Respetados propietarios, en vista de la pandemia decretada por OMS y el Gobierno Nacional, se aplazó la asamblea ordinaria citada para el día 29 de marzo de 2020, por lo tanto esta asamblea presencial se cancela y se convoca a la **PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, teniendo en cuenta facultades legales conferidas en el de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y artículo 79 del Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado en la escritura pública No. 995 del 19 de febrero de 2008 y disposiciones concordantes, la cual se realizará el día **6 de septiembre de 2020, a las 9:00 a.m.**, de forma virtual, por medio de la plataforma de LatinPyme, con el siguiente orden del día propuesto:

1. Verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Nombramientos: **a.** presidente de la asamblea ordinaria de propietarios. **b.** secretario de la Asamblea ordinaria. **c.** Comité verificador del acta de la asamblea ordinaria.
4. Presentación informe Consejo de Administración.
5. Presentación informe Administrador.
6. Presentación informe Comité de Convivencia.
7. Presentación dictamen del Revisor Fiscal.
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2019.
9. Presentación y aprobación presupuesto para la vigencia del 2020
10. Elección del Revisor Fiscal.
11. Nombramiento del consejo de administración y comité de convivencia.
12. Propositiones y varios.
13. Cierre.

ADVERTENCIAS

1. Si el propietario actual es diferente al señalado en la presente comunicación o existe un propietario diferente, sírvase hacer llegar a la Administración fotocopia simple del CERTIFICADO DE LIBERTAD, en donde conste lo expuesto, antes de la Asamblea. El destinatario de esta citación será el único autorizado para asistir como propietario. Cualquier otro asistente deberá



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

acreditar el poder que lo autoriza a participar en la Asamblea o presentar el nuevo Certificado de Libertad. Los propietarios, cuya unidad habitacional está a nombre de Leasing, deben presentar obligatoriamente el poder que los autoriza para participar en las Asambleas en documento que se encuentra al final del contrato de leasing.

2. *La no asistencia, generara sanción, equivalente al 50% de la cuota de administración vigente.*
3. Los deliberantes deberán presentar por escrito al correo de la administración, altostierrasanta.admi@gmail.com las sugerencias a tratar en proposiciones y varios en la Asamblea, con una antelación de 48 horas antes de la Asamblea.
4. Las decisiones de la Asamblea, válidamente constituida, serán de obligatorio cumplimiento, aún para los presentes, ausentes o disidentes.
5. *Si a usted no le es posible asistir, puede otorgar poder a la persona que a bien tenga, preferiblemente otro copropietario, mayor de edad, presentándolo con antelación en la oficina de administración. Según formato anexo. Recuerde solo dos poderes por apartamento.*

CONSTANCIA

Se ha convocado con la anticipación estatutaria de 15 días calendarios (Ley 675 de agosto 3 de 2001, capitulo X, artículo 39) y copia de la convocatoria en forma personal a cada copropietario, igualmente se procede a fijarse en las carteleras del conjunto.

Esta asamblea sesiona y decide si está representado el 51% de los copropietarios, en caso contrario se realiza una segunda convocatoria, para el 9 de septiembre de 2020, a las 7:00 p.m. de forma virtual, la cual sesionara con un número plural de copropietarios (Artículo 52, Ley 675 de 2001), cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes presentados.

Todas las dudas sobre los estados financieros, hacerlas llegar al correo altosdetierrasanta.admi@gmail.com, a más tardar el 3 de septiembre de 2020.

Agradecemos su puntualidad, al igual que presentar su identificación personal, con el fin de iniciar a la hora programada y evitar prolongaciones innecesarias.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ.

Administrador

c.c. Archivo



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

REGLAMENTO PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

ART. 1. Principio de igualdad. La Asamblea está constituida por todos y cada uno de los propietarios o sus delegados o representantes y, por consiguiente, no existirá distingo de ninguna clase, actuando todos en igualdad de condiciones, independientemente de la ocupación o cargo que desempeñen, dentro o fuera de la copropiedad.

ART 2. Elección. La elección del cargo de presidente, será por postulación nominal y se realizará por mayoría de votos. El Reglamento de Propiedad Horizontal, en su artículo 72, prevé que podrán acceder al cargo propietarios o mandatarios debidamente registrados al momento de la verificación del quórum o el presidente del Consejo de Administración vigente. En el caso del secretario de la Asamblea, esta asignación está fijada por el Reglamento de Propiedad Horizontal y recae en el actual Administrador y Representante Legal de la copropiedad.

ART. 3. Habilidades. Los propietarios aspirantes a los cargos de presidente, Comisión Verificadora y Consejo de Administración, deben estar al día por todo concepto con la administración.

ART. 4. El presidente de la Asamblea. Es el director del debate y solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra.

ART. 5 Uso de la palabra. Los participantes que quieran hacer uso de la palabra la pedirán levantando la mano.

ART. 6. Intervenciones. Al intervenir el expositor lo hará en forma breve, clara, concisa, respetuosa y moderada; evitando las discusiones y el lenguaje ofensivo o violento; se dirigirá a la Asamblea y no a las personas de manera particular, ni entablará diálogos o polémicas. La intervención será máxima de dos (2) minutos y será sobre el tema que se esté debatiendo en ese momento.

ART. 7. Interrupciones. Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido, salvo que se trate de una interpelación o moción de orden, debidamente autorizadas por el presidente. Así mismo los asambleístas no podrán hacer ruidos o rechiflas, ni sabotear la intervención, respetando la opinión del expositor, aunque ésta no sea compartida.

ART. 8. Escrutinios. Se realizarán las votaciones de forma individual para las decisiones económicas y por mayoría calificada los nombramientos y elecciones de directivos.

ART. 9. Poderes. Los copropietarios que no puedan asistir a la Asamblea, deben delegar su voz y/o voto en otro propietario o residente persona mayor de edad, por medio del poder escrito. **Parágrafo 1.** El propietario podrá asistir máximo con dos (2) poderes y tendrá derecho a un voto personal y a dos (2) por los poderes representados, independientemente de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, no podrán representar derechos distintos a los suyos mientras estén en ejercicio de sus cargos.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

ART. 10. Quórum y decisiones. De conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea sesionará con un número plural de propietarios que represente por lo menos, la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los representados en la respectiva sesión.

ART.11. Registro de asistencia: se cerrará el registro de asistencia 30 minutos después de la hora de citación de la Asamblea. Se debe permanecer en la asamblea hasta el final. Se verificará la asistencia durante el desarrollo de la asamblea, al finalizar se realiza una votación para comprobar la asistencia y permanencia, si no y al finalizar. En caso contrario se aplicará la sanción respectiva.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. INFORME GERENCIAL CONSEJO DE ADMINISTRACION AÑO 2019

Ser integrante del consejo permite a los propietarios que ejercen ese cargo opinar, aportar al desarrollo de las iniciativas y proyectos del conjunto. en pro de mantener nuestro entorno habitacional en óptimas condiciones para nuestro uso, es así que, una vez elegido el consejo de administración, sesionó ordinariamente cuando se requirió un total 16 reuniones soportadas con las actas correspondientes hasta el 31 de diciembre de 2019, y a fecha de julio 31 del 2020 llevamos realizadas 12 reuniones.

Cabe anotar que en las reuniones de consejo se trataron aspectos de tipo financiero, legales, seguridad, convivencia y mantenimiento a zonas comunes entre otros, se tomaron decisiones cuidando los intereses de la copropiedad, verificando que se cumpliera con los requisitos legales, soportes establecidos sobre lo ejecutado, los cuales están evidenciadas en el informe de gestión de administración.

Agradecemos el apoyo brindado a este grupo de trabajo.

(Original Firmado)

Marisel Amaya Huertas

Presidente consejo de administración



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871

Bogotá D.C., marzo de 2020



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, la Administración presenta el informe de gestión de periodo respectivo, relacionamos a continuación las principales actividades de gestión de tipo legal, financieras, administrativas y actualización del conjunto, desarrolladas, durante la vigencia 2019.

Los objetivos y alcances logrados, son el resultado del trabajo y dedicación de cada uno de los colaboradores que prestan su servicio a esta administración, el respaldo, cooperación y colaboración de cada uno de los integrantes del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y los propietarios y residentes del Conjunto Altos de Tierra Santa.

1. ASPECTOS LEGALES

El proceso de toma de decisiones estuvo soportado en los lineamientos, fundamentados en la ley 675 del año 2001, reglamento de propiedad Horizontal y manual de convivencia, Con lo cual se desarrollaron las siguientes actividades.

- a) Cambio de la Personería y Representación Legal del Conjunto a nombre de la señora MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ, en la alcaldía local de Usaquén.
- b) **Derechos de Autor:** Cuenta con el programa de contabilidad SISCO debidamente licenciado.
- c) No existe en el momento riesgo alguno en materia de acreencias laborales, a nombre del conjunto, por aporte parafiscal por parte de los proveedores.
- d) **Seguridad:** se ha realizado rotación de personal de vigilancia y control de las rondas de marcación, no se han presentado suceso de inseguridad dentro del conjunto.
- e) Se viene trabajado con la empresa de vigilancia Explorer, en temas de vigilancia y seguridad del conjunto, donde se han realizado cambios en algunos procesos.
- f) **Aseo y Mantenimiento:** Mejoramiento y presentación de los pisos de cada torre, mediante decapado, sellado por parte de la empresa REHOBOT SAS.
- g) **Certificación de ascensores:** El proceso de certificación de ascensores se realizó con la empresa OITEC S.A.S., a la fecha se han certificado 5 ascensores, está pendiente el de la torre 2, por un soporte en citofonía, ya se realizó el arreglo, se está esperando la segunda visita por parte de la empresa ¿certificadora.

2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

2.1. CONSEJO DE ADMINSTRACION.

En la asamblea ordinaria, celebrada el 16 de marzo del año 2019, se eligieron como consejeros los siguientes propietarios y/o mandatarios:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Consejeros	Torre	Apto
Jerge Emiro Garcia	1	201
Juan Carlos enciso	1	602
Marisel Amaya	1	903
Carlos Andres Rincon	4	202
Pedro Enrique Rodriguez	4	602
Guillermo Barreto	5	504
Wilson Rodriguez	6	101
Claudia Lopez	6	504
Maria Victoria Cassis	6	804

Se nombró como presidente a la señora Marisel Amaya, Vice- presidente al señor Guillermo Barreto y Tesorero al señor Wilson Rodríguez.

2.2. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

En la asamblea del 16 de marzo de 2019, se nombró a las siguientes personas como miembros del comité de convivencia.

PATRICIA LEÓN	2-602
MARUJA DE ORDÓÑEZ	1-302
MARIA TERESA BARRETO	3-802
RICARDO ARCINIEGAS	2-503

3. CONTRATOS

Actualmente se tienen los siguientes contratos:

CONTRATOS CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.	
CONTRATISTA	DETALLE
SEGURIDAD EXPLORER	Vigilancia y seguridad privada
GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS	Aseo y mantenimiento
DIESELECTRICOS SAS	Mantenimiento planta electrica
ESTILO INGENIERIAS SA	Mantenimiento ascensores
EQUIPOS HIDRAULICOS	Mantenimiento equipo de bombeo
AUROS COPIAS	Servicio de copiadora y maquina
MARTHA LUCIA RICAURTE VARGAS	Diseño e implementacion SG-SST
DAVID PAVA CASILIMAS	Contador
EDILBERTO AVILA BARBOSA	Revisor Fiscal
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ	Administradora
LUZ PATRICIA GALEANO	Abogada cobro de cartera



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

4. PÓLIZA DE SEGUROS

Para el segundo semestre se contrató la póliza de áreas comunes con la firma Equidad seguros, logrando una disminución en el costo sin modificar la cobertura, el valor de la renovación fue de \$32.228.227, con una cobertura del 26 de junio de 2019 al 26 de junio de 2020.

BIENES ASEGURADOS	VALORES ASEGURADOS
Edificio (Áreas Comunes)	\$ 33.722.146.238
Muebles y Enseres	\$ 194.428.996
Equipo Eléctrico y Electrónico	\$ 104.733.069
Maquinaria y Equipo	\$ 1.464.204.652
VALOR TOTAL ASEGURADO	\$ 35.485.512.955
Responsabilidad Civil Extracontractual	\$ 500.000.000
Manejo	\$ 20.000.000
Directores y Administradores	\$ 500.000.000

Nota: El ajuste de los valores asegurados se incrementó con base en el IPC 2018,

5. ASPECTOS FINANCIEROS

5.1. CDTS: El conjunto cuenta con 2 CDTS, constituidos en el Banco AV VILLAS:

No. CDT	Valor Nominal	Fecha de Vencimiento
675-1	\$ 34.242.423	26/03/2020
705-1	\$ 19.094.028	15/03/2020
	\$ 53.336.451	

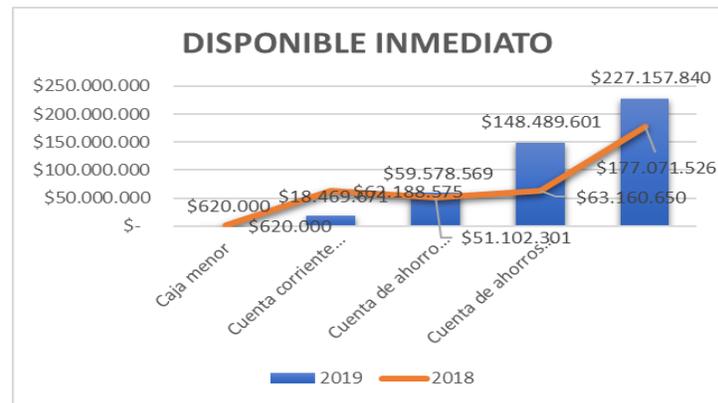
5.2. DISPONIBLE: Disponible inmediato.

Al cierre del año 2019, el disponible presenta un aumento del 81.38 %, con respecto al año 2018, debido a que, en el año 2019, no se realizó mantenimiento de fachas y se ha recuperado cartera. (No se tienen en cuenta los CDTS).



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0



5.3. RELACIÓN DE LIQUIDEZ INMEDIATA

El análisis preparado no contempla la cuenta de imprevistos, toda vez que estos rubros solamente pueden ser utilizados previa autorización de la Asamblea y se clasifica como disponible restringido.

Cuenta	2019		2018	
	Disponible	Pasivo inmediato	2018	Pasivo inmediato
Caja menor	\$ 620.000		\$ 620.000	
Cuenta corriente (Funcinamiento)	\$ 18.469.671		\$ 62.188.575	
Cuenta de ahorros (Fondo de Fachadas)	\$ 148.489.601		\$ 63.160.650	
Totales	\$ 167.579.272	\$ 10.622.177	\$125.969.225	\$70.631.209
Liquidez inmediata		15,78		1,78

En este orden de ideas, en el año 2019, por cada peso que se debe el conjunto tiene 15,78 pesos disponibles para cubrir ese pasivo, (Sin tener en cuenta las cuentas por cobrar). Esta relación aumento frente al año 2018, donde la relación era por cada peso adeudado se tenía 1,78 para cubrir ese pasivo.

Dentro de los pasivos del 2019 se incluye los pasivos operaciones normales del mes de diciembre de 2019.

5.4 CARTERA

La cartera a 31 de diciembre de 2019 quedo en \$ 155.505.013, presentando una disminución del 0.17%, correspondiente a \$260.968:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	DICIEMBRE DE 2019	DICIEMBRE DE 2018	VARIACION \$	VARIACION %	% DE PARTICIPACION
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 84.452.685	\$ 93.834.815	-\$ 9.382.130	-10%	54,3%
INTERESES POR MORA	\$ 44.550.858	\$ 35.934.858	\$ 8.616.000	24%	28,6%
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 424.080	\$ 571.000	-\$ 146.920	-26%	0,3%
EXPENSAS EXTRAORDINARIAS	\$ 171.000	\$ 216.000	-\$ 45.000	-21%	0,1%
EXTRAORDINARIA 2	\$ 4.350	\$ 98.550	-\$ 94.200	-96%	0,0%
OTROS COSTOS Y GASTOS	\$ 87.000	\$ 59.553	\$ 27.447	46%	0,1%
GASTOS JURIDICOS	\$ 1.531.867	\$ 1.437.132	\$ 94.735	7%	1,0%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 652.500	\$ 873.500	-\$ 221.000	-25%	0,4%
INT. SANCION	\$ 375.500	\$ 340.500	\$ 35.000	10%	0,2%
INT. PARQUEADERO	\$ 117.900	\$ 80.700	\$ 37.200	46%	0,1%
HONORARIOS ABOGADO	\$ 23.137.273	\$ 22.319.373	\$ 817.900	4%	14,9%
TOTALES	\$ 155.505.013	\$ 155.765.981	-\$ 260.968	-0,17%	100,0%

Se puede evidenciar que las cuotas de administración presentan una disminución de 10% (\$9.382.130) frente al año 2018, los intereses de mora presentan un aumento del 28,6% (\$8.616.000, en comparación con el 2018, este aumento se debe en gran porcentaje a la cartera que está en cobro jurídico y perjudico.

La cartera por edades, distribuida así:

Rango edades de cartera	Cartera 2019	Aptos	Cartera 2018	Aptos
1 a 30	\$ 3.290.362	30	\$ 2.967.411	30
31 a 60	\$ 1.648.400	7	\$ 4.995.296	21
61 a 90	\$ 1.408.350	4	\$ 4.663.406	8
Mayor de 91	\$ 149.157.901	13	\$ 143.139.868	16
Totales	\$ 155.505.013	54	\$ 155.765.981	75

Hay mayor concentración en 13 apartamentos, que se encuentran con saldos mayor a 91 días, por valor de \$ 149.157.901.

La evolución de la cartera durante el año 2019, fue la siguiente:

- A corte 31 de diciembre de 2019, hay 25 apartamento nuevos con saldos en cartera y 30 apartamento que vienen can saldos del año anterior, como se evidencia en el siguiente cuadro.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- Son 25 apartamentos que ingresan nuevos en cartera, por valor total de \$2.635.682, como se evidencia en el siguiente cuadro:

Interior	Apto	2.019	
			Total deuda
1	501	\$	5.600
1	604	\$	244.200
1	1103	\$	3.000
2	102	\$	7.000
2	401	\$	243.000
2	701	\$	279.900
2	804	\$	11.200
2	904	\$	251.000
2	1003	\$	248.000
3	103	\$	2.300
3	502	\$	1.100
3	1003	\$	249.500
3	1004	\$	488.900
3	1201	\$	4.000
4	701	\$	51.800
4	902	\$	231.382
5	103	\$	7.000
5	501	\$	15.400
5	504	-\$	20.000
5	603	\$	54.600
5	1002	\$	14.000
5	1101	\$	207.000
6	202	\$	11.400
6	604	\$	13.000
6	1001	\$	11.400
Totales		\$	2.635.682

- Los morosos que continúan en cartera son 30 apartamentos, con un valor total de \$152.869.331, como se evidencia a continuación:

Interior	Apto	2.019	
			Total deuda
1	102	\$	155.800
1	702	\$	1.234.100
1	803	\$	279.600
2	103	\$	19.150.154
2	402	\$	35.180
2	404	\$	2.265.178
2	504	\$	39.400
2	702	\$	3.773.187
3	201	\$	2.192.037
3	203	\$	579.230
3	403	\$	16.000
3	501	\$	245.000
3	901	\$	263.920
4	101	\$	785.700
4	103	\$	15.559.686
4	402	\$	2.000
4	501	\$	182.500
4	801	\$	266.000
4	803	\$	26.900
4	901	\$	831.900
4	1201	\$	545.700
5	202	\$	26.688.612
5	304	\$	21.230.133
5	503	\$	244.500
5	602	\$	2.344.009
5	702	\$	1.946.900
5	1203	\$	513.400
6	102	\$	51.156.305
6	501	\$	22.000
6	903	\$	294.300
Totales		\$	152.869.331

- En el año 2019, se recuperó cartera del año 2018, por valor de \$57.908.386, correspondiente a setenta (70) unidades residenciales, como se evidencia a continuación:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Interior	Apto	2.019	2.018	Cartera recuperada en el año 2019	Interior	Apto	2.019	2.018	Cartera recuperada en el año 2019
		Total deuda	Total deuda				Total deuda	Total deuda	
1	102	\$155.800	\$191.700	\$191.700	3	1002	\$	\$5.300	\$5.300
1	301	\$	\$550	\$550	3	1202	\$	\$239.000	\$239.000
1	302	\$	\$135.400	\$135.400	4	101	\$785.700	\$768.400	\$768.400
1	304	\$	\$489.400	\$489.400	4	203	\$	\$525.050	\$525.050
1	503	\$	\$427.300	\$427.300	4	402	\$2.000	\$10.500	\$10.500
1	601	\$	\$257.100	\$257.100	4	501	\$182.500	\$27.683	\$27.683
1	702	\$1.234.100	\$2.243.450	\$2.243.450	4	801	\$266.000	\$315.000	\$315.000
1	803	\$279.600	\$21.000	\$21.000	4	803	\$26.900	\$13.257.582	\$13.257.582
1	1001	\$	\$14.450	\$14.450	4	901	\$831.900	\$1.480.700	\$1.480.700
1	1003	\$	\$266.100	\$266.100	4	1001	\$	\$9.877.145	\$9.877.145
1	1101	\$	\$509.000	\$509.000	4	1003	\$	\$59.553	\$59.553
1	1104	\$	\$2.300	\$2.300	4	1103	\$	\$11.813.249	\$11.813.249
2	101	\$	\$228.600	\$228.600	4	1201	\$545.700	\$255.000	\$255.000
2	301	\$	\$250.000	\$250.000	4	1202	\$	\$5.300	\$5.300
2	402	\$35.180	\$416.680	\$416.680	5	102	\$	\$231.696	\$231.696
2	404	\$2.265.178	\$228.998	\$228.998	5	201	\$	\$300.200	\$300.200
2	504	\$39.400	\$15.900	\$15.900	5	204	\$	\$203.000	\$203.000
2	601	\$	\$19.600	\$19.600	5	505	\$	\$580.000	\$580.000
2	603	\$	\$1.200	\$1.200	5	602	\$2.344.009	\$978.781	\$978.781
2	702	\$3.773.187	\$640.106	\$640.106	5	604	\$	\$654.700	\$654.700
2	704	\$	\$1.100	\$1.100	5	702	\$1.946.900	\$569.900	\$569.900
2	901	\$	\$5.300	\$5.300	5	1201	\$	\$261.300	\$261.300
2	1004	\$	\$710.950	\$710.950	5	1203	\$513.400	\$28.200	\$28.200
2	1202	\$	\$391.320	\$391.320	6	103	\$	\$14.000	\$14.000
2	1204	\$	\$14.000	\$14.000	6	304	\$	\$230.000	\$230.000
3	201	\$2.192.037	\$1.386.653	\$1.386.653	6	403	\$	\$5.300	\$5.300
3	202	\$	\$6.100	\$6.100	6	501	\$	\$231.200	\$231.200
3	203	\$579.230	\$168.430	\$168.430	6	502	\$	\$238.600	\$238.600
3	204	\$	\$1.300	\$1.300	6	503	\$	\$1.478.360	\$1.478.360
3	304	\$	\$437.400	\$437.400	6	803	\$	\$5.300	\$5.300
3	403	\$16.000	\$218.500	\$218.500	6	903	\$294.300	\$473.700	\$473.700
3	501	\$245.000	\$1.938.400	\$1.938.400	6	1002	\$	\$234.000	\$234.000
3	604	\$	\$230.000	\$230.000	6	1102	\$	\$417.900	\$417.900
3	702	\$	\$241.300	\$241.300	6	1201	\$	\$11.000	\$11.000
3	804	\$	\$5.300	\$5.300	Totales		\$18.817.941	\$57.908.386	\$57.908.386
3	901	\$263.920	\$6.900	\$6.900					

CARTERA EN COBRO JURIDICO Y PREJURIDICO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

La cartera en jurídico y perjudico está a cargo de la abogada Luz Patricia Galeano, quien a la fecha tiene a su cargo los siguientes apartamentos:

CARTERA EN PREJURIDICO:

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019
2	404	\$ 2.265.178,00
3	201	\$ 2.192.037,00
5	602	\$ 2.344.009,00
Total		\$ 6.801.224,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CARTERA EN COBRO JURIDICO

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019	Detalle
2	103	\$ 19.150.154,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
2	702	\$ 3.773.187,00	Con demanda judicial, pago al conjunto, tiene pendiente los honorarios.
4	103	\$ 15.559.686,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	202	\$ 26.688.612,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	304	\$ 21.230.133,00	Con demanda, adelantando medidas cautelares.
6	102	\$ 51.156.305,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
Total		\$ 137.558.077,00	

En el año 2019, se terminaron los procesos del apartamento 4 803 (\$13.257.582) y 4 1103 (\$11.813.249) por pago total de la deuda. El recaudo de cartera jurídica fue de \$25.070.835.

Valor recaudo de cartera pre jurídico 2019 \$5.285.581.

Torre	Apto	Recuperacion en prejuridico
2	404	\$ 228.998,00
2	1004	\$ 710.950,00
3	201	\$ 1.386.653,00
4	901	\$ 1.480.700,00
6	503	\$ 1.478.280,00
Total Recuperado		\$ 5.285.581,00

Recaudo total por gestión de abogada \$30.356.412.

5.5. ASPECTOS CONTABLES:

- a. Se incrementa el desgaste administrativo ante las entidades financieras para la identificación de las consignaciones sin identificar.

FECHA	DETALLE	VALOR
AÑO 2019		
10/01/2019	Tf - 131115941	\$ 700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 14.700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 5.400,00
08/11/2019	RDB 4295 08/11/19	\$ 228.000,00
17/12/2019	PSE REF 2041	\$ 221.000,00
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$ 469.800,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

5.6. EJECUCION PRESUPUESTO 2019:

Como apoyo a la información financiera enviada, a continuación, se presenta un resumen de la ejecución presupuestal, en razón a sus diferentes variaciones.

Ingresos: se presentaron en mayor proporción de lo presupuestado un 4.11%, los rubros fueron:

- Intereses moratorios.
- Parqueaderos.
- Salón social.
- Sanciones inasistencia asamblea.
- Intereses.
- Rendimientos financieros CDTS.

Gastos: la ejecución de los gastos fue superior a lo presupuestado en un 4,44%, representada así:

Rubros que presentaron menor ejecución:

- Honorarios.
- Póliza de áreas comunes.
- Servicios: se presentó disminución en aseo, acueducto, energía y teléfono
- Gastos legales.
- Gastos de mantenimiento: Ascensores, puertas, jardines, planta eléctrica, extintores, tanque de agua, fumigación, mantenimiento equipo de gimnasio, mantenimiento equipo de incendio, actualización motobomba, actualización ascensores, computación.
- En gastos de administración, elementos de aseo, elementos de cafetería, papelería y fotocopias, movilización urbana, gastos de asamblea.
- Gastos bancarios, porque se realizó nueva negociación con Av. villas, bajando el costo por cada operación a un peso.

Rubros que presentaron mayor ejecución:

- Gastos de mantenimientos,
 - Zonas comunes, por mantenimiento de fachada en el último piso de las torres 2, 3 y 4. Remodelación portería.
 - Cámaras de video, se centralizaron, cambio de cableado, compra de DVR de 16 cámaras, DD de 4 Teras, cambio de 18 cámaras.
- Instalaciones eléctricas, por reemplazó de bombillos y sensores.
- Gastos de Administración,
 - Diseño y ejecución plan de emergencia. Compra de señalización e instalación pasamanos.
 - Celebraciones y gastos de navidad, debido a la ejecución de actividades con la comunidad, viejo teca, fiesta de los niños, día de luces, novena. Adornos navideños.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Mes a mes se ha realizado el análisis de la ejecución presupuestal y se han realizado los ajustes pertinentes.

6. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, PROYECTOS Y MANTENIMIENTOS:

6.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

- a) **Comité de convivencia:** Se destaca el compromiso y colaboración de todos los integrantes.
- b) **SG-SST:** Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, de acuerdo con el Decreto 1072 del 2015, resolución 1111 del 2017, el conjunto debe implementar esta normatividad, se contrató a la señora Martha Lucia Ricaurte Vargas, profesional en Seguridad y salud en el trabajo, para realizar el diagnóstico e implementación del SG-SST, labor que se viene ejecutando, logrando el soporte documental, capacitaciones, señalización y realización del simulacro. Se participó en el simulacro distrital del 2 de octubre de 2019, logrando la participación de 37 personas en total, actividad reportada al IDEGER.
- c) **Certificación de ascensores:** se realizó con la empresa OITEC LTDA. En la actualidad hay 5 ascensores certificados, falta uno el cual ya se subsana la no conformidad y se solicitó la segunda visita de OITEC, para su respectiva certificación.
- d) Querrela instaurada por la señora Virna Ferro Rodríguez, en contra del conjunto, por daños en su depósito. Se han realizado 4 reuniones con el inspector de policía de Usaquén, en las cuales no se ha llegado a ninguna decisión.
- e) Querrela anónima, por supuesta trasgresión al código de policía, al modificar fachadas y generar modificaciones estructurales a la recepción. Se atendió visita al conjunto, en la cual el ingeniero determinó que no había violación alguna en el mantenimiento realizado a la portería.

6.2. PROYECTOS REALIZADOS:

- a) Mantenimiento portería.
- b) Centralización del CCTV, se adquirió un DVR de 16 canales, DD de 4 teras, cambio de cableado, cambio de 18 cámaras.
- c) Instalación pasamanos escaleras.

6.3. MANTENIMIENTOS:

- a) Se ejecutó el mantenimiento preventivo mensual de los ascensores, motobombas y cada tres meses de la planta eléctrica.
- b) Mantenimientos diarios de aseo en garajes, zonas comunes y torres, de igual forma decapada de pisos de las torres cada 6 meses.
- c) Mantenimiento de jardines cada semana. Con la participación del comité de convivencia y un jardinero suministrado la empresa de aseo como un valor agregado.
- d) Mantenimiento de pozos de aguas lluvias, es realizado por parte del todero cada 2 meses.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- e) Mantenimiento de cajas de aguas negras, cada 6 meses, algunas son realizadas por el todero y otras se contrata con un tercero para realizar el mantenimiento con sonda eléctrica.
- f) Mantenimiento correctivo a las puertas de acceso las torres 3 y 5 (cambio de tablero).
- g) Mantenimiento de las puertas de los cuartos de basura, una vez al año.
- h) Se pintaron los puntos fijos de la torre 6.
- i) Mantenimiento de placa por humedades en parqueaderos, se han venido realizando de acuerdo a las necesidades, durante el año 2019 se intervinieron 8 zonas, distribuidas en zona vehicular detrás de la torre 4, jardineras de la parte trasera de la torre 2, parte trasera de la torre 3, jardinera frente torre 5.
- j) Implementación de la citofonía virtual.
- k) Mantenimiento de preventivo y correctivo de los equipos del gimnasio.
- l) Mantenimiento de fachada de los apartamentos del último piso de la torre 1, 2, 3 y 6.
- m) Mantenimiento de la recepción, con recursos de la recuperación de cartera, apoyo empresa de vigilancia y presupuesto de mantenimiento de áreas comunes.

6.4. ADQUISICIONES

1. DVR 16 canales, con DD 4 teras.
2. 18 cámaras.
3. Señalización.
4. Computador portátil marca LENOVO, para la oficina de administración.

Señores propietarios y miembros del Consejo de Administracion, agradezco todo el apoyo y compromiso demostrado en cada momento, para el logro de las actividades propuestas.

(Original Firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ

Administradora

Bogotá D.C. 11 de marzo de 2020



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2019 - 2020

1. GENERALIDADES

El Comité de Convivencia estuvo conformado por Patricia León, Maruja Ruiz, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Se realizaron un promedio de dos (2) reuniones mensuales cumpliendo con el objetivo del Comité de resolver los conflictos producto de las acciones de residentes que infringen las normas de Convivencia contenidas en el Manual y que afectan la tranquilidad y armonía del Conjunto, además de programar y realizar las actividades de integración. Las actas de las reuniones quedan a disposición de los residentes en la oficina de Administración.

2. LLAMADOS DE ATENCIÓN

Se enviaron cartas de Llamado de Atención a los residentes que ocasionan molestias a los vecinos o al conjunto en general o deterioran la estética y presentación del Conjunto:

1. Música y ruidos a alto volumen o a deshoras
2. Problemas por comportamiento de Mascotas
 - a) Orinar en las áreas comunes o en los balcones
 - b) Ladridos permanentes
 - c) Sacar las mascotas por la portería o sin correa
3. Juegos de niños y niñas en los jardines
4. Bicicletas y triciclos en los balcones
5. Trastos en los balcones
6. Ropa, tapetes y otros colgados en los balcones
7. Fumar o arrojar agua en los balcones
8. Trastos en los parqueaderos

Además, se solicitó al Consejo de Administración y a la Administración, con los soportes y cumplido el debido proceso, que se aplicara la multa correspondiente a un apartamento por la reiteración de una mascota orinando en el balcón y afectando los pisos inferiores y las áreas comunes del Conjunto.

Junto con las llamadas de atención, a través de las carteleras de los pasillos y ascensores del conjunto y en el televisor de la portería, se desarrollaron campañas para promover el cumplimiento de las Normas de Convivencia al respecto de los temas anteriores, logrando un alto porcentaje de aceptación y solución de los citados problemas.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

3. EVENTOS DE INTEGRACIÓN

- a) VIEJOTECA PARA CELEBRAR EL DÍA DE LA MADRE Y DEL PADRE. - Se realizó el día 8 de junio, con asistencia de algo más de 120 personas, entre madres y padres de todas las edades, con la animación de un DJ profesional y una orquesta, una fiestaailable acompañada de animación y rifas entre los participantes. También se ofreció como refrigerio una porción de lechona y una cerveza por cada participante del evento.
Agradecemos especialmente la valiosa colaboración de los Administradores y de su hijo, además de la de algunos miembros del Consejo de Administración.
- Se logró un gran éxito y satisfacción por parte de los asistentes al evento.
- b) RENOVACIÓN Y MEJORAS DEL SALÓN DE JUEGOS. - En el mes de Julio de 2019, gracias a la donación de un cuadro pintado al óleo por nuestra compañera Maruja Ruiz, efectuamos una rifa y con el dinero producto de ésta, adicionalmente a los ingresos obtenidos de la Viejo teca, se adquirieron varios elementos, entre ellos dos mesas con sus respectivas sillas, un futbolín, juegos de mesa y decoración para el entretenimiento de los niños y los adultos de nuestro Conjunto.
- c) FERIA EMPRESARIAL. - Los días sábado 30 de agosto y domingo 1o. de septiembre de 2019, en los salones de la etapa dos, con la participación de 43 expositores distribuidos en áreas para los productos generales y áreas de comidas. Se contrató un servicio de platos de carne llanera en el BBQ con gran acogida por parte de la comunidad. Los dineros producto del alquiler de mesas y las ganancias del BBQ fueron entregados a la Administración para su contabilización y posterior uso en las actividades del Comité de Convivencia, principalmente la Fiesta de los Niños.
- d) FIESTA DE LOS NIÑOS. - Se realizó el evento el día sábado 26 de octubre de 2019, con una asistencia de 60 niños bellamente disfrazados, con un acompañante por cada uno. La empresa contratada para la Recreación instaló dos grandes deslizadores inflables en el parqueadero de la parte posterior del conjunto y los niños se divertieron en ellos durante cerca de dos horas. Enseguida se trasladaron al salón grande de la etapa dos, donde se les brindó recreación dirigida, concursos y al final se les entregó un refrigerio consistente en una Cajita Feliz de McDonald's para todos los niños asistentes.
- e) FIESTA DE LAS VELITAS. - Se llevó a cabo el 7 de diciembre, a partir de las 6 pm en la plazoleta central, con la participación de un gran número de residentes. Se elaboraron bolsas decoradas para las velitas con el fin de preservar la seguridad de los asistentes y a la vez proteger el piso de la plazoleta. Muchos residentes aportaron comestibles, dulces, bizcochos y gaseosas para compartir y la Administración ofreció un Canelazo para el disfrute de todos los asistentes.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

4. AGRADECIMIENTOS

El Comité de Convivencia 2019 - 2020 agradece de manera muy especial al Consejo de Administración, a la Administración, al personal de Aseo y de Vigilancia y a todos los residentes que contribuyeron decididamente en el logro de los objetivos propuestos, tanto en su misión principal como es la de mantener una sana convivencia entre vecinos y un ambiente de armonía y decoro en nuestro Conjunto, además de los eventos realizados para esparcimiento y socialización de la comunidad.

Queremos resaltar el comportamiento de la gran mayoría de nuestros residentes que cumplen cabalmente las normas del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro Conjunto, dando un valioso ejemplo de cultura y buenas relaciones entre vecinos.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Conjunto Altos de Tierra Santa

(Original firmado)

Patricia León

(Original firmado)

Maruja Ruiz

(Original firmado)

María Teresa Barreto

(Original firmado)

Ricardo Arciniegas



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C. 23 de enero del 2020

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

He examinado el Estado de Situación Financiera cortados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el correspondiente Estado Integral de Resultados de la persona jurídica denominada Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H, por los años terminados en estas fechas, junto con las correspondientes revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Los estados financieros del año 2018 fueron auditados por mí, sin salvedades.

Los Estados Financieros presentados son responsabilidad de la administración de la copropiedad, Sra. María Isabel Quintero, quien los prepara conforme al Decreto 2706 de 2012, 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 esta copropiedad, en sesión de Consejo. Una de mis funciones consiste en examinarlos y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoría. Cabe mencionar que las Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, expedidos mediante Decreto 2649 de 1993, que se venían aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad, tuvieron vigencia hasta diciembre de 2014, puesto que a partir de enero de 2015 fue obligatorio migrar hacia las NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera, o IFRS y en el caso particular del conjunto, perteneciente al Grupo 2, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF, para PYMES, dando lugar al régimen simplificado de contabilidad de causación para las Microempresas. La copropiedad realizó los ajustes y reclasificaciones necesarios, para efectos de cumplir con su presentación comparativa a la Asamblea General.

Manifiesto que obtuve la información requerida a la administración y que era necesaria para cumplir con mis funciones. Sobre la información financiera y administrativa efectué los exámenes de acuerdo con procedimientos aconsejados por la técnica de interventoría de cuentas y las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que planifique y ejecute una adecuada revisión para verificar satisfactoriamente la fidedignidad de los estados financieros.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Mi labor como revisor fiscal comprende, entre otras cosas, el examen con base en pruebas selectivas de las evidencias que soportan la veracidad, los montos y las correspondientes revelaciones en los estados financieros; además, incluye el análisis de las normas contables utilizadas y de las estimaciones hechas por la administración, así como la evaluación de los estados financieros en conjunto. Considero que las conclusiones de las pruebas que realicé proporcionan una base confiable para fundamentar el dictamen que expreso más adelante.

La Revisoría Fiscal estuvo presente en las reuniones del Consejo de Administración a las que fui invitado, en la cuales analizaron y aportaron observaciones sobre la gestión de la administración, la implementación o modificación de procesos y el fortalecimiento del control interno. Adicionalmente, se dejaron de manera mensual los informes de los errores o debilidades de control interno y gestión evidenciadas frente a los aspectos contables, presupuestales, de cartera, documentales y de gestión administrativa, para que se aplicaran los respectivos ajustes.

Del examen realizado se concluyen los siguientes puntos:

1. La copropiedad cuenta con una cartera de \$155.035.213 representada principalmente por cincuenta y cinco (55) apartamentos. Y de estos hay diez (10) apartamentos con saldo cada uno mayor a \$1.500.00, representando \$146.306.201, es decir el 94.37% del total de la cartera. Estos se encuentran en proceso de cobro pre jurídico y jurídico, para lo cual la administración dio poder de representación al abogado para su ejecución. Esta cartera la conforma:

- Cuotas de administración \$84 millones
- Intereses de mora \$44 millones
- Gastos Jurídicos \$ 1.5 millones
- Honorarios Abogado \$23 millones

- ✓ **Consignaciones pendientes** Existen de igual forma consignaciones sin identificar año 2019 por valor de \$469.800.

Se ajusta la provisión para cubrir la cartera por valor de \$61.553.351. Lo anterior teniendo en cuenta morosidad de algunas copropiedades.

2. Referente a la ejecución de la copropiedad durante la vigencia 2019, la ejecución de los gastos que implicaron uso de recursos monetarios fue austera, sin embargo, es necesario que se plantee para la copropiedad, una proyección de mantenimientos preventivos necesarios para el buen funcionamiento del Conjunto.

- ✓ Sobre ejecución presupuestal de gastos. Los siguientes rubros presentaron mayor ejecución frente a lo presupuestado: Zonas Comunes; cámaras de video; Diseño y ejecución plan de emergencias; Provisión deudores; Bienestar social; Celebraciones especiales. No obstante,



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

se aclara que éstos fueron motivados en emergencias o fuerza mayor, teniendo la obligación de atenderlos, conforme ordena la ley 675.

- ✓ Menores Gastos ejecutados sobre ejecución presupuestal. Los gastos que presentaron menor ejecución a lo presupuestado fueron: Aseo, presupuestado \$79 millones, ejecutado \$72 millones; Acueducto, presupuestado \$5 millones, ejecutado \$3.6; Codensa \$43 millones y ejecutado \$37 millones; ascensores \$48.8 y ejecutado \$45.2 millones; tanque de agua \$2.800 y ejecutado \$630 mil. Actualización ascensores presupuestado \$6 millones, ejecutado \$1.6 millones; y otros como actualizaciones bombas, elementos de aseo.
- ✓ Partidas comprometidas con terceros. Existen algunas obligaciones por garantía de contratos a la compañía de vigilancia, por valor de \$10.986.242. e ingresos recibidos por anticipado por administración y parqueaderos por valor de \$7.797.083.
- ✓ Partidas de Excedentes acumulados. Existen de años anteriores un valor de excedente por valor de \$77.002.024.94, al que sugiero dar una destinación específica, teniendo en cuenta el recaudo de cartera vencida de años anteriores.
- ✓ Participación de los consejeros nombrados en asamblea. Se dio el debido cumplimiento por parte de los consejeros, al compromiso adquirido con la comunidad, al aceptar en Asamblea su nombramiento para permanecer en el Consejo y/o asistir regularmente a las reuniones necesarias para el buen manejo del conjunto.

3. El Conjunto ha observado las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que pueden estar en su poder, atendiendo de forma oportuna las recomendaciones que sobre el particular ha emitido el suscrito revisor fiscal.

4. Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, ésta se cumple adecuadamente.

5. El Conjunto cuenta con la constitución efectiva del Fondo de Imprevistos ordenado por el artículo 70 de la Ley 675 de 2001. El cual está constituido por valor de \$58.904.435.07 y monetizado por valor de \$59.578.568.55.

6. Existen de igual forma Reservas Ocasionales así:

- ✓ Fondo de excedentes \$ 7.106.888.44
- ✓ Fondo Arreglo fachadas \$194.155.270.88

TOTAL \$201.262.159.32

Las anteriores Reservas se encuentran monetizadas en:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CDT AV Villas	\$ 53.336.451.00
Certivillas-ahorros	<u>\$148.489.600.90</u>
TOTAL, Monetizado	\$201.826.051.90

7. En mi opinión, los estados financieros mencionados, tomados fielmente del software contable y adjuntos a este dictamen, presentan razonablemente la situación financiera del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas para Colombia.

En mi concepto la contabilidad se lleva de acuerdo con la técnica contable y las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración.

8. Frente a Ley 603/2000 con relación a los Derechos de Autor, se informa que la copropiedad cuenta con licencia para el manejo del software contable SISCO.

9. En cumplimiento de lo exigido por el artículo 11 del decreto reglamentario 1406 de 1999, hago constar que durante la vigencia 2019 El Conjunto no efectuó contratos laborales que le implicaran la realización de aportes al sistema de seguridad social. De otra parte, se informa que la administración ha controlado durante la ejecución de los contratos de prestación de servicios suscritos por ella, que dichos contratistas cumplan con los aportes al sistema de seguridad social que les correspondan, para lo cual solicita fotocopia de los aportes efectuados, para efectuar los pagos correspondientes.

Cordialmente,

(Original firmado)

Edilberto Ávila Barbosa

Revisor Fiscal Mat 29186-T



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

La suscrita Representante Legal y Contador Público del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa – Propiedad Horizontal, certifican que los estados Financieros del conjunto al corte de diciembre 31 de 2019 y 2018 han sido fiel mente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los Estados Financieros del Conjunto al corte de diciembre 31 de 2019 y 2018 respectivamente y, existen todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por el conjunto, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente, han sido reconocido en los Estados Financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos a cargo del conjunto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con los principios generalmente aceptados en Colombia.
- e) Todos los hechos económicos que afectan el conjunto han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados Financieros.
- f) No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.

Dado en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de febrero de 2020.

Cordialmente,

(Original firmado)

MARIQ ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ
Representante Legal

(Original firmado)

DAVID PAVA CASILIMAS
Contador Público
T.P. 32648 - T



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871-0					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - COMPARATIVO					
A 31 de Diciembre de 2019 y 2018					
Cifras expresadas en pesos colombianos					
ACTIVOS	NOTAS	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
Activo Corriente					
Disponible	3	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29
Inversiones	4	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87
Deudores Copropietarios	5	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06
Reclamaciones - Aseguradora		0	0	0	N/A
Intereses CDT 's	6	144.760	343.693	-198.933	100,00
Total Activo Corriente		374.120.913	347.185.972	26.934.941	7,76
Propiedad, Planta y Equipo					
Maquinaria y Equipo		4.374.732,00	1.240.000,00	3.134.732	252,80
Muebles y enseres		1.965.800,00	0,00	1.965.800	100,00
Menos Depreciación Acumulada		-6.340.532,00	-1.240.000,00	-5.100.532	411,33
Total Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	N/A
Gastos Pagados por Anticipado					
Seguros Areas Comunes	7	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Gastos Pagados Anticipado		15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Activo		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Gastos por Pagar	8	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16
Retención en la Fuente		812.782	4.549.978	-3.737.196	-82,14
Ingresos recibidos por anticipado	9	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Otros Pasivos	10	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68
Total Pasivo		55.261.307	113.623.518	-58.362.211	-51,36
PATRIMONIO					
Reservas Obligatorias y Ocasionales	11	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60
Excedentes Acumulados	12	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37
Excedente Y/ Deficit del Ejercicio	13	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Total Patrimonio		334.605.718	249.754.412	84.851.306	33,97
Total Pasivo mas Patrimonio		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
(Original firmado)		(Original firmado)		(Original firmado)	
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ		DAVID PAVA CASILIMAS		EDIBERTO AVILA BARBOSA	
Representante Legal		Contador Público		Revisor Fiscal	
(Ver Certificación Adjunta)		Tarjeta Profesional 32648-T		Tarjeta Profesional 29186-T	
		(Ver Certificación Adjunta)		(Ver Dictamen Adjunto)	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871-0					
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVO					
Por los años terminados A 31 de Diciembre de 2019 y 2018					
Cifras expresadas en pesos colombianos					
	NOTA	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de Administración		819.684.300	772.994.500	46.689.800	6,04
Menos Descuentos por Pronto Pago		-56.042.600	-49.668.901	-6.373.699	12,83
Menos Descuentos Consejo y Comité		-11.571.000	-10.699.000	-872.000	8,15
Intereses por Mora		23.740.900	27.325.030	-3.584.130	-13,12
Multas		2.235.000	1.539.000	696.000	45,22
Alquiler Salones Sociales		3.650.000	3.130.000	520.000	16,61
Uso zona común		11.037.050	10.146.750	890.300	8,77
Total Ingresos Operacionales	14	792.733.650	754.767.379	37.966.271	5,03
GASTOS DE ADMINISTRACION					
Operacionales de Administración	15	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Total Gastos de Administración		717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Excedentes antes de Finan. Prov.		75.696.441	62.618.232	13.078.209	20,89
Provisión Fondo de Imprevistos	16	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Provisión Arreglo de Fachadas	17	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Depreciaciones y Amortizaciones		5.100.532	1.240.000	3.860.532	N/A
Excedentes Operacionales		-15.849.295	-20.443.452	4.594.158	-22,47
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Aprovechamientos	18	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
Total Ingresos No Operacionales		17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros		3.411.300	3.803.007	-391.707	-10,30
Gastos Extraordinarios		933.680	3.501.661	-2.567.981	-73,34
Total Gastos No Operacionales		4.344.980	7.304.668	-2.959.688	-40,52
Excedente (Perdida) Presente Ejercicio		-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
(Original firmado)		(Original firmado)		(Original firmado)	
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ		DAVID PAVA CASILIMAS		EDIBERTO AVILA BARBOSA	
Representante Legal		Contador Público		Revisor Fiscal	
(Ver Certificación Adjunta)		Tarjeta Profesional 32648-T		Tarjeta Profesional 29186-T	
		(Ver Certificación Adjunta)		(Ver Dictamen Adjunto)	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.						
NIT 900.316.871						
EJECUCION ACUMULADA PRESUPUESTO AÑO 2019						
	Presupuesto Año 2019	Ejecutado año 2019	% Ejecutado (100%)	Saldo	Variacion %	
INGRESOS						
Cuotas de Admistracion	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	100,02%	-\$ 156.300	-0,02%	
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900	0,00%	-\$ 23.740.900	-100,00%	
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	108,77%	-\$ 890.300	-8,77%	
Salon social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	116,61%	-\$ 520.000	-16,61%	
Sanciones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	0,00%	-\$ 2.235.000	-100,00%	
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	103,31%	-\$ 27.542.500	-3,31%	
DESCUENTOS						
Cuotas de Administracion	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	106,43%	\$ 3.383.681	-6,43%	
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	102,01%	\$ 227.931	-2,01%	
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	105,64%	\$ 3.611.612	-5,64%	
INTERESES						
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	0,00%	-\$ 4.778.048	-100,00%	
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	0,00%	-\$ 4.778.048	-100,00%	
OTROS						
OTROS	\$ -	\$ 352.850	0,00%	-\$ 352.850	-100,00%	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	100,00%	\$ 7	0,00%	
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	0,00%	\$ 1.275	-100,00%	
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	0,00%	-\$ 2.901.000	-100,00%	
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	133,91%	-\$ 3.255.118	-33,91%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	104,11%	-\$ 31.964.054	-4,11%	
GASTOS						
HONORARIOS						
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	100,00%	\$ -	0,00%	
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	100,00%	\$ -	0,00%	
Administracion	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	98,84%	\$ 334.000	1,16%	
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	99,35%	\$ 334.000	0,65%	
SEGUROS						
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	96,74%	\$ 1.111.513	3,26%	
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	96,74%	\$ 1.111.513	3,26%	
SERVICIOS						
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	90,95%	\$ 7.201.281	9,05%	
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	100,00%	\$ -	0,00%	
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	71,36%	\$ 1.451.545	28,64%	
Energia	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	84,07%	\$ 6.975.334	15,93%	
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	90,22%	\$ 262.540	9,78%	
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	508,00%	-\$ 61.200	-408,00%	
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	0,00%	\$ 447.040	100,00%	
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	96,44%	\$ 16.276.540	3,56%	
GASTOS LEGALES						
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	16,34%	\$ 81.408	83,66%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	16,34%	\$ 81.408	83,66%	
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION						
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	239,92%	-\$ 27.660.878	-139,92%	
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	92,53%	\$ 3.651.976	7,47%	
Camaras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	473,69%	-\$ 12.884.386	-373,69%	
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	90,18%	\$ 333.741	9,82%	
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	87,85%	\$ 364.582	12,15%	
Equipo de presion	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	99,30%	\$ 36.483	0,70%	
Planta electrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	57,85%	\$ 1.920.514	42,15%	
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	55,56%	\$ 384.000	44,44%	
Parque Infantil	\$ 500.000	\$ -	0,00%	\$ 500.000	100,00%	
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	105,06%	-\$ 118.000	-5,06%	
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	22,50%	\$ 2.170.000	77,50%	
Cañeria y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	0,00%	\$ 1.388.751	100,00%	
Fumigacion	\$ 588.000	\$ 220.000	37,41%	\$ 368.000	62,59%	
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	25,49%	\$ 952.890	74,51%	
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	0,00%	\$ 376.300	100,00%	
Actualizacion gimnasio	\$ 695.000	\$ -	0,00%	\$ 695.000	100,00%	
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	68,03%	\$ 329.000	31,97%	
Actualizacion Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	31,84%	\$ 2.726.439	68,16%	
Actualizacion ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	27,24%	\$ 4.365.781	72,76%	
Computacion	\$ 2.500.000	\$ 120.000	4,80%	\$ 2.380.000	95,20%	
Subtotal mantenimientos	\$ 112.639.039	\$ 130.358.846	115,73%	-\$ 17.719.807	-15,73%	
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	107,82%	-\$ 258.845	-7,82%	
Subtotal instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	107,82%	-\$ 258.845	-7,82%	
DEPRECIACIONES						
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	0,00%	-\$ 5.100.532	-100,00%	
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	0,00%	-\$ 5.100.532	-100,00%	
GASTOS DIVERSOS						
Diseño y ejecucion plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	148,22%	-\$ 3.458.079	-48,22%	
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	76,06%	\$ 2.451.240	23,94%	
Elementos de cafeteria	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	83,83%	\$ 236.079	16,17%	
Papeleria y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	84,48%	\$ 514.643	15,52%	
Movilizacion urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	67,18%	\$ 117.451	32,82%	
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	0,00%	-\$ 2.276	-100,00%	
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	92,36%	\$ 334.763	7,64%	
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	200,22%	-\$ 262.784	-100,22%	
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	123,46%	-\$ 420.557	-23,46%	
Implementos salon social	\$ -	\$ 137.300	0,00%	-\$ 137.300	-100,00%	
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	113,68%	-\$ 121.865	-13,68%	
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	0,00%	-\$ 250.000	-100,00%	
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	103,34%	-\$ 998.685	-3,34%	
PROVISIONES						
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	100,00%	-\$ 12	0,00%	
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	100,00%	\$ -	0,00%	
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	0,00%	-\$ 821.066	-100,00%	
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	0,00%	-\$ 27.117.675	-100,00%	
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	132,63%	-\$ 27.938.753	-32,63%	
GASTOS FINANCIEROS						
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	84,62%	\$ 619.887	15,38%	
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	0,00%	-\$ 933.680	-100,00%	
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	107,78%	-\$ 313.793	-7,78%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	104,44%	-\$ 34.526.954	-4,44%	
DEFICIT	\$ -	-\$ 2.562.900				



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PH REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 Cifras expresadas en pesos colombianos

NOTA No 1. Ente Económico

El Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H. es una organización sin ánimo de lucro, con domicilio en la Calle 166 8D 44 de la ciudad de Bogotá, sometida al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, constituida mediante escritura pública 995 del 19 de febrero de 2008 de la notaria sexta de Bogotá.

La copropiedad se encuentra registrada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, e identificada con el NIT: 900.316,871-0, siendo sus responsabilidades fiscales, Retención en la Fuente a Título de Renta y Presentación de Información Exógena.

Por mandato legal el ente no es responsable de impuestos nacionales, ni del impuesto de industria y comercio (ICA).

NOTA No 2. Principales Políticas y Prácticas Contables

a. Base de Preparación de Estados Financieros

La contabilidad y los estados financieros del Conjunto Altos de Tierra Santa P.H., se llevan teniendo en cuenta el régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), las normas y prácticas de contabilidad establecidas en la Ley 1314/2009, decretos 2706/2012 y 3019/2013, Decreto único reglamentario 2420 de 2015, NIF contabilidad simplificada, orientación técnica 15/2015 emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública - CTCP y demás normas legales complementarias vigentes.

b. Periodo Contable

La administración de la propiedad horizontal elabora y presenta sus estados financieros al 31 de diciembre de cada año y el estado de resultados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, fecha de cierre del ejercicio. Dentro del año se elaboran estados financieros mensualmente con propósito informativo, para ser presentados ante el consejo de administración.

c. Unidad Monetaria

De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por el conjunto para cuentas del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultados Integral es el peso colombiano y su registro se efectúa a costo histórico.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

d. Deudores

La cartera corresponde a las cuotas de administración y demás valores que adeudan los copropietarios, siendo reconocidos como cuentas por cobrar.

e. Propiedad, Planta y Equipo

Los bienes comunes esenciales, los no esenciales, así como los bienes privados o de dominio particular, NO constituyen activo para la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, son de propiedad de la copropiedad.

Los gastos por reparaciones y mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio en la medida en que se incurren, así mismo para aquellos activos que requieren reparación o mantenimiento para incrementar su vida útil.

CONCEPTO	VIDA UTIL
Inmuebles	20 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de Oficina y computo	5 años

f. Impuestos

En cumplimiento del Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal tendrá la calidad de contribuyente de impuestos nacionales.

La obligación tributaria de la propiedad horizontal se expresa como agente retenedor en el impuesto de renta y complementarios.

g. Fondo de Imprevistos

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece: "(...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal."

h. Base de Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan por el sistema de causación. Los ingresos de la propiedad horizontal representan los dineros que se perciben como cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas, intereses y fondo de imprevistos, canceladas por cada uno de los propietarios de unidades privadas que la conforman, además de los rendimientos financieros y de otros ingresos como alquiler de salones sociales y uso de zonas comunes.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Los gastos agrupan los cargos operativos en que incurre la copropiedad, cuyos beneficios no se extienden más allá del periodo contable y los conceptos que disminuyen el valor de los activos tales como depreciaciones y provisiones.

k. Controles Internos Contables y Administrativos

Durante el año 2017, se pusieron en práctica las recomendaciones de control interno contable y administrativo realizadas por la revisoría fiscal para reforzar los controles internos existentes.

Nota No 3. Disponible

Corresponde los recursos económicos disponibles de la copropiedad, depositados en caja y bancos a 31 de diciembre del año 2019, tal y como se muestra a continuación:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Caja Menor (1)	620.000	620.000	0	0,00
Bancos - Cta. Cte. Av Villas (2)	18.469.671	62.188.575	-43.718.905	-70,30
Cta. de Ah - Fondo de Imprevistos (3)	59.578.569	51.102.301	8.476.267	16,59
Cta. de Ah - Fondo Fachadas (4)	148.489.601	63.160.650	85.328.951	135,10
Total, Disponible	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29

(1) La caja menor corresponde a un valor fijo, el cual se utiliza para cubrir gastos en que debe incurrir la administración para dar solución a necesidades inmediatas.

(2) La Cuenta de Corriente Banco Av Villas No 681002135, se utiliza para el recaudo de los pagos de las cuotas de administración, cuotas extraordinarias, intereses de mora, uso de zonas comunes y el pago de gastos operativos del conjunto.

(3) El saldo de la cuenta de ahorros N.681701277- fondo de imprevistos, cuenta en donde se consigna valor corresponde a la provisión por este concepto ordenado por la ley 675 de 2001.

(4) El saldo de la cuenta de ahorros N.681816059 - fondo fachadas, corresponde a valor asignado para el arreglo de las fachadas de las Torres 2 y 5, de conformidad con lo establecido por la Asamblea General de Copropietarios.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Nota No 4. Inversiones

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
CDT Banco Av Villas N.1874675-1	33.932.726	32.938.224	994.502	3,02
CDT Banco Av Villas N.1846406-1	19.403.724	18.409.223	994.501	5,40
Total, Inversiones	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87

Los Cdtos, corresponden a recursos de los Fondos de Imprevistos y de Fachadas.

Nota No 5. Deudores Copropietarios

Esta cuenta está conformada por las deudas a cargo de los propietarios y residentes por cuotas de administración, intereses de mora en pago de cuotas, sanciones de asamblea y otros conceptos, con el siguiente detalle:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de Administración	84.452.685	93.834.815	-9.382.130	-10,00
Multas	652.500	873.500	-221.000	-25,30
Intereses	45.044.258	36.356.058	8.688.200	23,90
Uso Zona Común	428.430	669.550	-241.120	-36,01
Retroactivo cuota administración	171.000	216.000	-45.000	-20,83
Gastos Jurídicos (1)	24.756.140	23.816.058	940.082	3,95
Sub total deudores - Anexo 1	155.505.013	155.765.981	-260.968	-0,17
Consignaciones sin identificar (2)	-469.800	-2.907.000	2.437.200	-83,84
Deterioro de Cartera (3)	-61.553.351	-34.435.676	-27.117.675	78,75
Total, Deudores Copropietarios	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- (1) Valor provisionado para el pago de honorarios al abogado que tiene asignada la cartera jurídica.
(2) Consignaciones sin identificar, son valores consignados en la cuenta de recaudo que no están plenamente identificados.

CONCEPTO	FECHA	VALOR
Transferencia 1311941	10-01-19	700
Consignación	09-07-19	14.700
Consignación	09-07-19	5.400
Redeban Ref. 4295	08-11-19	228.000
PSE Ref. 2041	17-12-19	221.000
Total, Consignaciones por Identificar		469.800

- (3) De acuerdo con el análisis efectuado al deterioro de cartera en la presente vigencia se decidió en conjunto con la administración y revisoría fiscal efectuar deterioro a la cartera, el cual se refleja a continuación:

CONCEPTO	BASE	PORCENTAJE	DETERIORO
Administración	50.287.556	27%	16.594.893
Intereses de mora	89.916.916	73%	44.958.458
Total, deterioro cartera	140.204.472		61.553.351

Nota No 6. Intereses CDT's

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
CDT No. 1874675-1	14.532	206.216	-191.684	-92,95
CDT No. 1846406-1	130.228	137.477	-7.249	-5,27
Total, Intereses CDT S	144.760	343.693	-198.933	-57,88

Nota No 7. Gastos Pagados por Anticipado



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Corresponde a la renovación póliza número AA000004 de áreas comunes, emitida por Chubb de Colombia Compañía de Seguros S.A., vigente de junio 26 de 2019 hasta junio 26 de 2020. Valor anual de la prima incluido IVA \$32.228.227, amparos: módulos de responsabilidad civil extracontractual \$500.000.000, manejo global comercial \$20.000.000, riesgo daños materiales \$33.722.146.238 y actos malintencionados de terceros y terrorismo \$33.722.146.238.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Póliza seguro áreas comunes	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total, Gastos Pagados Anticipado	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75

Nota No 8. Gastos por Pagar

Registra el valor adeudado a terceros por los bienes y servicios recibidos por la copropiedad, que al cierre del ejercicio quedaron pendientes por pagar, el saldo de servicios públicos corresponde al valor estimado por el consumo del mes de diciembre, que no ha sido facturado, tal como se detalla a continuación:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Honorarios – Interventoría	0	4.212.000	-4.212.000	-100,00
Mantto - Equipo Bombeo	0	47.520.000	-47.520.000	-100,00
Mantto - Zonas Comunes	6.909.000	1.937.223	4.971.777	256,64
Servicios Públicos	1.282.695	1.820.000	-537.305	-29,52
Otros (1)	1.617.640	10.592.008	-8.974.368	-84,73
Total, Gastos por Pagar	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16

Este rubro incluye cheques pendientes de cobro los cuales fueron entregados el cierre de la vigencia, de acuerdo a la siguiente relación:

PROVEEDOR	CONCEPTO	VALOR
QUINTERO RODRIGUEZ MARIA ISABEL	Caja Menor	441.440,00
RICAURTE VARGAS MARTHA LUCIA	Sistema de Gestión	960.000,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

BELTRAN SANCHEZ YOSMAN JAVIER	Mantenimiento	216.200,00
Total, Otros Gastos por Pagar		1.617.640

Nota No 9. Ingresos Recibidos por Anticipado

Este rubro está constituido por los ingresos recibidos por anticipado por concepto de cuotas de administración.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de administración (1)	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Total, Ingresos Recibido Anticipado	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26

Detalle de valores cuotas de administración anticipados:

PROPIETARIO	APTO	VALOR
LOPEZ WILCHES JESUS JAIME/JANER P VIVIAN	10101	14.400,00
RODRIGUEZ JULIANA / RODRIGUEZ NELLY	10103	10.600,00
CIFUENTES LUISA ANDREA/TIMOTHY E PELTIE	10104	15.000,00
BANCO DAVIVIENDA SA	10201	74.000,00
NOVOA PARRA ELVIA ROSA	10301	5.600,00
ORDOÑEZ RUIZ LINA MARIA	10302	74.000,00
CACERES H MILLER FABIAN/MILLAN C FRESSIA	10304	5.600,00
BANCO DAVIVIENDA SAS	31101	-3.000,00
MEDINA RICAURTE GERMAN FERNANDO	10402	173.300,00
BALAGUERA LARA MARIA /CHUBB MICHAEL	10404	700,00
DOZA BOLIVAR BETTY PALOMA	10502	15.000,00
BLAGUERA LARA MARIA / CHUBB MICHAEL	10504	9.600,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
ENCISO L JUAN CARLOS /RODRIGUEZ R SANDRA	10602	74.000,00
DEAZA Q OLGA NUBIA / VARGAS D ANDREA DEL	10603	708.370,00
LOZANO R MARIO ALCIDES/ ZAMBRANO G EDNA	10704	7.200,00
ESPINOSA M JULIANA / HERNANDEZ OTONIEL	10802	226.000,00
AMAYA HUERTAS MARISEL	10903	74.000,00
RINCON VILLA BLADIMIRO / ORTEGA J MARY	11004	241.000,00
QUIJANO RODRIGUEZ RUBIELA	11101	2.000,00
ARGOTI TORRES CARLOS/TORRES DE A MARIA	11102	227.000,00
RUIZ L JOSE H /PIRAMANRIQUE MARTHA	11104	7.500,00
TELLEZ DELGADO MARIA MARGARITA	11203	23.200,00
NARANJO PATIÑO NUBIA ESPERANZA	11204	62.600,00
RODRIGUEZ PULIDO MERLY	20302	8.000,00
BENAVIDES CIRO ANDRES /ACUÑA R SANDRA	20304	1.600,00
DIAZ DE ARCINIEGAS NURY / ARCINIEGAS D	20503	74.000,00
MORA RODRIGUEZ JORGE HUMBERTO	20602	234.000,00
LINARES DE JIMENEZ MIRIAM RUTH	20603	100,00
PEÑARANDA GLORIA ESPERANZA	20704	16.700,00
NARVAEZ CORDOBA JORGE A	20803	23.600,00
AREVALO B ELIZABETH	20903	44.000,00
ARIAS GIL AYDA LUZ / CORTES O MARGOT	21002	452,00
DIAZ SALAZAR HERMAN / BOHORQUES DE DIAZ	21201	400,00
GAMA FLORISA	21202	289.360,00
RAMIREZ ROA BEATRIZ	21203	20.000,00
PIÑEROS LEYTON MARTHA	30102	9.400,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
LEMUS C CAMILO ANDRES / RODRIGUEZ F CIND	30204	208.800,00
NIETO GALVIS JHONNY	30301	400,00
RESTREPO GARZON JAIRO A	30304	1.000,00
GOMEZ N SANDRA IVONNE / SANABRIA B GUILL	30401	623.050,00
RODRIGUEZ MARIA HILDA / ORTIZ PEDRO ANTO	30402	486.000,00
ROCHA P JORGE / ROCHAS CUEVAS JOHANNA	30403	3.000,00
BEJARANO BECERRA EDGAR RICARDO	30601	400,00
MORALES GUARIN JOSE / MORALES G HECTOR A	30801	5.600,00
BANCO DAVIVIENDA SA	30802	74.000,00
RAMIREZ DE H ROSA / HERRERA B FERNANDO	30902	226.800,00
HIGUERA R JOSE I/ RODRIGUEZ DE H MARIA	31103	29.000,00
SALAZAR BARON MAXIMINO	31203	78.500,00
BENAVIDES R JULIANA / RINCON G CARLOS A	40202	433.100,00
SALAZAR FREDY ORLANDO/ TORRES G SORAYA	40303	261.000,00
JIMENEZ SUAREZ ROSA ALBA	40601	5.550,00
RODRIGUEZ P PEDRO / RODRIGUEZ O CARLOS	40602	74.000,00
CHACON TURMEQUE ELMER	40701	4.650,00
LAMUS DIAS MARTA C	40702	26.100,00
HUERTAS B JOHN / CELIS R MAYELY	40703	400,00
MORA PINZON RAMON	41002	400,00
CRUZ DE CASTRO FLOR MARIA	41003	17.447,00
CABRA M RICARDO A/ ACUÑA GLORIA	50101	90.400,00
CORTES ZEA FREDDY M/ ALVAREZ B ALEX	50102	4,00
SANCHEZ P ORISON / GARCIA A CLAUDIA	50104	233.000,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
FAJARDO ALVAREZ GONZALO	50203	2.500,00
PRIETO O JULIETA	50302	221.000,00
IMBACHI KARENT PATRICIA / IMBACHI EYDE	50401	100,00
MENDOZA ASTROZ CARLOS	50402	196.100,00
CARDOZO DE BARRETO MARIA / BARRETO C CAM	50504	600,00
ROMERO ESPITIA MANUEL / MELO C JANETH	50701	400,00
STTIVEND CAMACHO ANDRES	50703	334.850,00
LOPEZ H VIVIANA	50801	25.000,00
CARRANZA GOMEZ MARTHA E	50802	53.250,00
SERRANO MAYORGA SANDRA LILIANA	50804	225.000,00
CASTRO CRUZ WILLTON / ALFONSO P ANGELICA	50901	4.500,00
MARTINEZ TORRES ADRIANA M	50902	67.200,00
BARRETO OJEDA NAISLA JULIA	50903	100,00
OLAYA TRIANA DIANA / TORRES N JOSE	51103	59.000,00
DAZA GARCIA RUTH AURORA	51201	200,00
RODRIGUEZ B WILSON / PIRA R CLAUDIA	60101	77.000,00
PERILLA TOLOSA MIGUEL ANGEL	60103	17.100,00
ACOSTA ORTIZ LIDA MARCELA	60104	25.800,00
GOMEZ A NUBIA STELLA / DIAZ R JOSE	60201	400,00
CONTRERAS BRAVO DIANA DEL SOCORRO	60203	192.000,00
LOPEZ GLORIA EDILMA / ROJAS L YENITH	60204	16.400,00
CHACON TURMEQUE ELEMER	60401	11.400,00
CORTES F JOHANNA DEL PILAR	60403	700,00
BARATO DE LINARES SATURIA	60502	7.100,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
HERNANDEZ APARICIO GILMA	60503	3.600,00
LOPEZ LONDOÑO CLAUDIA MARIELA	60504	74.000,00
LINARES BARATO JACQUELINE	60604	5.600,00
CASSIS P CLAUDI/ CASSIS P LEON MANUEL/	60804	74.000,00
TOPAGA LOPEZ OSCAR / SEGURA M OLGA LILIA	61003	433.800,00
PINTO GARCIA JHOANNA / GARCIA DE P ESPER	61102	15.500,00
ROSERO PUERTO EDGAR	61201	1.000,00
Total, Cuotas de Administración por anticipado		7.797.083

Nota No 10. Otros Pasivos

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Garantía Empresa de Vigilancia (1)	10.986.242	9.078.242	1.908.000	21,02
Otros	1.354.127	0	1.354.127	100,00
Honorarios jurídicos (2)	24.501.738	24.820.116	-318.378	-1,28
Total, Otros Pasivos	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68

(1) Saldo por garantía de la empresa Seguridad Explorer Ltda., corresponde a un valor que se retiene mensualmente de la factura, para atender las reclamaciones de los residentes, por eventos de responsabilidad de dicha empresa.

(2) Valor calculado como honorarios jurídicos de los saldos en mora de los apartamentos en cobro jurídico.

Nota No 11. Reservas Obligatorias y Ocasionales

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fondo de Imprevistos (1)	58.904.435	51.120.413	7.784.022	15,23
Fondo de Excedentes (2)	7.106.888	7.106.888	0	0,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Fondo para Mantenimiento de Fachadas (3)	194.155.271	114.525.086	79.630.185	69,53
TOTAL	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60

(1) Saldo del fondo de imprevistos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y se encuentra disponible en la cuenta de ahorros número 681-701277, del Banco Av Villas, hasta que la asamblea autorice su utilización.

(2) Saldo que venía a diciembre 31 de 2015 y que fue reclasificado a esta cuenta en diciembre 31 de 2016 de acuerdo a las NIF y continua vigente este saldo.

(3) Corresponde al fondo para la impermeabilización de las torres de la copropiedad, el cual es provisionado de manera mensual

Nota No 12. Excedentes /Déficit Acumulados

Saldo constituido por los excedentes y déficit del ejercicio 2016 y años anteriores:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Saldo años anteriores	78.069.669	78.069.669	0	0,00
Pérdidas año 2018	-1.067.644	0	-1.067.644	100,00
Total, Excedentes / Déficit Acumulados	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37

Nota No 13. Excedentes / Déficit del Ejercicio

Corresponde a la diferencia entre los ingresos y los gastos causados en cada período así:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Ingresos	810.365.024	781.447.855	28.917.169	3,70
Gastos	-812.927.925	-782.515.499	-30.412.426	3,89
Total	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Nota No 14. Ingresos Operacionales

Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas por la copropiedad en cumplimiento de su objeto social, por concepto de cuotas de administración, intereses por mora, sanciones por inasistencia, multas y uso de zonas comunes, entre otros.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de administración	819.684.300	772.994.500	43.276.600	5,93
Intereses de mora	23.740.900	27.325.030	-507.095	-1,82
Uso zona común	11.037.050	10.146.750	725.800	7,7
Alquiler salones sociales	3.650.000	3.130.000	-702.200	-18,32
Multas	2.235.000	1.539.000	-495.500	-24,35
Descuentos por pronto pago	-67.613.600	-60.367.901	-5.830.733	10,69
Total, Deudores Copropietarios	792.733.650	754.767.379	36.466.872	5,08

El descuento por pronto pago, corresponde a un menor valor cancelado por los copropietarios que pagan las cuotas de Administración dentro de los plazos establecidos para obtener dicho beneficio, 9% hasta 10 del mes y 3% del 11 al 16 del mes. El descuento de consejo de administración y comité de convivencia, corresponde al 30% de la cuota de administración, aprobado por la asamblea, para los miembros que asistan a las reuniones programadas mensualmente.

Nota No 15. Gastos Operacionales de Administración

Corresponde a las erogaciones realizadas por la Copropiedad para atender los gastos inherentes a su funcionamiento, los cuales se encuentran debidamente soportados y verificados.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Revisoría Fiscal	10.020.000	9.441.000	579.000	6,13
Avalúos	350.000	0	350.000	100,00
Contabilidad	12.264.000	11.568.000	696.000	6,02



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Administración	28.514.000	25.868.000	2.646.000	10,23
Póliza Áreas Comunes	32.674.073	36.231.884	-3.557.811	-9,82
Servicio de Vigilancia	326.018.892	307.564.992	18.453.900	6,00
Servicio de Aseo	72.332.204	75.031.590	-2.699.386	-3,60
Servicio Acueducto	3.617.110	3.702.665	-85.555	-2,31
Servicio de Energía	36.816.340	39.506.410	-2.690.070	-6,81
Teléfono e Internet	2.422.722	2.533.166	-110.444	-4,36
Correo, portes y telegramas	76.200	14.200	62.000	436,62
Actualización Programa Contable	0	421.736	-421.736	-100,00
Gastos Legales	15.900	91.800	-75.900	-82,68
Mantenimiento Zonas Comunes	47.109.412	18.649.560	28.459.852	152,60
Mantenimiento Ascensores	45.218.413	46.113.182	-894.769	-1,94
Mantenimiento Cámaras de Seguridad	16.332.307	1.803.100	14.529.207	805,79
Mantenimiento Puertas	3.065.000	2.770.700	294.300	10,62
Mantenimiento Jardines y Prados	2.635.418	2.180.163	455.255	20,88
Mantenimiento Motobombas y Tanques	5.211.048	33.681.973	-28.470.925	-84,53
Mantenimiento Planta Eléctrica	2.635.469	2.477.302	158.167	6,38
Mantenimiento Extintores	480.000	602.497	-122.497	-20,33
Mantenimiento Cito fonos	2.448.000	510.000	1.938.000	380,00
Mantenimiento Tanques de Agua	630.000	20.390.618	-19.760.618	-96,91
Mantenimiento Cañerías y Aguas Negras	0	310.000	-310.000	-100,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fumigación Zonas comunes	220.000	280.000	-60.000	-21,43
Carros de mercado	0	355.000	-355.000	-100,00
Sensores de movimiento	0	435.659	-435.659	-100,00
Mantenimiento Equipos de Gimnasia	326.000	1.206.500	-880.500	-72,98
Actualización Gimnasio	0	295.000	-295.000	-100,00
Mantenimiento Equipo Incendio	700.000	1.029.000	-329.000	-31,97
Actualización Bombas	1.273.561	4.040.010	-2.766.449	-68,48
Actualización Ascensores	1.634.219	14.521.570	-12.887.351	-88,75
Mantenimiento Equipos Computación	120.000	170.000	-50.000	-29,41
Instalaciones Eléctricas Dotación, Herramientas y Accesorios	3.570.601	3.124.298	446.303	14,28
Plan de emergencia	320.000	0	320.000	100,00
Decoración de Navidad	10.629.950	4.247.000	6.382.950	150,29
Elementos de Aseo	1.012.640	840.354	172.286	20,50
Cafetería Útiles, Papelería y Fotocopias	7.787.760	9.222.975	-1.435.215	-15,56
Transporte	1.224.045	1.377.475	-153.430	-11,14
Gastos Asamblea	2.800.674	3.127.657	-326.983	-10,45
Bienestar Social Celebraciones - Día Niños, velitas, novena	240.369	337.566	-97.197	-28,79
Otros	4.045.700	4.132.512	-86.812	-2,10
Deterioro de Cartera	525.000	247.390	277.610	112,22
	2.350.232	1.690.920	659.312	38,99
	250.000	0	250.000	100,00
	27.117.675	0	27.117.675	100,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Ajuste al peso	2.276	3.723	-1.447	-38,87
Total, Gastos Operacionales de Administración	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60

Nota No 16. Provisión Fondo de Imprevistos

Corresponde al 1% del presupuesto de gastos ejecutado durante el periodo contable, de acuerdo con lo ordenado por la ley 675 de 2001, que rige la propiedad horizontal, estos recursos más el acumulado de los períodos anteriores, se encuentran disponibles de la cuenta de ahorros del Banco Av Villas número 681-70127-7.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fondo de Imprevistos	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Total, Provisión Fondo Imprevistos	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13

Nota No 17. Provisión Arreglo de Fachadas

Corresponde a las cuotas recibidas para la pintura e impermeabilización de las torres de la copropiedad.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Provisión arreglo de fachadas	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Total, Provisión Arreglo Fachadas	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91

Nota No 18. Aprovechamientos



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Descuentos Comerciales (1)	9.598.200	9.054.912	543.288	6,00
Intereses CDT	4.778.049	1.473.856	3.304.193	224,19
Ajuste saldo menores	1.275	23.096	-21.821	-94,48
Recuperación de costos y gastos ejercicios anteriores	352.850	2.100.469	-1.747.619	-83,20
Aplicación excedentes 2018	2.901.000	0	2.901.000	100,00
Aplicación excedentes 2017 (2)	0	14.028.143	-14.028.143	-100,00
Total, Aprovechamientos	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92

(1) Descuento realizado por la empresa Seguridad Explorer Ltda., corresponde al 3% del valor facturado antes de impuesto.

(2) Corresponde al valor apropiado de los excedentes del período 2017 para cubrir parte del presupuesto de los gastos año 2018, aprobado por Asamblea.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ

Representante Legal

C.C. No.

(Ver Certificación Adjunta)

(Original firmado)

DAVID PAVA CASILIMAS

Contador Público

T.P. 3264-T

(Ver Certificación Adjunta)

(Original firmado)

EDILBERTO AVILA BARBOSA

Revisor Fiscal

T.P. 29186-T

(Ver Dictamen Adjunto)



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.						
NIT 900,316,871-0						
CARTERA POR EDADES A 31 DE DICIEMBRE DE 2019						
Torre	Apto	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
1	102	\$ 155.800,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 155.800,00
1	501	\$ 5.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.600,00
1	604	\$ 244.200,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 244.200,00
1	702	\$ 249.000,00	\$ 249.000,00	\$ 249.000,00	\$ 487.100,00	\$ 1.234.100,00
1	803	\$ 279.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 279.600,00
1	1103	\$ 3.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.000,00
2	102	\$ 7.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.000,00
2	103	\$ 496.200,00	\$ 603.515,00	\$ 566.216,00	\$ 17.484.223,00	\$ 19.150.154,00
2	401	\$ 243.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 243.000,00
2	402	\$ 35.180,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 35.180,00
2	404	\$ 289.800,00	\$ 453.380,00	\$ 268.600,00	\$ 1.253.398,00	\$ 2.265.178,00
2	504	\$ 39.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 39.400,00
2	701	\$ 251.600,00	\$ 28.300,00	\$ -	\$ -	\$ 279.900,00
2	702	\$ 311.700,00	\$ 429.020,00	\$ 301.900,00	\$ 2.730.567,00	\$ 3.773.187,00
2	804	\$ -	\$ 11.200,00	\$ -	\$ -	\$ 11.200,00
2	904	\$ 251.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 251.000,00
2	1003	\$ 248.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 248.000,00
3	103	\$ 2.300,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.300,00
3	201	\$ 243.000,00	\$ 279.450,00	\$ 243.000,00	\$ 1.426.587,00	\$ 2.192.037,00
3	203	\$ 280.500,00	\$ 264.400,00	\$ 34.330,00	\$ -	\$ 579.230,00
3	403	\$ 16.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16.000,00
3	501	\$ 245.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 245.000,00
3	502	\$ 1.100,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.100,00
3	901	\$ 253.600,00	\$ 4.720,00	\$ 5.600,00	\$ -	\$ 263.920,00
3	1003	\$ 249.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 249.500,00
3	1004	\$ 253.000,00	\$ 235.900,00	\$ -	\$ -	\$ 488.900,00
3	1201	\$ 4.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.000,00
4	101	\$ 272.600,00	\$ 251.500,00	\$ -	\$ 261.600,00	\$ 785.700,00
4	103	\$ 439.300,00	\$ 564.875,00	\$ 562.496,00	\$ 13.993.015,00	\$ 15.559.686,00
4	402	\$ 2.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.000,00
4	501	\$ 182.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 182.500,00
4	701	\$ 16.800,00	\$ 33.600,00	\$ 1.400,00	\$ -	\$ 51.800,00
4	801	\$ 266.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 266.000,00
4	803	\$ 26.900,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 26.900,00
4	901	\$ -	\$ -	\$ 267.000,00	\$ 564.900,00	\$ 831.900,00
4	902	\$ 231.382,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 231.382,00
4	1201	\$ 275.700,00	\$ 270.000,00	\$ -	\$ -	\$ 545.700,00
5	103	\$ 7.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.000,00
5	202	\$ 519.000,00	\$ 661.715,00	\$ 653.160,00	\$ 24.854.737,00	\$ 26.688.612,00
5	304	\$ 478.900,00	\$ 625.826,00	\$ 584.520,00	\$ 19.540.887,00	\$ 21.230.133,00
5	501	\$ -	\$ 15.400,00	\$ -	\$ -	\$ 15.400,00
5	503	\$ 244.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 244.500,00
5	504	\$ 20.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.000,00
5	602	\$ 281.900,00	\$ 318.665,00	\$ 307.126,00	\$ 1.436.318,00	\$ 2.344.009,00
5	603	\$ 54.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 54.600,00
5	702	\$ 248.000,00	\$ 248.000,00	\$ 248.000,00	\$ 1.202.900,00	\$ 1.946.900,00
5	1002	\$ 14.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14.000,00
5	1101	\$ 207.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207.000,00
5	1203	\$ 253.500,00	\$ 248.000,00	\$ 11.900,00	\$ -	\$ 513.400,00
6	102	\$ 697.800,00	\$ 697.600,00	\$ 1.105.400,00	\$ 48.655.505,00	\$ 51.156.305,00
6	202	\$ 11.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.400,00
6	501	\$ 22.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22.000,00
6	604	\$ -	\$ 13.000,00	\$ -	\$ -	\$ 13.000,00
6	903	\$ 248.000,00	\$ 46.300,00	\$ -	\$ -	\$ 294.300,00
6	1001	\$ 11.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.400,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871					
PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2020 - AUMENTO 6%					
	Presupuesto A	Ejecutado año 20	Presupuesto año 2020	Variacion %	
INGRESOS					ACLARACIONES
Cuotas de Admistracion	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	\$ 869.364.000	6%	Aumento del 6%
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900		N/A	No se presupuesta
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	\$ 6.400.000	-46%	Se calcula con lo ejecutado real a junio de 2020,
Salon social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	\$ 290.000	-107%	Se deja lo realmente ejecutado a marzo 2020
Sanciones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	\$ 876.054.000	2%	
DESCUENTOS					
Cuotas de Administracion	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	-\$ 61.454.000	10%	Se calcula con lo ejecutado hasta el mes de junio de 2020, los meses siguientes se promediaron.
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	-\$ 12.192.000	5%	Se calcula por la ejecucion real de enero a junio 2020.
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	-\$ 73.646.000	9%	
INTERESES					
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
OTROS					
OTROS	\$ -	\$ 352.850		N/A	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	\$ 10.174.092	6%	Otorgado por pronto pago empresa de vigilancia.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	\$ -	N/A	No se presupuesta
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	\$ 10.174.092	-28%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	\$ 812.582.092	0%	
GASTOS					
HONORARIOS					
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	0%	No se incrementa
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	0%	No se incrementa
Administracion	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	\$ 28.848.000	0%	No se incrementa
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	\$ 51.132.000	0%	
SEGUROS					
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	Se presupuesta de acuerdo a contratado.
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	
SERVICIOS					
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	\$ 76.672.136	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%.
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	\$ 345.580.026	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	\$ 4.009.187	11%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Energia	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	\$ 39.641.000	8%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	\$ 1.882.994	-22%	Se proyecta teniendo en cuenta el cobro real a junio 2020. disminuyee porque se cancelo el servicio de television.
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	\$ 80.772	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	\$ 451.712	100%	Se deja el valor facturado.
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	\$ 468.317.827	6%	
GASTOS LEGALES					
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION					
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	\$ 23.853.453	-50%	En este rubro, se tiene en cuenta un porcentaje para continuar arreglos de impermeabilizacion de la plataforma de parqueaderos.
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	\$ 50.431.532	12%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales
Camaras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	\$ 3.447.921	-79%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	\$ 3.248.900	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	\$ 3.000.000	14%	Se conserva el mismo presupuesto para compra tierra, plantas y fumigacion
Equipo de presion	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	\$ 5.318.304	2%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Planta electrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	\$ 4.093.597	55%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales. Se debe realizar cambio de baterias
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	\$ 864.000	80%	Se conserva el mismo presupuesto para recargas, y compra
Parque Infantil	\$ 500.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se presupuestas para renovar parque infantil.
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	\$ 2.595.000	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	\$ 630.000	0%	Se deja presupuestado el lavado de los 1 tanques.
Cañeria y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	\$ 1.388.751	100%	Se conserva el mismo presupuesto para mto de cajas negras
Fumigacion	\$ 588.000	\$ 220.000	\$ 624.000	184%	Se incrementa sobre lo presupuestado el 6%
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	\$ 1.278.890	292%	Se conserva el mismo presupuesto
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Actualizacion gimnasio	\$ 695.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se aumenta para cambio de maquinas.
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	\$ 1.029.000	47%	Se conserva el mismo presupuesto
Actualizacion Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	\$ 6.000.000	371%	Se conserva el mismo presupuesto para cambio de tanques hidroacumuladores
Actualizacion ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	\$ 6.000.000	267%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Computacion	\$ 2.500.000	\$ 120.000	\$ 2.500.000	1983%	Se aumenta por la necesidad de actualizar los equipos de computo del conjunto.
Subtotal mantenimientos	\$112.639.039	\$ 130.358.846	\$ 126.303.348	-3%	
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Subtotal instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	
DEPRECIACIONES					
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	No se presupuesta es contable
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	
GASTOS DIVERSOS					
Diseño y ejecucion plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	\$ 9.800.000	-8%	Se aumenta para cubrir auditoria, señalizacion, megafono y sirena
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	\$ 10.853.340	39%	Se aumenta sobre lo presupuestado 6%
Elementos de cafeteria	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	\$ 1.000.000	-18%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Covid - 19	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	-100%	Se presupuesta por la pandemia
Papeleria y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	\$ 2.800.000	0%	Se deja lo presupuestado igual valor de ejecucion del año anterior.
Movilizacion urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	\$ 200.000	-17%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	\$ -	N/A	No se presupuesta
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	\$ 4.046.000	0%	Se deja igual valor de ejecucion del año anterior.
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	\$ 557.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	\$ 2.345.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Implementos salon social		\$ 137.300	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	\$ 1.074.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	\$ 500.000	100%	Se deja para apoyo legal.
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	\$ 36.175.340	17%	
PROVISIONES					
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	\$ 8.125.821	4%	Se presupuesta el 1% sobre el valor de ingresos
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	\$ 81.258.209	4%	Corresponde al 10% de los ingresos. Para fachadas
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	\$ -	N/A	No se presupuesta
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	\$ 89.384.030	4%	
GASTOS FINANCIEROS					
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	\$ 4.031.187	-18%	Se deja el mismo presupuesto del año anterior.
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	\$ 4.031.187	-7%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	\$ 812.582.092	4%	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PODER

Yo, _____ identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, Propietario (a) del apartamento _____ torre _____, del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, mediante el presente documento confiero **poder especial, amplio y suficiente**, a _____, identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, para que en mi (nuestro) nombre y representación, participe en la **Primera Asamblea Virtual General Ordinaria**, que tendrá lugar el día 6 de septiembre de 2020, a las 9:00 a.m., y si es el caso para la segunda convocatoria, de forma virtual.

Con la presente autorización ratificada con mi firma, acepto todas las decisiones que se tomen en esta ASAMBLEA.

Mi (nuestro) apoderado(a) quedará facultado(a) para intervenir en dicha reunión, participar en la toma de decisiones y en general para ejecutar todos los actos y atribuciones conferidos por el Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto.

Se firma en Bogotá D.C., a los _____ días del mes de _____ del año dos mil veinte (2.020).

EL (AL) (LOS) PROPIETARIO (A)

CC. No.

Correo electrónico _____

CC. No.

Correo electrónico _____

EL APODERADO(A)

CC. No.

Correo electrónico _____



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

La Roca en el Camino

(Anónimo)

En un reino lejano, hubo una vez un rey que **colocó una gran roca en medio del camino principal** de entrada al reino, obstaculizando el paso. Luego se escondió para ver si alguien la retiraba.

Los comerciantes más adinerados del reino y algunos cortesanos que pasaron simplemente **rodearon la roca**. Muchos de ellos se quedaron un rato delante de la roca **quejándose**, y culparon al rey de no mantener los caminos despejados, pero **ninguno hizo nada para retirar el obstáculo**.

Entonces llegó un campesino que llevaba una carga de verduras. La dejó en el suelo y estudió la roca en el camino observándola. Intentó mover la roca empujándola y haciendo palanca con una rama de madera que encontró a un lado del camino, **después de empujar y fatigarse mucho, finalmente logró apartar la roca**. Mientras recogía su carga, encontró una bolsa, justo en el lugar donde había estado la roca. La bolsa contenía una buena cantidad de monedas de oro y una nota del rey, indicando que esa era la **recompensa para quien despejara el camino**.

El campesino aprendió lo que los otros nunca aprendieron:

Cada obstáculo superado es una oportunidad para mejorar la propia condición.

Reflexión:

Esta historia nos hace reflexionar sobre la importancia de **afrontar los obstáculos** que la vida nos pone delante.

Esquivar los problemas, **buscar “culpables”** o simplemente **quejarnos** no solucionará nada, y la “roca” seguirá estando allí. Afrontar los obstáculos, actuar, esforzarse. es lo que nos hará crecer como persona.

Mover las “rocas” seguramente implicará esfuerzo, sufrimiento, capacidad de análisis, constancia. y todo ello nos hará más fuertes y sabios. **Superar los obstáculos nos hace mejorar nuestra condición, crecer, evolucionar.**

La queja, y el evitar los problemas sin afrontarlos, nos estanca.

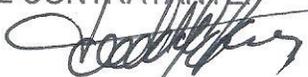
*Luz Patricia Galeano B.-
Abogada.-*

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.-

Entre los suscritos, **FREDDY PAEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su respectiva firma, quien actúa en su calidad de Administrador y Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA - P. H.**, con NIT: 900.316.871-0 ubicado en esta ciudad en la Calle 166 No. 8 D-44, quien en adelante se llamara **EL CONTRATANTE** y **LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA**, Abogada titulada, inscrita y en ejercicio, mayor de edad, identificada con c. c. No. 39.691.984 de Bogota y portadora de la T. P. No. 94335 del C. S. de la Judicatura quien en adelante se llamara **LA ABOGADA**, han convenido celebrar un **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**, el cual se regulara por las cláusulas que a continuación se expresan y en general por las disposiciones del Código Civil y Laboral aplicables a la materia de que trata este contrato.-**PRIMERA: OBJETO:** LA ABOGADA de manera independiente es decir, sin que exista subordinación jurídica, utilizando sus propios medios y conocimientos profesionales iniciara, tramitara y llevara hasta su culminación **LA RECUPERACIÓN DE LA CARTERA MOROSA DEL CONTRATANTE**, labores que incluyen el tramite pre-jurídico y si a través de este no se logra el recaudo, procederá a tramitar la demanda judicial ante la autoridad judicial respectiva hasta el logro de la labor a ella encomendada. **EL CONTRATANTE** entiende y acepta que siendo como es la profesión de **LA ABOGADA** de medio y no de resultado, la obligación de esta respecto de los procesos referidos se circunscribe a poner a su servicio toda la capacidad y conocimientos profesionales para la adecuada defensa de los intereses del Conjunto, independientemente del resultado de los procesos. **SEGUNDA: HONORARIOS.-** Las partes acuerdan lo siguiente: a) El cobro prejuridico conlleva un requerimiento el cual será enviado por correo certificado a cada propietario moroso, **EL CONTRATANTE** aportara la suma de \$10.000 para el pago de este envío. En este cobro los honorarios para la abogada serán del 10% si el deudor cancela de un solo contado todas las obligaciones y del 15% si el deudor cancela las obligaciones a plazos. b) En el cobro jurídico o demanda ante la autoridad judicial, el valor de los honorarios será el equivalente al 20% del total de lo recaudado, c) Si el demandado constituye títulos de depósito judicial y los allega al Juzgado, el valor de los honorarios de **LA ABOGADA** será el 20% del total recaudado en esos títulos. **EL CONTRATANTE** sufragara los gastos de iniciación y desarrollo del proceso aportando las sumas requeridas para cada demandada a fin de cubrir lo siguiente: elaboración y presentación de la demanda \$30.000 póliza judicial \$20.000, anotación embargo \$30.000 y notificación \$15.000. Las sumas anteriores serán aportadas por **EL CONTRATANTE** y se cargaran en la liquidación de gastos procesales al deudor demandado. **TERCERA: OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:** Este se obliga expresamente a: 1)

suministrar a la **ABOGADA** toda la información como certificaciones de deudas, actas, certificados de libertad, de existencia, de tradición, constancias y demás documentos requeridos para el desarrollo del objeto del presente contrato y de cada uno de los procesos en curso. 2) Cancelar los valores correspondientes a los gastos procesales que la ejecución de los procesos demanden. 3) Enviar a **LA ABOGADA** listados mensuales actualizados de cada propietario y el estado de cuenta de cada uno, ya sea que se encuentre en proceso pre y/o jurídico. 4) Una vez que el propietario moroso sea reportado A LA ABOGADA para cobro pre y/o jurídico, EL CONTRATANTE perderá toda competencia para realizar cualquier tipo de negociación o acuerdo de pago y si lo hiciera deberá responder por los honorarios de LA ABOGADA. 5) Informar oportunamente a LA ABOGADA sobre la imposibilidad que le sobrevenga de asistir a las diligencias en que así lo disponga el juzgado en el proceso o procesos objeto de este contrato y 6) Disponer lo pertinente para la práctica de las pruebas solicitadas por LA ABOGADA y decretadas dentro de cada proceso objeto del presente contrato. **CUARTA: OBLIGACIONES DE LA ABOGADA:** 1) realizar de manera profesional su labor, 2) Trabajar con sumo interés en el desarrollo de cada proceso, 3) Enviar informe escrito una vez al mes AL CONTRATANTE sobre el estado y desarrollo de los procesos y lo que se requiera en cada uno. 4) Informar oportunamente a LA CONTRATANTE respecto de las diligencias que demanden su presencia, así como aquellas que demanden erogaciones o gastos. **QUINTA: DURACIÓN:** Las partes acuerdan que el presente contrato tendrá una duración hasta cuando el recaudo de cartera sea total y se continuara con el administrador presente o el que lo reemplace a fin de darle continuidad a los procesos que se hayan iniciado a favor del conjunto. **SEXTA: INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento de las obligaciones nacidas de este acuerdo de voluntades por una cualquiera de las partes, facultara a la otra para dar por terminado el presente contrato sin que sea necesario requerimiento de ninguna índole, en todo caso se reconocerá una indemnización a favor de la parte que ha cumplido, la cual será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente por cada uno de los procesos que se encuentren adelantados por LA ABOGADA tanto en etapa pre-jurídica como en proceso judicial. **SÉPTIMA:** Cualquier otro tipo de asesoría jurídica por parte de LA ABOGADA será cobrada AL CONTRATANTE de acuerdo con las tarifas establecidas por la Ley o tarifa de honorarios. **OCTAVA: RENOVACION:** Este contrato se entenderá renovado si no se da aviso por una cualquiera de las partes contratantes por lo menos con treinta (30) días de anticipación. No siendo otro el objeto del presente contrato, una vez leído y aprobado en todas sus partes se firma por quienes en el intervinieron en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en Bogotá, a los 01 () días del mes de Noviembre del año Dos Mil Quince (2015).

EL CONTRATANTE:



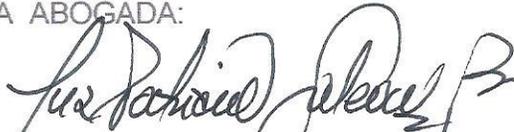
FREDDY PAEZ

C. C. No. 88136106

Administrador y Representante Legal de

Conjunto Altos de Tierra Santa – P. H. – Nit: 900316871-0

LA ABOGADA:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luz Patricia Galeano Bautista', written in a cursive style.

LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA

C. C. No. 39.691.984 de Bogota

T. P. No. 94335 del C. S. de la Judicatura

Avenida Jiménez No. 8-74 Of. 605

Tel.: 243-1867

Cel. 310-7944022

Ref.- RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION CONTRA AUTO NOTIFICADO EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 45 DE LA MISMA FECHA Y AÑO E INCIDENTE DE NULIDAD Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02

Marcela Ardila <marcelitaardila@hotmail.com>

Lun 28/11/2022 4:58 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

<ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;ADMINISTRADORA Altos <altostierrasanta.admi@gmail.com>

DOCTOR:

JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL

[AUTOS PDF ESTADO](#)

[45-2022.pdf](#)

E. S. D.

PRIMERA INSTANCIA:

SEÑOR:

JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Ref.- RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION CONTRA AUTO NOTIFICADO EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 45 DE LA MISMA FECHA Y AÑO E INCIDENTE DE NULIDAD

Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02

Demandante: CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ.

Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA DE BOGOTA D.C. PROPIEDAD HORIZONTAL

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ, abogada, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 46.678.046, acreditado con Tarjeta Profesional No. 115680 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y causa propia, por medio del presente escrito de manera respetuosa me dirijo a su honorable despacho, con el fin de **PRESENTAR Y SUSTENTAR EL RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION (Numeral 5 del artículo 366 del C.G.P.), contra el AUTO que aprueba la liquidación de COSTAS** proferido por la señora **JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. y NOTIFICADO** mediante Estado No. 45 del 23 de Noviembre de 2022, y proponer INCIDENTE DE NULIDAD con fundamento en los siguientes argumentos:

I. SUSTENTACIÓN

1. Según el Artículo 346 del Código General del proceso que trata de la liquidación del crédito y las costas establece en su numeral dos (2):

De la liquidación presentada se dará traslado a la otra parte en la forma prevista en el artículo 110, por el término de tres (3) días, dentro del cual sólo podrá formular objeciones relativas al estado de cuenta, para cuyo trámite deberá acompañar, so pena de rechazo, una liquidación alternativa en la que se precisen los errores puntuales que le atribuye a la liquidación objetada.

Lo cual no se cumplió ya que solo se continuo con el numerar tres (3) del articulo 346 del Código General del Proceso, Vencido el traslado, el juez decidirá si aprueba o modifica la liquidación.

Igualmente, en el auto de fecha 22 de noviembre de 2022 informa que la liquidación de las costas fue efectuada por secretarias, sin encontrar en el estado No. 45 su liquidación como lo ordena el artículo 366 del Código General del Proceso.

Por lo anterior sin contar con la liquidación de las costas realizadas por el secretario o una de las partes es imposible controvertirlas mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de estas costas.

2. Según el Artículo 365 del Código General del proceso que trata de la Condena en costas señala que: En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

(...) 8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

De conformidad con lo anterior la condena en costas se impone en los procesos y actuaciones posteriores a aquellos "...en que haya controversia..." y "... sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación".

Sin embargo, es evidente que dicha potestad discrecional del A quo está limitada, no solo porque se exige sustento probatorio y observancia de los preceptos legales que no existen en el presente proceso, sino también por los principios que rigen el ordenamiento, tales como la equidad y la justicia.

Así las cosas, refiriéndonos al caso en concreto, se observa que el A - quo no realizó un análisis que permita inferir que se probaron las costas y las agencias en derecho, porque no se realizó ningún análisis de los factores a tener en cuenta como todos ellos que se derivan del proceso y que se debían reflejarse en el mismo, lo cual no sucedió.

Igualmente no se logró probar que en la supuesta liquidación se hubieran entregado los documentos que la soporten como los recibos, constancias y contratos, este último que debió ser expedido por la administradora del conjunto con sus respectivas policías y aprobado por el consejo de administración como lo prevé el Reglamento de propiedad horizontal escritura pública número 995, esto sin dejar de lado que fue en la asamblea general celebrada en marzo de 2022 donde un consejero informo que las costas de este proceso las asumiría el propietario del apartamento 102 interior dos sin que el proceso se hubiera fallado.

3. El A quo no tuvo en cuenta que al tratarse de un proceso verbal sumario, **No se requiere de apoderado (abogado)** ya que son procesos de única instancia en donde la demanda puede ser contestada verbalmente y sin apoderado por el representante legal del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa que según el reglamento de propiedad horizontal del conjunto **DEBE** tener los conocimientos en propiedad horizontal y la ley 675 de 2001 y demostrar que cumplió con los requisitos para realizar la convocatoria de la asamblea general de copropietarios para el 06 de septiembre de 2020, como lo prevé el artículo 42 de la ley 675 de 2001, lo cual fue reclamado en la demanda y que no logro probar el juzgado 36 civil del circuito ni el apoderado a quien se le dio todo el crédito restándole el análisis de fondo a las exigencias de la ley.

4. También se dejó de lado el análisis que permita inferir que se probaron las costas y las agencias en derecho, desconociendo que la apoderada de la parte demandada ha sido contratada con los recursos del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL, los cuales son obtenidos con las cuotas de administración, las cuales son canceladas también por la suscrita como propietaria de un 50% del

apartamento 102 interior 2, tal y como se demuestra en contrato que anexo al presente recurso.

Por lo que un análisis de los factores muestra cómo todos ellos fueron desconocidos por el A quo y que se derivan del proceso mismo y la mala fe al permitir todas las acciones desplegadas por un apoderado que mintió al señalar en plena audiencia inicial llevada a cabo el 29 de junio de 2022 que el proceso que cursa en la inspección primero D de la localidad de Usaquén se resolvería la semana siguiente a dicha fecha (29 de junio de 2022), lo cual no es cierto, como también al permitirle faltar a la verdad al señalar en dicho proceso que la demanda de la referencia (2020-**00360**) fue interpuesta por un asunto particular de los propietarios del apartamento 102 interior 2, cuando las filtraciones de agua en la placa del primer piso es un asunto que afecta a toda la copropiedad, incurriendo en el delito de fraude procesal, como se demostró en su momento con el acta de asamblea del año 2020 y se demostrara con el acta de asamblea 2022 y la cual se allega al presente recurso donde se pretendió aprobar nuevamente y sin cumplir con la ley, según lo dispone el artículo 39 de la ley 675 de 2001, un contrato de consultoría para luego sustentar un contrato que supera los SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$650.000.000), y pese a todo ello no se le ha permitido participar a la copropiedad 102 interior 2 para tratar este asunto con la asamblea general, ya que jamás se trató lo que pretendían y han hecho los administradores del conjunto.

Por lo que se solicita al Ad quem que se compulsen copias a la fiscalía general de la nación en contra de la apoderada de la parte demandada LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA identificada con la cedula de ciudadanía número 39.691.984 de Bogotá y T.P.94.335 del C.S.de la Judicatura por fraude procesal previsto en el artículo 453 del Código Penal Colombiano y Prevaricato (artículo 413 y 414 del Código Penal Colombiano) respecto de las decisiones adoptadas.

No menos importante y de acuerdo a lo anterior porque según el artículo el **Artículo 1742 del Código Civil. Obligación de declarar la nulidad absoluta.** “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley”. (...), nulidades que podía y debían ser declaradas en el trámite del recurso de apelación, pero no se hizo por parte del Ad quem desconociendo dicha disposición normativa ambas instancias, cuando el superior puede y en según esta norma civil está obligado a corregir la actuación de su inferior ante la existencia de una nulidad absoluta por violación del artículo 42, 45 y 47 de la ley 675 de 2001 por parte de los demandados, lo cual no podía ser desconocido por las autoridades judiciales que conocían del recurso de apelación.

Por lo que el auto de liquidación de costas no se puede aprobar con todas estas inconsistencias aun cuando el juez tiene cierto margen de discrecionalidad, de ninguna manera puede considerarse que esa facultad supone arbitrariedad, como sucede en el presente caso, donde a pesar que los demandados vulneraron todas las normas regulan la materia en especial la reclamada con la demanda, como es el artículo 42 de la ley 675 de 2001 que establece que: PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios, porque de lo contrario las decisiones adoptadas son ineficaces.

Así mismo, porque no se cumplieron los requisitos específicos para su procedencia, que exige que *“aparezcan comprobados, hayan sido útiles, y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley”*. La utilidad de las costas debe ser entendida como una *utilidad razonable y proporcionada*, tomando en consideración tanto la naturaleza del proceso como

la finalidad de la actuación desplegada, a fin de atender los principios de justicia material y equidad.

Por tanto, como fue explicado, su decisión de condenar en costas debe sujetarse a las exigencias de (i) comprobación, (ii) utilidad, (iii) legalidad y (iv) razonabilidad y proporcionalidad del gasto, con lo cual se garantiza el mandato constitucional que impone a los jueces, en sus decisiones, estar sometidos al imperio de la ley (C.P., artículo 230).

Lo anterior porque en criterio de la jurisprudencia reiterada debe existir un margen de análisis mínimo que le permita al Juez evaluar las circunstancias que le permitan decidir si se le impone o no costas a la parte vencida.

Por tanto, su cuantificación está sujeta a criterios previamente establecidos por el legislador, quien expresamente dispuso que *“solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación”* (C.P.C., artículo 392-8).

Por las razones expuestas se objeta el auto del 22 de noviembre de 2022 notificado mediante estado 45 de la misma fecha y año y se solicita **REVOCAR** la condena en costas a la parte demandante por las razones expuestas anteriormente.

ANEXOS

1. Sentencia de primera instancia
2. Sentencia de segunda instancia
3. Acta de asamblea 2020.
4. Acta de asamblea 2022.
5. Cartilla de convocatoria para el 6 de septiembre de 2020.
6. Contrato de prestación de servicios
7. Ultima citación para el 23 de noviembre de 2022 y 9 de diciembre de 2022 en la inspección primero D de la localidad de Usaquén, con lo que se demuestra que no es cierto que ya resolvían después del 29 de junio de 2022 el presente proceso.

NOTIFICACIONES

A la suscrita Correo Electrónico: marcelitaardila@hotmail.com, Celular: 3005645690.

Agradezco profundamente la atención prestada y el trámite favorable que se le dé al presente escrito.

Atentamente y con todo respeto,

MARCELA ARDILA
CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ
C.C. # 46.678.046
T.P. 115680 del C.S. de la Judicatura

