

ACTA No 027
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H.

1. Verificación del Quórum.

En la ciudad de Bogotá, siendo las 06:52 pm, se constató la presencia de 136 unidades privadas, lo que representa un 70.8% del coeficiente de propiedad, constituyéndose quórum decisorio conforme al artículo 45 de la Ley 675 de 2001 y debidamente avalado por el Revisor Fiscal, se declara instalada formalmente la Asamblea General.

Instalación de la Mesa Directiva

En la mesa principal se encontraban presentes: el Revisor Fiscal, los miembros del Consejo de Administración, la nueva Administración del conjunto, y la contadora.

Antes de dar inicio al orden del día, se presentó a la nueva firma administradora del conjunto: Administradores Díaz Ph SAS, representada legalmente por la señora Johana Díaz Martínez.

La señora Díaz dirigió unas palabras a la Asamblea, destacando que su firma cuenta con más de 20 años de experiencia en la administración de propiedad horizontal, con presencia en sectores como La Calleja, Cabrera, Chicó, Rosales y La Calera. Resaltó que su portafolio de clientes se ha constituido principalmente por recomendaciones, y mencionó que han trabajado con importantes constructoras, como en la Urbanización Montearroyo, donde gestionaron 8 de las 15 copropiedades existentes por más de 15 años.

Posteriormente, se presentó a la señora Luz Dary Tejedor Jerez, administradora delegada para el conjunto, quien manifestó su disposición para atender las necesidades de la comunidad. Indicó que lleva 12 años trabajando con la firma y reiteró el compromiso con la calidad del servicio.

	NOMBRE PROPIETARIOS	ASISTENCIA	COEFICIENTE	NOMBRE Y DOCUMENTO DEL APODERADO		HORA DE SALIDA
1-101	LAURA ESPERANZA REY RAMIREZ	SI	0,3250	MOS RODRIGUEZ MANCERA C.C. 52.412.543	PRESENTE	11:45 P.M.
1-102	CAROLINA LIZCANO / VICTOR FREYDEL PRETEL	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-103	MARIA CRISTINA RESTREPO	SI	0,5250		PRESENTE	9:55 P.M.
1-104	JORGE PEÑUELA / MAYRA GARCIA	SI	0,5250		PRESENTE	9:55P.M.

1-201	ALFREDO RUIZ	SI	0,5250	LUZ FABIOLA MUÑOZ DE CASTELLANOS C.C. 41.650.108	PRESENTE	9:28 P.M.
1-202	JUAN CARLOS CARVAJAL / OLGA LUCIA VERA	SI	0,5250		PRESENTE	10:09 P.M.
1-203	GLADYS REYES	SI	0,5250	GLORIA LUCIA MORALES DE MEDINA C.C. 20.047.423	PRESENTE	10:31 P.M.
1-204	HELENA SALAZAR	SI	0,5250		PRESENTE	9:21P.M.
1-301	LUIS GUILLERMO LONDOÑO	SI	0,5250		PRESENTE	9:50 P.M.
1-302	ALBA CONSUELO PINZON / ALEJANDRO LLENERA RUIZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-303	ANGELA URUEÑA DE PINEDA	SI	0,5250	KATHERINNE BARBOSA RONDON C.C. 1.020.832.340	PRESENTE	10:58P.M.
1-304	JUAN ARTURO MARTINEZ / ANA MARIA CHARIA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-401	MARIA ISABEL LINEROS / HECTOR GIL	SI	0,5250		PRESENTE	8:20 P.M.
1-402	SANDRA GALLEG0 / JAIME VALENCIA	SI	0,5250		PRESENTE	9:25 P.M.
1-403	JORGE LIBARDO RESTREPO	SI	0,5250	JOSE FERNANDO REYES PINZON C.C. 17.190.636	PRESENTE	7:00 P.M.
1-404	PAOLA ANDREA CAMPOS / ANDRES PERDOMO	SI	0,5250	MARIO ANDRES MARIN MARIN C.C. 9.971.644	PRESENTE	11:45 P.M.
1-501	ROBERTO MONTAÑA / MARIA CLAUDIA GOMEZ	SI	0,5250	NANCY PATRICIA CORTES QUIMBAY C.C. 51.653.476	PRESENTE	11:45 P.M.
1-502	GUSTAVO HERRERA / GISELLE ACUÑA HERRERA	SI	0,5250		PRESENTE	11:33 P.M.
1-503	RAFAEL JIMENEZ BUITRAGO	SI	0,5250		PRESENTE	9:22 P.M.
1-504	NANCY PATRICA CORTES QUINBAY	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-601	DANIEL DIAZ	SI	0,5250		PRESENTE	8:29 P.M.
1-602	SOFIA ESCOBAR URIBE / HÉCTOR ALFREDO LÓPEZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-603	LUZ MARINA SEGURA	SI	0,5250	HECTOR ALFREDO LOPEZ VAN-MEEK C.C. 19.318.625	PRESENTE	11:45 P.M.
1-604	MATILDE PEREZ VAZQUES	SI	0,5250	MARIA ROSALBA CRUZ AGUDELO C.C. 20.916.113	PRESENTE	11:33 P.M.

1-701	OSCAR SIERRA / SONIA BOHORQUEZ	SI	0,5250		PRESENTE	9:22 P.M.
1-702	LIGIA CONSUELO CRISPIN	SI	0,5250	DAVID ARANGO GOMEZ C.C. 11.203.051	PRESENTE	11:45 P.M.
1-703	NATALIA GONZALEZ / MARIO ANDRES MARIN	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-704	MARCO AYALA / AMALIA MONTAÑEZ	SI	0,5250		PRESENTE	9:21 P.M.
1-801	VICTORIA PAREJA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-802	MELIDA ARIZA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-803	JHON CAMACHO	SI	0,5250	OSCAR IVAN BETANCUR BERRIO C.C. 98.523.489	PRESENTE	11:45 P.M.
1-804	ANDRES AUGUSTO GIRALDO / DIANA CAROLINA BUSTOS	SI	0,5250		PRESENTE	9:47 P.M.
1-901	MARTHA SANCHEZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:33 P.M.
1-902	MARIA CRISTINA MARTINEZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-903	MARIA ANGELA CEPERO	SI	0,5250	OSCAR IVAN BETANCUR BERRIO C.C. 98.523.489	PRESENTE	11:45 P.M.
1-904	IVAN MORENO RODRIGUEZ / IRMA LEONOR JURADO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-1001	ELIZABETH ALONSO	SI	0,5250	JUAN CAMILO OSPINA ALONSO C.C. 1.020.754.023	PRESENTE	11:45 P.M.
1-1002	RICARDO BOSSA FRADE	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-1003	VIOLETA NIÑO / JAIRO CASTILLO CAMARGO	SI	0,5250		PRESENTE	7:55 P.M.
1-1004	LUZ FABIOLA MUÑOZ VARGAS	SI	0,5250		PRESENTE	9:28 P.M.
1-1101	HUMBERTO JIMENEZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:32 P.M.
1-1102	NOHORA GOMEZ ROA	SI	0,5250		PRESENTE	9:22 P.M.
1-1103	MARTHA GODOY DE CALDERON / JULIO CESAR CALDERON BARON	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
1-1104	VICTOR BUENO RAMIREZ	SI	0,5250	FAUDA JULIETA AVELLANEDA VEGA C.C. 52.053.707	PRESENTE	11:45 P.M.
1-1201	DORA MARINA ROJAS DE VILLARREAL	SI	0,5250		PRESENTE	11:21 P.M.
1-1202	BEATRIZ PORRAS	SI	0,5250		PRESENTE	11:32 P.M.
1-1203	PEDRO CAMARGO	SI	0,5250	DAVID ENRIQUE SARMIENTO SARMIENTO C.C. 80.196.171	PRESENTE	11:45 P.M.
1-1204	PEDRO CAMARGO / SONIA CAMARGO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.

2-101	ANGELA ROSA LOAIZA MURIEL	SI	0,5250	EDGAR GUSTAVO ACERO MATALLANA C.C. 19.265.977	PRESENTE	11:45 P.M.
2-102	MARIA CLAUDIA GIL	SI	0,5250	ALBERTINA LOPEZ MONTOYA C.C. 51.959.951	PRESENTE	11:45 P.M.
2-103	LOURDES RIVERA	SI	0,5250	BLANCA LUCIA RODRIGUEZ BELMONTE C.C. 41.781.188	PRESENTE	11:45 P.M.
2-104	MARTHA EMILIA RAMIREZ	SI	0,3250	ALBERTINA LOPEZ MONTOYA C.C. 51.959.951	PRESENTE	11:45 P.M.
2-201	GONZALO AVILA / MYRIAM SOSA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-202	INES ELVIRA ANAYA MERIZALDE	SI	0,5250	LUCILA GIRALDO DE ARAOZ C.C. 20.307.449	PRESENTE	11:45 P.M.
2-203	CARLOS H. PRIETO SARMIENTO / CLAUDIA PRIETO	SI	0,5250	JORGE ARMANDO LOPEZ SIERRA C.C. 79.274.946	PRESENTE	11:45 P.M.
2-204	DIEGO LOPEZ JARAMILLO	SI	0,5250	ALBERTINA LOPEZ MONTOYA C.C. 51.959.951	PRESENTE	11:45 P.M.
2-301	LUIS FERNANDO DIAGO	SI	0,5250	MARIA EUGENIA GONZALEZ DE NIÑO C.C. 41.431.858	PRESENTE	11:45 P.M.
2-302	CECILIA EUGENIA ALARIO	SI	0,5250	MARIO RAFAEL ALARIO MENDEZ C.C. 19.145.687	PRESENTE	10:04 P.M.
2-303	LUIS CARLOS PRIETO	SI	0,5250	ANA MERCEDES SUAREZ GONZALEZ C.C. 41.376.625	PRESENTE	11:45 P.M.
2-304	ELSA CUARTAS / JAIME MOGOLLON	SI	0,5250	LUCAS MOGOLLON CUARTAS C.C. 75.079.904	PRESENTE	11:05 P.M.
2-401	IMELDA DE HUERTAS	SI	0,5250		PRESENTE	9:06 P.M.
2-402	MARIA ESTER QUIJANO	SI	0,5250	MAGDALENA FERNANDEZ ALDAN C.C. 40.394.521	PRESENTE	10:07 P.M.
2-403	MAGDALENA FERNANDEZ ALDANA / PABLO JOSE QUINTERO	SI	0,5250		PRESENTE	10:07 P.M.
2-404	SAUL RODRIGUEZ QUERUZ / BLANCA BELMONTE / ROBERTO JAIRO RODRIGUEZ BELMONTE	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-501	ALVARO BONILLA MARQUEZ / ADRIANA HERMINDA	SI	0,5250		PRESENTE	9:49 P.M.
2-502	LYDA DEL CARMEN GOMEZ	SI	0,5300	LUZ FABIOLA MUÑOZ DE CASTELLANOS C.C. 41.650.108	PRESENTE	9:28 P.M.
2-503	CECILIA MERCEDEZ RODRIGUEZ	SI	0,5250	JULIO CESAR RODRIGUEZ GAITAN C.C. 381.897	PRESENTE	11:45 P.M.
2-504	JOSE E. ARANGO / ANA MERCEDES SUAREZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-601	HERNANDO LUCIO	SI	0,5250		PRESENTE	9:56 P.M.
2-602	JAIRO CASTILLO PEREZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:17 P.M.
2-603	CARMENZA VELEZ	SI	0,5250	LUCAS MOGOLLON CUARTAS C.C. 75.079.904	PRESENTE	11:05 P.M.
2-604	ANA LUISA ZULUAGA	SI	0,5250	STEPHAN RUDOLPH KRAUSE C.C. 80.421.386	PRESENTE	11:45 P.M.

2-701	MARIA DEL CARMEN SUAREZ	NO	0,5250		AUSENTE	
2-702	JUAN CARLOS COVELLI	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-703	RICARDO DUEÑAS / FANNY DE DUEÑAS	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-704	MARIA BELEN RODRIGUEZ / LUIS FERNANDO ALDANA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-801	HUGO ALFONSO NIÑO	SI	0,5250	RAUL HERNANDO FERNANDEZ MEDINA C.C. 19.145.619	PRESENTE	11:45 P.M.
2-802	HUGO ALFONSO NIÑO	SI	0,5250	MIRYAM STELLA REYES BALLESTEROS C.C. 51.692.010	PRESENTE	11:45 P.M.
2-803	ANDREA JULIANA DIAZ / CAMILO ORDUZ RANGEL	SI	0,5250	IRMA LEONOR JURADO MORALES C.C. 51.562.561	PRESENTE	11:45 P.M.
2-804	ARMANDO NIETO / MYRIAN FONSECA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-901	CRISTINA BARRERA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-902	MARIA TEREZA ALAVREZ	SI	0,5250		PRESENTE	8:40 P.M.
2-903	AMELIA MEOZ DE HOYOS	SI	0,5250	MARIA TERESA ALVAREZ BOTERO C.C. 35.455.871	PRESENTE	8:40 P.M.
2-904	CONSUELO RIOS SEGURA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-1001	MARIA CLAUDIA VILLAREAL	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-1002	ANDRES PEÑA	SI	0,5250	HUMBERTO JIMENEZ DUMIT C.C. 17.077.371	PRESENTE	11:32 P.M.
2-1003	GABRIEL VILLA / SERGIO VILLA	SI	0,5250		PRESENTE	10:12 P.M.
2-1004	JORGE DAVID PALACIOS	SI	0,5250		PRESENTE	9:22 P.M.
2-1101	JHON SEBASTIAN PEREZ TABARES	SI	0,5250		PRESENTE	10:54 P.M.
2-1102	MARTHA PARDO SEGURA	SI	0,5300	MIRYAM STELLA REYES BALLESTEROS C.C. 51.692.010	PRESENTE	11:45 P.M.
2-1103	MARIA TEREZA ALMANZA	SI	0,5250		PRESENTE	11:24 P.M.
2-1104	LUISA FERNANDA UPEGUI -	SI	0,5250		PRESENTE	11:33 P.M.
2-1201	NELSON ARIAS	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
2-1202	RICARDO PEÑA CORTES	SI	0,5250	HUMBERTO JIMENEZ DUMIT C.C. 17.077.371	PRESENTE	11:32 P.M.
2-1203	ALICIA LA BATAGLIA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.

2-1204	FABIOLA GOMEZ FRANCO	SI	0,5250	MARIA JOSEFINA SILVA DE PEÑARANDA C.C. 27.925.073	PRESENTE	11:45 P.M.
3-101	IVONNE PINI / HORACIO LAPIDUS	SI	0,3250	ALICIA MARIA LA BATTGLIA DE SOSNITSKI C.E. 180.092	PRESENTE	11:45 P.M.
3-102	CARLOTA ESTUPIÑAN / LUIS GUILLERMO CALA	SI	0,5250		PRESENTE	10:33 P.M.
3-103	MARIA EUGENIA GARCIA	SI	0,5250		PRESENTE	10:54 P.M.
3-104	DANIEL NEIRA / PAULA SALDAÑA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-201	EUMENIDES NIÑO / MARIA EUGENIA GONZALEZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-202	GLORIA ELVIRA CAMPOS	SI	0,5250	LORENZO JOSE CAMPOS ILLIDGE C.C. 1.098.810.229	PRESENTE	11:29 P.M.
3-203	ANA MARIA MACHADO	SI	0,5250	ALBA PACHON DE MACHADO C.C. 41.391.293	PRESENTE	11:45 P.M.
3-204	CECILIA SANCHEZ ARCILA / ALIRIO SOACHA / LUCERO SOACHA	SI	0,5250		PRESENTE	10:06 P.M.
3-301	ARMANDO NIETO / MIRIAM FONSECA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-302	EDGAR BERNAL / MARIA EUGENIA GIRALDO	SI	0,5250	CHAD LEIDY C.E. 331.154	PRESENTE	11:45 P.M.
3-303	JULIO CESAR GOMEZ AVILA / GLORIA PENAGOS	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-304	ENRIQUE SILVA HURTADO	SI	0,5250		PRESENTE	11:24 P.M.
3-401	OLGA LUCIA PERDOMO GARCIA	SI	0,5250		PRESENTE	10:08 P.M.
3-402	ROSA MARIA LABORDE / DIEGO ESTRADA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-403	ALFONSO VARGAS	SI	0,5250	MARIA SILVANA BALLESTAS ALEMAN C.C. 39.095.253	PRESENTE	10:15 P.M.
3-404	URBUNA CAICEDO ENRIQUE / NORMA OTALORA	SI	0,5250		PRESENTE	9:47 P.M.
3-501	FELIPE TRUJILLO / DANIEL TRUJILLO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-502	GUILLERMO VELANDIA / ALEJANDRA VELANDIA	NO	0,5250		AUSENTE	
3-503	CARMENZA GOMEZ RAMIREZ	SI	0,5250	OLGA CONSUELO JARAMILLO C.C. 41.585.593	PRESENTE	9:26 P.M.
3-504	JAVIER PIÑEIRO / LINA MERCHAN	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-601	CLEMENCIA PINZON / JOSE TOBIAS CASTRO	SI	0,5250		PRESENTE	10:05 P.M.
3-602	LUCY GIRALDO ARCILA / TOMAS SARMIENTO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-603	MARIA DEL PILAR RAMIREZ / SEBASTIAN EDUARDO DEL CASTILLO	SI	0,5250	SEBASTIAN EDUARDO DEL CASTILLO C.E. 1.156.306	PRESENTE	11:45 P.M.
3-604	GABRIEL OTERO	SI	0,5250	HECTOR ALFREDO LOPEZ VAN-MEEK C.C. 19.318.625	PRESENTE	11:33 P.M.

3-701	OMAIRA ROJAS / XIMENA VELOSA	SI	0,5250	DIEGO HERNANDO ESTRADA ACEVEDO C.C. 10.096.664	PRESENTE	11:45 P.M.
3-702	DIEGO ERNESTO SALAMANCA TINOCO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-703	ERNESTO ESGUERRA / CECILIA ROA DE ESGUERRA	SI	0,5250	DIEGO ERNESTO SALAMANCA TINOCO C.C. 80.018.897	PRESENTE	11:45 P.M.
3-704	AMPARO LUQUE QUIJANO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-801	ADRIANA BERNAL / EDGAR BERNAL	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-802	ALICIA SOACHA	SI	0,5250		PRESENTE	11:05 P.M.
3-803	LUIS FDO GUEVARA / ARA M. GONZALEZ	SI	0,5250		PRESENTE	10:13 P.M.
3-804	MARGARITA SANCHEZ / JOSE GABRIEL CUBIDES	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-901	OLGA CONSUELO JARAMILLO	SI	0,5250		PRESENTE	9:26 P.M.
3-902	MARINA FERNANDEZ	SI	0,5250	MARLEN GUERRERO DIAZ C.C. 41.540.873	PRESENTE	11:45 P.M.
3-903	LUIS ALBERTO MEDINA / GLORIA MORALES	SI	0,5250		PRESENTE	10:31 P.M.
3-904	IVONNE SUAREZ / JAIME LAGUNA	SI	0,5250	GLADYS CRISTINA BARRERA PULIDO C.C. 41.650.140	PRESENTE	11:45 P.M.
3-1001	GABRIELA ROMERO DE ROJAS	SI	0,5250	PEDRO SAMUEL CASTELLANOS HERRERA C.C. 17.072.980	PRESENTE	11:45 P.M.

3-1002	JUAN CARLOS PINZON / LUZ ADRIANA ISAZA	SI	0,5250		PRESENTE	10:06 P.M.
3-1003	GERMAN GUTIERREZ / CATHERINE HUDSON AMAYA	SI	0,5250		PRESENTE	8:47 P.M.
3-1004	PEDRO CASTELLANOS / LUZ MARINA PINZON	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-1101	CLEMENCIA DEL PILAR CORREA	SI	0,5250		PRESENTE	11:32 P.M.
3-1102	LUIS ALEJANDRO ZARATE / MARIA DEL ROSARIO GARCIA	SI	0,5250	ANA MERCEDES SUAREZ GONZALEZ C.C. 41.376.625	PRESENTE	11:45 P.M.
3-1103	CARLOS MORALES / SENCI ALVAREZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-1104	BLANCA MARIA IGNACIA CLAVIJO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-1201	CARLOS VICENTE BARON / FANNY SILVA DE BARON	SI	0,5250	OLGA CONSUELO JARAMILLO RAMIREZ C.C. 41.585.593	PRESENTE	9:26 P.M.

3-1202	LUIS GERMAN MORENO RUIZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-1203	STEPHAN RUDOLPH / LUIA FERNANDA SASTOQUE	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
3-1204	BENJAMIN GUTIERREZ / SOFIA DE GUTIERREZ	NO	0,5250		AUSENTE	
4-101	LUCIA PACIFIC	SI	0,5250		PRESENTE	10:33 P.M.
4-102	PAULA ANDREA SALDAÑA / ANDRES NEIRA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-103	MARIA TERESA RIVEROS	SI	0,5250	CESAR JULIO SABOGAL DIAZ C.C. 17.108.022	PRESENTE	10:38 P.M.
4-104	MARIA PATRICIA SERRA / FRANCESC XAVIER PELLICE	SI	0,3250	LUCILA GIRALDO DE ARAOZ C.C. 20.307.449	PRESENTE	11:45 P.M.
4-201	ELOISA CUBILLOS / FRNANDO GAITAN	SI	0,5250		PRESENTE	10:13 P.M.
4-202	CLEMENCIA ESPINOSA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-203	CESAR JULIO SABOGAL / ANA HILDA ROJAS DE SABOGAL	SI	0,5250		PRESENTE	10:38 P.M.
4-204	CARMEN LUCIA GOMEZ / JOSE ANTONIO GALAN	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.

4-301	OLGA LUCIA SILVA	SI	0,5250	MARIA LUISA HENRIQUEZ C.E. 1.163.509	PRESENTE	11:45 P.M.
4-302	ERASMO LOPEZ RODRIGUEZ / CLAUDIA LEGUIZAMO	SI	0,5250		PRESENTE	11:33 P.M.
4-303	JUAN CARLOS VELASQUEZ / MARIA DE LOS ANGELES CIFUENTES	SI	0,5250		PRESENTE	9:21P.M.
4-304	ALIRIO SOACHA / CLAUDIA LUCIA MANTILLA	SI	0,5250		PRESENTE	9:28 P.M.
4-401	GLADYS GAITAN	SI	0,5250		PRESENTE	11:32 P.M.
4-402	LUIS RONCANCIO JIMENEZ / INGRID HARAZIM	SI	0,5250		PRESENTE	11:06 P.M.
4-403	LAURA MOLINA / CAMILO PARDO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-404	JORGE CABALLERO CALDERON / GLORIA GUTIERREZ NAVARRO	SI	0,5250	LUZ MARY SARMIENTO ROMERO C..C. 39.681.246	PRESENTE	11:45 P.M.
4-501	BERNARDO BENAVIDES / FLOR ALBA DIAZ	SI	0,5250	MARIA JOSEFINA SILVA DE PEÑARANDA C.C. 27.925.073	PRESENTE	11:45 P.M.

4-502	ANGEL LUIS MOSQUERA / LUCIA MOSQUERA / LUDIVIVIN VELAZCO	SI	0,5250		PRESENTE	10:28 P.M.
4-503	GUILLERMO PEÑARANDA / MARIA JOSEFINA SILVA	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-504	CECILIA DE ABDALA / YAMIL ABDALA	SI	0,5250	JUAN MANUEL CUBIDES TERREROS C.C. 17.123.013	PRESENTE	8:35 P.M.
4-601	JULIO RODRIGUEZ / CLAUDIA MARCELA RODRIGUEZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-602	FLOR MARINA MARTINEZ	SI	0,5250	LUIS ALBERTO MEDINA BELTRAN C.C. 3.560.625	PRESENTE	11:06 P.M.
4-603	HERNANDO OSPINA CALLEJAS / MAGDALENA DEL PILAR OSPINA MESA	SI	0,5250	NHORA ISABEL COMBARIZA C.C. 52.386.204	PRESENTE	11:32 P.M.
4-604	SANDRA ABRIL GUTIERREZ / ERNESTO SALGADO DUSSAN	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-701	STELLA CHAHIN DE AGUILAR	SI	0,5250	JORGE ENRIQUE GOMEZ GUZMAN C.C. 80.757.625	PRESENTE	9:10 P.M.
4-702	LUCILA GIRALDO DE ARAOZ / JOAQUIN ABONDO ARAOZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-703	MARTHA ELENA BERMUDEZ / SANTIAGO RODRIGUEZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.

4-704	JORGE GOMEZ	SI	0,5250		PRESENTE	9:10 P.M.
4-801	HUMBERTO JIMENEZ DUMIT / ANNA SUSANA VAN WAGENINGEN	SI	0,5250		PRESENTE	11:32 P.M.
4-802	RAFAEL APOLINAR	NO	0,5250		AUSENTE	
4-803	ELPIDIA SIERRA / JORGE LOPEZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-804	MARTHA LOPEZ / EDUARDO SARMIENTO	SI	0,5250		PRESENTE	9:49 P.M.
4-901	CARLOS HUMBERTO VELASQUEZ / MARY SARMIENTO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-902	CONCEPCION APOLINAR DE SARMIENTO	SI	0,5250	GLORIA LUCIA PENAGOS GONZALEZ C.C. 21.231.721	PRESENTE	11:45 P.M.
4-903	MARIA CLAUDIA HOYOS / JEAN CHAVALIER	SI	0,5250	JULIAN ALBERTO BAYONA ROMERO C.C. 7.179.444	PRESENTE	11:45 P.M.
4-904	JULIAN ALBERTO BAYONA / YENNY PAOLA ARANGUREN	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-1001	LEONARDO GRANADOS MORA / PATRICIA MENDOZA	SI	0,5250	CAMILO PARDO ARENAS C.C. 19.183.035	PRESENTE	11:45 P.M.
4-1002	RAFAEL APOLINAR	NO	0,5250		AUSENTE	

4-1003	ANA MARIA GIRALDO / NELSON ORTIZ REYES	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-1004	GUILLERMO ALMONACID / LIDIVE CARDOZO	SI	0,5250	JUAN CARLOS VERGEL ANGEL C.C. 79.405.919	PRESENTE	11:45 P.M.
4-1101	EDMUNDO CASTELLO / JACKELINE BELTRAN / GABRIELA CASTELO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-1102	ADRIANA CORREA RUIZ	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-1103	EDUARDO BERMUDEZ TOVAR / MONICA BERMUDEZ MOYA	SI	0,5250		PRESENTE	10:35 P.M.
4-1104	MARIA SOFIA DE VENEGAS	SI	0,5250	ANTONIO JOSE MACHADO PALACIO C.C. 17.063.689	PRESENTE	11:45 P.M.
4-1201	ANTONIO MACHADO PALACIO / ALBA DE MACHADO	SI	0,5250		PRESENTE	11:45 P.M.
4-1202	ROSA CONSUELO ALVARADO / JOSE LUIS ORTIZ	SI	0,5250		PRESENTE	10:52 P.M.
4-1203	PEDRO A. MOLANO BONILLA	SI	0,5250	CAMILO PARDO ARENAS C.C. 19.183.035	PRESENTE	11:45 P.M.
4-1204	GLORIA ELVIRA CAMPOS / PASCUAL GOMEZ	SI	0,5250	LORENZO JOSE CAMPOS ILLIDGE C.C. 1.098.810.229	PRESENTE	11:29 P.M.

Elección del presidente y secretario de la Asamblea.

Por aclamación, se eligió presidente de la Asamblea al señor Fernando Aldana, y como secretaria a las señoras Luz Dary Tejedor, quienes se encargarán de la redacción del acta.

3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.

El Presidente de la Asamblea procedió a leer el siguiente orden del día propuesto:

- 1. Verificación del quórum.**
- 2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.**
- 3. Lectura y aprobación del orden del día.**
- 4. Aprobación del reglamento de la Asamblea.**
- 5. Elección de la Comisión Verificadora del Acta. La Asamblea podrá nombrar uno o más copropietarios para verificar la redacción del acta y su aprobación.**
- 6. Informe de gestión de la Administración y del Consejo de Administración – Año 2024.**
- 7. Informe de avances en la remodelación de la portería.**
- 8. Informe de proyectos especiales.**
- 9. Aprobación del Manual de Convivencia.**
- 10. Dictamen del Revisor Fiscal.**

11. Presentación y aprobación de los estados financieros de la vigencia anterior (1 de enero al 31 de diciembre de 2024).
12. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia actual (1 de enero al 31 de diciembre de 2025).
13. Informe del Comité de Convivencia.
14. Elección del Consejo de Administración.
15. Elección del Comité de Convivencia.
16. Elección del Revisor Fiscal.
17. Propositiones y varios.
18. Cierre.

Seguidamente, los consejeros solicitaron incluir dos puntos adicionales dentro del numeral 8 (Informe de Proyectos Especiales), a saber:

- Presentación del proyecto para la instalación de cargadores eléctricos para vehículos.
- Análisis de parámetros eléctricos necesarios para el conjunto.

¿Aprueba el Orden del Día con el cambio propuesto?

Con una votación a favor del 68.4% fue aprobada La modificación en el orden del día.

4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.

Se somete a votación y se aprueba por mayoría con un 70.8 % de coeficiente contra 1.1% de coeficiente votación por el NO.

5. Elección de la Comisión Verificadora del Acta.

La Asamblea designó a los siguientes copropietarios como integrantes de la Comisión Verificadora del Acta, quienes se encargarán de su revisión y aprobación final:

Martha Sánchez, propietaria torre 1 apartamento 901
Diego Estrada, propietario torre 3 apartamento 402
Camilo Pardo, propietario torre 4 apartamento 403

Se somete a votación y es aprobado por unanimidad.

6. Informe de Gestión de la Administración y del Consejo de Administración – Año 2024.

El Ingeniero Juan Carlos Covelli, presentó a la Asamblea el informe de gestión correspondiente a la vigencia 2024, previamente desarrollado por la firma BG Administraciones S.A.S., con el acompañamiento del Consejo de Administración. El informe incluyó los siguientes aspectos relevantes:

a) Mantenimientos y adecuaciones ejecutadas

- Recomendaciones del Cuerpo de Bomberos: Se ejecutaron adecuaciones derivadas de la visita técnica realizada por esta entidad, incluyendo la instalación de barandas y pasamanos en escaleras de torres, así como la sustitución de señalización en sótanos por luminiscencia fotoluminiscente.

- **Señalización de emergencia:** Se instaló señalización de evacuación, no fumar, y demarcación de gabinetes contra incendios en todas las torres.
- **Independización del suministro de agua:** Se modificaron registros para permitir el corte sectorizado del agua ante emergencias, sin afectar a toda la torre.
- **Seguridad en medidores de gas:** Se instalaron candados en las cajas de medidores, con copia de llaves en portería.
- **Control de acceso a ciclistas:** Instalación de puerta con lector biométrico ante el retiro del guarda asignado a la zona del sótano.
- **Mantenimiento de puntos fijos:** Se continuó con los trabajos de resane y pintura en zonas comunes de las Torres 3 y 4.
- **Cambio de bomba hidráulica:** Fue necesario sustituir una bomba por su mal estado. Otra requiere cambio próximamente.
- **Limpieza de pozo eyector:** Ejecutado por personal de mantenimiento del conjunto.
- **Instalación de bandejas en sótanos:** Para mitigar filtraciones de agua en parqueaderos ocasionadas por lluvias.

b) Aspectos administrativos relevantes

- **Cambio de empresa de seguridad:** Se reemplazó a Securitas de Colombia por la empresa Táctica Security Group Ltda., debido a incumplimientos contractuales y condiciones económicas desfavorables.
- **Cambio parcial del Consejo de Administración:** Ante la renuncia del consejo anterior, se realizó Asamblea Extraordinaria en septiembre de 2024, eligiendo nuevos miembros.
- **Vehículos eléctricos:** Se inició la gestión técnica para instalación de cargadores, conforme a normas RETIE y NTC 2050. Se está tramitando factibilidad con ENEL Codensa.
- **Alta facturación de energía eléctrica:** Se identificó que el cobro del servicio de bombas es bajo tarifa industrial, y se está tramitando su reclasificación.
- **Póliza de zonas comunes:** Mediante licitación se adjudicó la nueva póliza con la aseguradora Allianz, con avalúo por \$52.212.227.468 y prima anual por \$65.711.297 para el periodo 2024–2025.
- **Adopción del parque público:** Se gestiona ante el IDRD la adopción formal del parque contiguo al conjunto, como medida para evitar el retiro de su cerramiento.
- **Cambio de empresa administradora:** BG Administraciones S.A.S. culminó su contrato el 31 de enero de 2025, y fue reemplazada por Administraciones Díaz PH S.A.S. a partir del 1 de febrero de 2025, sin novedades en el empalme.
- **Adopción parque aledaño:** Se informó sobre el proceso de adopción del parque público adyacente a la copropiedad, actualmente cerrado con autorización del IDRD. Este trámite busca mantener su cerramiento y asumir su mantenimiento básico, para lo cual será necesario establecer una partida en el presupuesto a aprobar para este año.

Posteriormente la empresa Administradores Diaz Ph SAS, proyecta el informe de gestión del periodo del mes de febrero a la fecha, mediante audio video.

7. Informe de Avances en la Remodelación de la Portería.

El Ingeniero Juan Carlos Covelli Escobar, quien es el director del proyecto, presentó un informe detallado sobre el estado actual del proyecto de remodelación de la portería del conjunto, el cual tiene como objetivo principal la modernización de la recepción, brindando mayor funcionalidad, seguridad y estética acorde con las necesidades actuales de la copropiedad.

a) Estado del proyecto

- El proyecto fue iniciado oficialmente el 15 de octubre de 2024, contemplando una intervención integral en la zona de portería, incluyendo remodelación de espacios, adecuación de sistemas eléctricos, modernización de acabados y redistribución funcional.**
- A la fecha del 28 de febrero de 2025, el avance de obra con base en los costos directos ejecutados alcanza el 49.37% del presupuesto asignado.**
- El proyecto se encuentra dividido en dos etapas, planificadas para permitir la continuidad operativa de la portería sin interrupciones mayores en el servicio de vigilancia y control de accesos.**

b) Equipos de trabajo y coordinación

- Se ha contado con la intervención de equipos técnicos especializados en construcción, diseño interior, instalaciones eléctricas y acabados arquitectónicos.**
- La coordinación del proyecto ha estado a cargo de la empresa administradora, en conjunto con el Consejo de Administración y el comité de obra, quienes han realizado seguimiento periódico y control del avance físico y presupuestal.**

c) Áreas intervenidas

- El alcance del proyecto comprende la zona de ingreso peatonal, cubículos de vigilancia, acceso vehicular, salas de espera, y adecuación del cuarto de control.**
- Se presentó un registro fotográfico ilustrando las condiciones iniciales, el desarrollo del proceso constructivo y las intervenciones ya ejecutadas.**

d) Imprevistos y ajustes

- Durante el desarrollo de la obra se han presentado algunos imprevistos e imprevisibles, principalmente relacionados con condiciones ocultas en estructuras existentes y ajustes en instalaciones que no estaban en planos iniciales.**
- Estos eventos han sido gestionados dentro de los parámetros contractuales y con supervisión técnica para evitar sobrecostos injustificados.**
- El señor William Díaz, propietario del apartamento 2-404, informa que la administración y la dirección de la obra han dispuesto espacios para que los propietarios y residentes puedan expresar sus inquietudes respecto a la ejecución de la obra y recibir las aclaraciones necesarias. Sin embargo, hasta el momento, solo se ha contado con la asistencia de dos residentes y el, a dichas reuniones ha sido él. Por esta razón, hace un llamado a la comunidad para que se demuestre un mayor compromiso y participación activa en estos espacios de diálogo, que son fundamentales para asegurar el bienestar y la correcta ejecución de los trabajos en curso.**

La Asamblea expresó su reconocimiento al avance del proyecto, solicitando que se mantenga el cronograma actualizado y se continúe con la rendición periódica de cuentas respecto a esta obra.

8. Informe de Proyectos Especiales.

En base a la necesidad de mejoras en la copropiedad, El Ingeniero Juan Carlos Covelli, presenta informe de los proyectos especiales que son de urgencia para el desarrollo y buen funcionamiento de la copropiedad.

Teniendo en cuenta la afectación en los últimos pisos debido a las filtraciones de agua, se requiere de la impermeabilización de las cubiertas, pero para realizar esta labor es necesario actualizar y certificar los puntos de anclaje, el equipo hidroneumático está actualmente funcionando de forma regular para lo que es necesario hacer Cambio de una de las bombas, debido a que está expuesto el conjunto por no estar instalados los pararrayos lo que puede

ocasionar daños en las unidades privadas y a sus electrodomésticos es necesaria su instalación, hay que continuar con el cambio de los cables de tracción de los ascensores dado que la vida útil de estos elementos ya lo exige, se están presentando muchas filtraciones de agua al sótano en especial en época de lluvia, para lo que es necesario dar una solución cuanto antes y los más factible por el momento es una emboquillada de las plazoletas, existen zonas del cerramiento que esta más alto que otros por lo tanto hay que poner el cerramiento interno al mismo nivel, hay que hacer el lavado y la impermeabilización de las fachadas al igual que la limpieza de vidrios y otros proyectos.

Por lo anterior se presenta cuadro de proyectos especiales con el fin que sea aprobada una cuota extraordinaria bien sea para los proyectos del ítem del 1 al 7 o en su defecto los 12 ítem que se presentan.

PRIORIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
1	Instalación y certificación ganchos de anclaje cubiertas	UND	160,00	\$ 328.440,00	\$ 52.550.400,00
2	Impermeabilización de cubiertas	M2	1.300,00	\$ 162.229,00	\$ 210.897.700,00
3	Reinstalación de pararrayos	UND	4,00	\$ 10.000.000,00	\$ 40.000.000,00
4	Compra y puesta a punto de equipo hidro-neumatico	GL	1,00	\$ 25.000.000,00	\$ 25.000.000,00
5	Cambio de cables de traccion 4 unidades	UND	4,00	\$ 11.000.000,00	\$ 44.000.000,00
6	Realce cerramiento zona de parques	ML	150,00	\$ 35.000,00	\$ 5.250.000,00
7	Reemboquillado plazoletas	M2	1.650,00	\$ 9.500,00	\$ 15.675.000,00
8	Reubicación tableros en andenes zotanos	UND	8,00	\$ 3.500.000,00	\$ 28.000.000,00
9	Reemboquillado, Impermeabilizacio y lavado de fachadas	M2	9.610,00	\$ 30.940,00	\$ 297.333.400,00
10	Limpieza de vidrios de fachadas	M2	5.175,00	\$ 7.735,00	\$ 40.028.625,00
11	Pintura linea de parqueaderos y numeracion zotanos	ML	6.000,00	\$ 2.500,00	\$ 15.000.000,00
12	Demarcacion parqueaderos zonas comunales	ml	500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050.000,00
	TOTAL REQUERIDO PARA ACTIVIDADES PRIORITARIAS				\$ 774.785.125,00
	VALOR POR APARTAMENTO				\$ 4.035.339,19
	ITEMS 1,2,3,4,5,6,7				\$ 2.048.818,23
	VALOR MES				\$ 170.734,85

Adicionalmente, se sometió a consideración de la Asamblea la siguiente proposición:

¿Aprueba cuota extraordinaria por valor de \$393.373.100, a ser recaudada en 12 cuotas mensuales, para financiar los proyectos especiales identificados del 1 al 7 en el presente informe?

La votación arrojó los siguientes resultados:

- Coeficiente a favor: 42.1%
- Coeficiente en contra: 14.2%

Conforme a lo anterior, la propuesta fue aprobada por mayoría, autorizando así el inicio del recaudo correspondiente en los términos presentados por la Administración.

9. Aprobación del Manual de Convivencia

El presidente de la asamblea Sr. Fernando Aldana presentó a los asambleístas el proyecto de actualización del Manual de Convivencia, conforme a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, artículo 46, que exige mayoría calificada del 70% del coeficiente de propiedad únicamente para la adopción, modificación o reforma de los estatutos de la copropiedad. En este caso, se precisó que el texto presentado constituye un borrador sujeto a ajustes conforme a la normatividad vigente, incluyendo disposiciones del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

El señor Iván Darío Moreno, propietario del apartamento 1-904, propone implementar un sistema de doble quórum para la toma de decisiones importantes dentro del conjunto. Esto con el fin de evitar que asuntos relevantes, como los que actualmente se están tratando, queden sin resolución debido a la baja participación y falta de votación suficiente en las asambleas o reuniones. La propuesta busca asegurar una mayor representatividad y efectividad en los procesos de decisión comunitaria.

- Como parte del proceso, se propuso abrir un periodo de 20 días para observaciones y sugerencias por parte de los residentes, tras lo cual el Consejo de Administración revisará el documento final.

La Administración sometió a votación la siguiente proposición:

¿Aprueba la Asamblea delegar en el Consejo de Administración la actualización y protocolización del Manual de Convivencia y su correspondiente publicación dentro de los términos establecidos anteriormente?

- Los resultados de la votación fueron los siguientes:
- Coeficiente a favor: 63.8%
- Coeficiente en contra: 3.7%

En consecuencia, y en virtud de tratarse de una decisión que no modifica el reglamento de propiedad horizontal, sino que reglamenta la convivencia, la decisión fue aprobada por mayoría simple, facultando al Consejo de Administración y al Representante Legal para culminar el proceso, incluyendo la protocolización en escritura pública y su debida publicación conforme al artículo 5 del reglamento interno.

10. Dictamen del Revisor Fiscal

El Revisor Fiscal presentó su informe correspondiente al año 2024, abordando diversos aspectos financieros, contractuales, operativos y de cumplimiento normativo. A continuación, se destacan los puntos principales del dictamen:

1. **Provisión presupuestal para mantenimiento crítico:** Se recomendó destinar la suma de \$10.000.000 como provisión específica dentro del presupuesto de proyectos especiales, con el objetivo de no encarecer el presupuesto global y permitir, de los \$130.000.000 disponibles, el reemplazo de dos cables de tracción adicionales. Junto a un cable ya cambiado en 2024, esto permitiría tener cinco cables de tracción renovados, quedando pendientes solo tres.
2. **Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST):** Se resaltó la importancia de continuar fortaleciendo este sistema, dada la responsabilidad compartida de la copropiedad frente a los trabajadores directos e indirectos. Se recomendó contratar un profesional especializado para evaluar condiciones ergonómicas y de seguridad de

todos los puestos de trabajo dentro del conjunto, evitando así contingencias legales por omisiones.

3. Cambio de la administración:

Se informó a la Asamblea sobre la decisión del Consejo de Administración de no renovar el contrato con BG Administraciones S.A.S., comunicada con anterioridad al 31 de diciembre de 2024, y prorrogada hasta el 31 de enero de 2025 para permitir el cierre contable del ejercicio. El Revisor participó como veedor del proceso de empalme, que se realizó sin novedades, quedando toda la información en poder de la nueva firma Administraciones Díaz PH S.A.S.

4. Acompañamiento a la obra de portería:

La nueva administración ha estado presente en reuniones del Consejo y comité de obra, recibiendo instrucciones sobre la coordinación con la empresa de vigilancia y contratistas para mitigar molestias durante la ejecución de la obra.

5. Avance y control financiero de la obra de construcción de portería:

Se aclaró que el proyecto corresponde a una obra de construcción nueva y no simplemente una remodelación. La administración ha manejado los recursos del proyecto en cuenta separada, sin mezclarlos con los del presupuesto ordinario. Los rendimientos financieros generados en 2024 ascienden a \$26.683.000, disponibles para atender eventuales sobrecostos o ser destinados a otras obras, según decisión futura de la Asamblea. Las facturas han sido validadas por el director de obra, ingeniero Juan Carlos Covelli, y los pagos se han ejecutado mediante procesos de dispersión aprobados por la Administración y el Consejo.

6. Facturación y cumplimiento legal:

Se indicó que los proveedores han tenido plena libertad para realizar operaciones de factoring con sus facturas, conforme a lo dispuesto por la ley. No se ha obstaculizado este derecho.

7. Manejo de personal:

Se confirmó que la copropiedad está al día en pagos parafiscales y prestaciones sociales, incluyendo los intereses sobre cesantías, y que las nóminas se han pagado de forma puntual. Igualmente, se tiene al día la licencia de los equipos y software de administración, garantizando el cumplimiento con los derechos de autor.

El Revisor Fiscal finalizó su intervención expresando su gratitud hacia los copropietarios por la confianza depositada durante el año 2024 y reiteró su compromiso con la transparencia y el cumplimiento normativo en la gestión contable y administrativa del conjunto.

11. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros – Vigencia 2024

a) Presentación por parte de la Contadora Señora Nydia santana.

La contadora de la copropiedad presentó un resumen ejecutivo de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024. Indicó que estos fueron puestos a disposición de los propietarios con antelación para su revisión y se agradecieron especialmente los comentarios realizados por la señora Mélida Ariza y el señor César Julio.

Activos totales: \$757.515.269

Efectivo y equivalentes: \$679.314.214, distribuidos en:

- **Caja menor: \$1.200.000**

- Caja portería: \$2.000.000
- Recaudo AV Villas: \$96.597.520
- Cuenta Certivillas – Fondo de imprevistos: \$83.682.771
- Cuenta Certivillas – Proyecto portería: \$495.833.923

Se destacan las siguientes reservas:

- Fondo de imprevistos: \$83.682.771
- Reserva reglamento de P.H.: \$5.000.000
- Proyecto portería: \$336.650.040

La reserva neta de efectivo disponible asciende a \$44.493.000, lo que refleja una limitada capacidad de liquidez para nuevas inversiones sin recurrir a cuotas extraordinarias.

Los aportes de los propietarios al proyecto de portería están registrados como pasivo, toda vez que la obra aún no ha sido ejecutada en su totalidad, aunque dichos recursos se encuentran disponibles en cuentas bancarias.

b) Intervención del Revisor Fiscal

El Revisor Fiscal explicó que, aunque en su informe anterior se había mencionado la posibilidad de ajustar los estados financieros del 2024, su recomendación es no modificar las cifras actualmente presentadas, sino que la Asamblea autorice formalmente hacer dicho ajuste contable en el balance de 2025.

El análisis es el siguiente:

- Existen cuentas por cobrar por \$264 millones, con una provisión actual de \$132.818.000, correspondiente al 50% de esa cartera.
- Esta provisión refleja la incertidumbre no en la recuperación, sino en el tiempo de recuperación, debido a que muchas de estas obligaciones se encuentran en procesos ejecutivos que pueden tardar años.
- Si bien los resultados acumulados indican \$176 millones, al descontar los \$132 millones provisionados, la realidad patrimonial disponible sería de aproximadamente \$44 millones.
- Se solicitó formalmente a la Asamblea la autorización para provisionar el 100% de dicha cartera en el balance del año 2025, con el fin de presentar un estado financiero que refleje la realidad económica de la copropiedad y evitar interpretaciones erróneas sobre su capacidad de gasto.
- Se explicó que el presupuesto proyectado debe basarse en ingresos realmente cobrables, de lo contrario podría presentarse un déficit operativo, tal como ha ocurrido en otras copropiedades.

Asimismo, se hizo énfasis en que los rendimientos financieros y el fondo de imprevistos han sido fundamentales para cubrir gastos críticos, como el pago anticipado de la póliza de seguros por \$61 millones, frente a un capital de trabajo de apenas \$40 millones.

c) Observaciones de copropietarios

El Sr. Antonio Machado 4-1201 expresó su preocupación respecto a la falta de certificación inicial de los estados financieros, recordando que estos deben estar firmados por la representante legal, la contadora y el Revisor Fiscal, y que deben anexarse al acta. El presidente de la Asamblea aclaró que los estados

fueron revisados por un comité designado, y que una vez ajustados con base en las observaciones, fueron firmados y están disponibles en la administración.

El Sr. Diego Estrada 3-402, solicitó que se deje constancia en el acta respecto a un proceso ejecutivo pendiente contra un apartamento con deuda antigua. Se indicó que existe medida cautelar inscrita y se comprometió el envío del número de proceso y certificado de tradición correspondiente para su verificación.

Se sometió a votación la proposición:

¿Aprueba los Estados Financieros del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2024?

Resultado de la votación:

- Coeficiente a favor: 58.5%
- Coeficiente en contra: 1.6%

En consecuencia, los estados financieros fueron aprobados por mayoría simple de los coeficientes presentes en la Asamblea.

Asimismo, se dejó constancia de la aprobación independiente y anticipada de la propuesta del Revisor Fiscal para que, en el balance del año 2025, se proceda a realizar la provisión del 100% sobre las cuentas por cobrar de difícil recaudo, con el fin de reflejar adecuadamente la situación financiera de la copropiedad. (adjuntos a esta acta).

Segunda votación: Provisión de deudas de difícil recaudo

Posteriormente, se formuló la siguiente proposición:

¿Aprueba ajustar la provisión de deudas de difícil recaudo para el año 2025 con el fin de reflejar un estado financiero real?

Resultado de la votación:

- Coeficiente a favor: 55.9%
- Coeficiente en contra: 4.2%

En consecuencia, se aprobó el ajuste de la provisión al 100% sobre las cuentas por cobrar de difícil recaudo para el ejercicio contable del año 2025, conforme a lo recomendado por el Revisor Fiscal.

Antes de someter la pregunta a votación, el Revisor Fiscal intervino para aclarar que, en este momento, dicha votación carecería de sentido si no se contextualiza con los recursos ya aprobados en los proyectos especiales. Indicó lo siguiente:

“Ya se han aprobado \$393 millones para los proyectos especiales, incluyendo \$44 millones para el cambio de los cables de tracción. Esto representa un uso anticipado de recursos. Si bien no hay disponibilidad financiera clara en el balance, es necesario revisar con detenimiento el presupuesto 2025, pues allí podría identificarse un margen de maniobra. Además, es relevante considerar que el incremento en la cuota de administración, asociado al cambio de administración, aseguradora y empresa de vigilancia, permite proyectar ciertos excedentes que deben destinarse a necesidades reales y específicas de la copropiedad”.

Se destacó que, aunque la copropiedad muestra un buen nivel de cumplimiento en general, se identificaron 11 ítems de mantenimiento urgentes por un valor aproximado de \$774 millones, que se suman a otros proyectos pendientes a ser financiados con los recursos ordinarios del año 2025.

En consecuencia, la votación se postergó para ser tratada dentro del siguiente punto del orden del día, correspondiente a la presentación y aprobación del presupuesto 2025, teniendo en cuenta la interacción entre los recursos disponibles, las prioridades de inversión y las decisiones previamente adoptadas por la Asamblea.

12. Presentación y Aprobación del Proyecto de Presupuesto – Vigencia 2025

La Sra. Nydia Santana contadora de la copropiedad presentó el proyecto de presupuesto correspondiente a la vigencia 2025, comparando las cifras de ejecución del año 2024 con las proyecciones para el presente año. El presupuesto fue estructurado teniendo en cuenta las obligaciones fijas, la ejecución histórica, las necesidades operativas, y los compromisos asumidos con los proyectos especiales aprobados por la Asamblea.

a) Ingresos proyectados para el año 2025

- **Total ingresos operacionales: \$1.610.318.400**
- **Cuotas de administración: \$1.695.072.000**
- **Descuentos: \$(84.753.600)**
- **Ingresos no operacionales: \$23.500.000**
- **Intereses de mora, sanciones, recuperación de costos, entre otros.**
- **Total ingresos proyectados: \$1.633.818.400**

b) Egresos operacionales y no operacionales

- **Total egresos operacionales: \$1.442.900.400**
- **Incluye gastos de personal, servicios, vigilancia, aseo, mantenimiento técnico, seguros, y otros rubros.**
- **Se destaca el impacto positivo del cambio en la empresa de vigilancia y en la administración, que permite mantener la cuota sin incremento significativo, pero destinando parte de los excedentes generados a inversiones necesarias.**
- **Total egresos no operacionales y provisiones: \$61.918.000**
- **Incluye celebraciones institucionales, provisión de intereses, y provisión por deudas de difícil recaudo.**
- **Fondo de imprevistos: \$16.338.000**
- **Provisión de cuentas de difícil recaudo: \$17.760.000**
- **Total egresos proyectados: \$1.503.818.400**

c) Proyectos especiales incorporados

- **Adicional a los egresos ordinarios, el presupuesto incluye una partida por \$130.000.000 para proyectos especiales previamente aprobados, entre los que se destacan:**
- **Cambio del sistema CCTV y cámaras – \$40.000.000**
- **Reubicación acometida eléctrica bombas – \$14.000.000**

- Sensores de humo y sistema de detección de incendios – \$15.000.000
- Adecuación de rejas perimetrales – \$23.000.000
- Otros requerimientos técnicos, luces de emergencia, camillas y actualización de cuartos técnicos.

d) Resultado del ejercicio

- Resultado neto estimado para el ejercicio 2025: \$0 (presupuesto equilibrado)

e) Contexto y consideraciones adicionales

- El Revisor Fiscal y la Administración explicaron que el diseño del presupuesto permite:
- Mantener el nivel actual de cuotas de administración, a pesar del aumento en costos operativos.
- Asignar recursos específicos a mantenimientos estratégicos sin generar déficit.
- Atender proyectos especiales de alta prioridad para la seguridad y la adecuación técnica del conjunto.
- Disminuir progresivamente el riesgo financiero al contemplar provisiones adecuadas.
- Se resaltó la importancia de utilizar racionalmente los excedentes generados por la optimización de contratos (vigilancia, seguros, administración) para cubrir necesidades estructurales, conforme a la planificación plurianual

Durante la presentación, intervinieron varios copropietarios con inquietudes específicas sobre partidas presupuestales incluidas en el documento.

- La señora Liliana Téllez, apto 311-04, preguntó: “Lo de la reja del parque, ¿no estaba incluido ya dentro del paquete de proyectos especiales aprobados? ¿Por qué aparece nuevamente en el presupuesto 2025?”
- El presidente de la Asamblea Sr. Fernando Aldana respondió que los proyectos especiales aprobados mediante cuota extraordinaria son independientes del presupuesto ordinario 2025. Aclaró que los ítems relacionados con la reja se repiten porque responden a obras complementarias y necesarias para el cierre de los accesos traseros y la adecuación de zonas para recolección de residuos sólidos, tras la modificación del ingreso peatonal y la eliminación del cuarto de basuras en la portería. Señaló: “Tenemos que adecuar una nueva zona de recolección en el área exterior sobre la carrera, instalar nuevas puertas de acceso y reubicar las canecas. Son obras distintas pero complementarias. Por eso, este rubro está incluido también en el presupuesto ordinario”.

La explicación fue bien recibida, y la señora Liliana agradeció la aclaración.

- Respecto al proyecto de adopción del parque público, se indicó que el presupuesto asignado era inicialmente de \$10.000.000, pero el valor definitivo será de \$5.000.000, y se buscará balancear la diferencia con recursos ordinarios al finalizar el ejercicio fiscal, si es necesario.

“Los asambleístas aprobaron por unanimidad la decisión de adoptar el parque público y autorizaron continuar con el proceso ante las entidades competentes.”

- Por su parte, el señor Luis Sarmiento, apto 4-901, preguntó: “¿Está contemplado en el presupuesto que a partir de junio se reduzcan dos horas de trabajo al personal, y si ese ajuste ya fue considerado dentro del valor proyectado?”

El presidente de la Asamblea confirmó que sí se encuentra considerado, en línea con los ajustes operativos aprobados en el rediseño de horarios y turnos de vigilancia y aseo, los cuales fueron pactados con los contratistas y están reflejados en los montos proyectados.

Finalizada la presentación y aclaradas las inquietudes de los asambleístas, se procedió a someter a votación la siguiente proposición:

¿Aprueba el Proyecto de Presupuesto para la vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2025?

Resultado de la votación:

- Coeficiente a favor: 51.2%
- Coeficiente en contra: 4.2%

En consecuencia, el Proyecto de Presupuesto fue aprobado por mayoría simple de los coeficientes presentes en la Asamblea, autorizando a la Administración para su ejecución conforme a los parámetros y valores establecidos en el documento presentado, (adjuntos a esta acta).

13. Informe del Comité de Convivencia

El informe fue entregado junto con los adjuntos en la página de la Agrupación, sin que se presentaran observaciones.

Los asambleístas expresan su agradecimiento a las señoras del Comité de Convivencia por la gestión realizada.

14. Elección del Consejo de Administración

En cumplimiento del orden del día y conforme al artículo 53 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, se procedió a la elección del Consejo de Administración para el período estatutario 2025–2026.

Lectura de la carta de renuncia del Sr. Leonardo Granados

Se procede a dar lectura a la carta de renuncia presentada por el Sr. Leonardo Granados, quien fue elegido el año anterior para el cargo de consejero. Sin embargo, por motivos de índole personal, el Sr. Granados ha decidido presentar su renuncia a dicho cargo. La carta fue entregada de manera formal y es leída ante la Asamblea para su conocimiento y registro.

Se presentan a la Asamblea los postulados previamente inscritos, quienes manifestaron su disposición para ejercer el cargo de manera voluntaria, conforme a las funciones y responsabilidades asignadas por la normatividad vigente:

- Alejandro Llerena, Apto. 1-302
- Fernando Aldana, Apto. 2-704
- Javier Piñeiro, Apto. 3-504
- Camilo Pardo, Apto. 4-403
- Juan Carlos Covelli, Apto. 2-702

El Sr. Fernando Aldana, presidente de la Asamblea, procede a realizar la lectura del Reglamento de la Agrupación, específicamente del Parágrafo Primero, el cual establece:

"Para ser miembro del Consejo se requiere presentar, durante los ocho (8) días siguientes a la elección, copia del Certificado de Libertad que acredite su calidad de propietario. En ningún caso podrá ser miembro del Consejo el cónyuge o compañero(a) permanente del propietario inscrito en el Certificado de Libertad."

El Sr. Camilo Pardo, presenta en asamblea sentencia y poder que lo acredita para ejercer el cargo de consejero, información avalada por el Sr. José Manuel Arango Revisor fiscal.

La Asamblea procedió a votar la proposición:

¿Aprueba la elección del Consejo de Administración para el período 2025–2026, conformado por los postulados mencionados?

Resultado de la votación:

- **Coeficiente a favor: 49.8%**
- **Coeficiente en contra: 4.0%**

En virtud de la votación, se declaró aprobado por mayoría simple el nombramiento del nuevo Consejo de Administración, quedando formalmente designados los cinco copropietarios mencionados como miembros principales para el período correspondiente.

15. Elección del Comité de Convivencia.

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Asamblea General y de conformidad con el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, se procedió a la elección del Comité de Convivencia para el período 2025–2026.

El informe de Convivencia, fue enviado a cada uno de los propietarios y subido en la pagina de la agrupación para conocimiento de todos los propietarios.

Se presentaron como postuladas para la reelección las siguientes copropietarias, quienes manifestaron su voluntad de continuar ejerciendo las funciones de conciliación y fortalecimiento de las relaciones de vecindad:

- **Natalia González, Apto. 4-904**
- **Alba de Machado, Apto. 4-1201**
- **Martha Sánchez, Apto. 1-901**

Posteriormente, se planteó la siguiente proposición para votación:

¿Aprueba la reelección del Comité de Convivencia para el período 2025–2026, conformado por las copropietarias postuladas?

Resultado de la votación:

- **Coeficiente a favor: 47.9%**
- **Coeficiente en contra: 1.9%**

En consecuencia, se declaró aprobada por mayoría simple la reelección del Comité de Convivencia para el período mencionado, quedando oficialmente designadas las copropietarias antes relacionadas.

16. Elección del Revisor Fiscal

De conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, se procedió a la designación del Revisor Fiscal para la vigencia 2025.

El presidente de la Asamblea informó que el actual Revisor Fiscal, el señor José Manuel Arango, manifestó su disposición para continuar ejerciendo el cargo, razón por la cual se sometió a consideración de la Asamblea su ratificación para el nuevo período anual.

Se planteó la siguiente proposición:

¿Aprueba la ratificación del señor José Manuel Arango como Revisor Fiscal para la vigencia 2025?

Se verificó la existencia de quórum válido del 58.1% del coeficiente de propiedad, lo cual habilitaba legalmente la Asamblea para tomar la decisión.

Resultado de la votación:

- Coeficiente a favor: 57.7%
- Coeficiente en contra: 1.1%

En virtud de los resultados, la ratificación fue aprobada por mayoría simple, quedando designado formalmente el señor José Manuel Arango como Revisor Fiscal de la Agrupación Residencial Prados de la Calleja para el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2025.

17. Proposiciones y Varios

Durante esta sección, un copropietario del Apartamento 4-1101 planteó la siguiente inquietud:

En los parqueaderos de visitantes hay muchos vehículos parqueados durante toda la noche que pagan apenas \$5.000 de multa por día. ¿Por qué no aumentar esa sanción a \$20.000 o \$30.000 por noche? Esto podría ser una fuente de ingresos adicionales para la copropiedad y nos ayudaría a reducir la ocupación indebida.*

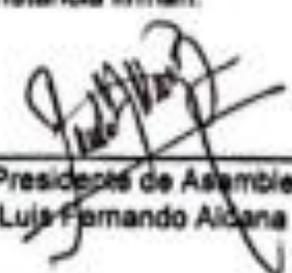
Ante la intervención, la Presidencia respondió que la sugerencia será incluida como propuesta de modificación en la actualización del Manual de Convivencia, actualmente en proceso de revisión por el Consejo de Administración, en virtud del mandato otorgado por esta Asamblea.

No se presentaron otras proposiciones

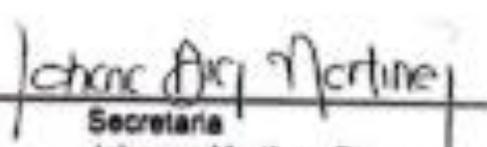
18. Cierre

No habiendo más asuntos por tratar, siendo las 23:37 horas, se dio por terminada formalmente la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Agrupación Residencial Prados de la Calleja correspondiente al año 2025.

Para constancia firman:



Presidente de Asamblea
Luján Fernando Alcana



Secretaria
Johanna Martínez-Díaz

SIAN
POR UNA SOCIEDAD MAS UNIDA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
Oficina de Recursos al Ciudadano

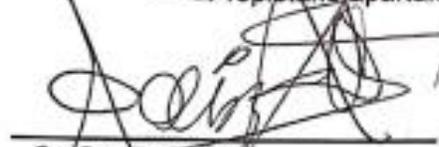
COMISION VERIFICADORA



Sra. Martha Sánchez
Propietaria apartamento 1-901



Sr. Diego Estrada
Propietario apartamento 3-402



Sr. Camilo Pardo
Propietario apartamento 4-403

CONSTANCIA: La presente acta se publica en las instalaciones de la Administración de la Copropiedad acorde con lo señalado por el Artículo 47 de la Ley 675/2001. De esto se informa a los Propietarios y Residentes en general mediante escrito por correo electrónico de la misma, publicación y registro en el libro de la portería, página web de la Agrupación y aviso en carteleras.

Anexos:

- Informes de administración.
- Informe de obra remodelación portería.
- Estados financieros y presupuesto.
- Informe Comité de Convivencia.
- Informe Revisoría Fiscal.
- Carta renuncia consejo Sr. Leonardo Granados