



ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS P.H. DEL 14 DE ABRIL DE 2024

ACTA ASAMBLEA No. 1-2024

Hora de primera convocatoria:	9:00am	Hora de segunda convocatoria:	10:00am
Hora de inicio de asamblea:	10:00am	Hora final de asamblea:	5:55pm
Lugar:	INSTITUTO EDUCATIVO CORVIDE	Administración:	TU ALIADO PH

La convocatoria a la asamblea, ver anexo 1, fue publicada en carteleras el día 30 de marzo/24, y fue enviada por email a cada propietario con la carta 0014-2024, conforme a la base de datos registrado hay quorum, por lo que se va os por cada propietario en la administración.

A las 9:00 a.m. con un quorum de apenas 23 casas, no se puede dar comienzo a la asamblea. No obstante, de acuerdo con el artículo 45 de la ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal de Alcázar de los Prados, el quorum requerido para sesionar la asamblea es de por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad, es decir, más del 50%, por lo que no se cumplió el quorum requerido.

Por consiguiente, al no haber quorum en la primera convocatoria, se espera una hora para la segunda convocatoria, a las 10:00 a.m., la cual podrá sesionar y decidir válidamente con un numero plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, según el artículo 52 del reglamento de propiedad horizontal de Alcázar de los Prados.

ORDEN DEL DÍA

El siguiente es el orden del día convocado:

1. Verificación del quórum.
2. Elección de presidente y secretario para la Asamblea ordinaria.
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
4. Elección de comisión verificadora de la redacción del Acta.
5. Situación y solución parqueaderos "comprados" a Alcázar
6. Actualización y modificación del Reglamento PH
7. Asuntos relacionados con las viviendas que afectan la PH
8. Informes de consejo y administración
9. Presentación y aprobación de estados financieros de 2023
10. Presentación y aprobación de presupuesto 2024
11. Elección de consejo de administración
12. Elección de comité de convivencia
13. Presentación de proyectos
14. Proposiciones y varios

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

1. VERIFICACIÓN DE QUORUM

Al inicio de la asamblea a las 10:00 a.m. se indica que el registro actual de asistencia representa un quorum del 81,21%, dando comienzo a la asamblea. En los anexos se presenta la lista de registro de propietarios y apoderados que constituyen el quorum.

2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

2.1 Elección de presidente para la asamblea:

Se postula para presidente de asamblea a las siguientes personas:

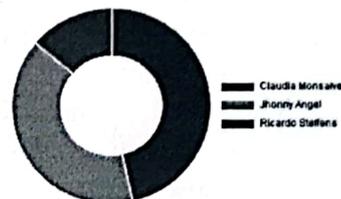


1. Claudia Monsalve apoderada casa 132 2. Johnny Ángel propietario casa 110 3. Ricardo Steffens propietario casa 187

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta por sistema PHontime: **¿ESTA USTED DE ACUERDO CON QUE EL SIGUIENTE CANDIDATO SEA EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA?**

1. **Claudia Monsalve -casa 132** 2. **Johnny Ángel- casa 110** 3. **Ricardo Steffens - casa 187**

Resultados:	VOTACIÓN	%coeficiente	votos
	Quorum	81,21%	
	Votaron	60,56%	58
	RESULTADOS	% votación	votos
	Claudia Monsalve	28,08%	27
	Jonny Ángel	24,09%	23
	Ricardo Steffens	8,39%	8



Resultados Votación

• Participación en la votación del 60.560% del total de los participantes
• Total de participantes que Votaron: 58
• Mayor votación: Claudia Monsalve, con el 46.37% de participación (representando a 27 participantes)

Por mayoría la asamblea elige a la Sra. Claudia Monsalve apoderada de la casa 132 presida la asamblea. Ver anexos 1 y 2

Administración, Patricia Lozano: aclara que se avisó que se iba a votar por este medio, para que trajeran celular y datos, no fue sorpresa hoy. Para quienes no podían votar por celular, hubieran avisado antes para hacer más preinscripciones manuales. En la siguiente ronda el técnico de PHontime se hará en la mesa del frente y allí recibirá las votaciones manuales; ya hubo gente que voto manual.

Sr Johnny Ángel – casa 110: expresa que, en cursiva textualmente: *"le parece bien que estén haciendo cambios en el tema de las votaciones, igual hay que tener en cuenta las personas que no tienen celulares, y mirar la forma en que quede bien hecho. Y considero que las votaciones deberían ser por voto nominal, que cada casa vote con el nombre y número de la casa, para evitar futuras complicaciones. Porque lo que ha venido pasando desde hace años es que la gente vota porque si sin saber porque y cada uno tiene que hacerse responsable de esa votación. Para mí las votaciones deben de ser voto nominal, cada persona vota, que eso quede por acta y que nos entreguen a los propietarios que las votaciones sean reales, y que sean contabilizadas, que las podamos ver. En todas las asambleas pasadas no tenemos como comprobar que las votaciones son reales, y que pasen las votaciones. Porque yo creo y considero que las votaciones que se hacen en asamblea no son escondidas, no vamos a votar por algo que no sea beneficioso y que todos seamos conscientes de esa votación."*

Administración, Patricia Lozano, responde que en las asambleas que manejaron quedó el soporte de votación. El día de hoy también se tienen los soportes.

Sr Johnny Ángel – casa 110: pregunta en la anterior votación ¿cuántas casas en estos momentos están participando de la votación? La administración responde que votaron 58 casas y varias de ellas votaron manual. Y los que votan manual van y hacen la fila con el señor de PHontime, porque ya están inscritos

Sra. Tatiana Berbeo – apoderada casa 124: Manifestó que le parece que dentro de las opciones de votaciones se incluya la opción de abstención. Es decir, si una persona es nueva en la unidad, no conoce a ninguna de las 3 personas puede no votar por ninguna, es importante porque así este absteniéndose, está participando de las decisiones.

2.2 Elección de secretario para la asamblea:

Se postulan para secretaria de la asamblea a la Administración – TU ALIADO PH no hay más postulados.

Sra. Beatriz Gómez – apoderada casa 158. Propone que los otros dos candidatos a presidente se postulen para secretario. La Sra. presidente responde que eso debe ser voluntario y depende de las aptitudes de cada uno.

Sra Carolina Zapata – propietaria casa 101: Indica que ellos son nuevos, no conozco los candidatos a presidente, se supone que los votos debieron dar el 100%, y si el segundo y el tercero superan el porcentaje del primer candidato se supone que se debe hacer una segunda votación.

Presidente Claudia Monsalve – apoderada casa 132. Tiene razón debe ser mayor al 50+1 de los que votaron. Toca volver a votar.



Asesor jurídico Tomás Mejía. Participa virtualmente, no está en el país. Expresa que: "hay 3 candidatas y uno de ellos saca la mayoría, independe candidatos con votación individual. No hay que hacer ninguna otra votación adicional".

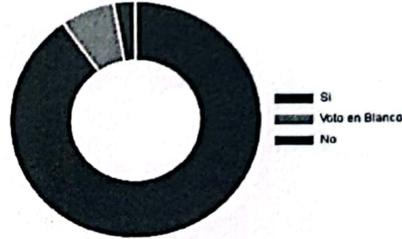
presidente Claudia Monsalve – apoderada casa 132. Solicita a la asamblea que se postulen para secretaria, enfatiza que hay una grabación que se está haciendo, y se les puede dar para hacer el acta.

presidente Claudia Monsalve. Indica que de ahora en adelante se dará un tiempo para cada votación de 2 minutos.

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta: **¿ESTA DE ACUERDO CON QUE LA ADMINISTRACIÓN SEA LA SECRETARIA DE LA ASAMBLEA?** **SI NO En blanco**

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Quorum	95,83%	
Votaron	74,04%	71
RESULTADOS	% votación	votos
Si	66,89%	64
No	2,02%	2
Voto en blanco	5,13%	5



Resultados Votación

La asamblea por mayoría elige a la administración como secretaria de la asamblea.

• Participación en la votación del 74.040% del total de los participantes
• Total de participantes que Votaron: 71
• Mayor votación: SI, con el 90.34% de participación (representando a 64 participantes)

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

La presidente solicita a la administración leer el reglamento propuesto:

REGLAMENTO INTERNO ASAMBLEA ORDINARIA 14 DE ABRIL DE 2024 DERECHO A VOZ

1. El uso de la palabra será concedido a los propietarios en el orden solicitado levantando la mano.
2. Cada intervención estará limitada a 3 minutos por persona más dos minutos de réplica ciñéndose en todo momento al tema específico del orden del día.
3. Ningún asambleísta podrá intervenir más de dos veces sobre el mismo tema, y deberán ceñirse al tema que se está tratando y no se permitirá el dialogo de temas personales.
4. El presidente de la asamblea podrá permitir que otros participantes complementen o expliquen el tema en cuestión.
5. Los asistentes deberán conservar el correcto comportamiento durante la reunión.
6. El presidente de la asamblea está autorizado para silenciar la intervención de cualquier persona que impida el desarrollo normal de la reunión usando lenguaje inadecuado o vulgar. Si se reincide en la falta de respeto el presidente está autorizado para solicitar a la persona que se retire de la asamblea.
7. Se utilizará micrófono por parte de los asambleístas, cuando tomen la palabra.

DERECHO A VOTO.

1. Para cada votación solo será válido el quorum presente en ese momento
2. Cada pregunta sometida a votación será proyectada, y los resultados de cada votación también serán proyectados.
3. Cuando el presidente de la asamblea lo indique cada persona podrá emitir su voto.
4. Una vez iniciada la votación no se admiten más comentarios, discusiones o variaciones de la pregunta.

Sra. Tatiana Berbeo – apoderada casa 124: sugiere en el segundo punto sugiere limitar la réplica y la contra-réplica, para que no se queden en una discusión. **La Sra. presidente:** comenta que hay un joven pasando el micrófono y como la reunión se está grabando, para que quede registrada, solicita levantar la mano.

Se pone en consideración y votación el reglamento interno de la asamblea.

Votación: **¿APRUEBA USTED EL REGLAMENTO INTERNO DE LA ASAMBLEA?** **SI NO**

Se acepta por unanimidad el reglamento interno para esta asamblea.

4. ELECCIÓN DE COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA

Se postulan las siguientes personas para conformar la comisión verificadora del acta:

[Handwritten signature]



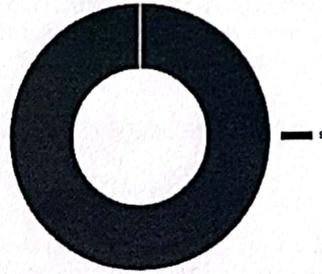
- Paola Fuentes por la casa 113
- Johnny Ángel por la casa 110
- Olga Lucía Preciado por la casa 144
- Ricardo Steffens por la casa 187

Sr Johnny Ángel – casa 110: considera que todos los propietarios están en la facultad de hacer una revisión de lo que se esté hablando que todo quede conforme. **Administración:** responde que es un punto que esta ley, entonces se va a elegir el comité y los propietarios que van quieran participar en la revisión pueden levantar la mano.

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta **¿ESTA DE ACUERDO CON QUE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA SEAN: JHONNY ANGEL CASA DE LA CASA 110, PAOLA FUENTES 113, RICARDO STEFFENS 187, OLGA PRECIADO 144?**

SI NO

Resultados:	VOTACIÓN	coeficiente	votos
	Quorum	95,83%	
	Votaron	70,89%	68
	RESULTADOS	% votación	votos
	Si	70,89%	68
	No	0%	0
	Voto en blanco	0%	0



Resultados Votación

- Participación en la votación del 70.890% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron 68
- Mayor votación: Si, con el 100.00% de participación (representando a 68 participantes)

La asamblea por unanimidad elige para comisión verificadora del acta de la asamblea a: Jonny Ángel casa 110, Paola Fuentes casa 113, Ricardo Steffens casa 187 y Olga Preciado casa 144.

LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

La Sra. presidente procede con la lectura del orden del día propuesto en la convocatoria:

1. Verificación del quórum
2. Elección de presidente y secretario para la Asamblea ordinaria
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea
4. Elección de comisión verificadora de la redacción del Acta
5. Situación y solución parqueaderos "comprados" a Alcázar
6. Actualización y modificación del Reglamento PH
7. Asuntos relacionados con las viviendas que afectan la PH
8. Informe de consejo y administración
9. Presentación y aprobación de estados financieros de 2023
10. Presentación y aprobación de presupuesto 2024
11. Elección de consejo de administración
12. Elección de comité de convivencia
13. Presentación de proyectos
14. Proposiciones y varios

Presidente Claudia Monsalve: pregunta quienes quieren hacer un ajuste al orden del día, o consideran que es adecuado para llevar a buen término esta asamblea.

Sra. Paola Fuentes apoderada casa 113: Solicita se proyecte el orden del día, y manifiesta: "me imagino que el parque está en la presentación de proyectos, puede quedar antes? El parque esta de ultimo y siempre la gente se va para el asunto del parque y nunca tomamos decisión sobre eso".

La Administración responde que en una anterior asamblea se tomó la decisión económica del parque.

Sra. Paola Fuentes apoderada casa 113: responde que no se ha hecho.

Sra. presidente: solicita en nombre de la solidaridad, que por favor se queden todos hasta las 2pm, que no se ausenten para no cambiar el orden del día, porque hay unos temas se dejan a lo último y son los poquitos los que votan; sugiere cambiar el orden del día y hablar primero de la aprobación de presupuesto y estados financieros del 2024.



Sra. Olga Preciado propietaria del casa144: propone que "como en la otra reunión dijeron que debían haber sido primero el informe de la junta y de la administración, propongo que sea primero ese y luego lo que dice doña Claudia".

Sra. Adriana López propietaria casa 135: manifiesta que "estoy totalmente de acuerdo con la señora Paula o Paola, Paula, que se incluya el parque como un tema, que tenga un numeral, porque yo sin tener hijos pequeños aporte \$100.000 para que la urbanización tuviese parque, hoy lo dejo acá, si hoy no se hace eso yo voy a pedir mis \$100.000, y listo, que nos devuelvan el dinero. Porque los niños de la urbanización tienen derechos, y un derecho de los niños es el juego y este mes es el mes de los niños, y la unidad ni son ni ton, pensando en el bienestar de ellos. Que no hay terreno, nosotros podemos acá dialogar en donde se haría. Entonces si tiene que ser un punto y no dejarlo por allá otra vez y se va. Y son más de 4 millones de pesos, que están por ahí, que los tenía no sé quién. Que están por allí y van más de 2 años."

La **Administración indica que** hay unos puntos que requieren más del 70%de quorum para votar, esos puntos son los que se pusieron en los primeros lugares, por eso se había propuesto el tema de los parqueaderos que es para tomar una decisión, la modificación de reglamento PH, son puntos cortos que requieren la mayoría. Y el punto de las viviendas que son 2 que requieren aprobación de unas solicitudes y requieren la mayoría calificada.

La presidenta formula la pregunta: **¿ESTÁ DE ACUERDO CON INCLUIR TEMA DEL PARQUE INFANTIL EN EL ORDEN DEL DÍA EN EL PUNTO 14?** **SI NO**

Se vota, pero no leen los resultados.

Sra. Beatriz Gómez apoderada casa 158: Estoy de acuerdo con lo que dice la profesora Adriana. Indica que tiene un problema con 2 personas en la zona verde de su casa, los niños no pueden jugar ahí porque es un problema. También expresa que la plata del parque Patricia la tiene, tienen que adecuar el punto, y los niños tener donde jugar.

La presidente sra. Claudia Monsalve: indica que se ve el punto del parque de una vez de corrido.

Administración: Sugiere ver el punto del parque cuando se terminen de ver los puntos que requieren mayoría del 70%.

Sra. Carolina Zapata – propietaria casa 101 le parece importante que cuando se vaya a hacer una asamblea se ponga un buzón de sugerencias. Hoy es domingo, y hay varios conflictos de intereses ya que escucha que están diciendo que cambiar para salir rápido, pero entre nosotros mismos nos estamos atrasando y hay un itinerario.

La presidente sra. Claudia Monsalve responde: "recordemos que en la vida uno es flexible y la experiencia no se improvisa, y aquí tenemos años de experiencia de que dejamos lo primordial para lo último, sin embargo, es cierto que se mandó, pero la asamblea es la máxima de decidir si cambia o no cambia el orden del día de acuerdo con las prioridades, es como una aclaración para las personas que todavía desconocemos cómo funciona esto. Se hizo dada la experiencia".

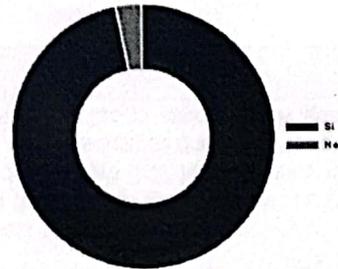
La Administración, Patricia Lozano, informa a la asamblea que el contador Ramiro Domínguez, tiene mal de estómago y acaba de llegar otra contadora. Independiente de que los 3 primeros puntos requieren mayoría absoluta del 70 recuerden lo que aprendimos de anteriores asambleas: "hoy por ti, mañana por mí". El día que traigan los casos de sus casas van a necesitar la mayoría.

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta **¿ESTA DE ACUERDO CON INCLUIR EL TEMA DEL PARQUE INFANTIL EN EL ORDEN DEL DÍA EN EL PUNTO 5?**

SI NO

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Quorum	95,83%	
Votaron	65,78%	68
RESULTADOS	% votación	votos
Si	63,70%	61
No	2,08%	2
Voto en blanco	0%	0



Resultados Votación

• Participación en la votación del 65.780% del total de los participantes
• Total de participantes que Votaron: 63
• Mayor votación: Si, con el 96.84% de participación (representando a 61 participantes)



La asamblea por mayoría decide que se incluya en el orden del día como punto 5 el punto del parque.

La presidente Sra. Claudia Monsalve: indica que el tema de las ampliaciones estaba aprobado en unas asambleas hace mucho tiempo. Propone que: *"que se evite desgaste, que toque esperar 1 año y se trate el mismo tema en cada asamblea. Ese tema se había tratado sobre unos inmuebles específicos, para finiquitar el tema de esos permisos hacer el cambio del presupuesto. Ese tema se había tratado sobre unos inmuebles específicos, no sé si para finiquitar el tema de esos permisos lanzar la propuesta y así hacer el cambio del presupuesto. La propuesta es que quede en esta asamblea ya aprobado para todos los inmuebles que están y a futuro, y que se quede especificada en el acta con el número de casa de cada uno, ejemplo que la asamblea del día de hoy aprobó esas ampliaciones a presente y a futuro y se coloque específicamente las casas que no tengan la ampliación."*

Administración, Patricia Lozano: pide moción de orden de la asamblea, se está en el punto de orden del día.

Presidente sra. Claudia Monsalve: indica que: *"es para no cambiar el otro porque si este punto no desgasta y se puede avocar, lo avocamos."*

Sr Gerardo Zapata propietario casa 192: informa su inquietud porque no sabe manejar el celular, él está de cuerpo presente, no sabe cómo votar, entonces su voto sería en blanco. Estaría sobrando. Se considera un hombre de mucha edad para hacer un curso de celular, dicen que la tecnología es tan buena, pero llevamos 2 horas y no hemos podido arrancar. Antes alzábamos la mano. **Administración** le responde que para las personas que no pueden votar, lo pueden hacer con el caballero de PHontime manualmente en la mesa.

Presidente sra. Claudia Monsalve: Tiene razón, estamos esperando mucho y no hemos tenido en cuenta las personas que no manejan la tecnología. Su presencia es igual de relevante como todos los que estamos.

Sra. Deina Marín propietaria casa 143: desea se prosiga con el orden del día.

EL orden del día queda establecido:

1. Verificación del quórum
2. Elección de presidente y secretario para la Asamblea ordinaria
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea
4. Elección de comisión verificadora de la redacción del Acta
Lectura y aprobación del orden del día
5. Tema del parque
6. Situación y solución parqueaderos "comprados" a Alcázar
7. Actualización y modificación del Reglamento PH
8. Asuntos relacionados con las viviendas que afectan la PH
9. Informe de consejo y administración
10. Presentación y aprobación de estados financieros de 2023
11. Presentación y aprobación de presupuesto 2024
12. Elección de consejo de administración
13. Elección de comité de convivencia
14. Presentación de proyectos
15. Propositiones y varios

5. TEMA DEL PARQUE

La Administración: informa que hace cerca de 1,5 meses sacaron un boletín la alcaldía acepto la solicitud que hizo el abogado Tomás Mejía en nombre de Alcázar para realizar un contrato de Administración. En los requisitos que piden, se debe pasar la evidencia de que se va a tener presupuesto para mantener esa franja, evidencia que sale hoy, porque es un ítem del presupuesto. Lo que hicimos fue tomar la poda y mantenimiento general y tomar una parte de ese dinero y sacar un ítem para el predio de la alcaldía, y cumplir el proceso para que nos manden el contrato y poder hacer la contratación.

El dinero para comprar el parque está en la cuenta AVVILLAS el contador tiene el manejo de todos los extractos, y en el extracto de diciembre se puede constatar que el dinero está allí, porque la asamblea de hoy va al 31 de diciembre/23, ver anexo 3. En el informe financiero presentarán donde está el dinero porque ha habido mitos y leyendas. Si se quiere una fecha, la alcaldía no ha dado la fecha pero están esperando los documentos para proceder al contrato, y ha llamado 2 veces el funcionario de la alcaldía. Se hace hincapié en que el contrato con la alcaldía es un proceso externo.



El montaje del parque en la zona de mascotas es sencillo, en esa zona hay que cuidar solo el manejo del agua, no requiere hacer gran infraestructura ni hay que hacer mejoras. El otro tema es que se habló con el proveedor del parque y el proveedor le subió el 40% al precio de \$4.700.000 paso a \$6.770.000. Con él se trató de negociar, no fue posible. Se tiene que hacer un ajuste, porque se tienen como 4,8 mill, en la cuenta de AVILLAS. La decisión de este lugar que tomó la asamblea fue acertada y lo mejor es que durante años desearon tener administración y uso de ese predio y ya el propietario (la alcaldía) nos lo permitió es una noticia muy buena. El deseo se conoce, se ha esperado por muchos años, y está por rematarse. El montaje no tiene problema y si faltara dinero se negociaría algún plazo mensual.

Sra. Adriana López casa 135. comenta: *"Escuchen la hermenéutica, el lenguaje: parque en un espacio de la alcaldía, porque mañana cambian de alcalde y entonces nos quitan el parque. Se los digo porque soy funcionaria pública, yo soy funcionaria del estado. Y los colegios cuando ponen una tiendita en un espacio, y cambio el alcalde viene el alcalde y le toca retirar la tienda. Tengan cuidado con eso, les estoy hablando desde el conocimiento, no podemos pifiarnos es muy rico nos dieron este espacio, pongamos flores, rico que ahí corran los perros, pero una inversión de un parque no se puede poner en un lote que no es de nosotros porque cambia administración y nos lo quitan, nos han hecho tumbar cosas, parqueaderos que se ampliación. Entonces ahí los dejo. Les voy a decir una cosa porque vamos a correr el riesgo de que nos quiten. Les voy a decir 2 cosas: mi interés de que haya un parque es por las familias de niños y niñas, no es interés personal pues yo no me voy a ir a montar en un columpio en este momento, me monto en otros columpios. Y que eso valoriza nuestras casas, si yo voy a alquilar mi casa y dice tengo 3 niños, ¿y pregunta aquí hay parque? Y le digo no. Se va para otra unidad que si tenga parque. De ahí par allá ustedes verán que hacen, son ustedes los que se tienen que aguantar a sus niños sin espacio donde jugar."*

Sr. Johnny Ángel casa 110: Algo parecido iba a preguntar, se vienen muchos años donde se ha tratado de lograr eso, y realmente doy un punto a favor y muchas felicitaciones a los que han hecho posible de que nos vayan a dar ese lote en administración, porque se ha luchado mucho para que sea un comodato, no se pudo, pero nos lo están dando en administración. Quiere preguntar que de pronto hagamos el parque ahí, que tengamos un soporte o algo que no vaya a ser que nos quiten el lote. Recuerden que de ese lote también hay un apoderado de una parte que es el señor de la casa de arriba, que ha peleado por ese pedazo de tierra que es del municipio. Quería saber cómo se va a manejar ese tema.

Sra. Ana María Casas casa propietaria casa 170: opina que hecho de que digan que van a dar ese lote, tiene que ser por las vías legales. Comenta que es vicepresidenta de acción comunal del barrio donde vive y el municipio les dio un lote en comodato para ellos hacer la sede. Y han cambiado de administraciones y ese lote nunca lo tocan siempre lo respetan porque es un bien para la comunidad. Se ha vencido el comodato y vuelven y lo renuevan, lo mismo el parque es para un bien de la comunidad, si se hace en comodato no hay problema porque ellos respetan mucho eso.

Sra. Beatriz Gómez apoderada casa 158: opina que un comodato puede ser de 10 a 25 años, advierte a la administradora que ese predio tiene un numero de matrícula tiene folio de matrícula el predio, entonces si la unidad va a hacer la vuelta que lo pidan en comodato.

Sr Ricardo Steffens casa 187: considera frente al predio de la alcaldía se recibió la visita domiciliaria, se hicieron las preguntas pertinentes, precisamente para salvaguardar el hecho de que no nos ocurrieran situaciones donde no lográramos nuestro propósito. Es importante considerar que la asamblea el año pasado, tomó la decisión de esperar, los funcionarios fueron muy claros en el sentido de que se haga un contrato en administración, no es cierto que haya otra persona asumiendo ese rol. Porque los funcionarios advirtieron que, si alguien de manera arbitraria quiera apropiarse de ese terreno sin tener las pruebas para poderlo asumir, se enfrenta a un problema legal e incluso policial. La Alcaldía exigió que presupuestáramos el mantenimiento de ese predio. Hay una persona que nos da un ejemplo parecido y lo respeta el municipio porque hay un contrato, que además debe actualizarse cada tiempo. A la persona que en principio tomo la palabra, le comento que en principio si hubo problemas con ese predio porque nosotros peleamos de arbitrarios y fuimos abusivos con algo que no debíamos hacer, y esta administración con el consejo peleamos para no pagar una multa de 250 millones de pesos. Y estas cosas hay que acláralas porque a veces somos exitistas y no somos claros y tomamos decisiones a veces equivocada que tienen sus consecuencias. El hecho de que nos pidieran que quitáramos eso era correcto porque fuimos abusivos en algo que no era nuestro y que si fue cierto porque nos hicieron quitar una zona que tomamos para las motos, e incluso antes quitaron el cerramiento, que por demás desapareció.

Presidente sra. Claudia Monsalve: recordemos que las intervenciones no son acumulativas don Ricardo, y ellos están tomando el tiempo que son 2 minutos. Ya todos sabemos del tema, sabemos del cerramiento.

Asesor jurídico Tomás Mejía. *"lo primero es advertir que los contratos estatales se celebran con instituciones y no con personas que estén a cargo de la institución. Es decir que con independencia bien sea del alcalde, bien sea de los funcionarios los contratos se celebran directamente con la institución. Bajo esa dinámica dentro del tiempo que nos concedan el contrato"*



ellos establecen las obligaciones de esa relación con el municipio. Por ejemplo, si hay cambios de administración y el contrato sigue vigente, el contrato se cumple, durante el tiempo en el cual se celebró. Por eso son contratos estatales. La decisión que se tome, qué tomamos qué vamos a hacer o qué no vamos a hacer con el parque no es una decisión que todavía debamos que tomar si estamos todavía en las gestiones del contrato. Y luego ya se toma decisión de que vamos a hacer si se pone parque o no. Pero por ahora, tengamos en claro que ese espacio va a ser de administración por parte de nosotros, y esa administración implica una mayor seguridad, un mayor compromiso a favor de la copropiedad horizontal, que permite tener un mayor control sobre ese lugar".

Paola Fuentes apoderada casa 113: "quiero hablar del ejemplo de la junta de acción comunal. Esa junta beneficia a todo un barrio, el parque solo beneficia a la unidad. Eso es un contrato, a mí me hubiera gustado conocer el contrato por tanto tiempo, porque se acaba el tiempo y que pasa, ¿ese parque va a quedar a libre disfrute también de los barrios aledaños? Porque es lo más lógico. Yo propongo que el parque realmente si se le ponga fecha, que propongamos como vamos a hacer para recoger lo que falta, y que pongamos otro lugar porque ese está en veremos y el parque se va a dilatar, dilatar, dilatando. Mi hija vino acá de 7 años, ya tiene 11, ya no le gusta el parque; y así le va a pasar a muchos niños, y hay muchos niños que tiene derecho al libre disfrute. Hay niños que, en mi zona, hay una zona superamplia para jugar."

Johnny Ángel casa 110: opina respecto a lo que dice Ricardo que necesitaba tiempo para hablar, considera que no se deben limitar a 2 minutos, y más porque él está dando la claridad de un tema que conoce por ser miembro del consejo. Considera que es bueno que se escuchen a las personas que necesiten extenderse un poquito más y más miembros del consejo que saben la problemática y saben que se está haciendo, para que a todos nos quede claro. En referencia a lo que decía Ricardo de que nosotros nos apoderamos de ese lote, muchos de los que hay acá no saben cómo operaba ese lote, que está a la mano derecha donde está la portería: la construcción de administración y para guardar materiales. Es una construcción ilegal que se hizo hace muchos años, y ellos en estos momentos ya están organizando ese tema para que por administración nos entreguen eso. La otra pregunta es que hay una división que se hizo con el señor de al lado, el que puso la pancarta amarilla a la entrada, no sabe hasta qué punto esa división se quite y vaya a ser todo el lote el que entreguen por administración. Quiere saber ese tema, si se va a solucionar y el lote sería todo completo.

Camilo Toro apoderado casa 117: expresa lo siguiente: "yo tengo una duda me gustaría saber en el orden del contrato cual sería la mejor opción si tomarlo como administración o como comodato, porque tengo la inquietud de que la administración no sea la mejor opción porque al ser administración debe tener sus cláusulas distintas al comodato."

Duver Leidy Ferreira apoderada casa 131: "yo creo que nosotros tenemos que poner 2 cositas en la pesa: el valor financiero que puede costar a largo plazo, y cuanto nosotros nos podemos beneficiar de eso. Nosotros estamos hablando de los niños. A mí me parece que, si ya tenemos un punto ganador, de antemano felicito esta administración porque ganamos ese punto que hace años se venía peleando. El otro punto es riesgoso y ustedes lo saben, ustedes miran el techo del salón social y es peligroso, el niño, aunque tenga 5 o 7 años, le gusta montarse en el columpio. He visto niños de 12 y 13 años montarse en el columpio, y montarse en un punto quien no es seguro, creo que no es. Si la preocupación es perder la plata, la inversión, ahí la vamos a perder también. Entonces miremos si el contrato no tiene una fecha específica, si el parque va a durar 4 o 5 años, la inversión la dividimos por los meses y nos dirá si vale la pena o no, y creo que vale la pena. Es mejor ponerlo en ese punto porque es más seguro para sus hijos que para nosotros los grandes."

Santiago Osorio apoderado casa 104: opina acerca de cómo están hablando en la asamblea: "les invito a que escuchen bien, el abogado desde un principio está diciendo que todo lo que estamos diciendo de estipulaciones de fechas, precios, todavía no está, porque aún no se ha pasado el presupuesto. Todo lo que estamos haciendo acá están divagando, estamos dando datos y alargando la reunión, y estamos dando datos que no son importantes. ¿Cuándo van a ser importantes? en el momento en que la administración se encargue de pasar esa documentación y vamos a tener un contrato del cual vamos a poder debatir, ya sea por el tiempo o costo, entonces los invito a que escuchemos. Personas como don Ricardo y como el abogado, deberían tener prioridad, al momento de hablar porque son personas que tienen conocimiento de lo que ya pasó. Hablan varias personas que no saben que está pasando en la unidad. Primero que hablen las personas que saben los casos".

Johnny Ángel propietario casa 110: da claridad a lo que dijo Camilo: "el comodato es que nos entregan el lote a nombre de la unidad, pero como es del municipio no lo van a entregar. Eso es que cuando CONHABITAT construyó la unidad lo entregó al municipio para que sea en beneficio de todos. Y como decía Paola es un beneficio de todos, no solo de la unidad sino de la comunidad en sí y de los que estén cerca de la unidad. EL comodato se ha hecho en otros años y yo he participado de eso, Nicolas y Adriana, hemos intentado que nos lo den en comodato y eso es casi que imposible porque eso es del municipio. Me parece excelente la labor que hicieron y que nos lo entreguen en administración. Yo que he estado en esos procesos, les digo ese proceso de comodato no va a salir y si nos lo dan en administración y nos dan los papeles legales y se da en el tiempo, considero que es una opción excelente para poder hacer el parque ahí."



presidente Claudia Monsalve – apoderada casa 132. *"yo he laborado dentro de mis funciones en la alcaldía, he elaborado los contratos en comodato y en administración. La Alcaldía se cura en salud para darlos en comodato, si bien tanto en comodato como en administración tienen las mismas responsabilidades: velar por el buen estado y por todos los asuntos que tengan que ver. La figura en la alcaldía según el alcalde de paso tiende a desaparecer, porque, por la perpetuidad que podrían generar los comodatos precarios, donde se hace la utilización del inmueble de terreno. En esos comodatos precarios, así como en administración, las personas a las que les asignan hacen algunas mejoras para su bienestar, la alcaldía no les va a pagar mejoras. Todo lo que se invierte sea en administración, o sea en comodato precario, la alcaldía no va a responder porque eso fue una inversión que se hizo para el bienestar de cada uno de nosotros. Como decía el bogado, ellos tienen unos tiempos, pero se pueden renovar esos tiempos de administración si una administración ha sido adecuada. Le respondo a Johnny, como ellos vinieron a hacer la evaluación y la visita, ellos determinarían de qué punto se al aparte que aparezca en el contrato, cuando lo vayan a firmar porque es por administración es que se fijen bien la delimitación, y hago un aporte final. La seguridad, si ya lo han visto que ese punto es el más adecuado, entonces es en ese sentido por el tema de la seguridad. Lo que si me gustaría es que pusiéramos una fecha, si bien ya vinieron, hemos aplazado y ya se nos aumentó el costo y si seguimos aplazando se nos va a seguir aumentando el costo. Entonces hago una invitación a que pongamos una fecha, que sea cumplible para darle tranquilidad a las personas que aportaron con la venta o con la plata del parque."*

Ricardo Steffens propietario casa 187: comenta que la funcionaria de la alcaldía mostro la delimitación, incluso nos sorprendimos porque traían los datos precisos, y la funcionaria dijo que era desde aquí, la 48 sur, hasta la zona que colinda con los parqueaderos de zonas comunes. Frente a la persona que siempre ha manifestado apropiarse de eso, la funcionaria indicó que entraba a operar el proceso judicial en el caso de que fuera necesario.

presidente Claudia Monsalve – apoderada casa 132: la presidenta interrumpe la anterior participación indicando que es para que no se le pase: respecto a Adriana Cano casa 102, *"ella me hizo una observación, ella manifestaba que recordemos que el parque es removible, pero con la garantía que da la administración de otorgar a través de un contrato en administración, tengamos la seguridad de que no nos lo van a quitar. Porque yo vuelvo y le reitero, he elaborado esos tipos de contratos en alguna de mis funciones en la alcaldía, no nos lo quitan. El caso es que los administradores que estén en la actualidad tengan presentes las fechas para que no se deje vencer"*. Luego procede a dar la palabra a la Sra. Adriana Cano para finalizar lo del parqucito.

Adriana Cano propietaria casa 102: Comenta que: *"1) Llevamos varios años haciendo el programa para que este terreno quede para nosotros, o lo podamos administrar ya que nos afectaría mucho porque no tendríamos en donde poner el shute, ni donde poner la basura. Esta administración hizo todo lo posible para buscar la manera más adecuada para que nos cedieran ese terreno, pedir que se haga de otra instancia ya no se puede, ya hicimos todo lo habido y por haber, montamos programas, llevamos muchos años con la alcaldía solicitando eso. Por fin el abogado logro este contrato. Esto es lo que tenemos en el momento en las manos, si queremos pedir más, cuando pedimos más perdemos. Y recuerden lo que nos pasó con EPM. 2). Con el señor de la propiedad, él no tiene papeles de ese terreno, nos montó esa pancarta para asustarnos. El corregidor no tiene solicitudes de ese señor de que le den ese predio. Le han hecho solicitudes al señor para que entregue ese predio, pero nunca los han presentado. Por parte del corregidor tenemos también el aval de el para que nos otorguen esto.: En el momento que nos da la alcaldía esta autorización, nos da la autorización de todo el predio, ellos se encargarían de venir y retirarle al señor. Y si el señor nos limita tenemos que ir a corregiduría."*

Miladys Galvis apoderada casa 193: indica que *"yo tengo entendido que eso es reserva urbanística, y en la reserva urbanística no se debe construir absolutamente nada. Porque es un espacio que deja la constructora y en un caso dado como ya se ha comentado. De ser construido allí algo como el parque ese pedazo tendría que abrirse y quedaría como un parque público, no de la unidad. De ser así, un ejemplo, han hablado del parqucito de que allí hay un hueco, pienso yo que una opción pudiera ser aterrizar eso y ganar espacio. Las constructoras pagan por botar la tierra, o sea que en eso no se tendría que invertir mucho, sino que las constructoras trajeran la tierra acá a la unidad, y se puede colocar hay y aterrizar ese terreno desde el salo social hasta la malla, eso pudiera ser una opción y pudiera ser cercado."*

Presidente sra. Claudia Monsalve – apoderada casa 132. Manifiesta que: *"a mí se me ocurre que para cerrar el tema del parque pudiera salir de acá un comité que pudiera ser veedor del tema del parque y hay hagan sus observaciones y hagan sus asuntos. Pero les reitero, conocedora de adjudicar tanto en comodato como en administración ya les dieron los linderos y pueden hacer uso de esos linderos de conformidad a la necesidad que tiene la urbanización y no se los van a quitar. Está bien que entonces pasemos al siguiente punto?"*

Johnny Ángel propietario casa 110, indica que: *"esto ha sido de muchos años, cuando estuve en el consejo nos tocó hacer esa labor, como lo dije ahora, muchos de acá saben los trámites que hay que hacer y les pedimos el favor, lo que ellos han hecho y la labor que han hecho ha sido una labor muy dura para llegar a lo que llegaron, ¿porque lo digo? Necesitamos*



el apoyo de toda la unidad. Porque las veces pasadas que hemos tratado de hacer estos procesos, hay personas de la unida que han ido a la corregiduría, y los mismos propietarios han parado ese proceso. Hay un proceso que va caminando, por favor los que tengan dudas díganse a la administración, no se vayan a ir a la corregiduría, o si se van a la alcaldía no paren el proceso. Cuando nosotros estábamos haciendo el proceso, entonces solicito por favor que todos se pongan la mano en el corazón, y es algo en beneficio de nosotros."

Ricardo Steffens propietario casa 187: prosigue: "falta un asunto que es la parte maluca, en la evaluación estratégica que hicimos consejo y administración, quisimos que el parque quedara más cerca a la vigilancia y la portería, para evitar que eso se vuelva un sitio de encuentro para las malas costumbres, como ya otrora lo vivimos, porque a mí me tocaba llevar mi nieta muy pequeñita de 2 y 3 años al parque, pero resulta que no encontraba niños, encontraba adultos consumiendo licor y fumando marihuana."

Nicolás Hernández propietario casa 144: opina que: "no nos desgastemos en lo mismo dándole tantas vueltas. Supongamos lo peor, nos dan el lote en administración y construimos allí el parque, 5, 10, 12 años. ¿El parque es un parque que es removible, qué perdemos? La placa donde lo vamos a instalar. No perdemos nada más, eso versus la utilidad no es nada para nosotros, lo hacemos por autoconstrucción. Si hoy o mañana hay que moverlo, acá hay muchos hombres que somos capaces de ir a remover el parque. El parque que desmontamos de junto al salón social, lo instalamos nosotros mismos, no sé si recuerdan. Eso no tiene ni tanto chiste ni tanto misterio ni se necesita un científico de la nasa para armar un parque". Opina que: "la cosa es muy sencilla, démosle fin a ese tema fijemos una fecha yo propongo junio 30 y que quedemos 3 o 4 personas de que el parque se gestione y se verifique el contrato. Si dado el caso n se pudo hacer el contrato, listo ya miramos la alternativa."

Presidente sra. Claudia Monsalve – apoderada casa 132. "Entonces para finalizar el tema del parque, hubo varias propuestas en que se va a sacar un comité que va a estar pendiente del parque y poner una fecha tentativa a 30 de junio para que nos comuniquen que ha pasado con el contrato y al fin cuando se va a instalar."

Invita a que se postulen para el COMITÉ PRO-PARQUE para veedurías, control, seguimiento para el parque. Se postulan:

- Adriana López propietaria casa 135
- Nicolás Hernández propietario casa 144
- Isabel Zea propietaria casa 118
- Paola Fuentes apoderada casa 113

Y se colocó una fecha a junio 30 en que por favor nos den un informe de seguimiento

La presidente formula la pregunta y pone en votación: **¿QUIÉN SE OPONE A QUE SE CONFORME PARA VEEDURIA EL COMITÉ PRO-PARQUE CONFORMADO POR ADRIANA LOPEZ CASA 135, ISABEL ZEA CASA 118, NICOLÁS HERNÁNDEZ CASA 144 Y PAOLA FUENTES CASA 113?**

Nadie se opone por lo cual el comité PRO-PARQUE es aprobado por unanimidad.

Presidente sra. Claudia Monsalve – apoderada casa 132. Prosigue manifestando que "además se fijó la fecha de junio 30 que por favor nos indique en que van los procesos", y opina que, "muy bueno sería que la administración se comunicara con los del comité que ellos van a estar al tanto". También manifiesta que "espera que a esa fecha ya hayan firmado el contrato de administración con la Alcaldía de Medellín, y se empiece a hacer". Y opina que: "en relación con el dinero que falta el comité les estará informando como se hace para poder acceder a ese recurso".

Isabel Zea propietaria casa 118: Comenta que para junio 30 es muy tarde, le gustaría recibir el informe en las primeras semanas de junio, teniendo presente que vienen las vacaciones de los niños en junio. Mirar un informe antes para poder resolver la situación que no va solo a beneficiar a los niños, sino también a las personas que no les gusta tener a los niños cerquita.

Administración, Patricia Lozano: considera que es mejor un informe mensual. Se habla de la posibilidad de tenerlo al 30 de mayo, luego al 15 de mayo.

Ricardo Steffens propietario casa 187: comenta que: "en cuanto a informar, le parece que debe ser a todos los copropietarios. El justifica el comité atendiendo que va a haber una transición del consejo al nuevo consejo, porque recordemos que el consejo coordina, el consejo asesora, el consejo controla y el consejo hace las veedurías y solicita a la administración en qué van los procesos que se desarrollan acá. Quería hacer esa observación porque le parece que queda en entredicho el consejo de administración como órgano de administración, que precisamente es para eso. Lo justifica en la medida de que va a haber una transición y que es posible que no estemos los mismos consejeros que estamos hasta hoy estamos".



presidente Claudia Monsalve – apoderada casa 132. Responde que "el tema del comité como lo había planteado yo, es que recuerden que todos no somos ruedas sueltas, se supone que las personas que quedan hay saben que se debe trabajar mancomunadamente con el nuevo consejo y con la administración. Ante todo, una comunicación asertiva y con el debido respeto que se merece cada órgano dentro de sus roles y sus funciones, don Ricardo. Que debe ser la salvedad."

6. SITUACIÓN Y SOLUCIÓN PARQUEADEROS "COMPRADOS" A ALCÁZAR

Asesor jurídico Tomás Mejía: explica que: "En la asamblea ordinaria del año pasado, y en las asambleas recientes se ha venido explicando la situación y las condiciones de cómo se debería haber vendido una zona común con parqueaderos de visitantes. Cualquier intención de vender alguna zona común no esencial tiene que pasar por un procedimiento. Ese procedimiento va marcado necesariamente en los siguientes pasos:

1. **Desafectación:** La PH debe autorizar la desafectación de la zona común esencial, de zona común, para convertirse eventualmente en una zona privada. Es una decisión de autorización que debe tomarla la asamblea con una mayoría calificada del 70%.
2. **Reforma:** La autorización de la reforma al reglamento de propiedad horizontal. Porque dentro de esa desafectación se debe haber creado un hueco bien que sería un parqueadero privado, con una matrícula inmobiliaria diferente y reducir el número de parqueaderos visitantes. La implicación de esa reforma implicaba autorizar por parte de la asamblea una reforma al reglamento de PH con una mayoría calificada de 70%.
3. **Autorización de venta:** Posteriormente en otra asamblea se autorice la enajenación en unas condiciones de mercado, por lo menos en unas condiciones contractuales que alguna de las personas haya propuesto, y que la asamblea autorizara las condiciones de la venta. Bastaría una mayoría simple, pero se debe tener autorización.
4. **Escritura Pública:** Llevar a cabo la escritura pública de venta del parqueadero

Estos 4 pasos se debieron haber cumplido antes de cualquier venta. ¿Qué pasa hoy con las condiciones de los parqueaderos vendidos? No se han cumplido los elementos de la esencia de la venta de una zona común, lo que hace inexistente esa relación, esos contratos. Porque, no se ha cumplido en la necesidad de modificar la naturaleza del parqueadero de visitantes a un tercero que tuviera un parqueadero que ya no fuera privado, era el procedimiento de haber agotado. El procedimiento no se agotó en debida forma, para que la relación cumpla con esos requisitos".

Administración, Patricia Lozano: comenta que "los señores, refiriéndose a los propietarios de la casa 102 y 110, en una asamblea se les autorizó la compra de 2 parqueaderos de áreas comunes, con x, y o z vicios. Ellos procedieron a hacer el pago y 1 mes después un administrador cambió coeficientes de algunos otros parqueaderos y les dio apertura a ellos 2 con coeficientes, y ellos están pagando administración de 2 parqueaderos, y hay otros que no están pagando administración de sus parqueaderos a pesar de tenerlo sino solo la casa. Hay otro vicio que se corrige administrativamente. Pregunta al abogado ¿los propietarios 102 y 110 han venido pagando, su obligación, y hace 2 meses se les dio un diagnóstico de que había habido vicios. ¿SI nosotros quisiéramos sanear ese proceso estaría bien hacer una pregunta donde dice usted autoriza desafectar los parqueaderos de visitantes A17 y A18 de la zona común a la zona privada y delegar al consejo o a la administración los trámites respectivos?"

"Si se quisiera legalizar esos aspectos, lo primero sería legalizar los pasos que permitieran esa existencia del parqueadero como una unidad privada, por un lado, y segundo que estuvieran en cabeza de sus compradores. Pero lo primero es que la asamblea autorice la desafectación, y mirar como sería la reforma de reglamento de PH para poder presentarla en otra asamblea, involucrar autorizaciones del municipio, unas minutas para reforma del reglamento, adjuntar la autorización de desafectación y la autorización de reforma para que eso se pueda materializar un poco más y jurídicamente hablando, como si fuera ya no un parqueadero de visitantes, sino un parqueadero privado."

"Y hay un segundo coletazo a ese tema: y es que entendimos que toca hacer una revisión al reglamento porque toca hacer lo referente a los parqueaderos, y toca hacer lo de los coeficientes. El siguiente punto de la asamblea también habla de reforma de reglamento. Se diría que vamos en una sintonía de ideas si quisiéramos solucionarlo."

presidente Claudia Monsalve: entiende que desde la administración hay 2 propuestas, pero hay personas que, en su momento basados en su buena fe, por colaborar en asuntos de dinero hicieron esa compra que luego dice Tomás que hay un vicio, un vicio es algo que no se debe de hacer en un proceso. En esa línea e idea, se le dar la palabra a las personas afectadas si desean intervenir.

Johnny Ángel casa 110: interviene con el deseo de dar claridad a las personas de porqué esos parqueaderos se vendieron. Textual entre comillas: "Hubo una problemática en la unidad, en 2010 hace 14 años, la unidad no tenía con que subsanar todas las obligaciones que tenía, entre ellas la vigilancia. La vigilancia la iban a tener que retirar, entonces las puertas de la



unidad iban a quedar abiertas al público, no iba a tener seguridad. Se hizo una asamblea el 24 de octubre de 2010 donde participaron 79 propietarios, y ausentes fueron 17, se definió vender unos parqueaderos de visitantes que eran de la unidad, había varios compradores entre ellos mi persona. Las casas que estuvieron interesadas en su momento fueron: la casa 154, 184 y 192, porque digo en su momento, porque las nomenclaturas de las viviendas, no es esta realmente. La 184 que es la de Carlos ahora es la casa 102, y la 192 que es la mía ahora es la casa 110. En su momento esa era la nomenclatura y se puso a votación si se vendían los parqueaderos o no y el costo del parqueadero. Los que estuvieron interesados solicitaron en la asamblea que fuera en efectivo, que la plata se tenía que entregar en efectivo. Se hizo de esa manera, se aprobó en asamblea y se entregó compraventa, acta de la asamblea y recibo del pago en efectivo. Firmado por la administradora en su momento que era Nérida Echevarría, y se entregó el recibo con sello de Alcázar de los Prados, y se quedó que después se hacían dichos procedimientos, o los términos legales para poner los parqueaderos a nombre de las personas. En esa asamblea quedo por escrito el acta de la asamblea extraordinaria del 24 de octubre de 2010. Ver anexo 4: "El señor Ricardo Steffens de la casa 101 informa los propósitos de vender los parqueaderos... continúa leyendo el acta hasta lo importante es que son 3 millones y en efectivo" ver recuadro rojo en el anexo. prosigue Johnny Ángel: "quienes quieran leer el acta él la tiene física" y lee un fragmento de la compraventa, ver anexo 5: desde "lugar y fecha de celebración de contrato San Antonio de Prado, octubre 30 de 2010... lee hasta.... Prominente vendedor Ricardo Steffens "ver recuadros azules en el anexo. Aclara que la nomenclatura de la unidad cambió porque el municipio cambio las nomenclaturas de las vías tanto afuera de la unidad como adentro que cambiaron las nomenclaturas de las viviendas. Indica que en la compraventa aparece el coeficiente y aparece el número del lote según la tradición al parqueadero, Y hay un compromiso de la copropiedad de pasar la propiedad de esos parqueaderos a los compradores, es lo que la Administración menciona que aún no se ha resuelto y se llevan 14 años. En el anexo 6 se presenta el recibo de pago. Informa que esto ya se lo ha entregado a la administración, hay 3 correos que ha enviado a la administración desde 2011, uno a Mélida pidiéndole al año y medio que solucionaran el tema para poder poner los parqueaderos a nombre de ellos porque el señor Carlos de la 102 también tiene un parqueadero comprado, nunca recibió respuesta. Dos: en el año 2014-2015, se envió otro correo a Fabio Castrillón que era el administrador de turno del cual no recibió respuesta, se mandó un derecho de petición pidiéndole solución a estos parqueaderos, que a la fecha no se ha solucionado. Tres: cuando estaba John Penagos que fue otro administrador, se le envió un correo y se habló con él directamente, pero nunca soluciono. Agradezco en este momento al consejo y la administración que están viendo como dar solución, de parte de él tiene la mejor disposición porque entiendo y sé que hay procesos que no fueron de la manera en que se debieron haber hecho. Necesitamos ver una solución que sea a favor de la unidad como de nosotros porque realmente llevamos muchos años pagando una administración del parqueadero más el valor del parqueadero."

Ricardo Steffens propietario casa 187: "sería importante que el señor Johny entregara en documento notariado que habla, porque sobre ello hay asuntos que tenemos que discutir con ello" La administradora Patricia Lozano [PL2] aclara que sobre este tema hace varias semanas la administración entregó un derecho de petición a propietarios casa 110 y casa 102, lo respondieron y sobre eso se está trabajando. Prosigue Ricardo Steffens: "hay que discutir algunas cosas, para luego poder conciliar, porque podemos diferir en algunas cosas. Pero eso es un asunto meramente administrativo porque el hecho esta consumado. La idea es que la asamblea tenga aquí suficiente claridad sobre lo que ocurre. Hay que desafectar esos 2 espacios porque en este momento son bienes comunes, un bien común es propiedad de todos. Somos copropietarios, bajo esa circunstancia hay que aclarar lo siguiente: nosotros nos hemos propuesto poner la casa en orden para que no nos vuelvan a ocurrir estas cosas. Se actuó de buena fe. y no cabe la mala fe. Y también desafortunadamente se comente un error craso por desconocimiento, nosotros como copropietarios creemos en los administradores, en que son personas que tienen suficiente conocimiento de lo que hacen. Por eso es importante que los consejeros se preparen. Creimos en Elida Echevarría que sabía lo que estaba haciendo porque había una necesidad extrema. Entonces que estas cosas no vuelvan a ocurrir. Y es un llamado a los futuros consejeros para que estemos atentos a que procedamos como debe ser, no haciendo políticamente lo correcto sino haciendo lo que debe ser."

John Jairo Sepúlveda casa 154: pregunta al abogado: "cuanto es el costo de la reforma que hay que hacer al reglamento de la unidad." Responde Patricia Lozano: "ahora viene un punto enseguida de reglamento, porque esa no es la única causa para cambiarlo hay muchas, porque el costo nos dijo es de 14 a 17 millones, como todo uno empieza desarrollando un proyecto, pero se ve en el siguiente punto. Hoy estamos empezando a andar en el camino de solución."

Presidente Claudia Monsalve: indica que hay una disposición de parte de Johnny Ángel al tema de la conciliación. Pregunta a Carlos 101 si está dispuesto a acercarse y escuchar las propuestas al tema de los parqueaderos. Invita a participar a la administración para escuchar al abogado Tomas Mejía.

Administración, Patricia Lozano: responde que la propuesta es: ¿Autoriza desafectar los parqueaderos de visitantes A17 y A18 de la zona para que se conviertan en privados? ¿Y delegar al consejo y administración el trámite respectivo? Anexo 7



presidente Claudia Monsalve: Aclara que la propuesta de desafectación implica desenglobe, pero eso implica dinero y convertirlos de públicos a privados. Sin embargo, ella se ha ido por el lado de la ley 640 de 2001 de conciliación, para llevarlos ahí antes de ser judicializados. Eso implicaría hacer las modificaciones al reglamento, que tiene 21 años.

Asesor jurídico Tomás Mejía: ayuda a conformar la pregunta. ¿Usted Autoriza desafectar los parqueaderos de visitantes A17 y A18 estipulados como bienes comunes no esenciales, adyacentes a la piscina y vendidos en asamblea de 2010, y delegar a la administración los tramites respectivos para convertirlos en bienes privados?

Johnny Ángel casa 110: considerar incluir número de las casas y personas, y que es un trámite legal que es de la administración, el consejo es un ente regulador, pero no tendría la facultad de poder estar en el tema de los contratos. Ellos pueden revisar y avalar, pero no los trámites pertinentes. Pide sea clara la ubicación de los parqueaderos

Isabel Zea propietaria casa 118: quien asume el costo de matrícula inmobiliaria?

Presidente Claudia Monsalve: responde que esos costos se deben asumir en la conciliación. Y dividir la pregunta en 2. Porque hicieron un acuerdo y a los 14 años encuentran los vicios y los vicios también caducan. Sería hasta ahí porque ahí dice que es para convertirlos en parqueaderos privados y venderlos a un tercero. ¿Ustedes desearían que se vendiera a un tercero? Lo que ella sabe es que debe haber una conciliación y hablar allí de las mejoras que han hecho lo que han invertido y pagado muchos años y hablar de los brazos caídos.

Administración, Patricia Lozano: responde que "ya hay 16 parqueaderos de carros A1 a A16 y están los de motos que se anteceden de una M, y los 3 de bomberos y ambulancias. Y estos 2 serían A17, A18. Y si quieren adjuntamos al acta un esquema con los nombres. Se va de la mano de una asesoría jurídica que nos ha mostrado todo el proceso y lo que si vamos a hacer es desafectar bienes comunes no esenciales y los trámites para convertirlos en bienes privados, porque si no fuera para eso para que los estuviésemos desafectando. Y el objeto de eso es solucionar una situación de bienes privados. Yo pienso que la pregunta sería esa, que es el flujo del proceso de una decisión de asamblea que se tomó hace 14 años".

Tatiana Berbeo apoderada casa 124. En el tema de las conciliaciones le parece importante, a pesar de que lo va a hacer la administración, tener el conocimiento y poder tomar una decisión con respecto a la conciliación porque nos corresponde a todos como propietarios saber cuánto nos va a tocar pagar del porcentaje del papeleo. Entonces en la conciliación se llega a un acuerdo que corresponderá 50% o %0% a nosotros nos corresponderá decidir si vamos a asumir ese porcentaje de un papeleo que por uno u otra razón no se hizo de la forma adecuada.

Johnny Ángel casa 110: considera que lo mejor es que el tema de la conciliación se pueda resolver en este recinto. Porque de no ser así tanto la administración como los propietarios deberán acudir y que un juez lo decida con las pruebas.

Deina Marín casa 143: los invito de nuevo a lo que nos decía un joven, escuchemos y no nos alarguemos tanto. Sra Patricia contesto al señor de la 154 que se verá en otro punto, esta pregunta solo es desafectar, en la siguiente pregunta del orden del día se va a ver lo referente al reglamento.

Ricardo Steffens propietario casa 187: "parece ser que no hemos entendido la intención de la administración junto con el consejo es dar solución. El abogado explicó que está involucrada la modificación del reglamento que hay que actualizar, porque una vez que se haga a desafectación en el RPH no puede parecer que esos 2 parqueaderos son bienes comunes y en el actual RPH aparece que son bien común. La intención es resolverlo en favor, pero adecuadamente, no saltándonos las normas ni haciendo lo que era costumbre, hacíamos y pecábamos de buena fe. Hay que discutir unas cositas, me llamaron la atención varias cosas que el señor leyó, que es pertinente hacerlo con mucha prudencia, que se deben discutir, sí, porque estoy involucrado y a mí me tienen que aclarar algunas cosas. Pienso que tengo todo el derecho, por eso solicité el documento notariado para yo confirmar que en efecto eso fue así. Porque uno debe tener conciencia de los actos, y de las actuaciones porque no estamos tentariando ni estamos claros, sino precisos y concisos en eso. Entonces que quede claro, señores asambleístas, administración, que la intención nuestra es resolver a favor de estas personas, ese proceso que desafortunadamente estuvo lleno de vicios y que estamos a tiempo de corregir y organizar."

Paola Fuentes apoderada casa 113: se expresa aclarando que "cuando se firma un contrato de compraventa hay unas obligaciones de las partes, ellos lo firmaron de manera libre. Tanto la unidad como los que compraron. La unidad en ese momento fue la que falló al no hacer el debido proceso, y si en la conciliación no se llega a ningún acuerdo tengan presente las consecuencias porque fácilmente ellos, legalmente pueden exigir algo que ya está en un contrato de compraventa y ahí nos afectaríamos mucho más."

Presidente Claudia Monsalve: no olvidar que también se debe actualizar el reglamento de 21 años que está obsoleto. Eso indica hacer ajuste, modificación, o derogamiento.

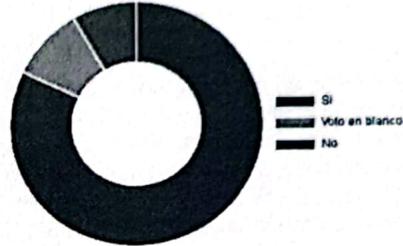


Se recuerda a los votantes que quienes no puedan votar por celular pueden acercarse al señor de PHontime y les ayudaran a votar en físico.

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿USTED AUTORIZA DESAFECTAR LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES A17 Y A18 ESTIPULADOS COMO BIENES COMUNES NO ESCENCIALES, ADYACENTES A LA PISCINA VENDIDOS EN ASAMBLEA DE 2010, Y DELEGAR A LA ADMINISTRACIÓN LOS TRÁMITES RESPECTIVOS PARA CONVERTIRLOS EN BIENES PRIVADOS?**

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Quorum	94,82%	
Votaron	76,09%	73
RESULTADOS	% votación	votos
Si	62,59%	60
No	6,31%	6
En blanco	7,19%	7



Resultados Votación

- Participación en la votación del 76.090% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron: 73
- Mayor votación: Si, con el 62.26% de participación (representando a 60 participantes)

Por mayoría la asamblea autoriza desafectar los parqueaderos de visitantes A17 y A18 adyacentes a la piscina, que son bienes no esenciales vendidos en la asamblea de 2010, y delega a la administración los trámites respectivos para convertirlos en bienes privados.

7. ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN REGLAMENTO PH

Presentación del tema: De administración Patricia Lozano expone el tema: "En el reglamento hay algunos errores, hay inconsistencias con ley, están los coeficientes mal aplicados, porque para poder facturar debería haber coeficientes independientes de casa y parqueadero, pues se han dado varias ventas de parqueaderos, pero siguen amarrados a la facturación de las casas. Cada inmueble con matrícula tenga coeficiente, hay otros temas que se pueden ver y favorecer a la unidad." En el informe del consejo dirán otros temas, se extraiga lo pertinente del informe, ver anexo 12:

Fragmento del INFORME DE GESTIÓN - Vigencia: abril de 2023 a marzo de 2024 por el consejo, en referencia al reglamento RPH.

"En cuanto al RPH, el actual consejo recomienda su inminente actualización, dado que tiene inconsistencias y excesos que pueden confundir y prestarse para tomar decisiones equivocadas en detrimento de la urbanización, para ello, es necesario organizar mesas de trabajo y convocar para su revisión y actualización a asamblea extraordinaria de copropietarios, hay acciones y procedimientos que han venido desarrollándose en la ilegalidad. (ver, por ejemplo, artículo 7° de la ley 675)"

Administración explica que no se iniciará haciendo aprobación de dinero, sino autorizando al consejo con el abogado a ver si pueden empezar a definir los puntos, luego tienen que presentar en asamblea. Pueden hacer comités para ver las redacciones. Es empezar el proceso de modificación del reglamento. Y llevarlo a la asamblea una vez definidas unas etapas, unos puntos un costo, para que la asamblea una vez conformado y cuantificado, la asamblea pueda votar si aprueba o no aprueba.

Johnny Ángel casa 110: participa: "para que entiendan el cambio de coeficiente, hay que ver que todas las casas pagan lo mismo en la unidad, los que tienen parqueadero tienen un valor, y los que no tienen otro valor. Al cambiar ese coeficiente cada casa debe pagar según los metros cuadrados, las casas que no tengan ampliación van a pagar menos. Ya no quedaría como un valor igual para todos, sino que cada casa tendría unos valores diferentes según los metros cuadrados que tengan construidos. El reglamento está muy desactualizado desde el 2003, eso requiere de un cambio y legalmente toca hacerlo. AL cambiarlo prima el Reglamento respecto al Manual de Convivencia, ese reglamento tiene muchas falencias, cosas que están pasando por encima de la norma. Lo que rige es el reglamento de PH, y ver la opción de quitar el manual."

presidente Claudia Monsalve: La ley 675 de 2001, dice que prima el reglamento de la propiedad horizontal pero también debe de conversar con el reglamento de convivencia. En todas las partes a donde vamos existen normas, reglas, lo que pasa



es que nosotros como seres humanos se nos olvida que deben existir reglamentos para poder generar el debido proceso y si el vecino no quiso generar la sanción-. Esos 2 reglamentos se pueden modificar, yo organice en 2015 ese Manual y hay que ajustarlo, hay que actualizarlo y ajustarlo a las necesidades de la copropiedad. Algunos términos prevalecen, otros no. Pero no se pueden eliminarlos de los procesos que nos invita la ley 675.

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿AUTORIZA DELEGAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ASESORADO POR EL ASESOR JURÍDICO, LOS TRÁMITES PARA LA MODIFICACIÓN DEL RPH (REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)? Y LLEVAR A UNA PROXIMA ASAMBLEA EL PROYECTO DE REFORMA UNA VEZ CONFORMADO Y CUANTIFICADO PARA FINANCIAR SU EJECUCIÓN.?**

Isabel Zea casa 118: hay 2 puntos: 1.es el trabajo del manual de convivencia 2. La asamblea extraordinaria. No está de acuerdo con hacer 2 preguntas. Opina que hay 2 puntos y deberían ser 2 preguntas.

Johnny Ángel casa 110: opina que "esa tarea es de la administración, en la ley 675 dice que uno no puede delegar al consejo, el consejo que puede hacer? revisarlo, verificarlo; si lo quieren traer a asamblea para revisarlo, sí. Pero realmente el que tiene que ejecutarlo y hacerlo en términos legales es la persona jurídica que es la administración, ellos son los tienen que hacer el cambio del RPH, más no el consejo, ya que nosotros como asamblea vamos a pasar por encima de la ley 675 y vamos a pasar por encima de la ley y le vamos a dar la potestad al consejo para que ellos lo hagan, lo ejecuten, lo realicen para que después lo pase administración ya a término legal, eso es otra cosa. Pero yo diría que administración debería de hacerlo, organizarlo en términos legales y ya la revisión si por parte del consejo y si queremos nosotros hacer un comité de personas que queramos revisar o leerlo en una asamblea extraordinaria se puede hacer."

Administración, Patricia Lozano: propone que se deje administración y consejo, porque el consejo vive en la unidad y sabe varios puntos que no funcionan, y la administración ve otros.

Johnny Ángel casa 110: opina que "El consejo puede dar ese apoyo, pero en un problema jurídico, el administrador se puede escudar en decir, es que el consejo estaba coadministrando, ellos fueron los que hicieron esta parte. La idea es que eso no llegue a pasar y que hagamos las cosas como se deben hacer".

Martha Lucía Giraldo casa propietaria casa 137: tiene una duda, les han dicho que el cambio del reglamento tiene un costo, pero no nos han dicho proporcionalmente más o menos cuánto. ¿Porque si es demasiado costoso, si estamos dispuestos a asumir el costo?

presidente Claudia Monsalve: responde que como mínimo redactar los cambios valdría medio salario mínimo.

Administración, Patricia Lozano: responde que, como 14 millones, pero no para el abogado. Pero ese tema no se va a definir hoy, sino solo definir si se puede iniciar la modificación.

Ricardo Steffens propietario casa 187: indica que: "Entendimos, que los manuales de convivencia no son legales en Colombia, se volvieron una costumbre y como costumbre son ilegales porque no tienen amparo en mucho de su articulado.Cuál es la sugerencia, que en el RPH se debe incluir todo aquello que nosotros consideremos importante para dirimir conflictos de tipo convivencial, y además que, si nosotros queremos seguir implementando el manual porque es posible hacerlo, siendo ilegal, como cultura que hemos construido este debe ser un extracto del RPH, un extracto del reglamento de PH. Para ello hay que abrir un capítulo que consigne lo que nosotros consideremos es importante para tener en cuenta con los comportamientos dentro de la unidad. Cuáles son los comportamientos permitidos y los no permitido, eso lo tenemos claro, por lo menos en este consejo donde tuvimos la posibilidad de estudiar muchísimo y hacer las consultas pertinentes para tener claridad y no andarnos dando pasos en falso, eso es desagradable por eso hay que consultar. Muchos abogados en Colombia se especializan en defender culpables, pero es respetable, y nosotros para ello consultamos varias fuentes que nos permitan sacar una conclusión."

"Y en cuanto a que el consejo no puede participar en esas deliberaciones y los aportes que hay que hacer para la reforma, pues, en ese sentido quiero decirles a quienes están confundidos que eso si es posible. Eso no se le puede solamente adjudicar a la administración pues nosotros todos como copropietarios somos responsables de lo que en el RPH se consigne porque eso va a regular nuestro comportamiento como propietarios. Entonces es importante que tengamos en cuenta. Nosotros tenemos una propuesta como consejo y es:

- Armar mesas de trabajo
- Tomar cada uno de los capítulos del RPH, evaluarlo estudiarlo
- Extractar todo aquello susceptible de ser modificado y ajustado "



María Fernanda – contadora suplente: Manifiesta que, en el tema del reglamento de propiedad horizontal, hay que tener en cuenta varias cosas:

- Ninguna norma inferior puede ir por encima de la ley 675 que es la que nos rige, nos regula. Dentro de las copropiedades también tenemos otras normas que nos afectan, por ejemplo, el código de policía. Tener en cuenta esto al hacer las reformas al reglamento.
- ¿Es potestad u obligación de administrador? No porque todos ustedes son propietarios en el conjunto, entonces se pueden basar y apoyarse en la administración incluso en un consejo o en comités para hacer las respectivas reformas, pero se tienen que aprobar por asamblea todas las modificaciones. Incluso ustedes podrían contratar a un abogado externo que se encargue de hacer las modificaciones al reglamento, pero si o si tiene que venir acá a la asamblea a presentarlo y leer punto por punto y que cada uno de esos puntos sea aprobado por la asamblea.
- Con relación al manual de convivencia en muchas copropiedades los que se hace es hacer una adición de esas normas al reglamento. Cuando no se hace más modificaciones al reglamento sino simplemente una adición puede salir más económico, el tema del costo al reglamento. Es dependiendo de las necesidades.
- Veo que lo que necesitan es hacer una reforma total al reglamento porque tienen muchas falencias en lo que se está presentando.
- Respecto a costos una cosa es el manual de convivencia que puede estar entre medio salario mínimo a 1 salario mínimo, dependiendo del abogado que consigan. Si lo van a hacer a través de abogado. Y el reglamento de propiedad horizontal tiene otro diferente. Tiene costos asociados: gastos notariales, el tema legal si lo van a hacer a través de abogado, llegar a 15 a 20 millones dependiendo de la cantidad de páginas que resulten del reglamento final.

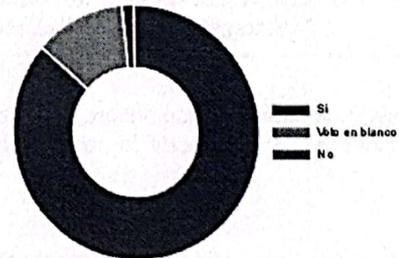
Se formula la pregunta y pone en votación: **¿AUTORIZA DELEGAR AL CONSEJO ADMINISTRACIÓN ASESORADO POR EL ASESOR JURÍDICO, LOS TRÁMITES PARA LA MODIFICACIÓN DEL RPH (REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)? Y LLEVAR A UNA PROXIMA ASAMBLEA EL PROYECTO DE REFORMA UNA VEZ CONFORMADO Y CUANTIFICADO PARA FINANCIAR SU EJECUCIÓN.?**

Johnny Ángel casa 110: se lleva 21 años sin actualizar el reglamento, si costara 15 millones por casa seria casi \$150.000, no es tanta plata, pero es un beneficio para nosotros como propietarios.)

María Fernanda Londoño– contadora suplente: tengan presente que viene una reforma a la ley 675 para que tengan presente en el momento de hacer las actualizaciones, tengan en cuenta esa reforma que está en proyecto de ley.

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Quorum	94,82%	
Votaron	68,67%	66
RESULTADOS	% votación	votos
Si	59,38%	57
No	1,02%	1
En blanco	8,27%	8



Por mayoría la asamblea autoriza delegar al consejo - administración con el asesor jurídico los trámites para la modificación del RPH, y llevar a una próxima asamblea el proyecto de reforma una vez conformado y cuantificado.

Resultados Votación

- Participación en la votación del 68 670% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron: 66
- Mayor votación: SI, con el 86.47% de participación (representando a 57 participantes)

8. ASUNTOS RELACIONADOS CON LAS VIVIENDAS QUE AFECTAN LA PH

Administración, Patricia Lozano: explica que hay 2 casas que traen las propuestas e las reformas, además que se consultó con el abogado y las propuestas que ellos plantean no pueden ser aprobadas para todas las casas empezando porque los 2 casos son casas esquineras. Se pide iniciar con la casa 101.



Presidente Claudia Monsalve: manifiesta que para no desgastar la asamblea pondría la aprobación general. La administración explica que la curaduría pide el acta de asamblea específica. La presidente responde que: *"No importa que estén ese y los otros números. Pero me dicen que hace años eso se había aprobado por [PL3] acta, pero entonces solicitan esa actualización, quiero saber cuántas personas hay en el momento para que procedamos a eso"*.

Administración, Patricia Lozano: explica que las 2 casas como propietarios tienen un derecho a mostrar brevemente los planos, hay que ver que no ocupen áreas comunes, con voladizos, la fachada y ver que van a presentar. En curaduría piden la aprobación particular y el abogado iba a exponer sobre este tema.

Deina Marín, propietaria casa 143: aclara lo que ocurre con la curaduría respecto a la ampliación del tercer piso casa 143: *"que, si va a hacer la ampliación en este año, lo apruebe la asamblea de este año"*.

Abogado Tomás Mejía: resalta que *"Lo importante es que cualquier reforma a un bien privado no solo tiene que estar acompañada con soportes técnicos, que es importante, sino que tiene que garantizar que esa reforma no modifique las zonas comunes ni tampoco impacten o afecten las mismas. Si la reforma indica una afectación de las zonas comunes o una alteración de la misma, esa reforma tendría que modificarse a tal manera que no afecte las zonas comunes. Eso es importante y la otra cosa es que cada casa es autónoma y no es que se puedan aprobar reformas a nivel generalizado a menos que una propuesta provenga del consejo de administración, dadas unas necesidades o unos elementos concretos. Pero cada casa es un mundo concreto y eso como puede afectar coeficientes es importante que cada casa concreta objeto de reforma se requiera lo exponga y no generalizar reformas que eventualmente no puedan estar permitidas, o no puedan estar asociadas a un determinado bien. Son 2 puntos que hay que tener en cuenta."*

Johnny Ángel casa 110. Opina que *"el tema de esta reforma está en el RPH de 2010, las reformas que están permitidas son las del área de atrás y son como una habitación, y arriba es una mansarda o mezanine. Aquí se ha hecho las cosas como no son. Las ampliaciones que hay en estos momentos sobrepasan esa mansarda y se salen hacia adelante de la propiedad. En el RPH es claro las casas del medio y las de las esquinas, acá se ha hecho lo contrato y no se ha pedido aprobación, ni entregar diseños estructurales, todo lo de planeación. No sé si se dan cuenta que las aceras están hundidas. Es porque los que han construido, lo han hecho sin hacer columnas, sin tener un diseño estructural, que pueda soportar el peso de la casa. Las casas construidas en Alcázar están construidas sobre placas flotantes, no tienen unos cimientos profundos para soportar cargas. El tema de las ampliaciones hay que solucionarlo, hay que aprobar los que están pasados de los que está estipulado en el RPH que dice hasta qué punto pueden ustedes construir. Se tiene que votar por todas las reformas que se hayan hecho y que se van a hacer entregando la documentación antes como solicita la ley 675."*

Jorge Rodríguez propietario casa 108: está de acuerdo *"en cuanto a esas ampliaciones. Primero: la ley habla de la ampliación que son 13,36m². ¿Qué quiere decir eso? Que los cálculos estructurales de esa época dieron solamente para esas cargas de viento, viva, muerta y axiales. Sobre esas cargas es que hacen las fundaciones, aquí no hay zapatas o losas flotantes, por lo tanto, esas cargas a futuro van a afectar las construcciones de más de 13,36m² que está por ley"*.

Presentación casa 101:

Carolina Zapata propietaria casa 101: resalta que son nuevos propietarios y que se rigen mucho por los términos legales para que en un futuro no se vaya a tener inconvenientes, para presentar el tema esta con el abogado y la arquitecta encargados del tema.

Abogada Sandra Alvarez representa casa 101: informa que:

- se va a hacer una remodelación que es una mejora locativa, es una remodelación tanto de pisos, de organizar muros deteriorados, cambio de baños, enchapes y cocina. Tema de ampliación del 3 nivel para tener una alcoba más cogedora, como las que ya tienen en las casas de la unidad.
- Están pidiendo un permiso de una ampliación. Se va a realizar como está la topología de la urbanización, va a quedar al mismo nivel de todas las que están allá, va a tener reforzamiento estructural, un ingeniero está organizando el tema estructural. Se va a aplicar el título E de la norma NSR-10 de sismo resistencia que es al que legalmente se utiliza.
- Informa que solo están regularizadas ampliaciones de la casa 101 y 117. En curaduría cuando solicitaron toda la información del predio les dijeron que si podía hacerse la ampliación del tercer nivel a como estaba la morfología de las demás viviendas.

Administración, Patricia Lozano: informa a la asamblea que la Sra. Carolina propietaria de la casa 101 le envió las matrículas profesionales de las personas que están trabajando, porque ella está revisando estructuralmente, arquitectónicamente y se entendió es que esta remodelación es igual a la de la casa 128 en área, confirma la Sra. Carolina. La Sra. Carolina, responde que esa es la ampliación que quieren, como la tienen la gran mayoría. Aclara que esa remodelación



la tiene la gran minoría, que la remodelación de la casa 128 la tiene solamente esa casa, no está regularizado. Pregunta si évan a hacer algún voladizo que ocupe área común? La abogada responde que no se pueden ocupar áreas comunes.

Propietarios casa 101: continúa, exponiendo que van a respetar los linderos totalmente, no se van a sobreponer y por eso están haciendo las cosas con el abogado y el arquitecto. Van a hacer estudio de suelos para ver que tanto se puede ampliar, pero sin irrespetar los linderos de la casa. Teniendo en cuenta que al ser casa esquinera genera un refuerzo de las casas de ahí para atrás. Es un refuerzo que van a hacer y que va a beneficiar, en sí, básicamente toda esa cuadra.

Johnny Ángel casa 110: explica que *"la única ampliación permitida con base en lo que construyó CONHABITAT es más o menos hasta acá, a el tercer piso. Hubo personas del consejo que se tomaron la potestad de decirla a las personas que podían construir como quisieran y que miembros del consejo lo hicieron y ampliaron sus casas como quisieron. Este es el problema de que ahora ellos van a querer hacer lo mismo y están en todo su derecho. Que pasa, si miran acá tenemos 3,41m, del ingreso hacia atrás de ahí para atrás todo eso será una construcción. ¿Que requiere eso? Planos estructurales, columnas, eso generado. Que pasa, as otras construcciones que hicieron eso, eso no está aún aprobado."*

Administración, Patricia Lozano: responde que sí, se averiguó y está aprobada la casa 117, incluso está incluido en toda la parte de certificado de tradición y libertad.

Abogada Sandra Alvarez representa casa 101: *"me refiero al tema de la aprobación de los planos. En planeación estuvimos indagando y lo tenemos toda la parte digital en una carpeta de la parte normativa, se encontró que solamente hay 2 casas que tienen reconocimiento como tal. De resto absolutamente ninguna tiene reconocimiento."*

Consideración:

Johnny Ángel casa 110: Pregunta *"¿cómo fue ese reconocimiento? Si eso tiene que pasar por administración según la ley 675 y aprobación desde la administración y por asamblea, que le expliquen cómo pasó a ser aprobado. Porque muchos vamos a querer hacer esto. Porqué si lo están aprobando ¿ustedes no quisieran tener un tercer piso de estas medidas 3m+1,9m estamos hablando de 5m? Así caben 2 habitaciones en la parte de arriba del tercer piso, es que yo no estoy diciendo que no se pueda hacer, quiero decir, es que se haga en términos legales. Quiero que ustedes sepan algo, en esa esquina hay un problema que es de las tuberías de las aguas negras de la unidad, que esa tubería esta para cambio y toda esa agua se está filtrando en la tierra. Ese tema de construir y generar peso en esa zona, si ustedes se van para la casa de atrás se ve que las escalas están todas torcidas y es por los pesos generados de la construcción de esas 2 casas. Y me parece a mí que si se va a votar para que 2 casas lo hagan hay que aprobar las casas que están hechas porque a pesar de que digan que solo 2 casas tienen el trámite, hay muchas y no son 2, que tienen esa misma ampliación y no están legalizadas. Necesitamos una aprobación de más del 70% de la asamblea que autoricen estas construcciones, no quiere decir que la asamblea va a votar, para aprobarlas así estén mal construidas. Se aprueba que se hagan las ampliaciones, pero como debe ser, y que tengan sus respectivos documentos, que tengan sus aprobaciones con planeación y que todo aparezca en el municipio para que ellos también en el reglamento de propiedad horizontal, ahí es donde están ellos hablando que pueden organizar para que cada casa pague según su ampliación."*

Deina Marín casa 143. Quiere que varias cosas queden claras para poder continuar, manifiesta que su casa está aprobada con el tercer piso, y lo agradece, el año pasado lo aprobaron. Pregúntele a la administradora si legalmente teniendo la aprobación de ustedes, teniendo todos los papeles, a ver si se puede ver en el certificado de libertad y tradición. ¿Porqué? Porque no aparece en el reglamento.

Antonio Jesús Jaramillo Jaramillo casa 183: soy nuevo en Alcázar, pero tengo amplia experiencia en construcción, porque construye mucho, una cosa es que la curaduría le apruebe sin ellos venir. Segundo estamos en una unidad donde nadie quiere que nos dañen las fachadas y si usted se sale con el tercer piso, inmediatamente yo paro mi tercer piso. Por la igualdad, entonces yo digo planeación puede aprobar porque necesitan el dinero, en la unidad no se puede.

Deina Marín casa 143. *"En curaduría la ampliación la aceptaron, pero en registro no puede meterla en certificado de libertad y tradición. Por eso digo legalmente no se puede, ya de ahí en adelante."*

Carolina Zapata casa 101: comenta que: *"éramos inquilinos, compramos, estamos próximos que se cumple el contrato de arrendamiento, si hay inconveniente en aprobación, tenemos que entregar el 18 de julio, estamos pegados de esta aceptación para avanzar o pagar un contrato de arrendamiento de 1 años que supera los 12 millones de pesos. No vamos a hacer una cosa no permitida, si se puede ampliar el tercer piso completo es algo que en algún momento les interesaría a todos si se puede hacer. Estamos presentando las cosas lo más ordenado posible. Nos falta el acta para proseguir en lo que consideren que está permitido".* Ver planos en anexo 8.



Jorge Rodríguez casa 108: comenta que "la casa 101 de Carlos Ramírez la vendió con la ampliación, con lo que le autorizaron aquí no tenía más ampliación había que hacerle arreglos y reformas. Y a él lo demandé ante curaduría y a él le toco poner un aviso por 20 días diciendo que cumplía todas las normas, esa casa ya estaba ampliada en lo que le permiten."

Ricardo Steffens casa 187: "en una oportunidad se solicitó a la asamblea que refrendara las ampliaciones que se habían hecho, pero las que permitió la constructora, es decir al lado del patio, contigua a la cocina y el mezanine arriba. En esa oportunidad se refrendaron 51 casas, se refiere a esa ampliación, no a la de tercer piso. Pero para que evitemos en lo sucesivo citar la asamblea para casos particulares, que de una vez la asamblea, que en forma general tome la decisión y la determinación que siempre y cuando esas personas que tienen la intención de ampliar a tercer piso presenten la documentación y la solicitud anticipada."

Johnny Ángel casa 110: complementa con el párrafo de la asamblea del 24 de octubre de 2010 lee detalle anexo 4:

- En la asamblea antes de comenzar a desarrollar el orden del día se abre la posibilidad de votar para que se le de el permiso a las personas que ya han realizado reformas, se procede a votar y es aprobado por la Asamblea. Por lo tanto se aprueba y por consiguiente se autoriza reconocimiento y reformas (mezanini) se autorizan las reformas de las casas.

Sugiere: "escuchar la otra casa, porque a pesar de que son condiciones diferentes, por ser esquinas, es el mismo derecho que tienen los 2 y cada uno construye en donde esté ubicada su casa y como debe construirla. Esta casa tiene una ampliación mayor a la que hizo Camilo Vargas. Necesitamos que si lo vamos a aprobar que quede en el acta que se van a pasar unas medidas estipuladas en el plano de las casas, que van a haber casas de esquinas, casas de centro y decir hasta donde se tiene permitido construir, para que queden las medidas y no tengamos más estos inconvenientes, y que queden aprobadas las construcciones, que hay existentes y las nuevas que vienen y eso debe quedar estipulado en el reglamento de PH las medidas y las construcciones de las ampliaciones de las casas." Solicita dejar en acta que, si van a construir la ampliación del piso 3 hasta la segunda habitación del piso 2, previo deben presentar estudios de suelo, planos estructurales, y columnas, asegurar la no afectación de vecinos y andenes por pesos, esfuerzos y permisos curaduría, porque estas casas están sobre losas flotantes y es una ampliación mayor a la ampliación que dejó CONHABITAT de 13,36m2 en el piso 3. Nadie se opone.

Administración, Patricia Lozano: hace un llamado porque no se está hablando de un problema de áreas, sino que es un problema tridimensional de esfuerzos y cargas. Cada casa tiene que ser responsable de hacer estudios de suelos, estudios de columnas, y demás para lograr justificar en su caso específico del suelo específico, con las tuberías instaladas al lado, que el terreno le aguanta, que no van a afectar con esfuerzos y carga a los vecinos. El abogado fue claro, no podemos hacer una generalización, sino que sí podemos traer los casos a asamblea. ¿Cómo se les ocurre uniformizar a todos con una medida?

Johnny Ángel casa 110: explica que, si se hace, así como expone administración va a quedar abierto a que construyan hasta donde quieran, podrían construir todo y llegar a afectar fachadas que son áreas comunes. Por eso hay que definir cuál es el metraje, y se tiene que establecer los límites de construcción.

presidente Claudia Monsalve: Lo que pide Johnny es que quede en el acta registrado hasta que límite y hasta qué punto se deben de hacer las ampliaciones. Y en aras que hay 2 solicitudes se escuche la otra, para decidir la aprobación.

Camilo Toro apoderado casa 117: manifiesta que: "soy el apoderado y tengo la información pertinente, ya que la necesitan se la puedo facilitar. Lo que se tiene claro es que tampoco nos podemos ir a decir que es lo que yo quiero construir. Según curaduría primera de Medellín reposa la resolución donde está la autorización de que la mansarda tiene un 50% tanto de frente como de ancho, sin lastimar la fachada. Entonces no es lo que queremos hacer, para uno sería muy bueno, tirémosla hasta el frente y hagamos los 3 pisos."

Presentación casa 143: por Deina Marín

PROPUESTA 1-143: "la ampliación que me autorizaron el año pasado era de la última habitación, la casa está actualmente construida hasta ahí. Actualmente el ejercicio que yo quería hacer era ampliar hasta la segunda habitación, porque hay ciertas casas hasta esa ampliación.Cuál era mi propuesta: Yo en este momento no voy a ampliar, lo puse en este momento a votación y quisiera que si hay posibilidad de ampliarlo lo ampliaría, más para pasarlo al reglamento y si hay posibilidad de que alguien en este momento que este construyendo no en una esquina, sino en el centro que tenga construido hasta esa área y nos facilita los planos nos encantaría para que el reglamento agilice más. Porque eso era algo que yo iba a proponer también con el tema del reglamento, que quedara estipulado que hasta ahí y no se va a dar más autorización, que el que va a ampliar más de ahí se le haga tumbar, porque vamos a empezar a dañar las fachadas de las casas y ya creo que tenemos algo regularizado y estamos estandarizando en este momento." Muestra los esquemas del anexo A9.



Propone que quede en el reglamento que para que la administración dé la autorización, porque tiene que dar una autorización para la ampliación, que le presenten el estudio de suelos. Porque cada casa tiene el terreno diferente, entonces para dar la autorización que lleven esto, o si no, que no se pueda construir.

PROPUESTA 2-143: *"el ventanal del segundo piso que tengo entendido que ya está autorizado en una asamblea, pero no lo he encontrado en ninguna parte. Me encantaría que eso quedara estipulado y que quedara reglamentado. Igual que los colores de la casa, tenía entendido que todas las puertas y ventanas tenían que ser blancas. Que eso se estandarice y tengamos de nuevo unas fachadas elegantes."*

Presidente Claudia Monsalve: Anuncia que se realizara una verificación de quorum porque las votaciones a continuación requieren quorum calificado según la ley 675 de 2001.

Ricardo Steffens casa 187: propone considerar anexar a esta propuesta donde se autoriza, ciertos límites a la construcción del tercer piso, también el cambio del tejado. Se muestra el esquema de tejas del anexo 9.

PHontime lanza la pregunta: **¿ESTÁ USTED PRESENTE?** E invita a colocar un código de validación que dictó.

El señor de PHontime pregunta si alguien ha tenido dificultad para votar que se acerque a la mesa y allí vota en físico. Luego informa que hay un 57,3% de quorum representados en 55 inmuebles, es decir que no tienen quorum calificado.

Camilo Toro casa 117: comenta que: *"hablando desde lo personal es triste porque ellos necesitan la ayuda de todos nosotros. Pero también hay que tener presente que por tomar malas decisiones tenemos problemas ahora, como para seguir tomando malas decisiones para que en un futuro tengamos más problemas, es triste porque ellos lo necesitan. Lo legal es lo legal, si el quorum no está no debemos hacer nada, no nos pongamos a inventar otras cosas o no sé si estoy equivocado."*

Paola Fuentes casa 113: dice que la Sra. Fabiola tiene poder de la casa 114, y aparece sin voto. ¿Se hizo un conteo mal?

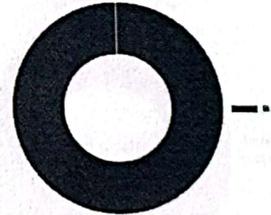
Administración invita a la comunidad de propietarios que regresen a la asamblea, hay 10 casas que no votan, pero están en el recinto. La **presidente:** anuncia que se votara de nuevo y que quienes no puedan votar se acerquen a la mesa.

Validación de Quorum: **¿ESTÁ USTED PRESENTE?**

Resultados:

RESULTADOS	% votación	votos
Si	77,02%	74
En blanco	0%	0

Se tiene quorum mayor al 70%.



Resultados Votación

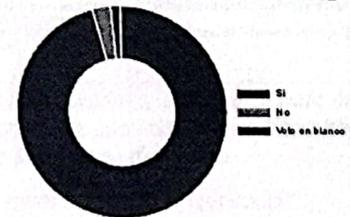
• Participación en la votación del 77.020% del total de los participantes
• Total de participantes que Votaron: 74
• Mayor votación: Si, con el 100.00% de participación (representando a 74 participantes)

Se formula la pregunta y se pone en votación: **¿AUTORIZA LAS REMODELACIONES Y AMPLIACIONES PRESENTADAS POR LA CASA 101, PARA CONTINUAR CON EL PROCESO DE PERMISOS?**

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Quorum	77,02%	
Votaron	73,99%	71
RESULTADOS	% votación	votos
Si	70,83%	68
No	2,09%	2
En blanco	1,07%	1

Por mayoría la asamblea autoriza las remodelaciones y ampliaciones presentadas para la casa 101, para continuar con el proceso de permisos que está gestionando.



Resultados Votación

• Participación en la votación del 73.990% del total de los participantes
• Total de participantes que Votaron: 71
• Mayor votación: Si, con el 95.73% de participación (representando a participantes)

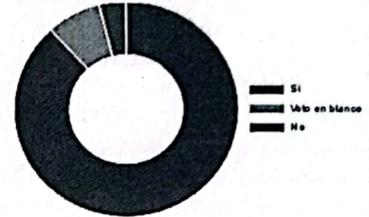


Administración Patricia Lozano: presenta la tercera propuesta de Deina Marín casa a143 y Ricardo Steffens casa 187: PROPUESTA 3-143 Y 187: "Se proyectan fotos del anexo 8 tomadas desde dron por la administración en que se observan los techos de las casas, así mismo se informa que ya en 3 o 4 casas se han caído tejas y caen por donde la gente camina. Este es el tema da preocupación. Pero hay una propuesta de este tema de los consejos Deina y Ricardo que son este tipo de tejas, se presenta la figura del anexo 9, la teja barroca No. 8 perfil 10 y la teja colonial 160% 60 fibrocemento. Son tejas que simulan el estilo colonial, son como de 1 pieza de fibrocemento. La información trae las especificaciones de cada teja."

Se pone en votación: **¿AUTORIZA LAS REMODELACIONES Y AMPLIACIONES PRESENTADAS POR LA CASA 143, PARA CONTINUAR CON EL PROCESO DE PERMISOS?**

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Quorum	81,26%	
Votaron	81,26%	78
RESULTADOS	% votación	votos
Si	71,74%	69
No	3,11%	3
En blanco	6,41%	6



Resultados Votación

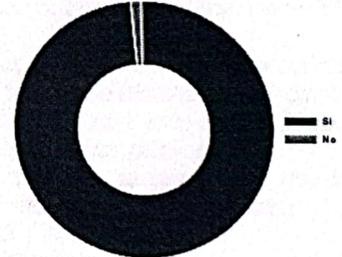
- Participación en la votación del 81.260% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron: 78
- Mayor votación: SI, con el 88.28% de participación (representando a 69 participantes)

Johnny Ángel casa 110: comenta que cuando el llego a Alcázar la aprobaci estaba que se aprobaba un ventanal de 1m de ancho del mismo tamaño de la ventana de la parte de abajo, pero la mayoría de las personas hicieron un ventanal e1,60m. Estructuralmente no pasa nada con la vivienda, pero él cree que no es necesario tener que hacer unas asambleas para esto, que lo defina la administración. Ver anexo 10

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿AUTORIZA LAS REMODELACIONES DE LOS VENTANALES DE 1,60 m DE ANCHO?**

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Quorum	81,26%	
Votaron	79,22%	76
RESULTADOS	% votación	votos
Si	78,20%	75
No	1,02%	1
En blanco	0%	0



Resultados Votación

- Participación en la votación del 79.220% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron: 76
- Mayor votación: SI, con el 98.71% de participación (representando a 75 participantes)

Por mayoría la asamblea autoriza las remodelaciones de los ventanales de 1,6m de ancho.

Ricardo Steffens casa 187: Aclara que "la votación no se está haciendo para colocar los adoquines, en la parte baja de la ventana. Lo que se está votando es tener la posibilidad de revocar las fachadas. Es decir, quitar esa imagen que tiene ahora como si tuviera los adoquines. No es que coloquemos los adoquines en la parte baja de la ventana de la sala. "

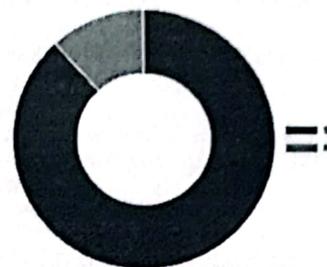
Isabel Zea casa 118: pregunta: "¿en qué momento me afectará y me exijan, por no tener la teja, o el revocado?"

Ricardo Steffens casa 187: responde "la asamblea autoriza a quien pueda hacerlo, que lo haga, antes no podíamos hacerlo. Aunque hubo una persona que si lo hizo de manera arbitraria. En vista de que alguien lo hizo vamos a autorizar. La asamblea autoriza a los copropietarios, que, si lo pueden hacer, bien puedan."

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿USTED AUTORIZA QUE SE PUEDAN USAR LAS TEJAS EN FIBROCEMENTO DE REFERENCIA TEJA BARROCA #8 PERFIL 10 Y TEJA COLONIAL 160X160 CM PARA LOS TECHOS?**



Resultados:	VOTACIÓN	coeficiente	votos
	Quorum	81,26%	
	Votaron	80,17%	77
RESULTADOS	% votación	votos	
	Si	70,72%	68
	No	9,45%	9
	En blanco	0%	0



Resultados Votación

• Participación en la votación del 80.17% del total de los participantes
• Total de participantes que Votaron: 77
• Mayor votación: Si, con el 80.17% de participación (representando a 68 participantes)

Por mayoría la asamblea autoriza a utilizar las tejas en fibrocemento de referencia TEJA BARROCA #8 PERFIL 10 y TEJA COLONIAL 160x160cm para los techos de las casas.

9. INFORME DE CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN

Presidente Claudia Monsalve, invita al delegado a exponer el informe del consejo de administración.

Ricardo Steffens propietarios casa 197 – consejero - procede a leer el informe presentado en el anexo 12. Se destaca que al leer los integrantes en el cargo de la Sra. Adriana Cano, que en el texto indican con el cargo de secretaria, también se comentó que era "custodia del token". Lee el informe en cumplimiento de la función 6 del artículo 45 del RPH.

El informe de gestión de administración se presenta en el anexo 13.

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE 2023

Contadora suplente María Fernanda Londoño, realiza la exposición: "dado que habían recibido con anterioridad, va a exponer los estados financieros de 2023 de una manera rápida. Y porque la asamblea esta larga. Los Estados financieros EF se presentan como documento adjunto a esta acta.

- **Total, de dinero:** La copropiedad tiene activos, compuestos por un efectivo y equivalente, que es directamente la cuenta de ahorros que tiene la copropiedad, la cual cerró en \$3 '856.000 debidamente conciliada. Y tiene efectivos restringidos, que son fiducias o CDT están soportados en \$6 '850.000 para un total de dineros de \$10 '707.000. Este es el flujo que a ustedes les permite cumplir con las obligaciones de la copropiedad. Más adelante hablará de los pasivos.
- **Cuentas por cobrar:** se tiene una cartera de 166 millones, es un valor muy alto y relevante, lo cual impide que la copropiedad pueda cumplir con todas sus obligaciones en cuanto a cuentas por pagar, más adelante da un detalle.
- **Seguro:** lo tenemos en 0, ya se amortizó en su totalidad. Quedo un saldo de \$271.000.
- **Cuentas por pagar a proveedores:** Tenemos unas obligaciones que suman un total de 83 millones de pesos, que se hizo importante para esta vigencia 2023, se hizo una depuración de las cuentas por pagar reales que tenía la copropiedad las que no se debían o sin soporte se llevó a aprovechamientos, obtuvimos paz y salvo, y otros se pagaron.
- **Fondos de proyectos 2022 y 2023:** \$3.041.000.
- **Fondo de imprevistos de ley:** debería estar ese fondo en \$13.717.000, reserva que es el 1% del presupuesto mensual y debería estar en efectivo restringido para poder usarla en caso tal que se genere un imprevisto. Como se sabe el flujo de efectivo de la copropiedad es limitado por la cartera tan alta, entonces no es posible tenerlo en un 100%.
- **Investigación cuenta certivillas:** Administración complementa que "en la tarea de asamblea de terminar la investigación de la cuenta de certivillas, se encontró que en alguna época en certivillas hubo cercade 13 millones, pero luego quedaron aprox 400.000. Se convocará a administradores y consejeros anteriores a para preguntar sobre estos manejos."
- **Excedentes:** se generaron 65 millones, de los cuales 60 millones son de aprovechamientos al depurar cuentas por pagar.
- **Estado de resultados:** se factura mensual cerca de 17 millones en 2023, ese es el recaudo que se debería de tener para poder cumplir con todas las obligaciones que tiene la copropiedad: seguros, servicios, administración, facturación, contratos, contabilidad, reparaciones normales, y otros gastos. Todos estos hacen parte del ejercicio ordinario de la copropiedad. Hubo gastos totales de 232 millones, que da por encima de los 204 millones que en 2023 se facturaron.
- **Pago de deudas:** Administración aclara que se hizo el recuento y se envió carta y en 2023 se pagaron en deudas casi 50 millones. Contabilidad indica que se presenta le gasto general, que allí no se reflejan, salvo los aprovechamientos.
- **Los 232 millones es lo que el conjunto requiere para poder funcionar, lo que ayudo en esta vigencia fue la recuperación en papel de los 60 millones, todos los intereses de mora que en el año fueron causados \$23.366.000 y también todo el tema de la compensación por uso de parqueaderos que son \$11.303.000. Estos ingresos sumaron 110.**



- **Proveedores:** Se tiene el listado de proveedores actualmente vencidos, los más representativos son empresas de seguridad. En total se adeuda \$99'427.000.

Johnny Ángel casa 110 pregunta: "esos otros ingresos, es dinero que entro adicional a las cuotas de administración?"
Contadora responde que "no todo significa flujo en efectivo. Y explica:

- intereses de mora 23 mill, se causan como ingreso, pero se verá reales al momento de recuperar la cartera
- rendimientos financieros que son \$18.000, están directamente relacionados con la cuenta directa.
- Donaciones \$931.000 son materiales
- Reciclaje y uso de salón social parqueaderos son materiales
- condonación de intereses por acuerdos de pago con proveedores que se ve reflejado porque son \$11'322.000 pesos. Ese si es material
- Descuentos comerciales \$800.000 - material
- Aprovechamientos \$25'987.000 que son materiales
- Compensación de parqueaderos serian reales salvo que estén incluidos morosos y serian reales

Johnny Ángel casa 110 puntualiza la observación: "en el ESTADO DE RESULTADOS colocan que son 110 millones, pero si nos vamos al capítulo que es de otros ingresos en la nota No. 13 dice OTROS INGRESOS, al ir a APROVECHAMIENTOS en la nota No. 13 dice que son \$25'287.000, pero si nos vamos al ESTADO DE RESTADOS están colocando \$60'041.000, eso no coincide y la suma abajo nos está dando 110 mill, entonces o hay un error de digitación o se equivocaron, o ese valor no existiría ahí. Que nos expliquen de donde salieron esos 60 millones".

La Contadora responde: "si, el total de aprovechamientos que les mencioné, la recuperación de las cuentas por pagar cuando se habló con los proveedores y nos dijeron, no, no se está debiendo ese total o nos dieron un paz y salvo, se llevaron a esos aprovechamientos y realmente son los \$60.041.000. En las notas si hay un error en la digitación."

Linda Cristina Ríos propietaria casa 191: "hay varios rubros en las notas que no coinciden con los estados financieros, quienes nos tomamos la tarea de revisar, así sea 100-200.000 pesos de más deben coincidir. Deben ser exactos porque de los estados financieros salen estas revelaciones. Hay honorarios que ni siquiera están en las notas, en honorarios en los EF dice que hay una \$980.000, \$8'000.000 y \$1'500.000. En las notas solamente está el de \$1.500.000 y \$8.000.000, el de \$980.000 no está." Pide se realice la corrección y coincidan las notas.

Contadora María Fernanda: revisa y responde que "lo de los \$980.000, es un gasto de facturación y por ende en la distribución de las notas se presentó como servicios. Pero tiene razón y se va a distribuir para que quede exactamente igual."

Cartera

Tatiana Berbeo casa 124: pregunta si hubo un error porque en la lista de morosos del año 2023 se indica que hay una casa con deuda de \$783.205 al 16 de noviembre de 2023, no entiende cómo de \$800.000 ahora debe \$21'863.000?

Administración Patricia Lozano responde que "cuando recibimos nosotros al administrador Jimmy Arango en enero de 2023 esa deuda, que varios de los presentes eran consejeros, ene se empalme miramos la carpeta y no encontramos recibos de soporte, ahí salieron dudas en un consejo. Luego ingreso otro consejo y siguieron con las dudas, finalmente se hizo el trabajo y mi compañero nos presentó todo el valor compilado de más de 20 millones que habían hecho una disminución de deuda, pero esa parte es real, es deuda, y se envió a jurídica."

Tatiana Berbeo casa 124: responde que: Entiende y valora el trabajo del consejo, no es muy fácil encontrar una diferencia de monto de \$800 mil a \$21 millones. Preocupa esto porque puede haber más \$\$ que no estén bien consolidados.

Administración Patricia Lozano responde que cuando se asumió el cargo se hizo una revisión de consistencias, y se encontraron varios casos: en la amnistía si el deudor pagaba los 3 primeros meses se perdonaba el 100% de intereses, una casa pagó al cuarto mes tenían firmado un acuerdo para bajarles el 100%; la casa 193 tenía una deuda que llego a ser de más de 200 millones, la revisaron y bajo muchísimo. Los consejos pidieron una revisión y estos 21 millones son el resultado. Desde enero/24 se revisaron casi todas las deudas, y solo muy pocas tienen valores muy pequeños en notas crédito y notas débito. Los dineros de parqueaderos que hablaba Johnny han aportado casi un 30% de las deudas que se pagan.

Johnny Ángel casa 110 pregunta "revisando la información que pasaron a 2024 hay 38 casas con deuda, pero hay 8 casa: con valores muy altos de deudas: casa 104 con 10,947 mill, casa 129 con 15 mill, casa 130 con 13 mill, casa 150 con 12 mill, casa 154 con 19 mill, casa 158 con 27 mill, casa 190 con 8 mill, casa 193 con 21 mill. Solo entre esas propiedades son 12 millones de pesos. La Administración no tiene como trabajar porque por derecha esta gente no paga. Pregunta ¿qué estamos haciendo para poder recuperar y si empezamos a hacer procesos jurídicos, porque esto afecta mucho el presupuesto?"

Administración Patricia Lozano responde que "para estas deudas tan grandes se hizo la reconstrucción de estados d cuenta de inicios de 2023, varias casas se pasaron a Naranja Jurídica y hay otra con otro abogado. De todas esas ya ha



embargo de 1 casa, de 3 parqueaderos, de 2 salarios y embargo de 1 moto. En esas casas le faltó la casa 114, de esas algunas tienen acuerdos de pago 114, 190, 135 está terminando, y ya terminaron de pagar con acuerdo de pago en cobro jurídico la 162, 144, 101 y 103. La gente se quiere recuperar y la conciencia del deudor ha cambiado. Ahora hay donaciones que dan los deudores de antes, algunos dicen que veían que la plata se esfumaba, o se robaba, y ha venido cambiando, algunos tienen una deuda tan grande, allí faltó la casa 107 y la casa 116 con deuda de varios millones y tienen acuerdo de pago con la unidad, pero son acuerdos muy bajitos, pero quieren pagar y están pagando mes a mes. Los procesos de embargo se demoran casi 1 año, a pesar de estar en proceso de embargo todavía es posible que negocien los pagos. Negociar no es que les bajen, sino decir pago en 1 mes, pago en 3 meses, etc. No se puede bajar, esa es facultad de la asamblea."

Miladys Silva casa 193 comenta que "en lo que lee el sr Johnny esta la casa 193 con 21 millones de pesos, el año pasado el señor John Durango que era el administrador, hablo de la casa 193 y habló que se tenía que eliminar esa cuenta por alguna cosa y eso tiene que estar en el acta. Nosotros hemos estado cancelando desde el tiempo que se hizo la negociación de la casa mes a mes, por concepto de administración y está la documentación que la podemos mirar ahí de donde comenzó la cuenta en 0 y todo lo que se ha venido pagando y entonces no entiendo porque 21 millones de pesos que de todas formas a nosotros tampoco nos llega esa cuenta de cobro. Lo que se ha estado haciendo es pagar y tengo la factura del mes de febrero del año pasado de 2 meses aquí los tengo. Si quieren miramos ahí y miramos todos los recibos que los tengo aquí, que se ha estado pagando la administración. ¿De dónde sacan esos 21 millones de pesos? "

Administradora Patricia Lozano responde que "eso salió de las cuentas que hizo el señor John Durango. ¿Pregunta al consejo de administración quien hizo el recalcule de las cuentas de la casa 193 y los expuso ante el consejo?"

Adriana Cano propietaria casa 102 responde que "cuando recibimos la había hecho el administrador Jimmy y nos encontramos estas falencias, en el cual no nos dejó ninguna información ningún historial, no nos dejó copia de ningún archivo entregado por ustedes, facturas pagadas, no encontramos nada. Luego John le pedimos el favor que volviera y lo trabajara y lo restaurara, y mirara lo que se necesitaba, igualmente tampoco encontró nada. Lo hizo basándose en lo de Jimmy". ¿Se preguntaba quien recalculó a fin de año la cuenta de los 20 millones? Sra. Adriana Cano, responde que John Durango.

Miladys Silva casa 193 comenta que "ese señor acá está en el chat de él y lo podemos mirar, todos los comprobantes de pago, si quieren se los envió ". Patricia Lozano responde que: "se lo agradecería porque a usted se los estuvimos pidiendo el año pasado, y usted dijo que no los tenía, porque se le perdió el celular." La Sra. Miladys dice "que se mire en el correo de Alcázar que están enviados esos comprobantes".

Administradora Patricia Lozano solicita que el compromiso es que la Sra. Miladys nos envíe en físico o en foto por el email de la unidad los soportes, porque la administración no puede hablando disminuir deudas sino con soportes y evidencias.

Miladys Silva casa 193 responde que "en la oficina de administración hay una carpeta que dice 193 y allí está la documentación. Hay un paz y salvo".

Administradora Patricia Lozano responde "que esa carpeta fue analizada en una reunión de consejo con el anterior consejo el sábado 21 de enero/23, acá están los consejeros que participaron, se hicieron los comentarios y el consejo dijo que desde octubre de 2022 y nuevamente en enero de 2023 pedían que entregaran todos los soportes, porque no estaban los soportes. Después de esa conversación usted fue un día y fue cuando nos comentó que se había perdido el celular."

presidente Claudia Monsalve, indica que "este es un tema muy puntual del cual la Sra. Miladys se debe acercar a la administración o a las personas que están manejando la facturación, o quien les está ayudando con el tema. Usted hallega sus pruebas, las imprime, para que puedan reconstruir. "

Dora Cano apoderada casa 128: "una buena práctica es entregar el paz y salvo en el momento que lo requerimos, porque tengo la experiencia del año pasado nos cansamos de pedir al correo y al señor Jimmy o John el paz y salvo para llevar la negociación y fue casi imposible. Tampoco es justo que las personas que pagamos y después salgan que tengo una deuda."

presidente Claudia Monsalve, "Últimamente el tema de la facturación se está retrasando mucho en llegar y hay personas que la esperan en los primeros días para poder pagar, entonces es como una recomendación. Una llamada de atención que si por favor pueden mandar esa facturación como lo estaban haciendo anteriormente los primeros días".

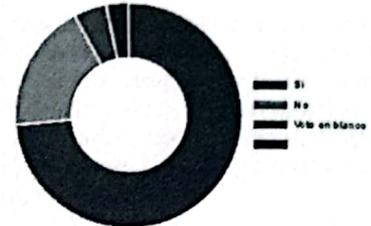
Adriana Cano propietaria casa 102 "le pregunta a Miladys: "¿tenemos entendido que Jimmy te hizo la paz y salvo, esto es real? Lo que sucede en este momento, a mí me toca trabajar con Patricia la parte de los pagos y otras cosas más ya que yo tengo el otro token. Llevamos 28 años viendo que cada administrador, cada consejo, hace, desbarata y organiza las cosas a su conveniencia. Por eso estamos en la tarea de reglamentar y organizar y estudiar normas. Fuera de eso como él lo dijo también tenemos que cumplir con la ley y acarrearnos culpa si Patricia que nos está administrando o cualquier otro hace algo indebido. Un consejero viene solamente a mirar que beneficio propio puede obtener, y para nadie es oculto que así ha sido



siempre. Y es muy bueno que la Sra. Miladys nos muestre todos esos documentos, porque en realidad la administración no lo tiene."

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023? CON LA SALVEDAD DE CORRECCION DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Resultados:	VOTACIÓN	coeficiente	votos
	Votaron	66,40%	64
RESULTADOS	% votación	votos	
	Si	48,86%	47
	No	12,31%	12
	En blanco	3,15%	3
	En blanco	2,08%	2



Resultados Votación

• Participación en la votación del 66.400% del total de los participantes
• Total de participantes que Votaron: 64
• Mayor votación: SI, con el 73.58% de participación (representando a 47 participantes)

Por mayoría la asamblea aprueba los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2023 con la salvedad de corrección a las notas a los estados financieros.

11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO 2024

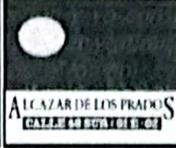
Contadora María Fernanda Londoño: comenta que va a leer cifras en vista de que ya no puede proyectar, aunque el presupuesto también lo tiene los propietarios, se les envió con anticipación. La idea de este presupuesto es poder cumplir con los gastos básicos de la copropiedad. Ver anexo 14 "A ustedes a inicio de año les incrementaron la cuota de administración con un 12,07%. LA propuesta que traemos para este momento es un incremento al 15% del presupuesto del año 2023. Lo que equivale en promedio a \$5.800 de aumento de lo que pagan en este momento".

presidente Claudia Monsalve, El incremento que se hizo en enero fue porque en el reglamento lo estipula que cada que inicia el año se debe hacer un aumento del salario mínimo, se hizo en base a eso. Pero el aumento fue del 9,26%."

Administración Patricia Lozano, aclara que: "no, el IPC aumento 9,26% pero el salario mínimo aumento el 12,08%. EL incremento del reglamento es del salario mínimo, no bajo el IPC. Hasta ahora vamos sobre el reglamento. Entonces la contadora con el contador hizo el ejercicio, lo reviso el consejo, y están solicitando un aumento de 2,94%, es decir de \$5.600 y \$4.800 pesos dependiendo de la cuota por mes".

Contadora María Fernanda: prosigue: "Para una cuota que estaba pagando \$204.000 aproximadamente el incremento sería \$6.000, estamos hablando de \$210.266. Para una persona que estuviera pagando \$193.700 da \$199.086, el incremento es de \$5.686. Ahora si voy a dar la explicación de por qué se requiere ese aumento superior al que inicialmente se aprobó."

- En la copropiedad se tienen algunos gastos básicos, para este año ha habido gastos relevantes han subido considerables. EL tema de la energía En la copropiedad se tienen algunos gastos básicos, para este año ha habido gastos considerables el tema de la energía que va a tener un incremento importante. Ya saben lo que se está presentando con el cambio climático y energía y EPM tienen unos cambios proyectados de 45 a 50% en los incrementos en las tarifas de energía.
- El tema de los incrementos básicos de administración se subió solo un 10%
- EL tema del PMIRS como se debe hacer la actualización año a año está el incremento en 160%, se hizo acorde a lo ejecutado e incluso un poco por debajo, para no afecta mucho el presupuesto.
- Se tiene seguridad y salud en el trabajo que se dejó en \$40.000 acorde a lo ejecutado en 2023. Queda faltando a la administración para poder ejecutar este rubro porque normalmente año a año se van incrementando estos gastos.
- Tenemos conserjería, aseo y piscina presupuestados en 11 millones de pesos. Por el incremento en un % del 20%, que se debe no solo al incremento del salario mínimo legal vigente se 12.07% sino adicional recordemos que todo lo que tenga que ver con jornada laboral, para julio va a tener una disminución laboral y se tendría que cubrir con cuota extra o con reducción de jornada laboral. Como tienen el conserje en la portería no tendríamos esa potestad para dejar desprotegida la portería, entonces no es viable disminuir esa jornada laboral.
- La fumigación se hizo acorde a lo que tenemos ejecutado del año anterior. Se ejecutó \$67.000 y se bajó a \$60.000 para la propuesta de este año.
- Miren que estamos analizando los rubros un poco por debajo o similar a la ejecución el año pasado. Pero aun así los gastos que impactan son energía y conserjería y son los rubros que más pesan en el presupuesto.



- Puertas de acceso vehicular en 122% porque el año pasado se tuvo un valor de \$190.000 entonces se estuvo por encima de lo que veníamos presupuestando para este rubro.
- El fondo de ley \$196.000 el 1% y en su momento separarlo. Los demás rubros están en un incremento ordinario, los mencionaré a groso modo, ya que son impactos relacionados a gastos ordinarios del ejercicio y que no tienen un incremento relacionado con normas a nivel nacional o estipulaciones a través de empresas públicas que son las que más golpean.

Administración Patricia Lozano, comenta que la administración debe estar pidiendo rebajas en todo debido a la situación financiera, es duro porque estamos pagando deudas. El aumento sería menos de \$5.000. Los servicios suben cada mes, la administración hizo un ajuste y bajo su sueldo, se tiene servicio de portería no es de vigilancia. No hay mucho de donde arañar. Muchas cosas que hacemos son con donaciones de la gente de Alcázar de los Prados y de otras 2 unidades del área metropolitana donde yo he comentado la situación de acá y nos apoyan. Porque acá han sufrido robos y mala fe mucho tiempo. A pesar de eso tocará hacer actividades con el consejo para conseguir dinero para temas no presupuestados que faltan, como los temas de secretaria de salud y la instalación de 4 válvulas de acueducto, etc.

"El llamado es a que nos ayuden a seguir trabajando, a seguir ahorrando y a seguir donando. Algunas de las cosas que nos donan a veces las logramos vender de reciclaje y aumenta un poquito la plástica de reciclaje. Ahí están todas las platas y tenemos ya muchas donaciones para: donaciones de actividades con niños y actividades con ancianos. Pero no hemos podido empezar en firme. Está todo en la oficina cuando quieran verificar."

Paola Fuentes casa 113: expresa que *"La comunicación asertiva es muy importante, acá nos están hablando de un 2,8%. ¿Realmente el porcentaje en que queda el presupuesto anual queda en el 15 ... cuánto? Eso aumenta depende de su coeficiente, tener presente que todos los años eso aumenta. Yo no sé si ustedes vieron el presupuesto, pero yo si siento que todavía se puede arañar algo. Yo realmente no veo necesario ese aumento."*

Contadora María Fernanda: responde que *"con relación a los incrementos quería aterrizar porque no todas las personas son tan financieras darles cifras, y por eso dije personas que paguen en promedio, los \$206.000 o los \$193.000, el incremento sería un promedio de \$5.800. Ya el tema de si no estás de acuerdo con el presupuesto y sientes que se puede arañar, precisamente en la asamblea podemos revisar que rubros podemos disminuir o incrementar"*.

Tatiana Berbeo casa 124: el tema del aumento realmente no me parece algo despreciable en este momento debido a que nosotros nos hemos dado cuenta, un promedio de \$6.000 teniendo en cuenta las diferencias de unas casas y otras. ¿Eso realmente nos hace en el bolsillo una diferencia? Con respecto a la diferencia que si le hace como presupuesto en común de las casas para toda la unidad que finalmente se va a ver reflejado en la unidad en la que nosotros vivimos.

Johnny Ángel casa 110: yo quería saber algo como para que este más claro el tema del presupuesto. En estos momentos nosotros tenemos que la propuesta queda a 15,1% contando el aumento por reglamento más el 2, algo que están solicitando. Serían 19'609.000 mensuales, que se recogerían. En estos momentos ¿cuánto se está recogiendo mensual con el aumento del 12,07% que fue el del inicio del año?

Contadora María Fernanda: responde: *"actualmente, \$19'108.495, la diferencia son quinientos mil pesos mensuales."*

Johnny Ángel casa 110: *"no sé si sea necesario aumentar, viendo que podemos mirar opciones porque realmente veo que el año pasado se hizo una buena gestión al recaudar dinero. Yo entiendo esa parte de la administración, y soy consciente de que nosotros somos solamente 96 casas, tenemos que ser conscientes de eso. No es lo mismo una unidad con 500 apartamentos pagando \$120.000 a solo 96 casas y con las áreas comunes que tenemos que requieren de dinero para poderlas mantener, y si nos vamos a la realidad la administración de nosotros no debería ser de 200, debería ser por ahí de 250.000 a 280.000 pesos más o menos para poder cubrir las necesidades que requiere en este momento la unidad, pero todos sabemos que no hay en estos momentos esos ingresos de las personas, sabemos que la gestión que se viene haciendo por parte de la administración, vemos que hay una buena gestión y yo considero de que ya con el aumento que hicimos el 12.07% que está estipulado en el reglamento podríamos trabajar y mirar como haríamos para recuperar más esa cartera, lo que hablaba a hora que son más de 130 millones de pesos. Y lo vemos reflejado en mes a mes son 500.000 pesos/mes"*

Adriana Cano casa 102: *"ser solidario es muy bueno, yo llevo 14 años en la unidad y hemos sido muy solidarios cuando la pandemia que por ende fue algo muy terrible para todos, y no se aumentó la administración. Años más hacia atrás también fuimos solidarios y no se aumentó la administración por la situación y así sucesivamente. Cuando venimos acá ya venimos predisuestos, no vamos a dejar aumentar más, pero no miramos la unidad y las falencias que tiene la unidad. Ella es muy linda, pero la estamos dejando caer. Todos saben los parqueaderos en qué condiciones están, todos sabemos que el alcantarillado de Alcázar de los Prados esta perrateado. Nadie lo quiere asumir. Destaca que:"*



- "Los alrededores se están cayendo, llevamos 28 años que no les hacemos mantenimiento."
- "Nuestros vecinos se han aprovechado de esa situación, para poder hacer necesitamos dinero, necesitamos planos."
- "Nos han robado de frente, se llevaron toda la silletería, se llevaron las sillas asoleadoras de la piscina."
- "el salón social está caído."
- "sabemos, que se nos robaron la camilla."
- "Tenemos cámaras y hay una casualidad que justamente cuando se pierden las cosas se daña esa cámara."
- "Nos falta alumbrado."
- "Faltan más cámaras."
- "en diciembre se nos entraron unas personas a coger un globo, nosotros no tenemos cerramiento efectivo."
- "Luego volvieron a entrar a plena luz del día."
- "En la portería no tenemos un vigilante, es portero."
- "En la cancha por ahí se pasa el que quiera porque no tenemos dinero para enmallar."
- "La zona con arborización grande nos daña el suelo, levantan junto al salón social."
- "¿No hemos podido poner el parque, cuando se accidente un niño a quien le corresponde la demanda?"
- "Hemos encontrado robos descarados, pero los supieron hacer y no sabemos cómo hacerlo pagar."
- "Encontramos facturas de Cundinamarca y de otras ciudades."

"Si vamos a tomar una decisión seamos conscientes que todo el año vamos a estar apretados y luego no empiecen en el chat del grupo a decir abramos la puerta, que esa administración no sirve para nada y se está embolsillando la plata, el consejo le está ayudando a robar. Tenemos demandas para hacer. Ya sabemos a qué atenernos, si nos vinimos a vivir a una propiedad de estas sabemos que acarreamos, si no nos dan los ingresos, debemos buscar."

Administración Patricia Lozano, aclara que "siempre son los mismos los que dicen no aumentemos, bajemos, pero cuando se ha tenido la oportunidad no lo han logrado tampoco. Para nosotros Alcázar es un reto y se está trabajando, ¿ustedes sabían que nos tocó bajarnos el sueldo ahorita? Para poder traer los porcentajes tan bajitos. Ustedes en sus trabajos si piden su aumento, ¿sabían que el contador no pudo aumentar este año?, ¿sabían que el asesor de facturación nos bajó a casi medio precio el día de hoy?, ¿sabían que el laboratorio no aumento tampoco? Yo no sé si saben lo que mucha gente hace por ustedes. Hay gentes de otras unidades que donan, cuando no hay cemento, cuando no hay arena. Yo me pregunto ¿si todos hacen equipo porque los de Alcázar no hacen equipo? De \$5.000 a \$6.000 no es mucho, pero dicen es que no quiero que me aumenten un peso, no quiero. Por favor no nos dejen tan fuerte la carga a quienes ni siquiera somos de Alcázar. El presupuesto real era más caro, pero ya lo rasguñamos. No hay contrato infalible ni administrador que no falle, pasan cosas, pero uno las supera. Pero el llamado es a que ustedes también pongan un poquito por la unidad, no estamos pidiendo todo lo que nos bajaron a nosotros, solo \$5.000. Les pido conciencia y que nos apoyen."

Contadora María Fernanda: comenta que "que es el gasto aprobado por asamblea fueron 204 millones en 2023, y los gastos reales fueron 232 millones. Nos apalanco mucho el tema de los otros ingresos, pero si no estuvieran esos otros ingresos ya hubieran tenido un déficit de 32 millones. Que quiere decir, que la cuota de administración de ustedes no cubre las necesidades reales de la copropiedad. Eso es importante que ustedes lo tengan en cuenta, porque muchas veces las personas no les prestan atención como a las cifras. Lo único que escuchan es no saben cómo llegamos a esos números, pero dijeron excedentes. Pero hay un análisis más allá: los gastos ordinarios de la copropiedad están por encima de lo que ustedes están pagando en administración."

Presidente Claudia Monsalve: comenta que "yo me siento como en un dejavu de hace 10 años, porque eso hace que yo tengo la propiedad. Me sumo a la propuesta de Johnny redondear, para yo aceptar el incremento lo subiría hasta el 13%, y me pararía ahí. Pero me he dado cuenta de que el déficit es \$500.000 y cerrar el incremento hasta el 13%, y seguiremos en la misma pagando los que no pagan. Y otra cosa, yo esperaría que nos hayan presentado 2 presupuestos a ver cuál nos sirviera más. Y lo último es que ella ya lo explicó al principio que debe poner por aparte el mantenimiento de la administración del terreno que les van a dar la Alcaldía. Yo tengo ahí un cuestionamiento, una duda. Si acá hay un señor que ya le pusieron para mantenimiento de la administración, entonces ¿a él le van a aumentar sabiendo que el terreno también le va a pertenecer a la administración? De pronto podríamos decirle al señor que también hace parte ese terreno para hacer el mantenimiento con administración. Porque si nosotros lo dejamos así, mi opinión cada año nos van a cobrar por aparte el mantenimiento de la administración de ese terreno. Y el tema de la asesoría jurídica, cuando uno necesita la asesoría jurídica del abogado por un tema uno se le acerca y le dice, necesito esta asesoría por este término específico. Nosotros ¿necesitamos permanentemente una asesoría jurídica? ¿Hay aparece un rubro que se le paga por asesoría jurídica actualmente al señor Tomas? Esa asesoría es para la administración o es para todos nosotros, y quienes de ustedes le han pedido asesoría."

Contadora María Fernanda: se tuvieron unos costos el año pasado de asesorías jurídicas \$580.000 pero no se presupuestaron para este año. Y se tiene otro en los rubros del presupuesto que se tiene como otros honorarios e informes



patológicos que también está en \$0, nada que tenga que ver con gastos jurídicos se tiene presupuestado. Para esta vigencia. Se tuvieron gastos el año pasado, pero no para esta vigencia en el presupuesto.

Johnny Ángel casa 110: si escucha a los consejeros, se han asesorado de un abogado para haber llegado al punto en que están. Esa asesoría no es solamente para la administración, es una asesoría que es de nosotros y no quiere decir que la asesoría va a ir cada uno de los propietarios porque es que para eso tenemos un consejo de administración que son los representantes de nosotros ante la administración. Y esas asesorías los acoge a ellos y ellos se han basado en esas asesorías, lo que han hecho y poder solucionar todos los inconvenientes.

Duber Lady Ferreira casa 131: indica que contara que son \$6.000. "*\$6.000 son \$200 diarios, una caja de chicles vale más, una gaseosa vale más, una arepa que venden aquí vale más. Es menos que una caja de chicles diario. A mí me parece que si queremos tener una unidad con las condiciones que nosotros queremos, \$200 diarios no es significativo. Y no es porque uno tenga más o tenga menos. Sino que es una manera de uno decir quiero a la unidad. Y les digo como se ahorran \$200, le compro una alcancía que vale \$1.500 y todos los días le echo la menuda que me quedo en el bolsillo, que a veces se me cae. Eso es el aumento de la administración. Eso doña Claudia esos son los \$5.000.*"

Jorge Rodríguez casa 108: invita a que: "*yo digo alcen la mano quienes no pueden pagar los \$5.000. Yo voy a cubrir esa plata. Redondee los \$6.000 y yo cubro ese gasto.*"

Camilo Toro apoderado casa 117: manifiesta que "*uno entiende que no es que no se tengan los \$6.000 o \$5.000, lo que uno mira es cuando uno analiza lo que nos están presentando, y uno analiza, pero hay cosas que se están pasando. Por ejemplo, ahí miramos en los mantenimientos y uno empieza a ver un montón de mantenimientos. Por ejemplo, la muchacha María Fernanda, estaba hablando algo de los cambios climáticos. Resulta que, en otras unidades, porque yo trabajo en otras unidades se ve que lo que se estaba guadañando en 30 días ya no lo están haciendo en 30 días, porque no está creciendo en estos momentos el césped. ¿Entonces que pasa ahí? Si estamos hablando de unos cambios climáticos están afectando esa parte ahí. Se dice no podemos arañar más, si se puede porque hay un montón de mantenimientos si se puede. Si nos ponemos a sacarle a todo esto que vemos acá algo, encontramos que podemos recoger los \$500.000 del mes. ¿Ahora son \$500.000, al año que entra cuánto es? Porque crece el IPC.*"

Deina Marín casa 143: comenta que "*yo era una de esas, exactamente así pregunte, ¿por qué ese valor tan grande? Y me mostraron todas las facturas, es que en el mantenimiento no solamente va el trabajo del señor, va la gasolina, se desgasta la guadaña, la herramienta si de pronto se les daña. Nos habían dado un presupuesto del 20% y lo baje al 16% así mostrándome facturas, porque yo soy así, a mí me demuestran y ceo factura, no un papelito cualquiera. El presupuesto que decía doña Claudia, en la pare que dice mantenimiento de la zona del lote, ese valor lo sacamos del mantenimiento general, no fue que lo aumentáramos, no. Lo sacamos de ahí y lo bajamos, es lo único que se hizo. Para poder demostrarle porque es una referencia o algo que nos solicitan desde la Alcaldía, pero no fue que lo aumentáramos.*"

Ricardo Steffens casa 187: comenta que "*46 casas solicitaron ser representadas, eso equivale al 50%. Y acuérdense que tomamos las decisiones quienes reaccionamos en la inmediatez sin pensar sin calcular sin evaluar. Y hay una predisposición porque uno al escucha, incluso a uno le sorprende que llegando a la escuela para llegar a la reunión había un grupo de personas incitando a hacer cualquier tipo de cosas sin prever y sin calcular en efecto, si es pertinente o no es pertinente hacer este tipo de cosas. Hay que estar muy cercano a la administración para darse cuenta las verdaderas y reales necesidades que hay. Le encanta que Deina esté en esa posición porque Deina era una persona exigente y cuestionadora. Pero una vez se acercó, controló, constató se dio cuenta que en efecto había razones. Acá el cuento no es satisfacer la administración, acá vamos a intentar sostener a la unidad en lo mínimo. Recuerden que se administra casi que con el 70% de cada mes en cuotas de administración. Les digo o siguiente como consejero, tengo 21 años de tener esa casa. Nunca en 21 años había experimentado tan exitosa administración incluso con esta crisis. Cuanto se desvaloriza una casa y además no es fácil liquidar una unidad cerrada, implica cosas y gastos.*"

Paola Fuentes apoderada casa 113: "*Esos 500 de diferencia no van a hacer una diferencia, yo si propongo que hagamos actividades, yo he estado de pionera haciendo actividades y hemos recogido muchísimo más de lo que se está aumentando ahí. Lo otro es que aquí se habla de cosas que realmente no se hace, a mí me dicen que se hace un mantenimiento de jardines y materiales, mantenimiento de área de lote del municipio mensual, y eso mensual no se hace hubo una un 8-dic, febrero y en abril. Hay muchas cosas en el presupuesto que yo siento que no se hacen; ella me dice yo era de esas de los mantenimientos, pero hay muchos mantenimientos que tú te pones a ver y era algo que hacia una empresa antes por menos valor. En cuanto a mantenimientos de aceras de carreteras, la unida yo siento que no se tienen que dar pañitos. Recuerdo Patricia que cuando yo objeté por el sueldo del a persona de mantenimiento tú me dijiste, no sé si hay otra persona de ese consejo acá, que no lo veo. Esa persona tiene mucho conocimiento y esa persona puede acudir a lo que es un proyecto para*"



arreglar las cañerías de nuestra cuadra y la cuadra de atrás. Entonces yo sí quiero que por lo menos se den ese tipo de soluciones, al menos mi andén se está hundiendo."

Administración Patricia Lozano: "la empradización del área de la alcaldía que estamos usando hace años se hace mensual. La poda si fuera a precio de ahorita no me digan que la hacen a menos de \$1.100.000 haciéndose cargo de los escombros y poniendo fungicidas, y poda de matas, eso no es real. Yo vi las facturas del anterior proveedor de hace 2 años y eran mayores. Se hace cada mes y medio. Van a haber actividades, pero para otras cosas que se requieren, cambiamos la mentalidad, no nos enfraquemos en temas personales. No le tiremos a la gente, tirémosle a Alcázar a ganar."

Contadora María Fernanda: aclara cómo funciona un presupuesto, normalmente el presupuesto se hace en línea, mes a mes se tiene un presupuesto de un mismo valor por rubro. Sea la poda, sea el mantenimiento general, sea cual sea el rubro que analicemos se hace lineal. Si del presupuesto general de tiene 10 millones se divide en 12, y la administración para este mes tiene ciertas prioridades, y para el otro mes tiene otras. Por ejemplo, el tema de la asamblea, normalmente se hace una asamblea al año. Pero si ustedes van a ver los gastos se van a ver reflejados en promedio cuanto sería mes a mes ese gasto, para que lo tengan presente. estamos suponiendo que nuestro gasto va a ser x cantidad de dinero al año, se divide por 12, y ya ahí la administración trabaja con esos valores que ustedes aprueban. SI en algún momento no tiene el dinero o los recursos opera ejecutar, muy probablemente no vaya a haber una ejecución en ese rubro porque puede presentarse que no haya de los recursos disponibles o que la empresa diga, si no me paga directamente antes de hacer el trabajo, no te voy a trabajar. Entonces eso también puede afectar esa ejecución.

Adriana Cano casa 102: "nosotros somos una república independiente, por tener esa puerta no podemos tener beneficios del gobierno, pero si nos implantan normas que debemos cumplir. Frente a esas normas las anteriores administraciones y anteriores consejos no investigaron ni hacían caso, en este momento nosotros nos salvamos de más de 3 demandas, de más de 200 mill de pesos, que saldrían de bolsillo de los propietarios. El año pasado no escucharon lo que dijimos que estaba sucediendo. Luego nos comenzaron a exigirnos la poda del árbol, peor había cosas atrás más importantes que era cuidar nuestros bolsillos. Ahora estamos así por \$6.000 como estaríamos por 200 millones. Porque dejamos quitar una, malla que la tenemos que volver a poner y no tenemos plata. La Alcaldía dijo que tenemos que volver a poner esa malla."

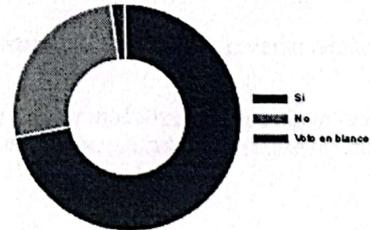
Ricardo Steffens casa 187: el actual consejo hizo la propuesta que los miembros del consejo escojan el comité de convivencia. Ya que el consejo puede nombrarlo o removerlo de acuerdo con el parágrafo del artículo 7 de la ley 675.

presidente Claudia Monsalve: indica que le recuerda a Ricardo qué propuesta no significa aprobación. Y que la misma ley 675 de 2001 en el artículo 50 dice que la asamblea es quien nombra a los del comité de convivencia.

Ricardo Steffens casa 187: comenta que la máxima autoridad es la asamblea, y la ley 675 permite a la asamblea hacer esto. Les invito a que lo constaten. Esto es necesarísimo porque hemos tenido mucha dificultad.

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿APRUEBA EL PRESUPUESTO DE 2024 CON UN INCREMENTO DEL 15,01% PRESENTADO POR LA ADMINISTRACIÓN?**

Resultados	VOTACIÓN	coeficiente	votos
	Votaron	55,15%	53
RESULTADOS	% votación	votos	
	Si	39,68%	38
	No	14,40%	14
	En blanco	1,07%	1



Resultados Votación

- Participación en la votación del 55,15% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron: 53
- Mayor votación: Si, con el 39,68% de participación (representando a 38 participantes)

Por mayoría la asamblea aprueba el presupuesto de 2024 con un incremento del 15,01% presentado por la administración.

Administración Patricia Lozano:

En cuanto al seguro de zonas comunes se hicieron 3

Los valores del seguro en resumen son:

Mapfre \$ 7,614,154

Estado \$ 6.911.044

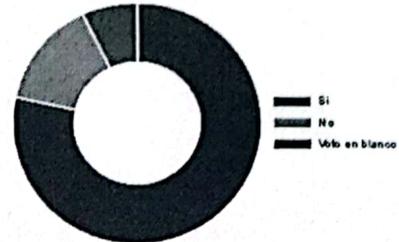
SBS \$6.479.321



Sin tomáramos \$6´479.321 y se divide en 96, da \$67.400 pero por coeficientes dará a unos un poco menos y a otros un poco más. Se pagaría una única vez al año, en el mes de mayo.

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿APRUEBA EL PAGO DEL SEGURO POR CUOTA EXTRAORDINARIA CON LA COMPAÑÍA SBS SEGUROS DE \$6.479.321 DISTRIBUIDA SEGÚN LOS COEFICIENTES EN UNA SOLA CUOTA PAGADERA EN EL MES MAYO?**

Resultados:	VOTACIÓN	coeficiente	votos
	Votaron	42,66%	41
RESULTADOS	% votación	votos	
	Si	33,48%	32
	No	6,15%	6
	En blanco	3,03%	3



Por mayoría la asamblea aprueba el pago del seguro por cuota extraordinaria con la compañía SBS de seguros de \$6.479.321 distribuida según los coeficientes en una sola cuota pagadera en el mes de mayo de 2024.

Resultados Votación

- Participación en la votación del 42.660% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron: 41
- Mayor votación: Si, con el 78.48% de participación (representando a 32 participantes)

12. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

presidente Claudia Monsalve: comenta que: "el señor Ricardo realizó una propuesta de poder elegir, sin embargo, María Fernanda se fue a revisar la ley 675 y ella nos va a leer lo que dice la ley en cuanto al comité de convivencia":

Administración pide seguir el orden del día. La presidente invita a postularse al consejo.

Administración Patricia Lozano: hace un llamado a proseguir, anuncia que se está terminando la batería al micrófono, a la grabadora.

Postulación: se invita a que se postulen quienes deseen ser consejeros suplentes.

- Ricardo Steffens propietario casa 187
- Fabio Londoño propietario casa 180
- Adriana Cano propietaria casa 102
- Gilberto Ortiz propietario casa 189
- Tatiana Berbeo apoderada casa 124

presidente Claudia Monsalve: pregunta quienes se postulan al consejo de administración. Les invita a pararse adelante, y pregunta a Johnny Ángel.

Johnny Ángel casa 110: responde que "no puede por tiempo, porque comenzaría a quedar mal. Propone que sigan porque ningún otro consejo ha hecho esa labor. Considera que no debe estar por el tema de los parqueaderos, porque no quiere estar en el consejo para lograr una solución de lo de los parqueaderos."

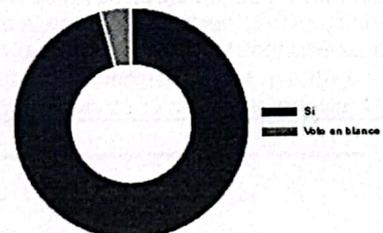
Adriana Cano casa 102: indica que lo han hecho de una manera muy honesta.

Ricardo Steffens casa 187: manifiesta que: "Adriana hace parte de la situación aparentemente conflictiva que resolvimos hoy, y sus actuaciones en el consejo han sido supremamente honestas, responsables. En las que elimino el conflicto de intereses. Claro que es posible, se va con el interés de salvaguardar los intereses de la comunidad."

presidente Claudia Monsalve: pregunta a Nicolás Hernández si va a participar en el consejo. EL señor responde que no.

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿Aprueba usted la elección del consejo de administración con vigencia de 2024-2025? Los postulantes son: Ricardo Steffens casa 187 Fabio Londoño Casa 180 Adriana Cano Casa 102 Gilberto Ortiz Casa 189 Tatiana Berbeo Casa 124**

Resultados:	VOTACIÓN	coeficiente	votos
	Votaron	49,97%	48





RESULTADOS	% votación	votos
Si	47,89%	46
No	0%	0
En blanco	2,08%	2

Por mayoría la asamblea elige el consejo de administración conformado por Ricardo Steffens propietario casa 187, Fabio Londoño apoderado casa 180, Adriana Cano propietaria casa 102, Gilberto Ortiz propietario casa 187 y Tatiana Berbeo apoderada casa 124

13.ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA

presidente Claudia Monsalve: María Fernanda se remitió a la ley 675 y nos va a decir algo al respecto:

María Fernanda Londoño: lee el artículo 58.

ARTÍCULO 58°. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: **COMITÉ DE CONVIVENCIA**. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión a la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será *ad honorem*. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

presidente Claudia Monsalve: indica que esto fue lo manifestado por la presidenta a don Ricardo. Solicitan leer las funciones de la asamblea:

ARTÍCULO 38°. NATURALEZA Y FUNCIONES.

La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta Ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1.- Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2.- Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. 3.- Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. 4.- Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5.- Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto será de un (1) año. 6.- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 7.- Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8.- Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente Ley. 9.- Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 10.- Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica 11.-



Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 12.- Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

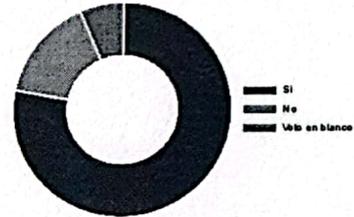
Se pregunta cuál es el numeral 3 que faculta al consejo en el PARRAGRAFO, la contadora María Fernanda explica que es: "3.- Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial".

presidente Claudia Monsalve: concluye que en el término de las normatividades no existen las verdades absolutas, y como se acaba de ver tanto tenía la razón el señor Ricardo, como ella. La propuesta es que la asamblea otorgue esos méritos al consejo ellos podrían proceder, pero si la asamblea no, como dice el artículo 58, quienes se podrían postular para ser del comité de convivencia y lograr hacer un trabajo adecuado. Lo que pasa es que decimos que el comité no sirve, pero desconocemos porque es que no sirve en muchas ocasiones, aclarando que es su opinión. Entonces ya los pocos que quedan tienen en sus manos de decidir si se acepta la propuesta que manifiesta el consejo saliente.

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿APRUEBA QUE SE DELEGUE AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN LA ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA EL PERÍODO 2024-2025?**

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Votaron	46,7%	45
RESULTADOS	% votación	votos
Si	36,47%	35
No	7,20%	7
En blanco	3,03%	3



Resultados Votación

- Participación en la votación del 46.700% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron: 45
- Mayor votación: SI, con el 78.09% de participación (representando a 35 participantes)

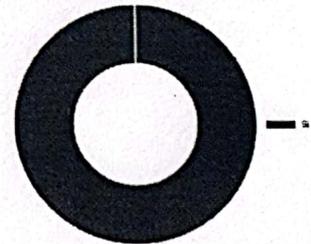
Por unanimidad se aprueba que el consejo de administración elija el comité de convivencia para el periodo 2024-2025

14. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

Se formula la pregunta y pone en votación: **¿APRUEBA QUE SE ENVIÉ LOS PROYECTOS Y LAS PROPOSICIONES Y VARIOS POR CORREO ELECTRÓNICO?**

Resultados:

VOTACIÓN	coeficiente	votos
Votaron	28,15%	27
RESULTADOS	% votación	votos
Si	28,15%	27



Resultados Votación

- Participación en la votación del 28.150% del total de los participantes
- Total de participantes que Votaron: 27
- Mayor votación: SI, con el 100.00% de participación (representando a 27 participantes)

Por unanimidad la asamblea aprueba enviar los proyectos y las proposiciones y varios por correo electrónico.

15. PROPOSICIONES Y VARIOS

Solo se tocaron las proposiciones presentadas en el punto 6.

Handwritten signature



Como está establecido en la ley 675 de 2001 y el reglamento, conformidad el contenido firman esta acta:

Presidente de la Asamblea:
Sra. Claudia Monsalve
Apoderada de la casa 132

Secretaria: Patricia Lozano Ballesteros
Administradora y Representante Legal
URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS P.H.
NIT. 811.009.197-5

Anexos: 24 hojas

COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA, conformado por:

- Sra. Olga Preciado propietaria casa 144
- Sra. Paola Fuentes apoderada casa 113
- Sr. Ricardo Steffens propietario casa 193
- Sr. Johnny Ángel propietario casa 119

Se adjunta acta del comité verificador

ANEXOS

ANEXO 1. DETALLE DE VOTACIONES

ANEXO 2. RESUMEN DE VOTACIONES

ANEXO 3. EXTRACTO AVVILLAS ENERO - DINERO DEL PARQUE

ANEXO 4. ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 24-OCT-2010

ANEXO 5. COMPRAVENTA PARQUEADERO CASA 110

ANEXO 6. RECIBO DE PAGO COMPRAVENTA PARQUEADERO CASA 110

ANEXO 7. ESQUEMA DE PARQUEADEROS

ANEXO 8. PROPUESTA AMPLIACION CASA 101

ANEXO 9. PROPUESTAS CASAS 143

ANEXO 10. PROPUESTA AMPLIACION VENTANAS

ANEXO 11. ESTADO ACTUAL DE LAS CUBIERTAS DE LAS CASAS

ANEXO 12. INFORME DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ANEXO 13. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2023

ANEXO 14. PRESUPUESTO AÑO 2024