



**TU ALIADO PH**  
EN GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN



**ACTA DE ASAMBLEA  
EXTRAORDINARIA No. 2-2023**

F-TAP-ASA-ACTA-0002 Ver.1 FECHA:23-ABR-23

**ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE LA  
URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS P.H. DEL 27 DE AGOSTO DE 2023**

**ACTA ASAMBLEA No. 2-2023**

Hora de primera convocatoria:	8:00am	Hora de segunda convocatoria:	9:00am
Hora de inicio de asamblea:	9:00am	Hora final de asamblea:	1:22pm
Lugar:	INSTITUTO EDUCATIVO CORVIDE	Administración:	TU ALIADO PH

La convocatoria a la asamblea, ver anexo 1, fue publicada en cartelera el día 11 de agosto/23, y fue enviada por email a cada propietario con la carta 0049-2023, conforme a la base de datos registrados por cada propietario en la administración.

A las 8:00 a.m. con un quorum del 1,07% correspondiente a la casa 176 del señor Ricardo Steffens, se da 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.

Por consiguiente, al no haber quorum en la primera convocatoria, se espera una hora para la segunda convocatoria, a las 9:00 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.

A las 9:00am con un quorum del 56,16% TU ALIADO PH, John Durango da apertura a la asamblea.

**ORDEN DEL DÍA**

El siguiente es el orden del día convocado:

1. Verificación del quórum.
2. Elección de presidente y secretario para la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios.
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
4. Elección de comisión verificadora de la redacción del Acta.
5. Decisión sobre el uso de parqueaderos de visitantes.
6. Decisión sobre el uso de parqueos de visitantes por propietarios de la casa 154.
7. Aprobación de ampliación del tercer piso de la casa 143.
8. Elección de consejeros suplentes.
9. Elección de personas para completar comité de convivencia.
10. Presentación de estados financieros al 30 de junio de 2023.
11. Presentación y aprobación del presupuesto periodo 2023.
12. Presentación y aprobación proyecto de rehabilitación de alcantarillado 2023.
13. Presentación de alternativas y decisión del proyecto del parque.

*DM.  
Rmp*

**DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA**

**1. VERIFICACIÓN DE QUORUM**

Siendo las 9:00 a.m. se indica que el registro actual de asistencia representa un quorum del 56,22%, dando comienzo a la asamblea. En el anexo 2 se presenta la lista de registro de propietarios y apoderados que constituyen el quorum, anexos 9y10.

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

**2.1 Elección de presidente para la asamblea:**

Postulan para presidente de asamblea a:

*FB*



1. Claudia Monsalve

2. Ricardo Steffens

Sra. Claudia Monsalve de la casa 132: acepta ser postulada y le pediría como presidenta el favor a los asistentes de ser puntuales y no repetitivos. Respetar la palabra, alzar la mano y esperar los turnos, e igualmente no tratar temas personales. Sr Ricardo Steffens de la casa 187: se retira su postulación.

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta: **¿ESTA USTED DE ACUERDO CON QUE LA SEÑORA CLAUDIA MONSALVE SEA LA PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA? SI NO**

Se vota con un quorum deliberatorio de 56,16%, eligiendo por unanimidad a la señora Claudia Monsalve (apoderada de la casa 132) como presidente de la asamblea.

### 2.2 Elección de secretario para la asamblea:

Se postulan para secretaria de la asamblea: Administración – TU ALIADO PH

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta: **¿APRUEBA QUE TU ALIADO PH SEA SECRETARIO DE LA ASAMBLEA? SI NO**

Se vota eligiendo por unanimidad a TU ALIADO PH como secretario de la asamblea.

### 3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

NOTA ACLARATORIA: se coloca este punto en este ítem que es donde debe ir según ley 675. TU ALIADO PH, lee:

#### REGLAMENTO INTERNO ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 27 DE AGOSTO DE 2023

##### DERECHO A VOZ

1. Se considera asistente a la asamblea a quien inicie, permanezca y finalice dentro de la asamblea, para evitar vicios de legalidad en las decisiones.
2. El uso de la palabra será concedido a los propietarios en el orden solicitado levantando la mano.
3. 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.
4. 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.
5. El presidente de la asamblea podrá permitir que otros participantes complementen o expliquen el tema en cuestión.
6. Los asistentes deberán conservar el correcto comportamiento durante la reunión.
7. 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.

##### 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.

Resalta que es importante no tratar temas diferentes a los del orden del día. Se debe devolver el salón a la 1:00pm. Así mismo informa que estamos grabando y todos los presentes estuvieron de acuerdo. Como es asamblea extraordinaria no se tocarán temas adicionales o diferentes a los del orden del día. Se pone en consideración el reglamento interno de la asamblea.

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

Se vota aceptando 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:

- Paola Fuentes por la casa 113
- Olga Lucía Preciado por la casa 144
- Yamile Ortiz por la casa 162
- Deina Marín por la casa 143

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta **¿APRUEBA USTED QUE LOS POSTULADOS PAOLA FUENTES, OLGA LUCÍA PRECIADO, YAMILE ORTÍZ Y DEINA MARIN CONFORMEN LA COMISION VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE ESTA ASAMBLEA? SI NO**



Se vota eligiendo por unanimidad aprobando que las señoras Paola Fuentes 113, Olga lucía Preciado 144, Yamile Ortiz 162 y Deina Marín 143 conformen la comisión verificadora del acta.

### 5. DECISIÓN SOBRE EL USO DEL PARQUEADERO DE VISITANTES

**Presentación del tema:** Abogado Tomas Mejía- asesor jurídico de Alcázar: el contexto de esa propuesta es la siguiente: hay muchos parqueaderos de visitantes donde actualmente se están parqueando vehículos de propietarios y residentes, y se está presentando un tema reglamentariamente, legalmente los parqueaderos de visitantes no se pueden destinar a parqueaderos de propietarios, tienen una destinación exclusiva y no se puede cambiar, ni por ley ni por reglamento. Si se quiere que los parqueaderos de visitantes puedan tener una destinación también para que se den a particulares, se le tienen que adicionar una aprobación por parte de la asamblea. Se requiere un quorum calificado para poder autorizar que los parqueaderos de visitantes puedan también designarse a parqueaderos de propietarios, y bajo el reglamento que establezca el consejo. Esa votación debe tener un quorum calificado que es del 70%. La legislación es:

Artículo 12:

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, tales como las áreas de recreación y deporte o el salón social, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. ....  
a) Pagar de compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo disponga la Asamblea General

Ley 675 de 2001. Artículo 22

**ARTICULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.**

Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso consuntivo limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunes y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

D.M.  
[Signature]

TU ALIADO PH, John Durango: indica que según se ve en las actas, en los últimos años a los parqueaderos de visitantes se le ha venido dando destinación de uso, y esas personas dan un aporte mensual. El reglamento no permite se dé la figura de arrendamiento. En la historia de las asambleas, no se ha tratado este tema, ni se ha aprobado un aporte mensual que se le destine a los parqueaderos de visitantes. Queremos aprovechar esta asamblea para buscar alternativas de solución.

Ricardo Steffens, casa 187: informa que se estudió y confrontó la situación de parqueaderos de visitantes, se hicieron las consultas incluyendo la jurídica y se encontró que se estaba cometiendo ese error, y que además era factor de riesgo para generar conflictos entre nosotros. La asamblea aprobará el uso de los parqueaderos de visitantes, de acuerdo como establezca el reglamento que elabore el consejo. Incluso se hizo la consulta al ministerio de vivienda y está prohibido, no es posible, salvo que la asamblea determine otra cosa. Dentro de los criterios está establecer una compensación, acorde a lo que establece la normatividad.

**Deliberación:** Sra Denia Marín casa 143: Propone dejar claro y establecido en la reunión un porcentaje de parqueaderos para visitantes y otro para alquilarlos a los residentes, porque incluso se ha llegado a poner motos delante de los carros.

Sra. Noelia Pavón casa 192: no está de acuerdo con arrendar los parqueaderos de visitantes porque pertenecen a la urbanización, y hacerlo así para ella es un negocio, y manejarlos así lleva a problemas como los que tenemos ahora.

TU ALIADO PH Patricia Lozano: se presenta el inventario de los 85 parqueaderos:

50 parqueaderos privados +32 parqueaderos visitantes (16 carros -16 motos) +3 parqueaderos visitantes: ambulancia, minusválidos

De las deudas mensuales que debemos pagar por \$4,5 millones, \$1,3 millones provienen de aportes por ocupación de parqueaderos. Pero no puede darse una asignación permanente como ya se ha explicado, y toca hallar un mecanismo de uso. El consejo ha sido enfático en que se debe empezar a pagar las deudas. La idea es encontrar un mecanismo que permita dar solución para los parqueaderos de los visitantes, dado que al momento se usan solo 3 y los parqueaderos de propietarios que estén desocupados, pero cuando llega el dueño, toca rotar el carro visitante. En cuanto a motos, la cantidad que pernoctan excede la demanda respecto a la oferta. También los carros se incrementaron y varios parquean en la avenida. Es encontrar alternativas de solución para el bienestar de visitantes como de residentes.

Paola Fuentes casa 113: Aclara que: "anteriormente los parqueaderos de visitantes, uno que otro se asignaba a los propietarios permanentemente. Con la llegada de Jimmy si se alquilaron todos los parqueaderos de visitantes. De los 16 parqueaderos de

[Signature]

motos Camilo el eléctrico, que él estuvo en la realización de esos parqueaderos de motos. realmente no fue para visitantes, fue para las personas de la unidad. Yo sé que no se puede decir la modalidad de arrendar, para los propietarios realmente si estaban ahí. Entonces no sé porque dicen 16 para motos. Solicito me aclaren pues tenía el entendido de que esos eran para el uso permanente de los residentes”.

TU ALIADO PH, John Durango, manifiesta que: eso que está diciendo es nuevo para nosotros. Desde que llegamos nosotros nos han dicho que para visitantes son: 16 parqueaderos de vehículos y 16 parqueaderos de motos, y había exigencia por parte del consejo de organizarlos para recibir el aporte, que es invertido para subsanar algunos gastos de la urbanización.

Abogado Tomas Mejía- asesor jurídico de Alcázar: hay una realidad objetiva, en el reglamento lo que es privado es zona común. Si no tiene matrícula inmobiliaria independiente es zona común, son zonas comunes, son parqueaderos de visitantes. Hay una realidad en propiedad horizontal, donde se asignan exclusivamente los parqueaderos de visitantes a privados incumpliendo tanto el reglamento como la ley. ¿entonces como armonizar la necesidad de la propiedad horizontal con lo que dice el reglamento y la ley? hay una realidad de la propiedad horizontal, donde venia presentándose el fenómeno anterior de asignarles exclusivamente los parqueaderos de visitantes a privados y que la realidad es que estamos incumpliendo tanto el reglamento como la ley. Propone: “añadir una destinación de parqueadero de propietarios sin ser parqueadero privado, bajo la modalidad que el reglamento del consejo pueda establecer”. Además, se pueden dar instrucciones para que no se parquee todo el tiempo el visitante, y generar una remuneración o compensación, así como la forma contable de los aportes para beneficiar la urbanización, establecer el costo. Pero primero debe dársele esa destinación si no va a existir la prohibición legal y reglamentaria. Propone la siguiente pregunta: “¿Autoriza usted ampliar la destinación de la zona de parqueaderos de visitantes para la zona de parqueadero del propietario, bajo la reglamentación que pueda dar el consejo? SÍ o NO. Para esa decisión se necesita mayoría calificada”.

Sr. Javier Amaya casa 175: Antes de tomar una decisión hay que ver la necesidad también de que mantiene Alcázar, el año pasado se tomó a necesidad de alquilar parqueaderos para visitantes por la falta de dinero, se destinaron 3 para usos comunes de ambulancia, discapacitados, y se habían destinado 4 en la parte de atrás del salón social para visitantes, los demás se rentaron. Pero los parqueaderos que se rentaron empezaron a ser morosos, se volvió al mismo problema. Cree que se puede sacar una reglamentación especial para la urbanización, y el que es moroso tenerlo presente y no asignarle parqueadero.

Abogado Tomas Mejía- asesor jurídico de Alcázar: la idea es que después de que el consejo reciba todas las propuestas, tener en cuenta las instrucciones de la asamblea de que no se parqueen los morosos, se deje un número de parqueaderos para visitantes, y se asigne una compensación por su uso y disfrute.

Sr. Marco Aurelio Álzate casa 161: Expresa: “Doña patricia yo creo que usted tiene un error ahí, porque para tomar una buena decisión necesitamos tener unas cifras correctas. Los parqueaderos en total son 82, 50 de privados, 16 de carros y 16 de motos, según eso cada moto tendría un parqueadero. Pero yo esta mañana conté los parqueaderos y en total hay más de 80. Me explico, los 3 que tenemos para el carro de la basura y el parqueo de motos que hay ahí en cada parqueo de carro que ocupan como 6 motos. Según eso serían 50 más 16, 66, más como 7 de carros y motos serían 73. Hay una cifra que no le da. En total son más de 80 parqueaderos”. TU ALIADO PH responde que revisará. Prosigue el sr Marco: “los parqueaderos y en total son más de 80: pero conté y serian setenta y punta hay una cifra que no me da. En total serian como 82 parqueaderos.” Hace un reconocimiento al consejo por su trabajo en honoris causa, a veces reciben insultos de algunos residentes. La administración actual que ha tratado de organizar varios asuntos, y muchos de los comentarios en el whatsapp ponen en duda su reputación.

Sra. presidenta Claudia Monsalve casa 132: expresa que ha leído en el whatsapp de la urbanización que los visitantes solo pueden estar 10 minutos. Todo se puede reglamentar.

Sra. Denia Marín casa 143 pregunta: ¿qué es un parqueadero de visitantes? ¿es diferente a los que parquean los propietarios?

De TU ALIADO PH, responde John Durango: de 96 casas solo 50 tienen parqueadero privado. Al hacer la reglamentación se pueden beneficiar las otras 46 casas. La idea es que se delegue en el consejo la regulación, puede afectar a quienes parquean actualmente allí.

Sr. Nicolás Hernández casa 144: De acuerdo con el número de casas debe salir el número de parqueaderos de visitantes. Eso que implica que quedaran pocos parqueaderos de las zonas comunes para usarlos los residentes que no tienen parqueaderos.

Sr. Camilo Toro casa 117: Se debe tener en cuenta que hay 16 parqueaderos de motos, pero más motos delante de carros. Hay que tener en cuenta como decir a las personas, por ejemplo, ustedes no pueden parquear. ¿Cuál criterio tendrán? ¿Si es moroso irán pagando? De TU ALIADO PH, responde John Durango: en resumen, los parqueaderos de visitantes por reglamento



no se pueden alquilar. En vista de la necesidad, se requiere una reglamentación y que los residentes a los que se les asigne den una compensación. Esas decisiones serán transmitidas a ustedes.

Sra. Milena Morales casa 145: ¿cuántos parqueaderos quedarían para visitantes y cuantos para alquilar? La presidente responde que esa es la tarea que realizará el consejo, junto con la reglamentación.

Votación: Se verifica el quorum, la votación requiere quorum de mayoría calificada, el quorum es de 79,20%. Ver anexo 3

**¿AUTORIZA USTED A AMPLIAR A LA DESTINACIÓN DE PARQUEADEROS DE VISITANTES, AL PARQUEO DE RESIDENTES Y PROPIETARIOS, ¿DEJANDO UN PORCENTAJE PARA VISITANTES? ¿Y BAJO UNA REGLAMENTACIÓN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN? SI NO**

Por el NO votan 5,17% de los coeficientes (votan NO las casas 134, 116, 117, 192, 145)

Por el SI votan 74,03% de los coeficientes

Se aprueba por mayoría con quorum calificado con un porcentaje 74,03% el autorizar al consejo para hacer una reglamentación y ampliar la destinación de parqueaderos de visitantes el parqueo de residentes y propietarios, dejando un porcentaje para visitantes.

## 6. DECISIÓN SOBRE EL USO DEL PARQUEADERO DE VISITANTES DE LA CASA 154

**Presentación del tema:** TU ALIADO PH, John Durango, informa el uso del parqueadero de visitantes por la casa 154 que el día de ayer, 26 de agosto/23, se resolvió un asunto de interés en favor de la copropiedad, en concordancia con lo presentado en el punto anterior, y ya no es necesario tratarlo en la asamblea. La solución se implementa a partir del 1-sep-23.

La sra. Paola Fuentes casa 113: manifiesta que: "hay dice que quedo resuelto, ya no hay nada, ¿pero queremos saber que pasó ahí?"

El abogado Tomás Mejía aclara que: "había un parqueadero de visitantes que estaba utilizando por un privado sin ninguna justificación ya se recuperó". Aplaude la asamblea. La presidente indica que: se recuperó el parqueadero, se levantó el acta y quien quiera leerla puede ir a la administración.

## 7. APROBACIÓN DE TERCER PISO DE LA CASA 143

**Presentación del tema:** TU ALIADO PH, John Durango. Indica que en los terceros pisos son muchas las casas que tienen las modificaciones, el deber ser es que antes de construirla pedir permiso a la asamblea. La persona que compró la casa 143 la compro con la ampliación ya realizada, y cuando la fue a vender el notario le pidió los documentos de la ampliación. La persona que vendió busco los documentos: la licencia, un arquitecto que levantara planos, solo le falta la aprobación de la asamblea con un quorum calificado del 70%.

Cada casa debe hacer su solicitud por separado para aprobación de la asamblea. La casa 143 en su momento hizo la solicitud, ver en la figura:

Espero que todos estén bien, a continuación les comparto la información que he entregado a la curaduría de Medellín, donde pueden darse cuenta del requisito.

Dicha solicitud debe estar amparada según la resolución 1025 del 2021 del Ministerio de vivienda, y según el acta aprobada por la asamblea extraordinaria del 14 de sep.

2003, donde se autorizaron todas las remodelaciones, se debe expresar ampliamente que la casa 143 está autorizada para dichas reformas, (se den de especificar), las cuales cumplen con todos los requisitos estipulados en el reglamento de propiedad el cual el administrador lo debe de tener.

Hay que adarar que dichas reformas fueron realizadas en su totalidad antes de 1998.

Anexo::

1. Solicitud de curaduría
2. Resolución mencionada
3. Acta de 14 septiembre de 2003

D.M.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, informa que la persona siguió el conducto regular, y hay unas observaciones que le dio la curaduría, hay observaciones de diseño, de planeación, todas ellas las subsanó, pago el arquitecto quien hizo los estudios, verificaron los diseños, entrego a la curaduría, pero le quedaba faltando la aprobación de esta ampliación de tercer piso por la asamblea.



**CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN**

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

Medellín, 24 de julio de 2023

C3-3609-23

Señor(a)  
MARIA ISABEL GALLEGO GALLEGO  
CL 48SUR No. 61ESTE -02 (143)  
Contacto: 3052925322  
Ciudad

**ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES**  
Radicado 05001-3-23-0305

El Curador Urbano Tercero de Medellín, se permite informarle que su solicitud de Reconocimiento para el predio ubicado en la CL 48SUR No. 61ESTE -02 (143), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 690631, se encuentra radicada en legal y debida forma y una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto correspondiente al Radicado 05001-3-23-0305, fue necesario emitir un acta de observaciones y correcciones en la que se le informa sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que le debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud, de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**OBSERVACIONES JURÍDICAS:**

-De conformidad con la Resolución 1025 de 2021 y el acta de asamblea suministrada, es menester que en dicha acta se exprese de manera concreta que se autoriza el reconocimiento de las ampliaciones realizadas en la casa 141, ya que en el documento presentado únicamente consta que se realizó deliberación para decidir si las reformas no iban a ser demolidas, lo cual, no es igual a la autorización para el reconocimiento.



Sr. Ricardo Steffens propietario casa 187: indica que se debe asumir una posición sólida frente a esos casos, independientemente de que haya sido de manera arbitraria e irregular, eso es un pecado, pero a veces pecamos por desconocimiento o por falta de orientación. Este hecho debe usarse como prevención para que, en la asamblea ordinaria del próximo año, presenten las solicitudes de las casas que lo necesitan para que lo organicen y legalicen esas ampliaciones. A partir de allí cada vez que se decida hacer una ampliación de las casas deben saber que deben agotar un procedimiento y hacer la solicitud. Lo que en asamblea se presenta es un resultado de horas y horas de debates y decisiones en el consejo y con los administradores. Recuerden que como consejo salvaguardamos los intereses de la urbanización.

**Deliberación:**

Sra. presidenta Claudia Monsalve casa 132: se manifestó en relación con que como comunidad debemos ser solidarios y colocarnos en el lugar del otro antes de tomar las decisiones, lo cual se llama ALTERIDAD.

Sra. Paola Fuente casa 113: desea saber si en el-consejo y la administración tuvieron a la mano la licencia urbanística expedida por el curador urbano; porque eso habla de una normativa que tiene que ver con el predio la cual tiene que tramitar. Ella tiene entendido que acá la ampliación que va más allá del tercer piso, que es la parte de atrás, no se puede hacer. Ella quiere saber ¿si esa licencia si la tiene?, porque de ser así no solo debería ser una casa, deberían ser todas.

TU ALIADO PH, John Durango, le responde que: "si usted quiere se la mandamos a su correo. Solamente al que la solicite. Porque son documentos privados, pero si la señora de la casa 143 lo autoriza, con mucho gusto los envío".

TU ALIADO PH, John Durango, responde que no se puede, que solo se habla de la casa 143 en lo que respecta a esta asamblea.

Presidente: recordemos, si usted como propietario considera que hizo su ampliación, que le vendieron gato por liebre, y considera que va a legalizar, lo puede hacer; y si a la Sra. le hicieron la excepción es como el proverbio o todos en la cama, o todos en el suelo, y si todo ser humano tienen prioridad, y lo trae a la asamblea, la asamblea determina su aprobación. En este caso estamos hablando de ese momento de ese bien inmueble ni a favor ni en contra, la ley busca la justicia, pero nadie es más justo que uno mismo, y en ese caso cada uno determinara si es o no es injusto. Entonces en este sentido, reitera, quien considere se acerque en ese momento al estamento, a los administradores de paso, los consejos de administración de paso, y soliciten la legalización, y el reglamento me lo permite. Porque si algo es viejo en esta urbanización son los reglamentos, y también el manual de convivencia para actualizarlo. No nos demos golpes de pecho ni digamos pobrecitos de nosotros. Asumamos responsabilidades.

Sr. Javier Amaya casa 175. Pregunta ¿si no se aprueba lo que está pidiendo la casa 143 ¿que toca hacer con esa ampliación?, ¿se tumba el pedazo que le construyeron?, y, con todo respeto se dirige a la presidenta y le comenta: usted que vive tan acelerada, cada vez que interviene alguien usted se extiende a volver a decir lo mismo y al comentario.

D.M.



TU ALIADO PH, John Durango, responde. Si no se aprueba el precedente es bárbaro, es grave, y las sanciones son millonarias para esos que han construido sin los debidos permisos, incluyendo la asamblea respectiva o cualquier otra asamblea.

Sra. Deina Marín casa 143: Le responde a Paola Fuentes casa 113, si se realizó el debido proceso, incluso se hizo con el arquitecto y se verificó. Todo lo pago la sra que le vendió, lo verifico ella y el banco, porque es con crédito hipotecario, y verifican todo para poder prestar. En cuanto a lo que qué pasaría, ella no lo sabe. Para la próxima asamblea ordinaria se daría el voto para las siguientes ampliaciones, si lo solicita el propietario, y así poder tener en orden para todos, pues según la sra que le vendió solo una casa tiene aprobada la ampliación, y ninguno esta legal.

Sr. Mauricio casa 128: Pregunta, ¿si uno tiene la ampliación e igual esta legalizada?, ¿cuál es el problema?

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, responde: la Sra. está haciendo un trámite, es especificó para esa casa, a ella le vendieron así y para hacer de nuevo la venta le piden legalizado, entonces la señora hizo un debido proceso ante la curaduría y planeación, con un notario y en ese trámite ha resuelto todos los pendientes, y le falta la aprobación de asamblea porque así lo establece el reglamento. Cuando se vaya a comerciar con la casa si es ante estas entidades, ellos miraran el reglamento y lo van a pedir.

Sr. Nicolás Hernández casa 144: Informa que llegaron con su familia a la urbanización en el año 1997, en la asamblea ordinaria del año 1998, no sabe si aun esta la copia del acta, pero ellos como miembros de la urbanización reglamentaron las ampliaciones: la puerta principal, los andenes de que material debían ser, inclusive hablaron de la amplitud de las ventanas entre pisos de los que tienen balcón, porque empezaron los propietarios a hacer las ampliaciones. Y eso quedo así. En la asamblea 2013 o 2014, vino la corregiduría a revisar las 22 casas que teníamos ampliación. En vista de que las ampliaciones ya tenían más de 4 años de construidas, hay una norma urbanística que nos cobijó a todos con una salvedad, que cuando se tiene una reforma de más de 4 años de hecha se puede legalizarla más rápido y más fácil. La corregiduría dejo un documento para que firmaran los 22 propietarios donde esas ampliaciones de tercer piso quedaban aprobadas, y fueron aprobadas en la asamblea siguiente a esta intervención de la corregiduría. No entendemos porque a la señora le pusieron problema en la Corregiduría cuando ya hay acta de asamblea ordinaria de Alcázar. Pero los copropietarios ya aprobaron hasta que altura debían ir el tercer piso, las dimensiones de ventanales, segundo y primer piso y el material que debe llevar el andén es vitrificado, y la fachada.

Sra. Paola Fuentes casa 113: el reglamento dice que los planos deben someterse a verificación tanto de administración, como del consejo de administración. Ósea hay unos parámetros para ver cada ampliación, hacerlos cumplir y esos si necesitan la revisión y aprobación de la asamblea.

Sr. Ricardo Steffens casa 187: comenta frente a lo que dice el sr Nicolás, desafortunadamente del archivo nuestro de Alcázar algunas personas inescrupulosas sustrajeron información de allí y resulta que quedamos sin sustento legal, porque como dice él, si la asamblea aprobó debe existir un acta. Con la decisión que se tomó, pero si no aparece nada, ¿qué tenemos que hacer? Ir a corregiduría y allí ampararnos en el tema y darnos documentación. Pero hay muchísimos asuntos, que quedan para asamblea ordinaria.

**Votación:** previa verificación de quorum calificado: 80,22%. Ver Anexo 4.

#### **¿APRUEBA EL RECONOCIMIENTO DE LA AMPLIACIÓN DEL TERCER PISO DE LA CASA 143? SI NO**

Con una votación por unanimidad se aprueba el reconocimiento de la ampliación del tercer de la casa 143 con un quórum del 80,22%.

### **8. ELECCIÓN DE CONSEJEROS SUPLENTE**

Presidente: Contextualiza este punto, en aras de que en la asamblea ordinaria se eligieron 3 consejeros, se debe ampliar el grupo de consejo. Actualmente son 3, invita a la asamblea quienes se quieren postularse para el consejo de administración:

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

- Nicolás Hernández propietario casa 144
- Yamile Ortiz apoderada casa 162
- Deina Marín propietaria 143
- Fabio Londoño apoderado casa 180

La Administración verifica el poder de la señora Yamile, para ver si fue autorizada como consejera. Se encuentra que no, por lo que ella retira su postulación. Se aclara que en caso de tener malas decisiones los consejeros responden con su pecunio, por ello es que es importante que el propietario les haya autorizado por escrito a los apoderados.

*P.B.*



**TU ALIADO PH**  
EN GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN



**ACTA DE ASAMBLEA  
EXTRAORDINARIA No. 2-2023**

F-TAP-ASA-ACTA-0002 Ver.1 FECHA:23-ABR-23

**Votación: ¿APRUEBA USTED LA ELECCIÓN DE NICOLÁS HERNÁNDEZ casa 144, DEINA MARÍN casa 143 Y FABIO LONDOÑO casa 180 COMO CONSEJEROS SUPLENTE?** **SI NO**

Se realiza la votación para un quorum de 80,22% y por unanimidad se eligen a los señores: Nicolás Hernández, Deina Marín y Fabio Londoño como consejeros suplentes.

Sra. presidenta Claudia Monsalve casa 132: invita a que algún consejero exponga **las funciones de los suplentes**.

Sr. Ricardo Steffens casa 187 comenta que esta parte del consejo también ha caído en los procesos que se están reorganizando y sanando algunos de los errores que veníamos cometiendo. Los compañeros suplentes, podrán participar de las sesiones del consejo de administración, siempre y cuando alguno de los principales se ausente. Solo cuando alguno de nosotros se ausente se escoge a una persona que lo reemplace y asume la posición de ese principal. No necesariamente deben asistir siempre a todas las sesiones, se citarán porque eso está en el reglamento y está en la ley 675, debidamente confrontada, debidamente consultada y definida de acuerdo con las consultas que se hicieron para poder resolver esa situación, y por eso lo compartimos con ustedes. Los compañeros suplentes asistirán a reemplazar alguno de los principales. Si yo me ausento llamamos a Nicolás, y Nicolás será el presidente. Los invitamos consultar, a estudiar la situación. La convocatoria irá a los principales siempre.

Sra. Beatriz Gómez casa 158: ¿porque anteriormente los consejeros tenían voz y voto, y ahora en el reglamento dice que no?

Sr. Ricardo Steffens casa 187 explica que nosotros no estamos reglamentando nada, que nosotros habíamos cometido un error. Salvo que haya una convocatoria por una necesidad, a partir de ahora se hará la convocatoria de todo el consejo, tanto de suplentes como de principales. ¿pero cuál es mi intención?, poner en orden las cosas. Incluso para la asamblea ordinaria abran muchísimas sorpresas. Nosotros vamos a sustentar lo que este proceso ha desarrollado. Como consejeros nosotros debemos salvaguardar los intereses de la urbanización porque somos propietarios y copropietarios. Nadie ha hecho un reglamento nuevo, entre otras cosas se debe modificar el reglamento, el cual establece eso a partir de la ley 675, que solo los principales se reúnen, y los suplentes solo serán convocados en ausencia de principales, eso dice el reglamento y lo vamos a poner en orden, porque es importante para la toma de decisiones. Y traigo un ejemplo, en la asamblea pasada, en la ordinaria, hubo errores, vicios incluso en decisiones, lo que pasa es que paso el tiempo y no se impugno el acta. Pero resulta que acá se cometió el error de que varias casas estaba representadas por una sola persona, resulta que esa persona voto varias veces, traigo el ejemplo para que entiendan que lo que queremos es contribuir a poner en orden la urbanización, para tener menos dificultades, para no dar papayazos. Sobre todo, porque muchos de nosotros ya estamos atentos, aquí hay gente haciendo un curso intensivo de propiedad horizontal. No hubo cambios de reglamento, apareció en el 1997 y luego en 2001 hubo que modificarlo porque apareció la ley 675, y hoy también hay que modificarlo.

Sr. Nicolás Hernández casa 144: si no nos van a invitar a las reuniones mejor deja de ser consejero suplente de una vez.

Sra. Isabel Zea casa 118 responde: Siempre en los consejos hemos sido conscientes de que solamente los titulares son quienes tienen voz y voto. Hubo un acuerdo en el consejo anterior que los suplentes íbamos a estar siempre presentes votando con los titulares, pero solo fue acuerdo por ese año. No quiere decir que en los años anteriores hubiera pasado ni que en este iba a pasar. Fue un acuerdo entre los miembros del consejo debido a situaciones peculiares que estaban pasando en ese momento y a un empalme muy largo. Hicimos esos acuerdos y están Paola y otros miembros del consejo pasado, que pueden dar claridad de que solamente fue por ese consejo y quedo en el acta escrito así. ¿Eso responde tu pregunta?

Sra. Milena Morales casa 145: Tiene entendido que están los principales en reunión y también los suplentes. Si los principales están completos los suplentes tienen voz más no voto, lo mínimo que podíamos hacer era tener voz y también voto.

Sra. Paola Fuentes casa 113: Quiere complementar la pregunta de Beatriz, y es que esa decisión se tomó porque los suplentes siempre asistían a las reuniones, siempre tenían algo que aportar. Y tienen que ser 3 suplentes.

Sra. Claudia Monsalve casa 132: manifiesta que: sr Ricardo difiero en algunos aspectos que usted nos dijo. Los acuerdos a los que lleguen cuando se nombran los consejeros, son acuerdos entre ustedes. Pero eso no impide en que a ustedes los nombren consejeros y estos sean invitado de piedra, o sea que no tengan ni voz ni voto. En ese sentido yo me hago nombrar consejero porque quiero también proponer, intervenir, luchar, ser coequipera, ser participe, poner ideas, aportar, a defender los intereses del uno y del otro. Voy a tener voz. Eso es reconocer y valorar, ser valorado y valorar al otro, y caminar por un espacio y decir, no que me digan que es que, si yo no puedo ir llamo al suplente porque él puede ir, y le cuento. ¿Eso es justicia? Así no voy a ningún consejo y así yo no me postularía como consejera.

Sr Ricardo Steffens casa 187 da la réplica. Necesitamos ilustrarnos, saber cosas. Yo lo traigo a colación porque es importante que sepamos eso, no quiere decir, lo que algunos están pensando, que queremos ser discriminatorios y no. Los suplentes asistirán y en ausencia de cada uno de nosotros los principales alguno de ellos asumirá el rol, por ejemplo, la compañera debe asistir, ella es analista contable, porque antes aquí funcionaba la figura del tesorero, los tesoreros se asocian a controlar dinero.

D.M.  
Jey  
D.K.





El contador destaca que en la asamblea ordinaria de abril/23, quedaron unos puntos que teníamos que trabajar:

- Tema de cuentas por pagar
- Temas de cuentas por cobrar
- Aclarar cifras de cuentas de bancos

Estos 3 temas se han estado trabajando durante este año, para aclarar el tema de las cifras. Porque no había claridad y la información era muy precaria en el tema documental, en tema de archivos, porque no existía información contable previa para poder comparar. Indica que se verá con corte al 30 de junio/23:

- Estado de la situación financiera: consisten en que tenemos en bancos, que nos deben y que debemos.
- Estado de ejecución presupuestal: son los ingresos y los gastos que hemos tenido durante esta ejecución presupuestal.

**1. EFECTIVOS EQUIVALENTES:** Tenemos en la información del anexo 7, las cuentas bancarias y las consignaciones en tránsito, que son las consignaciones que ustedes hacen finalizando el mes y que el banco nos lo muestra en el mes siguiente. Terminábamos en bancos con \$4.067.151. Y hay allí un punto muy importante para que ustedes sepan, **LA COPROPIEDAD ESTA ILÍQUIDA, el dinero con que terminamos cada mes no nos alcanza para cubrir las obligaciones, ni siquiera las del mes corriente.** Además, también se tienen UNAS CUENTAS POR PAGAR CON PROVEEDORES de períodos anteriores. La administración ha tratado de hacer acuerdos de pago con esos proveedores, con facturas en mano, documentos y soportes y se han logrado descuentos. Pero tampoco están alcanzando los dineros para pagar esos acuerdos de pago. TU ALIADO PH ha estado compartiendo con los propietarios los acuerdos de pago que ha hecho la administración a través de cartas.

Se tenía contablemente un tema del FONDO DE USO RESTRINGIDO de \$2.145.000, pero en el mes de mayo/23 la administración tuvo la representación legal y resulta que en esa cuenta no se tenía ese dinero sino solo \$444.319. Ese valor se está investigando para saber qué pasó con los dineros que se retiraron en el año 2020, según se evidencia en los extractos históricos que reclamo la administración, y no tiene soporte.

La sra. Paola Fuentes de casa 113: pregunta cuanto fue lo que encontraron en esa cuenta. TU ALIADO PH responde que a los propietarios les enviaron una carta con todas las conciliaciones y allí está la foto del valor exacto. El contador responde: \$444.319. Vamos a buscar en el tema documental si existe algún registro, aunque se revisó cada una de las carpetas de esos años y de esa cuenta CERTIVILLAS no se encontraba absolutamente nada dentro de la contabilidad que tenía la copropiedad.

**2. CUENTAS POR PAGAR:** Se ha ido trabajando, la cartera sigue alta, se tiene un problema con copropietarios que vienen sin pagos hace mucho rato, y es ahí donde se tiene el flujo de caja represado. Solamente los que pagan cumplido están sosteniendo en una medida media la copropiedad, con algunas reparaciones, con algunos cumplimientos de temas de obligaciones, pero no está alcanzando realmente. Esta información la comparto pues he estado trabajando para ustedes desde enero de 2023 y evidencio las cifras a nivel contable con cuanto quedamos, cuanto recaudamos, ha habido recaudos buenos como en el mes de junio/23 (por temas de prima), pero los morosos siguen en mora. En temas de aplicación de pagos.

**3. DEUDAS CON PROVEEDORES:** El contador informa que terminamos con saldos de proveedores anterior por 99 millones de pesos, y 17 millones de pesos de otros terceros, conformados con clasificaciones como: honorarios, servicios públicos, la cuota por pagar del tema del seguro y otros más. Les digo a los asambleístas que el tema es complicado con el recaudo, si no hay un recaudo adecuado las obligaciones con terceros van a ser complicadas, con esos acuerdos que firmamos.

En los estados financieros, el contador nos dice: vamos a tener "un ingreso por un descuento que nos hicieron, pero ese descuento se vuelve material, si o si les cumplimos los acuerdos de pago". Porque si no se los cumplimos, a diciembre será otro panorama, porque posiblemente los proveedores con que estamos firmando Browinn, Impecable, Nova Clean, si nos dicen usted no me cumplió este mes, ni este otro ni este otro, si no los cumplimos no se otorga descuento.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, indica que, si no les cumplimos a los proveedores los acuerdos, ellos iniciarán un reclamo jurídico, pero los descuentos se negociaron de forma tal que no hay reversa porque el abogado no nos hizo acuerdos de pago sino contratos de transacción en que decimos que ninguno reclamará al otro, se deben cumplir.

Sr. Nicolás Hernández casa 144 pregunta: en ese rubro de Otras cuentas por pagar hay \$10.506.089 ¿de qué son? El contador Andrés Gómez responde: cómo se está trabajando en el consejo, se lleva esta información como: estados financieros que mensualmente se presentan con presupuesto, estado de resultados, situación financiera, conciliaciones, cuentas por identificar, cuentas por cobrar, gráficas con una torta con ingresos y gastos, el detalle de las cuentas por pagar (Cxp), esa de Otras cpx es solamente la clasificación de un pasivo, pero hace parte de los proveedores. Por ejemplo, seguros, una parte de la empresa

O.M.  
Dey

AB



de conserjería, MQ piscinas, Hernán Darío Yepes. Todas son clasificaciones de cuentas. Es decir, es la cuenta a nivel contable, como se nombró en el pasivo. Además, se resaltó el control que se lleva de cuentas por pagar mensualmente en cartas a los copropietarios. Por parte de TU ALIADO PH, donde se tienen identificados los proveedores.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, responde a Nicolás Hernández: si se ven las cartas que se entregaron, se hicieron resúmenes prácticos para entender cada tema por aparte: reciclaje, deudas, todo lo que se ha pagado este año correspondiente al año anterior y trasanterior que son 33 millones, etc. Después esta información se puede comparar con lo que el contador Andrés está presentando.

El contador Andrés Gómez prosigue, hoy tocaba presentar estados financieros, que los componen 3 cosas: Estado de la situación financiera, ejecución presupuestal y estado de resultados, eso es lo que nosotros debemos presentar en un período intermedio. En un cierre de año debemos presentar todos los estados más las revelaciones. Este estado financiero no se aprueba hoy. Sr. Nicolás Hernández casa 144 comenta que está preocupado por el déficit acumulado.

**4. PATRIMONIO:** el contador Andrés Gómez informa que no solo es preocupante el tema del déficit, que acá es muy alto, sino que es preocupante que en el fondo de imprevistos dice que debiéramos tener \$12.694.000 y tenemos \$444.228. TU ALIADO PH, Patricia Lozano, informa que cuando tomaron la administración ni el administrador anterior sabían que existía la cuenta, del consejo no nos dijeron que existía la cuenta. Lo supimos fue por la auditoria de Andrés, y cuando tuvimos la representación fuimos y solo había \$400 mil pesos en la cuenta CERTIVILLAS. Ese tema se presentó en una carta que solicitaron con conciliaciones y se respondió con los hallazgos y con las conciliaciones, y allí se dice que es un tema en investigación.

Prosigue el contador Andrés, eso es lo que nos deben y lo que debemos. Ya la parte del patrimonio que son las utilidades, los excedentes, y el fondo de imprevistos ya vimos que ahí tenemos algo muy preocupante. El déficit de Alcázar esta acumulado en unos excedentes que hace unos años se evidencio que a ustedes les presentaban en los estados financieros, ese "excedente" ¿dónde lo tenemos? guardado en la cartera que no nos quieren pagar.

Hay 2 estados más dentro de la información que les compartieron, que es el estado de resultados y la ejecución presupuestal. En resumen, esos dos estados son lo mismo: ingresos y gastos.

**5. TRABAJO CON LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL:** el resultado que se está mostrando acá, es el mismo del presupuesto condicionado de la asamblea ordinaria de 2023. Se están facturando **\$17.000.050** y se recauda un **50% a un 60%**, no estamos recaudando ese valor pues en esos 17 millones esta la gran cantidad de morosos, pero se tienen que pagar todos los gastos, y obviamente se tiene que priorizar este mes se hace una cosa, al próximo mes otra. Siempre estaremos en altibajos. Actualmente dentro del estado de resultados con la ejecución presupuestal.

**En otros ingresos** tenemos \$29.000.000 que también incluyen los descuentos de las cuentas por pagar a proveedores que nos están perdonando cierta parte de los dineros, pero no quiere decir que esos dineros nos están entrando, nos están dejando de cobrar deudas. También se tienen los intereses de mora, se les cobra a los morosos vía factura, pero el recaudo se refleja cuando ellos hagan acuerdos de pago con la administración, o cuando llegue un proceso jurídico con ellos.

- **Descuentos comerciales:** son acuerdos a los que ha llegado la administración con proveedores actuales, y descuentos para la copropiedad en la ejecución de un servicio, que eso para Alcázar es importante para el tema presupuestal.
- **Honorarios:** tenemos en este momento ejecutados \$4.300.000 con un presupuesto de \$5.040.000. Es uno de los rubros en que tenemos un "ahorro pequeño" de \$340.000.
- **Seguros:** se va a ajustar \$2.000 por casa para el seguro de incendio y terremoto de las áreas comunes aprobado en la asamblea ordinaria del 30 de abril de 2023, dado que al momento de la compra del seguro su valor incrementó en un costo de \$236.000.
- **Servicios públicos:** tenemos lo que es la conserjería, los servicios públicos de energía y alcantarillado, la telefonía, internet, el tema del plan integral de manejo de residuos sólidos, en ese rubro hemos ejecutado en el momento 80 millones de pesos, debíamos estar ejecutando 77 millones de pesos. En la energía tenemos una sobre ejecución de casi 4 millones, porque teníamos un presupuesto muy pequeño y el promedio en el mes es de \$1.400.000 a \$1.500.000, por lo que es también motivo de que estemos hoy para aprobar ese ajuste en el presupuesto.
- **Mantenimiento y reparaciones:** la copropiedad necesita bastantes mantenimiento-reparaciones. Estábamos quedados en temas de mantenimiento y reparaciones, teníamos un presupuesto a esta fecha de \$15.000.000, hay si tenemos una sobre-ejecución alta, vamos con \$29.000.000. Pero creo que ese es el estado sin conocerlo físicamente hace varios años,

O.M.  
Imy  
- 2023



pero es un estado de los mejores que ha tenido la copropiedad en temas de mantenimiento, porque se han hecho grandes inversiones que obviamente son para todos ustedes. Esto hace que la copropiedad no pierda valor, sino que se valore, pero esta quedado en presupuesto.

- **Diversos:** Son varios: elementos de aseo, elementos de cafetería, útiles de papelería, el costo de las asambleas, el salón lo prestan no tiene costo, pero el videobeam, o alguna atención a dar a la comunidad. En este rubro tenemos una ejecución de \$4.028.000 y un presupuesto de \$1.842.000 a este cierre.

Vemos las características de la copropiedad en temas de gastos en todos los rubros tenemos sobre ejecuciones, en unos muy grandes, el tema de mantenimiento es algo que debemos de hacer mucho énfasis y que es la necesidad que ustedes deben de aprobar. El tema de los gastos operacionales es lo que nos ha costado la copropiedad a este momento de este cierre del mes de junio son \$118.000.920 y se tenían presupuestados \$100.000.000 de pesos a este período, que nos ha ayudado. El registro de esos otros ingresos, sin esos pocos ingresos la copropiedad estaría acá en un déficit superior a los 20 millones de pesos.

- Adicional a eso tenemos unos rubros que se han separado que son los **gastos extraordinarios**. Ustedes han tenido unas necesidades muy puntuales. Levantamiento de los estados de cuenta, que fue conciliar toda la cartera de ustedes, porque la cartera ya estaba deteriorada a nivel de calidad de información. No teníamos claro que nos debía cada uno de ustedes. A parte de eso el tema de las auditorías que se autorizaron, el tema de las asesorías jurídicas que se autorizaron con el abogado Tomás, y los intereses del tema de amnistía.

Estamos registrando un excedente contable de \$700.000, es contable porque es un resultado aritmético de sumas y restas, no quiere decir que todos esos ingresos nos han entrado en dinero, sino que se han disminuido deudas y otra parte que son los intereses de mora, no los han pagado los morosos aún. En resumidas cuentas, señores asambleístas, el proceso de la copropiedad si lo miramos es un ejercicio sano en temas de gasto, pero si necesitamos un incremento. Tristemente los que son puntuales con las cuotas de administración están financiándole el mal hábito de pago a los morosos. ¿Que se está haciendo? Se están haciendo temas de jurídicos y prejurídicos. TU ALIADO PH, Patricia Lozano, informa que el primer embargo de casa va a notificarse por el juzgado. Hicimos un proceso récord de reclamo en las cuentas más grandes cuando no se aproximaron para hacer acuerdos de pago.

Andrés concluye: ¿esa es la información financiera a este corte y los estados financieros, que dudas tienen de eso?

Sra Deina Marín casa 143: Entiende muchos aspectos porque es contadora. Por eso en un principio cuando hablaba de parqueaderos menciono el déficit grande, para aportar a esto deberíamos ser más flexibles, deberíamos ser más conscientes. Una vez en el chat dijo que ella donaba las tejas del salón social porque se le facilitaba, y si se requería malla ella también puede suministrarla, incluso para las canchas (si puede las lleva, las arregla y pinta). No debemos esperar a aprobar en asamblea, dirijámonos a la administración para que cuadremos porque eso es un ahorro que se va dando. No demos el pero, demos soluciones, ejemplo yo puedo con la malla, pero con la piscina no puedo. Pensemos soluciones, miremos los aportes.

Sr Nicolás Hernández casa 144: ¿Quería preguntar porque no nos hace un resumen en español, porque de acuerdo con lo que él ha podido ver en la asamblea general y en esta, cual es la situación de Alcázar?, y esto lo digo para que todos tomemos consciencia de la situación real. Hace unos 5 años, nos sentamos los consejeros de esa época a mirar con lupa con la contadora y con la administración, la situación está de tal manera que cada día es una curva ascendente siempre, si miramos el historial hace 5 años, nuestras deudas como Alcázar de los Prados no se han duplicado, se han triplicado, no sé si estoy equivocado vi que son más de 200 millones de pesos. ¿Porque entonces cada vez esto es más duro, es una situación financiera que uno dice de donde sacamos capital? Pero nosotros vivimos de la cuota del día a día. Si pasan 3 años, 4 años, 5 años ... 8 años y esa curva ni siquiera se planea, ¿entonces en el 2030 donde estaremos?

El contador Andrés Gómez responde: un indicador básico es el indicador de liquidez, que es cuanto tengo en bancos y cuanto debo. ¿No tenemos para pagar? ¿dónde está la plata? Los valores son:

<b>Índice de liquidez:</b> Por cada peso \$1 que debemos, Alcázar tiene en el banco \$0,04 pesos para pagar	
<b>Cartera:</b> 160 millones	<b>Deuda:</b> 117 millones
	proveedores 99 millones + 17 millones de otras cuentas

D.M.  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



Andrés prosigue, no hablemos de déficit ni de excedentes. Porque eso ya fue lo que ejecuté y me gasté. Tenemos unas deudas y nos deben unas carteras, tenemos unos remanentes, pero no podemos contar con eso porque las carteras no las pagan.

Entonces si no lo contamos, en el cierre de junio teníamos 4 millones para cumplir con 117 millones en deudas. Ese es el resumen del estado de liquidez de la copropiedad. Si lo miramos así esos 4 millones se consumieron en los primeros días con el pago de recibos de EPM. El tema de la cartera es a lo que la administración apunta bastante, pero también a nivel presupuestal necesitamos que se ajusten unas cuotas de administración, o lo que se llama expensas comunes. La cartera de nosotros asciende a 160 millones en este mes de junio de 2023, y la deuda asciende a 117 millones de pesos.

Sra. Angela apoderada casa 105: Quiere que le informen por qué las multas, ella no supo de la asamblea anterior, la casa esta arrendada el inquilino no sabía de la reunión ni la hermana supo de la reunión. Cuando la sra llama a portería y le dicen, buenos días, ella dice de donde contestan le responden de un celular, lo que pasa es que estoy muy ocupado. R/:Presidente: sra. va a manifestar su inquietud, pero usted debió manifestarla administración. Ahora se le atiende. TU ALIADO PH indica que si le recibió la queja y ellas quedaron a enviar un email explicando lo de la asamblea anterior para darle solución.

Sra Ana Lucía: comenta que su tema es la inconformidad con la administración. La presidente invita a que la dirija a la administración.

Sra Paola Fuentes casa 113: el art.74 del reglamento habla que el fondo de imprevistos es 1%, cree que vio que está en 0%.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano R/: con el consejo de ustedes no pudimos pagar, y con este nuevo consejo no hemos podido pagar porque nos ha tocado atender los imprevistos en el momento en que se han presentado. A continuación, se expone una tabla para visualizar la cantidad de deudas por pagar que quedaron en julio/23 ya que el contador presento al corte del 30 de junio, la diferencia es grande. No estamos pagándolo porque, hay conocimiento de los consejeros, no alcanza el dinero para pagar, se podrá subsanar con el ingreso de dinero a la cuenta. Lo exige el artículo 74 del reglamento y la ley 675.

Sra Paola Fuentes casa 113: quisiera que le expliquen los mantenimientos, el mantenimiento general a que se refiere, el mantenimiento de jardines porque antes se hacia la guadaña, se hacia las durantas, por ejemplo: PRASEG en cuanto tiempo hacia el mantenimiento de jardín, guadaña, durantas y poda de árboles. Porque ahora se le va llevando demasiado tiempo, con esta lluvia crece mucho el pasto. A que se refiere mantenimiento de jardines, fumigación, mantenimiento general, mantenimiento de plomería y de bajantes, mantenimiento y recarga de extintores. TU ALIADO PH R/: le responde que eso es presupuesto y están en el punto de estados financieros. Y después viene presupuestos.

Sr Javier Amaya casa 175: Tenemos un déficit demasiado grande. A dónde vamos a llegar porque como no pagamos, se va a ir la vigilancia, no vamos a tener piscina, y va a tocar dejar la urbanización de puertas abiertas. ¿Qué significa eso? Que cada casa de la unida se va a desvalorizar, si en este momento van a ser \$183.000 van a quedar en \$100.000 y los morosos felices porque ya no van a pagar más, pero los que pagamos se nos va a desvalorizar la casa y vamos a quedar sin patrimonio. El problema grave no es que no paguemos sino a donde vamos a llegar. En este cuento llevamos muchos años, de estar tratando.

Sra Claudia casa 132: hablaré como representante de propietaria, en esa línea de ideas, lo mismo él lo dijo, estamos sin dinero, somos los mismos juiciosos. Se hizo la cuota de pago de seguro y seguimos los juiciosos, sigue el mismo déficit. Nos decimos los otros no pagan, se votó en la asamblea del 30 de abril un presupuesto parcial, tengo otra pregunta, el costo de la vida sigue aumentando, me preocupa la situación socio económica. Que pasó este presupuesto se aumentó, sé que se va a subir porque alguien lo leyó y lo leyó por mí. Entonces que es lo que pasa, porque vuelvo y le digo no merma. Me preocupa la falta de pertenencia que tenemos, existe un lugar dónde todo mundo juzga, prejuzga, condena, y señala. Indica que ella no quiere ser administradora porque tendría que tener su papá y su mamá de resorte, para recibir los madrazos, para administrar una propiedad que no tiene que administrar, empezando por que hay que administrar las emociones de las personas. Es la administración que menos le paga la gente, donde no le pagan lo que se debe por un trabajo que se hace y fuera de eso porque es enemiga No. 1 de las cuotas extras y no las daría. Y le preocupa mucho porque se va a subir la conserjería, el aseo, el mantenimiento de la bendita piscina, que si algo se ha llevado el presupuesto de Alcázar es piscina y la puerta de entrada, y ya se está quitando el circuito cerrado de tv, los andenes y las vías.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, responde que no ha visto esos aumentos, se invita a ver el tema ahora que se exponga el presupuesto. Para completar la parte del contador, se expone la siguiente tabla, ver anexo 8:

D.M.  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**DISTRIBUCION DE LOS INGRESOS MENSUALES EN LO CORRIDO DEL AÑO 2023**

TOTAL DE INGRESOS RECIBIDOS MES A MES AÑO 2023								TOTALES	
	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23		
<b>A</b>	<b>INGRESO TOTAL /MES</b>	\$ 19.315.318	\$ 24.653.959	\$ 13.254.992	\$ 12.710.343	\$ 18.955.979	\$ 26.908.229	\$ 15.735.997	\$ 131.534.817
<b>INGRESOS QUE NO PROVIENEN DE EXPENSAS O PAGOS DE ADMINISTRACION</b>									
	CARTERA	\$ 9.296.513	\$ 14.444.978	\$ 3.984.831	\$ 3.333.797	\$ 6.729.493	\$ 10.779.152	\$ 5.651.479	\$ 54.220.243
	VENTA DE RECICLAJE	\$ 78.000	\$ 180.300	\$ 167.650	\$ 126.100	\$ 171.100	\$ 99.650	\$ 471.220	\$ 1.294.020
	DONACIONES					\$ 554.700	\$ 120.000	\$ 30.000	\$ 704.700
	CONSIGNACIONES PARQUE 2023	\$ 99.000	\$ 1.870.000	\$ 272.000	\$ 800.000				\$ 3.041.000
	SISTEMATIZACION PUERTA LLAVES	\$ 225.000							\$ 225.000
	COMPENSACION PARQUEADEROS	\$ 300.000	\$ 595.000	\$ 350.000	\$ 145.000	\$ 195.000	\$ 109.000	\$ 1.030.000	\$ 2.724.000
	SALON SOCIAL					\$ 70.000		\$ 70.000	\$ 140.000
	MULTAS Y SANCIONES								\$ 0
<b>B</b>	<b>SUBTOTAL OTROS INGRESOS</b>	\$ 9.998.513	\$ 17.090.278	\$ 4.774.481	\$ 4.404.897	\$ 7.720.293	\$ 11.107.802	\$ 7.252.699	\$ 62.348.963
<b>CUOTAS DE ADMINISTRACION</b>									
<b>C</b>	CUOTAS ADMINISTRACION QUE DEBERIA RECOGERSE	\$ 17.050.500	\$ 17.050.500	\$ 17.050.500	\$ 17.050.500	\$ 17.050.500	\$ 17.050.500	\$ 17.050.500	\$ 119.353.500
<b>D</b>	CUOTAS ADMINISTRACION REALMENTE PAGADAS (A-B)	\$ 9.316.805	\$ 7.563.681	\$ 8.480.511	\$ 8.305.446	\$ 11.235.686	\$ 15.800.427	\$ 8.483.298	\$ 69.185.854
<b>E</b>	DEFICIT X CUOTAS DE ADMON (C-D)	-\$ 7.733.695	-\$ 9.486.819	-\$ 8.569.989	-\$ 8.745.054	-\$ 5.814.814	-\$ 1.250.073	-\$ 8.567.202	-\$ 50.167.646
<b>ACUERDOS DE PAGO CON PROVEEDORES</b>									
	ACUERDOS DE PAGO CON PROVEEDORES NO PRESUPUESTADOS	-\$ 115.555	-\$ 2.115.555	-\$ 2.115.555	-\$ 1.115.555	-\$ 5.115.555	-\$ 4.365.555	-\$ 4.365.555	-\$ 19.308.885
<b>F</b>	DEFICIT CADA MES (E+F)	-\$ 7.849.250	-\$ 11.602.374	-\$ 10.685.544	-\$ 9.860.609	-\$ 10.930.369	-\$ 5.615.628	-\$ 12.932.757	-\$ 69.476.531

Esta tabla se les compartió en una carta, es un ejercicio que hizo administración:

- En la primera fila de arriba INGRESO TOTAL ven el dinero que entro al banco, para cada mes.
- En azul ven dineros que provienen por otros motivos DINEROS QUE NO PROVIENEN DE EXPENSAS O ADMINISTRACIÓN.

\*De 131 millones que entraron en 2023 en 7 meses al banco, 62 millones no son de cuotas de administración, correspondían a:

Cartera: 54 millones	Venta de reciclaje: \$1.294.000	Donaciones recibidas: \$704.010	Consignaciones del parque: \$3.041.000 y el resto estaba en la cuenta bancaria	del Llaves de las puertas: \$225.000	Compensación de parqueaderos: \$2.724.000	Salón Social reparado parcialmente \$140.000
----------------------	---------------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------------	---	--

\*La meta de recaudo de las cuotas de administración a junio de 2023 era de 119 millones, pero solo se recogieron 70 millones. Hubo un déficit de cuotas de administración de 50 millones.

\*Los acuerdos de pago de proveedores se han pagado este año por 19 millones, y casi 30 mill en pagos a deudas de años atrás.

Se aclara que hubo un acuerdo con NOVA CLEAN. De las puertas de ingreso se aclara que de los cerca de \$3.400.000 que se han gastado un poco más de 3 millones lo dieron los proveedores. Critican la puerta, y son críticas de consejeros y exconsejeros que en su momento supieron que se estaba cobrando a NOVA CLEAN unos millones, y que en el negocio con CLEANLY cobramos otro dinero para solventar un trabajo que se había hecho el año pasado y que creo que solo funcionó una semana. Recuerden que en el manual se establece que toca sistematizar las puertas. Porque a mediano plazo se puede reducir la cantidad de horas de los conserjes.

Multas y sanciones nos han solicitado ponerlas, pero deben llevar un debido proceso, pues no se puede multar directamente, toca tener difusión y socialización para que mejoraran sus actitudes, y ahora ya se empezó a enviar las cartas, para cobrar las multas. En especial se tratará el tema de popos con 2 manzanas.

Las deudas con proveedores son las presentadas en la tabla, estos pagos de deudas a proveedores no se pueden incluir en el presupuesto, pero se deben realizar mes a mes, y si no lo hacemos nos demandarán varios de ellos.

Las acciones que se están llevando y que se reforzaron mucho en junio y julio son:

O.M.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- El manejo de plazos para pagar con EPM, ya tenemos plazos en cuotas mínimas, en el trabajo de mantenimiento de alcantarillados nos rebajaron 1 hora.
- Los reclamos de proveedores, se les presento en la carta a ustedes, y se han ahorrado dineros.
- Mantenimiento de techos y cámaras, en techos se vienen haciendo, y en cámaras nos harán unas reposiciones y se va a pagar con cuotas de administración. Eso es bueno porque no tenemos el efectivo, se puede hacer el trabajo sin tener que dar el dinero.
- La sistematización del ingreso de la puerta que se les explico antes como se financio, es una automatización que se requiere para disminuir las horas de los conserjes.
- Actividades para financiar materiales, por el consejo.
- Donaciones de materiales e incluso de herramientas.
- Los acuerdos de pago de morosos, se invita a quienes no tengan sus acuerdos firmados, ya que hay un tema legal, que se acerque a administración para regularizarlos.

### 11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PERÍODO 2023

**Presentación del tema:** a cargo de TU ALIADO PH John Durango, en relación con lo manifestado por el sr. Nicolás Hernández de la casa 144, si hace 4 o 5 años se dieron cuenta de la situación real de Alcázar y no mejoró, sino que se triplicó, una de esas razones era que se intentaba demandar al deudor moroso, se hacia el prejurídico y luego seguía la demanda. La situación era que la firma de abogados a ese estado de cuenta que le habían entregado venía con saldos iniciales y esa firma le solicitaban al administrador en su momento el estado de cuentas actualizado y no pudieron hacerlo. Llegamos nosotros y nos dimos a la tarea de hacer la investigación y de reconstruir los estados de cuenta, a estas alturas solo nos falta uno. Actualmente el abogado tiene medios probatorios para continuar las demandas y ya tiene demandados gente que debe 34 millones, 16 millones, 14 millones, y otros apenas se están demandando. ¿Cuándo se debían haber demandado? Cuando debían 5 y 6 cuotas, hace 6, 7 o 10 años. A esta altura ya tenemos la situación jurídica y financiera establecida.

En enero 2023 eso genero una polémica, porque a raíz de lo que dice el reglamento se aumentó el presupuesto, porque nunca se había hecho esto cuando el reglamento lo está diciendo incremente de acuerdo al incremento del SMLV. Eso generó su polémica, pero lo entendieron al final.

Sin embargo, cuando llego la asamblea del 30 de abril, en que se presentó el presupuesto con base el incremento de enero hubo que hacer segundo presupuesto, lo cual genero una polémica de 6 horas, de que sigan la cuota de administración, pero en la siguiente asamblea arañen el presupuesto y nos lo presentan y por eso estamos aquí. Les enviamos este presupuesto con varias columnas. Presupuesto se presenta en el anexo 6. Se describe lo que hay en las columnas del presupuesto enviado:

- La **columna B:** es el "PRESUPUESTO MES" de 2023, con el cual en este momento estamos trabajando. Y del presupuesto se saca el valor de las cuotas de administración, cogiendo el valor total del presupuesto y multiplicándolo por el coeficiente de cada casa, y arroja el valor de la cuota.
- La **columna S:** la columna dice "PRESUPUESTO 2 ASAMBLEA 30 DE ABRIL" de 2023.

Ambos presupuestos se presentaron en la asamblea del 30 de abril. El primero fue aprobado condicionado, aunque la pregunta de la decisión fue dirigida a las cuotas de administración, primero se elabora el presupuesto y luego se calculan las cuotas de administración. El presupuesto mes nos dice: los gastos suman \$17.050.500, pero ese valor fue una acomodación porque en diciembre /22 veníamos con una cuota de administración, pero en enero se incrementó el salario mínimo, entonces se tenían que ajustar los rubros a esos \$17.050.500. Qué pasó con el presupuesto #2 en la asamblea del 30 de abril de 2023? Se presentó porque queríamos llevar la situación real a esa asamblea, y nos dice que no eran \$17.050.500 sino \$18.615.957. A raíz de la tarea que pone la asamblea, miramos nuevamente los rubros, y llegamos a:

- La **columna P:** es el "PROYECTO SITUACIÓN REAL" \$18.741.773.

de la columna P a la columna S, solamente nos da una variación casi del 1%. Es decir, **no hubo de donde arañar**. Seguimos igual, si hoy fuéramos a incrementar la cuota de administración, habría que incrementarla en +9,92%. ¿Porque razón? La Administración se llama TU ALIADO PH, y somos honestos y transparentes. La culpa no es de la administración, la culpa es de los anteriores consejeros y de los socios, ustedes son socios, de Alcázar de los Prados, pero entonces quien se lleva la culpa en este momento, la administración. Estamos buscando que el recurso que ustedes tienen sea bien administrado, hasta de cuenta de nuestro bolsillo. ¿Es decir, se dañó el carrito aspirador de la piscina, hay que pedirlo cuánto vale? \$120.000, no hay plata, lo que hacemos es ir a buscar con nuestro transporte hasta que lo encontramos en \$45.000. Tenemos una persona que nos está ayudando en la parte operativa, incluyendo jardinería, que bueno tener una guadañadora que tenga vida eterna, que nunca se dañe. Qué bueno tener una guadañadora que se le eche la gasolina y no toque jamás que volverle a echar, ni aceite. Porque venia bien y se dañó la guadañadora. Porque no tiene vida eterna.



**Situaciones de ley que no estamos cumpliendo**

Hay situaciones de ley que hay que cumplir, y no las estamos cumpliendo. En la columna B y en la columna C por ley no estamos cumpliendo, porque no hay dinero, son obligatorias y sancionables. Cuales:

- **PMIRS** plan de manejo integral de residuos sólidos, del ministerio de salud y es sancionable con millones de pesos, el decreto viene de 2009 a estas alturas es mucho dinero.
- **SG-SST** seguridad y gestión en el trabajo, de 2015 decreto 1072, a estas alturas debe tenerse, es sancionable. El programa lo debe revisar un profesional, no puede ser un documento que lo haga cualquiera.
- **Habeas Data** Ley de protección de datos personales no lo tenemos. Sancionable.
- **Fondo de imprevistos del 1%** - artículo 74 del reglamento. Protección a la cartera. No lo tenemos. se ahorra y es dinero restringido, solo lo puede sacar la asamblea, hasta llegar al 50%. En diciembre de 2020 se tenían 10 millones, fuimos en mayo al banco habían \$400.000. Se comenta el hallazgo del contador de esta cuenta.
- **Empresa de vigilancia:** es obligatoria por ley para tener la seguridad, pero se tiene una conserjería, diferente es que es más barata, pero se incumple la ley. Una empresa de vigilancia valía casi 11 millones y con personal de aseo valía casi 14 millones. Cuando se regule todo serán 4 millones más.

**Resultado de la revisión de presupuesto**

Nicolas Hernández de la casa 144 solicita ver ítem por ítem. TU ALIADO PH responde que falta media hora para entregar el salón y no se puede.

Y hay más ítems, porque el estudio se hizo, se deja constancia de que se incumple por falta de dinero. Les daré un ejemplo de cómo se hace el estudio. Ejemplo, contabilidad. El contador accedió solamente por honorarios hacer esta contabilidad por \$400.000 por mes, así estuvo enero a abril de 2023, él lo hizo por amor a su oficio. En abril dice que ya no continúa más, pide que se le pague \$800.000 porque el trabajo tan arduo, debe pagar a su esposa más un auxiliar, así sería de mayo a diciembre de 2023. El año es 8 millones y en promedio por mes son \$600.000.

En el presupuesto de enero a junio se tiene el valor real, con pérdidas. Esto ha sido reunión por reunión. Que hemos hecho:

- Hay que incrementar la cuota de administración en 9,92% esa es la realidad.
- En julio quedaron sin pagar 11 millones.
- En agosto falta por pagar 3 millones más los gastos del mes, 19 millones.

EL sr John Durango indica que hay 4,5 millones por mes en acuerdos de pago, son dineros del año 2022. Es decir, en esos 17 millones que ustedes ahora deberían pagar en cuotas administración es para gastos de 2023, no incluye 2022. Si a los 17 millones por mes presupuestados en 2023 le sumamos los 4,5 millones de acuerdos de pagos de 2022, da una cifra es de 21,5 millones que deberíamos recibir cada mes. Se hicieron acuerdos de pagos porque hubo:

- Buenas negociaciones
- Evitar el pleito jurídico
- Creyendo que los deudores morosos, a partir de una cuota, van a pagar. La gente se atrasa 2 y 3 cuotas.

*D.M.  
Juy*

Deudor moroso no es el que debe millones, es el que debe a partir de 1 o 2 cuotas.

**Deliberación.** La presidente pregunta quienes tienen preguntas.

Sra. Paola Fuentes casa 113. El total de gasto varia con el mes entonces quiere saber cuál es el rubro del presupuesto que hoy estaba para ser aprobado.

Sra. Olga Preciado casa 144. Solicita que digan cual presupuesto era el que estaba, y cuál será el otro.

Sra. Claudia Monsalve casa 132. Indican que a ella le hablan de aumento de cuota o de cuota extra y se le descomponen todo.

TU ALIADO PH, John Durango responde, la pregunta actualmente es \$17.050.500 de presupuesto, el real es el que sigue en agosto con \$18.738.907 están incluidos los programas y requisitos que por ley debemos llevar. Lo que debería aumentar el presupuesto es: 9,92% por presupuesto, por cuotas de administración es el 10,3%. Explica la diferencia, hay 2 parqueaderos que dijeron en su momento que fueron vendidos, pero no se ha reformado el reglamento porque esos 2 parqueaderos que se vendieron hacen que varíen los coeficientes, a los que compraron se les incrementa, a los demás se les disminuye. Sería:

- CASA sin parqueadero \$172.600 en promedio se incrementaría a \$189.916
- CASA con un parqueadero \$181.500 en promedio se incrementaría a \$199.504

*REP*



La presidente manifiesta que ese aumento es hasta terminar 2023, pero tenemos un reglamento e iniciando 2024 en enero vuelve e incrementa el salario mínimo. No es un asunto personal, es una responsabilidad. Esto es la situación real lo que estamos viviendo. TU ALIADO PH, indica que esa decisión está en manos de Alcázar de los Prados.

Sra. casa 105, Angela, pero hay casas que no están a día y de ese aumento se nutren. A quienes tienen casa o parqueadero les toca también pagar impuesto predial. TU ALIADO PH, John Durango, explica que no es así. El moroso debe pagar, no se le perdona. Todos pagan administración tarde que temprano.

Sra presidente: solicita concretar para que luego de 5 meses no nos reúnan otra vez, don Nicolás se fue, pero ya lo habíamos visualizado. Don Nicolás está acá, pero esto es la crónica de una muerte anunciada.

**Votaciones: ¿APRUEBA USTED EL PRESUPUESTO DE \$18.741.773 QUE REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 10,03% EN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, RESPECTO AL PRESUPUESTO ACTUAL? SI NO**

Levantar la mano quienes votan NO. Casas: 118, 102, 109, 155, 163, 128, 117, 193, 126, 121, 122, 146, 138, 116, 145, 180, 139, 149, 158, 150, 115, 119, 164, 134, 153, 148, 144, 104, 113, 162, 156, 147, 157, 112, 107, 137, 105, 166, 125, 127, 188, 132, 165. Con un 48,65% de coeficientes han votado por el NO.

Levantar la mano quienes votan SI. Casas: 110, 108, 187, 131, 143, 161, 114, 123, 189, 142, 175, 181, 160, 151, 154, 133, 175, 194 con un 17,94% de coeficientes han votado por el SI.

Por tanto, por mayoría del 48,65% **NO** se aprueba el presupuesto de \$18.741.773 que representa un incremento de 10,03%, con un quorum presente de 66,59%. Ver anexo 5

**¿APRUEBA USTED EL PRESUPUESTO DE \$17.050.500 QUE ES EL PRESUPUESTO ACTUAL? SI NO**

Por unanimidad se aprueba el presupuesto de \$17.050.500. Haciendo la salvedad de que siempre habrá un déficit para el cubrimiento de todos los gastos de la unidad, por los dineros que mes a mes ingresan a la cuenta RENTAVILLAS.

TU ALIADO PH explica, que la reparación del salón social que alguien preguntó se intentará hacer con sancos y eventos, y con cuotas de administración para la mano de obra.

## 12. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE ALCANTARILLADO 2023

**Presentación:** las manzanas más afectadas son la #4 cerca de la piscina, #3 y #2. Ese trabajo de alcantarillado que viene año tras año no es nuevo, y está afectando muchas casas porque se rebotan las aguas negras. Los pasos para seguir son:

- LIMPIEZA
- INVESTIGACION DE PUNTOS CRITICOS
- VERTIMIENTOS DE AGUA CONTAMINADAS A UNA QUEBRADA – MULTA DEL AMVA. Porque hace años conectaron las redes de agua negra a una quebrada.
- TOPOGRAFIA Y CUANTIFICACION (DISEÑO)
- FINANCIACION: SEGURO O POR CUOTA EXTRAORDINARIA. El reclamo de la cuadra de la piscina no lo aceptó la aseguradora, pero se intentará presentar la reparación del tramo por el parqueadero de la cuadra #4 desde la zona verde #4-#3. Si no se aprueba por aseguradora, nos toca volvernos a reunir para definir la financiación. Toca separar las redes y reparar el sistema.

**Deliberación:** Sr Nicolás Hernández casa 144: manifiesta que quienes vivieron en Alcázar años atrás recuerdan en dilema que vivieron con la urbanización Aires de Paz que está arriba de la finca. No se aprobó un auxilio que daban y la red (de alcantarillado) quedaba de EPM. El Municipio de Medellín declaró esa quebrada como una fuente mixta, es decir que recibe agua de lluvias y aguas negras, razón por la cual lo de Aires de Paz, se finiquitó porque se autorizó que Aires de Paz vertiera allí sus aguas negras, entonces ese argumento, que en este momento trae EPM no tiene validez.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, comenta que hay 2 temas allí, uno es el **vertimiento** y se le solicita al señor Nicolás Hernández que entregue el documento a la administración que indica que la quebrada es mixta y que no habrá repercusión con multas, porque si no es así llegara la multa por verter aguas servidas a un cuerpo de agua que es la quebrada.

Sr Nicolás Hernández casa 144: manifiesta que la prueba reina es que Aire de Paz vierte sus aguas negras a la quebrada con autorización de EPM. Y afirma que para hacer la votación no hay suficiente ilustración. TU ALIADO PH le solicita le entreguen la resolución que indique que a la quebrada se le pueden verter aguas negras.

D.M.  
my  
PB



Sr Nicolás Hernández casa 144: indica que hace como 10 o 12 años el negocio con Aires de Paz se congelo porque EPM encontró en Medellín que las aguas, quebradas y fuentes son propiedad del Municipio de Medellín.

TU ALIADO PH informa que el segundo tema para resolver es, que hay gente de Alcázar a la que se le **devuelve el agua residual** porque anteriormente hicieron en la urbanización una conexión hechiza mal hecha, la caja de alcantarillado trae la base a un nivel, pero el tubo que permite salir el agua quedo más arriba represándose el agua a la caja. A todos esos residentes (casas frente a zona verde entre manzanas #4 y #3) se les represa el agua de ahí hacia arriba y nosotros trabajamos por el bien común no por el particular.

Sr Nicolás Hernández casa 144: Porque esa caja tiene esa posición, porque cuando la urbanización funcionaba normalmente vertía todas las aguas negras salían hasta el man hole que esta debajo de la portería, cuando empezó a ceder la tierra tanto la manzana de la piscina como la que continúa quedaron en contrapendiente, se hizo un trabajo, funciono y luego volvió a ceder la tierra y ya era imposible que esa agua negra subiera hasta la portería. Entonces esa caja, que usted ve cerca a ese poste, tiene esa formación.

Sr. Mauricio Gil casa 128: Informa que en esas casas como la del agua se represa porque no logra salir del manhole a la tubería. Aparte de eso se represan las basuras.

**Votación: APRUEBA QUE, SI NO ES POSIBLE MANEJAR LA REHABILITACION DE ALCANTARILLADO POR EL SEGURO, ¿NOS REUNAMOS EN ASAMBLEA PARA DEFINIR COMO SE SOLUCIONA? SI NO**

Por unanimidad se decide que si no es posible rehabilitar el alcantarillado por el seguro se reúnan en asamblea para definir como se soluciona.

### 13. PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS Y DECISIÓN DEL PROYECTO DEL PARQUE

Sra. Adriana Cano casa 102: "soy del consejo y manejo el token. Han hablado mucho y muy groseramente sobre el parque, han hablado de que el dinero no está, han preguntado de que ¿el parque qué? ¿Que los niños que? Se que estamos sobre el tiempo, pero si se comportan mejor lo podemos hacer mejor. En el momento el dinero se encuentra en la cuenta, lo tenemos no se ha llevado a ninguna otra cuenta como se estaba afirmando, ni lo hemos trabajado a pesar de que necesitamos pagar deudas de forma inmediata. En el momento se puede conseguir solo los juegos del parque, hay 2 sectores donde se pueden poner, pero hay que adecuarlos y dinero no nos alcanza. Como aprobamos no subir la cuota de administración, entonces tenemos que tener prioridades, si tienen preguntas pasen a la oficina o sino con los miembros el consejo."

Sra Adriana prosigue, "les pido un gran favor el grupo de whatsapp de vecinos de Alcázar se formó con el fin de que habláramos cosas agradables. Del consejo les dijimos a los administradores, que se retiraran del grupo, porque la comunidad se estaba pasando con suposiciones de personas que han pertenecido al consejo y que han pasado una o varias veces. Nosotros no somos una escuela porque estamos haciendo funcionar las normas, acá estábamos muy acostumbrados a hacer los que se nos da la gana, y esto nos ha traído bastantes problemas. Unos de ellos lo que nosotros denominamos lote de **comodato**."

"Como siempre nos creímos dueños de ese predio que es del municipio, estamos en un pleito en este momento por una demanda de 200 millones de pesos, porque la misma comunidad tristemente ha ido a la corregiduría a denunciar ese predio. Estamos con abogado. También, estas personas: don John y doña Patricia que no son de mucho agrado para muchas personas, pero que se han roto la cabeza, nos han dado el 300% organizando cartera y todas las cosas que están mal hechas. Y con ellos han sido groseros, cada cual debemos respetar el genio y la forma que tenemos, porque o si no toca traer 96 administradores para que cada uno quede contento. Como los otros administradores que tuvimos, que sabíamos que nos estaban robando, que se estaban llenando los bolsillos tanto el consejo como la comunidad, y nunca hablamos tanta barbaridad como con estas personas que han estado al 100% y más del 100% organizando la urbanización. Pedimos más respeto para el consejo y para los administradores. Aplauden los asambleístas."

O.M.  
Sny



**Alternativas de ubicación para el parque**

TU ALIADO PH inicia presentando la alternativa 1, junto a la cancha, y la número 2 que es en la zona frente al salón social.

**ALTERNATIVA 1.** en zona verde contigua a la cancha de fútbol



Para adecuar tocaría colocar una malla de cerramiento en la cancha para que no le peguen los balones a los niños y a los juegos. Más adelante se pueden poner más juegos en el talud, como escaleras en soga y para escalar. Ver precios en

**ALTERNATIVA 2.** frente al salón social ubicación anterior



conlleva demolición y reconstrucción de losa de concreto, muro de contención, hay desplazamientos hacia la urbanización.

Se pueden ver los hundimientos y la losa está rota. En esta zona es más difícil colocar juegos en el talud más adelante, es más alta la pendiente del talud.

TU ALIADO PH indica que hay una alternativa 1 que conlleva un valor de obras adaptando y una alternativa 2 que lleva otro valor. Como al asignar área común par aparque estamos cambiando la función de un área social, se trae a votación la selección del lugar.

**Alternativas de diseño de juego infantil para el parque**

TU ALIADO PH explica que hay 2 modelos los cuales presenta a continuación, uno por \$4.700.000 y otro por \$5.600.000

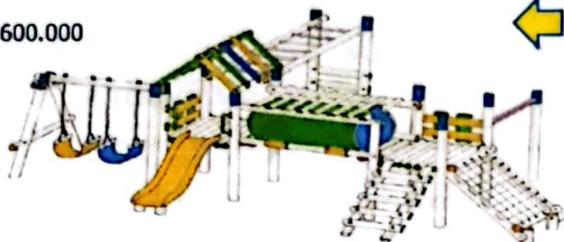
modulo 22 j	1,0	\$ 10.850.000	\$ 10.850.000
modulo 13 j	1	\$ 4.700.000	\$ 4.700.000
modulo 12 j	1	\$ 5.600.000	\$ 5.600.000

O.M.  
Jcy





\$5.600.000



REFERENCIA:  
ESPACIO:

MODULO 12 J  
10 X 7 Mts.

LO CONFORMAN:

- 1 Deslizadero en fibra de vidrio de 2.40 Mts
- 1 Torre vigia con encierro y techo
- 1 Plataforma con encierro
- 1 Escalera de acceso
- 1 Estructura con dos columpios
- 1 Red en nylon (araña)
- 1 Tubo túnel en fibra de vidrio con protección
- 1 Pasamanos de barras
- 1 Barra de ejercicios

\$4.700.000



REFERENCIA:  
ESPACIO:

MODULO 13 J  
7 X 9 Mts.

LO CONFORMAN:

- 1 Deslizadero en fibra de vidrio de 2.40 Mts
- 1 Torre vigia con encierro y techo
- 1 Estructura con dos columpios
- 1 Estructura con dos argolles y un trapecio
- 1 Red en nylon (araña)
- 1 Pasamanos de barras
- 1 Barra de ejercicios
- 1 Matacuñil

La Sra. Milena Morales apoderada de la casa 145: pregunta cuánto dinero hay para el parque.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano responde: 4 millones setecientos mil pesos, pero encontramos en otras carpetas de contabilidad de 2022 que podemos revisar y talvez podamos pasar otros dineros de la cuenta general. Eso cubre el parque barato, pero faltaría la obra. Queremos saber ¿cuál opción de lugar les gusta? ¿cuál opción de parque les gusta? Y si toca cuantificaríamos el valor de la adecuación.

Sr. Nicolás Hernández, casa 144. Pregunta ¿cuál es la diferencia entre los 2 parques?

TU ALIADO PH, Patricia Lozano responde: saquémosla de esos valores, es \$900.000 aproximadamente. Se pueden comprar los parque así como se ven, pero si es lineal el lote que escojamos tocaría rediseñarlos para que quepan.

Se retoma el tema de la ubicación hay una alternativa 1, cerca a la cancha aislando con una malla la zona, hay otra opción frente al salón social pero el trabajo de reconstrucción es más grande.

Sr. Ricardo Steffens casa 197, presenta una tercera alternativa: ya se había explicado que muchos de nosotros no sabíamos que el are llamada comodato no era de nosotros, estuvimos expuestos a una multa millonaria, deberíamos tener un poquito de paciencia esperando que el municipio nos pueda dejar de manera segura la administración de ese bien, porque le parece que sería el sitio ideal. Les aclaro gracias a la gestión de TU ALIADO PH que resistimos lo de la multa, por la decisión arbitraria de invadir un espacio que no nos corresponde. La otra diligencia es al que se está haciendo al municipio de que nos permita administrar esa zona, ya vino la visita de una funcionaria de la Alcaldía de Medellín a hacer el recorrido y las observaciones pertinentes para hacer a la Alcaldía, quedamos a la espera de que en estos días nos den respuesta.

TU ALIADO PH, manifiesta que el tema de colocar el parque en esa área de comodato no es viable porque si les dan la administración puede ser que no les dejen poner nada permanente allí. Vamos escoger el área y mas adelante revisar los dineros completos.

Sr. Nicolás Hernández, casa 144. Le parece bueno hacerlo en el área de comodato, como dice don Ricardo:

Sr. Ricardo Steffens casa 197, informa que el hablo de esa posibilidad con la funcionaria, y ella respondió que si dan la administración se puede hacer lo que se desee, siempre y cuando no sea, para un asunto de usufructo, por ejemplo, construir algo allí. Pregunta por el parque y ella respondió que no hay problema y no será la única urbanización que tenga predios con administración, entonces ustedes administran y no deben preocuparse de que les digan que no.

#### Votaciones.

**¿EN QUE AREA DE LAS ZONAS COMUNES APRUEBA QUE SE CONSTRUYA EL PARQUE? 1, 2 o 3**

Señora Claudia Monsalve casa 132, manifiesta que es mejor contar con lo que se tiene actualmente, muy difícil tomar decisión sobre lo que no se tiene, e indica que escogería entre las alternativas 1 y 2.

D.M.  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

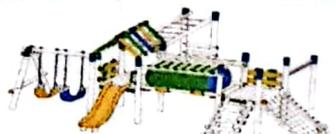
**ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN DEL PARQUE**

#	ALTERNATIVA	ALCANCE
1	en zona verde contigua a la cancha de fútbol	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ adecuar drenaje</li> <li>▪ instalar malla de cerramiento en la cancha</li> </ul>
2	frente al salón social ubicación anterior	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revisar muro de contención</li> <li>▪ Demolición, construcción ampliada de losa</li> </ul>
3	Zona de la Alcaldía y suspender	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toca suspender el proyecto hasta esperar respuesta de la Alcaldía</li> <li>▪ Adecuar drenaje</li> </ul>

Sr. Nicolás Hernández, casa 144. Lo que dice doña Claudia es verdad, uno no puede contar con lo que no tiene en el bolsillo, pero miremos las 2 opciones, uno es hacerlo donde estaba tiene una dificultad la pendiente al pie del parque, dos en la cancha que es pequeña quedaría mas pequeña y 3 esperar, ya hemos esperado 1 años, 2 años, ¿porqué no esperamos 1 mes? Lo que dice don Ricardo, en octubre, noviembre o diciembre/23 vienen de la Alcaldía y queremos moverlo y no se podrá.

Se realiza la votación y por mayoría se escoge la opción No. 3 de suspender el proyecto hasta que la Alcaldía responda con el proceso que llevamos sobre el lote denominado "de comodato", a ver si se puede colocar el parque en lo que llamamos el área de mascotas. La sra Isabel Zea de la casa 118 no está de acuerdo.

**ALTERNATIVAS DEL PARQUE**

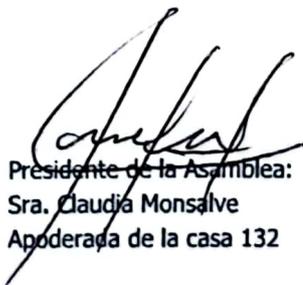
#	ALTERNATIVA	Incluye diseño + suministro + instalación
1	\$4.700.000 (amarillo) ←	
2	\$5.600.000 (verde) ←	

Se formula la pregunta y se abre la votación de los asambleístas: **¿EN QUE AREA DE LAS ZONAS COMUNES APRUEBA QUE SE CONSTRUYA EL PARQUE?**

Escogen el color verde opción 2, aunque allí falta adicionar el costo de adaptaciones, aunque aún no se comprara, porque se compra y lo instalan en 1 semana. Esta votación se hará posteriormente.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, felicita las casas 144 y 102, de consejeros porque pagaron la totalidad de la deuda. Se aplaude.

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

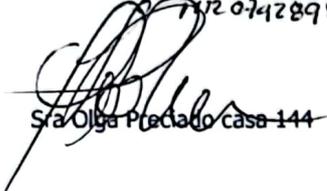
  
Presidente de la Asamblea:  
Sra. Claudia Monsalve  
Apoderada de la casa 132

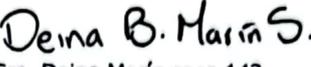
  
Secretario: Patricia Lozano Ballesteros  
TU ALIADO PH S.A.S NIT  
Empresa Administradora y Representante Legal  
URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS P.H.  
NIT. 811.009.197-5

DM.  
Mf

Firmas del comité verificador del acta:

  
Sra. Paola Fuentes casa 113  
0742898

  
Sra. Olga Preciado casa 144

  
Sra. Deina Marín casa 143

  
Sra. Yamile Ortiz casa 162

## ANEXOS

**ANEXO 1. CONVOCATORIA**

**ANEXO 2. LISTA DE APERTURA Y VOTACION PUNTOS 1, 2, 3 Y 4 - QUORUM DE 56,22**

**ANEXO 3. LISTA DE VOTACION PUNTO 5 - QUORUM DE 79,20%**

**ANEXO 4. LISTA DE REGISTRO PUNTO 7, 8 Y 9 - QUORUM DE 80,22%**

**ANEXO 5. LISTA DE REGISTRO PUNTO 11, 12 Y 13 - QUORUM DE 66,59%**

**ANEXO 6. PRESUPUESTOS PROPUESTOS**

**ANEXO 7. ESTADOS FINANCIEROS A JUNIO 30 DE 2023**

**ANEXO 8. PRESENTACION EN POWER POINT**

**ANEXO 9. LISTA DE REGISTROS DE ASISTENCIA**

**ANEXO 10. PODERES**