



ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS P.H. DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2023

ACTA ASAMBLEA No. 3-2023

Hora de primera convocatoria:	9:00am	Hora de segunda convocatoria:	10:00am
Hora de inicio de asamblea:	10:00am	Hora final de asamblea:	12:33pm
Lugar:	INSTITUTO EDUCATIVO CORVIDE	Administración:	TU ALIADO PH

La convocatoria a la asamblea, ver anexo 1, fue publicada en carteleras el día 5 de noviembre/23, y fue enviada por email a cada propietario con la carta 0079-2023, conforme a la base de datos registrados por cada propietario en la administración y conforme a la mayoría de los certificados de libertad y tradición entregados a la administración.

A las 9:00 a.m. se tuvo un quorum del 23,02%. 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 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.

Para la elaboración del acta, se informa a la asamblea que será grabada a lo cual nadie presenta desaprobación o manifestación en contra.

A las 10:00am con un quorum del 74,03% TU ALIADO PH, Patricia Lozano da apertura a la asamblea.

ORDEN DEL DÍA

El siguiente es el orden del día convocado:

El siguiente es el orden del día:

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. Situación financiera de la unidad a septiembre 30 de 2023.
6. Aprobación de políticas de condonación de intereses en deudas por mora, en un período específico, y designación del consejo para su aplicación.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

1. VERIFICACIÓN DE QUORUM

Siendo las 10:00 a.m. se indica que el registro actual de asistencia representa un quorum del 74,03%, dando comienzo a la asamblea. En el anexo 2 se presenta la lista de registro de propietarios y apoderados que constituyen el quorum, anexos 7 y 8.

TU ALIADO PH Patricia Lozano felicita el compromiso que hay en la comunidad, cada día crece más el compromiso, eso hace que la comunidad cada día se fortalezca más. Informa que se realizó la verificación de poderes verificando con los certificados de libertad y tradición de los inmuebles.

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

2.1 Elección de presidente para la asamblea:

DM
[Handwritten signatures]



Para presidente de asamblea a:

1. **Deina Marín** propietaria casa 143 se postula
2. **Claudia Monsalve** apoderada casa 132 postulada por Yamile Ortiz 162

La sra. Claudia Monsalve apoderada de la casa 132 acepta la postulación. El contador recoge los votos por cada una de las candidatas en el orden de su postulación.

Se presentan ambas postulantes. La Sra Deina Marín comenta que es contadora y actualmente consejera de la unidad. La Sra. Claudia Monsalve indica que no usara el micrófono por su potente voz, y que muchos de los presentes la conocen.

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta: **¿ESTA USTED DE ACUERDO CON CUAL DE LAS SIGUIENTES OPCIONES PARA ELEGIR EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA?**

1. **DEINA MARÍN PROPIETARIA CASA 143**
2. **CLAUDIA MONSALVE APODERADA CASA 132**

Opción 1 por Deina Marín: votan los propietarios de las casas 143, 180, 139, 112, 144, 171, 172, 118, 183, 141, 108, 175, 181, 131, 187, 195, 189, 116, 123, 156, 182, 114, 106, 107, 140, 164, 115, 119, 142, 146, 133, 163, 191, 179, 193, 143, 188, 174. **38,51%**

Opción 2 por Claudia Monsalve: votan los propietarios de las casas 190, 192, 125, 145, 170, 109, 153, 161, 162, 132, 154, 156, 157, 158, 147, 110, 111, 101, 124, 105, 194, 134, 150, 127, 112, 117. **28,21%**

Al hacer la votación se observa que hubo 2 casas que no se registraron en el quorum inicial, casa 187 y casa 106, lo cual aumenta el quorum respecto al de la apertura al **77,08%**.

VOTACION	
1. Deina Marín	38,51%
2. Claudia Monsalve	28,21%
Blanco	1,07%
No votaron	9,29%

Se elige por mayoría a la señora Deina Marín propietaria de la casa 143 como presidente de la asamblea con un 38% de coeficientes a su favor con respecto a un 28,21 de coeficientes a favor de la sra Claudia Monsalve apoderada de la casa 132.

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: **¿QUIEN SE OPONE A QUE TU ALIADO PH SEA SECRETARIO DE LA ASAMBLEA?**

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

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Presentación del tema:

La presidente lee:

REGLAMENTO INTERNO ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 19 DE NOVIEMBRE 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. Y siempre se hará utilizando el micrófono.
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.

Sra. Claudia Monsalve apoderada casa 132, Manifiesta no estar de acuerdo en varios ítems. Sus comentarios son:

- Pregunta: ¿esto es un concepto o es una previsión? En qué sentido, no todas las personas utilizamos el micrófono. ,
- En otro aspecto expresa que somos seres humanos y no podemos callar al otro porque no habla igual que nosotros, que el presidente tiene la potestad de retirarlo, puede llegar a un consenso con él y decirle por favor escuche y no retirarlo. No estoy de acuerdo con eso, estamos en aspectos conciliatorios que nos permitan tomar decisiones.
- En el tema de la réplica ella sugiere que no haya réplica para que podamos avanzar.
- Le gustaría incluir: el respeto por la palabra, pues todo el que tenga para hablar es algo importante, y no es escuchar lo que yo quiera escuchar.

Presidente Deina Marín, pregunta si alguien más desea comentar el punto, o responder a la señora Claudia.

Sra. Tatiana Berbeo apoderada casa 124: manifiesta que está de acuerdo con la mayoría de los puntos de la Sra. Claudia, le parece importante que se realice la grabación pues se necesita que se escuche muy claro y muy bien, el hecho de usar el micrófono más allá de hablar duro o no hablar duro es importante para que todo quede siempre muy claro. Por efectos técnicos es importante que quede bien grabado.

Sr. Ricardo Steffens casa 187: expresa al presidente es interesante que ustedes volvieran a leer los puntos que toca doña Claudia, es posible que algunos no los hayan entendido. De ahí la razón de ellos. Se vuelve a leer.

DERECHO A VOZ

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.

Sra. Adriana Orozco apoderada Casa 125, indica que, si la persona reincide con palabras soeces, se debe conciliar.

Sr. Gerardo Antonio Zapata propietario casa 192. No tiene comentario ya entendió con la lectura.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, informa que este reglamento es idéntico al reglamento de la anterior asamblea que se aprobó, excepto por el numeral del micrófono, propuesto porque al elaborar esa acta había partes que no se escuchaba a escuchar en la grabación. Es por esa comodidad, hay gente con voz poderosa pero la mayoría necesitamos usarlo.

Sra. Beatriz Gómez, apoderada casa 158. Propone que, si la persona habla bajo que se pare allá al frente, es mejor.

Sra. Claudia Monsalve, apoderada casa 132. Manifiesta que la vez pasada presidió la asamblea y tiene claro que tiene una excelente memoria, y ese reglamento no es fiel copia de las reglas de juego que tuvieron la vez pasada. Lo leyó y lo relejó pro eso le llamó la atención ese punto, y siempre le llamará la atención, porque todos tenemos derecho a hablar.

Sra. Leidy Ferrera, apoderada casa 131, expresa que es hora de que nosotros nos pongamos las pilas y no empecemos a divagar y pegamos de palabras, venimos a un tema concreto y llevamos mucho tiempo sin llegar al tema. La asamblea aplaude.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, deja constancia en el acta de que en el acta firmada de la anterior asamblea está el texto y está la frase que se refiere al lenguaje inadecuado y vulgar. Ver anexo 5

Votación: La presidente lee la pregunta: **¿APRUEBA USTED EL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA?**

OM
Handwritten signatures and initials



SI

NO

Se aprueba por mayoría el reglamento de la asamblea, los asambleístas votan a favor, pero se opone la señora Claudia Monsalve casa 132 por las razones ya expuestas.

4. ELECCIÓN DE COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA

Presentación del tema:

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, expresa que varias personas de la comunidad creen que tienen 20 días para corregir el acta, tanto la ley como el reglamento establece que a los 20 días hábiles siguientes a la fecha de asamblea se debe de anunciar a la comunidad que el acta está a disposición. Es decir que toca agilizar la elaboración del acta para que las personas la revisen.

Artículo 47 de Ley 675 de 2001

"Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma..."

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

"Dentro de un lapso de tiempo no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto"

, y, del reglamento de Alcázar se lee,

4. De todo lo actuado en cada reunión de la asamblea se levantará un acta, la cual contendrá la indicación de si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, el orden del día; nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. El acta será firmada por el presidente y el secretario, y verificada por los asistentes al final de la reunión; si finalmente no se pudiera verificar por los asistentes, la Asamblea designará una comisión plural de propietarios que la verificará y se manifestará sobre su contenido, por medio de acta de verificación, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Pasado este plazo sin que hubiere pronunciamiento de la comisión de verificación, se podrá proceder a la publicación del acta dejando constancia de que no hubo acta de verificación.....	←
---	---

Sra Yamile Ortiz, apoderada casa 162, ella aclara que: "no había dudas, sino que tenían el tiempo muy limitado para los que tenían que verificar. Yo era verificadora del acta, pero lo que dice ella es cierto, se demoraron mucho en entregarla y para verificarla en 4 días era imposible. Se tuvo que extender la revisión porque había que validar los audios y verificar lo escrito. Si los tiempos son así organicen y nosotros, digo nosotros, porque vuelvo a postularme, me meto en ese cuento porque es la única forma de que las cosas queden bien. Y hay que escuchar y ver lo que está escrito, y las correcciones, porque todo quedo bien, las correcciones quedaron bien. Y sobre todo que había que hacer algo muy específico que era lo de la casa 143 que tocaba organizarlo con curaduría, y en esas cuestiones hay que dejar el tiempo y prioridad a lo que es."

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, aclara que la revisión duro 2 semanas.

Votación: La presidente invita a que se postulen para hacer la verificación y se postulan:

- Claudia Elena Monsalve apoderada casa 132
- Yamile Ortiz apoderada por la casa 162
- Isabel Zea propietaria casa 118

Se pone a consideración y votación la siguiente pregunta: **¿APRUEBA USTED QUE LOS POSTULADOS CLAUDIA MONSALVE, YAMILE ORTÍZ E ISABEL ZEA CONFORMEN LA COMISION VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE ESTA ASAMBLEA?**

SI

NO

Handwritten signatures and initials on the right side of the page.



Se elige por unanimidad a las señoras Claudia Monsalve 113, Yamile Ortiz 162 e Isabel Zea 118 para que conformen la comisión verificadora del acta.

5. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA UNIDAD A SEPTIEMBRE 30 DE 2023

Sra. Claudia Monsalve apoderada casa 132: pregunta: "¿No había que aprobar el orden del día frente a los temas?", TU ALIADO PH, Patricia Lozano, responde: que por ser asamblea extraordinaria no se pone a aprobar el orden del día.

Abogado Tomás Mejía asesor jurídico de Alcázar responde que en las asambleas extraordinarias no se aprueba el orden del día, se envía la citación previamente. En las asambleas ordinarias, que son una vez en el año, en ese sí se aprueba el orden del día.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, responde que en la anterior asamblea tampoco se aprobó el orden del día porque son puntos particulares. Refiere que se puede ver en el acta y ofrece mostrarla. Ver anexo 5.

Presentación del tema: a cargo del contador Ramiro Domínguez, resalta el tema de la asistencia, ya que con una asistencia del 74% va a haber una mayoría calificada y las decisiones van a ser muy importantes porque realmente las asambleas de mayoría calificada tienen incidencia en una unanimidad de decisiones. Se presenta, es contador público con una experiencia de 23 años trabajando en unidades residenciales, en unas es revisor fiscal y en otras es contador público, con conocimiento en: la ley 675, en auditorías y en normas de información financiera.

Informa que "¿Cuál es el propósito de mirar la situación financiera de Alcázar? lo primero es que ustedes tienen una foto del 31 de diciembre de 2022, de cómo terminaron los estados financieros. Y aquí vamos a ver a septiembre cómo está actualmente la copropiedad. Hay que tener cosas muy importantes en un estado financiero:"

- "lo primero es mirar cómo funciona la copropiedad. El antecedente de una copropiedad es que debe funcionar sobre una cuota de administración. Y todo de ahí se va regando tanto en el estado financiero como en la ejecución presupuestal. A ustedes les han facturado una cuota de administración de 17 millones por mes a todos los copropietarios de acuerdo a un coeficiente de participación que ustedes tienen en las zonas comunes, las áreas de ustedes son zonas privadas, las comunes son vías, zonas húmedas, áreas verdes y sobre eso ustedes tienen una participación en el manejo del pago de la expensa común. En la ley 675 de 2001, establecen que hay unas zonas comunes las cuales ustedes respaldan con su cuota de administración el mantenimiento, el uso y el disfrute de cada una de estas zonas frente a un presupuesto que ustedes cada año en la asamblea de propietarios aprueban. Las cifras se generan de un presupuesto frente a un coeficiente."
- "En la ley 675 está todo el compendio, porque ustedes tienen unos derechos, pero también unas obligaciones, dentro de las cuales aparece la cuota de administración. Con esto se ha ilustrado el tema del estado financiero, finalmente todos esos pagos que ustedes efectúan a la cuenta de la copropiedad van generando un compendio de pagos. Por eso estamos viendo que en septiembre en AVVILLAS se tenían \$9.000.000 al cierre. Es la cuenta en que ingresan todos los valores que ustedes consignan, muchos están referenciados lo que ayuda a que su cuenta se actualice."
- "Facturan \$17.000.000, ¿entran los 17 millones? Normalmente no, entra un poco menos, a veces por un acuerdo, por un compromiso o porque había una acción jurídica se reacciona y el recaudo entra, pero el compendio general es que no está ingresando el 100% de las expensas comunes. ¿Cuándo no ingresa el 100% de las expensas comunes qué sucede? Hay un rubro llamado **cuentas por cobrar**. Y creo que ese es el principal análisis y por eso es la invitación a esta asamblea, porque normalmente las copropiedades funcionan si el conglomerado de propietarios paga cumplidamente la expensa común, cuando no, viene una acumulación de deudas de propietarios de no pago. Recuerden, ustedes aprobaron un presupuesto en la asamblea de 17 millones, si entran 15, 13, 12 la diferencia va a la bolsa de cuentas por cobrar y hace un proceso acumulativo."
- "¿Qué pasa con el propietario que no paga? Se ganan los intereses como una sanción. Las copropiedades no son entidades financieras, las sanciones que establece la ley 675 son que cuando un copropietario no paga cumplidamente su expensa común en los tiempos establecidos, acarreará una sanción monetaria equivalente a un porcentaje de Entonces ahí estamos hablando, directamente, que los propietarios que no pagan la expensa común, adicional a la cuota de administración vienen los intereses de mora. Para tener en cuenta como se configura este valor."
"¿Son 17 millones de cuotas de administración, vamos en 171 millones cuantos meses están amarrados a esas cuentas por cobrar? 10 meses, 171 millones dividido en 17 millones por mes. Cada uno tiene su posición, cada uno tiene su situación familiar, eso está absolutamente claro y el punto no es un juzgamiento al que no paga. El hecho es invitarlos, concientizarlos, la expensa común es muy importante para poder que la copropiedad funcione. Esto genera un inconveniente, que está pasando aquí, y son las **cuentas por pagar** que son pasivos, vamos en 174 millones."



"El efecto de no pagar las cuotas de administración se da porque los presupuestos de unidades residenciales no están diseñados para tener utilidades ni remanentes. Lo que expresamente se cobra, expresamente se gasta. Si expresamente no se paga, hay servicios que son del disfrute de uso de la zona común que ustedes aprobaron en presupuesto y se sigue funcionando con ellos: la piscina, la zona verde, la parte del servicio de portería y los mantenimientos que ustedes tienen. Si no se cancela eso, el proveedor sigue en su condición de contrato cumpliendo legalmente lo que se comprometió con la copropiedad y nosotros finalmente lo estamos disfrutando. De momento no están suspendidos los servicios y ustedes ven que todo funciona". "Y viene otro antecedente importante. Si yo tengo que pagar el 100% del presupuesto, el presupuesto se cumple al 100% pero mi recaudo se cumple al 80%. Hay 24 propietarios que tienen cuentas importantes con morosidad y eso hace que la copropiedad a veces se estanque, genera incertidumbre, y se hace una bolita de nieve que va creciendo, que se llaman deudas a terceros a proveedores. Esto es lo que finalmente los copropietarios deben analizar, porque ese compromiso que está ahí, las facturas de proveedores están allí, ellos finalmente hacen sus servicios. La administración hace acuerdos de pago con proveedores para que esto sea funcional, es una de las funciones que deben establecer para que esto no se vaya a caer a pique en cuanto a servicios. Porque eso fundamentalmente si ustedes analizan el tema de esos servicios, más lo de servicios públicos más la administración ya van en un 75% del presupuesto, y queda muy poco para lo otro."

"Uno de los puntos de esta asamblea es ¿económicamente alcázar está bien? piensen porqué es necesario el aporte de la cuota común. muy bien los que pagan puntual, ellos saben que eso hace parte de su obligación. No es un premio, porque se premia lo que va más allá de las obligaciones. Pero esto que están viendo señores propietarios, un estado financiero que cada vez crecen deudas, no es para ustedes tranquilo esto se va a volver un problema más adelante si no son reactivos, tanto por la parte del moroso que no paga la expensa común. Si no se comprometen señores y estos proveedores dicen págame ya o los demando acá las cosas van a terminar, y ahí si todos van a tener que meter la mano para resolver el tema. Las copropiedades son personas jurídicas sin ánimo de lucro, ¿de quién es la copropiedad? De todos ustedes. Es básicamente el sentido importante para que ustedes sepan que la copropiedad necesita de ustedes, del apoyo con el pago cumplido de las expensas."

"En la parte patrimonial, ustedes tienen unos **activos**, pero lo de ustedes no es suyo porque deben todo lo que tienen, ¿cuánto quedaría entre lo que tiene y lo que debe? 1 millón de pesos, que no es de excedentes ni sobrantes, es porque estamos actualizando el fondo de ley. Esta el **Fondo de ley que es una obligación de la ley 675**, en la cual establece que debe estar disponible para los casos en los cuales, por ejemplo, una póliza de seguros o un presupuesto o un soporte no está disponible. ¿Cuánto debería estar? 13,5 millones, ¿cuánto hay? Los fondos de ley son intocables y solo las asambleas definen cuando se usan. Entonces ese tema también hay que tenerlo claro, que la copropiedad no tiene disponible su fondo de ley 675, ese dinero está en esos 171 millones de cartera."

"Copropietarios los invito de una forma amable, que todo esto que se está conversando que no es una historia que no conozcan porque en la asamblea anual ustedes hablaban de 161 millones de pesos, hay que recordar que se han facturado intereses de mora a propietarios equivalentes a 17 millones de pesos en estos 9 meses. Administración no está diciendo tranquilos no paguen que aquí no se les va a cobrar, es sencillo la responsabilidades están, la cartera está, la deuda está, el respaldo sobre los procesos de: qué pasa si un propietario no paga, qué pasa si entra a un proceso jurídico, cual es la incidencia si entra en un embargo, qué pasa si finalmente ese propietario puede perder su casa, son cosas que es interesante conocer, en los puntos más extremos del comportamiento de una deuda, los que van más allá de lo que ustedes pueden establecer económicamente. La importancia de esto es: se tiene un quorum de 75% importante en una asamblea extraordinaria, a todos les da pereza venir, pero a ustedes no, eso es ponderable a ustedes les interesa. Ustedes son los que deciden qué quieren de Alcázar de los Prados."

Intervenciones:

Sra. Tatiana Berbeo apoderada casa 124: manifiesta que "llevan viviendo en la casa alrededor de 3 meses, y ven con tristeza la situación que está pasando en la unidad, son personas jóvenes. Ven la falta de compromiso, acá están hablando cosas importantes y hay gente pegada al celular, había un comunicado en que felicitaron algunas casas por ponerse al día, y reflexioné por qué hay que felicitar a la gente por ponerse al día en lo que tienen que pagar, la cuota de administración no es para lucrar a una empresa, a una persona, la cuota de administración es para mantenernos a todos viviendo bien. Tenemos que ver como con esa deuda tan grande tenemos piscina, a pesar de eso nos arreglan las áreas comunes, tenemos portería, tenemos una persona que ayuda con aseo, una persona que ayuda con piscina. Considero que se quite la piscina porque no la merecemos. No nos merecemos que ellos se maten extendiendo ese dinero para poder brindar los servicios que no nos estamos ganando. Pena nos debería dar deber 2, 3, 4, 5 meses de administración, dejar que 150, 160, 180 mil pesos se nos pasen a un año entero de deuda. Porque nosotros también tenemos que medir las capacidades que tenemos para vivir



en el lugar que vivimos, y no afectar a las personas que viven con nosotros también en la unidad. Porque como tenemos derechos también tenemos muchos deberes, entre esos es cumplir con las obligaciones." - Luego la asamblea aplaude.

Sr Nicolás Hernández propietario casa 144: desea hacer una acotación de lo que dijo el contador, manifiesta que "hace 6 o 7 años ya venían ver la situación que está ocurriendo, ya lo habíamos discutido, pero siempre hemos sido reacios a entender la realidad. ¿Cuál es la situación de nosotros? En este momento Alcázar de los Prados es un enfermo en cuidados intensivos, el jueves se le paralizó el corazón, un paro cardíaco, no hay con qué pagar la vigilancia, el aseo, entonces de donde echamos mano de 4 pesos que un propietario en mora pagó, o empezamos a tocar puertas, usted puede pagar, págume. Toca buscar plata prestada para pagar la factura de EPM. El enfermo revivió, sigue en cuidados intensivos, dentro de 1 mes pasa lo mismo. Si entendimos lo que el contador dijo, nosotros para la operación ordinaria necesitamos 17 millones de pesos al mes, no alcanzamos a recaudar los 14 o 15 millones, se recoge 11, 23 millones. Qué pasa cuando esa cartera que tenemos como una caja en un cuarto oscuro, de que vamos a echar mano. Esta asamblea tiene un solo propósito, concientizarnos de la situación económica, eso es todo. Lo que dijo la señora ahora es muy prudente y loable. Aquí estamos trabajando con las uñas, toca mirar porque estamos así. Es sencillo, no estamos pagando. Y es que hay familias que tenemos dificultades o somos conscientes, pero también debemos ser conscientes de que vivimos en una propiedad horizontal, tenemos derechos, pero también tenemos deberes. Entonces, ha habido un fenómeno que hemos visualizado este año, hay personas que no eran morosas ahora están siendo morosas. Ya sabemos que hay morosos con acuerdo de pago. Pagamos todos o acá hay que cerrar a piscina, dejar la puerta con una tarjeta y cada uno motilar el frente de su casa."

Sra Claudia Monsalve apoderada casa 132: Expresa lo siguiente: "yo escuchando lo que dice el contador es un tema para dirimirlo nosotros, pero hoy con extrañeza no sé si ustedes notan que falta alguien en esta asamblea, falta don John Durango. Pregunto yo que pasó porque no está John Durango, porque yo tengo entendido que él es quien maneja el tema de facturación, cartera y otros asuntos, y si me hubiera gustado a mi escuchar de él, que más ha pasado. Yo pensé que venía a escuchar algo nuevo, pero yo ya lo he escuchado y lo tengo claro desde el tiempo que tengo esta propiedad que es ya hace como 10 o 11 años. No soy enemiga de la copropiedad, siempre me ha gustado ser conciliadora en varios aspectos, pero no quiero tapar el sol con un dedo, quiero saber si me pueden dar respuesta que pasó con don John que nos está acompañando, sabiendo que el maneja estos temas, y tiene más conocimiento. Está bien que trabajen como coequipero con don Ramiro, que no sé cómo es la relación, pero sería bueno saber cuál es la opinión de él frente a estos aspectos. Y frente al tema de la piscina yo siempre había dicho sobre estos espacios, vuelvo y digo hace 10 años tengo esta propiedad, la puerta y la piscina son los que se han llevado el detrimento del patrimonio en esta copropiedad, fuera de las personas que por algunos aspectos que no voy a entrar a juzgar ni a preguntar no han pagado, y don Nicolás ha dicho algo muy cierto es que nosotros siempre nos vamos a acomodar. Entonces dicen, si yo no pago pues da lo mismo, van a seguir haciendo lo mismo, entonces la gente en ese sentido está a disposición de ellos para que tomen esas decisiones. Luego ustedes entran a decir, tengo que vender la copropiedad, acá llegan y los aprietan un poquito frente a algunas responsabilidades que se adquirieron. Entonces a mí me dicen, entonces lo que quieren es que abran y que esto sea abierto, no yo no lo quiero. ¿Qué es lo que todos queremos? Es la pregunta."

TU ALIADO PH, Patricia Lozano, responde que hablará de los 3 temas relevantes:

"Primer tema: John Durango no asistió hoy, el me comento que no iba a asistir hoy. Como ustedes saben somos una empresa TU ALIADO PH y como tal hacemos la presencia, dona Claudia indica que el maneja los temas de cartera y es cierto porque en una empresa se tienen roles y funciones, eso no indica que no fluya como debe fluir dentro de la pH, y dentro de la PH es fundamental para nosotros también la revisión, apoyo y retroalimentación del contador, que en este caso tal como el se presentó y tal como nosotros lo vimos en las entrevistas que se hicieron y en la selección, tiene el plus de que es un revisor fiscal de experiencia, y hay varios temas en los que el nos está aportando, en mecanismos; pero tal como inicio la reunión de consejo hace poco, sabiendo que los saldos de las cuentas están en sanidad."

"Segundo tema: Nosotros, TU ALIADO PH, en cartera lo venimos entregado a la comunidad cada mes. Vemos que así la gente pague, hay un grupo que sigue atrasándose. Cada mes probamos diferentes estrategias para poder pasar el mes y lograr pagar las deudas tan grandes que tenemos al mes aproximadamente 4,5 millones. Empezando el año próximo en febrero van a ser aproximadamente 3 millones, en marzo bajaran más y de seguir así en mayo será aproximadamente ya de 1,2 millones. Tenemos le meta de pagar las deudas con EPM pero allí nos tocó hacer un acuerdo de pago para los trabajos de mantenimiento con camión vector que tuvimos este año, porque no había un valor suficiente presupuestado. De estos temas nosotros vemos que se dan varias estrategias: por un lado se hacen pagos, por otro lado se intenta que el proveedor espere (hay un proveedor de casi 10 millones que básicamente recibe con 1 mes en recibir el dinero) es CLEANLY que está apoyando a la unidad, independiente que caiga bien o no, nos lo presentaron este año cuando vino a cobrar la deuda de BROWINN de, inicialmente, 54 millones que después de negociaciones y revisiones termino en 28 millones y ahora hay otros 8 millones para ver podemos probar que los administradores anteriores los pagaron, ¿por qué? Por el desorden de

DM.
Jep
PAB Jsa



contabilidad. También se recibe apoyo de los parqueaderos, que se están pagando con juicio, y yo me he vuelto fastidiosa, incluso me han dicho grosera sin serlo, porque estamos cobrando a las gentes que se parquean sin tener el aporte mensual más de 3 noches se les cobra el 5% de la cuota de administración al mes. Toca cobrarlo como dice el manual. Estamos apoyando todas las estrategias que se nos pasan por la mano, y probablemente ahorita nos vuelva a salir el problema de agua de consumo de 600m3 cuando ya EPM hizo toda la revisión de la red grande y nos tocara instalar varias válvulas para independizar circuitos y detectar fallas, eso se revisara si se puede ver con EPM. El esfuerzo nuestro no es para dejar caer la unidad, nuestra ética y nuestro espíritu de la empresa no es ese. Así nos digan: es que no la deja morir, la reviven, déjela morir para que todos reaccionen, hay un espíritu luchador y un principio en la empresa nuestra, y ese principio es que hacemos parte de la copropiedad y la amamos, y cuando uno ama a una unidad uno no la puede dejar caer, los 2 consejos se han dado cuenta de que metemos la uña, la garra, la idea la negociación, el recurso, ir a chatarrería, comprar de segunda, de primera, coger las cosas que ustedes botan al reciclaje, y ponerlas en las construcciones que hacemos en ciertos puntos para mejorar la unidad. No podemos nosotros dar el brazo a torcer, y no lo vamos a hacer hasta el último día que estemos allí. Pero es muy difícil, doña Claudia lo dijo, hace años que viene este estado financiero.”

“Tercer tema: Don Nicolás nos dice, está en cuidados intensivos, si así es. Si cerramos la piscina a algunos de ustedes les devolverán el arriendo porque las condiciones las cambian, a otros de ustedes que están vendiendo, porque casi no dura libre una casa de venta o arriendo la unidad está valorizada, pues tal vez no lo venda tan rápido. La meta está lejos, el esfuerzo es muy grande. Respecto a la puerta, se recibieron cerca de 3,2 millones en dineros una parte de NOVA CLEAN y otra parte de CLEANLY en la negociación, es aparte falta plasmarla porque el contador estaba esperando que termináramos el acuerdo e pago de Browinn. También hubo inversión porque estaban las puertas desplomadas, una sin platina, y había problemas de infraestructura más allá de la sistematización.

Sr. Ricardo Steffens propietario de la casa 187, expresa que es interesantísimo en la asamblea que jóvenes sean muy consecuentes sobre la evaluación de la unidad, y reporten sobre lo que ocurre. Y cuando ellos dicen que es evidente, que es extraordinaria la forma como se está administrando, están haciendo un reconocimiento a la empresa que administra. Quiere decir que están haciendo lo posible y lo imposible para que la unida sea saludable, y sobre todo sostenible, y es importante que lo hayan reconocido. Con lo que nos dijeron están evidenciando que en efecto lo que se está haciendo se hace de la mejor manera. Es un reconocimiento para TU ALIADO y que ojalá no descansemos en el propósito de salvaguardar la unidad. Aplauden los asambleístas.

Sra. Cristina Ríos propietaria casa 191. Manifiesta que es nueva propietaria, y ver los estados financieros, para los nuevos propietarios es venir a crear conciencia ante quienes llevan más tiempo en la unidad de que compraron con la ilusión de tener lo que se tiene en la unidad, y para todos es demasiado importante, venir a tener ese ahorro adicional. Ya no pagan un arriendo sino una administración, antes de conocer esos estados financieros ella opinaba que se pueden tener otras alternativas para ayudar familias que puede ser que no tengan como pagar la administración, cual sea el motivo. Unas personas lo hacen porque se acostumbran, otras personas porque realmente no pueden, pero concienticémonos de que es importante pagar una administración, es importante aportarles a estos administradores, lo que decía era importante. Lo han hecho, han seguido teniendo el servicio, la seguridad que tienen, no nos perdamos estos beneficios porque si dividimos la administración son \$2.000 a \$3.000 pesos diarios para lograr pagar, o que la administración haga actividades, bazar, rifas, bingos, etc para que la unida pueda salir a flote.

Sra. Deina Marín propietaria de la casa 143, comenta que compro la casa porque tenía la cancha y la piscina, cuando venden nunca dicen lo que viene a trasfondo, pero uno ve una piscina muy buena, un espacio amplio, esa opción que daba la casa 191 son buenas, no es necesario dar, el pero, y si dar ideas para que esto salga adelante. Esto es una PH no un barrio, si se compró en una PH hay que pagar una administración. TU ALIADO PH no solo es John, la sra Patricia, es la empresa la que ha hecho.

Sra. Tatiana Berbeo apoderada casa 124: manifiesta que está bien hacer reuniones y actividades, cuando hay cosas extraordinarias, pero cubrir las deudas a las personas que no están siendo responsables, no es la solución a la situación de las personas que son reincidentes en no pagar.

Sra. Deina Marín propietaria casa 143, indica que solamente con pagar su deuda y pagar cumplidamente la administración ya son proactivos.

Sr. Camilo Toro apoderado casa 117: manifiesta que “hay propietarios que viven fuera y otros viven acá, es triste ver la situación y ver como la calidad de vida ha bajado, porque usted ver una manga muy bonita y verla ahora como se está viendo en estos momentos. La vecina Isabel tiene un perrito y ese perrito se mete a la manga y se pierde, porque realmente ni se alcanza a ver de cómo en estos momentos está el césped de alto. Los moscos, como esto ha traído tanto mosco, tanta cosa que se está viendo y hay dicen que paguen los otros. Pero todos nos estamos viendo en estos momentos implicados en



esta situación, todos tenemos la información nos llegó al correo, pero uno se pone a mirar, hay casas que deben 9, 13, 25 millones. Son sinvergüenzas, digamos la situación económica difícil 3 meses, 25 millones son cuantos años. Hoy en día nos estamos viendo para abrir la unidad. La situación no está para uno seguir pagando una portería y nos gusta que nos abran la puerta, que nos mantengan las zonas comunes bien. Que día estaba hablando con el señor Edgar 48 días se están demorando para guadañar, porque, porque no hay como pagarle a una empresa que guadañe, el mismo caballero que nos colabora en las zonas comunes es el que nos está guadañando, y vamos a ser sinceros, está haciendo el esfuerzo porque no es un guadañador profesional. Lo hace a su conocimiento, pero está dejando las zonas comunes no bien guadañadas. Entonces es bueno que miremos eso y saber que vamos a hacer, porque realmente como estamos, vamos es de patrás”.

Sra. Gloria Quintana propietaria casa 145, resalta que es propietaria hace 27 años, adora esta unidad, aunque no vive acá. Los años que vivió acá fueron maravillosos y desea volver a la casa. Está de acuerdo con la joven, es imposible estar alcahueteando, las mismas personas siguen atrasándose, y uno hace el esfuerzo por estar al día. Es bueno aportar ideas para recaudar fondos para seguir adelante, pero da tristeza que los que no pagan siguen beneficiándose de los esfuerzos que las demás personas hacemos.

Sra. Adriana Cano propietaria casa 102, consejera, indica que “en el momento es miembro del consejo y lo ha sido otros años. Siempre se ha tratado de ver la manera de que los que están atrasados empiecen a pagar, se querían mandar a cobro jurídico. Se llevó muchos años que esto no se realizó por malos manejos de muchos administradores y contadores que no hacían esta parte bien. En estos meses de este año TU ALIADO PH hizo un trabajo con la colaboración del consejo del año pasado, el cual estamos continuando. Es muy incómodo cuando nos desacomodan, se han oído muchísimos comentarios: cóbreles a los otros consejos, cóbreles a los otros administradores, cobre y cobre. Pero no nos miramos que somos nosotros mismos los que estamos dañando nuestra unidad. ¿Por qué? Porque nosotros mismos hemos cometido errores grandísimos, nosotros mismos nos hemos dedicado a herimos, a poner quejas en corregiduría, a adquirir predios que no nos corresponden, a hacer cosas en lugares que no nos corresponden y que en estos momentos ellos, en manos de Patricia que es la que está haciendo ese ejercicio, nos está salvando de unas multas innumerables. No sé 50 ni de 10 millones de pesos, alrededor de 200 a 250 millones de pesos. Porque primero que todo lo que nos gusta más y queremos ver de la unidad es belleza, todo lo que físicamente podamos mirar, pero en la parte de cartera todos nos olvidamos de eso. 1. En estos momentos vemos la piscina en un tratamiento, porque hay algas, porque hay una familia de iguanas las cuales en el tiempo de calor toman agua para enfriarse, cuando hacen esto hacen el excremento que vuelve nada el agua, hay que hacer un tratamiento que es costoso. 2. Nosotros somos bendecidos que no se han entrado ladrones, porque todo el cerramiento esta que se cae, son 27 a 30 años que esta unidad no se ha mantenido como se debe, por estas personas que no han querido pagar. No es de meses, miren los valores, muchos se han dejado llevar porque no me gustan las personas que están en el consejo, no me gusta el administrador, esto equivale a que nosotros no somos sociedad. Decimos unidad, que unidad hay si nosotros mismos nos estamos lastimando. Lo digo con sentido de pertenencia porque me ha tocado acompañar a esta administración como a las anteriores porque me ha tocado acompañarlos a la corregiduría. Y muchos propietarios nos lo han dicho a la cara, es que yo fui y puse esa denuncia. ¿Eso es correcto familia Alcázar? También hemos sido abusados por personas sin escrúpulos de hacer unos negocios y nos han robado de frente, y todos nosotros nos hemos quedado callados, eso no nos interesa, le interesa es a los que los afecta. Cuando llegamos acá y se propone una cuota extra todos pegamos el grito, cuando lleguemos al año entrante en la asamblea ordinaria, vamos a pegar el grito porque todo esta costoso, esto no pasaría si todos fuéramos conscientes y pagáramos cumplidamente. Hasta aquellas personas que en este momento están debiendo tanto dinero, paguen y no se dejen aumentar”.

TU ALIADO PH, Patricia Lozano responde que:

- En cuanto a la poda: en la asamblea ordinaria del 30 de abril/23 la misma asamblea solicitó que se podara ampliando el período a 45 días, lo estamos haciendo y a un costo inferior de cualquier contratista. Si la unidad fuera tan fea, tal vez no rentaría tan rápido las casas, ni las venderían con tan buen precio como han estado vendiendo en los últimos meses.
- La unidad está enfrentando una enfermedad interna desde hace años, lo decía sra Adriana. Nosotros llegamos y primero les da amnesia, nadie nos cuenta nada hasta que llegan las casi multas o las amenazas de multa. Se recibió una que cobraban por el área ocupada y era más de 200 millones. Hasta ahora se ha logrado solventar sin que la apliquen, pero tenemos un pendiente muy grande que es el cerramiento metálico que en algún período gente propietaria mando a quitar y desapareció ese cerramiento. Ahora nos están aguantando con el cerramiento de plástico que pusimos y eso paro el proceso de sanción.
- La misma comunidad está llamando al AMVA, Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Allí llaman dejan las pistas de quienes son y a veces dicen incluso que es a nombre de la administración. TU ALIADO PH tiene aliados en muchas disciplinas, profesionales idóneos, unos de ellos es un ingeniero forestal que ha hecho 2 visitas gratis a la unidad, nos hace inventario y nos define acciones, y así reaccionamos dentro de los recursos. Eso nos mitiga las posibles multas que podrían colocar.

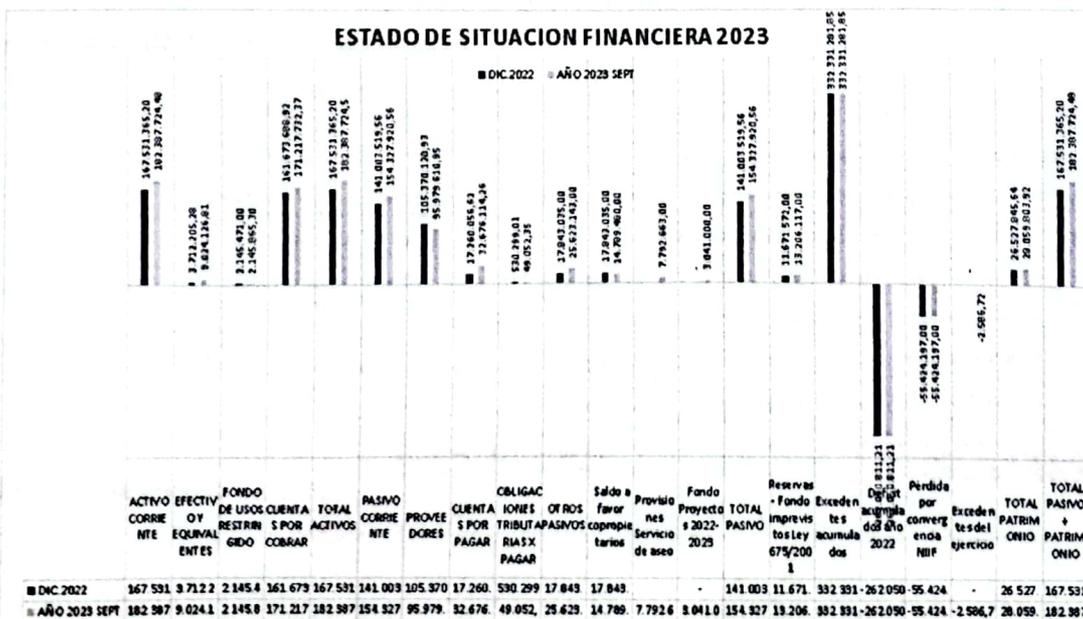
D.H.
Jef
RFB - Jor



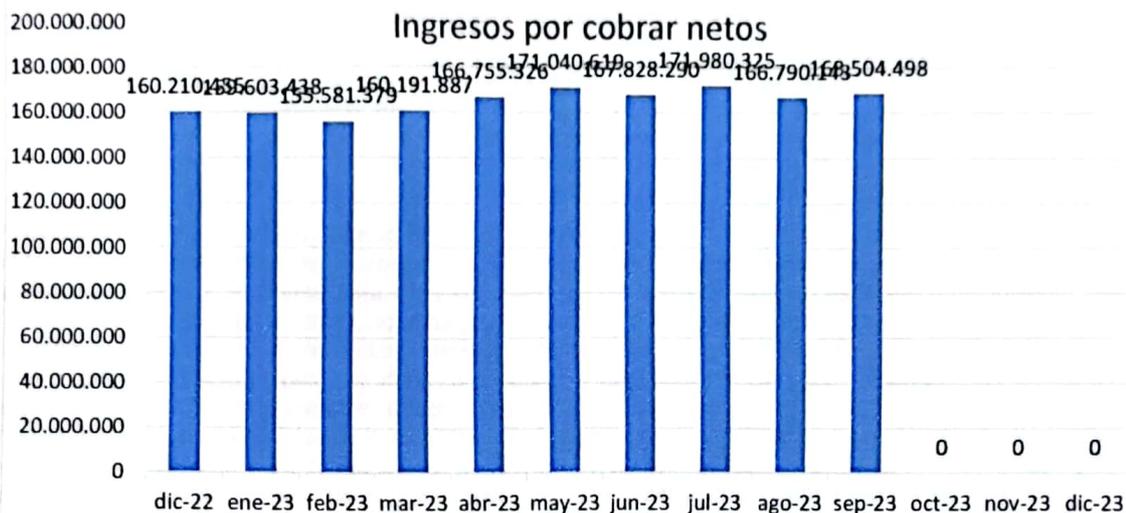
- Ningún presupuesto que incluía el PMIRS manejo de residuos sólidos ustedes lo aprobaron, porque ustedes a veces no miran las necesidades, sino que traen preconcebido un porcentaje para aumento de la cuota, y castigan temas normativos y de multa excluyéndolos. Después de 2 semanas luego de la asamblea extraordinaria, se revisó el tema y se logró contratar una de las profesionales que habían cotizado a la sra Lina en 2021 para la implementación del PMIRS, en precios de esa época. Al encontrar las quejas que había en la Secretaría de Medio Ambiente, vimos que venía una multa. La secretaria había registrado los problemas que había en 2021 y 2022. Se estaba iniciando la parte del diagnóstico desde final de octubre, y en noviembre llegó la notificación del ministerio de salud para realizar una visita para revisar la solución de los pendientes, no tenemos desarrollado casi nada, pero tenemos un profesional contratado, tenemos una base de partida y la idea es pedir a la secretaria que regrese en 2 o 3 meses.
- De una u otra forma la cartera mitiga, y mitiga fuertemente las deudas de cada mes, es muy probable que así no esté presupuestado trabajemos con la cartera que se recoja para tratar de frenar la multa de 45 a 50 millones. No nos la han puesto pero la visita es para verificar y tratar de negociarla con un plan de acción y unas fechas.
- También hay temas con la secretaria de salud, el estado de la piscina estaba muy calamitoso, logramos pasar en amarillo y la estábamos reparando cuando vinieron de la secretaria. Se mostraron unos esfuerzos grandes de la unidad y se logró pasar al amarillo. Pero allí hay más trabajo, el presupuesto de los pendientes de piscina son cerca de 3 millones, no se pudo incluir en el presupuesto, eso se va desarrollando en la medida de lo que podemos."
- A veces quieren personal profesional para realizar las actividades, nosotros capacitamos nuestro personal y hacemos las reparaciones. Esto se dio en las lechadas, la persona que nos ayuda hacia buceo a pulmón en Cartagena en pilas, se aprovechó la fortaleza y aprendió a reparar las lechadas. Esta persona si tiene experiencia en guadaña, hace el trabajo así no se logre el retoque.
- Se reviso la empresa de jardinería que se tenía antes y tiene varias facturas del año 2022 a \$1.600.000, ¿este año cuanto valdría?

Sra. Milady Silva Galván residente casa 193, respecto a lo que indico la sra Patricia de que "hay unas facturas de \$1.600.000, no corresponden al mantenimiento mensual, porque ese mantenimiento mensual era de \$1.210.000. El precio incluía: la poda de los 5 árboles pomarrosa, el prado, las durantas, la organización de las palmeras y en los casos en que se requería fumigación, en el año 2022. Ahí mandaron a hacer una poda de un árbol que queda en el lugar donde vive el señor Ricardo. Eso es algo por aparte, eso es un servicio de poda en altura que no tiene nada que ver con el mantenimiento mensual, pero el mantenimiento mensual que se hacía era por \$1.210.000 y cubría todo eso, incluyendo la cerca viva que es el bambú y la evacuación de los residuos.

Gráficas presentadas:



Or. del Jefe



6. APROBACIÓN DE POLÍTICAS DE CONDONACIÓN DE INTERESES EN DEUDAS POR MORA, EN UN PERÍODO ESPECÍFICO, Y DESIGNACIÓN DEL CONSEJO PARA SU APLICACIÓN

Presentación del tema:

Asesor jurídico abogado Tomás Mejía, presenta el tema: "la idea hoy es presentarles a ustedes la razón por la cual traemos este punto el día de hoy, porque lo primero que debemos tener claro es que el consejo, como consejo de administración no tiene facultades para condonar intereses. Esto se fundamenta en que el artículo 29 del reglamento de propiedad horizontal en consonancia con la ley 675 artículo 30, cuando habla de intereses de mora, la competencia exclusiva para condonar intereses está en la asamblea de copropietarios. Se procede a la lectura de los artículos.

Artículo 29 del Reglamento de Alcázar:

artículo 59 del mismo.....

ARTICULO 29 INTERESES DE MORA El no pago oportuno de las cuotas decretadas conforme a los artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo del propietario, liquidados a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con un quórum del 51% señale un interés inferior; estos intereses serán en favor de la persona jurídica. Los pagos efectuados por los propietarios morosos se aplicarán, en su orden, a la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos: 1) Intereses de mora. 2) Sanciones o multas. 3) Cuotas extraordinarias. 4) Cuotas ordinarias.

Artículo 30 ley 675 de 2001:

DM.
[Handwritten signatures]



ARTÍCULO 30°. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.

El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

"Textualmente se establece un interés bancario máximo, que llaman interés de usura, que es el interés bancario más una mitad, pero solo la asamblea es la capaz de establecer que cuando se causa en mora un interés inferior y como consecuencia es la única que es competente para condonar intereses inferiores, y también es la única competente para condonar los intereses cuando estamos en mora, no el consejo. Cuando se establecen políticas en asamblea que permitan al consejo tener un margen de maniobra al momento de revisar circunstancias de mora, no tenemos por qué reunirnos en asamblea cada mes o cada cierto tiempo, para ver vamos a condonar a esta persona; claro aunque abran eventos especiales, concretos, específicos en las cuales la asamblea deberá tomar una decisión, pero la idea de hoy es que de cara a la realidad financiera que ya han visto, a una realidad de la recuperación de cartera muy complicada, a una situación en la cuales propietarios han venido atrasándose en muchas cuotas, en la cual no tienen los recursos ni como asumir los gastos propios mensuales, entonces las políticas con las cuales la asamblea les van a dar el margen de movimiento al consejo para que puedan recuperar cartera el mayor tiempo posible, y tengan el soporte normativo y la competencia que vino a la asamblea. Repito, el consejo no puede de manera autónoma hacer esto. Esa es la idea, el consejo ha traído una propuesta para recuperación de cartera en cierto tiempo. El consejo les planteará una propuesta de recuperación de cartera en un cierto tiempo, según un tema de deudas moratoria, tiempo para realizar el pago, porcentajes de descuento, margen de movimiento, fecha última para el pago, para que ustedes lo analicen y si hay alguna duda lo podamos revisar."

Sra. Yamile Ortiz apoderada casa 162, pregunta que "¿si esto viene aconteciendo de años atrás, porqué nunca en una asamblea han propuesto hacer esto, o se limitan solamente a cobrar los intereses que se están cobrando en este momento, que son altos. ¿Nunca vieron esa propuesta, no de condonación, sino que fueran inferiores? de pronto así se hubiera podido establecer un poco más la forma de pago. NO entiendo si esto viene pasando hace años porque nunca se había visto esto, le parece complicado. Hasta ahora se está activando en estos temas este año. Ahora lo van a hacer, ojalá lo hagan de condonarlo, es complicado, pero es una alternativa de pago. Pero porque nunca se tuvo en cuenta cuando esto es un beneficio para los copropietarios. Si venían con deudas extenuadas y con cantidad de problemas que se podrían haber dado, en especial de deudas largas. "

Responde el abogado Tomás: "primero: si no se define por asamblea, lo define la ley. La ley dice que es el interés bancario corriente más una mitad, que es el límite de usura. El interés bancario corriente está certificado por la superintendencia. Hace años la superintendencia certificaba cada 3 meses, ahora está certificando cada mes. Resalta que cada cuota de administración es una obligación independiente, y cada obligación a su vez, si usted está en mora, va a generarle intereses mensualmente, entonces "

"segunda: ¿Cómo me están imputando los pagos?, ¿Cuándo yo pago, qué pago?, ¿Yo les voy a decir que es lo que voy a pagar?, por ejemplo, el propietario puede decir, acá con esta platica le pago la cuota de diciembre de 2020 que le debo, no se puede. El mismo reglamento establece la imputación de pagos, no es algo que esté en duda, no es algo en discusión. Artículo 29 del reglamento tiene la imputación de pagos:"

Reglamento PH, artículo 29. INTERESES DE MORA:

"Los pagos efectuados por los propietarios morosos se aplicarán, en su orden, a la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos:

- 1) **intereses de mora**
- 2) **sanciones o multas**
- 3) **cuotas extraordinarias**
- 4) **cuotas ordinarias"**

"tercera ¿Cuál es la política de hoy?, ¿qué busca esto? hay personas interesadas en ajustarse rápidamente y pagar en un tiempo muy cercano, hoy el objetivo no es definir una tasa de interés, eso se puede discutir en una asamblea posterior. Lo

O.M.
[Handwritten signature]



importante de hoy es saber que, si podemos recuperar cartera rápidamente en unos tiempos específicos, o podamos condonar ciertos intereses a la fecha de hoy, para poder ir recuperando la cartera”.

Sra. Claudia Monsalve apoderada casa 132: recomienda que no lo llame condonar, no se puede condonar. TU ALIADO PH pregunta si sería ajustar el termino correcto. EL abogado responde que si se puede condonar porque el patrimonio es de la asamblea. Responde la sra. Claudia: ¿la misma ley que dice?

Asesor jurídico abogado Tomás Mejía, presenta el tema: “una cosa es que yo pueda fijar la tasa de interés no en el 3,3% sino en el 2% que sería rebajar, otra cosa es condonar. ¿Qué es la condonación? remisión o perdón de intereses llamándolo de la manera que sea. La reducción de intereses es que si se debe el 100% se le rebaje al 50% pero como es el dinero de los propietarios, la asamblea puede definir si lo condonamos o no. Solo la asamblea”.

Sra. Isabel Zea, propietaria casa 118: ella se cuestiona que hace 1 año aproximadamente, antes de que el abogado Tomás fuera el abogado, hubo una condonación, y se sigue perdonando a quienes acumulan millones en deudas, pero los que estamos pagando. Se remite a lo manifestado por la vecina: “¿Por qué tenemos que seguir cargándolos? ¿por qué tenemos que seguir condonando, pero no se ve un avance? ¿Si ya tuvimos una condonación, si no se vieron esos beneficios porque tenemos que volverlos a hacer? Porque nosotros tenemos que seguir cargando y nosotros seguir perdonándolos.”

El asesor jurídico abogado Tomás Mejía, presenta, responde que no entrará a casos concretos: “cuando se dan estas políticas hay 2 mensajes que se pueden mandar: tranquilo no siga pagando que es qué le vamos a dar beneficios con los intereses, vuélvase moroso, o acá necesitamos dinero o se pone al día o seguirá. Acá ya los estamos cargando porque una entidad sin ánimo de lucro como es la propiedad horizontal. Se hace un presupuesto de cara a los ingresos, lo que entra es para pagar. No vamos a tratar de ganar. Los ingresos son para soportar la PH, pero si no se soporta hay déficit, y los estamos cargando. SI no tenemos estos incentivos para recuperar el estatus de Alcázar permanecerá. En este momento hay casos que están en cobro desde 2009, hay interés de ese propietario de querer pagar, primero pidió una condonación del 100% de intereses, en este momento no se sabe la propuesta hasta donde va a allegar. Es una cartera de 2009 a 2023, 15 a 20 años y los caminos jurídicos de recuperación de cartera no se han materializado; hay procesos de 10 a 15 años donde apenas están en remate en este momento. No han recuperado la cartera, los están cargando y los van a seguir cargando. El interés del consejo no es decir moroso, vuélvase más moroso, sino estamos en cuidados intensivos vamos a incentivar para que paguen. El año pasado hubo un proceso algunos aprovecharon, otros no, pero la idea es llevarlos a pagar lo que más se pueda. Este no es un mensaje novedoso, pero es estratégico, si el consejo está allí y le piden condonar, se debe convocar a asamblea.”

Sr. Javier Amaya, apoderado casa 175: cree que todos recibieron el informe a octubre 31 de cartera, este tema es repetitivo, estamos cargando el resto. Hay 20 inmuebles que deben 134 millones, hay 49 inmuebles que deben 15,5 millones. A que se ha llegado a acuerdos de pago con más de 1 propietario, pagan la primera cuota y después se relajan. Porque los administradores no pueden entrar a cobrar, ya tenemos la compañía que se llama Naranja Jurídica ejerciendo su labor. Ya tienen proceso jurídico y está el informe. Es así como varios propietarios han llegado a un acuerdo y han pagado. Y han salido de esa cartera. Antes de hacer cualquier amaño a los intereses, porque le damos el poder al consejo y se lo quitamos a Naranja Jurídica, que el abogado diga siga el embargo, cuando van a embargar el salario, van a embargar la casa, por algún lado revienta el dinero.” Hay inquilinos que pagan puntualmente el mes y el propietario no paga la administración.

El asesor jurídico abogado Tomás Mejía, opina que es muy importante la intervención, y aclara: “no es que esta política de posibilidad de que Naranja Jurídica no intervenga, por el contrario, es la presión por los 2 lados, y dentro de las políticas está que el deudor tenga que pagar los honorarios de los abogados cuando esté en cobro jurídico. Eso no es de disponibilidad del consejo ni de la asamblea. Eso lo dispone el abogado, si condona o no condona sus honorarios. Le parece que la labor de Naranja Jurídica es muy buena y es muy impactante. Es permanente y acosa, pero si se da el acoso y dicen mi posibilidad es pagar ese capital y un porcentaje de los intereses porque no se tiene más, y no se tiene la política, se debe pedir que pague la totalidad y siga con el proceso y se sigue igual. Hasta que se dé el remate de su bien inmueble que puede durar años. Y sigue sumando. La estrategia puede ser las dos: es Naranja Jurídica presionando, pero también la posibilidad de pagos anticipados. Pueden decir que no lo aceptan.”

Sra. Beatriz Gómez, dice ser, apoderada casa 158 pregunta que ¿si la Asamblea le da el poder al consejo, le van a quitar jurídicamente poder a Naranja Jurídica? El abogado responde que no.

Sra. Claudia Monsalve, apoderada casa 132 responde: expresa “cuando hablaba Tomás de condonación, se entendía borrón y cuenta nueva, estoy de acuerdo con lo que han dicho, la mayoría de nosotros desconocemos la economía de los demás, pero algunos están pagando por la administración hasta más que por servicios públicos, y si hacemos ese esfuerzo ¿por qué todo el mundo no lo hace? Es tratar de llegar a una conciliación y a unos acuerdos, en ese sentido. A mi me dicen sea legalista, y luego me dicen no se pegue del término, entonces me dicen el término adecuado. Yo pregunto ¿el punto dice

D.H.
Rep
23/4/23



aprobación de políticas, ustedes conocen esas políticas? Y en el caso de condonación yo no estoy de acuerdo, pide quede en acta, está bajo otra propuesta, pero antes debe escuchar las políticas. Porque no puede aprobar lo que desconoce, y tiene una propuesta que podría hacer un equilibrio, porque es mejor un pájaro en mano que 100 volando."

TU ALIADO PH, Patricia Lozano aclara lo tratado por el sr Javier: "en la siguiente tabla ven lo que está en color amarillito o naranja y la columna marcada, Naranja Jurídica y con otro abogado en estatus jurídico y pre-jurídico. Adicionalmente, cuando hay temas neurálgicos en las deudas más grandes el abogado Tomás ayuda a hacer la investigación en juzgados, si estamos en la jugada. Si es la prioridad. Es así como 2 o 3 acuerdos de pago que están muy bajitos y desactualizados respecto al tiempo tenemos la potestad con el consejo de revisarlos, llamar a la persona y ver la posibilidad de cómo se adaptan con la situación financiera. Los acuerdos de pago que actualmente hay son los de color cian. Hay varios acuerdos generados por la distribución de parqueaderos de visitantes, solo 2 de los morosos de parqueaderos avisaron que se retirarían de usar los parqueaderos de la unidad y se pasarán a parqueaderos privados. También felicito a la comunidad porque están pagando así sean deudas de \$60.000, \$100.000, 1 millón, 6 millones, pero se activó un pequeño grupo que hace la diferencia porque es el cambio de la cultura Alcázar. El cambio del no pago voluntario, por el cambio del pago voluntario con muchas ganas de apoyar a la unidad. Varios de los casos con abogados están en embargos. "Adiciona, que está de acuerdo en el término de equilibrio entre cómo se aceleran más los pagos y como se beneficia la unidad, el objetivo es la urbanización. El objetivo de la administración no es castigar o felicitar a alguien, el objetivo es sacar la urbanización adelante, y ahora se necesita dinero los pagos más críticos son hasta febrero, empezando mayo/23.

DEUDORES MOROSOS

MENOR A \$60.999	\$61.000 A \$500.000	\$500.001 A \$1.000.000	\$1.000.001 A \$3.000.000	\$3.000.001 A \$10.000.000	\$10.000.001 A \$20.000.000	MAYOR A \$20.000.001
103 60.000	113 224.157	136 785.992	135 1.235.162	104 9.312.031	130 11.291.747	158 25.380.067
105 14.351	117 106.195	137 804.460	146 2.483.350	107 4.405.341	129 13.232.759	\$ 25.380.067
111 2.544	118 273.172	138 575.056	1-146 689.614	114 9.460.456	150 10.714.390	
127 25.000	125 400.529	1-138 149.418	162 1.882.750	116 8.396.102	154 17.514.107	
144 2.834	131 193.843	140 550.733	182 2.097.732	120 3.656.901	\$ 52.753.003	
1-144 60.000	141 356.530	142 796.782	195 1.408.930	126 4.073.977		
153 2.741	147 175.334	151 751.079	196 1.369.723	190 9.228.637		
167 60.321	1-147 39.458	171 623.750	1-140 1.214.180	1-190 122.376		
169 24.973	148 175.334	179 712.305	\$ 12.381.441	\$ 48.655.871		
170 12.556	157 132.102	184 955.628				
173 3.916	161 184.386	189 964.840				
175 52.515	174 351.329	193 783.205				
176 2.886	177 120.000	194 784.319				
191 9.900	181 185.480	\$ 9.237.567				
\$ 334.537	186 844.092					
	1-104 101.510					
	1-136 100.000					
	1-163 120.000					
	1-170 136.188					
	1-190 122.376					
	\$ 4.402.336					

NOTA: estos valores son solo de deuda, no incluyen la cuota de administración o aporte de parqueaderos del mes de nov/23

CONVENCIONES

- morado son deudas de un solo propietario
- xxxx deudas que están en cobro con abogado

Sr Nicolás Hernández, propietario casa 144, consejero, hace una intervención respecto a lo presentado por el abogado Tomás: "no entendemos como es el proceso que se lleva con los deudores morosos, hay una etapa pre-jurídica, la persona la contacta Naranja Jurídica (da un ejemplo) la persona dice quiero hacer un acuerdo de pago antes de que la embarguen. Si nosotros como consejo no tenemos la facultad de hacer un arreglo, pueden decir quiero pagar en 2 contados y deben 7 millones, ¿ustedes prefieren perdonarle los \$500.000 y recibir los 7 millones o enviarlo al embargo? Es mejor un mal arreglo que un buen pleito. ¿Los que pagamos seguimos cargando los que no pagan? Si es cierto, pero nos pasa igualito a lo que le pasa a Colombia. Cada que hay un proceso, se dice... pero como van a perdonar. Acá se busca un punto de equilibrio en que todos ganemos, hay unos que han podido pagar, otros que no sabemos y no han pagado. No es hora de entrar a retaliación, por ejemplo, si rebajamos \$800.000 de intereses va a pagar 10 millones, dinero con el que podemos abonarle a la deuda de EPM, a la deuda de 3 o 4 empresas atrasadas que tenemos de vigilancia, a una empresa de aseo y con eso podemos salvar el funcionamiento de la piscina y el funcionamiento de la puerta. No puede rebajar, entonces cierre la piscina, abra la puerta en el día, y esperemos que el proceso legal de la persona llegue al remate del parqueadero o de su casa, o embargo. Hay

DM
Javier
Patricia



está el punto de equilibrio." Además, el sr Nicolás procede a presentar la tabla con las políticas propuestas. Administración envía el cuadro por el grupo difusor de portería.

El señor Nicolás, consejero, indica que este cuadro se terminó a la madrugada. La sra. Claudia Monsalve, apoderada casa 132 comenta: "y una asamblea que la citaron hace tiempo a aprobar una política y no tenían la tabla".

El Sr Nicolás Hernández, propietario casa 144, consejero, responde que se quería tener algo muy aterrizado a la fecha, ¿cuántos debían quienes son cuantos tienen acuerdo, cuantos con abogado? "No hubo más tiempo, los consejeros estamos porque queremos estar, a nosotros no nos rebajan ni el 1% de la factura, levanten la mano quienes quieran estar en el consejo que ya mismo les entregamos. Esto es duro, llevo 29 años en la unidad, de los cuales ha participado 25 o 26 años en el consejo, ha entregado a la unidad hasta la vida del propio hijo, pero en esta unidad hay gente que crítica, que divide, que solo pone obstáculos. Muy sencillo apaguen y vámonos. Quieren salvar la unidad, no aprueben, si el vecino no pudo pagar en 5 años y pide le condonen un % de intereses, es razonable. Acá no se condona ni un peso de capital. La propuesta más jugosa es el 50%."

Sra. Adriana Cano, propietaria casa 102, consejera, manifiesta que "estamos trayendo el tema acá porque estamos haciendo procesos indebidos, es la primera vez que nos dicen que el consejo tiene la potestad de hacer estos descuentos. ¿Qué hemos estado haciendo consejos y administradores anteriores? Haciéndolo de cuenta propia sin tenerlos en cuenta a ustedes en nada. El año pasado se hizo una amnistía, se han hecho muchos procesos, desde el consejo anterior iniciaron un proceso arduo con aliados, cosa que nosotros hemos dado continuidad, pero esto nos lleva a realizar las cosas correctamente, y no el hecho de que yo me quedé con Patricia hasta las 8pm, 4 de la madrugada, somos íntimas amigas y que yo sea intermediaria en los cobros. Estamos en una posición como consejo de que todo se vaya por las normas legales. En estos meses han pedido condonar intereses, incluso hasta piden el 100%. Venimos hoy y pedimos una colaboración y hacen una polémica porque no les gusta sabiendo que cada uno podemos estar en esta situación en el futuro. No venimos ni a coadministrar sino a apoyarnos con los copropietarios. Analicen este cuadro, y votan si están de acuerdo o no. Se hizo legalmente, y si se puede bien, si no pues no se puede.

El asesor jurídico abogado Tomás Mejía, explica la tabla siguiente con las políticas propuestas, va de orden ascendente con base en tiempo para pagar. Entre más tiempo se demore en el pago menos intereses se le rebajan. El porcentaje máximo es hasta 50% para las deudas mayores, si son bajos montos se condonan bajos intereses.

DEUDA	TIEMPO PARA REALIZAR PAGO AL 100%	PORCENTAJE DESCUENTO SOLO DE INTERESES	FECHA ULTIMA PARA EL PAGO
0 a \$1.000.000	Máximo 15 días calendario	11% hasta 20%	4/12/2023
	Entre 16 y 40 días calendario	0% hasta 10%	29/12/2023
\$1.000.000 a \$3.000.000	Máximo 15 días calendario	20% hasta 30%	4/12/2023
	Entre 16 y 30 días calendario	10% hasta 20%	19/12/2023
	Entre 31 y 40 días calendario	0% hasta 10%	29/12/2023
\$3.000.001 a \$10.000.000	Máximo 15 días calendario	25% hasta 35%	4/12/2023
	Entre 16 y 30 días calendario	20% hasta 30%	19/12/2023
	Entre 31 y 40 días calendario	0% hasta 20%	29/12/2023
\$10.000.001 a \$20.000.000	Máximo 15 días calendario	30% hasta 40%	4/12/2023
	Entre 16 y 30 días calendario	20% hasta 30%	19/12/2023
	Entre 31 y 40 días calendario	0% hasta 20%	29/12/2023
mayor a \$20.000.001	Máximo 15 días calendario	40% hasta 50%	4/12/2023
	Entre 16 y 30 días calendario	30% hasta 40%	19/12/2023
	Entre 31 y 40 días calendario	0% hasta A 30%	29/12/2023

Sra. Claudia Monsalve, apoderada casa 132 pregunta: "¿si esta potestad se le va a dar por este término del año o a lo largo del tiempo?".

El asesor jurídico abogado Tomás Mejía, responde que las mismas políticas tienen la respuesta, hasta el 31 de diciembre/23.

Sr Ricardo Steffens, propietario casa 187, manifiesta que puede que en asamblea ordinaria se ratifique o no. Hace una observación, está un cuadro y allí se constata lo explicado, analicemos previamente lo que dice. Hay un punto y es que la

D.H.
[Handwritten signatures]



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

propuesta pudiera haberse presentado antes, pero es importante en la búsqueda del equilibrio. Pero en el cuadro se ve hasta donde va.

Votación:

Se pone a votación la siguiente pregunta: **¿AUTORIZA AL CONSEJO APLICAR LAS POLÍTICAS DEL CUADRO ANTERIOR EN MONTOS, CONDICIONES Y PLAZOS EN CUANTO A LOS INTERESES DE MORA DE LOS DEUDORES MOROSOS QUE DESEAN PAGAR ANTES DEL 29 DE DICIEMBRE LA DEUDA TOTAL?**

SI

NO

Se aprueba por unanimidad el cuadro de políticas presentado.

Se propone ratificar el quorum, pero el abogado explica que es una decisión que no requiere quorum calificado. Se entiende que si alguien no ha manifestado su retiro se conoce el quorum. El sr Ricardo tiene quienes se retiraron.

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

Deina B. Marín S.

Presidente de la Asamblea:
Sra. Deina Marín
Propietaria de la casa 143

Patricia Lozano Ballesteros

Secretaria: Patricia Lozano Ballesteros
TU ALIADO PH S.A.S NIT 9016844618-4
Empresa Administradora y Representante Legal
URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS P.H.
NIT. 811.009.197-5

NOTA: En cumplimiento del artículo 58 del Reglamento de propiedad horizontal se adjunta el "Acta de verificación" del comité verificador del acta, conformado por:

- Sra. Claudia Elena Monsalve apoderada casa 132
- Sra. Yamile Ortiz apoderada casa 162
- Sra. Isabel Zea propietaria casa 118