

ACTA # 01-2026

ENTIDAD: CONJUNTO MULTIFAMILIAR MANZANARES DEL LILI

CLASE DE ASAMBLEA: GENERAL ORDINARIA EN MODALIDAD MIXTA

CIUDAD Y FECHA: SANTIAGO DE CALI, 28 DE MARZO DE 2026

HORA CONVOCATORIA: 7:00 AM

LUGAR: Calle 28 # 86-70 SALON SOCIAL

La Señora Yazmin Soto Álvarez, Administradora del CONJUNTO MULTIFAMILIAR MANZANARES DEL LILI, convocó a reunión General de Copropietarios, mediante comunicación escrita el día 17 de febrero del año 2026, de acuerdo a lo consagrado en el artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el Reglamento de la Propiedad horizontal. La convocatoria se realizó de forma electrónica al correo registrado de cada uno de los propietarios, correo utilizado hoy día para enviar las cuentas de cobro del Conjunto.

Indica la administradora que esta reunión es la verdadera fiesta de la Copropiedad, los temas que se van a tratar en este escenario son decisiones que van a valorizar la Copropiedad y no para tocar temas de índole personal.

DESARROLLO DE LA REUNION

El establecimiento comercial **CONEXION IO** nos presta el servicio de su plataforma electrónica de registro, control de quorum y votaciones para esta Asamblea. Se solicita que toda persona que ingrese con poder, debe ser este validado este por la administración y la revisoría fiscal

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM

A través de la plataforma las personas registran su número de apto de acuerdo a un control desde su número de teléfono personal.



Se informa que está presente el 84% del coeficiente de copropiedad. Indica la Administradora Yazmin Soto que con este porcentaje se puede modificar incluso el reglamento de la Copropiedad de acuerdo a los parámetros del artículo 46 de la ley 675 de 2001.

Se solicita que las personas que no pueden votar por alguna inconsistencia alcen la mano para ser atendidas por el personal de logística.

La Administración dio lectura al orden del día propuesto en la convocatoria, en los siguientes términos:

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
3. Aprobación del orden del día.
4. Aprobación del reglamento de la asamblea.
5. Nombramiento de la comisión para la verificación del acta.
6. Presentación y aprobación de los estados financieros del año 2025.
7. Informe de revisor fiscal.
8. Elección del consejo de administración.
9. Informe de gestión de la administración y del consejo de administración.
10. Presentación de proyectos y propuestas.
11. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2026.
12. Elección del Comité de Convivencia, Comité Ambiental
13. Propositiones y varios.

A la lectura del orden del día, varios asistentes intervinieron para formular observaciones sobre su aprobación y contenido.

El señor Fernando Murillo apoderado del apto 621 manifestó que, en su criterio, debía incluirse un tema que consideró de obligatoria claridad para la copropiedad, relacionado con la certificación de la red contra incendios, indicando que era un asunto de ley, que llevaba más de seis años sin explicarse y que correspondía a un riesgo de vida para todos los residentes.

La Administración dejó constancia de que la sugerencia del señor Fernando Murillo consistía en insertar un numeral relacionado con la red contra incendios.

Posteriormente, el señor José Otoniel Lenis quien manifestó asistir en representación de dos apartamentos, solicitó que la elección del consejo de administración no se realizara antes de la presentación del presupuesto, sino después del punto 11 del orden del día. Indicó que, por tratarse de quienes eventualmente asumirían como nuevos consejeros, resultaba conveniente que primero conocieran los estados financieros y el presupuesto, para saber en qué condiciones recibirían la copropiedad.

La Administración respondió que en el orden del día ya figuraba primero la presentación y aprobación de los estados financieros del año 2025. Ante ello, se aclaró en la misma sesión que la observación formulada por el interviniente se refería específicamente al punto de elección del consejo de administración.

A continuación, intervino el señor William Tovar, apoderado del apartamento 811 del bloque 3, quien manifestó que, conforme a la Ley 675 de 2001, antes de someter el orden del día a aprobación de la asamblea debía elegirse primero presidente y secretario, ya que, en su

criterio, quien debía someter formalmente el orden del día a consideración de la asamblea era el presidente y no la administración.

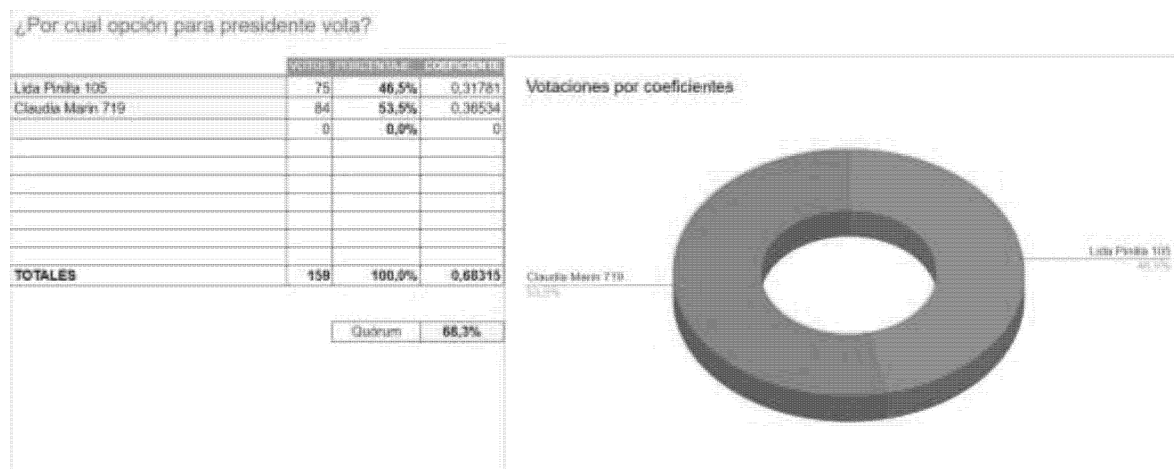
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Durante este punto del orden del día, la Administración informó que, conforme al reglamento de la copropiedad, podía actuar como presidenta de la asamblea la presidenta del consejo y como secretaria la administradora, salvo que la asamblea dispusiera otra cosa.

Se abrió la postulación para la presidencia de la asamblea. Se postuló la señora Claudia Marín, propietaria del apartamento 719 de la torre 5, quien manifestó que todos los miembros del el consejo de administración y la administración habían presentado renuncia y solicitó a la asamblea aprovechar la sesión para formular todas las inquietudes relacionadas con la gestión del consejo y de la administración.

Igualmente, se postuló la señora Lida Pinilla, propietaria del apartamento 105 de la torre 2, quien manifestó su disposición para dirigir la asamblea, garantizando orden, respeto e igualdad en el uso de la palabra.

La elección de presidente de la asamblea se sometió a votación digital, indicándose inicialmente que la opción 1 correspondería a una candidata y la opción 2 a la otra. Posteriormente, se ajustó la presentación de las opciones con los nombres de las postuladas.



Una vez cerrada la votación, la coordinación informó que, a la pregunta sobre la elección de presidente de la asamblea, con un quórum del 68,3%, la votación más alta fue para Claudia Marín, apartamento 719, con 84 votos, equivalentes al 53,5% de los votantes.

En consecuencia, la señora Claudia Marín, propietaria del apartamento 719 de la torre 5, fue elegida Presidenta de la Asamblea.

En relación con la secretaría de la Asamblea, se indicó que la Administración realizaría la transcripción del acta, como ha venido ocurriendo en años anteriores, cuando la propia Administración elabora el acta correspondiente.

Se continuó con el desarrollo y tratamiento del orden del día.

3. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Ya bajo la dirección de la presidenta de la asamblea, señora Claudia Marín, propietaria del apartamento 719 de la torre 5, intervino el señor Juan Fernando Murillo Triana, apoderado del apartamento 621, quien solicitó que en las actas quedaran registrados los nombres completos de quienes intervienen, así como de quienes resulten elegidos. Así mismo, observó el contenido del reglamento de la asamblea remitido a los copropietarios, específicamente el numeral 10, en el que se indicaba que la asamblea contaría con recursos audiovisuales durante cuatro horas, entre las 8:00 y las 12:00, y que fuera de dicho horario el contratista de la logística cobraría un tiempo adicional. Sobre este punto, pidió que se informara expresamente el valor de dicha hora adicional y que quedara registrado en el acta. Igualmente, manifestó que los copropietarios tenían derecho a la transparencia y honestidad en la información, indicando que, en su criterio, ello no había ocurrido, y solicitó que quedara evidenciado en el acta todo lo expresado durante la reunión.

Frente a esta intervención, la Administración informó que la hora adicional de logística tenía un valor de \$150.000. Ante la solicitud de que dicha información quedara consignada, la presidenta manifestó que, en la medida en que la sesión avanzara con mayor agilidad, se evitaría incurrir en mayores costos por tiempo adicional.

Seguidamente, la presidenta de la asamblea manifestó su respaldo a la virtualidad como mecanismo de participación, señalando que contribuía a la independencia y modernidad del proceso asambleario, facilitaba la asistencia de quienes no podían concurrir de manera presencial y había permitido alcanzar el quórum rápidamente.

La presidenta propuso que, antes de aprobar formalmente el orden del día, se permitiera la intervención de uno de los abogados, quien, según indicó, tenía un compromiso posterior y requería presentar un informe breve. En ese sentido, planteó que se autorizara una intervención de máximo diez (10) minutos para que el abogado rindiera el estado de cartera de los copropietarios en mora, y que dicha intervención quedara incorporada dentro del punto de proposiciones y varios.

Acto seguido, la presidenta volvió a leer el orden del día, indicando los puntos pendientes de desarrollo, así:

Dentro de este mismo punto, la presidenta propuso que el tema de la red contra incendios quedara expresamente incorporado en el numeral 9, correspondiente al informe de gestión,

como subnumeral 9.1, y que el resto del informe de gestión se desarrollara en el subnumeral 9.2, con el fin de darle especial relevancia al asunto.

Igualmente, la presidenta informó que la elección del revisor fiscal no figuraba dentro del orden del día, por cuanto no se contaba con más hojas de vida para su consideración. Indicó que dicho asunto se podría incorporar dentro del punto de proposiciones y varios, después de la presentación y aprobación del presupuesto para el año 2026.

La asamblea manifestó su aprobación del orden del día con las modificaciones propuestas.

ORDEN DEL DIA MODIFICADO

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
3. Aprobación del orden del día.
4. Aprobación del reglamento de la asamblea.
5. Nombramiento de la comisión para la verificación del acta.
6. Presentación y aprobación de los estados financieros del año 2025.
7. Informe de revisor fiscal.
8. Elección del consejo de administración.
9. Informe de gestión de la administración y del consejo de administración.
9.1 Red Contra incendio
10. Presentación de proyectos y propuestas.
11. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2026.
12. Elección del Comité de Convivencia, Comité Ambiental
13. Propositiones y varios.

4. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

La presidenta de la Asamblea, señora Claudia Marín propietaria del apto 719, sometió a consideración el cuarto punto del orden del día correspondiente a la aprobación del reglamento de la asamblea.

Un copropietario consultó si el reglamento presentado había tenido modificaciones que ameritaran su nueva aprobación. En atención a esta inquietud, intervino la Administración, indicando que el reglamento corresponde al mismo previamente conocido por los copropietarios y que, conforme a lo establecido, en cada asamblea debe someterse a aprobación, aun cuando no presente modificaciones frente al aprobado en la vigencia anterior.

La Presidenta de la Asamblea consultó a los asistentes si existían inquietudes adicionales sobre el contenido del reglamento. No presentándose intervenciones adicionales, se procedió a someter a votación el punto.

La votación se realizó de manera digital para asistentes presenciales y virtuales.

Resultado de la votación:



Con un quórum del 63,3%, la opción “Sí” obtuvo 148 votos, equivalentes al 99,33%.

En consecuencia, el reglamento de la asamblea fue aprobado.

5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN PARA LA VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DEL ACTA

La Presidenta de la Asamblea indicó que, conforme al orden del día, se requería la conformación de la comisión encargada de la verificación y aprobación del acta, la cual debía estar integrada por mínimo tres (3) personas.

Se abrió la convocatoria para postulaciones voluntarias.

Intervino el señor José Otoniel Lenis, quien manifestó participar en representación de los apartamentos 311 y 610.

Posteriormente, intervino el señor José Giovanni Sandoval Morales, propietario del apartamento 822, torre 6.

La Presidenta de la Asamblea solicitó la participación de un tercer integrante. Ante ello, se postuló la señora María Elizabeth Patiño Flores, propietaria del apartamento 120, torre 5, quien manifestó su intención de integrar la comisión.

La Presidenta consultó si algún otro copropietario deseaba postularse. No presentándose más postulaciones, se dio por conformada la comisión con los tres (3) integrantes mencionados.

En consecuencia, la comisión para la verificación y aprobación del acta quedó integrada por:

José Otoniel Lenis – Apartamentos 311 y 610

José Giovanni Sandoval Morales – Apartamento 822, torre 6
María Elizabeth Patiño Flores – Apartamento 120, torre 5

Asamblea de Propietarios 2026	
Cargo	Postulado
PRESIDENTE	Claudia Marín 119
SECRETARIA	Administración
COMISIÓN VERIFICADORA ACTA	María Elizabeth Patiño 120
	José Otoniel lenis 609 312
	José Geovani Sandoval 822 r

Se dejó constancia del cierre del punto y se continuó con el siguiente numeral del orden del día.

La Presidenta de la Asamblea concedió el uso de la palabra al señor Alexander Benavides Vivas, quien presentó el informe de cartera a su cargo.

El señor Alexander Benavides Vivas manifestó que, al cierre del año 2024, tenía 21 cuentas terminadas por pago total de la obligación y precisó que ninguno de sus procesos había finalizado por desistimiento tácito ni por abandono, sino por pago de la deuda.

Indicó que para el año 2025 quedaron 9 cuentas, de las cuales los apartamentos 119 y 823, a nombre de Bancolombia, cancelaron la deuda total. Señaló igualmente que los apartamentos 403, 605 y 819 también cancelaron la deuda, precisando que en el caso del apartamento 819 también se demandó al banco, pero con el deudor se logró el pago total.

Manifestó que, evacuadas 5 cuentas, quedaron 4 inmuebles en gestión: 103, 219, 602 y 628.

Respecto del apartamento 103, informó que se buscó realizar un acuerdo de pago pero no se llegó a ningún arreglo. Indicó que el inmueble presenta afectación a vivienda familiar y embargo hipotecario, por lo cual no tiene cabida para embargo, aunque sí pueden adelantarse embargos sobre otros bienes de la persona. Agregó que ya se resolvió un derecho de petición presentado por el deudor y se le entregó el estado de cuenta, sin que a la fecha exista oferta concreta de pago.

En relación con el apartamento 219, manifestó que el inmueble tiene hipoteca y que, en caso de iniciarse proceso hipotecario, la copropiedad quedaría en remanentes. No obstante, informó que con la persona se llegó a un acuerdo de pago iniciado en octubre de 2025, el cual se viene cumpliendo. Indicó que la obligación pasó de \$11.000.800 a \$3.000.700 al mes de febrero de 2026. Señaló además que durante el año 2025 se

recaudaron \$7.000.700 por este inmueble y que entre febrero y marzo de 2026 se habían cancelado aproximadamente \$6.000.000.

Sobre el apartamento 602, informó que presenta afectación a vivienda familiar y embargo hipotecario por Bancolombia. Señaló que el remate fue suspendido por el fallecimiento del deudor y que la copropiedad quedó reconocida en remanentes dentro del proceso hipotecario. Agregó que el proceso del conjunto ya cuenta con sentencia, pues el señor fue notificado antes de fallecer, y que el trámite continúa contra los herederos. Preciso que las deudas de administración son heredables y que esta obligación no presenta prescripción ni situación anómala que afecte el patrimonio de la copropiedad.

En cuanto al apartamento 628, manifestó que se había realizado acuerdo de pago hace un año y medio, el cual fue cumplido parcialmente, recuperándose \$2.000.800, aunque quedó un saldo pendiente. Indicó que el proceso no puede finalizar hasta que el inmueble se encuentre al día.

Informó que durante el año 2025 se recuperaron \$31.000.536, discriminados así: \$11.000.000 por obligaciones de leasing con Bancolombia, \$5.000.500 del apartamento 823, \$1.000.300 del apartamento 413, \$1.000.500 del apartamento 605 y \$8.190.075 del apartamento 819.

Indicó que la cartera a su cargo pasó de \$45.000.000 a \$33.000.000.

Intervino el señor Óscar Arango, apartamento 814, quien preguntó en cuánto ascendía la cartera actual de los inmuebles a cargo del abogado. El señor Alexander Benavides Vivas respondió que, al mes de febrero de 2026, la cartera ascendía a \$33.000.700, discriminada así: apartamento 103, \$11.000.000; apartamento 219, \$3.000.700; apartamento 602, \$18.071.000; y apartamento 628, \$892.000.

Intervino el señor Fernando Murillo Triana, apartamento 621, quien reconoció la gestión realizada en materia de cartera, pero manifestó su preocupación por la ausencia de jornadas de recuperación y por la falta de medidas frente a los deudores morosos, señalando la necesidad de garantizar los recursos para la operación del conjunto.

El señor Alexander Benavides Vivas respondió que él atiende únicamente los inmuebles a su cargo y que respecto de ellos se ha realizado la gestión de acercamiento correspondiente. Indicó que existen otros deudores que no están en cobro jurídico bajo su manejo, algunos a cargo de otros abogados y otros en cartera corriente administrada directamente por la administración. Se termina la intervención del abogado para estos casos de cartera no corriente. Se procede a exponer los estados financieros.

6. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2025

La Presidenta de la Asamblea dio apertura al punto correspondiente a la presentación de los estados financieros, indicando que la contadora realizaría la exposición y posteriormente se atenderían las preguntas de los asistentes.

Intervino la señora Paula Rueda, contadora de la copropiedad, quien manifestó que la información presentada correspondía al corte a 31 de diciembre de 2025.

En relación con los ingresos, informó que para el año 2025 se proyectó recaudar \$864.000.948 por cuotas de administración y \$34.000.712 por cuota extraordinaria del seguro, para un total esperado de \$899.660.000. Señaló que el recaudo real fue de \$995.000.701, discriminado en cuotas de administración por \$839.000.191, intereses de mora por \$9.000.220, recaudos de cuotas extraordinarias de vigencias anteriores y actuales, ingresos por salón social y sillas por \$6.000.784 y honorarios jurídicos por \$4.000.254.

Indicó que el recaudo por cuotas de administración estuvo por debajo de lo proyectado en aproximadamente \$26.000.000, reflejado en cartera.

En cuanto a los gastos, informó que se ejecutaron pagos por servicio de aseo y vigilancia por \$536.000.000, honorarios por \$86.000.000, cuota del seguro por \$34.000.000, servicios públicos por \$91.000.717, mantenimiento por \$97.000.304, gastos diversos por \$9.000.407, reembolsos de caja menor e impuestos por \$32.000.073, ejecución de cuota extraordinaria por \$324.000.000 y proyecto de techos por \$34.000.253.

Intervino el señor Óscar Arango, apartamento 814, quien solicitó que los gastos de aseo y vigilancia fueran presentados de manera separada. La contadora indicó que la información detallada se encontraba en los estados financieros, pero procedió a aclarar que el gasto en aseo fue de \$156.000.436 y en vigilancia de \$379.000.925.

Intervino el señor José Otoniel Lenis, quien reiteró la importancia de identificar los rubros de mayor impacto en el presupuesto, especialmente vigilancia y aseo.

La contadora continuó indicando que el efectivo al cierre del año fue de \$131.000.581, distribuido entre caja menor, cuentas bancarias y fiducia. Señaló que existían cuentas por pagar por \$34.000.507, una cuota extraordinaria no ejecutada por \$34.000.087 y un fondo de imprevistos por \$68.000.244.

Informó que la cartera corriente ascendía a \$34.000.772 y la cartera no corriente a \$63.000.239.

Intervino la señora Lida Pinilla, quien solicitó aclaración sobre el concepto de cartera no corriente. La contadora explicó que corresponde a obligaciones superiores a doce (12) cuotas de administración.

Intervino la abogada María Rivera, quien explicó que la cartera no corriente corresponde a obligaciones en cobro jurídico cuya recuperación es a largo plazo, mientras que la cartera corriente corresponde a obligaciones recientes.

Explicó los alcances en materia de la cartera y el procedimiento que actualmente se tiene para este cobro.

Intervino nuevamente la señora Lida Pinilla, quien formuló inquietudes sobre la gestión de cartera y el impacto de la eliminación del descuento por pronto pago. La contadora indicó que no se evidenciaba un impacto negativo, señalando que la cartera corriente disminuyó en un 17%.

Posteriormente, la contadora explicó el registro contable del bono de la empresa de vigilancia, indicando que corresponde a un valor por \$81.116.749 reconocido como cuenta por cobrar derivada de la renegociación contractual.

Intervino el señor José Otoniel Lenis apoderado, quien solicitó aclaraciones sobre el registro contable del bono. La contadora explicó que inicialmente se había registrado un valor menor y posteriormente se ajustó conforme a la renegociación, indicando que el recurso aún no ha sido recibido y se encuentra como cuenta por cobrar.

La presidenta de la Asamblea explicó las decisiones adoptadas por el consejo respecto al manejo del presupuesto, señalando la priorización del proyecto de techos que no estaba como un proyecto sino como una necesidad y la reducción de gastos operativos.

La contadora continuó con la exposición, indicando que el fondo de imprevistos ascendía a \$68.000.244, el cual se encuentra totalmente monetizado, y explicó su destinación para situaciones de emergencia previa aprobación de la asamblea.

Informó que los rendimientos financieros del año 2025 ascendieron a \$30.000.017, de los cuales una parte fue utilizada en proyectos ejecutados.

Finalmente, explicó la ejecución presupuestal, indicando que se generó un excedente presupuestal de \$36.000.228 y un excedente contable de \$44.000.870.

Concluida la presentación, la Presidenta de la Asamblea sometió a votación la aprobación de los estados financieros del año 2025.

Resultado de la votación:



A la pregunta Con un quórum del 67,7%, la votación más alta fue por el sí, con 156 votos, equivalentes al 98,72% de los votantes.

En consecuencia, los estados financieros del año 2025 fueron aprobados.

7. INFORME DEL REVISOR FISCAL

La Presidenta de la Asamblea concedió el uso de la palabra al señor Javier Uribe Restrepo, Revisor Fiscal, quien procedió a presentar su informe.

El señor Javier Uribe Restrepo inició su intervención aclarando que las decisiones adoptadas en el consejo de administración se toman en consenso y no de manera individual, precisando que no existe direccionamiento exclusivo por parte de la presidencia, sino decisiones adoptadas de forma conjunta.

Acto seguido, presentó su informe indicando que, conforme a la planeación de la revisoría fiscal para el año 2025, realizó actividades de auditoría financiera y de control, con el fin de verificar la razonabilidad de los estados financieros y el cumplimiento de las normas contables.

Manifestó que examinó los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025, comparados con el año 2024, así como los estados de resultados, los cuales fueron preparados y certificados bajo la responsabilidad de la administración y la contadora.

Indicó que efectuó auditorías financieras, evaluó los procedimientos administrativos, contables y de control, y realizó pruebas selectivas sobre las evidencias que respaldan las cifras y revelaciones de los estados financieros, incluyendo el análisis de cuentas como el disponible, la cartera, los pasivos, los ingresos, los gastos y la ejecución presupuestal.

En su opinión, expresó que los estados financieros presentan de manera fiel y razonable la situación financiera de la copropiedad, constituyendo una opinión limpia, sin salvedades ni requerimientos.

Adicionalmente, manifestó:

- Que la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y técnicas contables.
- Que los saldos fueron verificados, auditados y depurados conforme a la normatividad.
- Que las operaciones registradas se ajustan a las disposiciones de la asamblea y del consejo de administración.
- Que los libros, comprobantes y documentos se llevan y conservan adecuadamente.
- Que se realiza revisión mensual de los soportes contables.
- Que el conjunto no tiene empleados a su cargo, pero se verifica el cumplimiento de seguridad social y ARL por parte de los proveedores.
- Que el conjunto cuenta con software contable y copias de seguridad de la información.

- Que los recursos del fondo de imprevistos se encuentran debidamente registrados y monetizados.
- Que los recursos de la copropiedad se manejan en entidades financieras de reconocida solvencia.
- Que se atienden oportunamente las inquietudes de los copropietarios.
- Que el consejo de administración ha participado activamente en el manejo de la ejecución presupuestal.
- Que se realizó un adecuado proceso de selección de la compañía aseguradora.
- Que las obligaciones tributarias se han presentado y pagado oportunamente, sin requerimientos por parte de autoridades.
- Que la cuenta por cobrar por \$81.000.000 correspondiente al bono del servicio de vigilancia se encuentra registrada conforme a normas contables, como derecho adquirido.
- Que la administración adelanta los procesos jurídicos necesarios para la recuperación de cartera.

Recomendó a los copropietarios participar activamente en la conformación del consejo de administración.

Destacó la gestión del consejo de administración en la ejecución de proyectos como las fachadas y el mantenimiento de la copropiedad, así como la implementación de la red contra incendio, indicando que, de acuerdo con informes preliminares, esta cumple con las condiciones mínimas requeridas para la atención de emergencias.

Finalmente, manifestó que no se evidenciaron situaciones que requirieran recomendaciones para prevenir hechos fraudulentos, ni fallas en los controles internos relacionados con la custodia y conservación de los bienes.

Concluida la intervención, la Presidenta de la Asamblea dejó constancia de que el informe del Revisor Fiscal no es objeto de aprobación por parte de la asamblea.

8. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Presidenta de la Asamblea informó que los integrantes del consejo de administración presentaron su renuncia, así como la administración, manifestando agradecimiento por la gestión realizada y señalando que no continuarían en el siguiente período.

Se dio apertura al punto de elección del nuevo consejo de administración.

Intervino el señor Juan Fernando Murillo Triana, apartamento 621, quien formuló observaciones frente al informe del revisor fiscal y a la información relacionada con la red contra incendios, solicitando mayor claridad en la información suministrada.

La Presidenta de la Asamblea indicó que el tema de la red contra incendios sería tratado en el punto correspondiente del orden del día.

Intervinieron varios copropietarios, entre ellos:

El señor Jesús Arnulfo Muñoz, apartamento 805, quien manifestó su reconocimiento a la labor del consejo y la administración, solicitando reconsiderar su renuncia y continuar en el ejercicio de sus funciones.

La señora Luz Aidé Igua, apartamento 406, quien expresó su apoyo a la gestión realizada y solicitó a los integrantes del consejo continuar.

El señor William Ibarra, apartamento 703, quien expresó su respaldo al consejo de administración y destacó la gestión realizada.

La señora Amparo Chantre, apartamento 215 de la torre 4, quien invitó a la asamblea a reflexionar sobre la decisión de cambio de consejo, teniendo en cuenta el impacto en la copropiedad.

La Presidenta de la Asamblea reiteró que la decisión de renuncia era de carácter profesional y que no continuarían en el cargo, indicando la necesidad de conformar un nuevo consejo de administración.

Se solicitó a los asistentes postularse para la conformación del nuevo consejo.

Se recibieron las siguientes postulaciones:

- José Giovanni Sandoval Morales, apartamento 822, torre 6.
- William Hernán Tovar Erazo, apartamento 811, torre 3.
- José Otoniel Lenis, apartamento 609.
- Óscar Arango Córdoba, apartamento 814.
- William Ibarra, apartamento 703, torre 1.
- Jesús Arnulfo Muñoz, apartamento 805.

La Presidenta de la Asamblea indicó que, con los postulados, se procedería a someter a consideración de la asamblea la aprobación del nuevo consejo de administración.



Resultado de la votación:

Con un quórum del 62,3%, la votación más alta fue por el sí, con 144 votos, equivalentes al 98,61%. El no obtuvo 2 votos, equivalentes al 1,39%.

En consecuencia, el consejo de administración para el período 2026 quedó aprobado con los integrantes postulados.

Consejo de Administración 2026

Postulados

- 1 José Geovani Sandoval Morales 822
- 2 William Hernán Tovar 811
- 3 José Otoniel Lenis 609
- 4 Oscar Arango Cordoba 814
- 5 Willian Ibarra 703
- 6 Jesus Arnulfo Muñoz 805

9. INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

La presidenta de la Asamblea concedió el uso de la palabra a la señora Yazmín Soto, Administradora, para la presentación del informe de gestión, indicando que al finalizar la exposición se atenderían las preguntas de los asistentes.

La Administradora manifestó que la gestión de la copropiedad se desarrolló con el apoyo del consejo de administración conformado por Claudia Marín Apto 719, Mayra Caicedo Apto 109, Hugo Alejandro Andrade Apto 411 y José Antonio Girón Apto 210; del comité de convivencia integrado por Elsa María Orobio, Carmen Ortega y María Eugenia Chica; de la contadora Paula Rueda; del revisor fiscal Javier Uribe; y de los aliados estratégicos del conjunto como la Empresa OMEGA y la empresa de Aseo LYS. Indicó que la labor de administración requiere trabajo articulado con vigilancia, aseo y demás áreas operativas, así como seguimiento permanente a los protocolos de seguridad, especialmente por la permanencia del mismo personal de vigilancia, circunstancia que exige controles constantes para evitar relajación en los procedimientos.

Informó que, para la operación del conjunto, se cuenta con canales de comunicación específicos para aseo, vigilancia y comité de convivencia, así como una cartelera virtual a través de la cual se informa a la comunidad sobre los asuntos más relevantes. Señaló que con la empresa de vigilancia se han realizado retroalimentaciones sobre el manual de convivencia, incluyendo observaciones relacionadas con el manejo de mascotas y el cumplimiento de normas por parte de residentes y arrendatarios. Indicó que a los nuevos arrendatarios se les explica el manual de convivencia y se les remite el enlace correspondiente para su conocimiento.

Manifestó que el comité de convivencia acompañó de manera importante la gestión durante el periodo, especialmente en asuntos de convivencia. Señaló que, en su criterio, el administrador debe hacer cumplir las normas de la propiedad horizontal y actuar como instrumento de paz, priorizando el cumplimiento legal sobre cualquier otra consideración.

En materia de cumplimiento normativo, informó que el conjunto cuenta con todos los ascensores certificados de conformidad con el Acuerdo 0450 de 2018, a través del intermediario INCOL, y precisó que dichos equipos han sido recertificados de manera permanente durante su administración. Advirtió que, por el envejecimiento natural de los ascensores, el rubro correspondiente a los mantenimientos preventivos y correctivos seguirá aumentando.

Respecto de las actuaciones administrativas y jurídicas recibidas durante el periodo, informó que se recibieron 2 tutelas, 1 querella, 9 derechos de petición, de los cuales 5 correspondieron al tema de la red contra incendio, 2 a techos de octavos pisos y 2 a cuentas de cobro. Indicó igualmente que se recibieron 21 PQRS por escrito, relacionadas con problemas de convivencia, ruido, solicitud de videos, olor a marihuana y mal parqueo de motos, así como 162 quejas reportadas por residentes y atendidas por vigilancia y administración. Añadió que mantiene disponibilidad permanente para la atención de novedades operativas, inclusive en horario nocturno.

Informó que se dio cumplimiento al pago de impuestos ante la DIAN, se actualizaron registros ante las entidades correspondientes y se renovaron los seguros obligatorios. Indicó que, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 675, el conjunto cuenta con póliza de zonas comunes adquirida con Zúrich, a través del intermediario Fonseca Sanclemente, la cual ofrece servicios adicionales como ambulancia, asesoría jurídica y acompañamiento en reclamaciones.

Señaló que se realizaron solicitudes al DAGMA para poda externa y a la Alcaldía con ocasión de la presencia de roedores, identificándose como focos de riesgo residuos dejados en el exterior por un vendedor de pandebonos y alimentos suministrados a aves por una residente vecina. Informó que la situación ha sido mitigada con nuevas tapas y otras medidas implementadas.

En relación con el manejo de residuos, indicó que el conjunto cumple con el Decreto 0595 de 2022 sobre gestión integral de residuos sólidos, pero reconoció que los niveles de aprovechamiento y reciclaje son bajos, lo que impide una reducción en la tarifa de aseo. Señaló que la UAES realiza seguimiento a dichos indicadores, los cuales se reportan en los meses de junio y diciembre. Así mismo, informó que la unidad de almacenamiento de residuos requiere adecuaciones que deberán ser atendidas por el nuevo consejo y la nueva administración.

Informó igualmente que el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo cumple con los 7 estándares exigidos. En cuanto a la fumigación y control de roedores, indicó que se instalaron 6 cajas especializadas para manejo de cebo, medida que generó

observaciones por parte de algunos residentes, pero que fue implementada para atender la problemática detectada.

Sobre la señalización interna del conjunto, manifestó que parte de la misma fue suministrada por el proveedor de los techos sin costo para la copropiedad. Indicó además que en la negociación con Omega se obtuvo una reciprocidad económica que pasó de \$56.000.000 a \$81.000.000.

En cuanto al cumplimiento normativo general, manifestó que el conjunto cumple con la Ley de Protección de Datos, el Decreto 0595 de 2022, el Acuerdo 0450 de 2018 y las obligaciones derivadas de la Ley 1209 de 2008 sobre piscinas. Informó que se adquirieron alarmas Vision Pool, las cuales permanecen custodiadas y serán instaladas cuando la autoridad competente programe visita, dada la necesidad de preservarlas. Indicó que el único aspecto pendiente corresponde al cumplimiento del Decreto 768 de 2025, relacionado con el registro de mascotas, debido a que el censo realizado solo fue diligenciado por 32 apartamentos.

9.1 A continuación, la Administradora abordó el tema de la red contra incendio, indicando que, en el año 2023, la copropiedad tuvo tres administradores, situación que generó pérdida de información, ausencia de trazabilidad y fallas en los procedimientos, dificultando la atención adecuada de los requerimientos posteriores. Manifestó que no encontró soportes completos sobre actuaciones anteriores relacionadas con la red, razón por la cual acudió directamente al cuerpo de bomberos para obtener información.

Indicó que, junto con integrantes del consejo, se investigó el tema técnico y se contrató a la empresa RCI, la cual cobró \$2.636.000 para realizar revisión del sistema. Señaló que dicha empresa concluyó que la copropiedad no podía obtener certificación, debido a que la bomba principal del sistema no es listada y que, por ello, el sistema instalado por la constructora no cumple con el requisito técnico exigido para certificación.

Intervino la señora Claudia Marín, quien explicó que debía diferenciarse entre certificación y verificación. Indicó que la certificación no ha existido en el conjunto y que, con las condiciones actuales de la bomba principal, no es viable; mientras que la verificación sí corresponde al procedimiento adelantado por el cuerpo de bomberos. Señaló que la verificación anterior se había realizado en el año 2021, razón por la cual era necesario adelantar una nueva revisión. Añadió que, si la copropiedad desea buscar la certificación, tendría que iniciar acciones legales contra la constructora Marval, por cuanto la norma ya estaba vigente al momento de la instalación del sistema.

Intervino la señora Mayra Alejandra Caicedo, propietaria del apartamento 109, quien explicó que la red contra incendio se compone de una parte enterrada y otra visible, y que la tubería enterrada presenta soldaduras que se deterioran con el tiempo, generando fugas. Indicó que la tubería instalada por la constructora no era la adecuada y que, por tal razón, la copropiedad continuará expuesta a nuevas fugas. Explicó que las reparaciones efectuadas se hicieron torre por torre, localizando las fugas mediante sondeos y pruebas de presión, hasta lograr que el sistema aprobara la verificación efectuada por bomberos.

La Presidenta de la Asamblea indicó que la verificación tiene un costo aproximado de \$12.000.000 anuales y que, adicionalmente, cada prueba y cada reparación pueden representar costos entre \$8.000.000 y \$12.000.000, dependiendo de las fugas que aparezcan. Señaló que, en total, la puesta al día del sistema, incluyendo fugas, martillos, iluminación fotoluminiscente, desagüe para pruebas, alarmas y luces de emergencia, costó aproximadamente \$28.000.000. Preciso que las verificaciones deberán incluirse anualmente dentro del presupuesto.

Intervino la señora Lida Pinilla, propietaria del apartamento 105 de la torre 2, quien manifestó que en la visita realizada por bomberos se indicó que la ausencia de certificación incrementa el costo de las pólizas de la unidad residencial. Así mismo, dejó constancia de la existencia de un acuerdo de conciliación celebrado ante la Cámara de Comercio a favor de la unidad residencial, señalando que, en su criterio, debía evaluarse la posibilidad de iniciar acciones judiciales contra la constructora Marval, teniendo en cuenta que dicho documento presta mérito ejecutivo y podría prescribir con el tiempo.

La Presidenta de la Asamblea manifestó que la observación era válida y que, durante años, se confundieron los conceptos de certificación y verificación. Añadió que el nuevo consejo ya contaba con claridad sobre el tema y que debía evaluarse la contratación de un abogado para revisar el caso y determinar la viabilidad de las acciones pertinentes sin embargo esto tiene un costo que no está previsto en este presupuesto.

La Administradora informó que el área jurídica de bomberos le comunicó que unos residentes habían solicitado, mediante derechos de petición, que un funcionario se retractara de la información dada en un video relacionado con la red contra incendio. Manifestó que remitió comunicación al cuerpo de bomberos expresando su respaldo institucional y precisando que, como representante legal del conjunto, no encontraba mérito para exigir retractación alguna. Solicitó que quedara constancia en el acta de que ningún residente puede acudir ante entidades externas en representación de la copropiedad, por tratarse de una facultad exclusiva de la representación legal.

Intervino un integrante del nuevo consejo de administración Sr Oscar Arango Apto 814, quien manifestó que, antes de contratar un abogado o iniciar cualquier acción legal contra Marval, el nuevo consejo se compromete a revisar primero los documentos existentes, incluido el acuerdo de conciliación ante la Cámara de Comercio, con el fin de establecer si aún existe algún derecho vigente o si la eventual acción ya prescribió. Así mismo, indicó que los propietarios no pueden acudir directamente a entidades externas en representación del conjunto y que cualquier observación debe canalizarse a través de la administración.

10. PRESENTACION DE PROYECTOS Y PROPUESTAS

La Administradora señaló que el proyecto de la fachada externa fue intervenido y el proyecto se recibió con éxito en el mes de Julio de 2026, pero que subsisten necesidades de **mantenimiento** en áreas internas, pasillos, octavos pisos y tejas de policarbonato. Indicó que se obtuvo una cotización seria y detallada, elaborada con mediciones de arquitecto, para el proyecto de mantenimiento de pasillos, barandas y cielos rasos, por valor de \$130.000.000, la cual sería dejada a disposición del nuevo consejo. Añadió que las tejas de

policarbonato de los octavos pisos fueron cotizadas en \$9.000.500, proyectos que deberá mirar el nuevo Consejo por esa necesidad inmediata de cambio.

Presentó igualmente como proyecto futuro la pintura del salón social y áreas relacionadas, incluyendo hidrofugado del ladrillo y zonas de ingreso, por un valor aproximado de \$40.000.000. Indicó que estos proyectos no serían aprobados en ese momento, sino evaluados posteriormente por el nuevo consejo y la administración.

La Administración informa a la Asamblea que, en seguimiento a las iniciativas de eficiencia energética exploradas desde el año anterior, se retoma el análisis de alternativas sostenibles para la copropiedad, el año pasado se hizo con la empresa CELSIA y en esta oportunidad, se contó con la intervención del señor Ricardo Parada, propietario del apartamento 519 de la torre 5, quien, en ejercicio de su perfil profesional como ingeniero eléctrico, presentó una propuesta técnica para la implementación de un sistema de energía solar fotovoltaica destinado a cubrir el consumo de las zonas comunes.

El señor Parada expuso los componentes fundamentales del proyecto, destacando el uso de medidor bidireccional y la viabilidad de compensación de excedentes de energía mediante inyección a la red eléctrica de EMCALI. Respecto a la proyección financiera, se informó un costo estimado de inversión entre \$120.000.000 y \$270.000.000, con un tiempo estimado de recuperación del capital de 2,5 a 3 años y una vida útil técnica del sistema de hasta 25 años.

Ante la importancia y magnitud de esta inversión, la Asamblea acuerda remitir la propuesta al Consejo de Administración, encomendándole la tarea de realizar un estudio técnico, financiero y legal riguroso. Este estudio deberá evaluar la viabilidad del proyecto, comparar la propuesta con otras alternativas del mercado y presentar sus conclusiones y recomendaciones a la comunidad, para que, en caso de ser procedente, se sometan a consideración en una próxima Asamblea General de Propietarios.

La Presidenta de la Asamblea resumió que se trataría de una inversión que podría financiarse, de manera que el valor actualmente destinado al servicio de energía pudiera trasladarse al pago de la financiación, dejando el proyecto como opción de estudio para el nuevo consejo.

Intervino un asistente quien no quedó grabado, quien consultó si los paneles se ubicarían en techos. Se respondió que el proyecto es más complejo y que requeriría estudio técnico específico.

Posteriormente, se informó que otra de las propuestas para el nuevo consejo era la pintura de pasillos y del salón social, así como la adecuación de una mini cancha de microfútbol para niños, proyecto cotizado en \$17.000.000, ante las reiteradas quejas por falta de espacios de juego y uso inadecuado de las plataformas y zonas de circulación.

La Administradora indicó además la existencia de fugas de agua en áreas comunes originadas en defectos constructivos desde la entrega del conjunto y la necesidad de impermeabilizar las materas, proyecto cotizado en \$3.000.600. Informó también que se cotizó el cambio del piso del gimnasio en \$7.000.000 y la adquisición de máquinas para el

mismo por \$15.000.000, señalando que el gimnasio es ampliamente utilizado y constituye un factor de valorización del conjunto.

Abierto el espacio de preguntas, intervino un copropietario, quien manifestó que todos los proyectos que beneficien al conjunto son bienvenidos, especialmente los dirigidos a los niños y a la tecnificación de la unidad, pero solicitó que, para cualquier iniciativa, se obtengan mínimo 3 cotizaciones. Añadió que el nuevo consejo debía revisar el tema de la certificación de gas y la situación legal y operativa de la piscina, por tratarse de asuntos de ley y de riesgo para la copropiedad. La Presidenta de la Asamblea indicó que quedaba registrada la solicitud de revisión del sistema de gas y que, respecto a la piscina, el presupuesto posterior incluiría la necesidad de analizar la contratación de salvavidas, por el impacto económico que ello representa.

Intervino la señora Carolina Pérez, propietaria del apartamento 807, quien agradeció la impermeabilización realizada en los techos de los octavos pisos, pero manifestó que los techos interiores de dichos apartamentos quedaron afectados por las filtraciones anteriores. Solicitó que la pintura de esos techos fuera incluida dentro de las prioridades de intervención. La Presidenta de la Asamblea indicó que dicha labor debía asumirse con cargo al rubro de mantenimiento y no como proyecto independiente, por lo cual pidió que se incluyera la pintura de los techos de los octavos pisos dentro del mantenimiento del año.

Con lo anterior, se dio por presentado el informe de gestión de la administración, junto con las observaciones y proyectos puestos en conocimiento de la asamblea, y se continuó con el siguiente punto del orden del día.

11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2026

La presidenta de la Asamblea dio inicio al punto correspondiente a la presentación del presupuesto para el año 2026, indicando que, aunque podría pensarse en una disminución de este, existen obligaciones y rezagos que deben ser incorporados, entre ellos el valor de \$12.000.000 correspondiente a la verificación anual del sistema contra incendio, rubro que debe permanecer como gasto fijo.

En el bloque de honorarios, se informó que la administración no tendría incremento respecto del año 2025, es decir, que quien asuma la administración ingresará con el mismo presupuesto del año anterior. En cuanto a la asesoría contable y la revisoría fiscal, se indicó que ambas presentaban incremento del 18,7%. Respecto de las asesorías técnicas y de la información exógena, se explicó que se realizaron las cotizaciones correspondientes, quedando el bloque de honorarios con un incremento total del 8,29%.

Intervino el señor José Otoniel Lenis apoderado del apto 609, quien manifestó que el nuevo consejo podría revisar ese rubro, particularmente el valor de la administración y el aseo, y evaluar alternativas que generen ahorro.

La Presidenta de la Asamblea indicó que ese era el presupuesto que legalmente debía presentarse en la reunión, y que el nuevo consejo tendría la posibilidad de revisarlo posteriormente si así lo consideraba pertinente.

En relación con los servicios, se explicó que el servicio de aseo tendría un incremento del 18,7%, derivado del aumento del salario mínimo. La vigilancia privada presentaría un incremento del 19,83%, dado que su tarifa se encuentra regulada por la Superintendencia de Vigilancia y, adicionalmente, por los cambios legales asociados a la reducción de la jornada laboral, lo que implica un ajuste en el esquema de turnos. En los servicios públicos se proyectó incremento de 9,89% en energía, 11,45% en acueducto y 9% en telefonía e internet.

Se indicó igualmente que dentro de los gastos de servicios y seguridad se incluyó el rubro correspondiente al salvavidas. Frente a este punto, el señor José Otoniel Lenis manifestó que dicho rubro había sido descartado en el año anterior y propuso no incluirlo en el presupuesto 2026.

La Presidenta de la Asamblea manifestó que el rubro del salvavidas debía mantenerse, por cuanto su exclusión podría comprometer la responsabilidad de la copropiedad frente a cualquier eventualidad en la zona de piscina, y señaló que esa circunstancia debía quedar claramente registrada.

A continuación, se explicó el bloque de mantenimiento, indicando que el mantenimiento de piscina, techos y canales, fumigación, recarga de extintores, jardines, ascensores, puertas vehiculares y peatonales, certificación de ascensores y puertas, red contra incendio, planta eléctrica, cañerías, citofonía, equipos de oficina y zonas comunes corresponden a gastos que no pueden eliminarse. Se señaló que el mantenimiento de techos debe hacerse anualmente y que el deterioro de los ascensores, en especial de sus tarjetas controladoras, obligará a continuar con reposiciones progresivas.

Se indicó que el incremento total del bloque de mantenimiento correspondía al 7,54%.

Posteriormente, se presentó el consolidado general del presupuesto, concluyéndose que el incremento propuesto en la cuota de administración para el año 2026 sería del 13%. Se explicó que dicho incremento obedecía principalmente a la permanencia de gastos obligatorios, entre ellos la verificación anual del sistema contra incendio por \$12.000.000, el mantenimiento de piscina y el mantenimiento anual de techos. Se señaló expresamente que, si estos rubros no existieran, el incremento estaría alrededor del 8%, pero al mantenerse dentro del presupuesto, el aumento final correspondía al 13%.

Se informó que, adicionalmente, debía cobrarse una cuota extraordinaria correspondiente al seguro de zonas comunes, cuyo valor aproximado ascendía a \$34.000.000, precisándose que dicho seguro siempre se recauda por cuota extraordinaria, debido a que su pago de contado permite ahorro frente a un pago diferido.

En desarrollo de este punto, la Presidenta de la Asamblea dejó constancia de que la administración saliente no ejecutó el proyecto de impermeabilización de los tanques. Explicó que, aunque el recurso correspondiente existía, al momento de validar las cotizaciones bajo condiciones técnicas adecuadas, ninguno de los proveedores sostuvo el precio inicialmente presentado, debido a las exigencias técnicas requeridas para la

impermeabilización correcta de los tanques. Indicó que, por esta razón, dicho proyecto quedaba pendiente para el nuevo consejo de administración.

La Administradora complementó que una de las empresas especializadas cotizó la impermeabilización de cada tanque en \$36.000.000, explicando que el mayor valor obedece a las condiciones técnicas exigidas por la Secretaría de Salud, especialmente por las dimensiones reducidas de las ventanas de acceso dejadas por la constructora. Se indicó que este asunto queda como prioridad para el nuevo consejo, el cual deberá evaluar la mejor alternativa de ejecución.

Intervino el señor José Otoniel Lenis apoderado del apto 609, proponiendo que, en lugar de cobrar una nueva cuota extraordinaria para el seguro, se destinen a dicho pago los recursos que se esperan recibir del bono de Omega, con el fin de no afectar el bolsillo de los copropietarios ni generar mayor cartera.

Posteriormente intervino el señor William Hernán Tovar Erazo, apartamento 811, quien propuso aprobar el presupuesto presentado y permitir que el nuevo consejo, una vez en ejercicio, revise posibles ajustes o recortes, si a ello hubiere lugar.

La presidenta de la Asamblea sometió a consideración la propuesta enviada y proyectada en la convocatoria para el año 2026 con un incremento del 13% en la cuota de administración y la cuota extraordinaria correspondiente al seguro.

Resultado de la votación:



Con un quórum del 55.1%, la votación mayoritaria fue por el sí, con 102 votos, equivalentes al 79,82%.

En consecuencia, quedó aprobado el presupuesto para el año 2026 con un incremento del 13% en la cuota de administración, así como la cuota extraordinaria para el seguro de las zonas comunes.

Acto seguido, se propuso que el retroactivo correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo se cobrará en los meses subsiguientes, sumándolo proporcionalmente a la cuota mensual. La propuesta fue aceptada por la asamblea.

Retroactivo: Abril, Mayo, Junio. Así mismo, se definió que la cuota extraordinaria correspondiente al seguro podrá ser pagada hasta el 30 de junio de 2026.

Con lo anterior, se dio por finalizado el punto y se continuó con el siguiente numeral del orden del día.

12. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA, COMITÉ AMBIENTAL Y BRIGADA DE EMERGENCIAS

La Presidenta de la Asamblea dio apertura al punto correspondiente al comité de convivencia, solicitando la presencia de sus integrantes actuales.

Intervino una copropietaria, quien manifestó que no deseaba continuar en el comité de convivencia, señalando que en la comunidad se presentan situaciones de irrespeto y falta de criterio, lo cual ha generado conflictos entre residentes.

Intervino la señora Elsa María Orobio, quien informó su renuncia irrevocable al comité de convivencia, con el fin de dar oportunidad a nuevas personas.

Intervino la señora Claudia Marín, apartamento 719, quien manifestó su interés en integrar el comité de convivencia, señalando la importancia de promover la cultura, el respeto y la educación en la comunidad, así como la necesidad de establecer reglas claras de comportamiento y convivencia. Invitó a los asistentes a postularse para conformar el comité.

Se postuló la señora Lida Pinilla, apartamento 105 de la torre 2, quien manifestó su interés en hacer parte del comité y propuso que se dejara como tarea del nuevo consejo la actualización del manual de convivencia, indicando que existen nuevas normas aplicables, tales como teletrabajo, protección animal y disposiciones de policía, que deben ser incorporadas.

La Presidenta de la Asamblea indicó que la actualización del manual de convivencia quedaría registrada como tarea del nuevo consejo de administración.

Se postuló igualmente la señora Carmen Ortega, apartamento 210, y la señora Luz Aidé Igua, apartamento 406.

Intervino la señora María del Pilar Sanchez apoderada del apto 205, quien manifestó su desacuerdo con la postulación de la señora Lida Pinilla del apto 105, solicitando que se debe someter a votación.

La Presidenta de la Asamblea está de acuerdo e indicó que, para garantizar transparencia, se sometería a votación la elección del comité de convivencia.

Intervino la señora Lida Pinilla del apto 105 de forma virtual quien solicitó el uso de la palabra, rechazando señalamientos en su contra, indicando que no cuenta con sanciones ni actuaciones en su contra dentro de la copropiedad.

Se procede a la votación pero posteriormente la señora Lida Penilla del apto 105, se presenta de forma física a la reunión, manifestando su decisión de retirar su postulación al comité de convivencia.

La Presidenta de la Asamblea ordenó realizar la votación individual por cada uno de los postulados, indicando que serían elegidos los tres (3) candidatos con mayor votación, conforme al reglamento.

Se explicó a los asistentes el funcionamiento de la votación, la cual se realizaría de manera individual por cada candidato, con opción de voto por sí o no.

Resultado de la votación:



Comité de Convivencia 2026

Postulados

- 1 Claudia Marín 719
- 2 Lida Pinilla 105
- 3 Carmen Ortega 210
- 4 Luz Aidee Igua 406

Con un quórum del 51,7%, los tres (3) candidatos con mayor votación fueron:

Claudia Marín, apartamento 719, con aprobación del 91,13%.
Luz Aidé Igua, apartamento 406, con aprobación del 87,79%.

Carmen Ortega, apartamento 210, con aprobación del 85,07%.

Quedando conformado el Comité de Convivencia por estas personas.

Posteriormente, la Presidenta de la Asamblea informó que, conforme al Decreto 0595 de 2022, es obligatorio contar con un comité ambiental, así como con una brigada o comité de emergencias, en atención a la verificación del sistema contra incendio y a la necesidad de realizar simulacros.

Se postuló para el Comité Ambiental la señora María Eugenia Chica, apartamento 709, y otros asistentes manifestaron su interés en participar en dichos comités.

Intervino el señor Óscar Arango, apartamento 814, quien manifestó su disposición para integrar la brigada de emergencias.

La Presidenta de la Asamblea indicó que se requería al menos un integrante por torre para el comité de emergencias y que la conformación de estos comités debía quedar registrada en acta.

Con lo anterior, se dejó constancia de la necesidad de conformar el comité ambiental y la brigada de emergencias, quedando su integración sujeta a la participación de los copropietarios y al seguimiento del nuevo consejo de administración.

Comité Ambiental conformado por Maria Eurenia Chica apto 709 y
Oscar Arango Apto 814

13. PROPOSICIONES Y VARIOS

La Presidenta de la Asamblea dio apertura al punto de proposiciones y varios, solicitando a los asistentes manifestar los temas a tratar.

Intervino un copropietario, quien manifestó que no estaba de acuerdo con el incremento en el valor del alquiler del salón social, al pasar de \$70.000 a \$200.000, por considerarlo exagerado. Otro asistente preguntó igualmente cuál había sido la razón del incremento, indicando que ya no se observaba el salón social alquilado con la misma frecuencia.

La Presidenta de la Asamblea propuso inicialmente que el valor del salón social se definiera posteriormente en el comité y se sometiera a consideración en el chat. Ante ello, se le indicó que el valor del salón social debía definirse en asamblea.

Acto seguido, se explicó que el valor de \$200.000 había sido aprobado en asamblea anterior, luego de analizar los costos que genera el uso del salón social, tales como aire acondicionado, uso del televisor consumo de agua y energía, insumos de aseo (papel higiénico, jabón, toallas) precisándose que con ese valor no se generan utilidades y que ni siquiera se alcanzan a cubrir completamente los gastos de funcionamiento del espacio. Se indicó igualmente que, con el valor anterior, personas de otras unidades utilizaban el salón por resultarles más económico.

Algunos asistentes plantearon la posibilidad de fijar nuevos valores para someterlos a votación. No obstante, la Presidenta de la Asamblea manifestó que el tema debía revisarse nuevamente con soporte numérico y análisis del consumo energético, proponiendo mantener provisionalmente el valor vigente mientras se realiza un nuevo estudio. En consecuencia, se dejó constancia de que el valor del alquiler del salón social se mantendría por el momento en \$200.000.

Seguidamente, la Presidenta de la Asamblea indicó que, respecto de las decisiones adoptadas en el punto de presupuesto, si algún asistente tenía objeción frente a la forma de cobrar el retroactivo o la cuota extraordinaria, podía manifestarlo en ese momento, sin que se registraran objeciones adicionales.

Intervino una propietaria del apartamento 826, quien consultó si, tratándose de daños por filtraciones de agua provenientes de los techos, la reparación interna del apartamento correspondía al conjunto o al propietario, indicando que en ocasiones anteriores había asumido directamente algunos gastos.

La Presidenta de la Asamblea respondió que, tratándose de daños por humedad originados en los techos, la administración asumiría como mantenimiento lo correspondiente a pintura y resane, previa autorización del ingreso por parte del propietario o arrendatario, visita del contratista, elaboración de cotización y aprobación por parte del consejo. Frente a la solicitud de reconocimiento de una factura ya pagada por la propietaria, se indicó que debía acercarse a la administración para revisión del caso, aclarando que el hecho de haber realizado el gasto directamente no implicaba reconocimiento automático por parte de la copropiedad.

Posteriormente, se dio lectura a propuestas enviadas por escrito al correo de la administración. En relación con una comunicación del apartamento 216, se dejó constancia de que la actualización del manual de convivencia ya había quedado como tarea del nuevo consejo de administración.

Se dio lectura a las propuestas remitidas por el apartamento 814, consistentes en: cobrar una cuota de \$25.000 para recaudar recursos destinados a la fiesta de los niños; restringir que las mascotas deambulen por las zonas verdes; conformar una brigada de seguridad; solicitar estudio para la implementación de paneles solares; y evaluar la contratación de un todero para pintura y arreglos generales de la unidad. Frente a ello, se indicó que la brigada de seguridad ya había sido tratada y que las demás propuestas quedarían para evaluación del nuevo consejo de administración, advirtiendo que toda mejora adicional implica recursos económicos para su ejecución.

Intervino posteriormente un copropietario propietario de un apartamento de octavo piso, quien manifestó que, aunque se realizó la reparación de los techos, persistían daños internos en los apartamentos ocasionados por las filtraciones de agua, indicando que había enviado durante el año fotografías y videos a la administración sin que se hubiera efectuado la reparación interna correspondiente.

La Presidenta de la Asamblea manifestó que tales daños son consecuencia del deterioro acumulado por muchos años sin mantenimiento adecuado de los techos, y que por esa razón la administración debe asumir la reparación de techos, paredes, pintura y resane en los apartamentos afectados. Indicó que la administración debe coordinar con cada propietario o residente el ingreso del contratista, la cotización respectiva y la aprobación de la reparación, y precisó que estos arreglos deben financiarse con recursos de la copropiedad, incluso acudiendo al fondo de imprevistos mientras ingresan recursos por recuperación de cartera.

Intervino la señora Aura María Villacís, apartamento 122, quien manifestó que en otra unidad residencial donde vivió estos daños fueron cubiertos por el seguro de zonas comunes, sugiriendo que en el futuro se valore esa alternativa una vez se supere la situación actual de deterioro.

Intervino la señora Elsa María Orobio, apartamento 102, quien consultó por la continuidad de la cuota destinada a Navidad y actividades para los niños. Sobre este punto no se adoptó decisión. Así mismo, llamó la atención sobre la necesidad de que los residentes sean conscientes de los inconvenientes que generan las mascotas que permanecen solas y aúllan durante todo el día, así como sobre las molestias producidas por equipos de sonido a alto volumen.

No habiendo más intervenciones, la Presidenta de la Asamblea dio por cerrado el punto de proposiciones y varios.

CIERRE DE LA ASAMBLEA

No habiendo más asuntos por tratar, la Presidenta de la Asamblea dio por finalizada la reunión siendo las 2:55 p. m., agradeciendo la participación de los asistentes y deseándoles una feliz tarde.

FIRMAS

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

Claudia Marín

Apartamento 719

Firma: Claudia Marín B

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA

Yazmin Soto A. - Administración

Firma: Yazmin Soto A.