

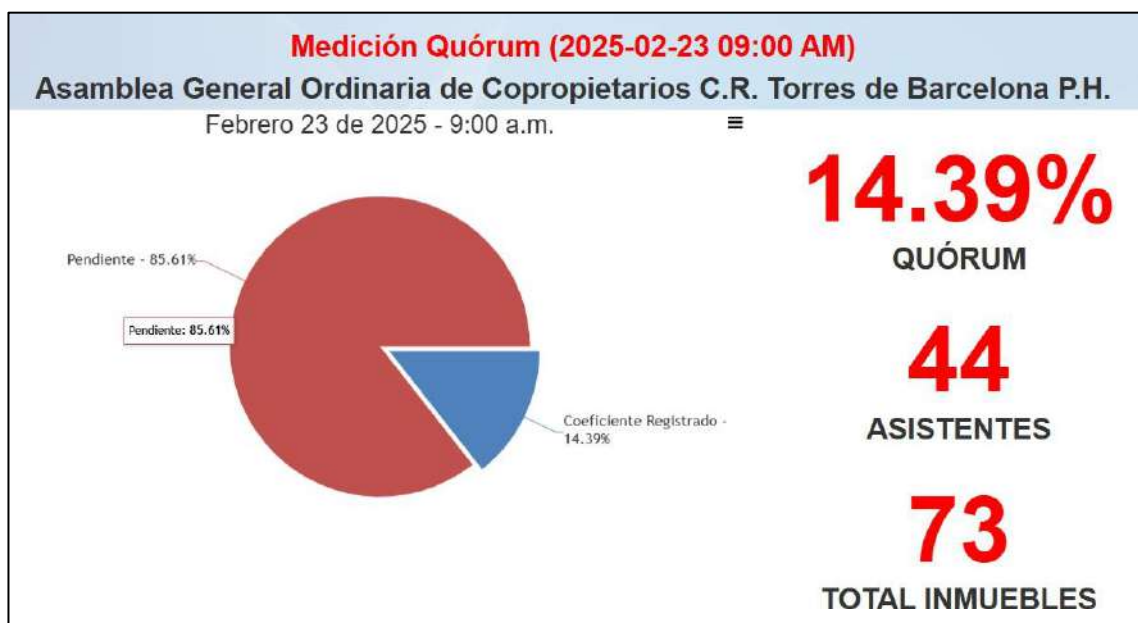
ACTA DE LA ASAMBLEA
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

URBANIZACIÓN
TORRES DE BARCELONA P.H.

Fecha: 23 de febrero de 2025
Hora: Inicio: 9:00am - Cierre: 3:56pm
Lugar: Salón social de la copropiedad

Verificación del Quórum

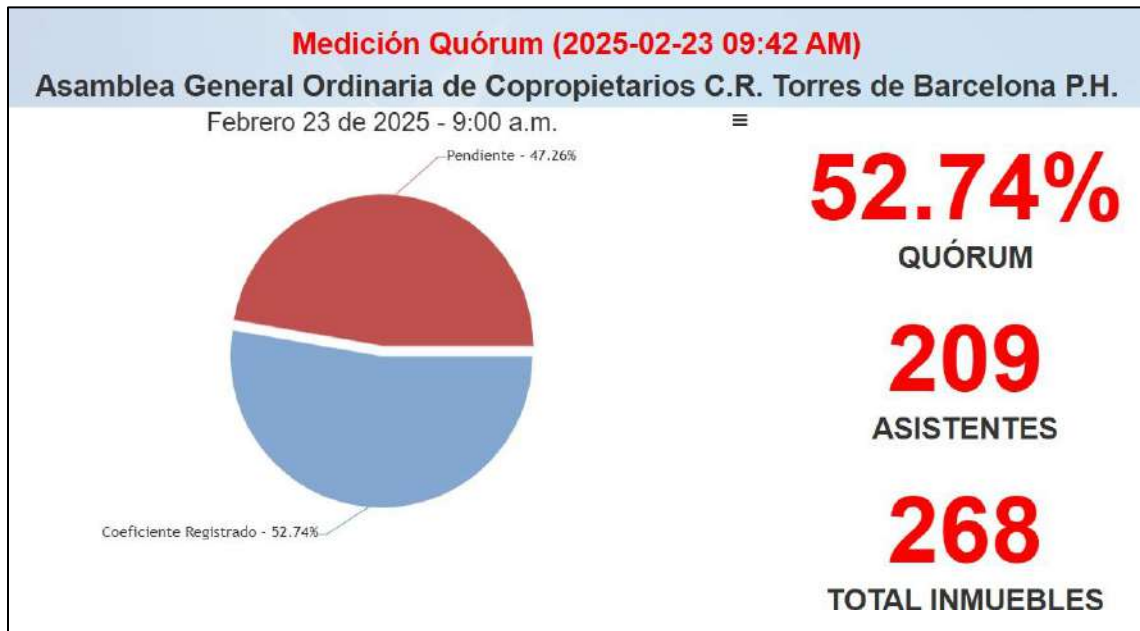
El inicio de la Asamblea General Ordinaria de copropietarios para el año 2025, convocada para el domingo 23 de febrero, comenzó con la verificación del quórum. En la primera convocatoria, programada para las 9:00 a.m., el administrador informó que se contaba con un **quórum del 14.39%**, cifra insuficiente para alcanzar el 50% requerido para iniciar la asamblea en primera instancia. Ante esta situación, y en consulta con el revisor y el abogado presentes, se decidió aplazar el inicio de la asamblea y proceder con la **segunda convocatoria a las 10:00 a.m.**



Durante el período entre la primera y segunda convocatoria, se continuó con el registro de asistencia. Se recordó a los copropietarios la opción de agilizar el registro mediante un **código QR** para aquellos con datos actualizados, mientras

que quienes requerían registrar poderes o actualizar información fueron dirigidos a la fila de registro asistido.

A las **9:42 a.m.**, se dio inicio formal a la asamblea en segunda convocatoria. El administrador comunicó que, desde el 7 de febrero, se había alcanzado un **quórum del 52.74%**, porcentaje que otorgaba el aval necesario para dar comienzo a la reunión. Se procedió entonces a la lectura del orden del día, dando por concluido el punto de verificación del quórum y confirmando la validez de la asamblea para deliberar y tomar decisiones.



Lectura aprobación del orden del día

En el inicio de la asamblea, el administrador procedió a la lectura del orden del día propuesto para la reunión. Los puntos iniciales del orden del día fueron:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura aprobación del orden del día.
3. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
4. Elección de la Comisión Verificadora del Acta.
5. Presentación informe de gestión por parte del Consejo y la Administración del año 2024.
6. Informe de Revisoría Fiscal.
7. Presentación aprobación de los estados financieros de primero a 31 de diciembre de 2024.
8. Presentación aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2025.
9. Proyecto de inversiones 2025.
10. Elección de los miembros del Consejo de Administración periodo 2025-2026 principales y suplentes.
11. Elección aceptación del cargo de Revisoría Fiscal.
12. Elección del Comité de Convivencia.

13. Propositiones y varios.
14. Cierre.

Posterior a la lectura del orden del día inicial, la administración y el consejo propusieron una modificación al mismo. La propuesta consistió en alterar el orden para tratar el punto 9, **Proyecto de inversiones 2025**, inmediatamente después del punto 4 **Elección de la comisión verificadora del acta**. La justificación para esta modificación se basó en la naturaleza neurálgica y puntual del proyecto de inversiones, especialmente en lo concerniente a los ascensores, tema que ha sido objeto de discusión y seguimiento desde el año anterior.

El presidente de la asamblea consultó a los asistentes sobre posibles objeciones a la modificación propuesta. Tras no presentarse ninguna objeción, se declaró la modificación del orden del día como **aprobada por unanimidad**. Se estableció así un nuevo orden del día que prioriza el tratamiento del proyecto de inversiones, específicamente el tema de los ascensores, adelantándolo en la agenda de la asamblea para facilitar su discusión y resolución.

Nuevo Orden del Día

1. Verificación del quórum
2. Lectura aprobación del orden del día
3. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Elección de la Comisión Verificadora del Acta
5. Proyecto de inversiones 2025
6. Presentación informe de gestión por parte del Consejo y la Administración del año 2024
7. Informe de Revisoría Fiscal
8. Presentación aprobación de los estados financieros de primero a 31 de diciembre de 2024
9. Presentación aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2025
10. Elección de los miembros del Consejo de Administración periodo 2025-2026 principales y suplentes
11. Elección aceptación del cargo de Revisoría Fiscal
12. Elección del Comité de Convivencia
13. Propositiones y varios
14. Cierre

3. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea

Continuando con el tercer punto del orden del día, se procedió a la elección del Presidente y Secretario de la Asamblea. El administrador, Giovanni Peláez, abrió la sesión solicitando postulaciones para presidir la asamblea, explicando la necesidad de una persona que dirigiera el debate y las mociones de orden.

Desde la mesa directiva, se propuso el nombre de Adolfo Gaviria, asesor jurídico que ha estado colaborando con la administración desde finales del año anterior. Giovanni Peláez presentó a Adolfo Gaviria a los asistentes. Al no presentarse más candidatos y tras consultar si había más postulaciones, **Adolfo Gaviria fue elegido presidente de la asamblea por unanimidad**. Adolfo Gaviria agradeció la designación y se puso a disposición de los copropietarios para dirigir la asamblea de la mejor manera posible.

Acto seguido, se dio paso a la elección del Secretario de la Asamblea. El administrador propuso que la administración asumiera este rol, justificando la propuesta en la disponibilidad de las grabaciones de la asamblea y el apoyo logístico proporcionado por la empresa Código Verde. Se argumentó que la administración, con su equipo y recursos, podría garantizar un registro preciso y detallado de lo tratado en la reunión. Al no surgir otras postulaciones y tras consultar nuevamente a los asistentes, **se aprobó por unanimidad que la administración ejerciera como secretario de la asamblea**, encargándose de la elaboración del acta y el registro de las decisiones tomadas.

- **Presidente:** Adolfo Gaviria - Abogado
- **Secretario(a):** Giovanni Peláez Ramírez Administración

4. Elección de la Comisión Verificadora del Acta

El cuarto punto del orden del día fue la elección de la Comisión Verificadora del Acta. El presidente de la asamblea explicó que el objetivo de esta comisión es avalar que el contenido del acta refleje fielmente lo discutido y las decisiones tomadas durante la reunión.

Se indicó que se requería un mínimo de tres personas para conformar dicha comisión. Se abrió un espacio para postulaciones, y se mencionaron varios nombres, algunos de los cuales habían manifestado su interés previamente a través de un formulario.

Se postulan las siguientes personas:

- Sergio Loaiza - 2303
- María Sara Manzino - 1015
- Johanna Ramírez Amariles - 801
- Juanita Gómez Toro- 1719
- Cesar Aguirre - 714

El presidente preguntó a los asistentes si había alguna objeción o desaprobación hacia la comisión así conformada. Al no manifestarse oposición alguna, la **Comisión Verificadora del Acta fue aprobada por unanimidad**.

5. Proyecto de inversiones 2025 (Ascensores)

En la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios celebrada el 23 de febrero de 2025, se dedicó un tema central al **Proyecto de Inversiones 2025**, específicamente enfocado en la modernización o reemplazo de los ascensores, dada la creciente preocupación por su estado y funcionamiento, especialmente en la Torre 3. El administrador, Giovanni Peláez, introdujo el tema destacando los inconvenientes experimentados con los ascensores durante el año anterior y la necesidad de abordar una solución definitiva.

Para este propósito, se invitó a tres empresas especializadas en ascensores para presentar sus propuestas: **TKE**, empresa fabricante de los equipos existentes en las torres 2 y 3, **Otis**, fabricante de los ascensores de las torres 4 y 5, y **Mitsubishi Melco**, presentando una opción de equipos nuevos.

Propuesta de Modernización de TKE

Valentina Marín, representante de **TKE**, presentó una propuesta de modernización centrada en la actualización del sistema de control electrónico de los ascensores de la Torre 3, argumentando que la maquinaria actual aún tiene una vida útil considerable de **15 a 20 años**. La modernización propuesta por TKE incluye:

- Reemplazo completo de la **tarjetería electrónica** y el **sistema de control**.
- Actualización de **botoneras** para asegurar compatibilidad con la nueva tecnología.
- Revisión y posible reemplazo de **cables y poleas**.
- Modernización del **sistema de puertas** para mejorar confort y funcionamiento.
- Embellecimiento de la **cabina**, incluyendo iluminación LED y nuevo piso.

El costo del material importado para la modernización de los dos ascensores de la Torre 3 se cotizó en un valor, más un componente nacional correspondiente a la instalación y desmontaje. TKE ofreció una financiación sin intereses, permitiendo pagar el material importado en **7 meses** y la instalación en **12 meses** adicionales, asimilando el pago a la cuota de administración mensual. Adicionalmente, se propuso extender la modernización a los cuatro ascensores de las torres 2 y 3, ofreciendo ventajas en costos de transporte y la posibilidad de realizar los trabajos simultáneamente, minimizando la interrupción del servicio.

Propuesta de Modernización de Otis

Juan Carlos González, representante de **Otis**, propuso una modernización total de los ascensores de la Torre 3, conservando únicamente la estructura metálica existente (puertas, marcos, guías, contrapeso y chasis de cabina). La propuesta **ROP** de Otis incluye:

- Instalación de **máquina de tracción sin engranajes** de imanes permanentes, de última tecnología para ahorro energético.
- Nuevo **operador de puertas** de velocidad, voltaje y frecuencia variable, también para eficiencia energética.
- **Señalización completa** y moderna en cabina y pisos.
- **Cabina renovada** con techo en acero inoxidable, iluminación LED, paneles laterales en fórmica y piso en PVC de alto tráfico.
- Cumplimiento de normativas **internacionales (EN 81) y colombianas (NTC 4349 y 5296-1)**, con certificación por un tercero.
- **Sistema de intercomunicación** actualizado.

El costo de la modernización de Otis se desglosó en **\$34,568 dólares más IVA** para los equipos importados y **\$200,789,045 pesos más IVA** para los costos locales (instalación, transporte, etc.) por los dos ascensores. El tiempo de instalación estimado por ascensor es de **45 a 50 días**, realizándose de forma secuencial para mantener un ascensor operativo en cada torre. Otis también ofreció **12 meses de mantenimiento gratuito** tras la modernización y flexibilidad en las formas de pago.

Adicionalmente, **Lina Lenis**, también de Otis, presentó una propuesta para el **mantenimiento integral** de los ocho ascensores de la copropiedad (incluyendo los cuatro Otis existentes en torres 4 y 5 y los cuatro Thyssen/TKE de torres 2 y 3), así como el ascensor de la zona húmeda. Otis se comprometió a solucionar gratuitamente y en un plazo de **15 días** el problema del ascensor de la Torre 4, actualmente fuera de servicio por problemas con cables y polea, instalando cables provisionales mientras se gestiona el reemplazo definitivo.

Propuesta de Reemplazo Total de Mitsubishi Melco

Esteban González, Gerente Nacional de Modernizaciones y Cambios de **Mitsubishi**, presentó una propuesta para el **reemplazo total** de los ascensores de la Torre 3 con equipos nuevos, argumentando que la vida útil de los equipos existentes ya no es prolongable de manera segura y eficiente. Mitsubishi propuso dos opciones de equipos nuevos, con y sin cuarto de máquinas, recomendando la opción **sin cuarto de máquinas** para optimizar costos de obra civil. La propuesta de Mitsubishi incluye:

- **Equipos completamente nuevos** fabricados bajo norma EN 81.
- **Tecnología de última generación** con ahorro energético estimado entre **55% y 70%**.
- **Sistema de renivelación con batería (MELD)** para rescate automático en caso de fallas eléctricas.
- **Sistema de protección contra sobretensiones.**

- **Exención de IVA** gestionada por Mitsubishi, incluyendo un **regenerador de energía** para cumplir con la nueva resolución gubernamental.

El costo de los dos ascensores nuevos, sin cuarto de máquinas, se cotizó en **\$93,025 dólares más IVA**, más un valor de instalación en pesos colombianos de **\$99,099,790 más IVA**, y un estimado de **\$120 millones de pesos** para obras civiles y eléctricas. Mitsubishi ofreció financiación en **10 meses** y se mostró abierta a negociar un plan de pagos ajustado al flujo de caja de la copropiedad. El tiempo de instalación estimado es similar al de la modernización, realizándose de forma secuencial.

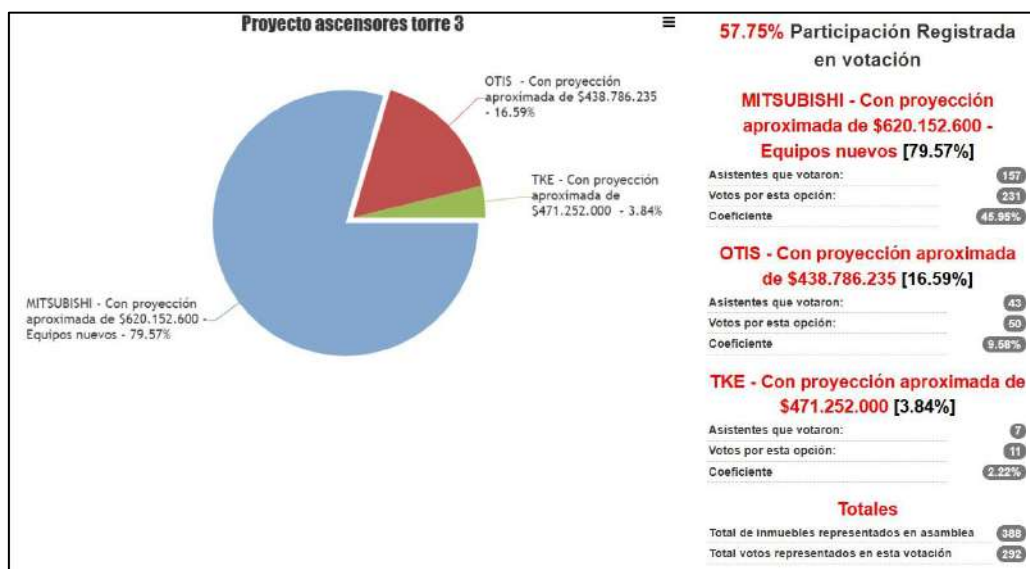
Discusión y Preguntas de la Asamblea

Los asistentes realizaron diversas preguntas a los representantes de las empresas, centradas en:

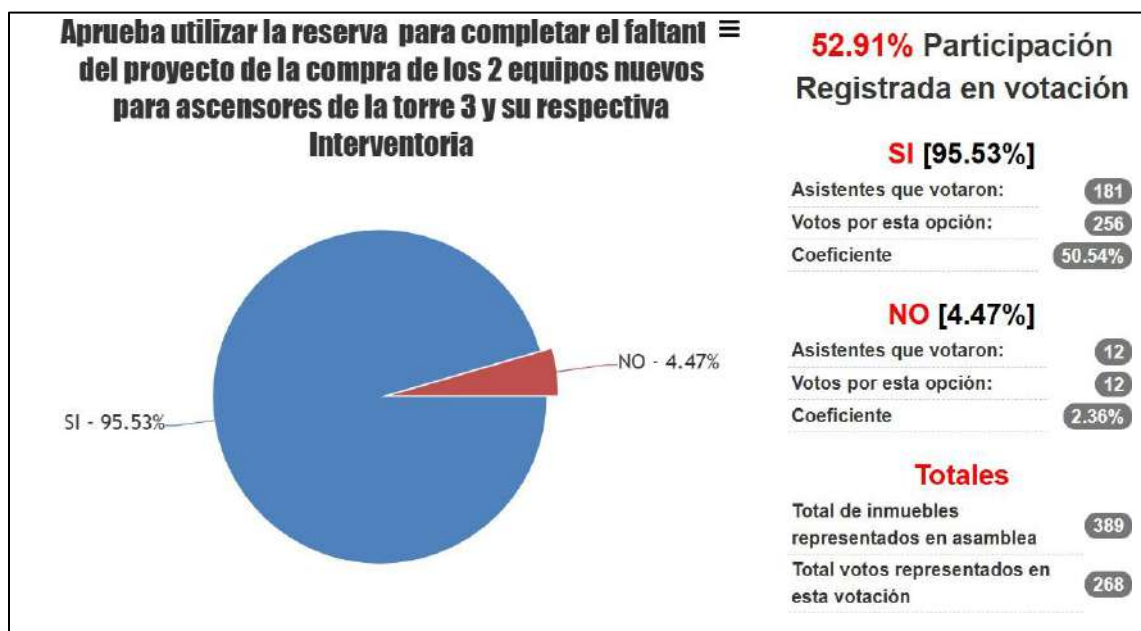
- **Vida útil** esperada de las modernizaciones y equipos nuevos.
- **Costos detallados**, incluyendo IVA, obra civil, e interventoría.
- **Financiación y formas de pago.**
- **Garantías** ofrecidas por cada empresa.
- **Impacto de posibles inundaciones** en los nuevos equipos electrónicos.
- **Comparación entre modernización y reemplazo total** en términos de costos y beneficios a largo plazo.
- **Mantenimiento futuro** de los equipos y la posibilidad de contratos multimarca.
- **Priorización de la inversión** entre torres y la posibilidad de extender el proyecto a los cuatro ascensores.

Se generó un debate entre los asistentes sobre la conveniencia de optar por la modernización o el reemplazo total, considerando los costos, la vida útil esperada, y las necesidades específicas de la copropiedad. Se destacó la preocupación por la situación del ascensor fuera de servicio en la Torre 4 y la necesidad de una solución integral y a largo plazo para los problemas de transporte vertical.

Finalmente, tras las presentaciones y el debate, la asamblea procedió a votar, decidiéndose por la propuesta de **Mitsubishi** para el reemplazo de los ascensores de la Torre 3.



Se aprueba una cuota extra de \$540.000.000 para la compra de los ascensores nuevos y se aprueba el uso de la reserva para cubrir el faltante del proyecto de la compra de ascensores y su interventoría



6. Presentación informe de gestión por parte del Consejo y la Administración del año 2024

El administrador, Giovanni Peláez, presentó el informe de gestión del año 2024, detallando aspectos financieros, operativos y de mantenimiento de la copropiedad. La presentación se realizó ante la Asamblea General de Copropietarios el 23 de febrero de 2025, como punto 5 del orden del día.

Informe Financiero

Se destacó que la copropiedad cerró el año 2024 con una **ejecución presupuestal del 98.19%**, lo que representa una diferencia de **26 millones de pesos** no ejecutados del presupuesto total. A pesar de la alta ejecución, se generó un **excedente de 80.098.000 pesos**. Este excedente fue posible gracias a una facturación de cuotas de administración e ingresos adicionales de **1.540 millones de pesos**, superando el presupuesto facturado de **1.487 millones de pesos**. Los gastos reales ascendieron a **1.460 millones de pesos**, quedando por debajo del presupuesto inicial.

La **cartera morosa** cerró el año en **121 millones de pesos**, incrementándose desde los **89 millones de pesos** con los que inició el año 2024. El administrador explicó que este incremento se debió a varios factores, incluyendo cambios en el personal administrativo y jurídico, así como un caso de abuso de confianza que resultó en una pérdida de aproximadamente **7 millones de pesos**, a la fecha. Se informó que se están tomando medidas legales para la recuperación de estos fondos.

Se resaltó que la copropiedad mantiene **reservas por 161 millones de pesos** en una inversión en Davivienda, destinadas a respaldar el fondo de imprevistos, la reinversión de vigilancia y la reserva del salón social.

En cuanto a los gastos, se identificaron los rubros más representativos:

- **Vigilancia:** 20% del total de gastos.
- **Energía:** Segundo rubro más significativo.
- **Aseo:** Importante componente del
- gasto.
- **Salarios:** Correspondiente a los tres colaboradores con contrato laboral.
- **Seguro de la copropiedad:** Incremento notable en comparación con años anteriores, alcanzando los **143 millones de pesos** anuales.
- **Mantenimiento:** Incluyendo ascensores, zonas comunes y reparaciones diversas.

Se detallaron algunos gastos específicos de mantenimiento realizados durante el año, como el cambio de puertas de los cuartos de basura (**Shut**) en varias torres, inspección y reparación de filtraciones de agua, impermeabilización de terrazas, y la compra de un sauna para la zona social.

Informe Operativo y de Mantenimiento

Se mencionó una **subejecución en el presupuesto de mantenimiento de ascensores** y repuestos, debido a un cambio de proveedor que redujo los costos. Por otro lado, se registró una **sobre ejecución en el rubro de reparación de motobombas**, con un gasto de **16.6 millones de pesos** frente a un presupuesto de **3.3 millones de pesos**, debido a fallas y mantenimientos correctivos en varias torres. Se informó que un incidente específico, la quema de una motobomba y el tablero de control en torre cuatro por un rayo, tuvo un costo de **4 millones de pesos**, el cual fue reclamado al seguro y reembolsado posteriormente.

Se destacó la realización de un **bazar comunitario** como evento especial para recaudar fondos, con un costo total de **18.180.000 pesos**.

En relación a los **parqueaderos**, se informó sobre la demarcación del sendero peatonal con pintura plástica fría por un valor de **1.554.000 pesos**, destacando su durabilidad y propiedades antideslizantes. Se mencionó la existencia de **519 parqueaderos privados y 91 de visitantes**, y se anunció una mayor rigurosidad en el control del uso de los parqueaderos de visitantes, restringiéndolos exclusivamente a visitantes y no a residentes.

Comentarios y Preguntas de los Asistentes

Una residente, María Victoria Santana, solicitó aclaraciones sobre el **mantenimiento general de la unidad**, mencionando un informe de revisoría fiscal que detectó aproximadamente **50 arreglos de mantenimiento** pendientes y percibiendo una desmejora en las instalaciones. También preguntó sobre la **claridad de los contratos del personal** y sobre el estado de los **extractores de contaminación de los parqueaderos**.

Otro asistente, Juan Sebastián Jaramillo, expresó preocupación por el **incremento del seguro de la copropiedad**, solicitando mayor información y la evaluación de diferentes agencias aseguradoras.

Un residente, Juan Felipe, criticó la gestión del mantenimiento, mencionando ejemplos de **inversiones fallidas** como puertas de cuartos útiles con chapas digitales defectuosas y bancas de zonas comunes deterioradas. Sugirió la creación de **nuevos cuartos útiles para renta** como fuente de ingresos adicionales para la copropiedad.

Un residente, Adrián Bernal, cuestionó el **incremento del costo del seguro** y la necesidad de **informar detalladamente a los vigilantes sobre asuntos personales** para permitir el acceso de taxis y vehículos de plataforma.

Conclusiones del Informe

El informe de gestión del año 2024 fue presentado detalladamente, abarcando aspectos financieros y operativos. Se resaltó la buena ejecución presupuestal y la generación de excedentes, aunque se identificaron desafíos como el incremento de la cartera morosa y la necesidad de mejorar el mantenimiento de las instalaciones. Se evidenció la necesidad de abordar temas como la seguridad en los parqueaderos y la gestión de los contratos de mantenimiento, así como la búsqueda de alternativas para optimizar los recursos y mejorar la comunicación con la comunidad.

7. Informe de Revisoría Fiscal

El Revisor Fiscal presentó el informe correspondiente al año 2024, destacando la salud financiera general de la copropiedad. Se resaltó que, a pesar de las

dificultades económicas globales, la copropiedad mantiene una posición financiera sólida, evidenciada por la disponibilidad de recursos significativos y ahorros considerables, que ascienden a **160 millones de pesos** en reservas.

En el desglose del estado financiero, se mencionaron los **activos**, entre los que sobresalen **161 millones de pesos** en una inversión en Davivienda, recurso que fue utilizado durante la asamblea para la aprobación de un proyecto. Se detalló el rubro de **seguros** con **130 millones de pesos** a corte del informe, aclarando que el costo total anual de la póliza asciende a **143 millones de pesos**, pagaderos en tres cuotas mensuales para optimizar el flujo de caja y evitar costos de financiación.

Se abordó el tema de la **cartera**, que cerró el año en **121 millones de pesos**, un incremento desde los **89 millones de pesos** iniciales del 2024. El Revisor Fiscal explicó que este aumento se debió a diversos factores administrativos y legales, incluyendo cambios de personal administrativo y abogados, así como un caso de manejo irregular de fondos por parte de una exempleada, con un impacto aproximado de **7 millones de pesos** en pérdidas. Se informó que se han tomado acciones legales para recuperar estos fondos.

En cuanto a los **pasivos**, se reportaron **94 millones de pesos**, siendo el rubro más significativo la póliza de seguros con **92 millones de pesos**. El **patrimonio** de la copropiedad se compone de **210 millones de pesos** en resultados acumulados, un **fondo de imprevistos** de **124 millones de pesos** (antes de la disposición aprobada en la asamblea), una **reinversión de vigilancia** de **21 millones de pesos**, una **reserva del salón social** de casi **13 millones de pesos**, y **anticipos de administración** por **10 millones de pesos**.

El informe destacó que, aunque la cartera creció, los **recaudos** se mantuvieron estables, mientras que los **pagos a proveedores** se gestionaron eficientemente. En el **estado de resultados**, se reportaron **1.540 millones de pesos** en ingresos totales frente a un presupuesto facturado de **1.487 millones de pesos**. Los **gastos reales** ascendieron a **1.460 millones de pesos**, resultando en un **ahorro presupuestario de 31 millones de pesos** y un **excedente financiero de 80 millones 98 mil pesos**.

Se detalló que, a pesar del ahorro general, hubo **sobre-ejecuciones presupuestarias** en rubros específicos como **reparación de motobombas (13 millones de pesos por encima del presupuesto)**, **zonas comunes (7 millones de pesos por encima)**, **otros e imprevistos (4.7 millones de pesos por encima)** y **vigilancia (2 millones de pesos por encima)**. Estas sobre- ejecuciones fueron justificadas por mantenimientos correctivos necesarios y situaciones imprevistas.

El Revisor Fiscal concluyó que, a pesar del incremento en la cartera y las sobre-ejecuciones puntuales, la copropiedad cerró el año 2024 con un balance financiero positivo, manteniendo una buena capacidad de ahorro y cumplimiento normativo en áreas como SST y obligaciones laborales. Se resaltó la importancia de la gestión del Consejo de Administración y la administración para lograr estos resultados.

Tras la presentación, la asamblea **aprobó por mayoría del 96.28% los estados financieros presentados a 31 de diciembre de 2024.**

Presentación y aprobación de los estados financieros de primero a 31 de diciembre de 2024

El administrador presentó el tema de la presentación y aprobación de los estados financieros correspondientes al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024. Se indicó que este punto del orden del día se enfocaría en la revisión y aprobación de la gestión financiera del año anterior, evitando redundancias con otros temas a tratar en la asamblea.

Informe del Revisor Fiscal

El Revisor Fiscal, Jefferson, presentó su informe, destacando que la copropiedad cerró el año 2024 con una **buena situación financiera**, evidenciada en la disponibilidad de recursos y ahorros significativos, resaltando que no todas las copropiedades alcanzan un ahorro de **160 millones de pesos**. Se detallaron los siguientes puntos clave:

- **Activos:** Se mencionaron **161 millones de pesos** en una inversión en Davivienda, disponibles para la copropiedad.
- **Seguros:** Se reportaron **130 millones de pesos** en seguros a corte, aclarando que el costo total anual de la póliza ascendió a **143 millones de pesos**, pagaderos en tres cuotas mensuales.
- **Cartera:** Se expresó preocupación por el incremento de la cartera morosa, que aumentó de **89 millones de pesos** al inicio de 2024 a **121 millones de pesos** al cierre del mismo año. Se atribuyó este aumento a cambios en el personal administrativo y jurídico, así como a un caso de manejo irregular de fondos por parte de una exempleada.
- **Presupuesto Ejecutado:** Se informó una ejecución presupuestaria del **98%**, con un ahorro de **31 millones de pesos** respecto al presupuesto inicial. Se identificaron sobre ejecuciones en rubros como reparación de motobombas, zonas comunes, imprevistos y vigilancia, y sub ejecuciones en mantenimiento de ascensores y otros rubros.
- **Reservas:** Se confirmó la existencia de reservas por **161 millones de pesos** en Davivienda, destinadas a respaldar el fondo de imprevistos, la reinversión de vigilancia y la reserva del salón social.
- **Cumplimiento Normativo:** Se verificó el cumplimiento en materia de SST (Seguridad y Salud en el Trabajo) en un **96%**, sin procesos jurídicos en contra de la copropiedad y al día con las obligaciones laborales.

8. Presentación y aprobación de los estados financieros de primero a 31 de diciembre de 2024

La contadora, Luz Analida Bedoya, presentó los estados financieros comparativos de 2024 y 2023, resaltando:

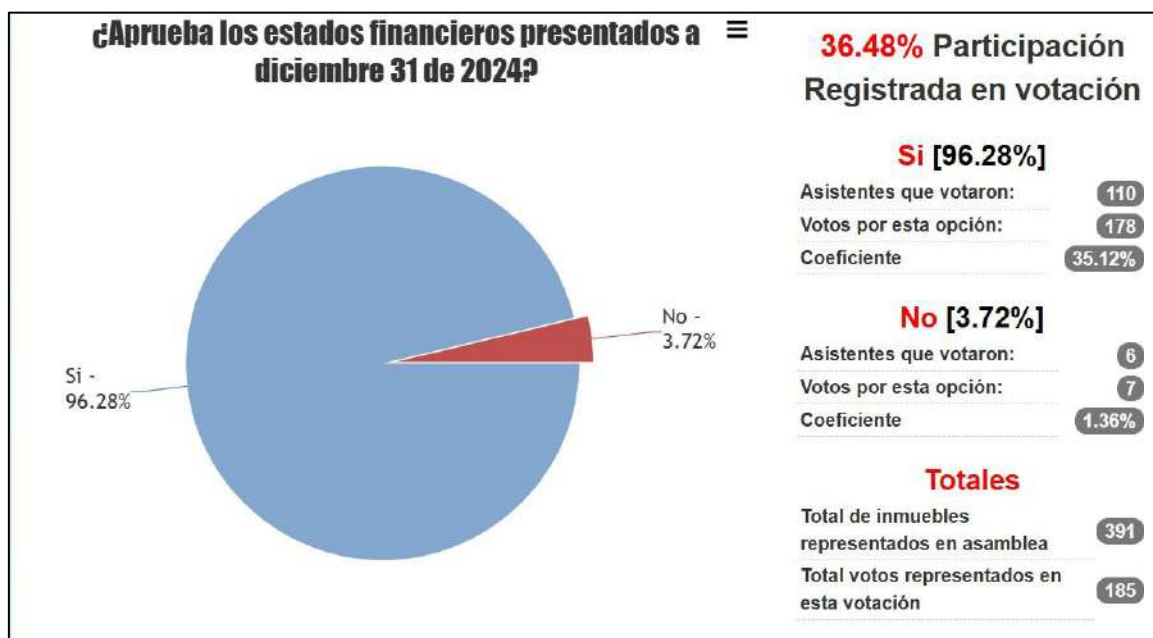
- **Efectivo y Equivalentes:** Aumento de **52 millones de pesos**, alcanzando **85 millones de pesos**.
- **Cartera Corriente:** Aumento de **30 millones de pesos**, situándose en **103 millones de pesos**.
- **Activo No Corriente:** Incluye **161 millones de pesos** en inversiones y **16 millones de pesos** en cartera jurídica.
- **Pasivos:** **94 millones de pesos**, principalmente correspondientes a la póliza de seguros (**92 millones de pesos**).
- **Patrimonio:** Conformado por la reserva de ley, reinversión de vigilancia, reserva salón social, utilidades de ejercicios anteriores y un excedente del ejercicio de **80 millones de pesos**.
- **Estado de Resultados:** Ingresos por cuotas de administración de **1.481 millones de pesos** y gastos por **1.460 millones de pesos**, resultando en un excedente operacional de **27 millones de pesos** y un excedente total de **80 millones de pesos** al incluir otros ingresos.
- **Ejecución Presupuestal Detallada:** Se presentó un análisis comparativo del presupuesto y la ejecución por rubros, identificando variaciones y sus justificaciones.

Aprobación de los Estados Financieros

Tras la presentación y sin mayores preguntas adicionales por parte de la asamblea, se procedió a la votación para la aprobación de los estados financieros. El resultado de la votación fue:

- **Aprobación: 96.28%**
- **No Aprobación: 3.72%**
- **Participación: 36.48%**

Con un **96.28% de votos a favor**, la asamblea **aprobó los estados financieros** presentados correspondientes al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.



9. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2025

En la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, celebrada el 23 de febrero de 2025, se procedió con la presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2025, correspondiente al punto ocho del orden del día. El administrador, Giovanni Peláez, fue el encargado de presentar el proyecto, destacando que previamente se había realizado un incremento del **9.54%** en las cuotas de administración desde enero de 2025.

Giovanni Peláez explicó que el objetivo del presupuesto era adecuar la unidad para un correcto mantenimiento, señalando dos factores principales que justificaban un posible incremento adicional del **1.3%**. Estos factores eran el aumento en los costos de vigilancia debido a la reducción de horas laborales a partir de julio y el incremento salarial y del auxilio de transporte para el personal de aseo, superior al incremento estándar del salario mínimo.

El revisor fiscal, Jefferson, validó que el presupuesto había sido exhaustivamente analizado en varias sesiones, tanto con el consejo como con la administración y la contadora. Resaltó que los rubros más importantes, como vigilancia, aseo, servicios públicos y ascensores, se basaban en cotizaciones y precios actualizados, asegurando la solidez del proyecto presentado.

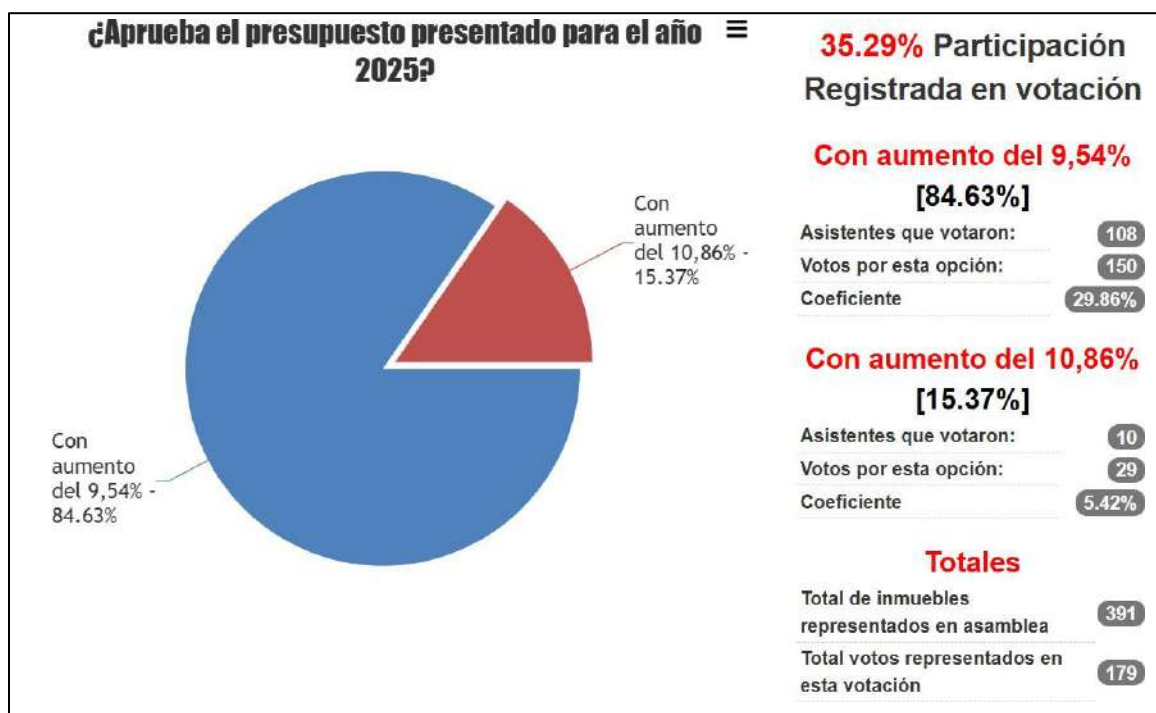
Durante la discusión, algunos asistentes expresaron sus inquietudes. Francisco López, del apartamento 1220, preguntó sobre la inclusión en el presupuesto del arreglo del ascensor de la torre cuatro, actualmente con problemas de funcionamiento. Nelson Adarve, del apartamento 311, sugirió que el incremento del **9.54%** ya era suficiente, considerando las cuotas extras para el proyecto de ascensores y los incrementos acumulados en años anteriores. Juan Eduardo Urrego, del apartamento 1010, propuso votar por dos opciones: el presupuesto con el incremento del **9.54%** y el que incluía el incremento adicional del **1.3%**,

argumentando que la unidad había generado excedentes y que era importante considerar la inversión en ascensores como una mejora patrimonial. Gonzalo Montoya, del apartamento 412, añadió que la inversión en los ascensores de la torre tres podría aliviar los gastos de mantenimiento en ese rubro.

Elizabeth, del apartamento 1605, consultó si el incremento del **9.54%** se basaba únicamente en el aumento salarial o si también consideraba el IPC para otros rubros. Giovanni Peláez aclaró que, si bien los rubros principales se ajustaban al **9.54%** por salarios, se habían tomado en cuenta las facturas y cotizaciones reales de este año para elaborar el presupuesto, incluyendo incrementos en mantenimientos y seguros.

Finalmente, se procedió a votar dos opciones para la aprobación del presupuesto 2025: una con el incremento del **9.54%** y otra con un incremento del **10.86%**. Tras la votación, con una participación del **52.91%** del quórum, la opción del presupuesto con un incremento del **9.54%** fue aprobada con el **84.63%** de los votos a favor.

Decisión: Se aprueba el proyecto de presupuesto para el año 2025 con un incremento del 9.54% en las cuotas de administración.



10. Elección de los miembros del Consejo de Administración periodo 2025-2026 principales y suplentes

En el punto 10 del orden del día, se procedió a la elección de los miembros del Consejo de Administración para el periodo 2025-2026, tanto principales como

suplentes. El presidente de la asamblea abrió la postulación, preguntando a los asistentes si deseaban presentar o postular candidatos para integrar el Consejo.

Ante la convocatoria, varios copropietarios que ya habían formado parte del consejo en periodos anteriores y nuevos candidatos presentaron su postulación, expresando su compromiso con la unidad residencial y su disposición a trabajar en pro del bienestar común y la valorización del patrimonio. Se presentaron para consideración los siguientes candidatos:

- Sergio Loaiza (Apartamento 2303)
- Carlos Henao (Apartamento 1814)
- Silvia Cristina Vázquez (Apartamento 309)
- César Aguirre (Apartamento 714)
- Catalina Gaviria (Apartamento 1303)
- Úrley Ospina (Apartamento 1301)
- Nuria Estela Galvis Serna (Apartamento 2613)
- Ana Catalina Londoño (Apartamento 1302)
- Juanita Gómez (Apartamento 1714)
- Edinson Hinestroza (Apartamento 802)
- María Sara Manzino González (Apartamento 1015)
- Mauricio de Jesús Bedoya Arboleda (Apartamento 301)
- Luisa Fernanda Serna García (Apartamento 1018)
- Yamile Salazar (Apartamento 1213)
- Joana Ramírez Amariles (Apartamento 801)
- Isabel García (No presente, pero postulada)
- Silvia Caro (Apartamento 307)
- Óscar Gómez (Apartamento 2305, postulación a través de poder)
- Edgar Herrera (Apartamento 920)

Durante la presentación de los candidatos, se generó un debate sobre la conveniencia de la rotación en los cargos del consejo, con el fin de promover la participación de nuevos copropietarios y evitar la concentración de poder en un grupo reducido. Un asistente, **Eduard Quintero del apartamento 904**, expresó su inquietud sobre la repetición de miembros en el consejo y la importancia de la renovación para asegurar una gestión más representativa y evitar posibles amiguismos.

Sin embargo, otros asistentes resaltaron la importancia de reconocer la labor y el compromiso de los miembros que han dedicado tiempo y esfuerzo al consejo, como se evidenció en el comentario de una asistente que agradeció públicamente la labor de los consejeros presentes, destacando el tiempo y dedicación que implica esta labor voluntaria.

Finalmente, se procedió a la votación individual por cada uno de los candidatos. Se explicó la metodología de votación a través de la plataforma virtual dispuesta para la asamblea. Tras el conteo de votos, se determinó la lista de los 14

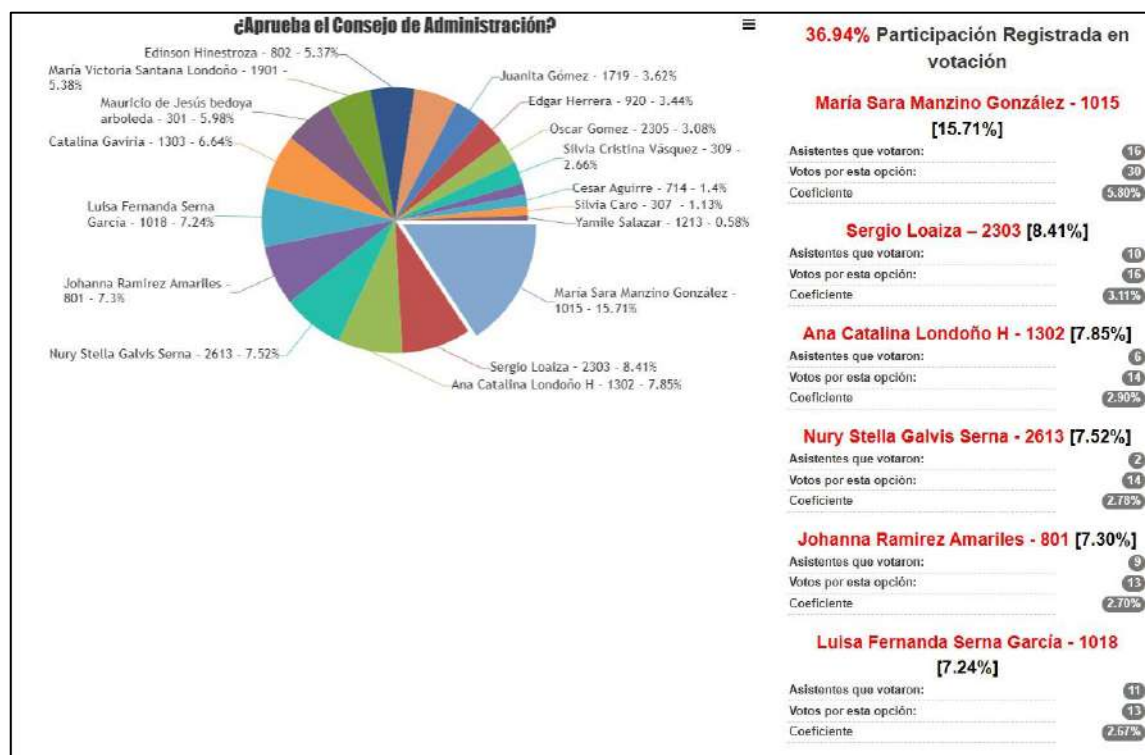
miembros electos para el Consejo de Administración periodo 2025-2026, quedando excluidos los candidatos con menor votación, que fueron:

- Yamile Salazar (Apartamento 1213)
- Silvia Caro (Apartamento 307)
- Carlos Henao (Apartamento 1814)
- César Aguirre (Apartamento 714)
- Silvia Cristina Vázquez (Apartamento 309)

Los 14 miembros electos para el Consejo de Administración periodo 2025-2026, en orden de votación, son:

1. **María Sara Manzino González** (Apartamento 1015)
2. **Sergio Loaiza** (Apartamento 2303)
3. **Ana Catalina Londoño** (Apartamento 1302)
4. **Nuri Estela Galvis Serna** (Apartamento 2613)
5. **Joana Ramírez Amariles** (Apartamento 801)
6. **Luisa Fernanda Serna García** (Apartamento 1018)
7. **Catalina Gaviria** (Apartamento 1303)
8. **Mauricio Jesús Bedoya Arboleda** (Apartamento 301)
9. **María Victoria Santana Londoño** (Apartamento 1901)
10. **Edison Hinestroza** (Apartamento 802)
11. **Úrley Ospina** (Apartamento 1301)
12. **Juanita Gómez** (Apartamento 1714)
13. **Edgar Herrera** (Apartamento 920)
14. **Óscar Gómez** (Apartamento 2305)

Se concluyó este punto del orden del día, dejando constancia de la elección de los nuevos miembros del Consejo de Administración, quienes en su primera reunión deberán definir los cargos de presidente, secretario y tesorero, así como las responsabilidades específicas de cada miembro.



Catalina Gaviria - 1303 [6.64%] Asistentes que votaron: 12 Votos por esta opción: 12 Coeficiente: 3.65%	Edgar Herrera - 920 [3.44%] Asistentes que votaron: 5 Votos por esta opción: 6 Coeficiente: 1.27%	Yamilé Salazar - 1213 [0.58%] Asistentes que votaron: 1 Votos por esta opción: 1 Coeficiente: 0.22%
Mauricio de Jesús bedoya arboleda - 301 [5.98%] Asistentes que votaron: 7 Votos por esta opción: 11 Coeficiente: 2.21%	Oscar Gomez - 2305 [3.08%] Asistentes que votaron: 6 Votos por esta opción: 6 Coeficiente: 1.14%	Totales Total de inmuebles representados en asambleas: 392 Total votos representados en esta votación: 188
Maria Victoria Santana Londoño - 1901 [5.38%] Asistentes que votaron: 8 Votos por esta opción: 10 Coeficiente: 1.90%	Silvia Cristina Vásquez - 309 [2.66%] Asistentes que votaron: 3 Votos por esta opción: 5 Coeficiente: 0.98%	
Edinson Hinestroza - 802 [5.37%] Asistentes que votaron: 5 Votos por esta opción: 10 Coeficiente: 1.99%	Carlos Henao - 1814 [1.40%] Asistentes que votaron: 3 Votos por esta opción: 3 Coeficiente: 0.52%	
Uriley Ospina - 1301 [5.30%] Asistentes que votaron: 6 Votos por esta opción: 10 Coeficiente: 1.96%	Cesar Aguirre - 714 [1.40%] Asistentes que votaron: 3 Votos por esta opción: 3 Coeficiente: 0.52%	
Juanita Gómez - 1719 [3.62%] Asistentes que votaron: 6 Votos por esta opción: 7 Coeficiente: 1.34%	Silvia Caro - 307 [1.13%] Asistentes que votaron: 2 Votos por esta opción: 2 Coeficiente: 0.42%	

11. Elección y Aceptación del Cargo de Revisor Fiscal

Continuando con el orden del día de la Asamblea General Ordinaria, se procedió al punto número 11, correspondiente a la Elección y Aceptación del Cargo de Revisor Fiscal para el periodo en curso. El presidente de la asamblea abrió el espacio para recibir postulaciones al cargo.

Ante la pregunta expresa sobre si algún asistente deseaba postularse para el cargo de Revisor Fiscal, no se presentaron candidaturas alternativas. En este contexto, el Revisor Fiscal actual manifestó su interés en continuar desempeñando sus funciones durante el nuevo periodo.

Dado que no hubo otras postulaciones y el Revisor Fiscal vigente expresó su voluntad de seguir en el cargo, el presidente de la asamblea consultó a los asistentes si existía alguna objeción a la continuidad del Revisor Fiscal actual. Al no manifestarse ninguna oposición por parte de los asambleístas, se declaró **aprobada por unanimidad la continuidad del Revisor Fiscal en su cargo** para el periodo correspondiente.

De esta manera, se formalizó la aceptación y elección del Revisor Fiscal, cerrando este punto del orden del día y dando paso a la continuación de la asamblea con los temas subsiguientes.

12. Elección del Comité de Convivencia

En el punto 12 del orden del día, se dio paso a la elección del Comité de Convivencia. El administrador recordó a los presentes que, según las normas establecidas, los candidatos a formar parte del Comité de Convivencia debían estar al día con sus obligaciones administrativas hasta el 31 de enero de 2025 y no tener procesos jurídicos pendientes con la unidad.

El administrador abrió la postulación, indicando que se requerían personas dispuestas a mediar en conflictos vecinales y promover la sana convivencia dentro de la comunidad. Se mencionó que en el formulario de preinscripción a la asamblea, algunos copropietarios habían manifestado su interés en participar en el Comité.

Se propusieron los nombres de **Edilma, Yamile Salazar, Isabel García y Lina Marcela Lopera** para integrar el Comité de Convivencia. El administrador preguntó a la asamblea si había alguna otra postulación o si alguien se oponía a los nombres propuestos.

Ante la falta de otras postulaciones y sin objeciones por parte de los asistentes, el administrador sometió a consideración la lista propuesta. Al no haber comentarios negativos ni oposición manifiesta, se declaró que la **elección del Comité de Convivencia fue aprobada por unanimidad**. De esta manera, **Adilma, Yamile Salazar, Isabel García, e Irina Marcela Lopera** quedaron formalmente designadas como miembros del Comité de Convivencia.

13. Propositiones y varios

Se abrió el espacio de "Proposiciones y varios" para tratar temas adicionales y propuestas de los asistentes. Inicialmente, se mencionaron las proposiciones enviadas previamente a través del enlace proporcionado por la administración.

Una asistente, Catalina Londoño del apartamento 1302, expuso una problemática recurrente relacionada con la caída de residuos desde los balcones superiores hacia su apartamento, ubicado en el piso 13. Mencionó que esta

situación, que incluye desde basura hasta elementos más desagradables, afecta a varios residentes de los pisos intermedios y superiores, especialmente en apartamentos con balcones descubiertos. Catalina propuso la instalación de domos en los balcones como solución para evitar la caída de objetos y mejorar la convivencia. Indicó haber recogido firmas de otros residentes afectados y presentó la propuesta a la administración, aunque inicialmente fue rechazada por afectar la fachada del edificio.

Claudia Alzate del apartamento 1514, respaldó la problemática, señalando que la falta de cultura ciudadana agrava la situación, incluso en apartamentos tapados donde también caen residuos. Sugirió que la administración gestione un diseño estético unificado para los domos, que pueda ser aprobado por la asamblea, permitiendo a cada propietario realizar la instalación bajo ese diseño preestablecido, manteniendo la uniformidad de la fachada.

El administrador, Giovanni Peláez, aclaró que la instalación de domos representa una modificación de fachada que requiere aprobación por mayoría calificada en asamblea, además de las consideraciones legales y urbanísticas pertinentes. El abogado y presidente de la asamblea Adolfo, confirmó que cualquier modificación de fachada debe seguir el reglamento de propiedad horizontal y podría requerir permisos de curaduría, sugiriendo verificar la viabilidad legal y urbanística del proyecto antes de proceder.

Se mencionó una proposición sobre la falta de recursos para la imprenta del gimnasio, aunque no se profundizó en el tema.

También se listaron otras proposiciones enviadas previamente, incluyendo:

- Implementar espacios de confort como un área de picnic.
- Plan de mantenimiento y pintura de la placa con el nombre de la unidad en el ingreso.
- Arreglo de humedades en techos de apartamentos (mencionando específicamente apartamentos en el piso 26 de la torre cinco y dos apartamentos en la torre uno).
- Mejoras al gimnasio (por ahora no).
- Mejoras a las mallas de las canchas.
- Mejorar la calidad de la comunicación en la comunidad.
- Enchapar pasillos y entradas (por ahora no).
- Recordar normas de la unidad y promover la cultura ciudadana con el comité de convivencia.
- Retomar el proyecto de juegos infantiles (aplazado desde 2023).

Respecto a los juegos infantiles, se presentaron dos opciones: una con un diseño de caucho molido por un valor de **\$40 millones**, y otra con grama sintética por aproximadamente **\$25 millones**. Se recordó que la experiencia previa con grama sintética no fue satisfactoria.

El administrador mencionó que, dentro de los proyectos prioritarios, se encuentra el cambio de cables de los ascensores de la torre uno, con un costo estimado de **\$40 millones**, y la reparación del ascensor de la torre cuatro. También se debe realizar el mantenimiento de la piscina, que requiere una inversión para su lechada, estimada en **\$9 millones**. Se señaló la necesidad de priorizar las inversiones dada la limitación de recursos disponibles.

Un asistente, José, propuso someter a votación la propuesta de los domos, considerando la problemática expuesta. Sin embargo, se reiteró que, sin el quórum necesario para modificaciones de fachada, cualquier votación en ese momento no sería válida y podría generar impugnaciones. Se acordó que la administración y el consejo tomarán nota de la propuesta para buscar una solución viable, incluyendo la gestión de un diseño unificado y la revisión de los aspectos legales y urbanísticos.

Juan López del apartamento 11 17, planteó la preocupación por la seguridad y los robos en los sótanos, mencionando la falta de cámaras efectivas en esas áreas. El administrador reconoció la problemática y explicó las limitaciones del sistema de cámaras actual en los parqueaderos, que son análogas y sensibles a fallos. Informó que existe un proyecto para modernizar el sistema de cámaras de los parqueaderos con tecnología IP y fibra óptica, con un costo estimado en el 2023 de **\$39 millones**, aunque no se incluyó en el presupuesto actual por limitaciones financieras. Se destacó la importancia de invertir en seguridad, pero también las restricciones presupuestarias.

Margarita del apartamento 115 de la torre cuatro, expresó su preocupación por problemas de convivencia en un apartamento del primer piso, mencionando quejas por ruido, olores a marihuana y actividades sospechosas que generan inseguridad, especialmente para los niños. Se solicitó al consejo una reglamentación más estricta para estos apartamentos. El abogado informó que el reglamento actual prohíbe las rentas cortas y que, en el caso específico mencionado, se tiene información de un contrato de arrendamiento anual. Se acordó que la administración y el consejo mantendrán vigilancia sobre la situación y tomarán medidas si se detectan irregularidades.

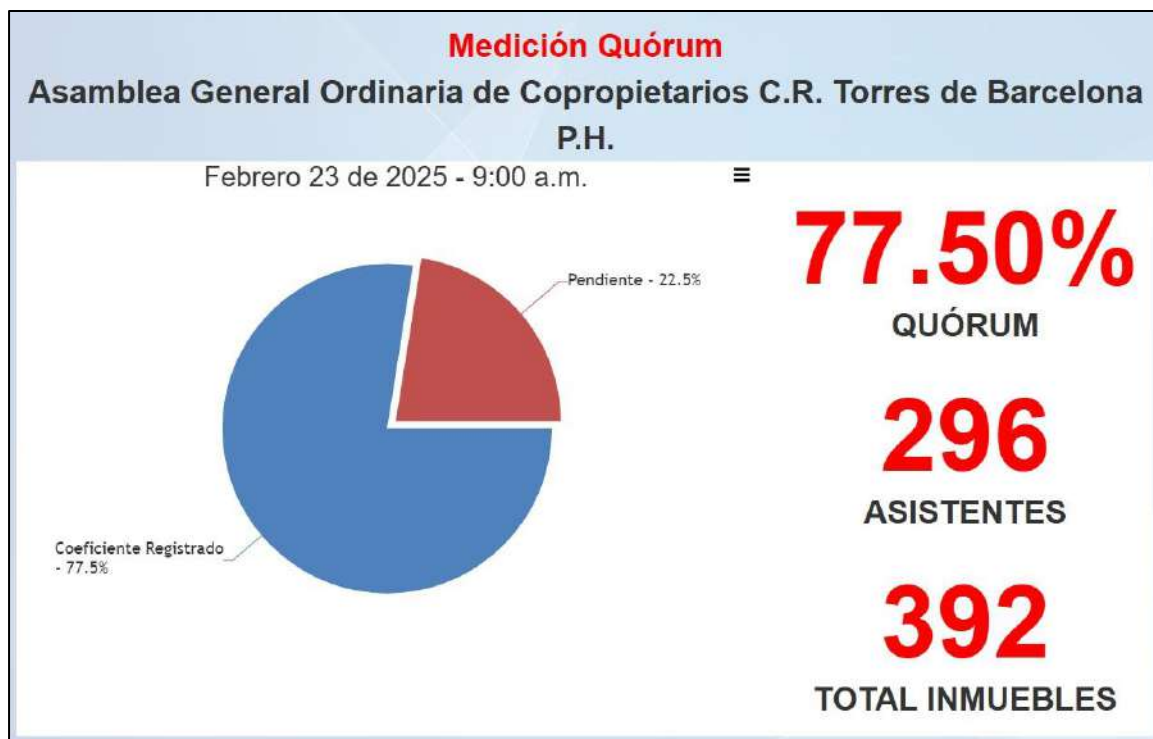
Mariana Restrepo del apartamento 814, preguntó sobre el estado del arreglo del ascensor de la torre cuatro, si estaba presupuestado y si se consideraría a Mitsubishi para el arreglo, dada la decisión de contratarlos para los ascensores de la torre tres. El administrador confirmó que el arreglo del ascensor de la torre tres es prioritario y se buscará una solución a la brevedad, aunque no se especificó si se contactaría a Mitsubishi para este arreglo en particular.

Respecto a los parqueaderos, se aclaró que el espacio entre parqueaderos pertenece a cada unidad hasta la mitad de la columna divisoria, permitiendo el parqueo de motos en ese espacio trasero siempre que no invada el espacio del vecino ni zonas comunes.

Finalmente, se mencionó la problemática del ingreso al conjunto debido a la construcción del Tecnológico, anticipando posibles afectaciones al tráfico y la necesidad de coordinar con las autoridades para mitigar el impacto.

Cierre de la Reunión

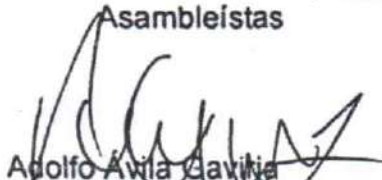
Hora de finalización: 15:56



Acuerdos alcanzados:

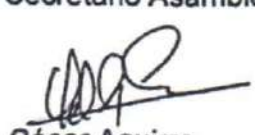
- Se aprueba la modificación del orden del día para priorizar el proyecto de inversiones (ascensores) – **Responsable:** Consejo y Administración
- Adolfo Ávila Gaviria es elegido Presidente de la Asamblea – **Responsable:** Asambleaístas
- La Administración es designada como Secretario de la Asamblea – **Responsable:** Asambleaístas
- Se aprueba la Comisión de Verificación del Acta, integrada por Juanita Gómez Toro, César Aguirre, Sergio Loaiza, María Sara Manzino y Joana Ramírez Amariles – **Responsable:** Asambleaístas
- Se aprueba la propuesta de Mitsubishi para el reemplazo de ascensores en la Torre 3 – **Responsable:** Asambleaístas
- Se aprueba el uso de la reserva para cubrir el faltante del proyecto de compra de ascensores y su interventoría – **Responsable:** Asambleaísta

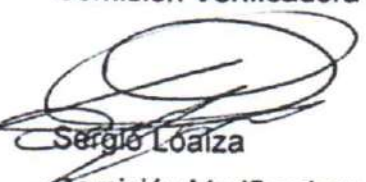
- Se aprueban los estados financieros presentados a 31 de diciembre de 2024 – **Responsable: Asambleístas**
- Se aprueba el presupuesto para el año 2025 con un aumento del 9.54% – **Responsable: Asambleístas**
- Se elige el nuevo Consejo de Administración para el periodo 2025-2026, integrado por María Sara Manzino González, Sergio Loaiza, Ana Catalina Londoño, Nuri Estela Galvis Serna, Joana Ramírez Amariles, Luisa Fernanda Serna García, Catalina Gaviria, Mauricio Jesús Bedoya Arboleda, María Victoria Santana Londoño, Edison Hinestroza, Úrley Ospina, Juanita Gómez, Edgar Herrera y Óscar Gómez – **Responsable: Asambleístas**
- Se ratifica la continuidad del Revisor Fiscal – **Responsable: Asambleístas**
- Se aprueba el Comité de Convivencia, integrado por Edilma estera, Maya Yamile Salazar, Isabel García e Lina Marcela Lopera – **Responsable: Asambleístas**

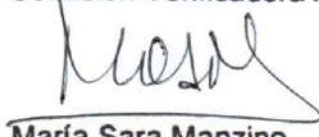

Adolfo Avila Gaviria
Presidente Asamblea

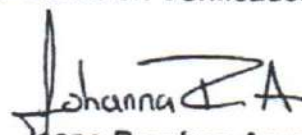

Giovanni Pelaez
Secretario Asamblea


Juanita Gómez Toro
Comisión Verificadora Acta


César Aguirre
Comisión Verificadora Acta


Sergio Loaiza
Comisión Verificadora Acta


María Sara Manzino
Comisión Verificadora Acta


Joana Ramírez Amariles
Comisión Verificadora Acta