

CONTESTACION DEMANDA IMPUGNACION DE ACTAS No. 2022-00488

YOLIMA ACOSTA RUJANA <yacostar@hotmail.com>

Lun 24/04/2023 11:16 PM

Para: Juzgado 38 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Archivos adjuntos disponibles hasta 24/05/2023

Remito a usted la contestación de la demanda, junto con las pruebas y los anexos que la conforman, adicionalmente un escrito de excepción previa para su tramite.

[Hacer clic para descargar](#)
EXCEPCION PREVIA .pdf
62 KB

[Hacer clic para descargar](#)
CONTESTACION IMPUGNACION ACTAS PROPIEDAD HORIZONTAL.pdf
97 KB

[Hacer clic para descargar](#)
PODER .pdf
1 MB

[Hacer clic para descargar](#)
ACTA ASA 09042022- FIRMADA (1).pdf
37,8 MB

[Hacer clic para descargar](#)
ACTA 537-CONSEJO ADMINISTRACION.pdf
1,3 MB

[Hacer clic para descargar](#)
REFPRESENTACION LEGAL.pdf
77 KB

Señor:

JUEZ 38 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF: DECLARATIVO DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS No. 2022-00488 de NELSON BERRIO ZAPATA contra CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H

YOLIMA ACOSTA RUJANA, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 40.391.924 expedida en Bogotá, domiciliada y residente en ésta ciudad, abogada en ejercicio con tarjeta profesional No. 151.366 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada del CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H., CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H. con domicilio en esta ciudad, identificada con NIT No. 830.013.677-3, estando dentro del término legal, por medio del presente escrito me permito CONTESTAR LA DEMANDA presentada dentro del proceso de la referencia.

1. A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: No es un hecho

1.2: No es cierto, la Administradora tenía plenas facultades para realizar la convocatoria por cuanto fue ratificada para el periodo 1 de septiembre de 2022 al 31 de agosto de 2023 mediante Acta No. 537 de fecha Agosto 18 de 2022 del Consejo de Administración. El demandante confunde que la inscripción ante la Alcaldía de Suba es por cuanto sustenta carácter de representación legal por la personería jurídica que posee el conjunto residencial. La falta de este requisito no inhabilita para ejercer sus funciones desde agosto 18 de 2022 que fue nombrada por el Consejo de Administración

1.2. No es cierto que la administradora OLGA PIEDAD CORTES carecía de legitimación como secretaria por cuanto en el punto 2 del Acta de Asamblea Extraordinaria de octubre 1 de 2023 (anexa al expediente) se encuentra elegida por la Asamblea de Copropietarios con el 59% del quórum. Igualmente, el cargo de secretario para una asamblea de copropietarios no la debe ostentar el administrador, la puede hacer cualquier copropietario o cualquier persona que se encuentre presente en la reunión y la función de un secretario es quien tomará nota de los temas tratados, de las propuestas, de las decisiones tomadas, verificará la

asistencia, los quórum, para que el Acta que levante, sea el más fiel reflejo de los hechos acaecidos en la misma.

1.3. No es cierto, la señora OLGA PIEDAD CORTES podía suscribir el acta de la asamblea en su calidad de secretaria, puesto que el secretario para una asamblea de copropietarios no la debe ostentar el administrador, la puede hacer cualquier copropietario o cualquier persona que se encuentre presente en la reunión.

1.4. No es cierto por cuanto la asamblea contó con una comisión verificado del Acta, la cual certificó que revisaron el acta y la encontraron acorde con las propuestas, discusiones y decisiones tomadas, documento que se encuentra anexo al expediente.

AL SEGUNDO: No es un hecho

1.1. Es cierto, tal como consta en el documento de convocatoria, anexo al expediente.

AL TERCERO: Es cierto, la aprobación del orden día quedó registrada en la grabación, tal como lo señala la parte actora, pero no invalida la veracidad de su aprobación, por cuanto su votación fue aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios casi unánime, exceptuando las 3 personas que indicaron que no.

AL CUARTO: No es cierto, cuando se aprobó el orden día no se modificó el punto 8, quedó aprobado por mayoría de los asambleístas presentes, tal cual se indicó en la convocatoria.

4.1. No es cierto, sí estaba dentro del orden del día en el punto 8, "AUTORIZACION PARA REALIZAR LOS REGISTROS CONTABLES DE ACUERDO LA APROBACION DE LA ASAMBLEA" es por ello, que la Asamblea aprobó la contabilización de la suma de 35'254.800 con un quórum total del 65% y un 61,55% por un sí y el 2,97% por el no. Igualmente se le aclara al despacho que en dicha votación no se indicó que persona o copropietario o tercero debía asumir este valor, por lo cual no se entiende, por qué el demandante se adjudica dicho valor.

4.2. Es cierto que se sometió a votación por la Asamblea General Extraordinaria una propuesta que surgió a raíz de un informe jurídico donde se evidenció presuntos causales de falta a la ética profesional al doctor NELSON BERRIO ZAPATA, dando

aprobación con un quórum total del 69% total, por el SI con el 60,86% . Ahora bien el demandante, confunde que debió ser aprobado con el 70% para una inclusión y aprobación según el artículo 425 del Código de Comercio; es evidente que sí cumplió el 70% puesto sí el quórum total estaba en el 69% y el voto favorable fue del 60,86 representa el 88% del quórum total.

AL QUINTO: No es un hecho y es una interpretación jurídica y una conclusión personal del demandante.

AL SEXTO: No es un hecho y es una interpretación jurídica y una conclusión personal del demandante. Igualmente se le aclara al despacho que los hechos a los cuales se decidió una queja disciplinaria con la presuntas falta a la ética profesional son posteriores al 2010 que fue cuando el doctor BERRIO salió favorable en un proceso disciplinario iniciado en su contra por mí poderdante.

AL SEPTIMO: No es cierto, las decisiones tomadas en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 1 de octubre de 2022 no requerían una mayoría calificada estipulada en el artículo 44 del Reglamento de Propiedad Horizontal (E.P. No. 821 del 11 de junio de 2002 Notaría 44 del Circuito de Bogotá).

AL OCTAVO: No es cierto, el demandante tuvo la oportunidad de ser escuchado en la asamblea para que ejerciera el derecho de defensa o de contradicción de las presuntas acusaciones que allí se mencionaron, por lo cual existe grabación en audio de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de octubre 1 de 2022. Igualmente se envió en la convocatoria el reglamento para el desarrollo de la Asamblea.

AL NOVENO: No es cierto, el comité jurídico fue compuesto y aprobado mediante Asamblea Ordinaria de fecha abril 9 de 2022 y registrado en el Acta y su informe se realizó de manera desinteresada, voluntaria y sin carácter de juzgamiento tal como se leyó en la Asamblea Extraordinaria del 1 de octubre de 2022.

A LA DECIMA: No es un hecho es una conclusión personal que hace el demandado del informe del comité jurídico leído en la asamblea extraordinaria.

A LA DECIMA PRIMERA: No es cierto, al demandante se le

permitió hacer sus intervenciones de acuerdo al reglamento para el desarrollo de la asamblea.

A LA DECIMA SEGUNDA: No es cierto, al demandante se le permitió hacer sus intervenciones de acuerdo al reglamento para el desarrollo de la asamblea.

12.1. No es un hecho, es una transcripción del reglamento para el desarrollo de la asamblea.

12.2. No es un hecho, es una transcripción del reglamento para el desarrollo de la asamblea.

12.3. No es un hecho, es una transcripción del reglamento para el desarrollo de la asamblea.

A LA DECIMA TERCERA: No es cierto, la asamblea transcurrió de acuerdo al reglamento del desarrollo de la misma enviada con la convocatoria.

A LA DECIMA CUARTA: Es cierto que el informe del comité jurídico fue leído hasta la asamblea extraordinaria de octubre 1 de 2022.

A LA DECIMA QUINTA: No es cierto, el informe emitido por el comité jurídico no un pliego de cargos, sino una narración sobre unos hechos y documentos encontrados en las actuaciones que realizó el demandante en su calidad de apoderado de la demandada.

A LA DECIMA SEXTA: No es cierto, lo manifestado por el actor, es una conclusión personal alejada de la realidad.

A LA DECIMA SEPTIMA: No es cierto, las votaciones realizadas durante la asamblea cumplieron los requerimientos para hacer efectivas, del cual consta en el acta de la asamblea extraordinaria del 1 de octubre de 2022.

A LA DECIMA OCTAVA: No es cierto, las decisiones no fueron tomadas por el presidente de la asamblea, sino con base a las votaciones realizadas durante la asamblea cumplieron los requerimientos para hacer efectivas, del cual consta en el acta de

la asamblea extraordinaria del 1 de octubre de 2022.

2. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por carecer de fundamentos de hecho y de derecho.

EXCEPCIONES DE FONDO

1. LEGITIMACION DE LA ADMINISTRACION

Esta excepción de fondo la sustento con los siguientes argumentos:

El nombramiento de la Administradora señora OLGA PIEDAD CORTES para el período del 1 de septiembre de 2022 al 30 de agosto de 2023 se llevo a cabo mediante Acta No. 537 del 18 de agosto de 2022, este nombramiento contó con la participación de 5 consejeros de 9 nombrados en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del abril 9 de 2022, por lo cual las facultades de la administradora no expiraron el 31 de agosto de 2022, por el contrario fueron renovadas 13 días antes, con esto se puede concluir que la convocatoria realizada por la administradora el 19 de septiembre de 2022, la hizo cumpliendo las funciones otorgadas en los estatutos y la Ley 675 del 2001.

Ahora bien, interpretar que la administradora no tenía facultades para convocar la asamblea extraordinaria realizada el 1 de octubre de 2022 por no encontrarse inscrita en el certificado que expide la Alcaldía Local de Suba para la época en que se citó la asamblea, no puede conllevar a una nulidad, puesto que éste registro público se debe realizar para establecer la representación legal de la personería jurídica que ostenta la propiedad horizontal del conjunto Residencial DEL MONTE.

Igualmente, se debe deducir que sí bien se tuvo rechazo la inscripción por diversos motivos no deslegítimo por parte de la Alcaldía Local de Suba el nombramiento de la administradora, tanto así que una vez se subsanaron los inconvenientes registró el nombramiento respetando lo decidido en el Acta No. 537 del 18 de agosto de 2022 por el Consejo de Administración del Conjunto demandado y no desde la fecha que finalmente se logró registrar.

2. NOMBRAMIENTO Y FUNCIONES DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

No es explicable como el demandante alega una nulidad al acta de la asamblea por cuanto la persona que fungió como secretaria carecía de legalidad al no tener reconocimiento como administradora y representante legal de la copropiedad.

El nombramiento de la secretaria de la Asamblea extraordinaria de copropietarios se llevó a cabo en el desarrollo del punto 2 del orden del día del cual se dejó constancia de dicho nombramiento y el quórum que lo decidió.

El secretario de una asamblea, no tiene que tener una calidad o una investidura especial puesto no esta establecido ni en los estatutos que rigen el conjunto demandado ni en las normas legales, para ejercer el cargo de secretario lo puede hacer cualquier persona que asista a la reunión, es decir, puede ser un invitado, un asistente, un copropietario, etc..

3. QUORUM DECISORIO DE LA ASAMBLEA

Otra de las razones equivocadas que se plasmaron en la demanda es el tema del quórum.

El artículo 21 QUORUM DECISIONES ACTAS plasmado en el reglamento de propiedad horizontal protocolizado en la escritura pública No. 176 del 30 de enero de 1992 expedido por la Notaría 44 del círculo de Bogotá, indica:

“La asamblea deliberara válidamente con la asistencia de los propietarios o de sus representantes cuya suma de coeficiente representa al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del coeficiente total de la etapa. Si no se completará esta

El artículo 43 QUORUM Y MAYORIAS plasmado en la reforma del reglamento de propiedad horizontal protocolizado en la escritura pública No. 892 del 11 de junio de 2002 expedido por la Notaría 44 del círculo de Bogotá, indica:

“Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el art. 39, la asamblea general sesionará

con un numero plural de propietarios de unidades privadas que representen, por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes...”

La parte demandante confunde que las diferentes decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria del 1 de octubre de 2022 no fueron de acuerdo al quórum del 70%.

Este quórum decisorio del 70% esta estipulado para la extinción de la propiedad horizontal o para las decisiones que exigen mayoría calificada, las cuales están taxativamente indicadas en el artículo 44 de la reforma del reglamento de propiedad horizontal protocolizado en la escritura pública No. 892 del 11 de junio de 2002 expedido por la Notaría 44 del círculo de Bogotá.

Con base a lo anterior, cada una de las decisiones tomadas se rigió por el quórum total que lo componían los propietarios que representaban un coeficiente de cada unidad privada que asistieron a la Asamblea Extraordinaria del 1 de octubre de 2022, es decir que para tomar el 51% o mitad más uno se debió partir del quórum que conformó las unidades privadas presentes allí y no, como lo interpreta el demandante que debía ser del 70% de todos las unidades unidades privadas que conforman el conjunto residencial DEL MONTE.

vale la pena aclarar que las decisiones que pretende invalidar el demandante son adversas a éste y mediante esta demanda busca revertir determinaciones que tomó una asamblea extraordinaria de copropietarios en legítima deliberación y votación.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES

- a. Acta de Asamblea Ordinaria de copropietarios de abril 9 de 2022
- b. Acta de Reunión de Consejo de Administración No. 537 de agosto 18 de 2022.

ANEXOS:

1. Poder para actuar.

2. Certificado de Representación legal del conjunto residencial
DEL MONTE

3. Documentos relacionado en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

1. Mi poderdante el que obra en el expediente.

2. La suscrita en la secretaría de su despacho o en el correo electrónico: yacostar@hotmail.com y el celular 3124826394

Del Señor Juez,



YOLIMA ACOSTA RUJANA

C.C. No. 40'391.924 Villavicencio (Meta)

T.P. No. 151.366 C.S.J.

Señor:
JUEZ 38 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

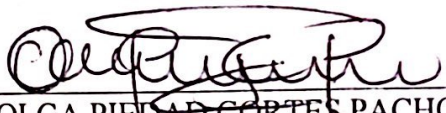
REF: DECLARATIVO DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS No. 2022-00488 de NELSON BERRIO ZAPATA contra CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H.

OLGA PIEDAD CORTES PACHON, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 23'497.151 expedida en Chiquinquirá, actuando en mi calidad de representante legal y administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H. con domicilio en esta ciudad, identificada con NIT No. 830.013.677-3, actuando en mi calidad de parte actora, por medio de este documento confiero **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente a la doctora **YOLIMA ACOSTA RUJANA**, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40'391.924 expedida en Villavicencio (Meta), abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 151.366 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente en el proceso de la referencia

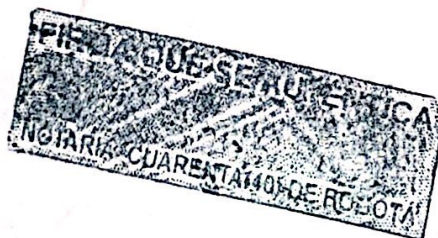
Mi apoderada tendrá las facultades de retirar, desistir, conciliar judicial y extrajudicial, revocar, sustituir, transigir, renunciar, reasumir, recibir, interponer recursos, pedir y aportar pruebas y las demás que le confiere el artículo 74 del C.G.P.

Señor Juez,

PODERDANTE

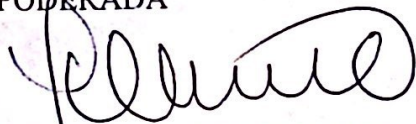


OLGA PIEDAD CORTES PACHON
C.C. No. 23.497.151 de Chiquinquirá
REPRESENTANTE LEGAL Y ADMINISTRADOR
CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H.
Correo electrónico: conjuntoresidencialdelmonte@yahoo.com



Acepto

APODERADA



YOLIMA ACOSTA RUJANA
C.C. No. 41'349.924 Villavicencio (Meta)
T.P. No. 151.366 C.S.J.
Correo electrónico: yacostar@hotmail.com

NOTARIA
40

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

La suscrita Notaria Cuarenta certifica que este escrito dirigido a:

Juez
fue presentado personalmente por:

CORTES PACHON OLGA PIEDAD
con: C.C. 23497151 y I.P.
y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 24/04/2023 a las 9:25:25 a.m.

m8i0ojkmiuim8

Verifique este documento en www.notariadecolombia.com



EJW5JNDR90VWGCPL


FIRMA

CENP

CLAUDIA YANED UMANA GUERRERO
NOTARIA 40 (E) BOGOTÁ D.C.



ALCALDIA LOCAL DE SUBA
DESPACHO ALCALDE LOCAL**Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE SUBA****HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 188 del 28 de Marzo de 2003, fue inscrita por la Alcaldía Local de SUBA, la Personería Jurídica para el (la) CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la KR74A#168A-85 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 0176 del 30 de Enero de 1992, corrida ante la Notaría 44 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N20094511

Que mediante acta No. 537 del 18 de agosto de 2022 se eligió a:
OLGA PIEDAD CORTES PACHON con CÉDULA DE CIUDADANÍA 23497151, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 1 de septiembre de 2022 al 31 de agosto de 2023.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

**JULIAN ANDRES MORENO BARON
ALCALDE(SA) LOCAL DE SUBA**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 24/04/2023 1:09:09 p. m.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE**ACTA DE REUNION DE CONSEJO DE ADMINISTRACION**

537

REFERENCIA**PROYECTO**

Consejo de Administración

FECHA

Agosto 18 de 2022

ACTIVIDAD

Reunión: presencial de Consejo de Administración

MODERADOR

RICARDO RUEDA

LUGAR Y HORA

Salón Social

Hora de Inicio:

7:00pm

PROXIMA REUNION

15 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

Sr. Ricardo Rueda

Sr. José Guillermo Rojas

Sr. Luis Gutiérrez

Sra. Ana Lucia Vargas

Sr. José Humberto Gutiérrez Almanza.

Sra. Olga Piedad Cortés Pachón - Administradora.

ORDEN DEL DÍA:

1- Llamado a lista y verificación del quorum.

2- Lectura y aprobación del orden del día propuesto.

3- Lectura y aprobación del acta No. 535 de reunión anterior.

4- Presentación informe gestión administrativa.

5- Propositiones y varios:

5.1. Asamblea extraordinaria.

5.2. Reunión con el comité jurídico para verificar informe a presentar en asamblea extraordinaria

5.3. Reunión con el comité técnico para conocer avances anclajes y cotización mantenimiento cubiertas.

5.5. Contrato de administración y representación legal.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Siendo las 7:25pm, se cuenta con los consejeros: Sr. Ricardo Rueda, Sr. José Humberto Gutiérrez Almanza, Sr. José Guillermo Rojas, Sr. Luis Gutiérrez, Sra. Ana Lucia Vargas.

Administración: Sra. Olga Piedad Cortés – administradora.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA PROPUESTO

El presidente del consejo da lectura al orden del día lo somete a consideración de los consejeros, el mismo es aprobado por unanimidad.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA NO. 535 DE REUNIÓN ANTERIOR.

La señora Olga Piedad Cortés Pachón, en calidad de administradora realiza lectura del acta No. 535 de reunión celebrada el 01 de agosto del 2022.

Concluida la lectura del acta el presidente la somete a consideración y aprobación de los consejeros, la misma es aprobada por unanimidad de los asistentes.

4. PRESENTACIÓN INFORME GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

La señora Olga Piedad Cortés Pachón, en calidad de administradora presenta el informe de gestión, el seguimiento de la misma, en formato de Excel, anexa consumo energía del 2022, cotizaciones del CCTV y del SGSST e informe de la empresa de vigilancia.

En la medida que se presenta el informe el consejo recomienda:

- 1- Mirar minutas de seguridad y registrar en el Excel los eventos más relevantes.
- 2- Evaluar con el personal de seguridad conocimiento y cumplimiento de consignas del puesto.
- 3- Tomar acciones para el control de mascotas.
- 4- Solicitar a casa limpia entregar el valor agregado de acuerdo a la renovación del contrato, para programar y ejecutar la adecuación del cuarto del personal de aseo. Exigir la presencia del supervisor. Elaborar planes diarios de trabajo del todero; la administradora indica que se maneja minuta de registro diario de las labores del todero y del personal de casa limpia.
- 5- Solicitar a Sauz Jardinería, que realice la poda del césped en el mes de agosto e iniciar nuevo contrato con la otra empresa a partir del 1 de septiembre del 2022.
- 6- Actualizar en el banco la información del consejero Luis Gutiérrez, para que le envíen los códigos para los pagos, y con anticipación se pasan los soportes para su revisión o los revisa y coloca visto bueno el presidente del consejo Sr. Ricardo Rueda.

El presidente indica que una vez el comité jurídico disponga del informe invita a reunión de consejo para la presentación del mismo.

El consejero José Humberto Gutiérrez Almanza, manifiesta que el comité esta realizando el informe para la asamblea y no se trata de juzgar a nadie, es necesario que el consejo conozca el informe, porque se tratar de temas muy serios, se puede correr el riesgo de implicaciones penales; como contador tiene diferencia de criterios con el contador Edgar Roa, toda vez que, no registro de manera oportuna y adecuada los honorarios que se cobro por derecha el Dr., Nelson Berrio, máxime si en el mes de julio del 2022, se tuvo conocimiento de la sentencia del juzgado 65 donde curda el proceso del apartamento 29-102 y el contador de la copropiedad estaba obligado a realizar el ajuste contables que a la fecha no ha registrado. No esta de acuerdo con lo que dice el contador, que todo se debe llevar a aprobación de asamblea. Una vez detectado el error se debido corregir, esto puede implicar problemas legales ante la junta central de contadores, el consejo debe decir que se haga el ajuste o en la asamblea dejar un salvamento de voto; recomienda que el revisor fiscal y el contador realicen sus consultas para definir, la asamblea debe tener claridad como es el manejo contable de hechos como el que nos ocupa, los propietarios pueden preguntar que pasó. Cuando se lee el informe, a la asamblea se le dan herramientas para definir que hacer en cada uno de los casos que se presentan. Reitera el contador tiene herramientas jurídicas y contables para contabilizar los \$9 millones de honorarios del Dr. Berrio, el soporte es la sentencia del juzgado. Y siendo las 9:00 pm, se retira de la reunión de consejo.

- 7- El comité jurídico y técnico invitan a reunión de consejo para presentar el informe.
- 8- Enviar circular informativa a la comunidad con estado actual de la cartera, recuperación cuota extraordinaria y recordar las medidas para los morosos.
- 9- Una vez presentada la cotización del SGSST, por el ingeniero Juan Pablo, el consejo aprueba su contratación y ejecución.

- 10- Recomienda elaborar circular con normas de convivencia para entregar a los residentes que ingresan a la copropiedad.

El informe de gestión administrativa y sus anexos, forman parte integral del acta.

5. PROPOSICIONES Y VARIOS:

El consejo trata y aprueba los siguientes temas:

5.1. Asamblea extraordinaria.

La asamblea se programa una vez se disponga del informe del comité jurídico.

5.2. Reunión con el comité jurídico para verificar informe a presentar en asamblea extraordinaria

Una vez el comité jurídico, cuente con el informe, invita al consejo a reunión para presentarlo.

5.3. Reunión con el comité técnico para conocer avance anclajes y cotización mantenimiento cubiertas.

Se invita a reunión de consejo con el comité técnico para presentar el informe de anclaje y mantenimiento de cubiertas.

5.5. Contrato de administración y representación legal.

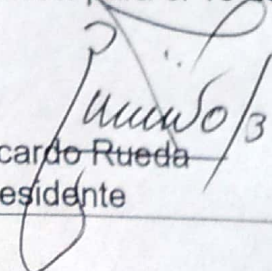
La señora Olga Piedad Cortés Pachón, informa al consejo de administración que el contrato de prestación de servicios de administración y la representación legal vence el 31 de agosto del 2022.

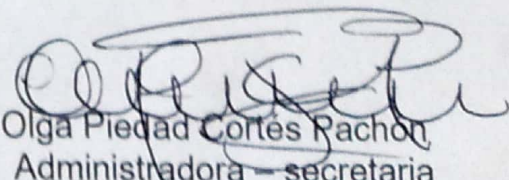
El consejo por unanimidad determina renovar el contrato de administración con la Señora OLGA PIEDAD CORTES PACHON, identificada con cédula de ciudadanía No. 23497151, por un año contado a partir del primero (1°) de septiembre del 2022 hasta el (31) de agosto del 2023, adelantar los trámites pertinentes para actualizar la representación legal. Comprometiéndose a actualizar las pólizas del contrato.

Como una oportunidad de mejora en el servicio, el consejo recomienda: (i) Contar más con el consejo para la toma de decisiones, (ii) Atender con oportunidad los requerimientos del consejo.

La Señora Olga Piedad Cortés Pachón, agradece al consejo el apoyo, la confianza y la oportunidad para continuar como administradora de la copropiedad.

Agotado el orden del día y siendo las 10:00 p.m. se da por terminada la reunión de consejo, se fija nueva reunión para el 15 de septiembre del 2022, en constancia firman,


Ricardo Rueda
Presidente


Olga Piedad Cortés Pachón
Administradora - secretaria



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

ACTA No.
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA año 2022
NO PRESENCIAL POR COMUNICACIÓN VIRTUAL
UNTO RESIDENCIAL DEL MONTE PH

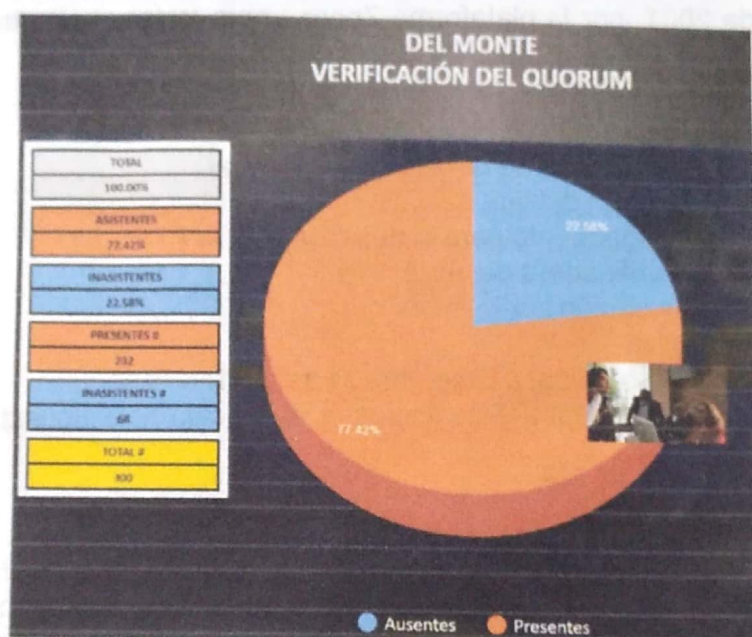
En la ciudad de Bogotá D.C, siendo las 8:15 Am, del día sábado 09 de abril del 2022, y de acuerdo a convocatoria enviada el día 25 de marzo de 2022, se dio inició a Reunión General por comunicación Virtual Ordinaria de Propietarios año 2022, dando cumplimiento así a lo estipulado en la ley 675 de 2001, por la plataforma Zoom, para tratar el siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea General.
3. Lectura y aprobación del Orden del día.
4. Lectura y aprobación del Reglamento para el desarrollo de la Asamblea.
5. Elección de la Comisión Verificadora del Acta.
6. Informe Consejo de Administración 2021.
7. Informe Gestión Administrativa.
8. Dictamen e Informe del Revisor Fiscal a diciembre 31 de 2021.
9. Presentación y aprobación Estados Financieros y Ejecución Presupuestal a diciembre 31 de 2021.
10. Presentación y aprobación de presupuesto de Ingresos y Gastos, cuota de administración y cuota extraordinaria para el año 2022.
11. Autorización de incremento y de manera provisional, la cuota de administración (no presupuesto) a partir de enero del 2023, con el porcentaje del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) aprobado por el Gobierno Nacional y se ajustará posteriormente en asamblea de dicha vigencia.
12. Autorización de la asamblea para invertir, parte de los recursos del fondo de imprevistos, en el proyecto de impermeabilización correctivo de cubiertas críticas.
13. Elección del Consejo de Administración para el período 2022-2023.
14. Elección del Revisor Fiscal para el período 2022-2023.
15. Elección del Comité de Convivencia para el período 2022-2023.

16. Elección comité de emergencia, en cumplimiento de las normas del Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el trabajo- SGSST.
17. Revisión y aprobación de asuntos varios solicitados por el Consejo de Administración (numeral 11 del informe de Consejo de administración)
18. Cierre de la asamblea.

1- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Interviene el revisor fiscal Jaime blanco y se da lectura al quorum del 77.42% suficiente para deliberar y para tomar decisiones y se da inicio a las 8:15 am.



2- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

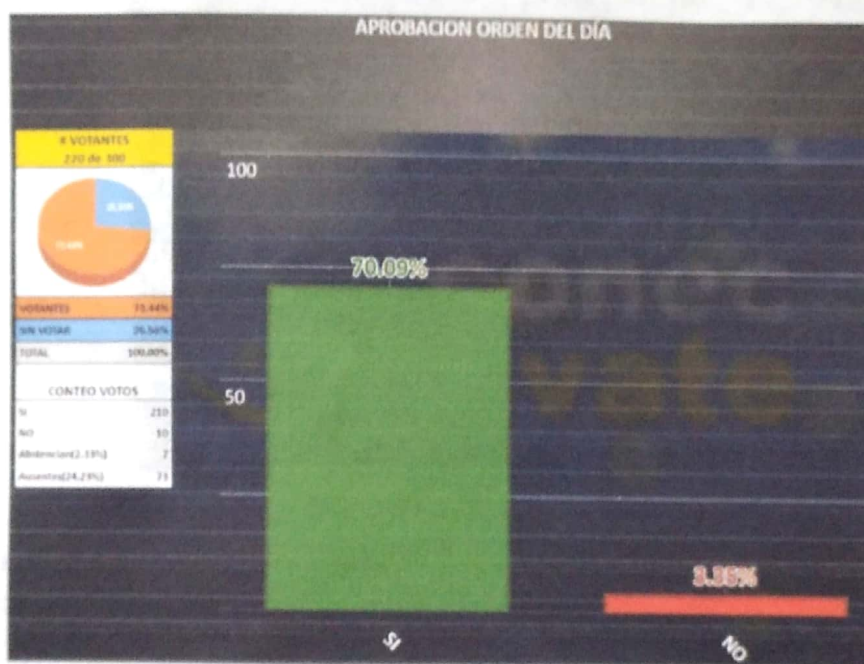
Se da lectura al orden del día:

1. Verificación del quorum
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea General.
3. Lectura y aprobación del Orden del día.
4. Lectura y aprobación del Reglamento para el desarrollo de la Asamblea.
5. Elección de la Comisión Verificadora del Acta.
6. Informe Consejo de Administración 2021.
7. Informe Gestión Administrativa.
8. Dictamen informe del Revisor Fiscal a diciembre 31 de 2021.
9. Presentación y aprobación Estados Financieros y Ejecución Presupuestal a diciembre 31 de 2021.
10. Presentación y aprobación de presupuesto de Ingresos y Gastos, cuota de administración y cuota extraordinaria para el año 2022,

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

11. Autorización de incremento y de manera provisional, la cuota de administración (no presupuesto) a partir de enero del 2023 con el porcentaje del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente SMMLV) aprobado por el Gobierno Nacional y se ajustará posteriormente en asamblea de dicha vigencia.
12. Autorización de la asamblea para invertir, parte de los recursos del fondo de imprevistos, en el proyecto de impermeabilización correctivo de cubiertas críticas.
13. Elección del Consejo de Administración para el periodo 2022-2023.
14. Elección del Revisor Fiscal para el periodo 2022-2023.
15. Elección del Comité de Convivencia para el periodo 2022-2023.
16. Elección comité de emergencia en cumplimiento de las normas del sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo SG-SST.
17. Revisión y aprobación de asuntos varios solicitados por el consejo de administración (numeral 11) del informe del consejo de administración.
18. Cierre de la asamblea.

Se sugiere primero realizar la aprobación del orden del día, entonces se somete a votación el orden del día con el siguiente resultado.



Quorum: 73.44% del total de coeficiente. votación por el sí: 70.09% del total del coeficiente. Votación por el no 3.35% del total de coeficiente. No hubo abstención. queda aprobado el orden del día.

3- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA GENERAL.

Se abren postulaciones para elección de presidente y secretario de la Asamblea General.

Jhon Suarez 23-102: yo levante la mano antes de la aprobación del orden del día para que nos aclararan porque en el mismo no aparecen proposiciones y varios al final, como siempre para poder hablar los temas que tenemos pendientes los propietarios. Se debe reevaluar esta aprobación hasta que no se aclare este punto.

Respuesta: de acuerdo al parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 675 indica que para este tipo de asambleas no presenciales solo se tratan los puntos que se enviaron con la convocatoria en el orden

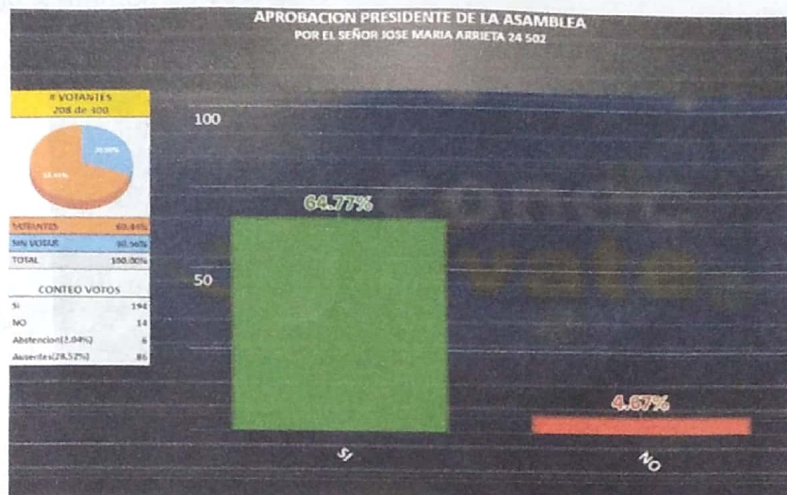
del día, sin embargo, para aprobar cosas puntuales las vamos a someter a consideración en cada uno de los puntos que se desarrollaran en la asamblea para que no queden pendientes.

Se les recuerda que estamos en la elección del presidente y secretario de la asamblea.

Revisor fiscal: les voy a leer el "artículo 39 PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este." Yo creo que en el desarrollo de la asamblea que es bastante amplio se pueden ir interviniendo y es suficientes y también les informo que con el 70% fue ya aprobado el orden del día no se puede repetir nuevamente la votación.

Se postula como presidente la sesión el Señor José María Arrieta del apartamento 24-502

Se somete a votación la postulación del señor José María Arrieta para presidente de la asamblea



Quorum: 69.44% del total de coeficiente. votación por el sí: 64.77% del total del coeficiente. Votación por el no 4.07% del total de coeficiente. No hubo abstención. Se aprueba la elección del presidente de la asamblea al Sr. José María Arrieta propietario de 24-502 y secretaria será la administración.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

Se informa que el reglamento se encuentra en la cartilla de los informes de asamblea:

"REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL POR COMUNICACIÓN VIRTUAL, A REALIZARSE EL SÁBADO 09 DE ABRIL DE 2022, A PARTIR DE LAS 8:00AM EN LA PLATAFORMA ZOOM, CON REGISTRO A PARTIR DE LAS 7:00A.M.

Con el fin de hacer más ágil y productiva la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, presentamos a los residentes del Conjunto el siguiente Reglamento:

1. **INICIO:** La hora de citación de la Asamblea es a las 8:00 a.m. del día SABADO 09 de abril del 2022.

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

2. REGISTRO: El registro se hará virtual por medio de la plataforma de registro de quórum y votación, para lo cual previamente cada propietario recibirá un correo electrónico con el enlace a dicho sistema, el cual recibirá registros desde las 7:00 a.m. hasta las 8:00 am, en el correo también se enviará un enlace a la plataforma Zoom para visualizar y participar de la asamblea.

Nota: En caso de que no exista el quórum suficiente, se levantará la sesión, se registrará en acta y se realizará la asamblea el miércoles 13 de abril de 2022 a las 8:00 P.M., reunión en la cual sesionará y deliberará con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representadas. Por la misma plataforma y de manera presencial.

3. INSTALACIÓN: La Asamblea será instalado, por el presidente del Consejo de Administración.

4. ORDEN DEL DÍA: Será sometido a consideración de la Asamblea para su discusión: se concederá la palabra, a quienes levanten la mano por medio de la plataforma ZOOM.

5. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA: Para el desarrollo de la Asamblea, la deliberación se adelantará en torno a cada una de los temas del orden del día, realizándose mediante solicitud de la palabra, en riguroso orden, haciendo referencia al punto en discusión. Queda a potestad del presidente de Asamblea declarar suficiente ilustración sobre el tema.

6. INTERVENCIONES: Los asambleístas solicitaran la palabra levantado la mano desde la aplicación ZOOM cada asambleísta tendrá derecho hasta dos intervenciones por tema, con espacio de tres (3) minutos de duración en cada una, accediendo al micrófono, enunciando el nombre del propietario, número de interior y número de apartamento.

Para efectos de la redacción del acta, solo serán tomados en cuenta las Intervenciones oficiales, copropietarios a quienes el presidente de la asamblea les haya dada la palabra por medio de los micrófonos de zoom y no por medio del chat.

Nota 1: pasados los 3 minutos de intervención quedara a criterio del presidente de la asamblea interrumpir al interlocutor apagando su micrófono y/o indicando que se agotó el tiempo de intervención

Nota 2: El chat de Zoom, permanecerá inhabilitado, solo se abrirá durante el tiempo de preguntas y respuestas de cada punto o tema, los comentarios en el chat no serán tomadas en cuenta para la redacción del acta, a menos que sean leídos por el presidente de la asamblea y se pida que se incluyan.

Nota 3. El presidente de la asamblea no aceptará la discusión de temas distintos al que se esté tratando en el punto correspondiente de acuerdo con el orden del día citado, quedando a su criterio interrumpir al interlocutor apagando su micrófono y/o solicitando a quien interviene que no corresponde al tema en discusión.

7. VOTACIÓN: La votación se manejará por los coeficientes representados.

8. A criterio del presidente de la asamblea y sin previo aviso, será retirada y no podrá volver a entrar a la asamblea, la persona que de alguna u otra manera use lenguaje vulgar o agresivo ya sea verbal, en imágenes, en audios o en cualquier forma que sea ofensiva para los demás asambleístas.

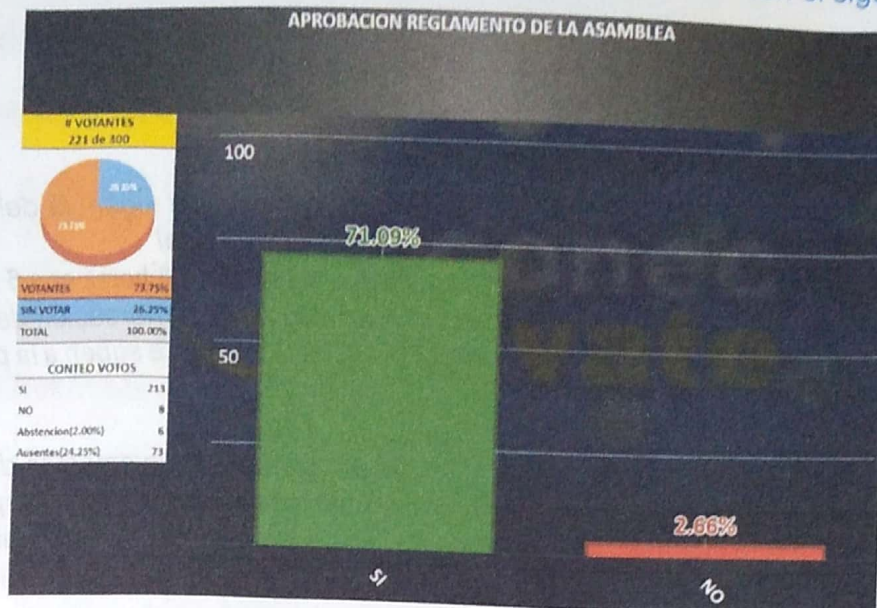
9. La asistencia debe ser por la duración total de la reunión, con verificación del quórum en cualquier momento

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

10. Los propietarios que presenten mora no pueden pertenecer al consejo o comité alguno.
11. Ningún consejero o miembro del comité de convivencia puede representar otro apartamento diferente al propio.
12. Se tomará asistencia al inicio y al final de la asamblea, y en cada momento en que se deba tomar una decisión: de no responder a todos y cada uno de los llamados se hará acreedor a la sanción por inasistencia equivalente 5 SMMLV, que será cargada a la cuenta del apartamento.
13. De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de propiedad horizontal, se elegirá un presidente para dirigir las deliberaciones. El nombramiento recaerá sobre un Copropietario. La Administradora actuará como secretaria de la Asamblea. Así mismo se elegirá el comité de verificación y aprobación del acta integrado por tres (3) personas.
14. FUNCIONES DEL PRESIDENTE. a) Moderar la reunión, b) Dar fe de las decisiones firmando el acta conjuntamente con la secretaria.
15. FUNCIONES DE LA SECRETARIA. o) Le compete tomar nota de las deliberaciones y decisiones aprobadas por la Asamblea. b) Debe elaborar el acta para la verificación del comité y posterior firma de los aquí encargados (presidente. Comité Verificador y secretaria). Los integrantes del comité de verificación y aprobación contarán con cinco (5) días hábiles -una vez entregado el borrador del acta para las correcciones pertinentes.
16. PROCEDIMIENTO PARA LA VOTACIÓN. Después de las deliberaciones de los Asambleístas frente a cada tema que deba aprobarse, el presidente lo somete a consideración y votación.
17. INTERPELACIONES. Únicamente la concede la Presidencia, autorizando a quien tiene el uso de la palabra.
18. ACLARACIONES. Sobre el tema que se está tratando, el presidente las concederá solicitando que intervenga la persona más indicada para hacerlo en un término que no exceda de 3 minutos.
19. SUFICIENTE ILUSTRACIÓN. El presidente la declarará cuando se considere pertinente, o los copropietarios lo soliciten.
20. Moción de orden: Los participantes o el presidente de la Asamblea la pueden solicitar, cuando lo consideren pertinente.
21. Se solicita que las intervenciones sean llevadas a cabo dentro del respeto y normas de conducta que debe existir entre ciudadanos.
22. Teniendo en cuenta que la información a tratar en la Asamblea se entregó a los Copropietarios con suficiente anticipación, para hacer más ágil el desarrollo de la misma se hará una presentación global y acto seguido se resolverán las inquietudes de los asistentes.

PARA OPTIMIZAR EL TIEMPO DE LA ASAMBLEA, LAS INTERVENCIONES DEBEN SER CONCRETAS, CLARAS Y PRECISAS, HACIENDO USO DE LA SANA CRÍTICA Y EL RESPETO A LOS DEMÁS"

Se somete a votación la aprobación del reglamento de la asamblea con el siguiente resultado



Quorum: 73.75% del total de coeficiente. votación por el sí: 71.09% del total del coeficiente. Votación por el no 2.66% del total de coeficiente. No hubo abstención. Queda aprobado el reglamento para la asamblea.

5. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.

Se solicita tres (3) personas para la verificación del acta, se postulan y son elegidas por la asamblea las siguientes personas para integrar la comisión verificadora del acta:

1. Ángela Aldana 8-201
2. Carlos Osma 16-501
3. José Humberto Gutiérrez 26-102

6- INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2021.

a. presidente de la asamblea indica que, el informe del consejo de administración fue allegado con anterioridad a sus correos, entonces para avanzar si hay alguna observación al respecto del informe, alguna duda, pueden levantar la mano y se les otorgará la palabra. Se avanza al siguiente informe

7. INFORME GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

La señora Olga Piedad Cortés Pachón, en calidad de administradora informa que, junto con la convocatoria se envió el informe de gestión administrativa, el cual se transcribe:

"Informe de gestión administrativa 2021-2022"

APRECIADOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES:

La administradora, presenta los resultados de la gestión realizada, con la colaboración y apoyo del consejo de administración, en el marco de las directrices fijadas por la Asamblea General de Copropietarios, lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

1. ASPECTOS CONTRACTUALES.

En la actualidad se encuentran vigentes los siguientes contratos: **CONTRATOS**

OPERATIVOS.

1.1. SEGURIDAD COLOMBIA LTDA.

A partir del 12 de enero del 2022, inicio labores en la copropiedad, la vigencia del contrato es del 14 de enero del 2022 hasta el 13 de enero del 2023, costo mensual \$57.838.940, servicio prestado por 15 guardas y 3 supervisores, turnos de 12 horas con 6 guardas. La empresa entrego dotación al personal: (6) Avantel para reportes y marcación de (72) puntos ubicados en áreas comunes. Dispone de un software donde los registros se suben a la plataforma en tiempo real.

Gestión: Al contrato se integraron valores complementarios ofertados por la empresa de seguridad, como apoyo del servicio, consiste en reinversión para mantenimiento del CCTV, e implementación de medios tecnológicos por la suma de \$35.000.000, se ejecutan mensualmente, el control se realiza mediante una tabla de amortización.

1.2. CASA LIMPIA LTDA.

Incluye tres (3) aseadoras, dos (2) operarios y (1) todero calificado, Costo mensual para el año 2022 es de \$12.058.466 IVA incluido. Contrato suscrito el 2002 vigente hasta 13 de junio de 2022.

A partir del mes de febrero del presente año, se determinó retirar un operario y a cambio incluir todero certificado en trabajo en alturas, con lo cual se maximiza el costo en el servicio.

Gestión: A partir de febrero del presente año, se integraron valores complementarios, como suministro de hidro lavadora, máquina rotativa sin costo para la copropiedad.

1.3. Mantenimiento Preventivo equipo de Presión.

Contrato suscrito con Equipos Hidráulicos. Costo mensual para el año 2022 es de \$209.749. Contrato suscrito 2010 vigente hasta 24 de enero de 2023. Mantenimiento y

reporte mensual, atención de emergencias las 24 horas.

1.4. Mantenimiento Jardines.

Contrato suscrito con la Señora Luz Mery Rodríguez. Costo mensual para el año 2022 es de \$3.512.923. Contrato desde el 10 julio del 2012 vigente hasta 10 de julio de 2022. Incluye un operario fijo de lunes a sábado, poda mensual con suministro de guadaña, combustible, bolsas, personal adicionales y retiro de residuos.

CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

1.5. Honorarios Administradora: OLGA PIEDAD CORTÉS PACHÓN, contrato suscrito el 1º de septiembre de 2021 hasta el 30 de agosto de 2022. Valor mensual de \$4.236.279

1.6. Honorarios Contador: EDGAR EDILBERTO ROA MELO, quien presta los servicios desde abril de 2007, contrato con vigencia hasta el 01 de julio de 2022. Valor mensual \$1.056.734.

1.7. Honorarios Revisor Fiscal: JAIME BLANCO fecha de inicio 25 de marzo de 2013 ala fecha de la asamblea del 2022. Valor mensual de \$728.935.

1.8. Honorarios cobro de cartera morosa:

1.8.1. ABOGADO NELSON BERRIO ZAPATA, Quine presta el servicio desde el año 2005.

1.8.2. ABOGADO LUIS ALFONSO PELAEZ NIETO, contrato suscrito desde junio de 2009. Honorarios 20% por cobro judicial, sobre sumas efectivamente recaudadas.

1.8.3. SECORSE. Contrato suscrito desde noviembre 2020. Cobro de honorarios en prejudicio el 15%, en jurídico el 20% más IVA, sobre las sumas efectivamente recaudadas.

1.9. PÓLIZA DE SEGUROS ÁREAS COMUNES: Compañía de seguros SBS SEGUROS, a través del asesor de ASSA Seguros. Se adquirió Póliza No. 3315 con vigencia 31 diciembre de 2021 al 31 diciembre 2022. Valor asegurado \$40.485.696.849. Valor de la prima anual \$54.333.702. A partir del 2022, se incrementó el valor de la prima en 12 % debido al ajuste del avalúo de las áreas comunes.

Gestión: se gestionó como valor complementario: Actualización avalúo de las áreas comunes de la copropiedad en el año 2021, y revisión de contratos.

RESUMEN COSTO MENSUAL CONTRATOS A FEBRERO 2022

NO.	SERVICIO	PROVEEDOR	COSTO MENSUAL	PARTICIPACION	VIGENCIA CONTRATO
1	VIGILANCIA	SEGURIDAD COLOMBIA LTDA	\$ 57.838.940,00	69%	13/01/2023
2	ASEO Y TODERO	CASA LIMPIA LTDA	\$ 12.058.466,00	14%	13/06/2022
3	MOTOBOMBAS	EQUIPOS HIDRAULICOS	\$ 209.749,00	0%	24/01/2023
4	JARDINERIA	MERY RODRIGUEZ	\$ 3.512.923,00	4%	10/07/2022
5	ADMINISTRACION	OLGA PIEDAD CORTES P.	\$ 4.236.279,00	5%	31/08/2022
6	CONTADOR	EDGAR ROA	\$ 1.056.734,00	1%	1/04/2022
7	REVISOR FISCAL	JAIME BLANCO	\$ 728.935,00	1%	ASAMBLEA 2022
8	POLIZA AREAS COMUNES	SBS SEGUROS	\$ 4.527.808,50	5%	31/12/2022
TOTAL, CONTRATOS MENSUAL			\$ 84.169.834,50	100%	

10

2- EMPRESA DE VIGILANCIA SEGURIDAD TORONTO DE COLOMBIA LTDA.

Tal como fue informado en la asamblea general del 2021, junto con el contrato de prestación de servicio de vigilancia, se suscribió un acuerdo comercial por la suma de \$60.000.000, como plan de mejora en recursos tecnológicos, de los cuales invirtieron la suma de \$22.031.636 y el saldo \$37.968.364 fue cubierto por Toronto Ltda. con la entrega paneles solares, plantas para el jardín y un computador para oficina de administración.

3. ASPECTOS LEGALES Y DE INTERES.

3. 1. COBRO CARTERA MOROSA.

Desde la administración se gestiona el cobro de cartera morosa, a través de envío de carta de cobro de saldos de 60, 90 días y prejuridico invitándolos a cancelar y/o a firmar acuerdos de pago, una vez agotado la gestión de cobro administrativa, y de no obtener respuesta se remite a cobro con el abogado.

3.1.1. APARTAMENTOS A CARGOS DEL ABOGADO LUIS ALFONSO PELÁEZ NIETO.

Se transcribe el informe del Dr. Peláez remitido a la administración:

"Señor(a)

OLGA PIEDAD CORTES PACHON

Conjunto Residencial DELMONTE P.H.

Representante Legal y Administradora Bogotá

D.C.

Referencia:

Estado de los procesos ejecutivos año 2022

Los siguientes son los procesos ejecutivos singulares, que en calidad de mandatario judicial

tramito en nombre del conjunto residencial **DELMONTE P.H.**, de la ciudad de Bogotá D.C., distinguidos con los siguientes números de radicación:

1.1 Demandados: Luz Marina Cufio Barrero y Andrés García Herreros Pardo. - Apartamento 102, interior 13.- Juzgado de origen, de conocimiento inicialmente, le correspondió por reparto: el 20 civil municipal de oralidad de Bogotá D.C.- Número de radicación: No.: 1100 1400 30 20 2017 01467 00.-

Actual juzgado de conocimiento:

1º. civil municipal de ejecución de sentencias de Bogotá D.C.; ubicación del Juzgado: Edificio "HERNANDO MORALES MOLINA, Carrera 10a. No. 14-33, ubicación secretaría común, hall del primer piso. -

El apartamento de propiedad de los demandados -**GARCIA HERREROS y CUFÍÑO BARRERO**- continúa embargado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., zona norte, por ello el juzgado de conocimiento, ordenó el secuestro del inmueble y libró el despacho comisorio, el que se encuentra actualmente en trámite, de fijación de la fecha para la diligencia.

2º. Demandados: Ana Ardila (Sic.) López Navarrete y, Julio César López Rodríguez.

- Apartamento 201, interior 4.- Actual juzgado del conocimiento: octavo (8) de ejecución civil municipal de Bogotá D.C.- 1100 1400 30 51 2010 00345 00.- Ubicación secretaría común, hall del primer piso, Edificio "Hernando Morales Molina", carrera 10 No. 14-33.

Los anteriores procesos ejecutivos, "tienen a favor del conjunto residencial DELMONTE P.H.," los autos interlocutorios de mandamiento de pago, las sentencias que ordenan seguir adelante con la ejecución, el auto interlocutorio de las medidas cautelares de embargo en la oficina de registro de Bogotá D.C., zona Norte y el de secuestro de los inmuebles de propiedad de los demandados precitados.

Amén de lo anterior, obran en los expedientes, los autos interlocutorios de las liquidaciones del crédito y costas aprobadas, en firme, las que prestan mérito ejecutivo contra la parte pasiva.

La medida cautelar -orden- del secuestro se haya "en firme, vigente y ejecutoriada en ambos procesos" -2017-01467 y 2010-00345.-

Falta llevar a efecto, la diligencia física del secuestro de los inmuebles apartamentos y entregarlos a un secuestro, auxiliar de la Justicia, para que lo administre y haga producir los frutos, para ir abonando a la obligación demandada y adeudada, numerales 1,2,3,4,5 del artículo 595 y siguientes del C.G.P.-

No obstante, lo anterior, para que haya certeza, las decisiones referidas anteriormente, se hallan en **RRME, VIGENTES y EJECUTORIADAS** a favor del conjunto residencial DELMONTE P.H. en contra de los demandados, propietarios de los inmuebles apartamentos.

A los propietarios y poseedores de los apartamentos involucrados en los procesos ejecutivos, la administración y el suscrito abogado, "estamos y seguimos abiertos a escucharlos", para que propongan fórmulas de arreglo, que conduzcan al pago de la obligación actualmente demandada.- Queremos escucharlos.-

Atentamente,

LUIS ALFONSO PELAEZ NIETO
T. P. No. 40.508 del C.S.J. "

3.1.2. SECORSE

Se transcribe informe:

"INFORME CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE PROPIEDAD HORIZONTAL

- ☐ FECHA DE INICIO DE GESTIÓN POR PARTE DE SECORSE: 21 DE OCTUBRE DE 2021 CASOS
- ☐ ENTREGADOS: 6
- ☐ CLIENTES AL DÍA: 1 CASOS
- ☐ EN DEMANDA: 1
- ☐ CASOS DEFINIDOS PARA DEMANDA: 4
- ☐ DISCRIMINADO MES POR MES DE RECAUDO DE DINERO:

RECAUDO POR MES NETO PARA EL CONJUNTO DESDE 21 DE OCTUBRE DE 2021 AL 31 DE A DICIEMBRE DE 2021	
MES	VALOR
oct-21	\$ 1.635.965
nov-21	\$ 1.680.965
dic-21	\$ 1.677.592
TOTAL, RECAUDADO	\$ 4.994.522

KAREN ZAMBRANO
Directora General"

3.1.3. APARTAMENTOS A CARGOS DEL ABOGADO NELSON BERRIO ZAPATA

Se transcribe informe al 27 de diciembre del 2021:

*Bogotá D.C. 27 de diciembre de 2021

Señora

OLGA PIEDAD CORTES PACHON

Administradora

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H.

Ciudad

Ref.: Informe Procesal

Respetada Señora

Como quiera que se acerca el fin del presente año 2021, con el objeto de que pueda contar con la información necesaria y actualizada para el cierre de los asuntos de la copropiedad por el presente año 2021 y en cumplimiento de mis deberes y obligaciones profesionales y contractuales, me permito rendir informe sobre el estado a la fecha de los asuntos a mi cargo como apoderado judicial de la copropiedad, que corresponden a dos (2) de los dieciséis (16) casos entregados al suscrito en el año 2005 y específicamente a los del cobro judicial de las obligaciones adeudadas por administración del Apartamento 102 Interior 29 y Garaje 269 de propiedad del señor Fernán Ignacio González Cárdenas y del Apartamento 101 Interior 7 y Garaje 274 sucesivamente de propiedad de la Compañía Mey y Cía. Ltda., el señor Luis Enrique Acosta Delgado y la señora Elizabeth Pinilla Rodríguez, frente a cuya situación, es necesario señalar, la grave afectación que ha tenido su desarrollo y avance, con la pandemia de COVID 19, que ha causado en varias ocasiones, la suspensión e intermitencia de la actividad judicial, desde el mes de marzo de 2020 y cuya reactivación desde el primero de julio de 2020, no ha podido hasta el momento, ponerse a tono con el nivel que tenía anteriormente, afectado con ello todos los procesos y entre estos a los que atiendo como apoderado judicial del Conjunto Residencial Del Monte Propiedad Horizontal.

Hechas las anteriores salvedades, el estado actual de los asuntos en comento es la siguiente:

1) Apartamento 102 Interior 29 y Garaje 239 Propietario, señor Fernán Ignacio González Cárdenas

Se llevo a cabo la citación de los dos acreedores hipotecarios ordenada por el juez (I.F.I. Y CONAVI) en la parte que correspondía al suscrito apoderado de la parte demandante, se entregaron los resultados obtenidos al juez, solicitando finalizar el procedimiento de citación, con la inclusión del I.F.I. en el Registro de Personas Emplazadas, que corresponde exclusivamente al juzgado. Frente a lo anterior y en vista que no se ha contado con respuesta sobre el último procedimiento de citación que

falta y el agotamiento del término de Ley, con fecha 19/10/2021 se presentó memorial solicitando se certifique el cumplimiento por parte del juzgado de la citación final del

I.F.I. por el término legal y la declaratoria en el sentido de que los acreedores hipotecarios han quedado todos debidamente notificados, para proceder con la solicitud de curador-ad litem para el I.F.I. para seguir con el avalúo y remate de los inmuebles embargados. La anterior petición ingreso al Despacho del juez desde el 08/11/2021 y al cierre del año judicial estaba pendiente de pronunciamiento por parte del juzgado. Igualmente fueron informados al juzgado mediante memorial del 23/09/2021 los abonos recibidos por la copropiedad desde el 28/12/2017 al 31/08/2021 para esta obligación en cobro judicial, que fueron reportados formalmente al suscrito hasta el mes de septiembre del presente año 2021, respecto de los que se encuentra pendiente de pago de la respectiva cuenta de cobro por concepto de honorarios (20%) sobre los abonos recibidos, por valor de \$ 2'448.000,00 radicada desde el 22/09/2021 ante la Administración.

14

Sobre el anterior asunto, es necesario señalar la gravedad que representa la omisión de reporte de abonos, ya que constituye tanto una causal de aplicación de medidas disciplinarias contra el demandante, Conjunto Residencial Del Monte y el suscrito apoderado, como de verse igualmente en riesgo de ser sujetos de denuncia penal por fraude procesal, frente a lo que el suscrito hace constar, que deja a salvo su responsabilidad; como quiera que solamente ha tenido conocimiento de los abonos de manera formal, a través de la certificación expedida por el señor Contador de la Copropiedad, enviada en correo electrónico de la Administración hasta el pasado mes de septiembre de 2021, con base en la que se apresuró a hacer el reporte correspondiente al juzgado, que si bien, ha sido tenido en cuenta; frente al deudor-demandado y el juez, no excluye el hecho de que se produjeron abonos que no fueron reportados oportunamente ni al juzgado ni al apoderado judicial, como tampoco la del acreedor-demandante (Conjunto Residencial Del Monte), sin perjuicio de lo que representan estos hechos, frente al cumplimiento de los términos contractuales existentes entre la copropiedad y su apoderado.

2) Apartamento 101 Interior 7 y Garaje 274 . Propietarios Compañía Mey y Cía. Ltda./Luis Enrique Acosta Delgado/Elizabeth Pinilla Rodríguez.

Ante la imposibilidad de concretarse un acuerdo de pago de las deudas por administración con la nueva propietaria de los inmuebles, como quiera que las ofertas presentadas, representaban un serio detrimento patrimonial para la copropiedad, ya que estaban por debajo de los rangos autorizados a la Administración y el Consejo de Administración y que no había riesgos jurídicos que exigieran reducir las pretensiones del Conjunto Residencial Del Monte P.H.; se procedió con la correspondiente acción judicial, que lamentablemente ha venido siendo aplazada en su trámite y avance por cuenta de la pandemia, los cierres de juzgados y la decidía que muchos despachos y funcionarios judiciales han asumido, aprovechándose de la crisis que ha tenido que afrontar el país y el estado, que se ha extendido a todos los niveles de su funcionamiento, lo que a la fecha ha implicado que ni con las medidas adoptadas, se ha logrado volver al nivel (que ya era muy pobre) de antes de la pandemia. Dentro del anterior escenario, la demanda que esta presentada desde el 16/01/2020 y que

ha sido sometida a una injustificada dilación por cuenta de una errada interpretación de las normas sobre reparto y la manipulación dentro de los despachos judiciales; dentro del trámite realizado por el suscrito, después de agotar varios intentos de tipo conciliatorio para solucionar las dificultades sin generar pugnacidad con quien deberá conocer y decidir el proceso, se tuvo que acudir a la controversia con base en los recursos de Ley y la intervención de vigilancia judicial del Consejo Superior de la Judicatura, llevando el asunto ante un juez de superior jerarquía, el que sin embargo, con base en auto del 18/11/2021 decidió someter el caso al procedimiento correspondiente a la controversia sobre competencia de la demanda, cuando los dos juzgados civiles municipales que se han negado a darle trámite, han argumentado que el asunto es de mero reparto y no de competencia. Así las cosas, agotado el trámite legal que podía darse al asunto por parte del suscrito como apoderado de la propiedad, el caso ha quedado pendiente de un oficio ordenado por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá ante el que se escaló la discusión, para que el año entrante (2022) se envíe el expediente al primer juez municipal que lo recibió, para que éste lo someta al trámite del Artículo 139 del C.G.D.P. (Competencia), lo que en todo caso, una vez inicie el nuevo año judicial, volverá a ser sometido por el suscrito a vigilancia judicial por parte del Consejo Superior de la Judicatura, en razón de lo atípico que ha sido el trámite del presente asunto ante los estrados judiciales.

15

En espera de sus comentarios o cualquier información adicional, me suscribo de usted. Atentamente

NELSON BERRIO ZAPATA

Abogado Externo"

El día 31 de enero del 2022, a través de correo electrónico, el cual se transcribe, el apoderado de la propietaria del apartamento 7-101, remito solicitud de conciliación ante la Procuraduría General de la Nación, por la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000), dentro del marco legal, es decir lo no prescrito.

De: miguel mejía <miguelmejia71@outlook.com>

Para: conciliacioncivil.bogota@procuraduria.gov.co,

Monte, miguel mejía, lun, 31 de ene a las 11:54 a. m.

Elizabeth Pinilla, Conjunto Del

Señor CONCILIADOR sala civil - procuraduría general de la nación. Reciba un

cordial saludo.

Por medio de la presente adjunto PDF con 18 folios, solicitud trámite audiencia de conciliación.

De manera respetuosa, solicito se fije lo más inmediatamente posible fecha y hora para audiencia VIRTUAL de conciliación, la cual es de carácter urgente, derivado de la necesidad de efectuar el pago de expensas comunes a la propiedad horizontal convocada.

Favor confirmar recibido del presente correo y su adjunto.

ATT.

MIGUEL LEONARDO MEJIA GUTIERREZ.

T.P. 180626 del C.S. de la J.
APODERADO DE LA CONVOCANTE
Sra. ELIZABETH PINILLA"

Este correo fue remitido al correo del Dr. Nelson Berrio, para su concomimiento y asesoría correspondiente.

El día 01 de febrero del 2022, el Dr. Nelson Berrio Zapata, radicó en la oficina de administración, carta de terminación del contrato, argumento el incumplimiento por parte de la copropiedad; al no reportarle abonos realizados por los encargados del apartamento 29-102, y al no cancelarle los honorarios por estos abonos, es de indicar que, la cuenta de cobro fue radicada por el Dr. Berrio, en la oficina, en septiembre del 2021, y para establecer el pago de estos honorarios, se requería verificar de manera detallada.

El Dr. Berrio, anunció que esta carta de renuncia sería radicada en los juzgados donde cursan los procesos jurídicos y solicita la cancelación de los honorarios correspondientes a cada uno. El Dr. Berrio informó de manera verbal a la Administradora en el mes de febrero de 2022, que este asunto será tratado en instancias judiciales, razón por la cual la administradora informó al consejo lo indicado por el abogado.

De conformidad, con lo anterior y con el objeto de establecer las acciones a seguir en atención a la renuncia del Dr. Berrio. La administración, consultó los procesos en la rama judicial, y con soporte técnico, para el caso del apartamento 7-101, se encontró:

"Según revisión de la página de la Rama Judicial, arroja que el proceso cursa en el juzgado 37 Civil Municipal de Bogotá bajo radicado 11001400303720200047500 el cual se encuentra con mandamiento de pago rechazado mediante auto de fecha 10 de febrero de 2022, como quiera que el recurso de apelación fue declarado inadmisibile, así las cosas, en estricto derecho se puede decir con claridad que no existe proceso en contra de la propietaria o propietarios."

En virtud de lo cual, la administración recomienda: (i) contratar auditoria de los procesos, y previo concepto jurídico, se hace necesario provisionar en la contabilidad del año 2022, los saldos de cartera mayores a cinco años. En virtud de la prescripción que establecen las normas. (ii) Contar con la asesoría jurídica para atender la conciliación en la Procuraduría General de la Nación, solicitada por el apoderado de la propietaria del apartamento 7-101.

La administración, informa que a la fecha no ha sido notificada de procesos legales en contra de la copropiedad.

4. TRATAMIENTO SILVICULTURAL DE 104 DE ARBOLES

Tal como se informó de manera oportuna a la comunidad, una vez la secretaria del medio ambiente realizo visita, el día 10 de octubre del 2021, expidió Concepto Técnico No. 09097 del 17 de agosto del 2021, documento recibido en la oficina de administración el día 28/10/2021.

Donde indica: "Es pertinente señalar, que la autorización otorgada por la Secretaría Distrital de Ambiente, para la mitigación, eliminación o amenaza por riesgo de caída de arbolado urbano, es de obligatorio cumplimiento, siendo el propietario, representante legal, poseedor o tenedor, responsable civil y penalmente por los daños causados por el incumplimiento de éste. Así mismo es el responsable del mantenimiento de los árboles y por los daños a cualquier tipo de infraestructura..." "Autoriza al Conjunto Residencial del Monte PH, para que realice los tratamientos y manejo Silvicultural..."

En resumen, la entidad autoriza: (i) tratamiento integral: 7, (ii) traslado: 1, (iii) poda estructural: 85 y (iv) tala: 11 y como compensación plantar 16 árboles.

Una vez recibido, el concepto técnico, se invitó a varias firmas de ingenieros forestales, quienes realizaron la vista de verificaron y presentaron cotizaciones, las que fueron analizadas por el consejo y se determinó contratar la firma Gesilvis SAS. Cuyo costo, es la suma de \$17.800.000, sin embargo, no fue posible desarrollar el contrato debido a la falta de presupuesto, se contratará una vez la asamblea apruebe el presupuesto para el año 2022.

5. MANTENIMIENTO AREAS COMUNES. Seguimiento a:

- Impermeabilización y lavado de tanques de agua de reserva.
- Instalación citofonía virtual.
- Mantenimiento correctivo de algunas cubiertas.
- Cajas aguas residuales y lluvias: se efectuó mantenimiento a todas las cajas de aguas residuales y lluvias de la copropiedad.
- Mantenimiento preventivo y correctivo puerta vehicular y peatonal.
- Recarga extintores.
- Mantenimiento jardines áreas comunes.
- Mantenimiento preventivo equipo de presión.

El personal de aseo adelanta jornadas para lavado general de torres, mantenimiento zonas comunes duras y verdes, fumigación, control de roedores.

6- ACTIVIDADES DE CONVIVENCIA.

Con la colaboración del consejo de administración se celebró: (a) entrega dulces a los niños, (b) día de velitas, (c) desayuno y bono navideño para el personal que labora en la copropiedad, (d) novena de navidad. Se contó con la participación activa de la comunidad, como una oportunidad de reencuentro, esparcimiento, e integración para los residentes. Los problemas de convivencia se atendieron en los términos de las normas internas.

7. PASIVOS AL CIERRE CONTABLE DEL 2021.

Tal como se evidencia en los estados financieros al cierre contable a diciembre del 2021, el pasivo de la copropiedad, es como se indica:

PROVEEDOR	VALOR
JAIME BLANCO FORERO	728.985
LAURA MARCELA ZAPATA DUQUE	700.000
ROA MELO EDGARD EDILBERTO	951.061
SERVICIOS PUBLICOS	4.543.060
ABADIA MONROY MARIO FERNANDO	1.192.257
AGROINNOVAR LTDA	429.000
CASA LIMPIA S.A.	12.798.777
EQUIPOS HIDRAULICOS SAS	190.561
LUZ MERY RODRIGUEZ RODRIGUEZ	3.065.824
OLGA PIEDAD CORTES PACHON	4.236.279
TORONTO DE COLOMBIA LTDA	104.889.182
RETENCION EN LA FUENTE	379.795
TOTAL, PASIVO	134.104.781
MAS PROVISION CITOFONIA	4.000.000
TOTAL, PASIVO Y PROVISIONES	138.104.781

Los pagos de los gastos de diciembre del 2021, se cancelaron a mediados de enero del 2022, con los ingresos de las cuotas de administración correspondientes a enero del 2022.

8- REUNIONES DE CONSEJO Y COMITÉ DE CONVIVENCIA

El consejo de administración se reunió periódicamente para tratar todos los temas relacionados con la gestión de la copropiedad.

El comité de convivencia, adelanto las reuniones para atender dos situaciones particulares, las cuales se conciliaron en debida forma.

9- EJECUCIÓN PROYECTOS DE INVERSIÓN APROBADOS EN ASAMBLEA 2021.

CONCEPTO	APROBADO	EJECUTADO	VARIACION
CITOFONIA VIRTUAL	\$ 10.000.000	\$ 4.000.000	\$ 6.000.000
IMPERMEABILIZACION LAVADO DE TANQUES	\$ 20.000.000	\$ 21.917.010	\$ -1.917.010
3 CONTADORES MOTOBOMBA No. 4	0	\$ 2.375.359	\$ -2.375.359
TOTALES	\$ 30.000.000	\$ 28.292.369	\$ 1.707.631

9- IMPLEMENTACIÓN SISTEMA DE GESTIÓN, SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO - SGSST, PROTOCOLOS DE BIOSEGURIDAD Y HABEAS DATA.

En el 2021, la copropiedad fue asesorada por la Señora Laura Marcela Zapata Duque, certificada en el SGSST, vinculada mediante contrato de prestación de servicio que culminó el 31 de diciembre del mismo año, mensualmente realizó capacitaciones al personal de vigilancia, aseo y jardinería, que prestan servicios en la copropiedad, verificó soportes de los proveedores, y presentó informes mensuales.

En febrero del 2022, con la asesoría del Ingeniero Ambiental Juan Pablo García Joven, certificado en SGSST, se contrató los servicios profesionales para realizar el reporte a través del aplicativo de la Plataforma del Ministerio del Trabajo según lo establecido en la circular 071 de 2020, de la **Autoevaluación de Estándares Mínimos del SG- SST para el año 2021 y Plan de Mejora** para el Conjunto Residencial del Monte, establecidos por la Resolución 0312 de 2019. Se requiere elaborar el plan de acción para el presente año.

En cuanto a la implementación del habeas data ley 1581 de 2012, se cuenta con la política de tratamiento de datos, manual de proveedor, avisos de video vigilancia, actualmente se está en construcción de un formato para actualización de la información de los copropietarios y residentes.

10- PROYECTOS DE INVERSION PARA Y CUOTA EXTRAORDINARIA PARA EL AÑO 2022

El consejo y la administración plantean la necesidad de asignar recursos para:

- 1- Cubrir el déficit en caja que, al cierre contable del 2021, asciende a la suma de \$102.326.299, como se observa en la revelación No. 3 de los Estados Financieros. Se presenta a la asamblea tres alternativas de presupuesto para el año 2022:

PROPUESTA PRESUPUESTO 2022								
PROPUESTA	INCREMENTO	RETROACTIVO ADMON	DESCUENTO PRONTO PAGO		CUOTA ADMINISTRACION		EXTRAORDINARIA POR COEFICIENTE	
			%	A PARTIR DE	PLENA	CON DESCUENTO	VALOR	CUOTAS
NO. 1	21.50%	SI	0.00%	Abril -22	370,000 A 399,000	N/A	0	N/A
NO. 2	5.82%	NO	2.30%	Abril- 22	322,000 A 347,000	314,800 A 389,900	585,000 A 830,000	PAGO EN 5 CUOTAS
NO. 3	11%	SI	4.50%	Abril- 22	338,000 A 364,000	322,800 A 347,700	450,000 A 485,000	PAGO EN 5 CUOTAS

La asamblea tomará la decisión más conveniente y se esperan los aportes de los copropietarios, con el fin de mejorar los ingresos, para cumplir con las obligaciones adquiridas con los proveedores de bienes, servicios y garantizar el normal funcionamiento presente y futuro de conjunto.

- 2- Mantenimiento de cubiertas.

En el año 2021 por concepto de mantenimiento preventivo de cubiertas se ejecutó la suma de \$28.950.000, con una sobre ejecución del 160.83%, toda vez que, el presupuesto asignado en este rubro fue la suma de \$18.000.000.



COSTO DIRECTOS				MATERIA		MATERIA		MATERIA		MATERIA		MATERIA	
ANEXO	DESCRIPCION	UNID	CANT	PRECIO	VALOR	PRECIO	VALOR	PRECIO	VALOR	PRECIO	VALOR	PRECIO	VALOR
1.1	Mano de obra para la construcción de la obra	M2	100	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000
1.2	Mano de obra para la construcción de la obra	M2	100	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000
1.3	Mano de obra para la construcción de la obra	M2	100	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000
1.4	Mano de obra para la construcción de la obra	M2	100	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000
1.5	Mano de obra para la construcción de la obra	M2	100	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000
1.6	Mano de obra para la construcción de la obra	M2	100	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000
1.7	Mano de obra para la construcción de la obra	M2	100	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000
1.8	Mano de obra para la construcción de la obra	M2	100	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000	\$ 10.000	\$ 1.000.000
TOTAL	PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000
Administración					\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000
Imprevistos					\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000
Utilidad					\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000
VALOR IVA sobre utilidad del 10%					\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000
VALOR TOTAL ESTIMADO					\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000		\$ 10.000.000

El consejo y la administración solicitan autorización para invertir la suma



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

de

\$100.000.000 en el mantenimiento de cubiertas. Teniendo en cuenta, que el saldo del fondo de imprevisto al cierre contables del 31 de diciembre del 2021 es la suma de

\$125.537.64. Se invita de manera especial a los profesionales expertos en obras civiles, para conformar un comité y de esta forma contar con asesoría y apoyo para determinar las acciones a seguir.

Agradecemos a los copropietarios comprometidos con la copropiedad, a los consejeros, al revisor fiscal, el contador, al comité de convivencia, al personal de vigilancia y mantenimiento, que con su aporte y compromiso hicieron posible llevar a feliz término las labores encomendadas."

21

El presidente de la asamblea manifiesta que, antes de continuar con el informe de gestión y ya que se está hablando de temas tan delicados de las finanzas del conjunto le damos la palabra a las personas que están levantando la mano.

Abogado Nelson Berrio: con relación al tema que figura en el informe quiero hacer varias precisiones:

1. Como fui abogado de la copropiedad hasta el 1 de febrero de 2022 es bueno que sepa la asamblea que yo no renuncie, yo declare la terminación del contrato por incumplimiento de la copropiedad, causado porque ocultó abonos recibidos dentro del cobro judicial, tanto al abogado Nelson Berrio Zapata como al juzgado, lo cual es una falta disciplinaria sancionada hasta con 50 SMMLV y además es un delito que es fraude procesal
2. Recibidos esos dineros por la copropiedad los recibió y apropio en su totalidad a sabiendas que desde el año 2004 por aceptación expresa de la copropiedad el 20% de todos los abonos correspondían al abogado Nelson Berrio Zapata, lo cual es abuso de confianza, consagrado en el código penal colombiano

Por lo cual aquí no hay una renuncia, hay una terminación basada en una serie de hechos claramente probados, porque están basados en un extracto expedido por el conjunto Del Monte y una certificación del contador Edgar Roa presente en la reunión. En relación al apartamento 29-102.

Frente al apartamento 7-101 que esta rechazado el mandamiento de pago, deja constancia a la asamblea que eso es falso, y es inexacto ya que en una copia que le envié a la administradora al señor revisor fiscal y a una miembro del consejo la Sra. Ana Lucia Vargas, donde está el pantallazo de la página web de la rama judicial del juzgado 37 civil municipal de Bogotá proceso 2020475, cualquier persona que desee leerlo encontrará que en ninguna parte dice que haya rechazo en el



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

mandamiento de pago, lo que se rechaza es conocer la demanda, asumir su trámite y manejarla por cuenta del juzgado 37 porque ese juzgado considera que no le corresponde conocer esa demanda sino a otro juez civil municipal, si se sigue leyendo ese estado que el 23 de febrero de 2022 el juez dice "envió expediente a la oficina judicial de reparto" entonces se pregunta Nelson Berrio cómo así que si rechazaron el mandamiento de pago, porque el juez envía otra vez el expediente a reparto y por qué, se ha dicho en este informe que no hay proceso cuando hay demandando y la están enviando a reparto el 23 de febrero de 2022.

22

Luego, como propietario quiero dejar sentada esta realidad que está basada en hechos claramente demostrable y que cada uno puede revisar en la página de la rama judicial.

También quiero dejar constancia que la persona que acudió, para hacer esa revisión demuestra que no tiene ni siquiera la capacidad de leer correctamente una información, este tipo de declaraciones y manifestaciones son abiertamente faltas e implican una clara injuria en contra de la labor profesional desarrollada por el abogado Nelson Berrio.

El presidente de la asamblea Sr. José María Arrieta, le da el uso de la palabra, de acuerdo al orden solicitado:

Apto 8-402 Ángela Aldana: quisiera preguntarle al Abogado Berrio con respecto de los abonos que se hicieron del apto 29-102, estos abonos quien los hacía por parte de quién venían

Respuesta del Abogado Nelson Berrio: estos abonos fueron recibidos por consignación que no se sabe quién hizo a la cuenta de la copropiedad y como está pactado desde el 2004 cualquier abono que ingreso por el lado de la copropiedad o del abogado tendrá que ser descontado en un 20% y ser cancelado al abogado a título de honorarios por la prestación de sus servicios, el problema es que en dos ocasiones sucesivas, se recibieron esos abonos se ingresaron en el 100% a la copropiedad y nunca se informaron al abogado Nelson Berrio ni al juzgado ¿ y en la última fue una secuencia que va desde diciembre del año 2017 hasta agosto del 2021 sin perjuicio que nos confirme el contador Edgar Roa si se siguieron recibiendo abonos de septiembre de 2021 a hoy, señor Roa ¿nos puede confirmar si ha habido más abonos que por lo anterior tampoco fueron informados al abogado y al juez? Con lo que esta copropiedad ha venido incurriendo durante años mes a mes en delitos y faltas graves al comportamiento procesal.

Asambleísta: me gustaría de todas maneras conocer si se puede socializar el documento en el cual se pactó que no solamente lo que se recaudara a través del



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

cobro ejecutivo sino cualquier abono que se hiciera a la administración por ese apartamento también hace parte de los honorarios pactados con el abogado.

Carmina Aristizábal 24-501: El conjunto desde hace muchos años viene enfrentando las deudas de cartera y los cumplidos asumen los gastos de mantenimiento de toda la copropiedad y no estoy de acuerdo que sigamos negociando con los deudores descuentos, porque además que negociamos descuentos tenemos que pagar abogados y me parece increíble lo que el Abogado Berrio nos está informando, quisiera saber cómo es posible que alguien hace un abono y o se informa al abogado, de cuánta plata se está hablando.

23

Entonces para dejar de precedente que ya bastante daño nos hace que las personas no cumplan con sus pagos mensuales para sostener los gastos de la copropiedad y que nosotros sigamos negociando descuentos que terminan en detrimento de la propiedad.

Nicolás Beltrán 14-402: Le preocupa porque esta asamblea empezó mal y escucho que la administración y el consejo de administración dicen que el abogado renunció cuando llevamos años tratando de cambiar el abogado y un abogado no renuncia a unos honorarios, le estoy dando la razón al abogado Berrio, el abogado jamás renuncia a los honorarios, me preocupa esta situación que la administración lo muestra como una renuncia cuando, hay un contrato. Si el abogado dice que hemos venido recibiendo abonos hace 5 años, y no se los han reportado es delicado.

Abel Antonio Navarrete: Tengo una proposición y solicito que sea votada y es que no se acepte la carta del señor Berrio hasta que no se clarifique y se cruce los datos de los abonos y se arregle el proceso como debe ser.

Llevo un correo desde el 2019 haciendo una solicitud de una deuda que tiene la administración, no es posible que hace dos años, en una asamblea extraordinaria se condonó el 50% de una deuda, esa irresponsabilidad de la asamblea no prudente.

17-201: la administradora fue muy clara al decir que el secuestre que tiene ese apartamento 29-102 son los que vienen pagando la administración de acuerdo a la cuota de hoy, le parece una falta de gestión del abogado Berrio de no estar pendiente de su caso y venir ahorita a decir que la copropiedad le guardo información cuando la pregunta es ¿cuántas veces solicito el estado de cuenta? esto no es un caso de hoy sino de varios años, considera y está de acuerdo que el Abogado Berrio, no renuncie para llegar a feliz término. Debemos avanzar los dos apartamentos tienen más del 50% de la cartera del conjunto.

Nora Marroquín 13-202: Solicita claridad frente a lo que comento el abogado Berrio, porque indica que, se ha consignado desde una cuenta no identificada, no



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

dice los montos, cómo garantizan que corresponde a ese apartamento, para que la información sea lo suficientemente clara, y que se hagan las verificaciones requeridas, si traía proceso de hace tantos años, debe tener la claridad y llevar sus cuentas y saber que hay personas habitando el apartamento y que hay unos ingresos autorizados, o a qué otros ingresos se refiere porque si dice que no sabe quién pago.

Presidente de la asamblea: estamos hablando de lo mismo de lo que dijo el contador, así que me gustaría que el contador tome la palabra y de unas explicaciones de algunas preguntas que han hecho para que no sigamos en lo mismo.

Contador Edgar Roa: el apartamento 29-102 hasta donde tengo entendido lo tenía un secuestre y fue arrendado y el señor que lo tomo en arriendo está pagando su cuota de administración, pero contablemente y por la ley 675 todos los abonos que este arrendatario está haciendo de ese apartamento se están abonando primero a intereses y luego se abonan las cuotas de administración.

Administradora Olga Piedad Cortés Pachón: El apartamento 29-102 está secuestrado desde el año 2017 y él debe administrar ese inmueble para ir cancelando las obligaciones que tiene, entonces el doctor Berrio él tiene conocimiento de ese asunto, llama la atención que los honorarios se estén cobrando desde esa fecha de diciembre de 2017 hasta el 31 de agosto de 2021. El abogado conoce la información en cuanto a ese caso.

Efectivamente consultando la página de la rama judicial se encuentra que el doctor Nelson Berrio, presento renuncia a los procesos y la última consulta que la hice hace dos días encontramos que el proceso del apartamento 29-102 está en el despacho para resolver el asunto de la renuncia del abogado Berrio.

En cuanto al apartamento 7-101, aclara la administradora, que no realizará un alegato jurídico, trabajo para la copropiedad y el objetivo como representante legal es velar por el patrimonio de la copropiedad y esa es la labor.

Verificando el certificado de libertad del apartamento 7-101, se estableció que tenía un embargo con el banco Davivienda y no encontramos que la copropiedad tuviera proceso o que en su momento a través del apoderado Abogado Nelson Berrio, hubiese solicitado al juzgado embargo de remanentes, tanto así que, el inmueble fue rematado en el juzgado en el año 2019.

Entonces, respetuosamente abogado Berrio y por beneficio de la copropiedad, si existe otro procesos, que por lo demás cualquier ciudadano puede consultar en la página web de la rama judicial por tratarse de información pública; o si el abogado tiene una sentencia donde le pueda garantizar a la copropiedad que los recursos de



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

esa deuda desde el 2002 a la fecha que ascienden a la suma de \$153.000.000 con los intereses de mora, está debidamente amparada mediante una sentencia judicial para dejar constancia en el acta de esta asamblea, para asegurar a la comunidad que no tiene que tomar ninguna consideración frente a ese patrimonio.

Sin embargo, es necesario que el abogado Berrio aclare esta situación, o entrar a debatir el monto que la asamblea autorice a la administración negociar con el apoderado de la Sra. Elizabeth Pinilla, que es la actual propietaria, porque pasando semana santa, se tiene audiencia de conciliación con la Procuraduría. Como representante legal, requiero autorización de la asamblea porque los recursos de cartera hacen parte del patrimonio y es la asamblea la que decide cómo se maneja. La norma establece la prescripción de las obligaciones mayores a cinco (5) años cuando no tenemos acciones judiciales concretas que no respalden las obligaciones de los morosos.

Presidente: después de la aclaración de la administradora y para dar cierre que hable el Abogado Berrio y con base en eso tomamos la decisión, si hay algún soporte como lo solicita la administradora o poner a consideración de la asamblea un monto mínimo de conciliación del apartamento 7-101.

Abogado Berrio: es importante que los asambleístas hagan memoria, a la copropiedad en años anteriores han llegado comunicaciones y abogados que representaron a personas naturales y jurídicas donde venían amenazando que venían prescripciones que solo pagaban los últimos 5 años, es decir, una réplica exacta de lo que se viene presentando del apto. 7-101, eso no tiene nada de raro, lo que sí lo es que teniendo tanto antecedentes que se enfrentaron y se ganaron en los juzgados y que ninguno de esos valores que decían prescritos se dejó de pagar, excepto, unas rebajas que se aceptó en las asambleas de copropietarios, no veo ninguna razón jurídica para tener que hacer ningún tipo de concesión y el hecho que haya una citación de una audiencia de conciliación no quiere decir que se debe aceptar lo que se proponga, ya que es un escenario donde se hacen unas propuestas que se pueden o no aceptar, así ocurrió con el banco Colpatria, dijeron que solo pagaban los últimos 5 años, estuvo presente el actual revisor fiscal y en la audiencia de conciliación se dijo que no se aceptaba porque existía unos antecedentes de procesos que se habían realizado, que también existen en este caso del 7-101, en relación con el caso hay 3 demandas ante 2 juzgados con sentencias favorables de la copropiedad que son parte de la estrategia jurídica que permite enfrentar esas prescripciones y adicionalmente hay una cantidad de documento y manifestaciones escritas tanto como en papel como en digital donde la deudora hace ofertas de pago que eso también tiene un valor legal para enfrentar las prescripciones, además, existen normas y jurisprudencia muy variada que solo



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

pretensiones de prescripción y de no pagar todo lo que no supere los 5 años. Hay las suficientes herramientas para ganar y que no hay argumentos legales para dichas prescripciones alegadas.

En cuanto al alegato de la doctora Aldana de porque se están cobrando honorarios por dineros que se consignan por otros lados distintos al juzgado, si un abogado que cobra cartera admitiera que solamente puede cobra honorarios por cuenta de lo que recibe del juzgado y no por fuera, entonces todos los deudores pagarían por fuera para evadir los honorarios.

26

Existe documentación en cartas, ofertas de prestación de servicios aceptadas por la copropiedad donde se dice que cualquier valor que recibe la copropiedad después de presentada la demanda tendrá un 20% de descuento por concepto de honorarios, en eso es clara la situación, en relación de los abonos eso lo tiene la copropiedad en las cartas con las cuales presente la cuenta de cobro, no solo está el extracto contable emitido por la copropiedad del apartamento 29-102 si no que, con posterioridad se pidió una certificación que expidió el contador y que me la envió la actual administradora, entonces se necesita algo más para sustentar esta situación porque las pruebas son de la copropiedad.

Presidente: ya se expuso con amplitud el caso específico del 7-101 tanto por la administración y el abogado Berrio, esta donde entiendo la posición del Abogado Berrio que el proceso está en curso y hay suficiente argumento para poder obtener un buen margen de posibilidad a favor del conjunto y esta la posición del conjunto residencial que es conciliar con la persona morosa, señora administradora ¿ponemos a votación qué camino seguir? Y como estamos hablando de morosos le vamos a dar la palabra al sr. Diego Suarez que dentro de lo que se acordó de proposiciones y varios él tiene una propuesta que hacer y lo hará después de cerrar este tema.

José Humberto 26-102: en este caso se tienen que hacer proposiciones y en razón a que el abogado Berrio habla de acciones penales y estas, hacen referencia a personal naturales porque no la recibe el conjunto la recibe una persona natural, yo considero que este caso además del dinero como tiene otras connotaciones yo propongo que aprovechando que en el conjunto existen varios abogados se reúna un comité con ellos y puedan analizar el caso y darle una respuesta a la asamblea porque no todos somos abogados, pero si tenemos la concepción de la acción penal.

Presidente: Su propuesta fue bien recibida entre los miembros de la asamblea, que les parece, porque ya recogimos la información y el tema es muy delicado vamos a



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Presidente: Su propuesta fue bien recibida entre los miembros de la asamblea, que les parece, porque ya recogimos la información y el tema es muy delicado vamos a solicitar a todos los que están participando y entiendan del tema que puedan dar un aporte significativo para estudiar el caso a profundidad y próximamente una vez se decida algo se comunicará a la comunidad que decisión se va a tomar.

Ricardo Vargas 28-202: estoy de acuerdo con lo que se propuso, en esta asamblea veo dos cosas, una, revisando el informe y lo que están proponiendo del incremento de las cuotas de administración se basa en un déficit acumulado que ha tenido la copropiedad desde hace años, entiendo que no se han generado los incrementos adecuados al incremento de costos, sin embargo, hay que tener en cuenta que ese detrimento también tiene que ver con esa cartera, y como lo proponen, hay que tener diligencia y eficiencia al cobro de esa cartera, y se lleva demasiados años en ese proceso, ya se habían planteado en asambleas anteriores descuentos para negociaciones, recuperaciones de cartera pero hace falta llegar realmente a una recuperación para que no se siga afectando el presupuesto son ciento y pico de millones que están afectados y ahorita lógicamente el conjunto a raíz de unos temas de gestión que se debe hacer una verificación por una comisión que fue lo que gestiono la administradora, qué fue lo que se evidencio por parte de los consejos, no entiendo como hasta ahora se levanta la mano y paso tanto tiempo para ver que el conjunto estaba quedándose ilíquido, se ejecutaban 2 o 3 veces las mismas partidas, importante que se cree una comisión para revisar el tema jurídico de cartera y la eficiencia, y que se determine la gestión de la administradora anterior, porque si no a esa señora hay que ponerla a responder y a quienes estaban involucrados antes.

Ahora tenemos que ponernos de acuerdo en no dejar que el conjunto se deteriore porque tiene un déficit y a todos nos toca ver como ponemos un grano de arena para evitar que se deteriore, el conjunto y afecta el valor de nuestros apartamentos y demos un mes para ese informe.

Presidente: propuesta acogida y se le da el nombre de comisión legal, no tienen que ser abogado, pero sí que entiendan del tema y le puedan ayudar a la nueva administración y al nuevo consejo, de hacer un recuento y evaluación de lo qué pasó porque claramente de lo que estamos hablando no es de ahora, sino que viene de tiempo atrás.

Abel Navarrete 13-402: me ofrezco para manejar la comisión junto con Ana Lucia Vargas, si ella acepta, y esa participación seria si el abogado Berrio esta.

Nicolás Beltrán: nosotros no podemos someter a votación ningún acuerdo con ese apartamento porque hay que resolver el tema de los honorarios, porque si los desconocemos se nos puede agrandar el tema, mientras exista esa cartera, ese



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

existen y no se puede desconocer. Es importante que, la comisión este compuesta por abogados y tener mucho cuidado porque el tema es bien delicado y no someter a ningún acuerdo.

José Guillermo 21-501: ratificar lo que los dos últimos propietarios dijeron, es importante no dejar perder el proceso con el abogado Berrio, pagarle sus honorarios con revisión previa y si hubo un abono del apartamento en cualquier forma se le debe pagar y buscar concretar con él para que siga con los procesos porque empezar de cero es perder tiempo y plata.

Edgar Galindo 21-301: cuál es el concepto del revisor fiscal que se está presentado con el abogado Berrio, lo conozco personalmente y sé de su profesionalismo y nos ha acompañado hace mucho tiempo y en los consejos que hemos estado él nos ha orientado muy bien, entonces no estoy seguro que lo que se esté presentando hoy sea la realidad.

Eileen Olaya 1-501: soy abogada y me postulo para revisar el tema solicitando la grabación de esta asamblea. Respuesta, claro que sí

Román Torrado: Lo que llama la atención es el conflicto entre la copropiedad y el abogado, porque hay acusaciones serias de lado y lado y de ámbito legal por parte del abogado hablado de fraude procesal y abuso de confianza, la Administradora da un informe del 7-101 se revisa en la página de la rama judicial y efectivamente la información que reposa allá hablan que ahí no hay proceso alguno, esa demanda esta rechazada y el juzgado de circuito rechazó la apelación no sé por qué argumento pero la consideró improcedente, en este momento sobre ese proceso de radicado de 21 dígitos no aparece proceso alguno, entonces las acusaciones si me parecen muy graves, un señor decía que la acción legal solo va a cobijar personas naturales, parcialmente tiene razón pero actualmente también puede recaer consecuencias legales, en personas jurídicas y se inician a nombre de la persona jurídica, y si es verdad que se están ocultando pagos al juzgado, se sacan resoluciones, autos o providencias a favor de esto con mentiras o engaños la copropiedad también va a tener consecuencias jurídicas, yo sí quedo preocupado de esas acusaciones mutuas.

Elizabeth Pinilla 7-101: desde el día 1 que adquirimos la propiedad nos acercamos a hablar con la administradora saliente y con el abogado Berrio y desde esa fecha no hemos encontrado un eco, solo hasta ahora que la nueva administración nos ha estado respondido los correos, la actitud de la administradora anterior, fue un rechazo total a todo lo que fuimos a hablar en su momento, como pedir el estado de cuenta, que entregó el abogado Berrio, posterior en una asamblea hicimos presentación de una propuesta, lamentablemente no fui escuchada el abogado Berrio tomo la palabra y prácticamente me callo, entonces nosotros hemos intentado



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

presentación de una propuesta, lamentablemente no fui escuchada el abogado Berrio tomo la palabra y prácticamente me callo, entonces nosotros hemos intentado desde el primer día de conciliar, pero no se ha podido, nos entregaron una liquidación una suma muy alta y nos hablaban de unos años anteriores del 2019 que somos los nuevos dueños, pero había un saldo anterior y mi pregunta al abogado es ¿por qué no ejercieron ningún proceso ejecutivo?, no sé cuál es el término legal y él nos decía que si había, le pedimos que nos lo hiciera saber el estado actual del proceso, pero el abogado Berrio jamás nos acercó esos documentos, miramos en los juzgados tampoco había, hablamos con los abogados y posterior el radica un proceso desde el 2020 cuando desde el año 2019 hemos venido tocando la puerta, eso nos dejó muy preocupados, sin embargo, nuevamente estoy en esta asamblea porque ya fuimos a otra instancia que es un ente diferente para poder hacer la conciliación y se les envió el comunicado para este lunes 18/04/2022 a la 1:30 pm nos vamos a conectar vía virtual para ver cómo podemos conciliar, yo los he escuchado atenta y respetuosamente pero si quiero que esto llegue a un feliz término, tanto para ustedes como para todos, yo no vivo en el conjunto porque me dijeron que no podía, yo he guardado distancia pero también he sido perjudicada por el tema y espero que esto llegue a un buen término, el abogado Berrio me está escuchando, la anterior administración no, pero yo encuentro algunas deficiencias en cuanto a lo que el abogado Berrio nos ha dicho y lo que expuso en esta reunión.

29

Presidente: una propuesta del chat es someter a votación la confirmación de un comité legal o de cartera morosa y que ese comité no puede iniciar de cero y es necesario la presencia del abogado Berrio, pero como propietario no como abogado.

Revisor fiscal Jaime Blanco: cuando ingrese hace más de 10 años había un proceso en contra del abogado Berrio, en el consejo superior de la judicatura, tengo entendido, por unos remates de unos bienes de propiedad de unos deudores morosos, en esa oportunidad yo le solicite a la administración que me facilitaran el contrato del Abogado Berrio con la copropiedad y no fue posible, y ahora frente a esta situación que se está viviendo nuevamente solicite a la administración el contrato y tampoco fue posible localizarlo, pero en esa oportunidad hace 10 años lo que pude observar fue la propuesta de servicios del abogado Berrio para asumir la cartera de la copropiedad, en esa propuesta del Abogado Berrio no habla de la forma del pago de horarios no habla de recaudos de manera que creo que para cualquier proceso ante el Consejo Superior de la Judicatura, tanto el abogado Berrio como la copropiedad deben adjuntar el contrato suscrito, en vista que no se encuentra el contrato en los archivos de la copropiedad se le ha solicitado por derecho de petición al Abogado Berrio, nos facilite el contrato, no se tiene respuesta.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

necesario que el abogado facilite el contrato, para el pago de los honorarios que reclama.

En mi informe muy por encima también voy a dar mi concepto personal de esta situación que se está viviendo y se afecta más del 60% del patrimonio de la copropiedad son \$153.000.000 que están de por medio.

Presidente: se somete a aprobación la conformación de un comité asesor para procesos legal y dar solución a temas de cartera morosa y revisión de la gestión de la administración pasada, teniendo en cuenta todos los vacíos expuestos y que el Abogado Berrio haga parte del estudio del 7-101 con el siguiente resultado.

30



Quorum: 77.12% del total de coeficiente. votación por el sí: 75.78% del total del coeficiente. Votación por el no 1.34% del total de coeficiente. No hubo abstención. Queda aprobado la creación del comité asesor para procesos legales.

A continuación, se ratificará las personas que harán parte del comité y en favor de toda la comunidad para que se dé solución y mejoremos el flujo de caja de la copropiedad. Los postulados son:

1. Yolima Acosta 13-501
2. Ricardo Vargas 28-202
3. José Humberto Gutiérrez 26-102
4. Eileen Olaya 1-501
5. Carmiña Aristizábal 24-501

Y así queda conformado el comité asesor.

Ricardo Vargas 28-202: quería solicitar lo siguiente, el espíritu de ese comité lo que busca es evaluar lo que paso con el manejo de cartera y las gestiones, entonces el Abogado Berrio no puede fungir como juez y parte, él debe presentar un informe y que el comité lo evalúe, y el comité debe ser idóneo y que se si está dentro de las



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

y que el comité lo evalúe, y el comité debe ser idóneo y que se si está dentro de las normas, los tiempos, etc. Y las personas de la copropiedad tenga independencia, me postulo si las reuniones son virtuales

Respuesta sí, las reuniones se pueden dar de manera virtual o mixta

Carmiña Aristizábal 24-501: quería invitar a los presidentes por lo menos de los últimos 5 años que hemos manejado el tema, que nosotros le hemos dado la confianza al abogado Berrio, y hemos visto como ha representado los intereses del conjunto ha hecho su labor y hemos estado junto con el revisor fiscal y con él tomando decisiones, a un tema que nos aqueja estamos en un déficit de más de \$100.000.000, todas las asambleas le damos un tiempo a este tema de cartera morosa para venir a una asamblea a decir que si aprobamos descuentos donde el conjunto se ha visto afectado materialmente por estas decisiones, el comité si es importante para todo porque si es increíble que ahora no aparezca el contrato del abogado Berrio y me parece que como los últimos 5 presidentes han trabajado este tema es importante el conocimiento de todos y el Abogado Berrio lleva muchos años manejando el caso y la idea es que podamos conciliar y dar solución a este caso.

Se le da la palabra al señor Diego Suarez para que presente su propuesta y que sea muy concreta y si es posible tomarla si no entrara al comité que se acaba de conformar.

Apartamento 4-201- Diego Suarez: En diciembre del año 200, compró el apartamento al señor Julio Cesar López y su señora, desde entonces ocupa, de manera pacíficamente el inmueble con su familia, reconoce haber disfrutado de los servicios de la administración con algunas restricciones pequeñas, se atrasó en el pago de la administración por razones económicas. Le interesa pagar.

Presidente: se acaba el tiempo de intervención de 3 minutos le solicitamos por favor que envíe la propuesta por escrito al nuevo comité que se conformó para ser atendida y ojalá darle solución al tema y poder conciliar, entendemos la situación de algunas personas.

Ángela Aldana 8-201: quería hacer una claridad, él no es copropietario que yo sepa, porque nunca hizo el registro de la oficina de registro de instrumentos públicos la propiedad de un inmueble no solo requiere elevar la compraventa de escritura pública, si no también tener el certificado de libertad, eso no impide hacer una propuesta ya que al ser residente también debe pagar cuotas de administración, y el comité no está en la facultad de hacer arreglos directamente con los deudores, la que puede autorizar el descuento que se hace o que presente una propuesta de pago es la asamblea, es quien establece los parámetros necesarios, saber que descuentos y limitaciones en ese tipo de negociación.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Presidente: es claro que el comité no tiene potestad para tomar esas decisiones, pero si para estudiar los casos y es un comité asesor y puede presentar recomendaciones tanto a la administración, como al abogado como a la persona que lleve el caso a que camino llegar, incluso puede asesorar para el tema de una conciliación, el comité no está facultado para tomar ese tipo de soluciones, solo es para estudiar y agilizar, esos procesos. Continuando con el orden del día.

8. DICTAMEN E INFORME DEL REVISOR FISCAL A DICIEMBRE 31 DE 2021.

32

Interviene el revisor fiscal Sr. Jaime Blanco, indica:

Se tratarán unos temas que me corresponde informar a la asamblea por mandato legal y antes de dar inicio a la lectura quiero aclarar los motivos que se han presentado y para la convocatoria de la asamblea ordinaria las normas expedidas por las entidades gubernamentales las cuales establecen la realización de asambleas no presenciales por medios virtuales.

Inicialmente la asamblea estaba programada en forma presencial para el 12 de marzo 2022, en reunión de Consejo manifesté que así se utilizarán los salones del 2º y 3er. piso, no se cumplía con los protocolos de bioseguridad decretados por el Ministerio de Salud Resolución No. 000350 del 1 de marzo de 2022 "por medio del cual se adopta el protocolo general de bioseguridad para el desarrollo de actividades económicas, sociales y culturales", y la Resolución No.304 de febrero 23 de 2022, "por el cual se prorroga la emergencia sanitaria hasta el 30 de abril de 2022".

Con base a lo anterior la Administración acudió a verificar la capacidad de los salones, teniendo en cuenta el distanciamiento, y tan solo podían estar presentes 140 personas de las 300 que representan el 100% de la totalidad de propietarios. Hay que tener en cuenta que el promedio de asistentes presentes en Asambleas anteriores está entre 140 y 200 propietarios.

Se interrumpe el informe porque hace falta el terminar el informe de la administración no había terminado.

Administradora OLGA PIEDAD CORTES PACHÓN: continua el informe y resalta:

SE DEBE SEGUIR trabajando con la implementación del sistema de gestión, seguridad y salud en el trabajo SG-SST, protocolos de bioseguridad y habeas data, durante el año pasado se contó con la asesoría de la sr. Marcela Zapata Duque certificada en el SG-SST mensualmente se le pagaba \$400.000 por la asesoría y capacitación para el personal que presta sus servicios es la copropiedad.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

En febrero fue necesario contratar un ingeniero ambiental Juan Pablo García quien nos apoyó para realizar el reporte en el aplicativo de la plataforma del Ministerio de Trabajo según la circular de 071 de 2020 la autoevaluación del SG-SST.

Quedan pendiente en el SG-SST pero que, debido a la situación financiera de la copropiedad de déficit, es posible aplazarlos, pero es importante tenerlos claros para presupuestar en un futuro.

- 1- La copropiedad no cuenta con ningún tipo de anclajes en las cubiertas y es un riesgo que está corriendo la copropiedad y la suscrita en calidad de representante legal, el riesgo que se tiene es que, se suba un operario y no le estamos brindando la seguridad, se corre el riesgo de un accidente fatal y tiene consideraciones penales para la administradora. **Por lo tanto, hasta que la copropiedad no asigne recursos y disponga de los anclajes certificados en las cubiertas, se restringe el ingreso a las cubiertas.** Si bien es cierto que llevamos 28 años y no ha pasado nada, pero no podemos seguir corriendo el riesgo porque las normas del SG-SST son sumamente estrictas. No tenemos la seguridad para el operario.
- 2- La camilla, la que tiene la copropiedad es en madera y está obsoleta y se requiere una camilla en un material adecuado que están dispuesta en el mercado.
- 3- Alarma de emergencia, no existen, las que se activan son las alarmas de la cerca eléctrica.
- 4- En los parqueaderos no hay extintores y red contra incendio.
- 5- Cintas antideslizantes en las escaleras de las torres, ya hemos tenido reportes de caídas accidentales.
- 6- Barandas de acceso a las torres y hay una solicitud de copropietaria que la justifica por razones de salud debe contar con este elemento.
- 7- Arnés y línea de vida certificada, certificar las escaleras que a partir de 150 cm de acuerdo a la norma debe tener su certificación en alturas.
- 8- Las rampas de acceso a las torres.
- 9- Alarma y detector de humo en el shut de basura.
- 10- Luces de emergencia en todas las torres.
- 11- Señalizar el parqueadero de discapacitados
- 12- Señalización en algunas torres antirreflectora porque las existentes, no lo es.
- 13- Señalización y avisos en el shut de la basura
- 14- Señalización y avisos en la puerta vehicular.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

Ángela Aldana 8-201: quisiera poner de presente dentro de la gestión de la administración de un problema que hubo al momento de convocar esta asamblea inicialmente la asamblea se iba a realizar el 12 de marzo, desafortunadamente a la administradora se le olvido que para la convocatoria ya debía tener listos todos los documento para llevarla a cabo, estados financieros, presupuesto, informes de gestión de consejo y administración, el día 1 de marzo con otra copropietaria para ejercer el derecho de inspección que tenemos para que se nos muestre toda la documentación sobre la cual tenemos dudas y ese día ella nos informó que esa información no estaba lista y que el contador no la tenía que no había informe de revisoría fiscal etc. Yo pase un correo tanto al consejo, como al revisor fiscal y a ella misma poniendo como presente que estaban violando nuestros derechos, esa es la razón por la cual esa asamblea no se realizó dentro de los 3 primeros meses y quisiera que nos explicaran por qué esa convocatoria se hizo sin tener la documentación lista para la asamblea.

34

Respuesta del revisor fiscal Jaime Blanco: tiene razón en lo que, está manifestando precisamente en lo que acabo de leer los antecedentes del porqué no se realizó la asamblea el 12 de marzo primero porque no se cumplían los protocolos de bioseguridad y lo otro fue por unas correcciones que se tuvieron que hacer a los estados financieros y eso se solucionó y se aplazó la asamblea para el día de hoy, y no hay ninguna ilegalidad en hacerla después de los 3 meses, de acuerdo a las normas se puede hacer en cualquier momento del año pero como es una rendición de cuentas debe hacerse lo más pronto posible, no hay sanción ni tampoco ilegalidad hacerla en estas fechas,

Presidente: En el chat dicen que el informe del consejo no se presentó, mencione que como estaba en la información enviada para la convocatoria y para avanzar que si alguno tenía alguna objeción, observación, sugerencia o cuestionamiento al respecto y nadie levanto la mano y por eso continuamos con el informe de la administración. Se da continuidad al orden del día.

8. DICTAMEN E INFORME DEL REVISOR FISCAL A DICIEMBRE 31 DE 2021.

El revisor fiscal – Sr. Jaime Blanco. Indica que, a continuación, presenta un resumen de la gestión de la revisoría fiscal en el periodo fiscal 2021, teniendo en cuenta las funciones que me otorga la ley 43 de 1990, que comprende la revisoría fiscal.

Yo quiero recordarle, a quienes se postulen al consejo que las funciones de la revisoría fiscal no solo incluyen la parte financiera, hoy en día debe ser integral debe incluir las partes legales, el cumplimiento de las normas legales y estatutarias, estar pendiente de la gestión administrativa, del cumplimiento de los objetivos emanados



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT: 830.013.677-3

de la asamblea y evaluación del control interno para establecer todos los procedimientos para evitar problemas jurídicos posteriores.

He auditado los Estados Financieros Básicos del Conjunto Residencial Del Monte 1 P.H., a 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con lo estipulado en el Art.3º del Decreto 2706 de 2012 y Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y las correspondientes Revelaciones al ejercicio terminados en dichas fechas.

El concepto emitido por esta revisoría corresponde a un "DICTAMEN CON OPINION FAVORABLE", este tipo de Dictamen se utiliza cuando el Revisor Fiscal expresa opinión sobre los estados financieros en el sentido de que presentan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones de la entidad, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

A continuación, presento las cifras más representativas del Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2021, a saber:

BANCOS

MOVIMIENTO BANCOS A DICIEMBRE 31 DE 2021				
BANCO	SALDO	DEPOSITOS	RETIROS	SALDO
COLPATRIA - CORRIENTE # 4431002375	0	50.123.358	50.123.358	0
COLPATRIA - AHORROS # 002053012080	32.083.612	93.028.220	50.190.615	74.921.217
COLPATRIA - AHORROS # 004392171636	119.801.832	126.463	8.888	119.919.407
COLPATRIA - AHORROS # 004392171784	5.959.022	50	0	5.959.072
TOTALES	157.844.466	143.278.091	100.322.861	200.799.696

NOTA: Falta por monetizar al Fondo de Imprevistos la suma de \$5.618.238. Cta. Ah. #1636

Cartera en mora propietarios

CARTERA EN MORA PROPIETARIOS A DICIEMBRE 31 DE 2021			
APTO	DEUDOR	VALOR	%
7-101	ELIZABETH PINILLA RODRIGUEZ	153.218.854	30,81%
4-201	LÓPEZ N. ANA / ADILA LÓPEZ R.	93.051.916	18,71%
29-102	GONZALEZ CARDENAS FERNAN IGNACIO	92.510.964	18,60%
13-102	CUFIÑO B. LUZ M./GARCIA H.P.	67.953.180	13,66%
27-102	CORREDOR ROJAS YURY ELIZABETH	25.532.006	5,13%
21-102	PALACIOS LEONOR	19.161.100	3,85%
29-201	JAVIER CASALLAS B.	13.299.500	2,67%
7 APTOS.	RANGO MAYOR A \$11.000.000.00	464.727.520	93,45%
27-501	GONZALEZ BLANCO MARIA FERNANDA	7.680.100	1,54%



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

26-101	GARCIA BUNCH JUAN C. (Acuerdo Pago)	4.063.318	0,82%
10-501	PEREZ CARLOS	2.776.400	0,56%
22-501	MOLINA HERNANDO	2.649.086	0,53%
27-302	PIMIENTA DE FUSE FANNY I	1.604.200	0,32%
11-101	BELALCAZAR D. LEONEL F.// CAT	1.215.000	0,24%
6 APTOS	RANGO ENTRE \$1.000.000. Y \$8.000.000.	19.988.104	4,02%
34 APTOS	RANGO MENOR A \$1.000.000.	12.584.824	2,53%
47	TOTAL, CARTERA PROPIETARIOS	497.300.448	100,00%

OBSERVACIONES:

36

1. El listado de Cartera en Mora que les estoy presentando incluye los intereses por mora, que figuran en Cuentas de Orden por valor de \$256.084.415., más el valor en mora de copropietarios que registra la REV 4. \$241.216.033 nos arroja el valor de \$497.300.448, que representa la Cartera en Mora por cobrar a diciembre 31 de 2021.
2. La Cartera en Mora se incrementó en el período 2021 en un 22%, y a la fecha está del orden del 28%. Según auditoria al mes de marzo 2022.
3. El apartamento 7-101, de propiedad de la señora Elizabeth Pinilla, con una deuda por valor de \$153.218.854, el juez 37 Civil Municipal de Bogotá el cual se encuentra con mandamiento de pago fue rechazado el 10 de febrero de 2022, como quiera que el recurso de apelación fue declarado inadmisibile, es decir, no existe proceso en contra de la copropietaria o propietarios.
4. Me pregunto ¿porque el Dr. Berrio, una vez pierde el proceso so pretexto del no pago de unos honorarios, renuncia a seguir con los procesos que tiene como apoderado de la copropiedad? y según manifestó va a cobrar los honorarios del 20% de los procesos que no terminó.
5. La Administración dará un informe más preciso de la pérdida del 63% del Patrimonio (\$153.218.854) del conjunto, ante la declaración de inadmisibile por el juez la cual es, inapelable.

INDICADOR ECONOMICO DE SOLVENCIA Y LIQUIDEZ

Consiste en evaluar qué pasaría financieramente con la copropiedad si a la fecha de corte de los Estados Financieros, se exigiera el pago total de las obligaciones o deudas a corto plazo, como indicador de liquidez estático, no consulta el comportamiento futuro de los activos y pasivos. No es un flujo de caja, no se están proyectando ingresos.

Podemos observar en el cuadro siguiente que los recursos de uso restringido ascienden a la suma de \$303.596.007, que frente al efectivo en bancos de



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

\$201.419.072, nos arroja un DÉFICIT DEL DISPONIBLE por valor de - \$102.176.310.

INDICADOR ECONÓMICO DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA DICIEMBRE DE 2021		
DISPONIBLE EN BANCOS	I	201.419.072
MENOS: DINEROS DE USO RESTRINGIDO		
- INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	18.232.935	
- COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	138.104.781	
- RESERVA OCASIONAL - SALON SOCIAL	6.951.283	
- FONDO DE IMPREVISTOS	125.537.645	
- OBRAS DE INVERSION	11.080.605	
- INGRESOS PARA TERCEROS - HONORARIOS ABOGADO	3.688.758	303.596.007
DÉFICIT DE DISPONIBLE		-102.176.310

37

SITUACION FINANCIERA DEL CONJUNTO Y EL PRESUPUESTO

Analizando la crisis financiera por la que está atravesando el Conjunto, considero se debe a medidas presupuestales que afectaron la operación normal ocasionando iliquidez en sus finanzas, a continuación, detallo algunas de estas equivocadas decisiones:

1. Se incluyó en el Presupuesto de Ingresos para la vigencia 2021 una recuperación de cartera por la suma de \$47.484.000. Y tan solo se recuperó por este concepto \$24.411.673.

Esta decisión trajo como consecuencia que dicho valor afectara el Presupuesto de Operación y por lo tanto genera un déficit presupuestal por valor de \$23.072.327.

Este tipo de Ingresos es incierto, por lo tanto, no se debe proyectar en el Presupuesto de Ingresos.

En PH para proyectar Ingresos no Operacionales se debe tener certeza de su recaudo.

Los Ingresos no Operacionales, ante una cartera en mora de Quinientos Millones de pesos (\$500.000.000.), no se deben proyectar como Ingreso, estos representan un colchón de seguridad para suplir el déficit que generan los residentes que no pagan.

2. Otra medida tomada por el Consejo anterior fue la de aumentar el Descuento por Pronto Pago del 5% al 10%, lo que representó un menor valor en el recaudo por valor de \$44.572.889.

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

3. El Mantenimiento de Cubiertas, se ejecutó \$10.950.000 adicionales a lo presupuestado.
4. La Cartera en Mora en el período fiscal 2021 se incrementó en \$15.636.416.
5. Hay partidas en el Presupuesto que no se ejecutaron por falta de recursos disponibles y los existentes eran necesarios para cumplir con las obligaciones contractuales y prioritarias de la copropiedad.

Resumen Déficit Presupuesto 2021:

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE PH	
PARTIDAS QUE GENERARON LA ILIQUIDEZ DE LA VIGENCIA 2021	
INGRESO PROYECTADO DE CARTERA EN MORA NO RECAUDADO	23.072.327
DESCUENTO PRONTO PAGO INCREMENTADO DEL 5% AL 10%	44.572.889
MANTENIMIENTO DE CUBIERTA - MAYOR VALOR EJECUTADO	10.950.000
AUMENTO DE LA CARTERA EN MORA EN EL PERIODO 2021	15.636.416
PARTIDAS MAS REPRESENTATIVAS QUE HAN AFECTADO ILIQUIDEZ	94.231.632

6. Por último, la situación que nos genera la pérdida del proceso de cobro de cartera adeudada por el apto 7-101, afecta el activo – cuentas por cobrar de balance en más de cien millones de pesos 100.000.000.

Otra comunicación que les quiero transmitir:

"Bogotá D.C., 9 de abril de 2022

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE G-1 PH Ciudad
Apreciados Asambleístas:

Hace diez años fui elegido por ustedes como REVISOR FISCAL de esta copropiedad, ha sido para mí motivo de gran satisfacción haber sido reelegido por tanto tiempo en reconocimiento al trabajo realizado y considero como un éxito profesional alcanzado haber podido consolidar un buen control del manejo de los recursos de la copropiedad, velando así siempre por el patrimonio de todos ustedes.

No obstante, lo anterior, producto de ese control que he venido ejerciendo, he recibido varios ataques a mi buen nombre e inclusive ataques físicos, por parte de personas inescrupulosas, que sin ser propietarios del conjunto buscaban prebendas y en algunas oportunidades negocios para beneficio propio, los cuales fueron



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

diligente y oportunamente impedidos a través de mi gestión de Revisoría Fiscal, pues pese a los ataques nunca me dejé intimidar ante esta situación.

Hoy con la satisfacción del deber cumplido presento RENUNCIA IRREVOCABLE del cargo de Revisor Fiscal de la copropiedad, en este tiempo tuve la fortuna de conocer en el Consejo personas con quienes pude enriquecer mis conocimientos, y con las que trabajé de la mano en beneficio de este conjunto.

Hoy hare uso de mi buen retiro para dedicarme a disfrutar con mi esposa, 11 nietos, mis hijos y compartir en familia.

Por último, agradezco la confianza que depositaron en mí y cualquier inquietud después de mi retiro con mucho gusto estaré presto a colaborarles.

Reciban un cordial saludo.

Jaime Blanco Forero"

Se abren las intervenciones a los asambleístas

Apartamento 1-501-Eileen Olaya: me parece muy respetable la función de todas las personas que colaboran participan, con hacer una administración y manejo del conjunto, nosotros llevamos aquí de propietarios 29 años y siempre hemos estado muy pendientes de nuestro conjunto, yo si quiero manifestar que en un documento que nos fue enviado fecha 7 marzo a las 9:39 de la administración, lo que comento el señor revisor fiscal quien está presentando su renuncia, pero si me gustaría que quedara que el señor hace una aclaración, de lo que presento para que no se realizara la asamblea el 12 de marzo del presente año, en el numeral 6 dice "que como las aclaraciones no fueron suficientes para cumplir con mi deber estoy presentando mi opinión sobre los estados financieros con las salvedades respectivas".

Apreciados copropietarios y copropietarias no entiendo la argumentación expresada para asamblea, si la revisoría fiscal no tiene ninguna responsabilidad y por el contrario considero que existe una falta de respeto con usted, cuando se convoca a una asamblea, y no se tiene la totalidad de información necesaria para desarrollar la asamblea, de acuerdo a lo prescrito principalmente en la ley 675 de 2001, la ley 43 de 1990 y la ley 222 de 1995 ley 1314 de 2009 y demás normas reglamentarias, como soy respetuoso de la ley de protección de la ley de los datos personales estoy solicitando de manera urgente a la administración él envió de esa comunicación a los correos electrónicos de los copropietarios del conjunto.

Esto lo manifiesto solamente para señalar que si hubo un error en la administración cuando no se hizo el debido trámite por esa razón quiero resaltar lo que dice el revisor fiscal.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Jaime moreno 5-102: no entendí bien la deuda que hay de \$150.000.000 de un apartamento eso debe quedar claro, como así que o hay proceso jurídico, el abogado Berrio nos tiene que decir en qué estado esta, así como se está pidiendo una plata por lo que ha trabajado, primero tiene que hacerlo bajo el contrato que él debe temer, decir cuál es el estado, no queda claro, y segundo, si al señor revisor fiscal lo han atacado eso me parece a mí de suma gravedad cómo así que están pasando esas cosas en el conjunto, yo llevo más de 25 años y no había escuchado eso y he participado en otras reuniones donde se pelan pero nunca había oído que hubiera un ataque directo a alguien y eso debe quedar clarificado.

Orlando Cantillo 10-502: para hacer unas preguntas del informe presentado donde da cuenta que el proceso del cobro o del recaudo que tiene el apartamento 7-101 no existe, yo escuche por un largo rato una discusión y un informe que da el abogado Berrio con respecto al tema de cómo está el caso, quisiera que ese tema quedara claro porque no está concordando con lo que se discutió en su momento.

Segundo con respecto al descuento de que se pasó del 5% al 10%, que implicó dejar de percibir ingresos el conjunto por \$44.000.000 ese tema se discutió a raíz de la pandemia de las condiciones económicas de algunas personas, se tomó esa decisión de aumentar el descuento por pronto pago, no sé qué incidencia tiene y cuantos apartamentos hace referencia porque esa suma de \$44.000.000 para mí quiere decir que hay un gran porcentaje de dueños que pagamos nuestros deberes de administración a tiempo, para mí el recudo de administración es alto, y no me parece que se declare en déficit.

Mantenimiento de cubiertas por \$10.9500.000 a que se refiere, ¿a qué cubiertas?

El Revisor Fiscal Jaime Blanco, da respuesta: los \$10.000.000 de cubiertas se refiere a que nos pasamos del presupuesto aprobado \$10.950.000, eso tuvo que afectar la liquidez del conjunto. Cuando aprueben los estados financieros y aprueben el presupuesto están ratificando es gasto que se ejecutó, contabilidad y administración les aclaran por que se realizó ese mayor valor en las cubiertas.

John Suarez 23-102: hace unos años en una asamblea propuse y me dijeron no, cuando el revisor fiscal presenta las cifras que tenemos en cartera la suma de \$515.000.000 al día de hoy, si tenemos un déficit de \$102.000.000 o de \$138.000.000 como dice el pasivos; hay de donde echar mano, decía que se debía ser más claro con estos cuadros porque siempre es el mismo cuadro, y dejar a parte los aptos que están en proceso, porque no contamos con esa plata, le digo al señor fiscal, de esos \$500.000.000, 9 aptos en proceso tienen \$489.000.000 es decir que hay \$29.000.000 activos cercanos a 90 días de pago y si se detalla más corresponden a 64 aptos y se divide por los 64, son \$400.000 que debe cada apartamento y si se revisa hay apartamentos que deben la cuota del mes presente



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

y son 40, eso quiere decir que solo 24 apartamentos están entre 30 y 90 días, pero el informe debe ser mucho más claro y más detallado; porque si vemos las cifras de \$500.000.000 contar los \$100.000.000 quiere decir que, tenemos 5 veces en cartera, lo que tenemos en déficit pero no es así, solicito que el informe sea más claro, propone (1) Convocar asamblea extraordinaria en los próximos 30 días y (2) No aceptar la renuncia al revisor fiscal, el día de hoy hasta que, no se entregue informe detallado de dónde están los descuadres que vienen de hace mucho tiempo y todo lo que está pendiente por venir de los procesos jurídicos de apartamentos y esto nos está tocando el bolsillo. Las propuestas que vienen es pedir una cuota extraordinaria, pregunto, con que confianza vamos a una cuota extraordinaria si ni siquiera estaba claro los numero de aquí para atrás, porque lo único que, hay en gabela son \$26.000.000 ha 60 días que es lo que tenemos en flujo de caja no contemos con los otros \$515.000.000.

41

Presiente: como propietario estoy de acuerdo y el chat hay bastante acogida con lo que acaba de proponer, pregunto si esto se pone a consideración y votación de generar una asamblea extraordinaria en conjunto con el comité que se acabó de conformar que se haga un estudio de estos temas en un tiempo de un mes, mes y medio, y con base en eso, el revisor fiscal nos entrega un informe más aterrizado y acorde para que la revisión de cuentas sea más clara.

Revisor fiscal Jaime Blanco: el informe es un diagnóstico y radiografía de la situación financiera de la copropiedad, pero las cifras concretas les puede dar contabilidad, el revisor fiscal solo analiza y por eso se entrega una opinión personal, dar su concepto sobre la situación financiera de la copropiedad. Tenemos una cartera de \$500.000.000 que no permite al conjunto seguir realizando obras, incluso se puede dar incumplimiento de la parte contractual con los proveedores, es una discusión que se debe dar a nivel contable y administrativa, para que el nuevo revisor fiscal verifique las cifras que da contabilidad.

Abel Navarro 13-402: apoyo la propuesta, de realizar asamblea en 30 días y no aceptar la renuncia del revisor fiscal.

Johana Rodríguez 15-501: estoy de acuerdo con lo dicho sobre el revisor fiscal y el abogado no puedo renunciar porque un proceso no salió bien o porque no me pagaron, sino lo hicieron, ya en dos oportunidades lo dijo la administradora y el revisor fiscal, se le pidieron los soportes del contrato y nos los ha presentado y el revisor fiscal dijo que lo había hecho por derecho de petición, no me parece ético ni correcto, ese problema hay que arreglarlo desde el principio y empezamos con lo que está manejando el abogado y es un capital importante y nos puede estar sirviendo, no es "renuncio porque no me han pagado" muestre las pruebas del por qué no le han pagado.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

No es un favor que se le está pidiendo al abogado participar de este comité, él debe presentar la pruebas de lo que hizo en su trabajo porque no es posible que estemos afectando el patrimonio de la copropiedad en \$153.000.000 y vamos a ver en qué proceso está y resulta que no hay proceso, y quien responde por esos \$153.000.000, dónde está la plata que se le pago al abogado, dónde está el contrato, se justifica el 20% de lo que paga la copropiedad para su trabajo. No me puedo simplemente ir sin dar explicaciones y va para los dos, abogado Berrio como para el revisor fiscal.

42

El manejo de cartera que se está llevando en este momento de \$153.000.000 es algo que lo tenemos que tomar ya, el mismo abogado lo dijo, esto puede llevarnos a temas legales y penales, pero pueden ser temas muchos más delicados cuando no tenemos un respaldo de como soportar esos \$153.000.000 y claramente si exigimos muy detalladamente porqué hay hueco fiscal tan grande, que como todos lo saben va en detrimento de nuestro patrimonio. Y apoyo para que se haga una asamblea y se revise punto por punto donde está el déficit.

Pedro Reyes 27-501: este comité que va a analizar la cartera deberíamos tener un tiempo en el cual el comité vuelva y nos dé un informe de la situación real de si vamos a poder o no recuperar los \$153.000.000 que el abogado y la administración provean las pruebas de contrato que existían entre los mismo, el revisor fiscal debe presentar un informe más claro. La cartera siempre se pone a consideración, pero no veo que se haga nada para recuperar ni ningún avance y no se debe contar con ese dinero en el presupuesto porque no se puede asegurar que se recupere.

Carlos Osma 16-501: es importante saber las causas de lo que está pasando, pero más aún como las vamos a enfrentar de alguna manera podemos saber que todos cometieron un error ¿qué vamos a hacer? En la asamblea pasada preguntó ¿y con esas deudas a hoy podemos estar pagando mensualmente nuestras obligaciones? A lo cual la administración y el consejo muy rotundamente dijeron sí la plata nos está alcanzando, pregunta ¿qué pasó de la asamblea del año pasado a hoy que ya no hay plata para nada, la cuota mensual está muy bajita y debemos pedir una cuota extraordinaria? ¿Qué pasaba con el anterior consejo? ¿Qué pasaba con la anterior administración? Entonces más allá de buscar culpables es ¿qué vamos a hacer? Sacar la plata solo porque un informe dice que la debemos sacar, no me parece, debemos buscar soluciones a las actuales deudas, los actuales gastos, los actuales honorarios y las actuales obligaciones que tiene el conjunto, no solo sacar más plata como si fuera un tributo más.

José Gutiérrez 26-102: yo quiero hacer una precisión, una cosa es los déficit de caja y otra es el déficit de ingresos contra gastos, ahora cuando estén hablando de la parte contable se va a dar cuenta, es necesario mirar los estados financieros, en la parte patrimonial hay unos excedentes acumulados, lo que pasa es que esos



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

excedentes están representados en la cartera, y qué pasa actualmente, no se está recaudando dinero suficiente para pagar las expensas necesarias entonces ya empezó a haber un déficit de caja, porque si se recobrara la cartera no se necesitaría una cuota extra para tratar de tapar los \$120.000.000 entonces el problema que debemos resolver acá es hacer una gestión de cobro para arreglar la caja, pero que pasa, un propietario dio una respuesta de un procedimiento si se recobra la cartera miremos, cuál es la posibilidad de recaudo, aquellos procesos de 5, 7, 10 años no contemos todavía con esa caja, miremos aquellos dineros que deben ser recaudados rápidamente para que la gente no se cuelgue, en este momento si debemos tener presente cual es el problema de flujo de caja, que es el déficit que se presenta no podemos pagar los \$138.000.000 a los proveedores, mientras los proveedores den esa financiación no hay problema, pero si un proveedor dice, "tiene que pagarme," ahí el conjunto se vería en problemas de en donde va a sacar el dinero.

Camilo Gastelbondo 5-202: tratemos de llegar a acuerdos y mirar como declarar los incumplimientos de los contratos de las personas que trabajaron hace 10 años o que siguen en este momento trabajando, porque si bien no cumplieron con los objetivos también tenemos que mirar cómo se sanciona, el tema de la administradora anterior, como entrega un conjunto con una pérdida de liquidez bastante grande, miremos los incumplimientos, no solo pidamos informes, pero en definitiva tenemos que actuar para sancionar a aquellos malos manejos que se han visto en el conjunto.

Rosa Méndez 10-302: soy parte actual del consejo y frente al tema quisiéramos aclarar que entregamos informe muy detallado, en sesiones en abril 20221, identificábamos los déficit que presentaban, no había una aclaración, este consejo le toco revisar el detalle y hacer los análisis por su cuenta pidiendo información para tener una mayor claridad del origen del déficit y es básicamente por la determinación de presupuestos que no contemplaban incrementos acorde a los costos, la recuperación de cartera y derivado del cambio de administración empezaron a reventar las cosas frente al tema y las aprobaciones, me acuerdo en la aprobación frente al tema de COVID de los incrementos, creo que esto nos permite tener una reflexión al respecto, y es que en las asambleas no se puede tomar a la ligera la aprobación de un presupuesto sin tener en cuenta la situación financiera, los gastos y los impactos económicos que tiene el país, para dar claridad del déficit el informe que hicimos, porque en alguna sesión y parte del retraso de los estados financieros fue la falta de claridad de algunos aspectos, hubo varias sesiones con contador y revisor fiscal para revisar esos aspectos, entonces al momento de pedir una aclaración al revisor fiscal, él manifestó que únicamente puede dar esa explicación a la asamblea, entonces me uno a la solicitud de los propietarios para solicitar un



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

informe detallado de los gastos financieros, presupuestos y explicaciones de años anteriores.

Años	Indices que impactan los gastos		Indices que impactan los ingresos	
	SMLV	IPC	INCREMENTO CUOTA ADMON	DCTO PRONTO PAGO
2017	7.00%	4.09%	5.50%	5%
2018	5.90%	4.09%	3.80%	5%
2019	6.00%	3.18%	6.00%	5%
2020	6.00%	3.80%	3.80%	5% Ene-Jul y 10% Ago
2021	3.50%	1.61%	1.61%	10%
2022	10.07%	5.62%	5.62%	10%

44

Repuesta Revisor Fiscal Jaime Blanco: las cifras que yo presento en el informe son cifras tomadas directamente de los libros de contabilidad, lo primero analizo las cifras parciales luego para la asamblea presento el resumen de esas cifras, por eso está aquí el señor contador, es quien debe dar respuesta a todas esas inquietudes en forma detallada porque mi función como revisor fiscal es presentar un diagnostico general de la copropiedad financieramente.

Por otro lado, decían que yo había estado de acuerdo con un descuento por pronto pago, nunca he intervenido, porque el revisor fiscal no puede intervenir en decisiones de la asamblea, ni he recomendado, solamente hago observaciones, doy recomendaciones, pero no apruebo ni insinuó nada a la asamblea, así que está equivocado cuando dice que yo estuve de acuerdo con un descuento del 40% a un deudor y si tiene la prueba me gustaría verla.

La revisoría fiscal no puede intervenir en los presupuestos, se interviene en el control de la ejecución del presupuesto ya que no se puede ser juez y parte. En cuanto a que, el revisor rinde informes es a la asamblea, el informe general que se entregó hoy, pero yo traigo aquí 110 informes que entregué mensualmente en los 10 años, donde presentaba un informe y las respuestas que me entregaba contabilidad sobre las observaciones a los hallazgos encontrados entonces si tienen tiempo le puedo mostrar que la revisoría fiscal presentaba y revisaba mensualmente los estados financieros y se presentó la situación de cartera de la copropiedad.

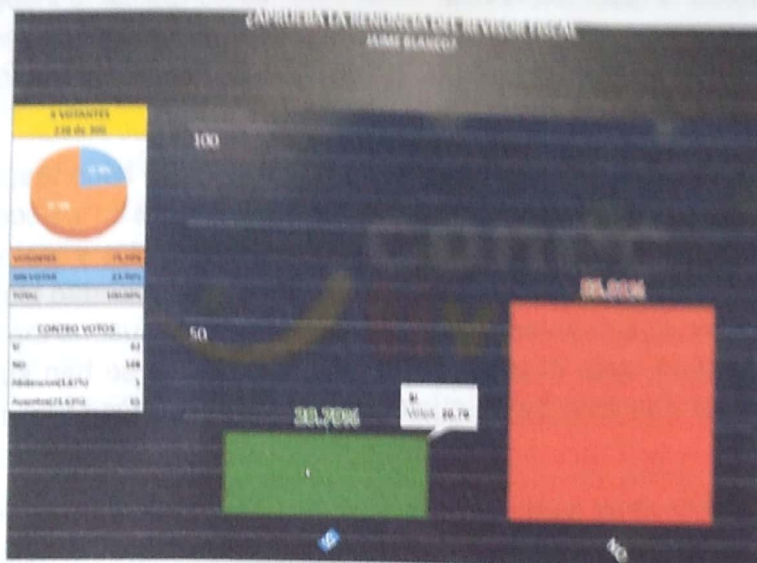
Carmiña Aristizábal 24-501: Quiero invitarlos a tener claridad en dos campos, tenemos un problema de cartera con las demandas y los procesos, seamos más proactivos y miremos, ya sabemos que tenemos un problema de cubiertas, trabamos de arreglar un presupuesto de acuerdo a las necesidades del conjunto, en años anteriores se hizo un presupuesto de cubiertas y no alcanzo ahora debemos subsanar para el presupuesto de este año, cuáles son las prioridades para trabajar mantenimiento este año, zonas exteriores, para ajustar el presupuesto y



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

con lo que tenemos mantener, porque eso hay que decirlo, nuestro conjunto ha sido muy serio en el manejo de todos los consejos de siempre trabajar para que este hecho de la mejor manera posible.

Se somete a votación sobre si se acepta la renuncia del revisor fiscal con el siguiente resultado



Quorum: 76.70% del total de coeficiente. votación por el No: 55.91% del total del coeficiente. Votación por el Sí: 20.79% del total de coeficiente. Abstención: 1.67%. No se acepta la renuncia del revisor fiscal.

Se da la palabra al revisor fiscal y a los asambleístas

Revisor Fiscales Jaime Blanco: consultando con una abogada sobre esta decisión que tome es una renuncia irrevocable, esto no me obliga a continuar como revisor fiscal es una decisión personal y si hay alguna irregularidad en mis decisiones o manejo como revisor fiscal yo las seguiré asumiendo, pero no como revisor. No voy a seguir como revisor de la copropiedad es una renuncia irrevocable por lo tanto no acepto esta votación.

John Suarez 23-102: propuse que no se aceptara la renuncia del revisor pero si quiero saber de los propietarios que estamos en esta reunión, creo que legalmente no se puede hacer por votación, porque ellos tienen un periodo de vigencia de asamblea a asamblea y creo que tocaría volver a elegirlo, no sé si se puede elegir transitoriamente, de esta asamblea hasta la asamblea extraordinaria y hacer una extensión solo por el tiempo que se ejerce la asamblea extraordinaria y luego nombrar el revisor fiscal a partir de ahí. Quiero la claridad legal de parte de alguno de los copropietarios para que nos pueda asesorar.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Lo otro Jaime, independiente de la renuncia irrevocable lo menos que espero de tu parte después de 10 años donde te apoyamos en todas las asambleas es que de buena fe dijeras "renuncio a partir de la asamblea extraordinaria y me quedo por este mes" ya sea con el cargo de titular o estar ahí presente pero que contemos con las garantías de que va a estar, porque no solo es entregar el informe y verificar si se mira la letra menuda la labor del revisor fiscal dice "quien realiza la inspección y vigilancia y quien vela por el cumplimiento de las leyes y estatutos y las decisiones de los órganos de administración que da fe pública al respecto" no digas que solo haces un informe y un acompañamiento externo.

Nicolás Beltrán: Jaime ya dijo que él no va a continuar pero se hace responsable de los hallazgos que se puedan encontrar, tenemos que ser claros en los conceptos, el revisor fiscal lo que está hablando son los registros financieros y los registros contables que figuran en el conjunto, de lo poquito de sé de contabilidad plata no se ha perdido, el problema es que ya se venía venir, la cuota mensual no iba a cubrir los contratos que estaban, aquí el problema es que los gastos se han subido no proporcionalmente a el aumento de la cuota hay que ver de dónde se reducen gastos.

Carlos 3-102: me parece muy buena idea el comité y las personas que lo van a integrar y que haya personar con conocimiento financiero, contable y jurídicos pero ya que se aprobó ese comité definir cuáles van a ser las funciones que van a cumplir, que es lo que van a hacer para que así mismo se den cuenta de ellas al momento de la asamblea extraordinaria, para no llegar otra vez a la asamblea extraordinaria medio día discutiendo entre argumentos de un parte y otra, dentro de esas actividades propongo: un diagnostico contable y jurídico de lo que está pasando, cómo se va a recuperar esa cartera que nos podría salvar en este momento financieramente y reducir costos para que no tengamos que recurrir a una cuota extraordinaria, entonces definir las actividades del comité para que lleguen a la asamblea extraordinaria con propuestas claras y concretas que sean aprobadas ahí.

Nelson Berrio 18-502: quiero ratificar lo que dije en el informe de la administradora, no es cierto que se haya negado un mandamiento de pago, lo demuestra el estado del proceso que figura en la página web y tengo también copia del auto donde se confirma eso. Esa demanda en la última anotación dice que el 23 de febrero del 2022 fue enviada por el juez 37 civil municipal nuevamente a la oficina de reparto para ser repartida a otro juzgado, me sorprende que desde el 23 de febrero de 2022 no se haya hecho absolutamente nada, para saber dónde está esa demanda a quien fue asignada a quién fue presentada, con el riesgo que hay sí se pierda esa demanda.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Por otro lado, en cuanto a la queja que se presenta sobre el no aporte del contrato por parte del Abogado Berrio, quiero contarles y esto lo sabe el revisor fiscal que los contratos de prestación de servicio no siempre son esos documentos donde tienen un título inicial que diga que es entre las partes, existe la fórmula de la oferta y la aceptación de la oferta que se utilizó desde el 2004, fue aceptada por la representante legal, y es el contrato que existe y del cual se envió copia en comunicación de diciembre 2 de 2021 a la señora administradora Olga Piedad Cortes Pachón, hay una manifestación de voluntades entre dos extremos donde uno ofrece algo y el otro lo acepta.

47

Finalmente causas de iliquidez es muy sencilla, cuando uno quiere ser demasiado riguroso en el gasto mientras los costos siguen elevándose necesariamente tiene que pasar un descuadre y para quienes no lo saben entre los deberes y obligaciones de los revisores fiscales es garantizar la transparencia y la legalidad de todas las actuaciones, no entiendo porque si desde agosto del 2021 se destapo el tema de ocultamiento de abonos, de no reportarlos al abogado ni al juzgado, cosa que es ilegal, no se mencionen en el informe de revisoría fiscal.

Norma Ospina: me gustaría saber hasta qué punto es viable continuar con la asamblea, estamos inconformes con los informes y revisoría, de administración, creo que mucha gente va a estar inconforme con los estados financieros, entonces no sé hasta qué punto sea viable continuar con la asamblea.

Luis Carlos Pineda 18-301: estoy aterrado con lo que estamos escuchando, acabo de escuchar a mi vecino que siendo un abogado con toda la experiencia que tiene y la que tiene el conjunto se haya permitido hacer un trabajo o contratar una persona sin contrato, yo trabajo en conjunto y nunca a mí me han permitido hacer nada hasta que no haya un documento que certifique lo que voy a ejecutar, segundo el alcance del trabajo que voy a entregar, en qué condiciones, cada cuanto tengo que entregarlo y resulta que ahora el abogado Berrio lo que hizo fue un ofrecimiento que fue aceptado por ambas partes, puede que eso sea legal, pero estamos hablando de un abogado no de un maestro de obra que puede que no tenga la cultura o la experticia necesaria para saber que se tiene que hacer en una contratación.

Segundo, a mí me gustaría y creo que, entendiendo el caso de Jaime, a nadie se le puede obligar a seguir trabajando, él nos acompañó durante 10 años con su profesionalismo y nos va a seguir acompañando con la información que sea requerida y necesaria para aclarar cualquier duda que tenga el conjunto.

Me gustaría que el Abogado Berrio entregara un informe relacionando todo lo que paso durante este proceso para hasta donde tengo entendido, lo perdimos y que nos diga por qué lo perdimos y contra qué situación lo perdimos.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Presidente: pregunta a la mesa de consejo: vamos a elegir revisor fiscal más tarde, renuncio el señor Blanco ya se expuso de manera amplia sí o no de la renuncia de él, pero no va a seguir. Sugiero que se realice esa asamblea extraordinaria que el señor Blanco presente el informe que se le está pidiendo tiene que hacer una interface con esa revisoría fiscal nueva, a sabiendas que él ya no forma parte del equipo de revisoría fiscal por lo tanto no va a devengar ningún dinero por ese informe que va a presentar, por esa asistencia que va a estar ahí y por ese empalme que va a hacer con la nueva revisoría fiscal, ¿no sé si se puede o no hacer? Para solventar el tema

48

Revisor fiscal Jaime Blanco: moción de orden, si están cuestionado las cifras que yo presento esta la contabilidad quien debe presentar sus estados financieros y ahí si ustedes deben tomar una decisión, si yo estoy equivocado, pero las cifras que yo estoy presentando son tomadas directamente de la contabilidad de la copropiedad, están enfrascados en la revisoría fiscal pero lo más importante para ustedes son las cifras detalladas que maneja directamente la contabilidad, yo no manejo cifras, tomo información y sobre eso hago mis informes yo creo que hay que escuchar a la administración en la presentación de los estados financieros

Presidente hablo como copropietario 24-501: el revisor si toma la información que le da el contador pero es potestad y responsabilidad del revisor fiscal si noto que de un tiempo para acá si hubo un detrimento, hubo perdida de dinero, hubo lo que sea, yo si soy de la postura que el cuestionamiento es que esto no salió de un día para otro salió de varios años atrás, como a formado parte del equipo varios años atrás creo que tiene una responsabilidad muy grande en este tema e igual que muchos que se están manifestando en el chat de su falta de credibilidad de estas cifras por eso es que estamos en este tema, si todas las cifras estuvieran claras o si por parte de la contabilidad hubiera habido un error y el revisor fiscal hubiera levantado la mano hace 1 año o 6 meses hubiera dicho "¡oiga!, estamos graves, estamos mal" uno dice cumplió su función pero no fue así.

Miembro consejo: el llamado que hace el revisor fiscal es claro y es que el informe tiene que venir con el apoyo del contador y ese informe se tiene que presentar de manera conjunta de la situación que nos llevó al día de hoy, porque como lo dije, el consejo hizo un análisis con lo que tenía de la cartera de las cuotas de los últimos 5 años pero ellos tienen la información detallada y tienen un tema histórico que fue el que se les solicito constantemente nos ayudaran a esclarecer, la asamblea hoy lo está pidiendo pero consideramos que esa responsabilidad también debe ir de la mano del contador.

Revisor fiscal Jaime Blanco: no me asesoro del contador, me asesoro de la contabilidad del conjunto de los libros oficiales de lo que el registra seria la función contraria que el contador me de la información a mí, yo la tomo directamente de los



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

libros y cuando hay inconsistencia se pide claridad a los hallazgos encontrados, aquí tengo más de 100 informes, por ejemplo en el mes de mayo del 2021 en el informe presente un déficit de \$95.000.000, de tal manera que se están haciendo supuestos y entregando información a la asamblea que no es cierta, porque yo le rindo el informe general a la asamblea, pero yo mensualmente hago mis auditorias, le rindo mi informe al consejo, a la administración y la administración me responde los hallazgos encontrados.

Nicolás Beltrán: esta asamblea no se puede terminar, queda abierta hasta que los informes del revisor fiscal, contables y presupuestales estén todos de la misma mano, porque no podemos hablar de una asamblea extraordinaria cuando esta no la hemos podido trabajar, entonces miremos si podemos terminar esta porque parece que la información no está completa.

Presidente: la información si está completa y la asamblea no se puede terminar, así como así legalmente no se puede.

Ricardo Vargas 28-202: la información ya fue presentada enviada por correo y por esa razón se planteó hacer ese comité para revisión, porque lo que debemos hacer es avanzar y solo se puede hacer cuando se aclare qué pasó con esa cartera, qué pasó con los manejos, por qué estamos en ese déficit y se hacen unas propuestas para que efectivamente podamos tomar el camino adecuado porque podemos llegar a aprobar el aumento de la cuota de administración para darle tramite a la asamblea, pero tiene que quedar como objetivo que se hagan las claridades y se definan las responsabilidades sobre lo que nos llevó a llegar a este punto. Todas las obras se deben hacer, pero tenemos que encontrar el norte para poder avanzar.

Revisor fiscal: los estados financieros fueron dictaminados por la revisoría fiscal y el dictamen es limpio sin salvedades, de manera que el revisor fiscal da fe pública y el único que puede demostrar lo contrario es un juez, de manera que esos estados financieros están bien elaborados, las cifras son correctas y por eso doy fe pública del resultado de mi gestión y doy una opinión favorable y esta copropiedad lleva una contabilidad muy completa, flujo de caja, estados de liquides, es una contabilidad que se puede revisar fácil con el nuevo revisor fiscal.

Jaime Moreno 5-102: todas las cifras son de revisión y si llega a haber un error es contable, si se tiene alguna duda sobre la actuación de una persona no se va a ver reflejada ahí, lo único que creo que nos debe interesar es la gente que está debiendo muchas cuotas eso es lo que tenemos que ver, porque el abogado Berrio dice que eso sí está andando y que fue error de procedimiento, no sé si él tenga que seguir e indicar que se va hacer con esa plata como así que el revisor dice que se pierde y el abogado Berrio dice que no que eso está ahí, por favor aclarar eso.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Presidente: para eso fue creado el comité y esperamos muy pronto tener aclaración de eso. Se continúa con el orden del día.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS Y EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 2021.

Interviene el contador Edgar Roa, los estados financieros fueron elaborados por la parte contable con responsabilidad de la administración y me permito aclararles que, no soy apoyo para la revisoría fiscal, yo registro hechos posteriores y también quiero aclarar que no soy generador de gasto, la función mía es coger todos esos números toda esa información plasmarla y trasladarla a un estado financiero para mostrar la realidad del conjunto. No soy el responsable del déficit porque lo que hago es los estados financieros que estoy presentando es la realidad del conjunto, peor sería que yo me pusiera a ocultar la realidad del conjunto y no es así.

Fueron elaborados bajo la normatividad internacional y sirven como base para cualquier toma de decisiones a detallar:

ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA:

A diciembre de 2021 terminamos con un total del activo de \$404.938.150 versus \$444.108.468 de diciembre de 2020.

El pasivo terminamos con \$160.026.474 en el año 2021 versus \$128.758.506 del año 2020.

El resultado del ejercicio a diciembre del 2021 terminó con un déficit de \$17.467.706 y al 2020 se terminó con un excedente de \$41.277.889 esas son las cifras generales del estado financiero.

- Efectivo y Equivalente

Para quienes no conozcan la parte contable el efectivo y equivalente es la parte de caja y bancos.

En bancos hay un total de \$201.419.697 de esos \$201.419.697 se mostrará el flujo de liquidez. Tenemos que descontar el activo restringido que es el fondo de improvidos y se compone de \$125.537.645, tenemos una destinación específica con \$18.181.888 de recursos propios en total hay \$57.700.164, es importante acotar que de eso \$57.700.164 si sumamos las revelaciones 7,8 y 9 que es el pasivo total ya expuesto suma \$160.026.474, entonces si se descuentan esos \$57.700.164 de los \$160.026.474 que adeudo al cierre terminamos nuestro ejercicio de \$102.326.310 en rojo.

Esto que estoy presentando hoy lo he presentado en todas las asambleas, entonces es muy extraño para mi escuchar o se me atribuye que yo nunca informo o informe



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

de ese déficit, todos los años en las cartillas, esta información el saque de las cartillas.

Historico Deficit	
2016	24.421.611
2017	64.273.878
2018	33.693.830
2019	61.851.779
2020	39.913.587
2021	102.326.310

51

Como lo comentó el revisor fiscal en donde fueron exactamente esas faltas de dinero, en haber tomado el recaudo de cartera y hacerle parte del presupuesto, esto nos golpeó y duro, cuando se haga la próxima acta voy a decir lo mismo, terminamos con \$39.913.587 y en el 2021 con \$102.326.310 qué golpeo \$47.000.000 que aprobaron, hicieran parte del presupuesto y nunca se debió aprobar eso, esos \$40.000.000 pegaron y pegaron duro.

Importante el incremento

Historico Deficit		Incremento	
2016	24.421.611	6.77%	smmlv
2017	64.273.878	5.75% ipc	7.00%
2018	33.693.830	4.09% ipc	7.00%
2019	61.851.779	6.00% smmlv	5.90%
2020	39.913.587	3.8% ipc	6.00%
2021	102.326.310	1.61% ipc	6.00%

Este histórico esta acá porque me parece vital que ustedes entiendan lo que ha pasado con el incremento año a año, siempre ha sido el IPC y como decía más de un consejero los incrementos siempre han sido del salario mínimo y este ha sido 1 o 2 puntos por encima. Esta parte es importante de tenerla en cuenta de lo que sucedió en la historia en los incrementos y tener en cuenta el déficit que se ha venido manteniendo por ejemplo del 2019 al 2020 se bajó. Esto es la parte de flujo de liquidez de caja y banco.

- Cuentas por cobrar



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE NIT. 830.013.

C R DELMONTE 1- PH
Cartera por edades en días 2021



30 días 47 Apartamentos
70 días 24 Apartamentos
90 días 20 Apartamentos
mas 90 días 14 Apartamentos

52

Cartera detallada por ítems

	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2020	VARIACION	
Cuotas Administracion	217,950,327	202,670,620	15,279,707	
Costas de Proceso	9,573,544	9,409,244	164,300	
Multa Inasistencia	4,415,818	4,511,818	- 96,000	
Cuota Extraordinaria	6,396,444	6,396,444	-	
Retroactivo Administracion	381,900	381,900	-	
Honorarios Abogado	2,448,000	3,055,284	- 607,284	
Otros cobros	50,000	-	50,000	
Acuerdos de Pago	-	2,314,607	- 2,314,607	
Sub Total	\$ 241,216,033	\$ 228,739,917	\$ 12,476,116	
Interes de Mora (Cuenta Control)	256,084,415	217,826,936	38,257,479	
(Ver) Anexo Cartera por Edades	\$ 497,300,448	\$ 446,566,853	\$ 50,733,595	11.36%
Deterioro cartera	- 39,620,122	- 39,620,122	-	
Consignaciones por identificar	- 1,107,200	- 4,267,500	3,160,300	
Copropietarios	\$ 456,573,126	\$ 402,679,231	\$ 53,893,895	

Gráfica

Detalle por apartamento



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

CARTERA A DIC/21 - ORDINARIA

Ud	Nombre	Total	%
7101	ELIZABETH PINILLA RODRIGUEZ	153,218,854	30.81%
4201	LOPEZ N. ANA ADILA-LOPEZ R. JU	93,051,916	18.71%
29102	GONZALEZ CARDENAS FERNAN IGNAC	92,510,964	
13102	CUPIÑO B. LUZ M.//GARCIA H. PA	67,953,180	
27102	CORREDOR ROJAS YURY ELIZABETH	25,532,006	
21102	PALACIOS LEONOR	19,161,100	
29201	JAVIER CASALLAS BENITEZ	13,299,500	
27501	GONZALEZ BLANCO MARIA FERNANDA	7,680,100	
26101	GARCIA BUNCH JUAN C.-BUNCH M.	4,063,318	
10501	PEREZ CARLOS	2,776,400	
22501	MOLINA HERNANDO	2,649,086	
27302	PIMIENTA DE FUSE FANNY	1,604,200	
11101	BELALCAZAR D. LEONEL F. // CAT	1,215,000	
20302	RODRIGUEZ JOSE SAMUEL // JURAD	996,200	
3301	VALERO JAIME EMILIO // GLORIA	993,700	
33	Apartamentos menos de 90 dias	10,594,924	
Total		497,300,448	

53

Recaudo solo de cuotas de administración sin incluir intereses de mora, multas.

PRESUPUESTO VR RECAUDO

Este recaudo corresponde unicamente por cuotas de administración.

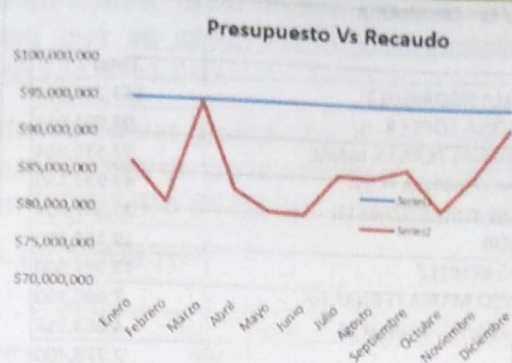
MES	PRESUPUESTO	RECAUDO
Enero	\$ 94,850,000	\$ 86,305,400
Febrero	\$ 94,850,000	\$ 80,934,553
Marzo	\$ 94,850,000	\$ 94,581,154
Abril	\$ 94,850,000	\$ 82,894,975
Mayo	\$ 94,850,000	\$ 80,157,509
Junio	\$ 94,850,000	\$ 79,913,919
Julio	\$ 94,850,000	\$ 85,313,811
Agosto	\$ 94,850,000	\$ 85,099,071
Septiembre	\$ 94,850,000	\$ 86,362,902
Octubre	\$ 94,850,000	\$ 80,981,913
Noviembre	\$ 94,850,000	\$ 85,768,791
Diciembre	\$ 94,850,000	\$ 92,197,433
89.66%	\$ 1,138,200,000	\$ 1,020,511,431

Por pronto pago se está tomando el 7,8% de descuento de la cartera que es el valor total de lo facturado.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3



54

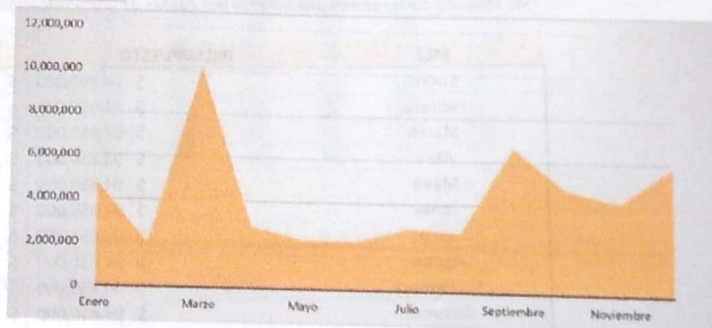
En general el 89.66% estamos dejando de recibir el 10.04% que son aproximados \$113.000.000 que no se recaudaron del año 2021 de solo las cuotas de administración

Recuperación de cartera

Esta es la recuperación de cartera comercial, es decir con la cual se controla la parte administrativa que es la de más de 90 días.

RECUPERACION CARTERA MES A MES a 90 días

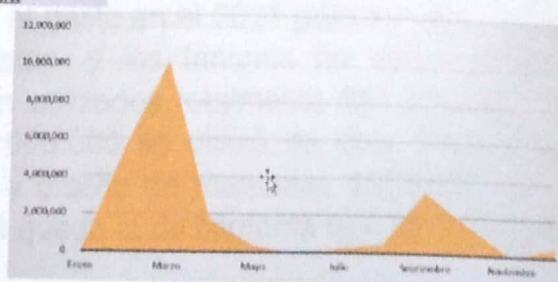
Enero	\$	4,880,636
Febrero	\$	2,094,100
Marzo	\$	10,234,193
Abril	\$	2,903,496
Mayo	\$	2,323,507
Junio	\$	2,295,907
Julio	\$	2,918,900
Agosto	\$	2,758,850
Septiembre	\$	6,759,050
Octubre	\$	4,846,600
Noviembre	\$	4,282,600
Diciembre	\$	5,962,782
Total	\$	52,260,621



Recuperación de cartera álgida que es la de la propiedad horizontal porque para la propiedad horizontal, a la recuperación de cartera es la de vigencia anterior la que se recibió de diciembre de 2020 hacia atrás, para la propiedad horizontal es recuperación de cartera.

RECUPERACION CARTERA MES A MES vigencias anteriores

Enero	\$	0
Febrero	\$	5,568,465
Marzo	\$	10,234,193
Abril	\$	1,768,913
Mayo	\$	407,407
Junio	\$	0
Julio	\$	289,400
Agosto	\$	541,150
Septiembre	\$	3,383,836
Octubre	\$	1,636,800
Noviembre	\$	0
Diciembre	\$	581,509
Total	\$	24,411,673





CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

El punto más alto fue en marzo, hubo meses que no se recuperó y el total de recuperación de cartera que se cargó en el presupuesto fue de \$47.000.000 únicamente se recuperó \$24.411.683.

Espero que con este informe y estas graficas haya sido claro cómo ha sido el manejo el recaudo únicamente de cuotas de administración, pues es nuestro objeto social. Detallado hay otro informe histórico de cartera presentado en millones de pesos.

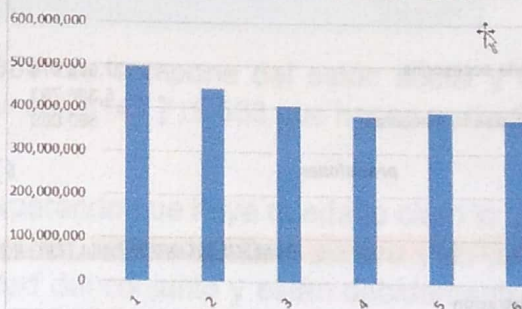
CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE PH

dic-21

File: CartEdad - sin anticipos

codigo	nombre	_1_30	_31_60	_61_90	_mas_90	total	%
15402	CALDAS BERMUDEZ SONIA	12,400	-	-	-	12,400	
6502	BANCO DAVIVIENDA SA-HUERTAS CA	-	-	-	5,000	5,000	
10402	MESA RODRIGUEZ FREDY GIOVANNY	5,000	-	-	-	5,000	
2021	1	17,949,600	10,675,800	9,431,000	459,244,048	497,300,448	11.36%
2020	2	22,088,065	16,351,605	11,202,436	396,924,747	446,566,853	9.62%
2019	3	22,088,900	17,258,336	10,817,357	357,208,249	407,372,842	5.79%
2018	4	21,371,750	13,556,275	10,210,500	339,949,251	385,087,776	-2.81%
2017	5	26,083,054	13,777,095	11,921,929	344,445,839	396,227,917	4.73%
2016	6	23,751,900	14,237,400	10,235,696	330,105,225	378,330,221	

HISTORICO cartera 2016 - 2021



Se ha venido creciendo y así estamos terminando a hoy el 2021 con \$497.300.448 que versus el año pasado se incrementó en el 11,36%.

- Pasivo

Al cierre diciembre 2021: Se dejó provisionado lo de la telefonía porque en la asamblea del 2020 nos aprobaron que tomáramos de la destinación específica de obras \$10.000.000 para citofonía y \$20.000.000 para lavado de tanques, de los \$10.000.000 solamente se utilizaron \$4.000.000 como lo dijo doña Olga, por qué se provisiono, porque se va a afectar el gasto en el 2021 pero se va a ejecutar en el 2022, por eso aparece en provisión, y los tanques no están porque de los \$20.000.000 que aprobaron fueron utilizados totalmente \$21.000.000. Hay otras obras que se aprobaron por \$33.000.000 se utilizó en obra tubería accesorios \$27.000.000 en tubos \$5.000.000 y diseño de maquetas \$500.000, se usaron la totalidad de esas provisiones y solo queda la de citofonía que se ejecuta el 2022.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
REVISOR FISCAL	728,985	704,333
CONTADOR	951,061	918,899
ADMINISTRACION	4,236,279	-
GRUPO ELEVASCENSOR - certificación puerta vehicular	-	374,153
IMPEROBRAS SAS - mantenimiento cubiertas	1,192,257	4,537,695
ABADIA MONROY MARIO FERNANDO - insumos de aseo	-	1,038,147
TORRITO DE COLOMBIA LTDA - vigilancia	104,889,182	-
CASA LIMPIA S.A. - aseo	12,798,777	12,365,968
EQUIPOS HIDRAULICOS SAS - mantenimiento motobombas	-	184,120
SECURITAS COLOMBIA S.A. - vigilancia	190,561	50,847,681
LUZ MERY RODRIGUEZ RODRIGUEZ - jardines	3,065,824	2,962,205
AGROINNOVAR -	429,000	-
REEMBOLSO CAJA MENOR	-	526,060
SERVICIOS PUBLICOS CAUSADOS	4,543,060	4,672,030
LAURA MARCELA ZAPATA - sgssst	700,000	-
RETENCION EN LA FUENTE	379,795	633,417
cuentas por pagar	\$ 134,104,781	\$ 79,764,708
PROVISION COSTOS Y GASTOS		
Elaboracion y diseño de maquetas	-	1,000,000
Obra tubería accesorios	-	32,535,471
Saldo anterior	33,535,471	-
menos Utilización	- 33,535,471	-
menos - Obra tubería accesorios	- 27,698,678	-
menos - Tubería	- 5,336,793	-
menos - Elaboración diseño maquetas	- 500,000	-
Citofonia	4,000,000	-
provisiones	\$ 4,000,000	\$ 33,535,471
	138,104,781	\$ 113,300,179

INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

Anticipo Administración	18,232,935	14,262,377
Honorarios Abogados	3,688,758	1,195,950
SECORSE	1,608,758	-
NELSON BERRIO ZAPATA	2,080,000	-
Total	21,921,693	\$ 15,458,327

Otros pasivos: ingresos recibidos anticipo de administración, a estas personas que pagan con antelación muchas gracias porque nos están apalancando a aquellas personas que no están pagando y nos sirve el flujo de efectivo, pero como contador lo debo registrar en el pasivo porque es como un préstamo que estos propietarios le están haciendo al conjunto para utilizar cuotas partes durante el año, aquí se controla como un pasivo. Se paga a los abogados y SECORSE.

Se Aclara al abogado Berrio que el paso una cuenta de cobro por \$2.400.000 pero en abril de 2018 se le abono \$368.000 por eso su cuenta aparece en \$2.080.000.

- Reservas



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Es el activo restringido y está guardado en los bancos, está controlado y quieto, para contarles a ustedes cuanto tiene de capital de trabajo total del fondo de imprevisto \$125.537.645 y lo otro es lo que está guardado en el fondo de obras, está el salón social que lo que se recoge es para el mismo.

Salon social		
Saldo inicial		
Recaldo sostenimiento salon social 2021		6,341,343
menos - Utilizacion salon social		900,000
menos - Elementos sostenimiento salon social		290,060
Saldo por utilizar Salon social	290,060	6,951,283
Obras de inversion		
Saldo inicial		
menos Utilizacion obras de inversion		52,259,135
menos BIOSEGURIDAD		41,178,530
menos TOA papel	1,761,100	
menos Café	450,101	
menos celular	25,400	
menos Doa niños	660,000	
menos Remodelacion shut basura	150,000	
menos Alarma de evacuacion	9,539,560	
menos Provision CITOFONIA autorizado - asamblea	300,000	
menos Provision Limpieza remocion partes desinf TNQ agua - aut a-	4,000,000	
menos 3 Contadores Relebitmetico	21,917,010	
Aporte de niños	2,375,359	
Saldo por utilizar Obras de inversion		150,000
		11,230,805
		18,181,888
		143,719,533

57

Total, reservas es de \$18.181.888, se compone del salón social y de obras de inversión, más el fondo de imprevistos \$143.719.533 que hacen parte del capital del conjunto.

Y con esto se cierra el informe esperando que haya quedado claro lo que tiene que ver con cada una de las cuentas de nuestro activo, pasivo y el patrimonio, los estados están arrojando la realidad del conjunto y están debidamente auditados y revisados por la revisoría fiscal.

ESTADO DE RESULTADOS:

Terminado el estado financiero me voy a permitir ver el estado de resultados que lo vamos a cotejar de una vez con el seguimiento del presupuesto.

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE PH			
AÑO 2021	SEGUIMIENTO AL PRESUPUESTO	2021	2021
		PRESUPUESTO	EJECUTADO
		ENE / DIC	ENE / DIC
INGRESOS			
CUOTAS ADMINISTRACION		1,138,484,232	1,138,200,000
DSCTO PRONTO PAGO		(71,724,504)	(89,145,779)
INGRESOS OPERACIONALES	rvi 12	1,066,759,728	1,049,054,221
INTERESES DE MORA CUOTAS		-	9,401,350
RESERVA recuperacion cartera		47,484,000	24,411,673
RECICLAJE		-	1,069,400
APROVECHAMIENTOS		-	1,903,422
RENDIMIENTOS		-	1,686,999
NO OPERACIONALES	rvi 13	47,484,000	38,472,844
INGRESOS NETOS		1,114,243,728	1,087,527,065



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

En la primera columna está el presupuesto aprobado para el 2021, se reflejan los \$47.484.000 que es el dolor de cabeza que tiene el conjunto, ingreso por la suma de \$1.114.243.728 y un total de gastos de \$1.114.243.728

El ejecutado por ingreso de cuotas de administración \$1.049.054.221 este presupuesto proyectado ya estaba con el 10% descontado por el pronto pago, pero la gente tomo más \$89.145.779 y nos afectó en casi \$12.000.000. De la recuperación de cartera solo se recuperó \$24.441.673.

De la cuota de administración es el 96.46% frente a otros ingresos que es el 3.54%.

En los gastos de los \$1.087.527.065 que se recibieron hubo un total en gastos de \$1.104.994.771 es decir un déficit por \$17.467.706 en el ejercicio de a cierre del 2021.

FONDO	FONDO DE IMPREVISTOS (1%)	11,859,682	11,859,683
	FONDO RECUADO MULTAS Y SANCIONES		2,988,720
TOTAL FONDOS		11,859,683	14,848,403
TOTAL EGRESOS		1,114,243,728	1,104,994,771
EXCDENTE / DEFICIT DEL EJERCICIO		-	(17,467,706)

Egresos por cada ítem

EGRESOS

SEGURO AREAS COMUNES		48,459,939	48,459,939
TOTAL SEGUROS AREAS COMUNES		1	48,459,939

OPERATIVO	ASEO	153,585,323	153,605,324
	VIGILANCIA	630,572,748	632,364,123
	TECNOLOGIA camaras de seguridad	2,000,000	1,247,120
	CONTRATO JARDINES Y PRADOS	38,324,364	38,322,864
	TOTAL OPERATIVOS	2	824,482,435

ADMINISTRATIVOS	REVISORIA FISCAL	8,747,826	8,747,820
	ADMINISTRACION	50,835,346	50,835,348
	CONTABILIDAD	12,680,808	12,680,808
	SERVICIO ACUEDUCTO	12,340,824	10,562,510
	SERVICIO ENERGIA	31,288,539	30,440,780
	SERVICIO TELEFONO	3,128,722	2,097,010
TOTAL ADMINISTRATIVOS		3	119,022,055



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

En la primera columna está el presupuesto aprobado para el 2021, se reflejan los \$47.484.000 que es el dolor de cabeza que tiene el conjunto, ingreso por la suma de \$1.114.243.728 y un total de gastos de \$1.114.243.728

El ejecutado por ingreso de cuotas de administración \$1.049.054.221 este presupuesto proyectado ya estaba con el 10% descontado por el pronto pago, pero la gente tomo más \$89.145.779 y nos afectó en casi \$12.000.000. De la recuperación de cartera solo se recuperó \$24.441.673.

De la cuota de administración es el 96.46% frente a otros ingresos que es el 3.54%.

En los gastos de los \$1.087.527.065 que se recibieron hubo un total en gastos de \$1.104.994.771 es decir un déficit por \$17.467.706 en el ejercicio de a cierre del 2021.

FONDO	FONDO DE IMPREVISTOS (1%)	11,859,682	11,859,683
	FONDO RECUADO MULTAS Y SANCIONES		2,988,720
	TOTAL FONDOS	11,859,683	14,848,403
	TOTAL EGRESOS	1,114,243,728	1,104,994,771
	EXCDENTE / DEFICIT DEL EJERCICIO	-	(17,467,706)

Egresos por cada ítem

EGRESOS

	SEGURO AREAS COMUNES	48,459,939	48,459,939
	TOTAL SEGUROS AREAS COMUNES	1	48,459,939

OPERATIVO	ASEO	153,585,323	153,605,324
	VIGILANCIA	630,572,748	632,364,123
	TECNOLOGIA camaras de seguridad	2,000,000	1,247,120
	CONTRATO JARDINES Y PRADOS	38,324,364	38,322,864
	TOTAL OPERATIVOS	2	824,482,435

ADMINISTRATIVOS	REVISORIA FISCAL	8,747,826	8,747,820
	ADMINISTRACION	50,835,346	50,835,348
	CONTABILIDAD	12,680,808	12,680,808
	SERVICIO ACUEDUCTO	12,340,824	10,562,510
	SERVICIO ENERGIA	31,288,539	30,440,780
	SERVICIO TELEFONO	3,128,722	2,097,010
	TOTAL ADMINISTRATIVOS	3	119,022,055



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

MANTENIMIENTOS	Equipo de Bombeo - Rep Mto	10,214,941	6,374,447
	SISTEMA DE CITOFOFIA	1,200,000	1,380,000
	RED ILLUM - LUMINARIAS - REFLECTORES	2,500,000	1,676,360
	EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	300,000	300,000
	EQUIPO COMPUTO LICENCIAS	1,320,000	458,932
	INSUMOS JARDINERIA	5,000,000	1,964,000
	MANTTO PODA ARBOLES	14,000,000	2,975,000
	ZONAS COMUNES	11,975,209	7,919,294
	EXTINTORES	967,461	815,626
	MTTO GIMNASIO	1,895,000	1,379,124
	RPTOS AUTOMATIZACION PTAS DE INGRESO	3,000,000	4,750,800
	CERTIFICACION PUERTAS	700,000	-
	CUBIERTAS GOTERAS	18,000,000	28,950,000
	SGSST	5,000,000	4,070,000
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES 4.		76,072,611	62,993,583
OTROS GASTOS	GASTOS FINANCIEROS	900,000	2,233,253
	UTILES PAPELERIA FOTOCOPIA	1,311,751	1,056,362
	TAXIS Y BUSES	275,000	200,700
	ELEMENTOS CAFETERIA	1,000,000	720,272
	ELEMENTOS DE ASEO	13,260,254	13,918,490
	GASTOS ASAMBLEA	3,600,000	5,803,390
	ASESORIA JURIDICA	4,000,000	3,152,500
	COMPROMISOS COMUNITARIOS	1,300,000	1,882,250
	FIESTA PARA LOS NIÑOS	2,700,000	315,400
	NAVIDAD COLABORADORES	4,500,000	1,891,500
TOTAL OTROS GASTOS 5.		34,347,005	37,789,139

Por porcentajes seria seguro áreas comunes 4,39%, operativo 74,71% que no podemos dejar de utilizar y que sube el 10,07% este año y sube todos los años con el SMMLV, administrativo 10,44%, mantenimiento 5,70% y en otros gastos 3,42%, no se toma, pero el fondo de imprevisto es el 1%.

En la cartilla está detalla las revelaciones presentadas por ejemplo los aprovechamientos, en las revelaciones 13 a la 15 está el detalle de las cubiertas y de todos los gastos.

Se cierra y se espera que hayan sido lo más claros posibles y quedo atento a las dudas de los copropietarios.

El presidente de la asamblea otorga el uso de la palabra a los asistentes:

Abel Navarrete 13-402: leyendo las funciones de la revisoría fiscal no solo de los números, ahora no recibo su renuncia porque si me gustaría mirar cómo se minimizó el riesgo, porque esto no apareció de un día a otro, y una revisoría fiscal es tan importante.

Revisor fiscal: aquí puede observar que en el mes de febrero informe que había un déficit disponible de \$147.000.000 febrero de este año, aun no recibo los de marzo pero ya hice la auditoria de los soportes, en mayo del 2020 informe que había un déficit de \$95.000.000 yo no doy la solución, eso lo da el consejo o la asamblea



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

no el revisor fiscal, yo doy las cifras para que ustedes tomen decisiones, en junio de 2020 informe que habían \$54.000.000 de déficit, son los del consejo o la asamblea tomar decisiones, yo en todos los informes presento la situación de cartera pero no soy el que da las soluciones.

Ángela Aldana 8-201: yo quisiera poner otro asunto en evidencia y es que venimos arrastrando un déficit que sumo más de \$100.000.000 no se entiende entonces por qué en diciembre decidimos gastarnos, \$6.000.000 que dice el informe en gastos de navidad, porque ahí no está incluido lo que se gastó el día de las velitas que en su momento fue de 1.700.000 los gastos totales de navidad fueron de \$8.307.272 y resulta que teníamos por cumplir una poda que ya había sido autorizada por la secretaria de ambiente y que es de obligatorio cumplimiento cuyo valor es de \$17.000.000, no se ejecutó porque no estaba disponible ese dinero pero al menos se pudo ejecutar la mitad de ese contrato con lo que se gastó en navidad, en los conjunto residenciales hay unas expensas necesarias comunes y que deben estar dedicadas al mantenimiento de zonas comunes, aseo, vigilancia y resulta que los gastos de navidad no son expensas necesarias, el consejo ha debido tomar una decisión sensata al respecto y no extralimitarse en esos gastos de una plata que ya no teníamos para aumentar así el déficit, que es de \$103.000.000 pudo haber sido de \$95.000.000.

Respuesta consejo Ricardo Rueda 1-302: efectivamente el consejo tomo la determinación de hacer esa inversión y hacer una buena actividad de diciembre teniendo en cuenta que venimos de 2 años de pandemia en donde las comunidades han estado cerradas, nuestros hijos han estado encerrados y eso ha generado, mucho problema de convivencia, efectivamente el aporte que se debió haber hecho una poda pero el consejo decidió que la comunidad necesitaba más esa actividad de integración, si vemos la ejecución del presupuesto a 2021 no son \$8.000.000 que estaban presupuestados, para navidad eran \$1.500.000 y se gastaron 6.000.000, el consejo vio que no se había hecho esa fiesta de integración de los niños y no se trasladaron dineros de un rubro a otro, tomamos eso en cuenta, para hacer esa inversión, lo mismo se hizo con los gastos que estaban aprobados para colaboradores en donde se encontraba los bonos para los vigilantes, ya se había tomado la determinación de cambiar la compañía, no se veía necesario darles esos bonos totales al 100% y por eso se hizo un reajuste y por eso bajo la ejecución a \$1.891.000. Pero si se dan cuenta señores asambleístas, el consejo está presentando las cifras reales que se hicieron y se gastaron, en ningún momento se está ocultando la cifra.

Preocupante lo que presentamos en el informe donde se ejecutaron rubros realmente por encima y le presentaron a la asamblea para aprobación cantidades y cifras por debajo de lo que se había ejecutado para ver un presupuesto ejecutado



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

bonito que se viera dentro de las cifras, eso sí me parece preocupante y si la asamblea piensa en que fallamos en hacer esa actividad y presentarle las cifras reales a la asamblea, les pido disculpas, pero las cifras reales están representadas en dicho informe.

Carmiña Aristizábal 24-501: esto último que dijo Ricardo, de la fiesta que nos organizó el conjunto fue una fiesta espectacular, creo que nunca había visto una fiesta así de bella en nuestro conjunto y fue maravillosa, yo quiero pedir la palabra para felicitar a Edgar por la labor que ha llevado como contador en el conjunto que ha sido impecable y ha sido totalmente claro y evidente el manejo de números del conjunto así como lo han sido en su gran mayoría del consejo a lo largo de los años que siempre han dado su mejor trabajo para el bien del conjunto. Nos equivocamos y metimos una plata de cartera que no debíamos meter para presupuestar los gastos del año y somos humanos y nos podemos equivocar.

61

Pero sobre todo lo que yo quiero llamar la atención es lo siguiente, cuando Edgar presento la torta del 97% de color morado son las personas que han entrado en problemas de cartera que a lo largo de los años nos han llevado a esta situación y es donde yo digo, no podemos negociar, en darles rebajas en lesionar el bienestar común, porque tenemos muchas cosas, arreglar cubiertas, hacer la portería, hacer bicicleteros y no hay plata, entonces yo si quiero llamarlos a la cordura, los que nos deben nos tienen que pagar, aclaremos muy bien lo del comité legal, porque según lo que yo entendí es la situación específica del Abogado Berrio del proceso y las cuentas de cartera grandes independiente de los procesos que llevamos de nuestras cuánticas de los gastos que tenemos que hacer, y planear el año y ajustar el presupuesto lo más posible. Pienso que podríamos disminuir un hombre de seguridad porque es mucha plata, todos podríamos colaborar en la seguridad y con eso cubrir otras cuentas.

José Humberto 26-102: quería preguntar frente a la recuperación de cartera están incluidos los intereses y el capital porque normalmente en los presupuestos se pone la posibilidad de recuperar los intereses mas no cartera y figura en una cuenta por cobrar y lo que están es recaudando y no entra en el presupuesto, pero el recaudo de intereses si debería entrar en el presupuesto.

Respuesta del contador Edgar Roa: ese análisis que se hizo es únicamente de cuotas de administración y la recuperación de cartera de vigencias anteriores es únicamente de cuotas y como lo comenté los intereses de mora que se recaudaron no causados, sino realmente recibidos fue de \$9.401.350 que hacen parte de nuestro presupuesto, no se pone como recuperación sino hace parte de ingreso para el presupuesto.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Nelson Berrio 18-502: para el señor contador en su revelación número 9 mencionó, que en relación a la famosa cuenta de honorarios del Abogado Berrio no aparecía el valor completo porque se había descontado una cantidad que se le había pagado de \$368.000 15 de mayo de 2018.

Contador: Concepto Honorarios 20% sobre abonos recibidos del 10 de octubre de 2017 al 9 de abril de 2018 y es una cuenta de cobro y si gusta se la hago llegar una cuenta de cobro firmada por usted. Que corresponden al apartamento 28-102.

Nelson Berrio 18-502: Me parece muy bien son efectivamente honorarios y no reembolsos de gastos judiciales, en relación a lo que he escuchado tantas veces de cartera pendiente de cobro que no se ha recuperado, me permito recordarles que el abogado Berrio, recibió en el año 2005 16 casos hoy solo quedan 2, eso representa el 88% de la cartera entregada y de los 2 que queda se ve que hay uno que está totalmente asegurado con sentencia y secuestro de inmueble, eso quiere decir que se ha logrado un 94%, eso para quienes a cada rato hablan que no se ha hecho nada.

Camila 8-401: primero, hacer una moción de orden a los propietarios que indican que avancemos y la premisa con la que inicio esta asamblea, que tuviéramos una reunión que fuera rápida cuando este es una inversión considerable, si seguimos con esa actitud y solo tenemos una asamblea al año ordinaria, y la afanamos por eso estamos donde estamos.

Había una propietaria que decía que debíamos ser proactivos y estoy de acuerdo pero no se puede pasar por alto las malas decisiones que se han tomado en el conjunto, no podemos decir, es que el presupuesto quedo mal hecho y avanzar o es sobre-ejecutamos y avancemos es que somos humanos y cometemos errores y avancemos, tampoco es solo centrarnos en buscar culpable, pero la suma de malas decisiones nos tiene ahora como estamos, en un pésimo estado contable del conjunto, que reitero no teníamos conocimiento.

También es evidente que el déficit tiene parte del pésimo ejercicio presupuestado que se hizo en el 2021 y claramente la sobre ejecución que se hizo, parte de eso lo evidencio la propietaria Ángela de la sobre ejecución que tuvo un gasto navidad que sí fue una celebración muy amena, agradecemos mucho la labor del consejo, no significa que, no es una mala decisión cuando un conjunto este déficit. Ahora lo que se debe concentrar el conjunto es en bajar el déficit no en aumentarlo.

Quería adelantarme al siguiente punto porque no lo encontré en el informe de administración cuanto fue el valor anual por el que se contrató la empresa de vigilancia actual.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Respuesta: El presupuesto es de \$632.364.123 ejecutado de \$630.572.748 presupuestado este es del año pasado, la vigilancia entro este año.

Se leyó el del año paso, pero en el proyecto de presupuesto de este año se puede ver la diferencia de aproximadamente \$60.000.000 que corresponde a un aumento, cuando estamos en un déficit de \$102.000.000 eso significa casi un 60% del déficit, por qué no se hizo una negociación, por qué no se buscó otra empresa de vigilancia o porque estamos presupuestando tan alto ese rubro.

63

Respuesta: eso se hablará en el siguiente punto y ahí lo discutimos

Jorge Rodríguez: revisando los estados financieros, tenemos que asumir culpas como copropietarios, estamos aprobando un presupuesto ni siquiera con el incremento del salario mínimo, si bien lo explico el contador del 100% del presupuesto el 74,71% básicamente viene del incremento de un salario mínimo entonces, los invito a que nosotros no podemos seguir aprobando presupuestos por el IPC, no es solo culpa de la administración o de la revisoría fiscal, pero si veo que nosotros como copropietarios estamos aprobando cosas que no van acorde con presupuesto del conjunto.

Nicolás Beltrán: si miramos desde el 2016 hacia acá, el incremento de la cuota si ha sido menor al incremento del salario mínimo, en su momento se definió que era por IPC porque era más o menos todo se movía entorno al IPC hoy en día tenemos que ajustarnos al salario mínimo, ahí empezó a crecer la diferencia, pero también tenemos que ver que cuando presupuestamos \$100 pero no nos van a entrar esos \$100 porque hay 20 apartamentos que no pagan ya de entrada son solo 80 o 90 y ahí empezamos a arrastrar un déficit, si miramos que en un mes es aproximadamente son 3.500.000 que dejan de entrar por el índice de morosidad, en 12 meses representan \$36.000.000, tenemos que apretarnos el cinturón para salir del déficit.

Patricia López 26-201: yo creo que se debería someter a votación lo de reducir un vigilante y ahorrar que se reduciría mucho el costo en vigilancia y aconsejo que cada uno asegure muy bien su apartamento porque como saben aquí se metieron los ladrones otra vez en mi apartamento y me hicieron un daño muy grande y resulta que no había cámaras de vigilancia, que la anterior e ineficiente administradora tenía 3 cámaras dañadas y nunca se pudo saber quién había entrado.

También sugiero reducir los gastos de navidad porque todos los años pasan unas cuentas millonarias en gastos navideños, este año fueron \$8.800.000 los años anteriores han sido similares todos los años.

El costo de jardinería también me parece exagerado, la jardinería cambia matas cada 4, 6 meses, arrancan unas, ponen otras se dañan, es increíble como



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

cambiando y no dejan crecer, también dejan crecer los arboles de manera exagerada nunca los podaron, llevo años pidiendo que los dejen como arbusto, tuvieron que dejarlos que crecer y ahora pagar por la tala.

John Suarez 23-102: avalo lo que han dicho respecto al informe detallado que presento el contador y está bien en cuanto a la forma, pero si quiero que no solamente estemos para presentar un informe bonito claro detallado, sino que si ven sean partícipes, que, si se va a tomar una mala decisión, porque se aprobó muchas veces por debajo del salario mínimo y que sean asesores dentro de la asamblea.

Me parece muy peligroso, porque estuve en un comité de seguridad cuando se entraron 14 veces los ladrones en un año y se vio la importancia de tener los vigilantes que tenemos, lo hacen con buena intención, pero esa no es la solución.

Respuesta contadora: en el 2021 no estuve de acuerdo y yo me manifesté con doña Clara que no estaba de acuerdo con que se incluyera la recuperación de cartera y eso está en el acta, y ahí está que no estuvimos de acuerdo.

23- 302 Pilar Mahecha: es muy preocupante todo lo que se está diciendo, estoy de acuerdo que no hay que dejar de contratar los vigilantes que se necesiten, propondría una reflexión y presentar un presupuesto para el año entrante al mínimo sin fiesta, con los mínimos adornos que se pueda, lo estrictamente necesario a ver si en 3 años nos podemos recuperar. No creo que ahora estemos en condición de aprobar un presupuesto así que mejor en asamblea extraordinaria no solo por lo tarde, sino que cada persona debe hacer un análisis, la misma administración tiene que hacer un análisis, el revisor fiscal y tesorero y aconsejarnos.

Luis Carlos Pineda 18-301: yo creo que lo que voy a decir es muy poco aceptable pero el problema aquí no es quitar un celador o sembrar menos matas, creo que nos tenemos que dar la pela de una vez y hacer el incremento adecuado a la cuota de administración nos dolerá a todos pero llevamos varios años sacándole el cuerpo a ese incremento, la otra opción es una cuota extraordinaria que puede ser más dolorosa, entonces lo correcto es de una vez, haciendo cuentas son \$112.000.000 hay 20 o 30 aptos que no pagan y se divide entre 300 aptos y da más o menos \$30.000 más a la cuota que estamos pagando pero si nos descuentas el 10% volvemos y quedamos igual, hay que tener en cuenta en el presupuesto que es asumiendo que todos pagamos correctamente con el descuento para que así nos alcance el dinero porque estamos contando con un dinero que no existe.

Geovanny: hemos gastado una infinidad de horas preguntándonos cuál es la causa del déficit y hubo una cacería de brujas atribuyéndoselo a quien no tiene una responsabilidad en el gasto, si bien tiene unas responsabilidades de alertarnos sobre unas situaciones que están sucediendo y cuando llegamos finalmente al gasto



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

y entendemos lo que está pasando sobre el gasto, parece que queda anecdótico y quedo ahí tratando de quemar a una persona, y tampoco es claro por qué no quiere seguir trabajando, pero justamente estas situaciones son las que están generando estas animadversiones y al final cuando entremos al gasto dejamos la cosa anecdótica y ese es el problema y no se entiende como estando en déficit decidimos de una forma tan irresponsable malgastar \$7.000.000 que viene a hacer casi la mitad del déficit del año.

Se debe dejar claro que esto no debió suceder, la argumentación no es suficiente que nos parezca una buena idea hacer una fiesta, no es suficiente para venir a decir nos gastamos ese dinero y las personas que están involucradas en esta decisión respondan por sus decisiones y todas las que estuvieron involucradas respondan por sus decisiones, a la administración se le entrega un mandato que es ejecutar un presupuesto, cualquiera que sea ahí está el gasto.

ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2021

65

ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2021		ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2021	
TOTAL PASIVO		TOTAL PASIVO	
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	
EXCEDENTE O DEFICIT		EXCEDENTE O DEFICIT	
RESERVAS		RESERVAS	
FONDO SOCIAL		FONDO SOCIAL	
PATRIMONIO		PATRIMONIO	
OTROS PASIVOS		OTROS PASIVOS	
GASTOS Y GASTOS		GASTOS Y GASTOS	
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	
EXCEDENTE O DEFICIT		EXCEDENTE O DEFICIT	
RESERVAS		RESERVAS	
FONDO SOCIAL		FONDO SOCIAL	
PATRIMONIO		PATRIMONIO	
OTROS PASIVOS		OTROS PASIVOS	
GASTOS Y GASTOS		GASTOS Y GASTOS	
TOTAL PASIVO		TOTAL PASIVO	



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE PH

NIT 830.013.677-3

ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA comparativo

Expresado bajo Normas Internacionales de Informacion financiera - NIF

Cifras Expresadas en pesos Colombianos

ACTIVO

	NOTAS	DICIEMBRE 31 de 2021	DICIEMBRE 31 de 2020
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE de Efectivo	B2	201,419,697	235,337,900
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	B4	202,901,749	205,525,182
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	B5	256,666	3,245,386
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	B6	360,038	-
TOTAL ACTIVO		404,938,150	444,108,468

PASIVO

	NOTAS	DICIEMBRE 31 de 2021	DICIEMBRE 31 de 2020
TRANSFERENCIAS no EJECUTADAS	B7	-	-
COSTOS Y GASTOS por Pagar	B8	138,104,781	113,300,179
OTROS PASIVOS	B9	21,921,693	15,458,327
TOTAL PASIVO		160,026,474	128,758,506
PATRIMONIO			
FONDO SOCIAL	B10	21,438,900	21,438,900
RESERVAS	B11	143,719,533	172,278,440
EXCEDENTE o DEFICIT	B12	79,753,243	121,632,622
Resultados y/o Excedentes del Ejercicio		(17,467,706)	41,277,889
Resultados y/o Excedentes Acumulados		97,220,949	80,354,733
TOTAL PATRIMONIO		244,911,676	315,349,962
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		404,938,150	444,108,468
Cuentas Control	B13	256,084,415	217,826,936

(fdo)

OLGA PIEDAD CORTES PACHON
Representante Legal

(fdo)

EDGAR E. ROA MELO
CONTADOR
T.P. 38873-T

(fdo)

JAIME BLANCO
REVISOR FISCAL
T.P. 125,927-T



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE PH
NIT 830.013.677-3
ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS comparativo
Expresado bajo Normas Internacionales de Información financiera - NIF
Cifras Expresadas en pesos Colombianos

INGRESOS

	RVL	2021	2020
INGRESOS DE COPROPIETARIOS	R.14	1,049,054,221	1,069,262,478
OTROS INGRESOS	R.15	38,472,844	31,192,745
TOTAL INGRESOS		<u>1,087,527,065</u>	<u>1,100,455,223</u>

EGRESOS

DE ADMINISTRACION Y SOSTENIMIENTO	R.16	1,087,913,115	1,043,773,889
OTROS GASTOS	R.17	17,081,656	15,403,445
TOTAL GASTOS		<u>1,104,994,771</u>	<u>1,059,177,334</u>
EXCEDENTE / DEFICIT NETO		<u>(17,467,706)</u>	<u>41,277,889</u>

Nota: Representante Legal y Contador CERTIFICAMOS que las cifras aquí registradas La Información aquí registradas fueron tomados fielmente de los Libros Oficiales (Art 37 Ley 222/95).

(fdo)

OLGA PIEDAD CORTES PACHON
Representante Legal

(fdo)

EDGAR E. ROA MELO
CONTADOR
T.P. 38873-T

(fdo)

JAIME BLANCO
REVISOR FISCAL
T.P. 125,927-T



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Estado de Cambios en el Patrimonio

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE PH
NIT 830.013.677-3

a Diciembre 31 de 2020

SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2020

Apropiacion para :

Reservas RVL 11

Movimiento del Ejercicio RVL 12

Utilizacion Aprobado Asamblea RVL 11

Exdente (Perdida) del Ejercicio

RESERVAS			EXCEDENIES	EXCEDENIES
FONDO	FONDO	FONDO	EJERCICIOS	PRESENTE
IMPREVISTOS	SOCIAL	RESERVAS	ANTERIORES	EJERCICIO
113,677,962	21,438,900	58,600,478	80,354,733	41,277,889
		-14,501,580		
11,859,683			-24,411,673	
			41,277,889	-41,277,889
		-25,917,010		
				-17,467,706
125,537,645	21,438,900	18,181,888	97,220,949	-17,467,706

SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2021

(fdo)

OLGA PIEDAD CORTES PACHON

Representante Legal

(fdo)

EDGARD E ROA M.

Contador Público T.P. No. 38,873-T

(fdo)

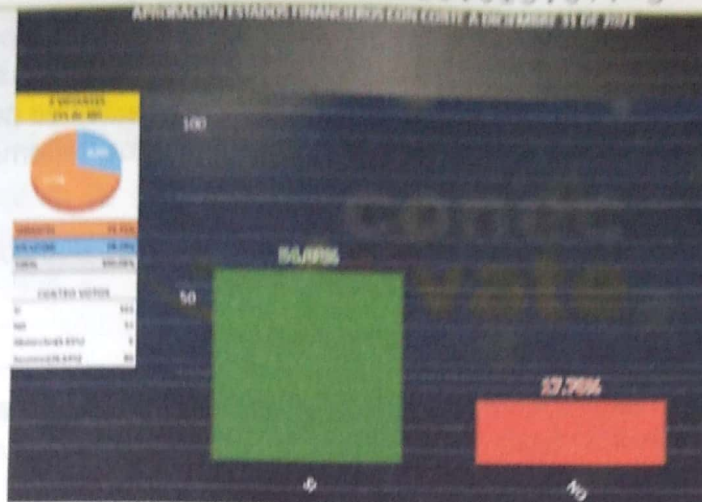
JAIME BLANCO FORERO

Revisor Fisval T.P. No.125.927-T

Se somete a votación la aprobación los Estados Financieros y Ejecución Presupuestal a diciembre 31 de 2021 con el siguiente resultado



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3



69

Quorum: 71.71% del total de coeficiente. votación por el sí: 54.01% del total del coeficiente. Votación por el no 17.70% del total de coeficiente. Abstención: 1.65%. Queda aprobado los Estados Financieros y Ejecución Presupuestal a diciembre 31 de 2021

Con esto se está dando por un hecho que la certificación o el dictamen que da la revisoría fiscal en nombre de todos los asambleístas al dar una opinión favorable es aceptado por todos los copropietarios.

Presidente: el tema del revisor fiscal ya fue bastante amplio y bien explicado, creo que hay coincidencias entre lo presentado entre contador y revisor, ¿qué vamos a hacer? Hay una propuesta de crear un comité financiero, pero no sé.

Abel Navarrete 13-401: persiste para a mí la asamblea extraordinaria en dos meses, objetivo, con la ayuda del revisor fiscal que es función también evaluar los riesgos jurídicos de la copropiedad.

Presidente: teníamos pendiente el tema de la asamblea extraordinaria y por eso no podemos continuar con el orden del día, así que sometamos a votación la realización de una asamblea extraordinaria en un par de meses para poder tener, con el comité que se conformó, una evaluación al respecto y obviamente una claridad para toda la comunidad para que no quede en el vacío todas estas dudas y para que en la próxima asamblea que será en un año no estemos cuestionando lo que paso en esta asamblea y las decisiones que se tomaron.

Administradora: con el informe del contador que es detallado y claro ya podemos establecer de dónde provino el déficit, respecto a la propuesta del señor Abel, hay que justificar si realmente se necesita de una asamblea extraordinaria o si se requiere un comité.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Si se realiza una asamblea extraordinaria se debe considerar los costos, esta asamblea nos está costando \$2.500.000 y una segunda asamblea no está presupuestada a menos que la dejemos con cargo a la recuperación de cartera, hay que tener claro que no tenemos dinero y seguimos con los gastos, tenemos que ser responsables con lo que vamos a decidir.

En caso que se encuentre una inconsistencia se llamará al señor Blanco, para que presente las aclaraciones pertinentes.

Se da la palabra a los asambleístas

15-302 Manuel Galindo: es prudente antes de la votación referirnos al valor que va a tener la cuota de administración para este año, antes de definir asamblea extraordinaria.

Ricardo Rueda 1-302: estoy de acuerdo, el consejo ya realizó todo un estudio por eso envió un documento el 23 del mes pasado, planteando unas alternativas ya identificamos que hay unos problemas y plantearon unas soluciones nos hace falta escuchar esas soluciones para después decidir qué hacer. Y me gustaría que tanto el contador como el revisor fiscal den su apreciación sobre esas propuestas, para poder tomar la decisión porque han venido haciendo el seguimiento completo, sería valioso.

Gamboa: la asamblea extraordinaria debe contemplar el tema jurídico y el tema financiero, porque si bien ahora hay un presupuesto presentado debemos revisarlo y acortarlo un poco y mirar cómo pagar las deudas.

Nelson Berrio 18-502: en cuanto a la asamblea extraordinaria, no estoy de acuerdo, en dos meses los temas que hay no esperan a dos meses, del que yo tengo conocimiento, no espera más allá del lunes de semana santa tiene que ser muy rápido, ágil, proactivo y sustentado entonces en dos meses es muy tarde, bajo esa óptica, es necesario que la asamblea autorice al consejo para que pueda tener la libertad de negociar el pago de las obligaciones sin unos límites pero si bajo una argumentación y un sustento muy claro, sino tendríamos que volver a una asamblea y examinar la propuesta y quedaría un tema sin solución.

Presidente: se continúa con el siguiente punto de la asamblea y después se someterá a votación tanto el presupuesto como la asamblea extraordinaria

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS, CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y CUOTA EXTRAORDINARIA PARA EL AÑO 2022.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Contador Edgar Roa: manifiesta que, se entregó tres propuestas de presupuesto y como les comenté aproximadamente el 71% del presupuesto son contratos operativos: aseo, vigilancia, motobombas y jardines con un incremento del 10,07%, que corresponde al SMMLV.

Se hizo un análisis de flujo de efectivo, arrancamos con \$102.000.000 que es el déficit que terminamos el 2021 y es con el que se inicia 2022 se presenta cada uno de los saldos que se debe pagar mes a mes con cada uno de los ítems del presupuesto.

Se trabajó, como se maneja un flujo de efectivo, con la realidad de nuestro ingreso tomando los que pagan al día que son el 78% pero hay quienes pagan mes vencido, y el total de efectivo es el 95% pero se hizo sobre el 93%.

El aumento de administración se hizo en agosto sobre el IPC, también contabilidad y revisoría fiscal se hizo sobre el 5.62% y este ajuste se aplica a partir del vencimiento del contrato.

Los servicios públicos se incrementaron sobre el 10.06% los gastos de telefonía y bancos, aseo aumento de 5.62%, los mantenimientos se trabajaron esencialmente con lo preventivo, lo correctivo muy difícil.

En asesoría jurídica de \$4.000.000 se bajó a \$3.000.000 compromisos comunitarios se mantuvieron en 1.300.000 navidad, fiesta de los niños y gastos colaboradores se mantuvo lo que se tenía presupuestada del 2021. Y el fondo de imprevistos es formulado el total de gastos debe ser el 1%

La base del incremento presupuestal se hizo con valor de precio realmente pagado en el 2021, porque se evidencio que el presupuesto anterior tenía algunos rubros que no correspondían a la realidad o que se dejaron por debajo de lo que realmente se iba a ejecutar.

Fue un trabajo entre el contador, la administración y el consejo y se mantuvo el gasto social que deberá ser evaluado más adelante.

Se revisó la opción de reducir personal en estos dos rubros, pero no es viable porque estamos en aseo y vigilancia en el límite.

Los presupuestos se hicieron no teniendo en cuenta cual era el valor de la cuota de administración que se requería, el cálculo es de \$338.000 por apartamento en promedio restando el descuento que se quiera plantear, es importante mencionarlo somos muy responsables este año, les presentamos tres propuestas.

Aseo disminuyo el 4-48% pero se hizo un incremento del 10.07% porque a partir de febrero casa limpia resto un operario.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Primera propuesta

Un incremento del 21,5% en la cuota de administración, sin descuento por pronto pago y sin cuota extraordinaria y se proyecta terminar con \$1.295.702 cumpliendo con todos los gastos.

Segunda propuesta

Un incremento del IPC 5,62% con un descuento del 2,3% y un saldo en efectivo de \$271.613 con una cuota extraordinaria a recaudar de \$182.000.000 diferida en 5 cuotas mensuales.

Tercera propuesta

Un incremento del 11% con una cuota extraordinaria de \$140.000.000 y un descuento del 4,5%.

Consejera Rosa Méndez: Como se presentó en el informe, el consejo da su apreciación frente a estas tres propuestas:

Primera alternativa: del 21,5% da una cuota de administración aproximada de \$370.000 a \$399.000 dependiendo del coeficiente de cada propiedad y lo que queremos manifestar es que esta alternativa no es conveniente para los propietarios porque se elevaría la cuota de administración y sería una base muy alta para poder hacer el incremento en el año 2023.

Alternativa 1:

Incremento 2022	Descuento P. Pago	Cuota Extraordinaria
21.5% Retroactivo Ene/22 Sin descuento \$67.993 Var. Aprox./Mes	10% de Ene a Mar/22 y 0% a partir de Abril de 2022	\$0
Cuota administración \$370.000 a \$399.000		

Segunda alternativa: incremento que ya tenemos con un descuento del 10% los 3 primeros meses y a partir de abril en adelante del 2,3% de descuento, más una cuota extraordinaria aproximadamente por apartamento de \$607.000 pagaderas entre el mes de abril a agosto de 2022.

Nuestra manifestación aquí, es que de sumo cuidado porque esto es un alivio temporal, porque no estamos llegando al punto de equilibrio financiero que requiere la copropiedad, aliviaría el déficit después del segundo semestre, pero no es viable para la copropiedad y se tendría que hacer de nuevo un presupuesto contemplando un incremento aún más alto del SMMLV.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Alternativa 2:		
Incremento 2022	Descuento P. Pago	Cuota Extraordinaria
5,62% \$17.773 Variación	10% de Ene a Mar/22 y 2,3% a partir de Abril de 2022	\$407.000 prom. 5 Cuotas mensuales de \$ 121.400 (Abr-Ago/22)
Cuota administración \$322.000 a \$347.000	Cuota con descuento \$314.600 a \$389.900	

Tercera Alternativa: aumento del 11% retroactivo a enero de 2022 quedara una cuota aproximada de \$338.000 a \$364.000 con un descuento del 10% de enero a marzo de 2022 y a partir de abril de 2022 descuento del 4,5% y las cuotas extraordinarias de \$467.000 en 5 cuotas a partir de abril hasta agosto de 2022.

Alternativa 3:		
Incremento 2022	Descuento P. Pago	Cuota Extraordinaria
11% Retroactivo Ene/22 Sin descuento \$34.787 Var. Aprox./Mes	10% de Ene a Mar/22 y 4,5% a partir de Abril de 2022	\$467.000 prom. 5 Cuotas mensuales de \$ 93.400 (Abr-Ago/22)
Cuota administración \$338.000 a \$364.000	Cuota con descuento \$322.800 a \$347.700	

La que recomienda respetuosamente el consejo a la asamblea es aprobar la alternativa 3, lograríamos cubrir el déficit, equilibrar el gasto a los costos reales que dejamos de asegurar en asambleas anteriores con las aprobaciones que tuvimos y consideramos importante tener en cuenta que se considere el incremento de la cuota de administración para el siguiente año se apruebe con el SMMLV para garantizar que no se presente déficit a futuro.

Se abre las intervenciones a los asambleístas

Ángela Aldana 8-201: yo sé que reducir los gastos que no son necesarios como los navideños, fiesta de niños, entre otros, no va a solucionar el problema, pero hay una cosa que no entiendo, que en esos gastos de esas expensas no necesarias se hizo un presupuesto de \$13.000.000 mientras al SG-SST en todo el año una cosa que es obligatoria en la que estamos tan atrasados solamente se presupuestaron \$3.000.000 a mí me parece que hizo falta un poco más de sensatez para establecer ese presupuesto, en principio yo propongo que se eliminen esos gastos no esenciales, porque estamos en una contingencia muy grave. Solamente dejar la navidad para los colaboradores vigilantes y las personas de Casa Limpia y que el saldo se traslade a SG-SST que estamos tan atrasados.

José Humberto Gutiérrez 26-102: solicitar una aclaración partiendo del estudio que hizo el contador y el concejo para el presupuesto para el año 2022 es de \$1.164.364.207 quiere decir que la parte administrativa a conciencia que los gastos



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

necesarios indispensables, tal como lo dice la ley 675 es de \$1.164.364.207 luego quiere que decir que, se debe cubrir mensualmente unos gastos de \$97.030.350.

Dentro de la parte sustancial de los presupuestos lo primero que se debe hacer como está planteado acá es saber exactamente y en términos casi reales cuales son los gastos necesarios, y luego decimos cómo hacemos para recaudar los \$97.030.350 necesarios sin tener necesidad de estar llenando ciertos vacíos con los proveedores, porque tenemos la costumbre de pagar mes vencido, pero dentro de este presupuesto tenemos que decir de donde va a salir el dinero, yo sé que más adelante en su estudio financiero están haciendo una serie de propuestas para verificar como se consiguen mensualmente esos \$97.030.350.

74

Al primero de enero de 2022 el flujo de caja había unas cuotas del mes anterior que para el flujo de caja se va a tener en cuenta eso y se va tener en cuenta que a 31 de diciembre van a quedar unas cuotas por cobrar al año siguiente, mi pregunta es en este tipo de alternativas se sabe que es lo que se recauda de cartera, pero desde el punto de vista de caja se recauda de los meses anteriores o de los años anteriores que se deja de recaudar.

Contador Edgar Roa: se trabajó con el 93.33% de recaudo fijo estamos dejando de recibir 7% al mes.

John Suarez 23-102: tener en cuenta que, lo que nos va a costar las malas decisiones que se tomaron en los consejos anteriores, el 21% nos va a asustar y nos va a doler el bolsillo a todos, pero la idea es poder nivelarnos de una vez.

Yo quiero invitar a las personas que están colocando en el chat que si subimos la cuota lo que vamos hacer es alcahuetear a los moros, no pensemos así, hagamos lo correcto y pongamos nuestra parte de sacrificio y hagamos lo mejor para el conjunto.

Después de que se tome esta decisión mirar que gastos se pueden congelas fiestas de niños, navidad etc. Aunque sea por un año para nivelarnos un poco. Y si nos ayuda que se elimine este año el descuento por pronto pago y nos ayuda a nivelar el déficit.

Luis Carlos Pineda 18-301: no podemos seguirnos engañando, no tenemos los recursos para que el conjunto funcione bien, hay que apretar el cinturón, pero la cuestión es de una vez poner la cuota que debe ser con los años que hemos venido aplazando como debería ser de acuerdo al tipo de vivienda que tenemos y la forma que queremos vivir en este conjunto, tenemos que asumir esa responsabilidad y pagar la cuota como nos corresponda.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

La situación más grave como vieron en el informe de la administración, es lo que falta para completar el BG-BBT y que nos toca hacer y en ese presupuesto no está incluido, yo creo que lo primero para esas obras adicionales que exige la ley, es manejarlo con una cuota extraordinaria y lo que tiene que ver con el manejo diario de los celadores el aseo manejarlo con un incremento de administración, porque veo que están dejando por fuera esas actividades y va a generar un problema, por ejemplo, no tenemos los anclajes de cubierta pero tenemos que hacer mantenimiento en las cubiertas, cómo lo vamos a hacer sin anclajes, no se permite al ingreso a las mismas.

75

Contador Edgar Roa: quisiera que observaran como sucedió el flujo de caja del 2021, la facturación del año son \$1.138.484.232 de esos dineros debimos haber recibido mensualmente \$94.873.686 en enero de ese dinero solo se recibieron \$86.063.707 de los cuales por cuota se recibió \$69.045.607 y \$17.018.100 de meses anteriores, de febrero fueron \$80.260.053 de la cuota se recibieron \$66.50.338 de los meses anteriores, \$7.711.200 y de recuperación de cartera \$5.568.465 marzo \$69.032.583 de administración, de meses pasados 14.711.200 y vigencias anteriores \$10.234.193 en abril \$82.388.875 de administración \$66.662.159 meses anteriores \$11.957.803 vigencias anteriores \$1.768.913 en mayo \$80.502.809 por cuota \$69.515.129 en junio \$80.281.179 por cuota \$67.267.542 en julio \$84.503.211 por cuota \$68.357.711 en agosto \$84.270.179 por cuota \$68.916.798 en total al final del año de \$1.138.484.232 se recibieron \$1.016.887.778 pagaron al día sin interés \$827.889.847 que corresponde al 73.69% de meses anteriores \$164.586.268 y recuperación de cartera \$24.411.673 es decir estamos recibiendo aproximadamente el 95.5% sumando meses pasados por eso se trabajó el flujo con el 93.3% y aparte están los descuentos que no se suman a las cuotas que se reciben \$79.897.979.

Humberto Fonseca 30-401: he venido discutiendo hace muchos años con el consejo y es que presentan propuestas para pagar retroactivos de meses anteriores, si van a poner una cuota es de ahora en adelante y no solo con mi apartamento las personas ya pagamos y ya cumplimos y va a ver problemas con quienes tenemos contratos.

25-202 Miguel Medina: sugiero y propongo a la asamblea si es viable del fondo de reservas que se tomen \$100.000.000 para amortizar el déficit y que la opción 2 que es la más viable teniendo en cuenta las condiciones económicas actuales y se lleve la diferencia del déficit a una cuota extraordinaria dividida a 3 meses.

La otra alternativa es optimizar el gasto porque hay unos que no son esenciales y buscar alternativa de tener otros recursos, hoy en día la copropiedad debe ser eficiente y sostenible, tengo una propuesta la copropiedad cuenta con 46 parqueaderos de visitantes los cuales pueden ser sometidos a votación para que



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

parte de ellos sean arrendados a copropietarios que necesitamos otro. Y adicional arrendar parte del salón comunal a un supermercado o droguería para tener ingresos adicionales.

Respuesta presidente El alquiler de los parqueaderos no se puede hacer, la ley 675 establece que no se puede cambiar el uso de los parqueaderos

Carmaña Aristizábal 24-501: Agradezco la claridad, de cómo se están recibiendo los \$91.000.000 mensuales y me parece importante ese descuento que tenemos es una motivación que deberíamos seguir teniendo.

Ana María: en cuento a la propuesta la primera de 21% no me quedo claro dice que van incluidos los proyectos de las cubiertas y demás, no me quedo claro si solamente quedábamos a ras con el punto de equilibrio o si se estaban incluyendo otros proyectos especiales, porque no es el momento de hacer gastos diferentes a los que se requieren de mantenimiento y de la tercera propuesta habla de una cuota extraordinaria que se divide en 5 cuotas, solicita aclaración.

Administradora: dentro del presupuesto solo se están presentando los gastos de la copropiedad y dentro obras de inversión se tiene un punto en el orden del día para solicitar a la asamblea la autorización del fondo de imprevistos para adelantar el mantenimiento preventivo de las cubiertas que han reportado filtración.

De las propuestas la primera el aumento es del 21,5% no hay descuento y se cubre el déficit, será la base para incrementar la cuota a partir de enero del 2023, en el SMMLV, quedará arriba de los \$400.000 mensuales.

La propuesta dos es dejarla como esta 5,62% que es la cuota actual y bajamos el descuento a partir de abril al 2,3% y se cobraría una cuota extraordinaria total de \$607.000 pagaderas en 5 cuotas mensuales de \$121.400

La propuesta 3 es un incremento del 11% que es, la que recomienda el consejo, con retroactivo a enero de \$34.787 por mes, con un descuento de 4,5% a partir de abril y una cuota extraordinaria por meses de \$93.400 de abril a agosto.

12-502 Lila Cáceres: hablando de las alternativas la opción 2 que es un incremento más bajo pero una cuota extraordinaria que la podemos manejar, esta sube una sola vez y se paga, pero si se aprueba la del 21% o el 11% ya nos queda la cuota ahí y seguimos avanzando, ahora bien, en el mismo informe dice que esto permitiría recuperar el déficit por el año 2022. Mi propuesta es preferible pagar una cuota extraordinaria y mantener la cuota de administración y enfocar el cobro de cartera y disminuir los gastos.

Oscar Jaramillo: soy asesor financiero y básicamente viendo las finanzas de lo que se están presentando hoy me parece que siquiera hacer la propuesta de un



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

incremento por debajo del salario mínimo estaríamos desconociendo las enseñanzas del pasado, es claro que por estar subiendo lo que no deberíamos subir, estamos en la dicotomía de hoy sumado a una pésima gestión administrativa y sobre todo a una pésima gestión de cartera, pero subir menos del 10.07% que es lo que subió el salario mínimo no es conveniente.

Propongo que, subir el 11% pero que se elimine el descuento por pronto pago, creo eso aliviaría mucho los números, ayudaría a alcanzar el equilibrio más rápido, eso será mejor que una cuota extraordinaria todos los años, porque como están las finanzas ahora eso es lo que va a venir pasando todos los años y eso no es sostenible en el tiempo.

Otra propuesta es que quede sentado en la asamblea para evitar los retroactivos el próximo año el aumento de la cuota se aplicara sobre el aumento del SMMLV y es el que más nos golpea por los costos operativos de aseo y vigilancia.

Camila 8-401: se ve un ejercicio un poco más concientizado en el presupuesto del 2022, sin embargo, que, aunque no generaba una disminución representativa algunos rubros que se encuentran en el presupuesto, en este tema del déficit presupuestal todo suma, y hay una propuesta de trasladarlos a un tema que es vital para la copropiedad y la administradora ya nos habló sobre el tema. Rescato la propuesta de los parqueaderos de visitantes y sí es un bien común y no se puede arrendar si se podría generar un cobro porque un carro permanezca en la noche.

Carlos Osma : Las tres propuestas solamente tienen en cuenta a los que si pagamos por qué no hay una cuarta propuesta donde tengan en cuenta a los que no pagaron, sellar casilleros, dejar correspondencia en una caja, retirar el TAG, suspender el citófono, no prestar parqueadero de visitantes, gimnasio.

Johnny Padilla: El tema del fondo de imprevistos me parece que debemos revisar si podemos tomar algo de eso para cubrir un poco el déficit eso lo tenemos ahí el momento está un poco crítico.

Entiendo que no estamos cumpliendo con temas de movilidad reducida, implementar los anclajes, pero eso puede esperar, así hemos funcionado y mientras no salgamos de ese déficit pues esa inversión no la podemos hacer.

Bertha 15-302: subimos la cuota del 20% y a toda persona que pague a tiempo se le descuenta también el 20% esto estimula a la gente a pagar a tiempo y el año entrante debe subir lo del salario mínimo.

Eileen Olaya 1-501: Se ha manifestado no estar de acuerdo con los gastos de fiestas y las actividades de navidad, es importante dejarlo claro.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

John Suarez: solicita respeto para el consejo, recomienda incrementar la cuota a partir de enero en el porcentaje del SMMLV:

Nelsy Díaz 14-202: Recomienda negociar con la empresa de seguridad un valor agregado para la tecnología.

Consejo Ricardo Rueda 1-302: Informa que la empresa de vigilancia Toronto, el año anterior ofreció \$60.000.000, ejecutó \$27.000.000 y el saldo lo entregó en elementos autorizados por el consejo paneles solares, computador oficina y jardines.

Revisor fiscal Jaime Blanco: eso no es parte del presupuesto, el conjunto no recibe ese dinero, sino que se hace a través de la empresa de vigilancia.

Gamboa: me parece que se debe mantener el 10 o el 15% de descuento a la gente por pronto pago, desde el punto de vista jurídico no es posible quitarle beneficios a las personas que no pagan, dadas la circunstancias nos enviaran un informe mensual, bimensual o trimestral de como se ha bajado la deuda y como han funcionado las medidas que se van a tomar, yo creo que eso nos ahorra mucho tiempo.

Camila: Considera más viable la opción tres, y recomienda tomar parte del fondo de imprevistos para cubrir el déficit e invita a los morosos para que paguen.

Presidente: siguen levantando la mano, pero como dicen en el chat, está más que explicado, que sugiero, hay tres propuestas sobre la mesa, se puede hacer una votación sobre la 1, 2 o 3 o no se aprueba, si no se aprueba, en este momento no se puede tomar una decisión sobre las propuestas que han manifestado muy interesantes porque ha eso se le tiene que hacer una modelación de financiación, ingresos y gastos.

Entonces no es tan fácil decir tomar la propuesta subirle el 10% bajarle el 5% eso no es una propuesta que se pueda plasmar en este momento. Sugiere someter a consideración las tres propuestas.

Rosa Méndez 10-302: si no se aprueban ninguna de las propuestas se tendría que convocar una asamblea extraordinaria, con la administración y el contador estamos modelando en los archivos las diferentes propuestas.

Un descuento del 20% es inviable el déficit no lo vamos a recuperar eso no va a suceder, frente a los gastos se podría aprobar el presupuesto se contemple la destinación de los recursos que son para la comunidad a excepción de los gastos de bonos navideños y abogaos este último porque tenemos un tema por resolver y eso es un rubro que no se puede quitar. Disminuyendo eso se pudiera aprobar así y destinado esos recursos al SG-SST que debemos cubrir.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

Contador Edgar Roa: aquí se hizo una especie de recopilación de lo que estaba diciendo con el incremento del 11%, 0% descuento por pronto pago, la extraordinaria bajaría a \$112.000.000. La otra propuesta era que se mantuviera el descuento del 10% la extraordinaria de \$140.000.000 y el incremento sería del 14.57%, creo que acatamos lo que los asambleístas informaron, y les estoy dando el informe entonces no sé si lo incluimos dentro de las propuestas.

Administradora Olga Piedad Cortés Pachón: gracias por las intervenciones y aportes muy interesantes, pero como ya lo decía el consejo fue juicioso con el trabajo. Esta es la realidad del conjunto y debemos tomar una decisión hoy para empezar a trabajar. La propuesta sería someter a consideración las 3 alternativas que se están presentando empezamos a trabajar damos un margen de 3 o 4 meses evaluamos como nos va y es probable citar a una asamblea extraordinaria.

La realidad del conjunto es, a 31 de marzo en la cuenta de operaciones de la copropiedad teníamos un saldo de \$8.500.000 y para esa fecha estábamos debiendo absolutamente todas las facturas, hoy estamos a 9 de abril y no las hemos pagado, estamos debiendo los \$84.000.000 que corresponden a vigilancia, aseo, contador, administrador, revisor fiscal, entre otros.

Es un tema que genera debate, toca el bolsillo de las familias, teniendo aun medidas y facilidad de pago con los morosos, se hizo el año pasado, no se obtuvo los resultados esperados.

Tenemos que trabajar con las personas comprometidas y debemos hacer viable la copropiedad, esta copropiedad, genera alrededor de 32 empleos directos que beneficia a todas las familias que trabajamos aquí, entonces si es muy importante buscar las alternativas para que la copropiedad funcione.

Mi consideración es someter a votación las propuestas presentadas, nos damos un margen de 4 meses, para evaluar resultados, de ser necesario se cita asamblea extraordinaria, para rendir informe.

Agradecemos a quienes pagan cumplidamente e invitamos a los morosos a realizar sus propuestas de pago.

Presidente: el tema ya está suficientemente ilustrado ya está clara la situación, entonces vamos a someter a votación las tres propuestas y una cuarta opción de no estar de acuerdo, se retomarán las observaciones que hicieron los asambleístas y que se acercaran a la administración en algún momento o al correo ampliando la propuesta, se evaluara se hará el modelo y el nuevo consejo tomara decisión al respecto. Es claro que si no se aprueba ninguna de las 3 propuestas el déficit seguirá aumentando.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE NIT. 830.013.677-3

Se somete a votación la aprobación, las tres alternativas para el presupuesto y cuota de administración para el año 2022 y una alternativa de no aprueban:

o Alternativa 1:

Incremento 2022	Descuento P. Pago	Cuota Extraordinaria
21.5% Retroactivo Ene/22 Sin descuento \$67.993 Var. Aprox./Mes Cuota administración \$370.000 a \$399.000	10% de Ene a Mar/22 y 0% a partir de Abril de 2022	\$0

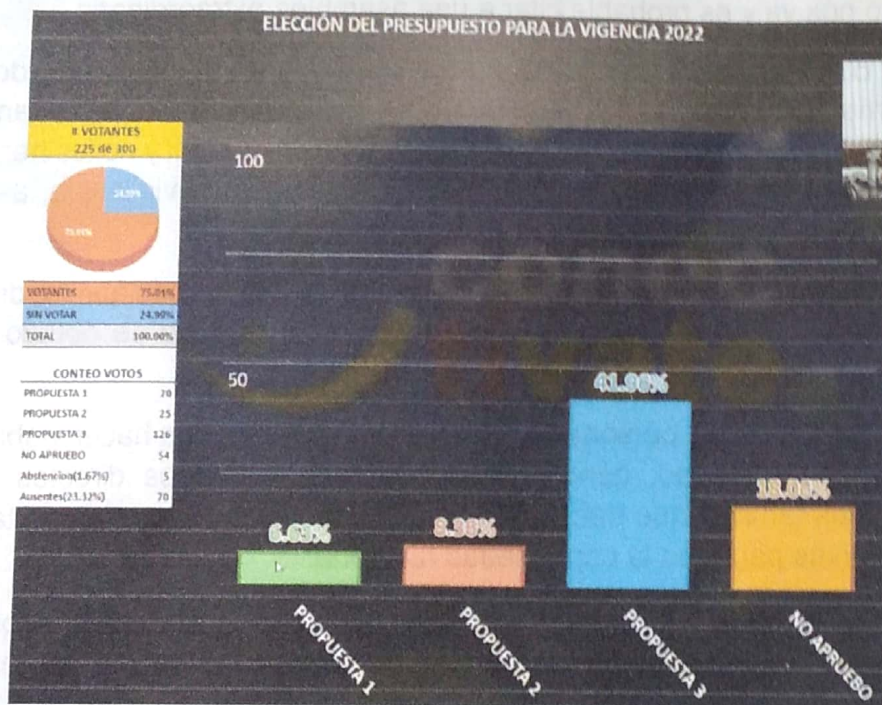
o Alternativa 2:

Incremento 2022	Descuento P. Pago	Cuota Extraordinaria
5.42% \$17.773 Variación Cuota administración \$322.000 a \$347.000	10% de Ene a Mar/22 y 2.3% a partir de Abril de 2022	\$407.000 prom. 5 Cuotas mensuales de \$ 121.400 (Abr-Ago/22)

o Alternativa 3:

Incremento 2022	Descuento P. Pago	Cuota Extraordinaria
11% Retroactivo Ene/22 Sin descuento \$34.787 Var. Aprox./Mes Cuota administración \$338.000 a \$364.000	10% de Ene a Mar/22 y 4.5% a partir de Abril de 2022	\$447.000 prom. 5 Cuotas mensuales de \$ 93.400 (Abr-Ago/22)

Con el siguiente resultado:



Quorum: 75.01% del total de coeficientes, Propuesta uno: 6.63% de los coeficientes. Propuesta dos: 8.36% de los coeficientes. Propuesta tres: 41.96% de los coeficientes. No aprueban ninguna propuesta : 18.06% de los coeficientes. Abstención: 1.67% de los coeficientes. Por mayoría queda aprobada la propuesta numero tres del presupuesto presentado para la vigencia 2022.

- Propuesta 1: con 20 votos que equivalen al 6.63%
- Propuesta 2: con 25 votos que equivalen al 8.36%
- Propuesta 3: con 26 votos que equivalen al 41.96%
- **NO APRUEBA** Con 54 votos que equivalen al 18.06%
- abstención de 5 votos equivale a 1.67%



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Se transcribe el presupuesto aprobado para el año 2022:

Proyecto presupuesto 3

Incremento 11 %

Descuento pronto pago 4,5%

Extraordinaria \$140 millones

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE AGI

AÑO 2022

proyecto PRESUPUESTAL

INGRESOS

	2021		2021 EJECUTADO ENERO	2022		variación presupuesto ejecutado	variación ejecutado
	MEI	AÑO		MEI	AÑO		
CUOTAS ADMINISTRACION	94.873.686	1.138.484.232	1.138.200.000	45	350.570		
DISCUTO PRONTO PAGO	(5.977.042)	(71.724.504)	(89.145.779)	105.309.791	1.263.717.436	11.00%	11.03%
OPERACIONALES	88.896.644	1.066.759.728	1.049.054.221	(4.515.812)	(54.893.740)	-24.45%	-39.27%
INTERESES MORA CUOTAS	-	-	9.401.350	100.793.980	1.209.527.758	0.00%	
RESERVAS recuperacion cartera	3.957.000	47.484.000	24.411.673				
RECICLAJE	-	-	1.069.400				
APROVECHAMIENTOS	-	-	1.903.422				
RENDIMIENTOS	-	-	1.686.993				
EXTRAORDINARIA	-	-	-		140.000.000		
NO OPERACIONALES	3.957.000	47.484.000	38.472.844	-	140.000.000		
INGRESOS NETOS	32.853.644	1.114.243.728	1.087.527.065	100.793.980	1.349.527.758		

EGRESOS

ASEO	12.798.777	153.585.323	153.605.324	12.227.417	146.729.000	-4.46%	-4.46%
VIGILANCIA	52.547.729	630.572.748	632.364.123	57.838.440	694.061.280	10.07%	9.76%
TECNOLOGIA camaras de seguridad	166.667	2.000.000	1.247.120	-	-	-100.00%	-100.00%
CONTRATO JARDINES Y PRADOS	3.193.697	38.324.364	38.322.864	3.163.643	37.963.717	-0.94%	-0.94%
CONTRATOS OPERATIVOS	68.706.870	824.482.435	825.539.431	73.229.500	878.753.997		
ADMINISTRACION	4.236.279	50.835.346	50.835.348	4.398.972	52.787.864	3.84%	3.84%
CONTABILIDAD	1.056.734	12.680.808	12.680.808	1.101.275	13.215.304	4.21%	4.21%
HONORARIOS REVISOR FISCAL	728.985	8.747.816	8.747.820	759.712	9.116.541	4.22%	4.22%
SERVICIOS ACUEDUCTO	1.028.402	12.340.824	10.562.510	968.230	11.618.759	-5.85%	10.00%
SERVICIOS ENERGIA	2.607.378	31.288.539	30.440.780	2.792.018	33.504.217	7.08%	10.06%
SERVICIOS TELEFONO	260.727	3.128.722	2.097.010	250.980	3.011.760	-3.74%	43.62%
SEGUROS AREAS COMUNES	4.038.328	48.459.939	48.459.939	4.527.809	54.333.702	12.12%	12.12%
GASTOS FINANCIEROS	75.000	900.000	2.233.253	250.079	3.000.950	233.44%	34.38%
UTILES PAPELERIA FOTOCOPIA	109.313	1.311.751	1.056.362	88.030	1.056.362	-19.47%	0.00%
TAXIS Y BUSES	22.917	275.000	200.700	16.887	200.000	-27.27%	-0.35%
ELEMENTOS CAFETERIA	83.333	1.000.000	720.272	83.333	1.000.000	0.00%	38.84%
ELEMENTOS DE ASEO	1.105.021	13.260.254	13.918.490	1.233.083	14.797.000	11.59%	6.31%
GASTOS ASAMBLEA	300.000	3.600.000	5.803.390	300.000	3.600.000	0.00%	-37.97%
ADMINISTRATIVOS	15.652.417	187.828.999	187.756.682	16.770.188	201.242.258		



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE AGI

AÑO 2022 proyecto PRESUPUESTAL		2021		2021	2022		incremento presupuesto	incremento ejecutado
		PRESUPUESTO		EJECUTADO ENE/DIC	PRESUPUESTO			
		MES	AÑO		MES	AÑO		
MANTENIMIENTOS	Equipo de Bombeo	851,245	10,214,941	6,374,447	209,750	2,517,006	-75.36%	-60.51%
	Repuestos equipo de bombeo	-	-	-	458,333	5,500,000	N/A	N/A
	SISTEMA DE CITOFONIA	100,000	1,200,000	1,360,000	180,000	2,160,000	80.00%	58.82%
	RED ILUM - LUMINARIAS - REFLEJOS	208,333	2,500,000	1,676,360	147,548	1,770,571	-29.18%	5.62%
	EQUIPO DE COMPUTACION Y CABLEADO	25,000	300,000	300,000	25,000	300,000	0.00%	0.00%
	EQUIPO COMPUTO LICENCIAS	110,000	1,320,000	458,932	123,727	1,484,720	12.48%	223.52%
	INSUMOS JARDINERIA	416,667	5,000,000	1,964,000	125,000	1,500,000	-70.00%	-23.63%
	MANTTO PODA ARBOLES	1,166,667	14,000,000	2,975,000	1,416,667	17,000,000	21.43%	471.43%
	ZONAS COMUNES	997,934	11,975,209	7,919,294	800,000	9,600,000	-19.83%	21.22%
	EXTINTORES	80,622	967,461	815,626	71,783	861,464	-10.96%	5.62%
	MTTO GIMNASIO	157,917	1,895,000	1,379,124	104,167	1,250,000	-34.04%	-9.36%
	RPTOS AUTOMATIZACION PTAS	250,000	3,000,000	4,750,800	191,667	2,300,000	-23.33%	-51.59%
	CERTIFICACION PUERTAS	58,333	700,000	-	20,833	250,000	N/A	N/A
	preventivo CUBIERTAS GOTERAS	1,500,000	18,000,000	28,950,000	833,333	10,000,000	-44.44%	-65.46%
	SGSST	416,667	5,000,000	3,270,000	250,000	3,000,000	-40.00%	-8.26%
MANTENIMIENTOS	6,339,384	76,072,611	62,193,583	4,957,813	59,493,761			
OTROS GASTOS	ASESORIA JURIDICA	333,333	4,000,000	3,952,500	250,000	3,000,000	-25.00%	-24.10%
	COMPROMISOS COMUNITARIOS	108,333	1,300,000	1,882,250	108,333	1,300,000	0.00%	-30.93%
	FIESTA PARA LOS NIÑOS	225,000	2,700,000	315,400	225,000	2,700,000	0.00%	756.06%
	NAVIDAD COLABORADORES	375,000	4,500,000	1,891,500	375,000	4,500,000	0.00%	137.91%
	GASTOS NAVIDEÑOS	125,000	1,500,000	6,615,022	125,000	1,500,000	0.00%	-77.32%
OTROS GASTOS	1,166,667	14,000,000	14,656,672	1,083,333	13,000,000			
TOTAL GASTOS PRESUPUESTAL	91,865,337	1,102,384,045	1,090,146,368	96,040,835	1,152,490,016			
EGRESOS QUE NO GENERAN DESEMBOLSO								
FONDO IMPREVISTOS	988,307	11,859,682	11,859,683	1,015,724	12,188,684	2.77%	2.77%	
DEPRECIACIONES	-	-	2,988,720					
TOTAL PRESUPUESTO	92,853,644	1,114,243,727	1,104,994,771	97,056,558	1,164,678,701			
EXCEDENTE O PERDIDA del eje	(0)	(1)	(17,467,706)	(3,737,421)				
cubrimiento deficit					(184,849,057)			

Contador Edgar Roa: como la facturación de abril ya salió, se debe volver a facturar abril porque debo cumplir el mandato de la asamblea y los que ya cancelaron que paguen la diferencia

11. AUTORIZACIÓN DE INCREMENTO Y DE MANERA PROVISIONAL, LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN (NO PRESUPUESTO) A PARTIR DE ENERO DEL 2023, CON EL PORCENTAJE DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL



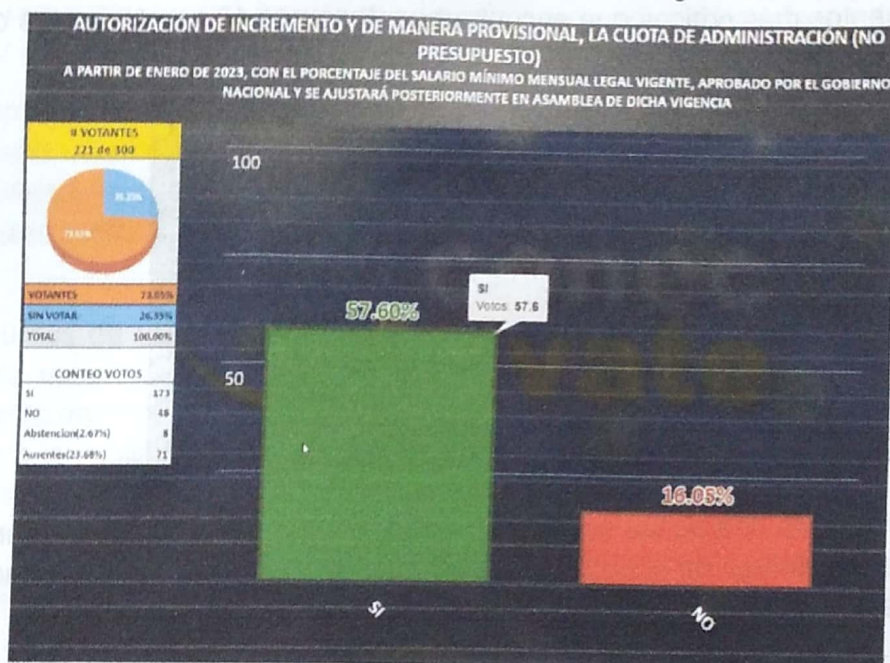
CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

VIGENTE (SMMLV) APROBADO POR EL GOBIERNO NACIONAL Y SE AJUSTARÁ POSTERIORMENTE EN ASAMBLEA DE DICHA VIGENCIA.

Administradora Olga Piedad Cortés Pachón: aquí se quiere preguntar a la asamblea si a partir de enero del 2023, se incrementa la cuota de administración en el SMMLV.

Se somete a votación la autorización de incremento cuota de administración (no presupuesto) a partir de enero del 2023 con el porcentaje del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) aprobado por el Gobierno Nacional y se ajustará posteriormente en asamblea de dicha vigencia. Con el siguiente resultado:

83



Quorum: 73.65% del total de coeficiente. votación por el sí: 57.60% del total del coeficiente. Votación por el no 16.05% del total de coeficiente. Abstención: 2.67%da aprobado el orden del día. Se aprueba el incremento de la cuota de administración a partir de 2023 ajustado al SMMLV que aprueba el gobierno y se ratificara o se ajustara posterior en la asamblea de dicho año.

12-AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA PARA INVERTIR, PARTE DE LOS RECURSOS DEL FONDO DE IMPREVISTOS, EN EL PROYECTO DE IMPERMEABILIZACIÓN CORRECTIVO DE CUBIERTAS CRÍTICAS.

Como esta en el informe de administración tenemos el reporte de algunas cubiertas que están presentando problemas de filtración. El 5 de marzo del presente año, se realizó reunión con el consejo de administración y los copropietarios de los quintos



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

pisos y se conformó un comité técnico el cual está conformado por el arquitecto José María Arrieta, y el copropietario Fausto del 6-501, además del consejo. Posteriormente el arquitecto realizó visita por los quitos pisos.

Arquitecto Arrieta 24-502: realizó visitas a algunos apartamentos que reportaron los daños a la administración, en total visitó 16 aptos en día y medio, verificando en sitio, que era lo que estaba sucediendo, puesto que por encima es muy difícil verificar por donde es cualquier filtración, adicional por el tema de los anclajes y seguridad industrial. Entonces les voy a proyectar de manera muy rápida y explicativa lo que pude identificar

De los apartamentos más críticos que encontramos, tenemos 10 apartamentos con distintas causas

Possible infiltración donde nace la canal cambio de pendiente cubierta



en esta imagen esa es una de las causas de varios, en ese punto esta ingresando el agua y se va por debajo de la cubierta manchando la madera y por gravedad la gota mas cerca a la ventana.

Adicionalmente hay muchos problemas en la parte de los muros contra las chimeneas, se deben revisar los empalmes de los mantos.

Tenemos otro punto muy importante es la placa plana que esta en la sala, corresponde a las bajantes, una deficiencia en la impermeabilización.

Otro punto importante son los remates de las bajantes en las esquinas donde termina la canal y empieza la bajante, problemas de sellos entre el SOSCO, la canal o incluso falta de mantenimiento de la bajante hace que se colapse todo y el agua se rebose y busque salida por otro lado.

En unos interiores detectamos también ingreso de agua en las zonas comunes en el 5 piso, encuentre dos que hay que atenderlas y es la parte crítica.

Se priorizó para tener en cuenta unos apartamentos de una criticidad importante o grave, otros de una criticidad media y otros que tienen humedad más no son críticos,



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

la idea es y por experiencia en mantenimientos, este solo es efectivo cuando se actúa, del resto cuando se hace una intervención no hay certeza, o pueda encontrar otra causa distinta u otra causa adicional a lo planteado.

Con base en las visitas y a todo lo que se ha analizado y con las cotizaciones existentes se organizó un presupuesto conceptual donde es importante tener en cuenta varios temas.

Se hizo un presupuesto por cada apartamento se tuvo en cuenta distintas variables porque no a todos les aplica lo mismo, hay unos que la intervención es mínima otros que la intervención es más fuerte y esos se priorizaron para tratar de intervenirlos de una vez porque están generando deterioro ya en la madera de sus techos y se puede ir incrementando el tema.

En resumen, esa intervención como tal teniendo en cuenta las cotizaciones obviamente este nuevo alcance se va a volver a cotizar, se va a hacer un pliego de condiciones y se volverá a traer a los proponentes, como ya lo hemos mencionado se necesita intervenir 10 apartamento de manera urgente, no tenemos los puntos anclaje.

Estos puntos de anclaje tienen un valor cotizado aproximada de 1.600.000 cada uno, solo esta esa cotización y se tiene como referencia, la idea es que cada proponente dentro de su propuesta, hagan una sugerencia o planteen como van a ingresar a la cubierta de manera segura y no poner en riesgo a ninguna persona, todo tiene que ser certificado, las líneas de vida, los accesorios, etc. Todo va ir en el pliego de condiciones.

Esa implementación le tenemos un valor a cada uno así:

RESUMEN	
INTERVENCION APTOS CRITICOS	18.672.309
INTERVENCION APTOS MEDIO CRITICOS	5.605.912
INTERVENCION APTOS NO CRITICOS	1.935.200
	26.213.421
OTROS APTOS QUE SURGAN NO REPOSTADOS O REVISADOS	10.000.000
IMPELEMNTACION PROVEEDOR EHSQ	8.000.000
TOTAL A UTILIZAR	44.213.421

Como les comenté esos valores están tomados de las cotizaciones que nos entregaron, yo me fui por el estado más pesimista, es decir, por el de mayor valor, la idea es obtener unas cotizaciones más aterrizadas y negociar un mejor precio y así dar un mayor alcance a otros apartamentos para optimizar y saber usar el presupuesto que vamos a implementar en esta asamblea.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Hay no están cotizados los anclajes, los anclajes son un valor que es un proyecto adicional, aquí lo que tengo es un valor para que el contratista nos garantice que sube de manera segura.

Nadie se puede subir allá sin tener una manera segura de hacerlo, si como proponente logra establecer que puede disponer de líneas de vida, aseguradas a las vigas interiores sacándolas por las escotillas puede garantizar la subida a la cubierta, para eso hay muchas alternativas de amarre a líneas vida a manilas certificadas y a todos los accesorios por mosquetones, eso es lo que proponemos en este punto, la idea es que los puntos de anclaje los vayamos desarrollando poco a poco a medida que se vaya recuperando cartera.

86

José Humberto 26-102: estas circunstancias no pueden ser llevadas a la compañía de seguros para que indemnice una parte, como todas las zonas comunes están aseguradas y por efectos de la lluvia ese se pueda tomar como una indemnización, tocaría preguntar en el seguro.

Arquitecto Arrieta 24-502: no porque la aseguradora es para algún tipo eventual, siniestro, accidente etc. Y este no es catalogado como tal, esto es un mantenimiento y que además por el historial que hay es evidente que viene de tiempo atrás.

José Humberto 26-102: En días anteriores el seguro pago una indemnización por efecto de los daños en los jardines, en las plantas hicieron la reclamación y pagaron algo.

Administradora Olga Piedad Cortes pachón: si tenemos una póliza de áreas comunes pero la póliza es para cubrir siniestros, ocasionados por una granizada muy fuerte y se cae un techo, se tapan las canales o se inunda el apartamento en ese evento responde, pero como este es un caso de falta de mantenimiento no responde. Se realizó la consulta al asesor de seguros y su respuesta es la mencionada.

José Humberto 26-102: Vale la pena hacer la consulta a ver que dice la aseguradora.

Laura Martínez 8-101: en mi apartamento en el cuarto principal hay mucha humedad nosotros hemos intentado obviamente con pintura anti hongos pero definitivamente no da solución.

Arquitecto Arrieta 24-502: envía el correo a la administración para que ella lo reenvíe al comité hacemos una visita y verificamos si es un tema de áreas comunes exteriores y lo evaluamos

Luis Carlos Pineda 18-301: estaba mirando los términos preliminares de referencia les quiero hacer una sugerencia, no utilicen manto edil de construcción ya que es



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

un material que a largo plazo suele comportarse muy mal debido al núcleo que tiene por dentro es en fibra de vidrio y tiende a craquelarse, les sugiero que usen AL80, AL300 o cualquier producto de MORTEPLAZ o DETEX.

Se hizo el lavado e impermeabilización de fachadas hace unos años no se utilizaron anclajes y también se hizo hace muchos años un mantenimiento preventivo y correctivo de las cubiertas en ese momento tampoco se hicieron anclajes, lo que se utilizó fueron los puntos fijos, las chimeneas, los ductos y se usaron contrapesos. Señora del 8-101 hay un producto ZÓCALO que sirve para los aptos de los primeros pisos que tienen humedad y requiere una aplicación especial, pero sella la cimentación e impide que la humedad le afecte las paredes, el muro los pisos.

87

Arquitecto Arrieta 24-502: lo invito a que haga parte del comité que se creó hace unos días precisamente para empezar a ver como atacamos este primer punto y más puntos de mantenimiento y ve cómo hacemos para que se den solución y no nos quedemos en la queja sin solución, sino que podamos atenderlas si no puede por tiempo por lo menos una reunión.

Johana Rodríguez 15-501: quería comentar que en octubre del año pasado reporte a la administración el caso de filtración en área común de la torre 15-501 y que resume en el apartamento estuve en la reunión que hicimos hace un par de días, la señora administradora me envió el correo anunciando la visita.

Camila 8-401: sería muy importante validar lo que decía el señor que hablo ahorita que se ve que es bastante técnico, teniendo en cuenta que me parece que disponer de tanto dinero que representa casi el 90% de lo que tenemos en el rubro de imprevistos para esta actividad pues puede ser un poco riesgoso porque no sabemos de aquí en adelante que otro imprevisto estemos.

Arquitecto Arrieta 24-502: El problema es de estas cubiertas es que es área común por eso se trae a asamblea muy seguramente hay apartamentos donde está contemplado el arreglo interior, ya sería que por la mora no se interviene la parte interior del apartamento, pero nos toca intervenir la parte de arriba porque desafortunadamente esta filtración no solo está afectando el apartamento si no al pasillo del quinto piso y si no se atiende esto puede continuar y nos puede afectar al piso inferior.

Nelson Berrio 18-502: incluir el apartamento en la relación de los afectados.

Edwin Rojas 7-501: debemos pensar que efectivamente está intervención es necesaria porque daña la estructura de las edificaciones no solo a los quintos piso sino a toda la estructura.

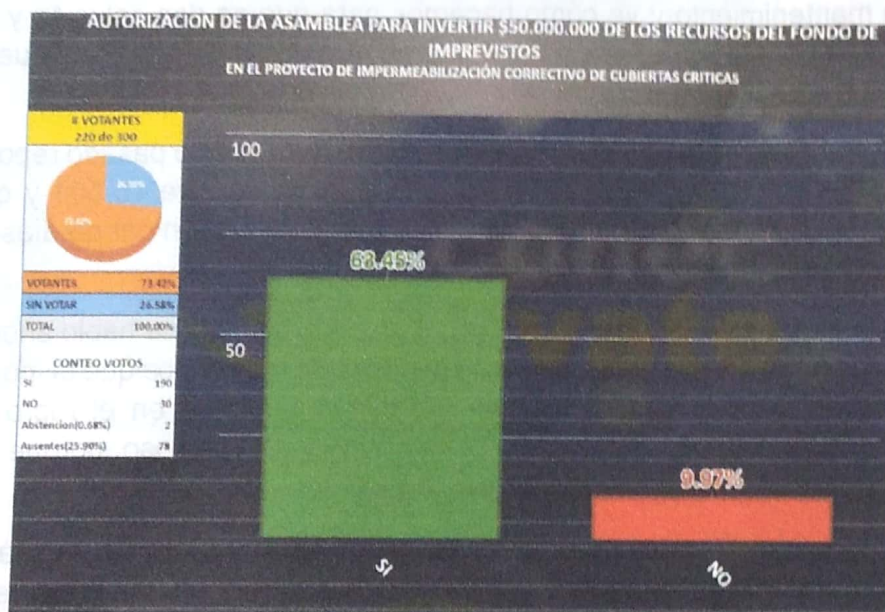


CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Arquitecto Arrieta 24-502:Cuál es la idea y raíz que salieron otros apartamentos que no tenía contemplados La propuesta es aprobar un monto que tomemos del fondo de imprevistos este no es que se va a tomar ese dinero y no se va a reintegrar. La propuesta es tomar este monto del fondo y a medida que tengamos recuperación de cartera se va reponiendo este monto para tenerlo nuevamente.

Cómo ya les mostré tenemos un valor de \$44.000.000 ese es un valor conceptual, la idea es proponer que nos aprueben \$50.000.000 de pesos para tener un margen de movimiento para poder empezar a hacer las intervenciones en el menor tiempo posible.

Se pone a consideración la autorización de la asamblea para invertir, \$50.000.000, de los recursos del fondo de imprevistos, en el proyecto de impermeabilización correctivo de cubiertas críticas.



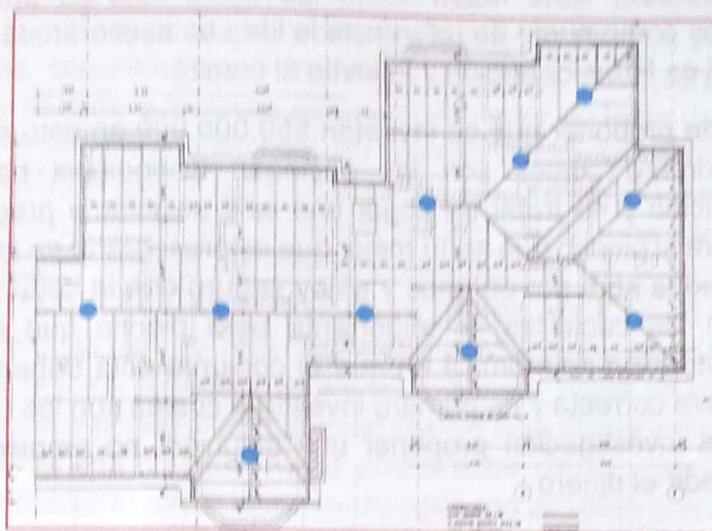
Quorum: 73.42% del total de coeficiente. votación por el sí: 63.45% del total del coeficiente. Votación por el no 9.97% del total de coeficiente. Abstención: 1.03%. la asamblea aprueba emplear la suma de \$50.000.000 del fondo de imprevisto para el mantenimiento correctivo de las cubiertas más críticas.

Vamos a poner a consideración el otro punto que tiene que ver con alturas. Los puntos de anclaje para trabajar de manera urgente son necesarios como lo explico el señor Luis Carlos porque podemos tener otra alternativa que nos plantea cada contratista, pero, acá hay un tema importante que se evidenció en las visitas y es la falta de mantenimiento preventivo periódico en las canales y bajantes, para poder hacer ese mantenimiento debe ser una persona que pueda ingresar a la cubierta de manera segura.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Entonces como ya se tiene una cotización y una ubicación de estos, la idea es empezar a organizarlos, buscar otras cotizaciones, eficiente y certificada. Dentro de lo que nos enviaron en la cotización tenemos que se proponen 10 puntos de anclaje por torre para cada interior.



● 10 puntos de anclaje en poste rígido embridado a la viga de madera tipo

Este lleva más tiempo, para evaluar muy bien las propuestas, cómo podemos llegar a optimizar estos puntos que sea beneficiosa para el conjunto de manera económica sin dejar de lado la seguridad que es lo que estamos buscando.

La propuesta que hay es de \$1.600.000 cada punto ese valor incluye solo lo que es el punto, hay que hacer una intervención de obra civil para llegar a las vigas de los quintos pisos y resanar y organizar el punto de anclaje para evitar filtraciones de agua.

La propuesta es tomar del fondo de imprevistos otro valor, que como ven son \$16.000.000 por interior son 30 torres estaríamos hablando de un \$480.000.000 que claramente no los tenemos, pero la idea es que lo empecemos a evaluar y ejecutar poco a poco, e ir organizando los puntos de tal forma que la persona que nos vaya a hacer el mantenimiento se pueda desplazar en la cubierta a cada punto de cada bajante que es el punto crítico para hacer mantenimiento

Luis Carlos Pineda 18-301: mirando la planta de cubierta donde se plantea la ubicación de los puntos de anclaje yo les sugiero que no utilicen las vigas de madera que tenemos como estructura porque eso requiere entrar a los apartamentos perforar las cubiertas y la madera con el tiempo puede que tienda a ceder un poco debido a la humedad y por esos sitios se puede meter la humedad.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

Hay un tipo de anclajes que se puede pegar a la fachada a las vigas de concreto perimetral que tenemos en las cubiertas que funcionan como vigas canales y podemos anclarlo a la fachada y podemos utilizarlo.

Arquitecto Arrieta 28-502: tiene razón como les decía esta es una primera cotización y la tenemos como punto de referencia la idea es asesorarnos con otras empresas y mirar cual es la mejor opción y lo invito al comité.

Pedro Reyes: antes de proponer que se inviertan \$50.000.000 en esto se debería primero investigar primero cuales son las opciones disponibles para poder implementar esta solución y no tratar de coger una sola solución y preguntar por dineros, de esta manera si pienso que sería mejor que se presentaría en la siguiente asamblea, hemos estado aquí por 30 años y estoy seguro que la seguridad de la gente que trabaja en las cubiertas es importante pero pienso que dadas las circunstancias de la situación económica en que el conjunto esta debemos hacer las cosas de una manera correcta y es primero investigar cuales son las opciones y después basado en la investigación proponer una solución, no empezar con la primera propuesta y pedir el dinero

Presidente arquitecto Arrieta 24-502: en parte tiene razón pero que se apruebe un monto no quiere decir que se vaya a utilizar todo el monto la idea es optimizar completamente el sistema de anclaje poco a poco, todo esto quedara justificado en informes y claramente una vez se tome la decisión y se vaya haciendo el trabajo esos informes reposaran en la administración y están abiertos a cualquier consulta, como parte del comité estamos abiertos a responder cualquier duda pero la idea es trabajar "rápidamente" para lograr un estándar de seguridad y poder trabajar en eso. Se puede hacer una acción correctiva, pero si no hay un mantenimiento preventivo se pierde el trabajo.

Arquitecto Arrieta 24-502: Lo que ya se voto era para el mantenimiento de las cubiertas correctivo para los que tienen afectación y ahora estamos hablando de otra aprobación de otro \$50.000.000 para el tema de los anclajes como tal que estos si son de manera preventiva y que por seguridad y por tema de mantenimiento es un valor para el conjunto.

Luis Carlos Pineda 18-301: Los mantenimientos que se han hecho en el conjunto en años anteriores no se ha utilizado el equipo de anclaje, eso es una norma "resiente" hay formas de realizar el trabajo sin necesidad de hacer los anclajes. Un anclaje fácilmente para un edificio puede valer entre \$10.000.000 y \$15.000.000 eso quiere decir que si tu coges los otros \$50.000.000 serias 5 torres afortunadas y se hay humedad en otras torres no habría como hacer el trabajo, yo sugiero que esta plata sea destinada al mantenimiento de las cubiertas y tener los anclajes como un punto a desarrollar cuando se haga el recaudo de cartera porque es un costo muy



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

Nº. 810.013.011-3

esto y se puede sacar de un dinero que se puede recoger posteriormente porque las obras se pueden realizar en los anclajes.

Argumento Anista 24-202: en eso no estoy de acuerdo por lo siguiente el tema de los anclajes no es para hacer el trabajo de los mantenimientos correctivos de cubiertas, como ya lo expliqué el contratista que se le otorgó el contrato hará su implementación de seguridad para hacerlo y como es un contrato de un monto considerable tiene toda la logística para poderlo hacer. El tema de los anclajes es a futuro no para el trabajo preventivo a las canchales a las balanzas que es lo que nos ha estado haciendo el mayor daño de acuerdo a la inspección que se hizo, al tener un todozo certificado en alturas y vaya a subir a limpiar una canal, él no tiene la capacidad de subir e instalar las lantitas en los bordes, los contrapesos, las líneas de vida porque él va estar solo, el tema de los anclajes es a futuro no vamos a hacer una torre completa, la idea es optimizar estos puntos hacer un estudio muy juicioso de qué manera podemos hacerlo y que en todas las torres de manera "básica" la persona que se suba pueda anclarse igual que se siga el que venga el de DIRECTV porque si no es de esa manera, no se puede subir ningún operario, ir avanzando para que en un mediano plazo estemos cumpliendo al 100% con estos puntos.

Se pone a consideración la autorización de la asamblea para tomar del fondo de imprevistos \$50'000'000 para la implementación de puntos de anclaje en las cubiertas



Quorum: 70.76% del total de coeficiente. votación por el sí: 24.48% del total del coeficiente. Votación por el no: 46.28% del total de coeficiente. Abstención: 0.99%. La asamblea no autoriza emplear la suma de \$50,000,000 del fondo de imprevistos para los puntos de anclaje en las cubiertas.

CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Arquitecto Arrieta 24-501: quiero hacer claridad sobre este tema cualquier operario de red móvil u operario de cubiertas no está autorizado no se va a autorizar subir a la cubierta, a no ser que esa empresa tenga un implementado un sistema de seguridad que garantice que puede desplazarse de manera segura sobre la cubierta, para que no se generen molestias.

13. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL PERIODO 2022-2023.

92

Al consejo siempre se le ataca, se le tilda y acusa, les propongo a todas las personas que participaron activamente en el chat que se postulen y formen parte del consejo que formen parte de la solución que saquemos este conjunto adelante, problemas tiene y graves y no enfrascarnos en unas discusiones que no llegan a ningún lado y no son constructivas. Los postulados por favor levantar la mano (en la aplicación de zoom) deben ser 18 personas de los cuales 9 son principales y 9 suplentes. Los postulados son

1. Eileen Olaya 1-501
2. Guillermo Rojas 21-501
3. Luis Gutiérrez 4-402
4. Ana Vargas 18-202
5. Ricardo Rueda 1-302
6. Claudia Penagos 7-102
7. Rosa Méndez 10-302
8. Johana Rodríguez 15-501
9. José Humberto Gutiérrez 26-102

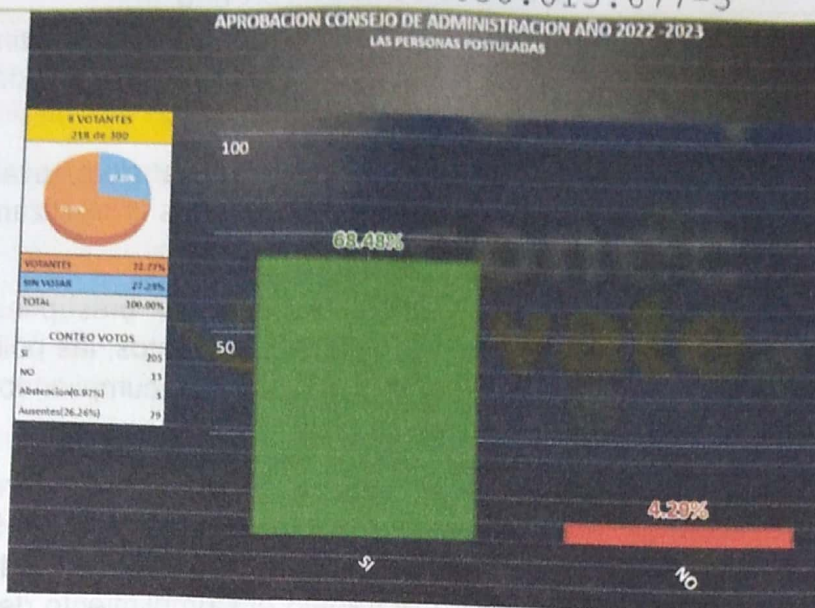
Administradora: las personas postuladas no son morosos y tienen que ser propietarios o apoderados con un poder amplio y suficiente

Se somete a aprobación el consejo de administración vigencia año 2022-2023



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

APROBACIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2022-2023
LAS PERSONAS POSTULADAS



93

Quorum: 72.77% del total de coeficiente. votación por el sí: 68.48% del total del coeficiente. Votación por el no: 4.29% del total de coeficiente. Abstención: 0.97%. La asamblea aprueba la elección de los copropietarios que se postularon como integrantes del consejo de administración para la vigencia 2022-2023.

14. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL PARA EL PERIODO 2022-2023.

Para el revisor fiscal se abrió una convocatoria la cual fue enviada a los medios de comunicación de la comunidad, se recibieron 6 hojas de vida

- Adriana Méndez
- Jairo Eduardo Arocha
- José Ibáñez Prieto
- William Espitia: declino postulación
- Carlos Bastidas
- Jaime Blanco: quien renunció

Se verifico la hoja de vida de todos ellos y se les envió a todos los copropietarios,

Se presentan los candidatos a revisor fiscal:

Didian Adriana Méndez Vela: contador público egresado de la universidad central, especialización en revisoría fiscal y auditoria forense de la universidad Área Andina actualizaciones permanentes en temas de propiedad horizontal, SG-SST Habeas Data y la parte contable.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

Más de 25 años de experiencia en diversas áreas contables, siendo los últimos 10 años dedicados exclusivamente a la revisoría fiscal de propiedad horizontal en conjuntos residenciales, mixtos y comerciales. Desde 80 a 1.500.

Mi propuesta es una revisoría fiscal integral: Revisoría financiera: evaluando estados financieros, con sus respectivos soportes contables y realizando un detallado análisis de las cuentas por cobrar

Revisoría de gestión administrativa: se verifica la ejecución presupuestal su cumplimiento, reviso las actas de consejo y asamblea los contratos, las pólizas de los contratos y verifico que el consejo y la administración estén cumpliendo con lo ordenado en la ley 675 y disposiciones de la asamblea.

Revisoría de cumplimiento: Verificando que el Conjunto cumpla con las normas de sana convivencia, proyectos de recicle, mantenimientos preventivos, Ley 1523 del 2012 Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres. Decreto 1443 de 2 Sistema de Gestión de seguridad y salud en el trabajo el Cumplimiento de la Ley 1581 de 2012, Régimen de protección y seguridad de los datos personales. Y la norma tributaria y legal.

Revisoría de Control interno: Verificando los procedimientos en cada una de las áreas administrativas, con el fin de evitar posibles fraudes contables o financieros.

La forma te realizar esta revisoría es a través de una planeación que me compromete a conocer el conjunto y sus áreas críticas para comenzar a trabajar en ellas, luego evaluar el control interno y determinar si son procedentes o es necesario actualizarlas. Luego se hace ejecución de pruebas mediante arqueos de cajas, cuentas bancarias, pruebas de cumplimiento en cuentas por cobrar y pagar para emitir mis informes mensuales al consejo y si es necesario a la asamblea también y al finalizar el periodo contable emitir el dictamen.

El tiempo que se dedica a revisiones previas de la información contable, con visitas de por lo menos dos veces en el mes de ejecución. Además, las visitas necesarias que requiera el Conjunto.

Como valor agregado y de acuerdo al modelo de control interno utilizado por mí. Ayudo a construir el manual de procedimientos para pagos y otras áreas a revisar. Además, puedo contribuir con la implementación del sistema de Habeas data en la parte documental. Si el conjunto no los tiene.

Hago un análisis detallado de cartera donde se muestran los incrementos o recuperación de tal forma que el consejo y la administración tengan herramientas para llamar a acuerdos con los morros y evitar procesos jurídicos.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Al final de mi gestión hago una evaluación del cumplimiento de cada una de las áreas que presente y verifico que todos hayan cumplido su trabajo y si es necesario de la comunidad.

Jairo Eduardo Arocha: contador público titulado de la universidad libre de Colombia y estudio de revisoría y auditorio certificado en NIIF, normas internacionales de auditoria y actualmente en revisoría forense con la universidad de Cataluña.

Más de 24 años en ejercicio de los cuales 14 ha sido en propiedad horizontal en más de 20 propiedades en Bogotá.

Valor agregado: certificado por los concejos locales de propiedad horizontal adscrito a la alcaldía mayor de Bogotá para el apoyo al consejo de administración en el manejo 675 y toda la normativa vigente que hay para la propiedad horizontal

Forma de trabajo, hago una auditoría integral de como encuentro la copropiedad en todos los aspectos y otro de los valores que tengo es certificación en análisis financiero, puedo dar apoyo al proyecto de presupuesto que se presenta a la asamblea

En los cierres fiscales hago la presentación dictamen del cierre de la vigencia de cada año dando mi información y no solo al consejo también a la asamblea se le hace seguimiento a la administración y doy acompañamiento a la reunión de consejo mensualmente para la presentación de estados financieros.

José Ibáñez Prieto: Contador público ingresado de la Universidad Santo Tomas Especialización Revisor Fiscal. U. Javeriana, Especialización Auditor Tributario. U. Santo Tomas, Seminario de Auditoria en Detección de Fraudes Financieros y Forenses. U. Externado de Colombia

Experiencia en revisoría fiscal, 24 años como revisor fiscal en propiedad horizontal

Para Cumplir este gran Compromiso como Revisor Fiscal, diseñaré pruebas de auditoria que garanticen el cubrimiento adecuado de todas las áreas de la copropiedad. Realicé mi trabajo acorde a las Normas de Auditoria y de Aseguramiento de la Información de General Aceptación en Colombia, las cuales requieren que éstas se planifiquen y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera de la copropiedad, trabajando proactivamente con el Consejo de Administración, el Administrador y el Contador Público, teniendo en cuenta la metodología y procedimientos para desarrollar esta labor que ustedes señores Asambleístas delegan en mi responsabilidad.

Realizare un trabajo integral que incluye una auditoría financiera, auditoría de gestión, auditoría de cumplimiento, auditoría de control interno, forense, de



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

sistemas, tributaria y operacional, todo mediante un cronograma de actividades en el cual se evalúan los controles internos se evalúan todas las operaciones, viene el proceso de implementación de controles internos, manuales de caja menos proveedores, cartera, manual del consejo de administración

Evaluación de resultados con informes mensuales, dictamen y el informe de gestión, todo mediante un cronograma de actividades en el cual se analizan los estados financieros se analizan los aspectos contables más relevantes, revisión de las cuentas por cobrar, bancos, caja, arqueos se analizan los ingresos gastos y costos.

El control administrativo donde se revisa el proceso para levantar la información de los controles internos, los contratos, los deudores, proveedores que todos paguen seguridad social y se verifica los libros oficiales y libros de actas y los impuestos.

Hare una revisión aleatoria a los estados financieros del año pasado para tener una idea clara de cuáles son las falencias que tiene la copropiedad.

Carlos Bastidas Montenegro: • Contador Público Titulado, Universidad Mariana San Juan de Pasto Administración Financiera Centro de Estudios Superiores María Goretti UNIVERSIDAD CESMAG San Juan de Pasto • Especialista en Gerencia de Impuestos • Universidad del Cauca San Juan de Pasto, Especialista en Revisoría Fiscal y Contraloría Fundación Universidad Central Bogotá. Con otras actualizaciones y seminarios sobre la reglamentación de propiedad horizontal y contaduría pública.

Actualmente soy revisor del conjunto Ronda de San Patricio, certificación de documentos que fueron entregados a la administración, revisor conjunto avenida chile, Colina Club, centro de convenciones cámara de comercio de Bogotá.

Mi trabajo como revisor fiscal seria 1. Normatividad Vigente 2. Objetivos y Alcance del Revisor Fiscal 3. Funciones de la Revisoría Fiscal 4. Tipos de Responsabilidades 5. Que esperar del Revisor Fiscal

Min enfoque seria mantenimiento del conjunto inversión y gestión en ambiente de control

Objetivos y alcances mi opinión se basa en: sistema de información financiera, sistema de control interno cumplimiento del objetivo social y cumplimiento de la normatividad aplicable.

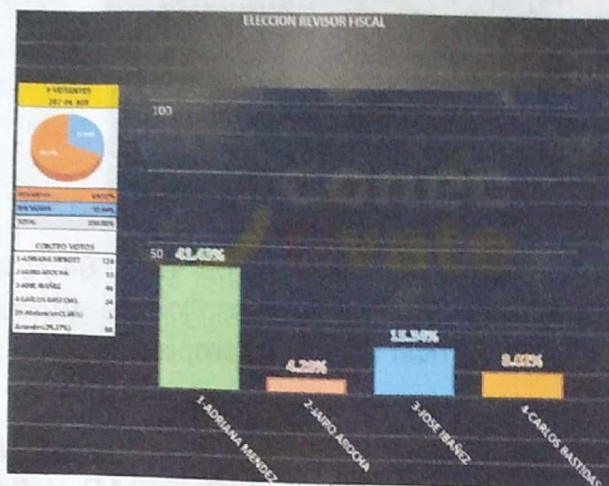
Estoy al servicio de ustedes han visto mi hoja de vida y estar atento a los requerimientos que ustedes necesites are unos informes financieros de gestión y control internos mensuales con el consejo de administración



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Presidente: La administradora se tomó el tiempo para llamar y pedir todas las referencias de cada uno, de todos recibió buenas referencias y las hojas de vida llegaron por referenciados de los mismos propietarios.

Se somete a votación la elección del revisor fiscal



97

Quorum: 69.07% del total de coeficiente. El resultado es:

- **Adriana Méndez:** con 124 votos que equivalen al 41.43%
- **Jairo Arocha:** con 13 votos que equivalen al 4.28%
- **José Ibáñez:** con 46 votos que equivalen al 15.34%
- **Carlos Bastidas:** Con 24 votos que equivalen al 8.02%
- abstención de 5 votos equivale a 1.66%

Se ratifica que para el periodo 2022-2023 la revisora fiscal es la señora Adriana Méndez

Gracias por la elección y vamos a trabajar y salir adelante le pido a la administradora me regale el contacto, no tengo datos de allá quería decirle que yo llegue porque una administradora de sus conjuntos vecinos me dijo que me postulara

15. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA EL PERÍODO 2022-2023.

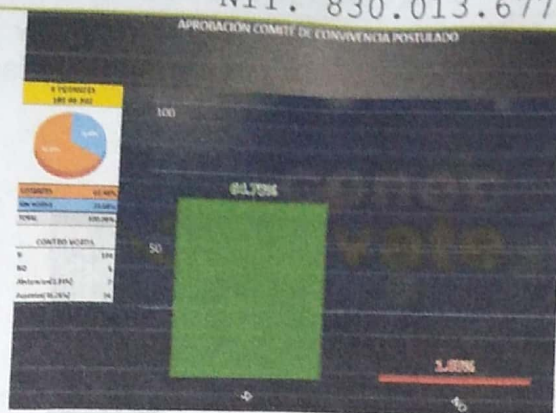
Se postulan:

1. Miguel Ángel Media 25-202
2. José Arrita 24-502
3. Abel Navarrete 13-402

Se somete a votación el comité de convivencia con el siguiente resultado



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3



98

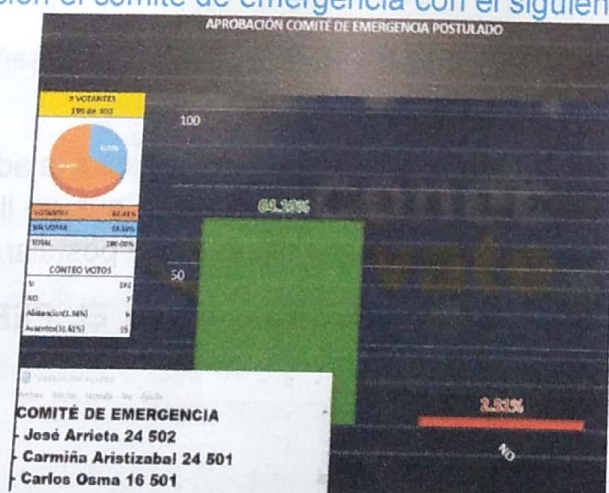
Quorum: 66.40% del total de coeficiente. votación por el sí: 64.75% del total del coeficiente. Votación por el no 1.65% del total de coeficiente. Abstención: 2.34%. Queda elegido el comité de convivencia por los copropietarios que se postularon para la vigencia 2022-2023.

16.ELECCIÓN COMITÉ DE EMERGENCIA EN CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DEL SISTEMA DE GESTIÓN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO SG-SST.

Se postulan:

1. José María Arrieta 24-502
2. Carmiña Aristizábal 24 -502
3. Carlos Osma 16-501

Se somete a votación el comité de emergencia con el siguiente resultado.



Quorum: 66.41% del total de coeficiente. votación por el sí: 64.10% del total del coeficiente. Votación por el no 2.31% del total de coeficiente. Abstención: 1.98%. La asamblea elige como integrantes del comité de emergencia los copropietarios que se postularon para la vigencia 2022-2023.



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE

NIT. 830.013.677-3

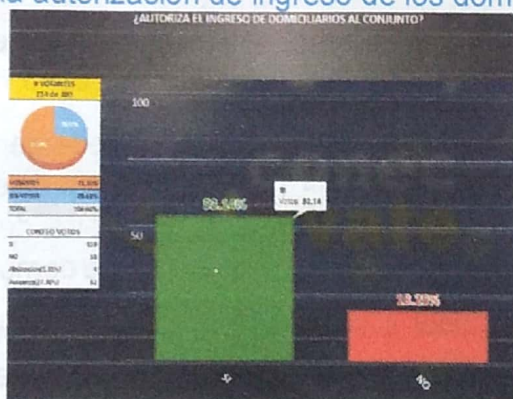
17. REVISIÓN Y APROBACIÓN DE ASUNTOS VARIOS SOLICITADOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (NUMERAL 11) DEL INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Administradora Olga Piedad Cortés Pachón: el consejo estaba proponiendo algunos asuntos como el caso de parqueaderos de visitantes, manejo de las mascotas, la propietaria Ángela Aldana nos hizo sus aportes y nos recordó que dentro del acta de 2012 ya estaba probado el tema de las mascotas y en el reglamento de propiedad horizontal está establecido la sanción y restricción de los bienes no esenciales para los deudores morosos. Estos temas ya están dentro el ámbito de la administración lo que compete es hacerle aplicación teniendo en cuenta esas aprobaciones vigentes.

Quisiera someter a consideración de la asamblea dejen ingresar a los domiciliarios al conjunto y cuando tengamos mercados, no hay ninguna ley que impida entrar a los domiciliarios.

Presidente: el tema de los perros se hablará en el comité de convivencia y del segundo es importante y someterá votación el ingreso de domiciliarios.

Se somete a votación la autorización de ingreso de los domiciliarios al conjunto



Quorum: 71.39% del total de coeficiente. votación por el sí: 43.14% del total del coeficiente. Votación por el no: 18.25% del total de coeficiente. Abstención: 1.31%
Queda autorizado el ingreso de los domiciliarios a los apartamentos.

Ratificación de decisiones que se han tomado por parte del informe del consejo tiene que ver con parqueaderos, ingreso de visitantes.

Administradora Olga Piedad Cortés Pachón: en cuento a esos temas restricción de goce de bienes comunes en el salón social dice: está contemplado en el reglamento de propiedad horizontal elevado en la escritura 892 del 11 de junio de 2022 en la notaria 44 artículo 55 numeral 3, está dentro del reglamento hay que hacer el control respectivo para que los morosos no usen el salón social ni el



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL NORTE

NIT. 830.013.677-3

parqueadero de visitantes, no podemos registrar casilleros ni servicios de comedor porque hay sentencias de la corte.

La multa por uso indebido del parqueadero no está establecida, pero si deben tenerse establecidos los parámetros del artículo 22 del reglamento de convivencia aprobado en 2002 diferente al de propiedad horizontal también las multas no pueden exceder 2 veces las expensas necesarias mensuales, en nuestro reglamento está establecido 1 SMDIV. Se debe ratificar que a partir de la aprobación de la asamblea se establecerá esa multa para quien deje el carro más de 1 día sin justa causa.

Multa de 1 SMDIV por quien no recoge los excrementos de las mascotas y no llevarlos con correa dentro del conjunto, la asamblea ordinaria del 18 marzo de 2013 aprobó una multa de 2 SMDIV y no es necesario someterlo a votación ya está en el reglamento y es necesario ratificar y los perros de raza peligrosa deben tener correa, bozal, tener la póliza de responsabilidad civil extrascontractual en el evento que tenga alguna agresión.

Multa de un 1 SMDIV propuesto para quienes usen indebidamente el parqueadero privado y dejen las bicicletas en áreas comunes.

La asamblea ratifica las multas aprobadas para el uso de parqueaderos de visitantes que se estableció en la asamblea ordinaria 18 de marzo de 2013.

Carlos abandonan a las bicicletas en parqueadero no puede ser considerado un abandono toda vez que el parqueadero es propiedad del propietario, dejar una bicicleta es como dejar una moto es un medio de transporte del propietario del apartamento debía tomar el tema el comité de convivencia de como dejar la bicicleta.

María Claudia 4-401: quisiera saber si existe la posibilidad de tener una rampa para poner ascensores para los últimos pisos ya que el tema los ascensores ya nos tiene cansados.

Presidente: Se evaluar en el transcurso del año.

Recomendarles con la empresa de vigilancia tengan más apertura de parqueaderos de visitantes se demoran hasta 15 o 20 minutos en abrir el parqueadero es importante que el comité de convivencia se mire la viabilidad de cómo hacerlo.

La empresa nueva para hacer un acompañamiento para las niñas que están esperando la ruta no dejar parquear carros particulares bicicletas donde las niñas ascienden y descienden de la ruta y cuando van a pasar y hagan un acompañamiento afuera.



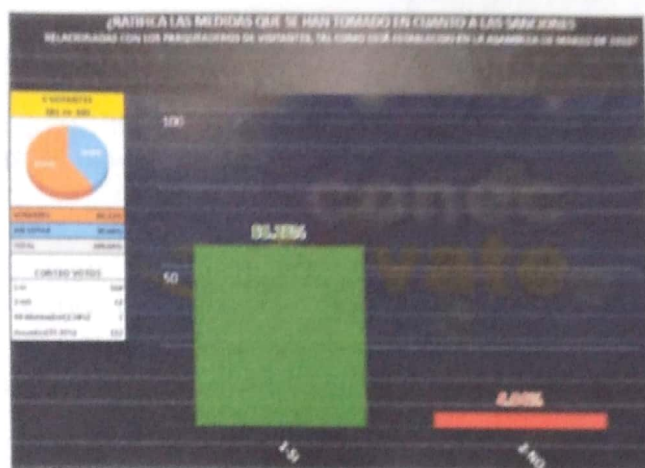
CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

Presidente: estamos en el tema de ratificar las medidas que se han tomado y las multas hagamos las intervenciones respecto a eso, las proposiciones y varios pueden ser remitidas al comité y las otras a administración

Francet Castellanos 20-101: la habitación principal da hacia la vía principal del conjunto las personas de seguridad llegan muy temprano en sus motos y las parquean en frente de las habitaciones en la zona de parqueaderos de visitantes y me gustaría de buscar otro espacio donde el ruido no afecte a ningún vecino para que dispongan de sus vehículos.

Presidente: eso lo tratara el comité de convivencia

Se somete a votación la ratificación de las multas aprobadas para el uso de parqueaderos de visitantes que se estableció en la asamblea ordinaria 18 de marzo de 2013.



Quorum: 60.32% del total de coeficiente. votación por el sí: 56.28% del total del coeficiente. Votación por el no 4.04% del total de coeficiente. Abstención: 2.38%. Queda ratificadas las decisiones aprobadas por la asamblea ordinaria del 18 de marzo del 2013, para el uso de parqueaderos de visitantes.

Presidente: del comité que se conformó para la revisión jurídica de todo el historial que tenemos en el conjunto ellos van a hacer un informe en un mes o mes y medio ese informe se les compartirá a todos los propietarios y van a ver una sugerencia para ver cómo hacemos la recuperación de cartera de una manera efectiva, que es el interés de todos, con base en ese informe determinamos si vale la pena o no convocar una asamblea extraordinaria virtual o lo hacemos por comunicado vía e-mail.

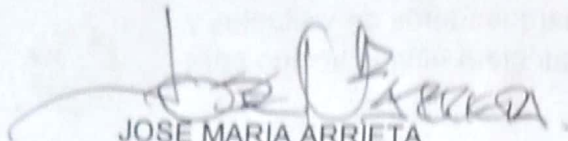


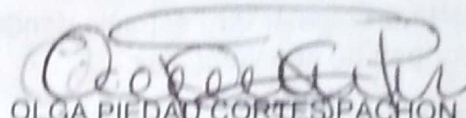
CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE
NIT. 830.013.677-3

18. CIERRE DE LA ASAMBLEA.

Siendo las 6:39 pm del 09 de abril de 2022 se cierra la asamblea el 2022
CONJUNTO RESIDENCIAL DELMONTE.

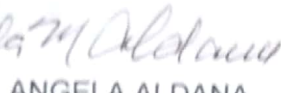
Agotado el orden del día, en constancia firma,

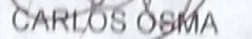

JOSE MARIA ARRIETA
Presidente Asamblea

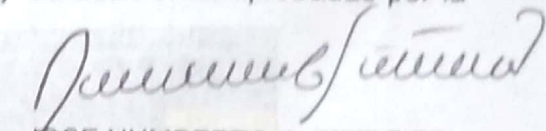

OLGA PIEDAD CORTES PACHON
Secretaria Asamblea

102

La comisión verificada del acta, deja constancia, que después de leído el texto, el mismo contempla los temas tratados, debatidos y las decisiones aprobadas por la asamblea, en constancia de lo cual firma,

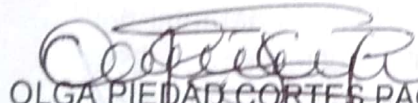

ANGELA ALDANA
Apartamento 8-201


CARLOS OSMA
Apartamento 16-501


JOSE HUMBERTO GUTIERREZ
apartamento 26-102

La suscrita en calidad de representante legal y administradora, deja constancia que el texto completo del acta de asamblea por comunicación virtual realizada el 09/04/2022, fue puesto a disposición de los asambleístas el día 02/05/2022, tal como se informó mediante circular enviada a los correos electrónicos y en carteleras.

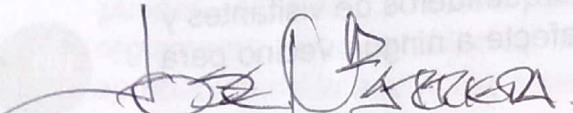
En constancia firma,


OLGA PIEDAD CORTES PACHON
Representante Legal y Administradora

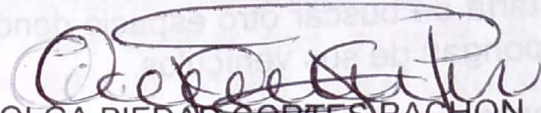
18. CIERRE DE LA ASAMBLEA.

Siendo las 6:39 pm del 09 de abril de 2022 se cierra la asamblea el 2022
CONJUNTO RESIDENCIAL DELMONTE.

Agotado el orden del día, en constancia firma,



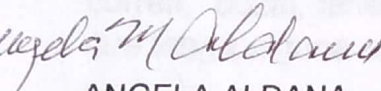
JOSE MARIA ARRIETA
Presidente Asamblea



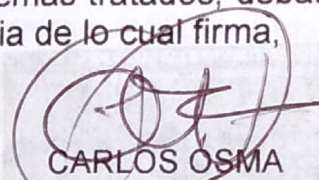
OLGA PIEDAD CORTES PACHON
Secretaria Asamblea

102

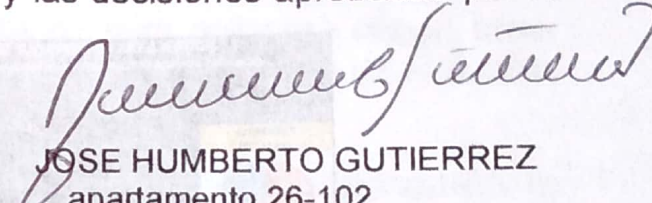
La comisión verificada del acta, deja constancia, que después de leído el texto, el mismo contempla los temas tratados, debatidos y las decisiones aprobadas por la asamblea, en constancia de lo cual firma,



ANGELA ALDANA
Apartamento 8-201



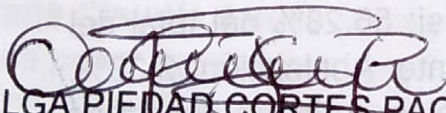
CARLOS OSMA
Apartamento 16-501



JOSE HUMBERTO GUTIERREZ
apartamento 26-102

La suscrita en calidad de representante legal y administradora, deja constancia que el texto completo del acta de asamblea por comunicación virtual realizada el 09/04/2022, fue puesto a disposición de los asambleístas el día 02/05/2022, tal como se informó mediante circular enviada a los correos electrónicos y en carteleras.

En constancia firma,



OLGA PIEDAD CORTES PACHON
Representante Legal y Administradora

Los suscritos JOSE MARIA ARRIETA y OLGA PIEDAD CORTES PACHON, en calidad de presidente y secretaria de la asamblea ordinaria realizada el 09 de abril del 2022, certifican que por unanimidad los asambleístas eligieron como secretaria de la asamblea a la administradora Señora OLGA PIEDAD CORTES PACHON, en constancia firman



JOSE MARIA ARRIETA
Presidente Asamblea



OLGA PIEDAD CORTES PACHON
secretaria Asamblea