

SE ALLEGA ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL. RAD 20230013500

RAMIRO SERRANO SERRANO <ramiro@serranoserranoabogados.com>

Lun 14/08/2023 2:43 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (11 MB)

Acta De Samanes V 14 de Marzo de 2023.pdf;

Cordial saludo,

Me permito adjuntar acta de asamblea general ordinaria presencial de fecha 14 de marzo de 2023 en cumplimiento del requerimiento efectuado en el auto de fecha 09 de agosto de 2023. Lo anterior para lo pertinente dentro del proceso identificado de la siguiente manera:

DEMANDANTE: MARTHA INES ARDILA ROJAS Y OTRO.
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V PH
JUZGADO: 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.
RADICADO: 68001310301020230013500
CORREO JUZGADO: j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Agradezco su valiosa atención.

Cordialmente,

Atentamente,



CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

En Bucaramanga, siendo las 8:05 pm del martes (14) de marzo de dos mil Veintitrés (2023), de forma presencial de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal y en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, en cumplimiento con la convocatoria presentada por la administración de este conjunto de fecha febrero 23 de 2023, el Sr. Álvaro Vega, Revisor Fiscal del conjunto dio inicio al desarrollo de la Asamblea General Ordinaria presencial de Copropietarios en segunda convocatoria.

Dice lo que es importante:

1. Guiarnos por el orden del día
2. Empezar a hacer las elecciones de los cargos que tienen que surtirse para el funcionamiento de la Asamblea y mientras tanto voy a actualizar el listado para que tengamos un quorum y cuando lo tenga automáticamente se los digo, voy a cederle la palabra a un moderador mientras empieza a surtirse el orden de día y se elige el presidente y el secretario de la asamblea.

Interviene la señora Myriam Peñaranda dice que es importante por esto: porque el art. 41 de la ley 675 del 2001 dice: "reuniones de segunda convocatoria, si convocada la asamblea general de copropietarios no puede sesionar por falta de quorum se convocara a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente a la convocatoria inicial a las 8, nunca antes puede ser después" y el domingo fue festivo, lunes y martes, o sea esto lo digo para que no se sigan actuaciones al margen de la ley, porque en este momento la asamblea es ilegal pero así como hago la aclaración también pido que nadie, ojala vaya a impugnar pues porque se pierde. Pero si de verdad mi llamado es a que la asamblea haga que se respeten las normas, no se puede seguir actuando al margen de la ley. Y usted como revisor Fiscal debió decir, ahí se le nota un desconocimiento de la administradora y los señores del concejo.

El Sr Revisor fiscal dice que gracias y que el sábado ya se aclaró, le agradezco el aporte gracias.

La Sra. Administradora Claudia Milena Quintero saluda y empieza a leer la convocatoria la cual fue enviada a todos los copropietarios.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

ORDEN DEL DIA

- 1 Verificación del quorum
- 2 Lectura y aprobación del orden del día
- 3 Elección del presidente y secretario de la reunión
- 4 Lectura y Aprobación del reglamento de la asamblea
- 5 Informe comisión verificadora del acta anterior
- 6 Asignación de la comisión verificadora para la presente acta
- 7 Informe de la abogada
- 8 Informe de Administración y consejo de administración
- 9 Dictamen del Revisor Fiscal
- 10 Presentación y aprobación de los estados financieros año 2022
- 11 Presentación y aprobación del presupuesto de gastos año 2023, fijación de cuota de sostenimiento para la vigencia del 2023
- 12 Elección del consejo de administración vigencia 2023
- 13 Elección del Comité de convivencia vigencia 2023
- 14 Elección del Revisor y Fiscal
- 15 Propositiones y Varios
- 16 Cierre de la reunión.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V
NIT. 800.052.731-0
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001
Martes 14 de marzo del 2023

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM

Confirmado un quorum del 41.73% comprendido en 93 unidades privadas, con el cual se da inicio.

La Sra. Administradora del conjunto continúa con el orden del día y dice que ya el Revisor fiscal hizo verificación del quorum y pregunta si se aprueba el orden del día.

Quedando aprobado por unanimidad.

El Sr. Revisor fiscal dice: propietarios tenemos 35 con 15.70% de coeficiente y poderes 58 con 26.02.%

Una asambleísta indica: que con respecto a la pregunta que hace Mónica Mantilla, si los señores del consejo traen poderes. El art. 185 del código de comercio y la ley 222 del 95 aplicables a la ley 675 del 2001 dice "art. 185 incompatibilidades de administradores y empleados. Los administradores quienes son: la asamblea de copropietarios, el consejo de administración y el administrador, no podrán representar en las reuniones de la asamblea a juntas de socios, a acciones distintas de las propias mientras estén en el ejercicio de sus cargos ni sustituir los poderes que se le confieren".

Un asambleísta indica que esto hace parte de la escritura 5624 de 1987 que hace el reglamento interno de propiedad de nosotros aunque este viejito es lo que está en la ley y ahí lo dice.

La Asambleísta pide que la dejen leer ante la oposición del Revisor Fiscal porque quiere dejar claras dos cosas y es lo de los poderes y otro es que los integrantes del consejo de administración deben ser propietarios, que también está en el reglamento y es para tenerlo en

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V
NIT. 800.052.731-0
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001
Martes 14 de marzo del 2023

cuenta para el momento de postular las planchas y el deber del Revisor para que por favor vele por eso.

El Revisor dice que recordemos que hay la representación eso es lo que hemos hablado en todas las asambleas anteriores hay representación, usted y cualquier persona tiene el derecho que lo represente, entonces está clarísimo y tanto será que las señoras me colocaron en la junta centra de contadores una solicitud y ya casi va a salir a mi favor y espero en este transcurso de tiempo para traérsela, para mostrarle las cosas como son.

Entonces vamos a sacar los poderes que son: torre 14 apto 203, Entra la 12-401 con poder. Sale 14-503.

La Sra. Administradora dice que quedó verificado el quorum quedando aprobado por unanimidad.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

La Sra. administradora pregunta si aprueban el orden dia. Quedando aprobado por unanimidad.

3. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNION

La Sra. Administradora pregunta quien se quiere postular para Presidente quedando aprobado el Señor: Mario Andrés Osorio Delegado T 11-301

Y para el cargo de Secretaria de esta reunión postulas a la Señora Administradora quedando aprobado la Señora: Claudia Milena Quintero Administradora del conjunto

4. LECTURA Y APROBACION DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Se da lectura al reglamento de la asamblea el cual fue enviado a todos los copropietarios.

El Sr. Presidente somete a votación el reglamento de la asamblea el cual queda aprobado por unanimidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

5. INFORME COMISION VERIFICADORA DEL ACTA ANTERIOR

El Sr. Presidente da lectura al informe de la comisión verificadora del acta anterior firmado por la Señora Luz Stella vega Torre 5-104 y la Sra. Martha Ardila T14 402 envió dos hojas como informe el cual es leído por Sr. Presidente.

6. ASIGNACION DE LA COMISION VERIFICADORA PARA LA PRESENTE ACTA

El Sr. Presidente dice que requiere de 3 personas para este cargo y pregunta quien desea colaborar.

La Sra. Myriam Peñaranda Torre 10-402

La Sra. Elizabeth Duarte Salcedo Torre 6-403

7. INFORME DE LA ABOGADA

La Sra. Administradora informa que la Abogada presenta excusas porque tuvo que viajar y no se pudo presentar a la asamblea y procede a leer el informe que envió.

La señora Myriam Peñaranda, pregunta a cuanto ascendió el recaudo por cobro de cartera morosa a diciembre de 2021. Para saber porque hay unos valores altos que fueron cancelados si es importante que sepamos porque a la cartera hay que ponerle muchísimo cuidado.

La Sra. Administradora dice que en el informe de la administración va a visualizar de la cartera.

8. INFORME DE ADMINISTRACION Y CONSEJO DE ADMINISTRACION

La Sra. Administradora da lectura al informe el cual fue entregado a los señores copropietarios y anexa la presentación.

Una asambleísta dice que se tomó la tarea de comparar los morosos, la cartera a diciembre de 2021 con la cartera a diciembre de 2022

El Sr. presidente dice a la Sra. Miriam Peñaranda, que escuchemos primero a la Administradora Claudia M Quintero, que nos de el informe y al final cuando ella termine entonces usted o los que tengamos preguntas se las hacemos de una vez. Levantan la mano los apunto y entonces hacemos las intervenciones.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

La Sra. Administradora continúa leyendo el informe.

Al finalizar la presentación el Sr. Presidente propone que para no extendernos la interlocución sean dos veces por el mismo tema y durar dos minutos máximo en cada intervención. Pregunta si están de acuerdo. Queda Aprobado.

La Sra. Myriam Peñaranda dice que sumo los deudores morosos que pagaron las deudas y le daban a diciembre de 2021 debió ingresar al conjunto \$35.474.438 y debió ser mayor ese valor porque no estoy metiendo los meses del año 2022 que cancelaron porque según el listado de morosos al 2022 pues no figuran ninguno de los morosos que tengo acá que pagaron y no es \$26.329.383 sino una cifra superior a los \$35.474.000 eso me quiere decir que la administradora sin consentimiento de la asamblea bajo intereses porque rectifique esas cuentas de los morosos que pagaron y da \$35.474.000 a diciembre de 2021 sin incluir los valores cancelados del 2022.

La Sra. administradora le dice a la Sra. Miriam que como explique la cartera se recoge, pero también aumenta la cartera. Y la cartera la doy solo con cuotas de administración no le sume los intereses.

La Sra. Miriam Peñaranda dice que entonces cuanto se recaudaron de intereses hay que saber eso. Rta: La Sra. Administradora dice que los intereses de administración \$19.495.474 como lo explica el estado de resultados. Entonces yo le pido el favor que preguntemos y no aseguremos que rebajé intereses cuando no tengo esa potestad de hacerlo.

La Sra. Elizabeth dice que primero elogiar la labor que hace la Sra. Administradora de mi punto de vista, se vio la gestión y se vio que se hicieron obras. Como segundo punto que pesar que no hubiera estado la abogada para contestarme esta pregunta, pero estoy viendo que en deudores que lleva más de cinco en deuda suman 96 millones larguitos, 96 millones que la copropiedad no recibe y que se pueden usar en obras, son procesos antiguos, personas que deben de 20 millones hacia arriba. ¿Qué gestión está haciendo la abogada, ha sido eficiente? Se ha visto el resultado? Qué posibilidad hay si ella no ha funcionado? ¿Qué posibilidad hay de renovarla? Porque estos casos de veintipico millones llevamos muchos años atrás y no se ha podido hacer nada y entonces la gente que verdaderamente pagamos a tiempo entonces qué valor tiene esta situación que es preocupante. En años anteriores también había otros abogados que llevaban otros casos. Yo quisiera saber si esos casos se subsanaron o aun persisten.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

La Sra. Administradora dice que la verdad es que la abogada no está en este momento y pues es malo hablar de las personas cuando no están en el momento. Pero la verdad tengo entendido que esos procesos son de años o sea la abogada lleva 5 años y la gestión ha sido muy mínima. Hemos pensado en cambiarla, se le ha hecho la proposición de que nos entregue los procesos, pero para que nos entregue los procesos hay que pagarle entonces no se nos hace justo porque no está en el presupuesto tener que pagarle a alguien que no hace la gestión.

La Sra. Rocio Caicedo de la torre 2-203 dice que realmente coincide con la vecina, como hemos estado en consejos de administración hemos vivido las experiencias de deudores morosos, las experiencias con la Sra. Abogada y realmente los informes que veo que siempre ella viene dando es de casi exitosos ¿en qué sentido? Que están proceso, pero sé que no hay movimiento allá, no hay absolutamente ningún movimiento, lo que se radicó, lo que está, pero no se visualiza, en una oportunidad en una reunión le dijimos, vamos a hacer embargos de parqueaderos, los parqueaderos tienen escritura por aparte y son susceptibles de embargos porque hay veces que nosotros blindamos los apartamentos para no responder por deuda, pero los parqueaderos sí. En ese entonces ella dijo que iba a hacer la gestión, que iba a hablar con los propietarios de los apartamentos porque esa era una opción muy buena y viable para personas que tenían deudas que no tienen vehículo y era una manera de subsanar, quedamos entusiasmados y felices y dijimos aquí hay muchos propietarios que efectivamente yo sé que estarían en disposición de comprar otro parqueadero y todo se quedó en eso. Entonces comulgo que hay que tomar una decisión al respecto para que se haga efectivo el recaudo de esa cartera porque tengo conocimiento de algunos conjuntos, algunos apartamentos que realmente ha podido recuperar carteras que han embargado apartamentos y han subsanado carteras altísimas de ciento veinte millones de pesos y las han bajado a cincuenta millones de pesos. Y felicitar la gestión del consejo y la administradora y de todas las personas que tienen el sentido de pertenencia y han apoyado, ha sido un año difícil, pero de muy buena gestión.

El Sr. Eduardo de la torre 9-502 solicita información a hoy cuanto es el efectivo que tiene el conjunto. El Sr. Revisor fiscal dice que ahorita en los estados financieros dicen esa información.

Lo otro es respecto a la cartera, es que voy a que aquí hay falta de gestión de la parte administrativa, porque es que entre 8 residentes deben 35 millones de pesos y que sacamos con decir que lo tiene todo el abogado. Y lo otro es que me parece muy lanzado en el momento que entregaron la información y por eso es que se ha presentado dudas y es con lo de los deudores y que Miriam sacaba la relación de los intereses; no debió haberse colocado ese valor de los intereses porque eso no hace parte del conjunto ni de la actividad de la administración, sino que eso es potestativo en el momento que se vaya a cancelar una deuda

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

que se arregla los intereses, o aquí hay alguna persona que aparentemente tiene deuda de 12 o 15 millones de intereses cuando eso no es cierto, porque esos intereses se arreglan en el momento que sea la situación. Entonces por eso no se deben contabilizar los intereses.

La Sra. administradora le responde al Sr. Eduardo que con respecto a lo que dice de los intereses, en la nota 5 que se pasaron de los estados financieros, están los saldos de cartera por diferentes conceptos donde están los intereses de cada persona según como lo dice la norma.

El Sr. Juan Lizarazo torre 1-203 quiere felicitar a la administración por la gestión porque ha visto que se han hecho obras, aunque tiene algunas cosas que comentar y desea hacer salvedad en algunas cosas: 1. He visto que los cables por fuera de las torres respecto a conexiones de televisión están por fuera de las canaletas, hay varios sitios donde están por fuera, en su momento cuando estuve en la administración hicimos todo el trabajo de esa individualización inclusive las pagaron en su momento las personas que traían la televisión y eso se hizo con el fin de embellecer el conjunto. Yo agradezco que se haga alguna gestión ante eso y que se obligue a la gente a que tiene que utilizar las canaletas para las conexiones, no hace conexión de ventana a ventana de piso a piso porque eso se ve horrible. No son muchos, pero si hay varios y se crea un desorden total. 2. Otra cosa que he podido detallar es los niños con las cacias, no demora en haber un accidente dentro del conjunto, he entrado muchas veces 7-8 de la noche y los niños montando, uno no los ve y es un problema, inclusive que alguien parquee de frente y vaya a salir en reversa, es un problema y eso es constante, eso no es de un día ni dos. Inclusive uno los ve en los pasillos, que tal que atropellen a alguien y puede pasar, entonces le agradezco que también en eso se haga énfasis bastante grande. 3. Otro aspecto que he visto y usted, comentaba que se han pasado notas a los dueños de las mascotas, pero he visto que la gente deja las mascotas por fuera y las mascotas hacen sus necesidades. Entonces yo creo que el que tiene su mascota tiene que ser responsable y salir con ella, pero es constante que uno ve. Yo no sé si es que no se puedan multar, no sé cómo, sé que tiene que haber un manual de convivencia, pero ya es hora de ir parando todas esas cosas que van afectando el conjunto. 4. Otro aspecto es con respecto al arreglo de las jardineras particularmente tengo una queja muy grande yo vivo en la torre 1, la jardinera que une el frente de la torre 1 con la torre 2, llevan 3 arreglos de jardinera y la invito que pase para allá y es lamentable el estado, hicieron una inversión grande y ni siquiera le metieron mano a esa jardinera. Esta todavía lo mismo yo creo, que hace 30 años y el estado que está es lamentable. Entonces le agradezco y yo sé que va a haber una segunda inversión, les agradezco tener en cuenta porque ya van 3 arreglos y por eso le digo la invito.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

La Sra. Administradora le responde al Sr. Juan respecto a las bicicletas, a los papas de los niños de las bicicletas se les ha pasado carta donde se les informa, ya hubo dos niños que dañaron dos vehículos, igualmente se les dice a los papas porque el miedo es que alguna persona llegue y los atropelle como usted comenta. Con respecto a las mascotas los perros, yo hice el trabajo de pasar torre por torre a las personas que tenían mascota y yo creo que eso ya es cultura de todos nosotros si tenemos mascota sacarle y recogerle, pero que hacemos, que si no nos están mirando entonces dejamos ahí, teniendo un punto donde se puede llevar las heces de las mascotas, pero no lo hacemos lo dejamos en el punto del vecino, o por comprar una pimienta para echarle al conjunto, no sé si alguno se dará cuenta que hay algo rojo a los alrededores, eso es una pimienta cayena y con eso ha mejorado un poquito el orin, y pues mucha gente se queja de la torre pero en las torres es muy difícil eso pues ya que no existen cámaras para ver la evidencia. Y con respecto a la jardinera, si se hizo un proceso de todas las jardineras y se espera que este año tengamos más recursos para seguir y complementar todo lo que hace falta.

La Sra. Mónica Mantilla, cree que con el tema de la abogada sería interesante mirar el contrato como está, porque si bien es cierto con los abogados se plantea que ellos cobran de acuerdo a lo que recuperen y al no haber recuperación no tiene derecho a cobro entonces es importante leer ese contrato para poder acabarlo si realmente no está cumpliendo, pero hay que mirar si es necesario hacer una consulta con abogados porque la idea es recuperar la tenencia de la cartera que tenemos y darle movilidad, porque no podemos seguir esperando a que todos los años llegamos aquí a lo mismo, a quejarnos de la abogada, a que la abogada casi nunca viene porque siempre tiene una reunión y siempre tiene algo y realmente el informe que manda es un informe insulso porque no tiene nada que mostrar. Entonces hay que revisar el contrato con ella y si hay que hacer la consulta para ver cómo se prescinde ese contrato hay que hacerlo de inmediato.

La Sra. Administradora le responde a la Sra. Mónica que la abogada no tiene contrato con el conjunto, ella lo que cobra son sus honorarios de acuerdo a la deuda.

La Sra. administradora dice que nos entregue los procesos. Y para entregar los procesos debemos pagar por los procesos que ella tiene en los cuales no hace ejecución.

La Sra. Mónica continúa diciendo: en la asamblea pasada se había hablado del policía acostado que está en la portería y de eso no se hizo ninguno, el que quedo a medias, cuando la puerta queda abierta los carros pasan derecho, entonces decidamos si ese policía se va a quitar o se va a completar porque realmente, aparte que le da muy mala presentación a la portería. Y en ese mismo sentido que hacemos con todos esos carros que se están parando ahí en portería, yo tengo movilidad reducida y me ha tocado quedarme afuera porque literal

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

queda uno embotellado ahí afuera, porque los carros de ahí no lo dejan mover, entonces le toca a uno bajarse del carro, camine 10 minutos y siéntese porque yo no puedo caminar mucho, pero toca porque que más hace uno. Entonces que hacemos, mandamos a hacer prohibidos parados que queden tapando el espacio, o que hacemos para recuperar porque si usted ve otros conjuntos, no tienen ese problema, los carros vienen y se ubican acá y como está el medio policía acostado entonces ya se acostumbraron que se abre solamente media puerta y la otra media puerta se volvió parqueo y creo que eso es importante. Y dentro del informe si le agradezco nos informe que está pasando con la puerta de abajo, que gestión se hizo, cuánto tiempo más va a durar eso realmente cerrado porque eso quiero que lo miremos.

La Sra. Administradora responde que recordemos que como no hubo quorum no quedó eso. Y con respecto a la puerta de abajo, como les pase en un comunicado ese día vino el señor y me informó que puede ser de 4 a 6 meses, no va a alterar que nos sellen la puerta. Entonces de eso no debemos preocuparnos porque no va a alterar que sea el camino.

El Sr. Eduardo dice que por temas de inseguridad, aquí al conjunto le hace mucha falta más alumbrado, que realmente hay algunos sitios donde se pasa y si está de buena no lo atracan. Y la otra es referente al policía acostado que está a la entrada de la portería, esa parte que hace falta se lo debemos a unos residentes aquí del conjunto que quisieron quitar todo, lo que pasa es que nosotros nos interpusimos y no dejamos más y eso es una cosa que hace mucha falta.

El Sr. presidente dice que vamos a tener en cuenta todas las observaciones que ustedes hicieron para mejorar. Se continúa con el siguiente punto.

9. DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

El Sr. Revisor Fiscal dice que el informe está hecho para el sábado que era 11 y hoy ya estamos a 14. Procede a leerlo y realizar la presentación del informe el cual fue enviado a todos los copropietarios. Dentro de su presentación dice que es importante mirar que se compartieron menos informes detallados de la gestión jurídica, generalmente el consejo venía acostumbrado de años anteriores a que junto con la reunión mensual de los estados financieros se presentaba unos informes de la gestión jurídica por parte de la abogada, en este año 2022 no se cumplió así, fueron menos los informes que ella presentó y obviamente fueron menos detallados. Continúa presentando su informe. También dice que es importante saber que la copropiedad es muy sensible a tener periodos de iliquidez que son junio, julio y agosto y es importante resaltar que hemos venido de años que no se ha subido la administración y obvio que todos le tenemos temor a eso, pero es muy difícil que la copropiedad haga todo lo

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

que se necesita hacer en sus mantenimientos de áreas comunes invirtiendo 8 de cada 100 pesos al mantenimiento y eso es lo que sucede en realidad y que es lo que único que viene entre comillas a aliviar esa situación, la negociación con la empresa de vigilancia entonces básicamente la copropiedad depende de esa negociación para poder hacer los mantenimientos y poder tener los términos más básicos y normales de un adecuado bienestar y conservación de los bienes comunes. También es importante que en la copropiedad a parte de sus procesos dinámicos propios también se desarrollan otros procesos que van a la par como han venido funcionando la norma, desde hace ya tres años se hace implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo y es algo que, si o si se debe hacer porque es una norma, obviamente eso vuelve un poco más estrecho el presupuesto de la copropiedad. Adicional la copropiedad presenta requerimientos de personas que solicitan información y entre comillas están en todo su derecho hacerlo pero que generan unos gastos adicionales de unas asesorías y costos de hacer ciertas respuestas. Importante empezar a identificar porque en el presupuesto el Sr. contador va a mostrar que es la visión que se tiene para este año que ya básicamente llevamos 3 meses funcionando. Continúa leyendo el informe y dice que es importante: les comentaba que es revisor fiscal desde septiembre 30 de 2017 de alguna manera ha aprendido a identificar como es el manejo dentro de la copropiedad y obviamente que dentro del ADN ya tengo por los 5 casi 6 años algún conocimiento de que es lo que más le adolece o lo que más las personas pueden llegar a tener la duda o que simplemente quieren que mejore y dentro de eso la parte de las impermeabilizaciones ha sido como lo más sonado y créame que solamente las personas que entran al consejo son las que identifican lo estrecha que es a veces esa maniobra de hacer unos mantenimientos y básicamente la gran dependencia que se tiene hacer una buena negociación con la empresa de vigilancia para que a través de ese valor se puedan hacer las cosas que de verdad se necesitan hacer entonces es importante que en esa contratación obviamente sea muy rigurosa y exhaustiva y que esos recursos puedan redundar en el bienestar que se necesita. En cuanto a las cuentas por cobrar y a mí me parece que estas reuniones son como muy emocionales, porque nosotros venimos acá y separamos un espacio de nuestro tiempo por sentido de pertenencia porque comprendo y siento que la mayoría de las personas quieren que la copropiedad y la casa de ellos este mejor y a la vez se vean las obras y los vecinos también puedan tener más bienestar porque eso valoriza, pero a veces no detallamos las cifras y en este momento identificamos que tenemos un problema en cartera como ha sido de antaño pero a veces no miramos la parte buena y es que si ustedes miran la copropiedad disminuyo un 15% la cartera de un año a otro y en el 2021 la había reducido un 16 quiere decir que en los dos últimos años ha reducido más de un 30% la cartera y eso se debe a ellos no a mí ni a la abogada, es a ellos. A veces se pierde de vista por lo que les digo lo emocional de este momento que hay cifras que muestran cosas de resaltar. Esta copropiedad no está hecha para generar excedentes, está hecha para generar bienestar, pero si las personas a veces que se meten a esos cargos e intentan por

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

responsabilidad y elección de la asamblea son las que más tienen visión de porque ciertas cosas se pueden o no hacer, yo por mi parte soy un externo soy un asesor cumplo con decirles con franqueza que los felicitaba porque ese es mi criterio profesional, yo no tengo ninguna familiaridad con ellos me encuentro una vez al mes en el mejor de los casos, pero yo si les doy y con franqueza que si nos detuviéramos a mirar las cifras y le quitáramos la emoción y la historia de antaño que nos parece o no, las cifras muestran un ejercicio que en lo ajustado de los ingresos y con las múltiples necesidades propias de la copropiedad, muestran que hubo una buena administración y eso es palpable en los estados financieros.

Finalmente, datos interesantes, la cartera bajo un 15.04, la cartera por administración bajo un 14.21, la cuota extraordinaria de la pintura bajo un 22.69 las costas por procesos jurídicos que están pendientes por cobrar bajaron un 21.13, las cuentas por cobrar con terceros bajaron un 88%. Se subió los intereses de administración que obviamente es una norma de causación y si se deben cobrar, porque imagínese que no se cobraran los intereses y no se mostraran pues el señor que debe los 25 – 26 millones imagínese que quitándole la porción de interés a esa cartera solamente debería 14 millones ochocientos mil pesos y entonces los 12 millones ciento noventa y tres mil pesos no estarían por ningún lado y eso sería algo... voy a hablar por mí, a mí me dolería si yo fuera el que pago a tiempo, a mí me dolería. Entonces de alguna manera en la norma, contabilidad los tiene que causar y registrar y en la vida real la abogada los tiene que cobrar y en la vida real solo la asamblea podría dar ciertos grados de amnistías o rebajas sobre eso, que han servido en anteriores ocasiones y yo les decía a ellos como les voy a decir acá, que como va este año y obvio yo también soy padre de familia y la vida está más costosa porque hemos perdido capacidad adquisitiva por todas las cosas que ya sabemos pero yo si recomendaría que como sé que el grado de dependencia de la copropiedad es hacer una buena negociación con la empresa de vigilancia, pues obvio que tengan sus ojos ahí puestos pero que también no va a alcanzar, si no se busca una estrategia para hacer una recuperación de cartera que obvio sería lo normal por la vía jurídica, pero no va a alcanzar porque por la vía jurídica hay un incierto de cuándo se recupera. Los 10 principales están en proceso, pero imagínese que el señor de los 27 millones como llegó pues en la acumulación del tiempo. Tienen que buscar otra estrategia y con franqueza y es mi criterio profesional tienen que aprobar una rebaja en el grado que ustedes quieran de interés o algo que jalone a personas que están debiendo a pagar, porque si no, no van a alcanzar y o se trata de lo que queden en el consejo ni nada de eso, se trata del bienestar de la copropiedad, indiferente las personas que queden, las van a dejar amarradas porque vuelvo y les repito y por eso los porcentajes, invirtiendo un 8% en mantenimiento con franqueza solo les quedan 4 puntos adicionales para cosas extraordinarias y 4 puntos adicionales no alcanza, tienen que buscar una estrategia con franqueza para hacer una recuperación de cartera porque si no el flujo de

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

la copropiedad no va a poder dar lo que ustedes necesitan que se haga sobre todo a nivel de mantenimiento de las áreas comunes.

La gestión de cartera y los deudores morosos es algo que tiene que analizar y ya ustedes lo identificaron, hay que buscar una estrategia de cómo hacer un re direccionamiento de los procesos para que otro profesional o la misma profesional, pero con diferentes condiciones los pueda cobrar, pero con mayor efectividad. Los gastos que se ejecutan por arriba de lo presupuestado obviamente esto es de bienestar, pero tendrán que ajustarse mucho en cosas que son importantes pero que no son prioritarias, esos rubros que a veces dejamos para eventos sociales, tendrán que ajustarse muy bien, piénsenlo muy bien. En la liquidez ya es comenté en mi concepto profesional no les va a alcanzar sobre todo en los periodos de mitad de año, junio, julio y agosto para que puedan alcanzar a pagar todas la cuentas.

Es importante seguir ahondando en la implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, hay cosas que no vemos y el sistema va hasta eso, hasta la salud y contaminación visual y todos esos cables sueltos por ahí aunque uno no lo piense hacen parte de la contaminación visual, las jardineras y la parte hidráulica eso también va cobijado porque eso evita accidentes o los promueve, o sea hay muchas cosas y tenemos que seguir ahondando en eso y obviamente eso está demandando también unos recursos que es importante que los tengamos contemplados en el presupuesto. De resto a pesar de todo lo que les he comentado, el ejercicio del año dio un excedente \$610.540 a 31 de diciembre de 2022.

He verificado y por lo tanto certifico que la copropiedad está asegurada en sus áreas comunes habiendo que actualizar cada año lo ordenado por la ley 675 el avalúo de las áreas comunes, importante que se viene pagando la tarifa mínima establecida en el decreto 4950 de los servicios de seguridad y vigilancia. Y todos los informes que se presentaron el estado de resultados, el estado de situación financiera y las notas coinciden y reposan en los libros de contabilidad y en el software contable que tiene la copropiedad que está debidamente licenciado y que guarda la trazabilidad de las operaciones.

El Sr. De la T2-101 dice que no había tenido el placer de estar en una asamblea y con relación a lo que dijo el Revisor Fiscal pues me interesa, porque yo soy uno de los que estamos ahí como deudores morosos. No sé si pueda en este momento solicitarle a la Asamblea es amnistía en cuestión de intereses pues obviamente para nadie es un secreto que hemos tenido inconvenientes a la hora de pagar la administración. Ahora que estamos más nivelados quiero pedirles el favor a ustedes con el mayor de los respetos que se haga una amnistía, no sé, yo digo de un 80% o un 60% y si ustedes lo aprueban, aquí me comprometo ante ustedes que si se aprueba algo, yo automáticamente a los dos o tres días hago el deber de conseguir el dinero, sé que es mucho dinero pero en este momento tengo los medios no para pagarlo

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

completo pero si para pedir la plata y poder ponerme al dia con la administración y salir de esa lista negra. Y en este momento les agradezco mucho que se haga esa condonación y lo que ustedes consideren seria lo mejor y me comprometo con ustedes a cancelar y un plazo máximo de fin de mes y poder empezar a pagar la administración como debe ser.

El Sr. Presidente dice que eso en proposiciones y varios lo ponemos en consideración.

El Sr. Juan Lizarazo dice que estuvo muy buena la presentación del Revisor Fiscal y para resumir, yo veo que hay una recomendación que es clave para que se puedan hacer las cosas y es que no sigamos aprobando sin incremento de administración, y creo que le falto esa partecita de su recomendación yo se la complemento porque eso va en beneficio de todos, del conjunto, de la valorización que van teniendo estos apartamentos, dese cuenta que cuando lo de la pintura, que muy costosa, como cambio el conjunto es otra cosa totalmente diferente y todo eso, no podemos seguir sin incremento y lo que decia es doloroso porque uno saca de su dinero pero es para el bien vivir de cada familia. Entonces creo que le falto eso y yo le quería complementar.

Un asambleísta indica que sin un contrato como tal, porque el como abogado tiene que expedir un certificado o una paz y salvo para poder entregarle esos procesos a otro abogado. Si no se tiene si no se cuenta con ese paz y salvo por parte del abogado que tiene los procesos en este momento va a ser muy complicado y se los digo por experiencia profesional, porque eso es lo que uno hace, para recibir un proceso de otro abogado es que ese abogado le expida ese paz y salvo como tal. Yo le pregunte en su momento a la abogada que cuanto eran los honorarios como tal y dijo que \$1.200.000 y le pregunto qué porque si solo ha pasado una carta por el cobro pre juridico, yo soy abogado y no cobro todo eso por una carta, es injusto pero es el trabajo del abogado entonces imaginese que cada persona que le vaya a pasar una carta por cobro pre juridico sea \$1.200.000 más lo que debe, más los intereses, entonces ahi es donde va a haber otro problema en el cual yo le digo huy pero \$1.200.000.

La Sra. Elizabeth tiene una pregunta al Revisor Fiscal. Usted iniciando dijo que lo habian denunciado en la junta central de contadores, pues uno ve el informe y lo ve todo bien pues a mí como copropietaria me gustaría saber porque lo denunciaron ante la junta central de contadores para saber en el momento de la elección de Revisor Fiscal, que es lo que paso al interior de la copropiedad que no supimos. Hago una propuesta que para proposiciones y varios se hable de los intereses de la amnistia y lo del resalto que hay en la entrada para mirar unas opciones y las ideas de los demás.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

El Sr. Revisor Fiscal dice que no quería hablar de eso para no hablar yo y por eso es que me quiero quedar y le decía a Andrés, esto a veces es cansón, pero yo quiero quedarme esta vez por algo y es porque quiero llegar acá con la resolución de la investigación de la junta central de contadores y decirles a las dos personas que la colocaron, mire esto no se hace. Dijeron que había participado... el proceso es un poco más técnico pero el proceso es que con ausencia de Revisor Fiscal se habían robado \$90.000.000 y gracias a Dios, usted lo va a entender más porque lo alcanza a vivir en la profesión, y gracias a Dios yo tenía todos los papeles profesionales, hacíamos las conciliaciones, en eso están todas las carpetas, mis informes son siempre escritos cuando vengo al consejo pero aparte de eso yo los paso al correo de notificación de la copropiedad y obviamente yo trato de hacer un informe... pues este informe es muy frío porque es el de la norma, pero si ustedes cogen un informe mío mensual yo barro con todo. Eso de verdad para todos los contadores que estén acá, eso es profesionalidad y yo lo único que espero, como se y estoy seguro que va a salir es traerlo acá y mostrarlo y decirles a las personas que lo hicieron, eso no se hace, no se juega con la dignidad de un profesional y no se calumnia a las personas y yo sí espero que si sale eso yo pueda tener un derecho a replicar, porque una persona que hace eso juega con la papa de la personas simplemente porque no hacen las cosas como ellas piensan que deben hacerlas y no va a ser la primera ni la última vez, créame que ya he tenido varios procesos, llevo 22 años como contador público con la tarjeta profesional y si ustedes sacan mi historial nunca había tenido un proceso, si había ido a la fiscalía porque obvio que en la fiscalía en algún conjunto también se robaron, tenían en la portería venta de gaseosa y no tenían control y a pesar que yo venía y hacía arqueos y lo dejaba en todos los informes entonces también hubo gente distorsionada de ciertas cosas de la realidad que dijeron que por abuso de confianza el Revisor Fiscal también había participado del robo de la gaseosa y allá llegue con mi carpeta, dos años a la fiscalía de florida, hasta que una fiscal me dijo que porque sigue viniendo y yo le dije porque siempre me llaman, me dijo pero es que usted ya tiene los papeles de trabajo y ya no necesita venir y ella me saco de ese proceso. Entonces yo si quisiera eso por simplemente por el orgullo y se lo digo como persona. Y una confesión que se quede entre nosotros es que una de las personas que lo hizo come de la misma papa que como yo, que es la profesión contable y es capaz de hacer eso, tranquilos, yo estoy tranquilo, cuando llegue ese asunto nos veremos en otras circunstancias.

La Sra. Tatiana Calderón de la torre 13-501 dice que la verdad nunca había tenido la oportunidad de estar en una asamblea acá en Samanes V, soy propietaria desde el año pasado y realmente viendo los estados financieros y el dictamen que nos acaba de dar el revisor fiscal me permito felicitar a la Administración porque si nos damos cuenta en los estados financieros y sobre todo en el estado de situación financiera no hay ninguna cuenta que nosotros debamos a préstamos, a bancos, a terceros a nada entonces si realmente es

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

muy memorable que esto esté pasando, porque yo soy contadora en una inmobiliaria, que veo en las inmobiliarias y que podemos ver nosotros mismos. Hay edificios y fachadas terribles, aparte de eso deudas en la administración, cobros jurídicos en las administraciones, acá la cartera esta bajita para la diferencia de otras administraciones que tienen menos apartamentos y pagan más administración, entonces sí, como propietaria y como nueva que soy de este conjunto y ni siquiera vivo acá, está arrendado pero si quisiera felicitarlos a todos y quisiera también decir a las personas que hicieron eso en contra del Revisor Fiscal que miremos e indagemos primero todo el trabajo que ellos llevan, porque no es únicamente ellos administrar uno o dos apartamentos es administrar todos los copropietarios y si no somos capaces nosotros de administrar nuestra casa con nuestros hijos y nuestro esposo, ellos están haciendo un gran esfuerzo como para nosotros ir y hacerlos quedar mal ante la junta central de contadores, pero ojala y Dios quiera que el Revisor Fiscal pueda traerles la resolución y decirles mire, estoy al día, estoy a paz y salvo y tengo mi ética profesional y mi vida limpia.

El Sr. Eduardo dice que para aclarar un poco más el informe del Revisor Fiscal y que nosotros vamos para 4 años que no incrementamos la cuota de administración, no más en los dos últimos años el incremento del salario minio fue del 26% y nosotros no tuvimos en cuenta nada de esos incrementos, entonces dese cuenta de lo desfasados que estamos, es más si no miramos una cuota de administración representativa aquí vamos a ir con saldo negativo, por esa situación. Aquí no nos salva ni lo que nos de la inmobiliaria ni esas cosas, pero si tenemos que pensar que estamos haciendo la asamblea en marzo y si vamos a aprobar el incremento de la cuota de administración empezamos en abril o sea que ya llevamos 3 meses de atraso. Para terminar, hará como 5 años, nosotros propusimos aquí en una asamblea que incrementar la cuota de administración en lo que subiera el IPC a partir del 1 de enero y se hizo como en 1 o 2 años y después llegaron los sabios y echaron para atrás eso.

El Sr. presidente dice que ahorita en el presupuesto él tiene una propuesta para que avalemos todos y sigamos.

10. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2022

El Sr. Presidente dice que como ya fueron enviados con la convocatoria con más de 15 días, pregunta si ¿alguien tiene alguna pregunta sobre los estados financieros?

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

La Sra. Elizabeth dice que año tras año vemos en consignaciones por identificar desde el 2014 y no se han definido y en todas las reuniones comentamos el mismo tema. Que mecanismo contable se va a usar para poder darle de baja a esas consignaciones por identificar.

El Sr. contador dice que incluso ese era un tema que traíamos para esta asamblea porque nosotros tenemos en consignaciones por identificar 5 millones, pero muy antiguas que probablemente no se van a identificar porque no solo Doña Claudia, sino como 3 administradores que han pasado y han gestionado los bancos y en realidad se han depurado mucho, pero estas que tenemos acá son prácticamente imposibles de detectar, tenemos desde el 2014 esto es Bancolombia. Entonces tenemos 2014-2016-2018-2019-2020, estas son las principales suman \$4.132.000 luego sigue las del BBVA que eso ya ni la cuenta la tenemos en ese banco \$347.000 y AV villas solamente tenemos una antigua de \$131.000. estas del año 2022 de \$ 700 y \$141.000 si es recomendable que se mantenga ahí todavía porque son recientes apenas tienen un año. Que sucedía con estas, porque tan grande estas consignaciones sin identificar, que cuando se iniciaron el convenio de recaudo con coopenessa no todos consignaban con el recibo de administración, sino que pedían el número de la cuenta de Bancolombia o del BBVA e iban y consignaban directamente y al no haber convenio de recaudo pues la plata entra al banco y entra a las cuentas de la copropiedad, pero nosotros no sabemos quién consignó. Entonces para la copropiedad no es una pérdida, ya ahorita la recomendación es que ustedes aprueben que esto se lleve como una recuperación, como otros ingresos, en el resultado del 2023. Pero eso no significa que va a entrar la plata porque la plata ya está desde ese tiempo en las finanzas de la copropiedad. Entonces cual es la recomendación de este punto que la asamblea autorice trasladarla a resultados para que podamos depurar estos estados financieros, porque esos estados financieros traen cifras 2016-2017-2018 que muy difícilmente se va a recuperar porque ya se hizo todo el trámite. Sobre todo, con consignaciones de corresponsales bancarios de Bancolombia, ellos no ponen quien consignó sino solo el valor, Ud. tiene que traer su soporte para poder informar en la administración y todos los meses nosotros mandamos los recibos con los saldos de administración entonces esto ya es imposible recuperar. La propuesta y la observación que nosotros le tenemos es que la asamblea autorice trasladar esas consignaciones por identificar a resultados para poder depurar esa cifra y solamente dejar esas dos, les recomiendo.

El Sr. Presidente pregunta a la asamblea sobre las consignaciones sin identificar, si aprueba que las llevemos a los estados financieros como una recuperación al resultado. Quedado aprobado por unanimidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

Y para dar claridad los \$4.132.000 más los \$347.000 del BBVA más \$131.000 esos serían los valores correspondientes que llevamos a los estados de resultados.

El sr. contador dice que ese dinero en cada periodo ingresó a las cuentas, ustedes saben que los recursos de la copropiedad son una sola bolsita total, nosotros en el presupuesto tenemos cada rubro y esos rubros se cubren con la cuota de administración. Estas consignaciones por identificar que hacen parte de esos rubros para cubrir entraron a esa bolsita, los recursos que tenemos ahí pues pueda ser que esos dineros ya se hayan gastado, los que entraron fueron de nuevos periodos, pero esto hace parte del flujo ordinario de la copropiedad, esa plata.

Respecto a el Saldo de bancos si ustedes revisaron los estados financieros y como dice Giovanni el manejo financiero de la copropiedad pues fue muy acorde a lo proyectado en el presupuesto fue muy ajustado, pero siempre el consejo de administración tratando que las cosas se hicieran de la mejor manera para poder mantener las finanzas sanas de la copropiedad. Nosotros al cierre tenemos un disponible o liquidez neta de 61 millones que lo compone los saldos en bancos y a eso le restamos los compromisos o cuentas por pagar y ese es el disponible neto al 31 de diciembre para flujo ordinario. Acordémonos que nosotros tenemos el efectivo dividido en dos. Uno el flujo ordinario y dos el flujo restringido. El flujo restringido son las reservas que se tienen y el fondo de imprevistos. En primera medida tenemos 61 millones para pagos de proveedores y si uno analiza los pasivos que quedaron muy poquitos al cierre, una factura del servicio de energía, la retención en la fuente, de caja menor \$3.700.000 de resto se ha pagado dentro del mes que es lo ideal que dentro del mes se pague proveedores y queda disponible. Y el efectivo restringido es el de las inversiones, nosotros tenemos un total de 72 millones que está dividido: en el banco de Bogotá tenemos 67 millones y en la cuenta de AV villas tenemos \$4.936.000 que son para cubrir, fondo de imprevistos que tenemos 24 millones, reserva de vigilancia que esta reserva si ustedes analizan en el presupuesto se plasmó en el presupuesto para que se viera la inversión, son 40 millones de los cuales tenemos pendiente por ejecutar 23 o sea se han ejecutado 17 y en reservas ocasionales que han hecho los consejos de administración tenemos 23 millones, es decir que en total de las reservas son 72 millones y los tenemos representados en la cuenta del Banco Bogotá, la reserva que es restringida por asamblea es la reserva del fondo de imprevistos por \$24.870.000 las otras son que se han realizado en los consejos pues para ahorros y necesidades y la del año pasado del tema de vigilancia por \$23.687.000 también pues esas dos reservas son a disposición del consejo de administración para ejecución de mantenimientos, la única que es restringido por asamblea es la del fondo de imprevistos.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

Un asambleista pregunta por la disponibilidad actualmente el efectivo que hay para poder funcionar y si ya llevamos enero y febrero y ya hemos gastado plata, es más creo que se hicieron las obras estas del arreglo de las cestas.

El Sr contador dice que esas obras se toman de las reservas y disponible tenemos 61 millones, y tenemos un comportamiento positivo del disponible a pesar que hay unos casos de cartera que digamos no han tenido avance porque el proceso con la abogada ha sido lento, el comportamiento fue positivo, si uno analiza hubo una disminución importante de cartera y eso permitió pues que la copropiedad pueda mantener los flujos de efectivo. Lo que ha venido pasando es que cuando nosotros año a año aprobamos un presupuesto que si lo dejamos muy ajustado va a llegar un momento en que la copropiedad no va a tener como hacer todos sus mantenimientos. Ahorita si se analiza el tema, este año vamos a tener un impacto importante en el rubro de vigilancia. Ya nosotros a partir del 1 de enero la vigilancia y los servicios generales los estamos pagando con un incremento del 16% y en la medida que ustedes no aumenten la cuota de administración, pues el conjunto se va a ir comiendo estos ahorritos por decirlo de alguna manera para cubrir presupuesto y vamos a llegar al momento en que los impactos en la cuota de administración van a ser mayores en un determinado periodo, por eso la recomendación que les hacían es que no estaquemos el valor de la cuota de administración porque eso en algún momento va a impactar un alza representativa en la misma.

61.000.000 millones es el flujo ordinario para el funcionamiento de la copropiedad para pagar vigilancia, aseo, servicios generales, honorarios para ese funcionamiento tenemos una base de 61 y para reservas, la del fondo de imprevistos no se puede tocar, y tendríamos la reserva de vigilancia 23 millones que esa reserva se ejecutaron ahorita en enero y febrero en el tema de impermeabilizaciones y mantenimientos que se hicieron. Entonces tendríamos esas reservas ocasionales de 23 millones esa es de contrato de vigilancia del año pasado, lo que pasa es que cada año, depende de la negociación que haga el consejo de administración se obtienen unos recursos, pero no debemos previamente planear esos recursos hasta que no se obtengan porque eso depende de la negociación que se haga con la vigilancia cada año.

El Señor presidente pregunta que, si se aprueban los estados financieros 2022, quedando aprobados por unanimidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

**11. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO DE GASTOS AÑO 2023,
FIJACION DE CUOTA DE SOSTENIMIENTO PARA LA VIGENCIA DEL 2023.**

El Sr. Presidente dice que aquí vamos a mirar el presupuesto. Del presupuesto como ya se sabe para este año, tenemos un impacto grande en la vigilancia porque a partir del 15 de julio, ya no serían 48 horas sino 47 horas se nos convertiría una hora extra para los vigilantes porque no les podemos decir, trabaje menos horas porque se nos quedaría la portería sin vigilancia entonces tenemos que ajustar porque eso va como hasta el 2026 si no me fallan las cuentas que cada año de este año hasta el 2026 vamos a tener ese impacto en la vigilancia tanto en enero como sube el salario mínimo, y en julio de cada año hasta el 2026 con las horas extras que se baja la hora laboral.

El Sr. contador dice que ese es uno de los principales impactos que van a tener las copropiedades en los próximos 4 años, el tema de vigilancia por reducción de la jornada laboral. Como están las normas aprobadas hasta el momento, porque de acuerdo con la reforma laboral que si se aprueba como se está planteando, el impacto sería muchísimo más porque lo que se pretende es que los sábados se conviertan en festivos entonces eso genera una recarga laboral sobre todo en temas de vigilancia que son turnos de 24 horas con recargos nocturnos y recargos dominicales pues eso impacta en las tarifas de vigilancia.

El presupuesto en una reunión a nivel del consejo y los asesores analizamos las necesidades que tiene la copropiedad y el comportamiento de ejecución, de esas necesidades por ejemplo el tema de vigilancia, el tema de aseo también incrementa, ya lo estamos pagando con un incremento del 16% mantenimientos de acuerdo a las necesidades que tenga la copropiedad, entonces nosotros analizamos rubro a rubro y los que son de ley que toca incrementar pues se incrementaron en el 16, ese promedio de vigilancia, lo que estábamos hablando ese promedio que en enero subió el 16 y a partir del 15 de julio que sube más o menos un 5% adicional, ese promedio total del año da un incremento del 19%, entonces se sabe que el rubro de vigilancia es el de más del 50% en todo presupuesto de propiedad horizontal entonces eso impacta significativamente y así se analizaron rubro a rubro para poder determinar algunos más del 16% otros menos, otros de acuerdo a la ejecución, otros se mantuvieron y en total que trae la administración proyectado en este presupuesto es del 16% en la cuota de administración, eso significa que si nosotros estamos pagando \$136.000 quedaríamos pagando \$159.000 en pesos daría \$23.000. Quedaría una cuota plena de \$169.000 con \$10.000 de descuento y quedaría \$159.000. Entonces ya es decisión de ustedes si sometemos a votación el presupuesto o analizamos rubro a rubro.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

La Sra. Administradora indica que les quiere comentar que con el alza del 16% todavía se les desfasa el presupuesto porque no nos alcanza

El sr. contador dice que claro a nosotros nos daba un mayor incremento del 16%, se ajustaron algunos rubros al mínimo para que el incremento al menos fuera al 16%. Y el 16% porque ese fue incremento salarial, no es que sea una obligación de la propiedad horizontal que la administración debe subir el 16%, no. La propiedad horizontal en la ley 675 lo que dice es que el presupuesto debe cubrir las necesidades que tenga cada copropiedad, este año el impacto de la administración lo más poquito en las asambleas que he estado, es el 10% pero depende de las finanzas que tenga la copropiedad, los ahorros, las reservas, el 16% es el estándar algunas han subido el 20, 25, 30% dependiendo de la necesidad que tenga cada propiedad pues así se incrementa. Nosotros en la reunión de consejo daba más del 16%, se ajustaron algunos rubros al mínimo para que el incremento planteado a ustedes fuera del 16%.

Un asambleísta indica que se debe pensar de una vez como va a ser el incremento ahorita en julio cuando suba nuevamente la hora laboral.

El Sr. presidente indica que ya lo tenemos aquí, si vemos aquí, vigilancia ya le tenemos el alza tanto del 16 como la que sube ahorita el 15 de julio un 19%.

El Sr. Danilo de la 8-501; quería comentarles a los copropietarios más que todo los que están apoderados, que hace 4 años no nos suben la administración y la última vez nos subieron \$5.000. entonces yo creo que ya es justo. Todos alabamos que como esta de bonito el conjunto, no tenemos muchas cosas, pero siempre están las zonas verdes, se puede salir a respirar aire y ya es justo que también le metamos un poquito la mano al bolsillo para aumentar un poquito a la administración porque ya es justo para todos.

La Sra. Miriam dice que miraba al analizar esto que siempre el presupuesto que se proyecta para el 2023 debe ser sobre el ejecutado en el 2022 y ustedes proyectan el del 2023 con el proyectado del 2022 y haciéndolo con el valor que es, que es el ejecutado la vigilancia subiría un 44% entonces si me gustaría que proyectáramos el del 2023 con respecto al ejecutado y no que suba el 16 % sino que suba lo del IPC que es el 13.12%

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

El Sr. contador dice que el presupuesto no podemos agarrar el ejecutado y subirle el IPC a todo no, tenemos que hacer el ejercicio que hicimos al interior del consejo, analizar rubro a rubro y mirar que se necesita de cada rubro. Esta variación la hacemos con respecto al presupuesto 2022 que es lo que tenemos aprobado al cierre de la vigencia. La vigilancia que es el rubro más representativo, que pasa acá. Tenemos presupuestado \$231 millones, ejecutamos 191, si miramos ahí nos quedaron 40 millones, pero eso que significa, eso fue la gestión que hizo el consejo en el contrato de vigilancia y por eso se hace abajito, reserva de vigilancia 40 millones, es el mismo valor, lo que pasa es que lo tenemos separado para mostrarlo separado pero no podemos proyectar sobre los 191 porque no se sabe que negociación se logre este año, entonces por eso es que tenemos que contemplar la tarifa que establece la vigilancia teniendo en cuenta ya el incremento de julio con la reducción de la jornada laboral y por eso el promedio neto del incremento sería del 19. Normalmente todos los años subimos la vigilancia y el aseo lo que sube el salario mínimo pero este año tiene ese 3% adicional por eso y así con todos los rubros. Si usted mira por ejemplo el servicio de energía, teníamos presupuestado 15 millones, se ejecutaron 22 millones nos sobre ejecutamos en 7 millones cuatrocientos y eso no solo es en samanes V, a nivel general y en sus casas también el costo del kW subió y eso impacta todo presupuesto. Que tenemos que hacer... si miramos el incremento fue del 72% de ese rubro, pero ese el consumo promedio que tenemos, entonces no podemos presupuestar un valor por debajo de lo que se necesita porque automáticamente al cierre de año vamos a tener o un déficit presupuestal o nos toca convocar a asamblea y decir no nos alcanzó, presupuestamos mal y nos falta tanto. Entonces por eso lo contemplamos de esa manera.

La Sra. Solfa Arcos felicita al Consejo De Administración, y a la Sra. Administradora, a Pedro Garcia y a Álvaro Giovanny , gracias por todas las obras que se han hecho en el conjunto, para la gloria de todos si se debe aumentar la administración ya lo hemos dicho varias veces y algo que quiero que quede claro que gracias a Dios no debo nada de administración, nunca me he colgado nunca he quedado debiendo un peso, pero si me gustaría que aquí en pleno se aprobara la connotación de los intereses, porque ese es el estímulo de aquellas personas que deben 20 y 25 y 17 millones de pesos haber si ese ese el estímulo para que empiecen a pagar, haciendo no sé qué porcentaje de reducción de intereses y ese punto si quiero que se deje clarito acá de una vez y no es que nos vayamos y salimos todos y no quede aprobado.

La Sra. Elizabeth dice que los años anteriores no se incrementó por aquello de la pandemia cuando hicimos parte del consejo se habló, teniendo en cuenta que mucha gente se quedó sin trabajo y múltiples circunstancias.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

La Sra. Mónica quiere dejar la constancia, pues quienes somos colegas lo sabemos en el manejo contable que hay flujo necesario de efectivo, veo que va a haber un flujo bueno de efectivo en la medida que podamos hacer recuperación de cartera, veo que va haber un flujo también, que, aunque haya un incremento en la vigilancia hay una negociación de por medio y lo vimos el año pasado y cuando no se aumentó la cuota el año pasado ese fue el criterio, que había un muy buen flujo de efectivo, entonces por eso les decía cuanto tenemos ahorita, hay casi 50 millones ahí, está ahorita el proceso de la negociación con la vigilancia, la recuperación de cartera quienes la hemos vivido cuando se han condonado intereses dan muy buen resultado, entonces por eso yo les digo, yo no estoy en desacuerdo en que se suba la cuota de administración, pero las administraciones y las juntas no están amarradas ni al aumento del salario mínimo ni al IPC sino de acuerdo al proceso que tenemos cada uno. Entonces yo digo no estoy en desacuerdo con subir la cuota, pero realmente que es lo que está pasando, nosotros estamos armando un presupuesto de acuerdo a nuestras cuotas de administración, en el transcurso del año entra recuperación de cartera, entra negociación, le suaviza el valor del presupuesto, pero cuando venimos a entregar el informe otra vez decimos que estamos en deficiencia. Entonces yo digo si hay un sobre flujo de efectivo hay que mirar realmente en que se está terminando de invertir porque por ejemplo yo comparto lo del señor de la torre, que no vivo en un 5 piso, pero el hecho de no arreglar el tema del subterráneo no solamente afecta a los señores de los 5 pisos sino al hecho del tránsito normal a las áreas comunes y todas las torres de este lado porque se puede presentar un proceso mucho más grande. Entonces realmente es que pasa al nosotros aumentamos la cuota y que pasa con lo que suaviza el presupuesto y volvemos aquí y siempre volvemos al mismo cuento. No hay liquidez, pero igual tengamos en cuenta que a este conjunto, así como es muy grande ni maneja ascensores ni maneja piscina y vamos a seguir subiendo. Por eso yo les decía pedro dígame cuanto tenemos liquido porque tenemos casi 50 millones y en una negociación se pueden dar como 20 o 30 millones entonces serían 60 entonces yo digo miremos un aumento en el presupuesto, pero porque tiene que ser hasta el 16%.

Una asambleísta, indica que se va a recoger más plata, toda la gente que está atrasada si están llorando porque se les condonen intereses como pretenden pagar una cuota de administración más cara. Cuando estaba bajita y hay gente quedada y no se recolecta y siempre los mimos sostenemos a los que no pagan. O sea, como piensan eso y ya pensaron si suben la administración, que tantas personas se van a volver a quedar atrasadas porque no van a tener como pagar la cuota más alta. Si todo subió, ahorita la economía está parada entonces piensen en eso y no solo el hecho de subir y subir y todas esas personas que dice si subamos, vamos a ver cuántas de esas no entran a ser la lista negra de los que siguen debiendo.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

El Sr. presidente dice que aquí ya saben ustedes que aquí no se ha subido tiempos atrás y solamente se subió \$5.000 tiempo atrás. Yo si la entiendo a usted Doña Mónica y me pongo en su lugar, me pongo en el lugar de don Danilo sobre la cuestión de los parqueaderos y para arreglar ese sótano nos cuesta casi 300 millones de pesos. Lo viví cuando estuve con Elizabeth en el 2020 que fue la pandemia y nos tocó el año más duro, se hicieron las tareas y las cotizaciones que tenemos no se bajan de los 300 millones para arreglar el sótano y la malla vial y mejorar toda esa condición que tenemos para que no se le inunden los parqueaderos, no se rallen los carros, por eso mandamos a hacer esas provisionales canaletas, porque preferimos hacer un mantenimiento preventivo a pagar un carro que por aguas se nos dañe y nos sale más caro. Entonces estamos pensando en lo que tenemos ahorrado como para decir que la cuota si se llega a lograr hacer el trabajo de parqueaderos y acá esta parte de arriba que nos inunda los parqueaderos, tenemos una reserva y eso es como para que la cuota que nos toque no nos toque tanto porque a veces viendo cartera hay como 3 personas todavía deben cuota extraordinaria de la pintura.

Entonces somete a votación el presupuesto y fijación de cuota para el año 2023 quedando aprobado y queda en desacuerdo 4 votos

El Presidente dice que se va a cobrar retroactivo desde enero, porque se debe cobrar, en todos los conjuntos de Bucaramanga y su área metropolitana cobran retroactivo. Entonces les propongo que para evitar el retroactivo entonces subamos en enero como sube el salario mínimo y nos evitamos este retroactivo. Y lo sometemos en proposiciones y varios para el año entrante.

El Sr. Eduardo dice que para dejar claridad se deben contar cuantos votos aprobaron con 179, cuantos ... para que después no hayan...

El Sr. presidente pregunta cuánto hay de quorum. Rta: en este momento siendo las 10:46 pm de 42.18 menos las 3 personas que se fueron con 0.4487 hay un quorum del 40.86%

El Sr. Danilo dice que a su punto de vista si llega a haber retroactivo no deben cobrarlo todo en una cuota porque a la gente le va a quedar muy difícil.

El Sr. presidente dice que no. Se cobraría en abril, mayo y junio el retroactivo de enero, febrero y marzo. O sea, en el recibo de abril iría, 169.000 con el descuento 156 más los 23.000 de enero y así sucesivamente hasta junio, pagaríamos retroactivo.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

El Sr. Carlos torres de Torre 2-502 dice que hay una propuesta de cobrar retroactivo y otros dicen que no, entonces para que quede en la grabación y que quede gravado la votación que se cuenten los votos.

El Sr. Presidente pregunta quien NO está de acuerdo que se cobre retroactivo, o sea, se aprobó el aumento del presupuesto, pero los gastos son desde enero, entonces se va a cobrar retroactivo de \$23.000 para alcanzar porque ustedes pagaron en enero una administración de \$136.000 los que pagaron a tiempo o \$146.000 los que pagaron. Entonces quienes NO están de acuerdo en que se cobre el retroactivo.

Se contaron 20 votos que no están de acuerdo del retroactivo

Se contaron 50 votos que si están de acuerdo con el retroactivo quedando aprobado.

12. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTACION PARA LA VIGENCIA 2023

El Sr. presidente dice que la asamblea pide que queden los mismos. Y confirma que en el consejo 2022 estuvo:

El Sr. Luis Alberto Mendoza

La Sra. Belcy Delgado

La Sra. Denilde Rey

El Sr. Mario Andrés Osorio

El Sr. Gefrey Rincón

El Sr. Sijon Enrique Yi

La Sra. Zaray Montañez Albarracin

Para este año 2023. El señor Sijon Enrique Yi y Sra Saray informaron, que no continúan en el consejo entonces en el momento de los consejeros que estábamos del año pasado hay (5).

La Sra. Mónica Torre 1-101 dice que quiere dejar constancia de lo que figura en el reglamento de propiedad porque fue algo que se habló el año pasado y generó todas las dudas que hubo y es que dice: "no podrá ser elegido miembro del consejo administrativo quien no sea copropietario del inmueble" y está en el reglamento interno para que lo tengamos en cuenta, no tengo nada en contra de Mario ni de Luis Alberto pero en términos generales hay muchas cosas que hay que mirar y en la idea procurar que sean propietarios y cumplir con lo que está en el reglamento.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

El Sr. Revisor fiscal dice que la vez pasada lo había explicado y lo vuelve a explicar, resulta que en esta copropiedad y en ninguna porque la ley lo tiene, dice quienes conformaran la asamblea art. 37 y dice que los propietarios o sus delegados, entonces vamos a poner un ejemplo, Pedro García es el propietario, Álvaro Vega es el delegado. El que integra el consejo de administración es Pedro García, Álvaro Vega solamente es delegado de Pedro y esto es una norma imperativa y esta norma es que no se puede violar el derecho a la representación porque este es un bien fundamental del sujeto, tan así será que yo puedo casar en un consulado sin estar. Va mi señora a un consulado y le doy el poder a Pedro y Pedro se casa a nombre mío, pero el que adquirió la obligación y los deberes y derechos fui yo. Pero Pedro es mi delegado para ser la diligencia. Sucede que en ese entendido de la norma nunca va a haber alguien que no sea propietario en el consejo porque es Pedro el que está, pero el delegado es Álvaro y el que figura es Pedro y así se los manifestaba cuando hubo en el 2021 la asamblea virtual y el año pasado en la asamblea también porque es algo que nosotros a veces no lo entendemos tan fácil, resulta que el fundamento al derecho de representación o a tener un delegado es una norma constitucional por lo tanto es imperativa que no se puede subrogar a otra norma que sea menor, entonces la ley 675 está por debajo de una norma constitucional.

Entonces la recomendación siempre es que en los poderes se deje la posibilidad de tener eso, de ser un delegado.

El Sr. presidente dice que acá está desde el sábado que citamos el poder que me otorga la propietaria de la torre 11-301 para pertenecer como delegado al consejo de administración y está también el del Señor Luis Alberto. Procede a leer el respectivo poder.

La Sra. Elizabeth dice que hay algo que debemos tener en cuenta, al consejo de administración son pocos los que quieren pertenecer y todos les sacan el cuerpo a ese puesto, yo puedo decir porque estuve dos años en el consejo de administración y quienes más le han metido la ficha a este han sido los apoderados, se han apersonado y cuando hemos tenido problemas en nuestros apartamentos y los vemos por ahí le decimos venga don Alberto pasa esto en mi apartamento, usted me puede ayudar, y créame una cosa, es un hombre que ha gestionado muchísimo en el conjunto y muchos lo critican, lo señalan y lo cuestionan, pero nadie ha dicho yo quiero servir en el consejo, es un trabajo hasta gratis, porque cuando nos dieron una ancheta, hasta en eso se quejaron muchos porque nos daban una ancheta, cuando nos quedábamos una vez cada cierto tiempo hasta las 12 de la noche nosotros debatiendo el tema, por temprano que nos iba y es una labor que pocos valoran pero que nadie es capaz de decir yo quiero y yo me enfrento a esa situación por miedo pero si todos criticamos y en todas las asambleas se ha cuestionado este punto de que los apoderados, pero los que se quejan y los

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

que van y ponen la queja no son capaces de meterse al consejo y afrontar los chicharrones, los señalamientos, los insultos y los malos tratos.

El Sr. presidente dice que muchas gracias y que la verdad yo vengo de afuera, ustedes saben que yo no vivo acá pero cada vez que me cita Claudia o el consejo yo estoy aquí con ustedes y los apoyo siempre en todo. Muchas gracias y entonces la elección del consejo de administración quedaríamos las 5 personas que estamos aquí presentes, ¿los reeligen otra vez para la vigencia 2023?

Pregunta si alguien está en contra? Responden que NO por lo tanto queda aprobado y las personas ratificadas son:

Sr. Luis Alberto Mendoza (Poder Delegado)

Sr. Gefrey Rincón

Sra. Belcy Delgado

Sra. Denilde Rey

Sr. Mario Andrés Osorio (Poder Delegado)

13. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA VIGENCIA 2023

El sr. Presidente pregunta quienes se postulan que se necesitan 3 personas para que pertenezcan al comité de convivencia de este año. Quedando aprobado por unanimidad las Señoras:

Sra. Solfa Arcos T4-301

Sra. Luz Stella Vega T5-104

Sra. Gloria Consuelo Espinoza T4- 202

14. ELECCION DEL REVISOR FISCAL

El Sr. Presidente dice que tenemos aquí dos hojas de vida de Revisor Fiscal, la envía Luz Eliana Fernández Prada, es casada, nació en Bucaramanga, es contador público con énfasis en sistema y economía solidaria, tiene varios estudios, tiene seminarios, tiene implementación de normas Ness grupo 3 y su experiencia laboral ha sido en conjunto residencial Lago condominio como contadora, conjunto Firenze Meditarrene como contadora, revisora fiscal ha estado en conjunto torres de cañaveral, ha sido administradora y contadora del conjunto Villanueva del campo, Revisora fiscal de Versailles II.

Y el Sr. Pedro Pablo Roa Valenzuela es de Bucaramanga, soltero, contador público de la Universidad Santo Tomas ha hecho diplomados en normas internacionales, postgrado en Revisoría Fiscal, ha hecho seminarios, ha sido Revisor Fiscal de Piassali 23, de Unidad

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

Salónica, de Alto Prado, Columbus, Zarzamora, contador de Pollo chicharra, contador en Corporación de Santander y tiene buenas referencias.

Y nuestro revisor fiscal Álvaro Giovanny.

Le preguntan al Sr. Álvaro si acepta por este año quien agradece y dice que sí. Quedando aprobado por unanimidad.

15. PROPOSICIONES Y VARIOS

El Sr. Presidente dice que para proposiciones y varios hay varias propuestas:

1. La Rebaja de intereses y establecer una tasa de interés estandarizada. Entonces pregunta a la honorable asamblea. La tasa de usura está en 46.27, Se presenta confrontación de opiniones entre una asambleista y el Revisor Fiscal, con respecto a las tasas de intereses que están dentro del reglamento y la ley constitucional, dejando claro que los reglamentos no pueden estar por encima de las leyes y mientras acá no se haga nada ilícito se puede acordar todo. Entonces si acordáramos todos que vamos a cobrar usura por encima del 46.27 que dice Andrés, y así lo acordáramos entre nosotros y lo dejáramos en estatutos la norma dice que lo máximo es la usura. Entonces no podemos ir contra la norma. Por eso es que la ley 675 tiene un artículo.... El 1.5 es el interés corriente real por eso es que hay que analizar la norma más en detalle, entonces ¿en cuánto está el interés corriente real hoy en día? De las tasas de consumo, están casi en 31 o sea no está en la usura y dice 1.5 y sería hasta llegar a la usura. Por eso es que como están las tasas es que no estamos guiando por la usura, pero a pesar que el estatuto dice el 2, el estatuto no puede ir por encima de la ley 675. Entonces perderíamos porque si dice 1.5 veces y es 31 más 15.5 da 46.5 y mensual dividiríamos en 3 entonces estaríamos por debajo de la norma o sea no le podemos decir a la ley 675 vamos a cobrar menos, eso ya está consultado y es un tema que casi en todas las partes se ve, de hecho están tan altos los intereses que cuando van a hablar con el abogado antes había margen de maniobra porque estaban en el 18% entonces 1.5 eran 18 y 9, 27 y la usura iba en 35 el abogado cobraba por la usura pero uno sacaba la norma y decía no bájemelo al 1.5 y ahí se lo bajaban pero en este momento como están tan altas las tasas no hay chance para devolverse.

La Sra. Rocio Caicedo, pide que le aclaren que cuando hablamos de reglamento lo digo porque hemos estado inmersos en muchos consejos que vamos a hacer un reglamento acorde a la ley, entonces doña Mónica Mantilla habla de reglamento y ahí

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

me pierdo, no sé de qué reglamento, o sea yo sé que inicialmente cuando la constructora hizo, generó un reglamento en ese momento, pero también entiendo que la ley deroga lo anterior y nos permite iniciar a funcionar y hacer nuestro propio reglamento ajustado a ley. Entonces siempre me pierdo en eso porque la constitución, la ley deroga lo anterior.

El Revisor fiscal dice que en la constitución en el art. 5 de la ley 675 está un poco la salida, como usted bien lo acota, el Reglamento de la Propiedad horizontal que es en el caso que tiene la Sra. Mónica es anterior al 2001 porque viene con la fecha del constructor, a partir de que salió la ley 675 derogó todo lo que le sea contrario hacia atrás entonces en el caso de nosotros, todo lo que diga el reglamento de propiedad horizontal que sea contrario a la ley 675 se entenderá como que no existiere y no será operante, entonces ahí es donde nacen dos cosas, lo primero tener claro que la ley 675 está por encima en la jerarquía de la normas que los estatutos o sea el reglamento y lo segundo es algo todavía más de fondo que necesitamos actualizar el reglamento de propiedad horizontal.

El Sr. presidente dice que porcentaje la honorable asamblea dice que reduzcamos los intereses.

El sr. Revisor fiscal dice que desea hacer una claridad antes de eso para que todos estemos y ya votemos, en este sentido lo que se propone es la rebaja de los intereses no la porción de capital, entonces en asambleas anteriores a esta se ha aprobado un porcentaje y en unas fechas y hace casi dos años fue el 50 y el 25, el 50 hasta el 30 de junio y el 25 hasta el 30 de septiembre, eso fue lo último y en esa ocasión la copropiedad logro recuperar un monto significativo de cartera morosa.

Un asambleista indica que para definir el porcentaje a todos los que están morosos que sea de 40% si hace un acuerdo de pago diferido por decir algo a 6 meses voy a pagar la deuda, y el 50% si paga de una vez y deja saldada la cuenta propongo yo.

La Sra. Solfa Arcos dice que el 50% para que la gente se pusiera al día. Otro tema sería que los que deben ya y el moroso que venga nuevo no. Y es que las cosas tienen que ser así. Y para eso van a pasar un comunicado por apartamentos y el moroso que venga nuevo, que va a deber un año porque me hacen el 50% eso no. Eso es lo que quería decir. Que quede claro que es para los morosos que hay hasta el día de hoy.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

Un asambleista dice que si me preguntan a mi cuanto seria la reduccion, le diria todo porque obviamente...si... pero si ustedes vuelven y me preguntan cuanto yo les digo si ustedes me rebajan a mi el 70% yo a fin de mes cancelo todo.

La Sra. Administradora dice que tiene una propuesta, entre el 60 y 70% de rebaja de los intereses teniendo en cuenta que hay gente que debe 20 millones o sea es un valor alto, la gente que debe uno o dos millones pues no es tan duro el golpe, pero la gente que debe 20 millones si, entonces yo propongo del 60 al 70% de rebaja pagaderos a 4 meses por mucho 5 meses.

El Sr. Revisor fiscal dice que a veces el problema de hacer la rebaja en 4 cuotas es que entramos en un acuerdo y entonces congelamos los intereses y resulta que si la persona no cumple el acuerdo de pago se cobra los intereses. La administradora dice que así se ha hecho. El revisor fiscal continúa diciendo que por eso es que se ha puesto porcentaje fijo a fecha fija y me parece genial lo que dice el señor. Vamos a tomar el ejemplo del señor, él dice: si me rebajan a mi el 70% yo salgo y busco y consigo la plata entonces los que pagaran de aquí al 31 de marzo lo que deben al 28 deberían tener un mejor descuento que los que pagan al 30 de junio y los que pagan el 25, entonces que sería bueno pensando en la copropiedad, con franqueza la copropiedad lo que le interesa y por eso es que está haciendo el sacrificio de los intereses y es que le paguen de una. Entonces en el caso de él, dice yo salgo y me consigo la plata si me rebajan el 70, ha si tráigalo de una vez. O sea, pongan los plazos y es ahí en un solo pago, ahí en el momento y así se ve más el flujo.

El Sr. presidente dice que vamos a hacer aquí un Excel y vamos a escribir las propuestas para que nos quede plasmado.

La Sra. Gloria Amparo Vargas de la torre 2-403 pienso que esto es una eventualidad que hay que tratarla con consideración por muchos eventos que pasan en los hogares y mi propuesta seria, ¿es única vez no?, y con la premisa que el capital se va a cancelar es una recuperación inmediata propongo que sea del 80% en la rebaja de los intereses.

Una Asambleista propone que sea el 80% pago total, pero le damos plazo hasta el 31 de marzo y de ahí en adelante hasta el 30 de junio el 50% siendo la totalidad. O sea, sería una sola cuota sin acuerdo de pago. y ya hasta septiembre el 25%, con eso le estamos colaborando a todos y que hagan el esfuerquito.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

La Sra. Administradora dice que recuerden para las personas morosas que la copropiedad no interviene en los honorarios del abogado entonces lo que ustedes pagan, la rebaja de los intereses, la cuota de administración, pero el arreglo de los honorarios del abogado es aparte. Y eso no lo manejamos nosotros porque nosotros con la abogada no tenemos contrato.

Un Asambleísta dice que eso no es justo, pero de igual manera, así como lo propuso la Sra. Martha, también se puede interponer una queda del no manejo de sus procesos el abogado, porque es de igual manera, yo como abogado como le voy a cobrar a usted millón doscientos por una carta diciéndole usted debe tanto acérquese a pagar. La Administradora le dice que el abogado cobra depende de la deuda, y usted más que nadie lo sabe. El Asambleísta dice que si claro, entonces ahí si ya es entonces cuestión de manejo jurídico.

La Sra. de la torre 6-403 dice que hay una cosa que se debe tener en cuenta si la gente no paga definitivamente de aquí a los plazos estipulados, hay una señora que dijo que hay gente que tiene embargado de otros embargos los apartamentos porque no le embargan el parqueadero, o sea hay que buscar mecanismos para poder ir avanzando porque si por lo menos el caso de esta señora, se auto embargó el apartamento entonces toca buscar otros mecanismos, el parqueadero, porque si no cuando se va a recuperar la plata si no hay de dónde. Y toca presionar a la abogada porque entonces hay otra solución.

El Sr. Presidente presenta el resumen: 80% hasta el 31 de marzo de 2023, 50% hasta el 30 de junio de 2023 y 25% hasta el 29 de septiembre de 2023.

Entonces un solo pago el 80% de intereses y la cartera hasta el 28 de febrero del año 2023.

Pregunta si alguien está en desacuerdo. Y queda APROBADO por unanimidad.

Dice que el establecimiento estándar de los intereses a partir de ahora, y le ratifican que por la norma no podemos. Entonces solo se rebajan los intereses.

Continúa con el otro punto: la continuidad de las jardineras que nos hacen falta del interior del conjunto.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

Con respecto a las Jardineras un Asambleista dice: lo que pasa es que es una obra que se empezó y se tiene que terminar, porque el conjunto no puede quedar a medias y una parte bonita y otra no. Que pasa en estos casos cuando hay dos personas que están oposición, siempre lo han estado y siempre van en contra de que se hagan obras a favor del conjunto y siempre van a obstaculizar esa obra, llámese como se llame y a la administradora que esté siempre la van a obstaculizar. Entonces nosotros no podemos estar mirando dos personas y toca echar pa lante y mirar lo mejor para el conjunto, porque por eso tenemos un beneficio grande que es lo que nos da la empresa de vigilancia y ya que tenemos ese beneficio hay que aprovecharlo al máximo. Yo soy de las que digo, hay que hacer obras, porque se valorizan los apartamentos, se ve bonito el conjunto y nos sentimos bien todos.

El Sr presidente dice que queda aprobado la continuidad de las jardineras.

Un asambleista dice que todo está muy bonito, pero debemos contemplar en una proyección un proyecto para la pintura de las torres, tenemos que tener las fachadas, esto es una inversión, pero tenemos que tener eso, hay que contemplarlo desde ahora porque se está volviendo horrible, ahí en la bajada de las escaleras se está volviendo horrible.

El Sr. presidente dice que se la acepto y tendríamos que hacer las cotizaciones y todo, pero primordial como para este año sería indispensable hacer el sótano. Primero el sótano y luego si nos metemos con las torres.

El Sr. presidente que seguimos con las mascotas y los problemas de convivencia.

La Sra. administradora dice que quiere mostrar los problemas de convivencia en Samanes, tenemos lo de los perros que los sacan y los dejan solos, tenemos las casas de los gatos, los ingresos de los ratones que comen la comida que dejan para los gatos, las ropas en las ventanas, dejan ropas, zapatos, y les voy a mostrar los videos.

Comentan sobre los problemas con los gatos y los daños que les han causado. Se recomienda no dejar comida en las zonas comunes porque si le dejamos comida.

La Sra. administradora dice que necesitamos que por votación se apruebe quitar las casas de los gatos de las áreas comunes. El Sr. presidente dice que los entiende pero que de verdad es un problema porque el orin es más penetrante que el del perro y

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

siempre hemos tenido que sabemos que hay ciertas personas que le dejan comida en toda la entrada en la bicicleta que tenemos y en todos los lados del conjunto.

El Sr. Presidente pregunta si ¿votamos que quitemos las casas de los gatos que tenemos dentro del conjunto? Si aprobaron todos Hay alguien en contra? Entonces quedan en contra 2 votos:

Torre 14-301

Torre 2-401

Una asambleísta pregunta si son gatos de residentes o son gatos externos. El Sr presidente le responde que hasta donde tiene conocimiento, hay un gato que lo dejaron aquí, de una propietaria antigua, lo dejó aquí y se encariño con todo el mundo, los demás son de propietarios y residentes de aquí y de los conjuntos de los naranjos y samanes I si no estoy mal, que se habló en el consejo el año pasado.

Una asambleísta dice que paso en estos días un PQR porque la rata que ven ahí apareció en mi sala a las 9:20 de la noche, y menos mal que estábamos ahí porque en el segundo piso de la torre 10 que es donde yo tengo el apartamento en un tercer piso, le dejan comida ahí y en la mañana cuando bajaba la vimos comiendo la comida de los gatos, estaba en el segundo piso la rata. Y en la noche talvez, estaba haciendo lo mismo y subían personas y salió corriendo y se metió a mi apartamento y en cuentas nos vimos para matarla y era gigante, entonces lo que yo digo es que no deben dejarle en los pasillos comida porque es para alimentar a otros animalitos.

El Sr presidente dice que quedaria así: dos votos en contra, que se quiten todas las casas y del gato adoptado por el conjunto. Y la misma señora dice que cuando uno quiere a las mascotas uno tiene que hacer adopción responsable, alguien que se quiera hacer cargo y se lo lleve para su casa porque ya hace muchos años tuvimos también el problema con un perrito que deambulaba por todos lados y entonces si uno quiere de verdad las mascotas y si no se puede tener entonces busquemos una adopción responsable porque es que el animalito merece un lugar digno donde dormir.

El Sr. de la torre 11-401 quiero tocar dos temas. Tres propuestas que tengo: 1. La puerta de entrada colocarle un aditamento eléctrico que consiste en un sistema de arranque parada para que la gente sea más ágil en el momento de entrar y salir, aquí en el conjunto uno tiene que esperar que cierre completamente y abra completamente,

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

existe eléctricamente un sistema de contactales con relevo que hacen parada y regresan, o hacen parada y continúan. Y eso es barato no es costoso. El Sr. presidente dice que en reunión de consejo lo van a tener en cuenta siempre y cuando no afecte el presupuesto. 2. El parque infantil, habilitarlo eso tampoco es costoso, vale muchísimo menos que algunas de las cosas que han hecho en las torres. El Sr. presidente dice que tenemos cotizaciones y vamos a ver si este año adecuamos esa cuestión para habilitarlo. 3. Un sistema que nos generaría protección y ahorraríamos trabajo al vigilante y es convertir la puerta de abajo, ya tenemos el sistema de cámaras, aumentamos una cámara más y le colocamos apertura magnética, sencillísimo. El Sr. presidente dice que lo tendríamos que estudiar con la empresa de vigilancia que nos haga un estudio, haber que es viable y si se nos sobrepasa citaríamos a una asamblea extraordinaria para eso, pero tendríamos que estudiarlo como tal.

El Sr. presidente dice que miremos un video que es importante.(Video Multas Policía Ambiental).

La Sra. de la torre 12-203 dice que allá también hay dos gatos que no tienen dueño, una señora de la torre 13 los trae pequeñitos y cuando los ve grandecitos los deja ahí, los suelta a que le den de comer el que quiera. Otra cosa, en mi torre se orinan y se hacen en las gradas, los pasillos eso es pan de todos los días. En el piso primero saca la basura y la dejan ahí, el sábado la sacaron y el domingo me toco decirle a parra que por favor puede decirle a la Señora que lleve la basura al cuarto. Entonces que si es posible que la misma asamblea apruebe una multa para los que no recogen.

El Sr. Presidente dice que ahí nos toca que hacer reglamento, el manual de convivencia que lo vamos, ese es uno de los propósitos para este año y nos toca que requerir, con todo les pido de corazón y los quiero mucho y los que estamos aquí cada uno vive aquí, pero yo vengo de afuera pero cada vez que me hablan de samanes V, vengo y caigo de una, yo los quiero y que cuando vayamos a sacar el manual de convivencia que va a ser una tarea para este año, para los del consejo y el comité de convivencia, que vengamos todos y alcanzamos en primera convocatoria sacarlo y que obtengamos el 80% porque van a haber personas que de pronto no van a estar de acuerdo con ese punto y la ley 675 del 2001 dice que se tiene que aprobar con el 70% y también les hago conciencia, la alquilada de estos aparatos, es otro gasto que es mucha y no... la citamos este año para quitar el paradigma que se tenía que siempre un miércoles para citar un sábado, eso no, si todos podemos estar aquí un sábado en la primera citación. Mire, yo tengo conjuntos y yo voy a ir a esas asambleas y no me lo están preguntando este domingo tengo una a las 2 de la tarde y el 26 de marzo que

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

cae un domingo a las 3 de la tarde, pero entonces miremos bien y hagamos bien las cosas.

El Sr. de la torre 2-502 propongo que las personas que le pongan comida a los gatos en el sótano, pues también que tengan los recursos para pagar los arreglos de los carros. Los carros están todos rallados producto de toda la cantidad de gaticos que quedan en el sótano. Entonces propongo que el que ponga comida abajo pues pague también el arreglo de los carros.

La Sra. Mónica Mantilla, dice que la importancia del reglamento es que mientras no haya reglamento, y lastimosamente este conjunto tiene tantos arrendatarios, por eso es que funciona citar el miércoles y la segunda en sábado, no porque quisiéramos sino porque realmente hay demasiada ausencia por los arrendatarios, porque ya ni siquiera las inmobiliarias le están pasando a los propietarios y por eso ya ni llegan poderes de esos, entonces mientras no se pueda corregir. Porque van a una asamblea en primera instancia en otro lado, porque en el reglamento dice que si usted no va tiene que pagar una multa, eso es lo que pasa, no es sentido de pertenencia es obligación. Entonces en ese sentido por eso es que uno tiene que, y ese es el problema y mientras no podamos hacer eso, pues lastimosamente por eso es mejor citar de miércoles a sábado. Lo otro que tenemos aquí es por favor no dejar de lado el tema del policía acostado y los dos parqueaderos laterales porque es que ya se volvió media puerta, no pueden abrir las dos puertas porque siempre hay carros parqueados ahí, no sé si tenemos que poner tubos, parales que digan prohibido parquear, porque como no lo ven en el piso pues que lo miren de frente, pero tenemos que recuperar ese espacio. Y lo otro es que si quiero recordar Claudia que yo le había comentado a usted la palma que está en la zona verde, está muy grande y que hubo el vendaval la palma se volteaba casi tocando a las torres. Y lo que me afecta es que está tan grande que realmente no tiene un cimio totalmente como es y en el último vendaval literal la palma pegaba a la torre, entonces si por favor les pido nos colaboren con eso porque en cualquier momento donde haya otro proceso esa palma nos va a hacer un daño, así como bajaron el pino, que había grandísimo a este lado, pues si hay que hacerlo con la palma también porque de verdad es muy delicado ese tema.

Una asambleísta dice que quiere aportar que aquí no hay sentido de pertenencia porque aquí viven 135 propietarios ya que en primera convocatoria se podría sacar una asamblea, eso es una costumbre que se tiene, es un gasto que se hace doble.

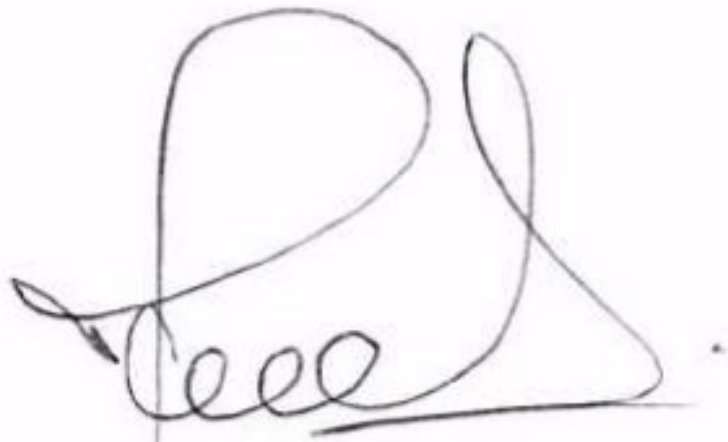
CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

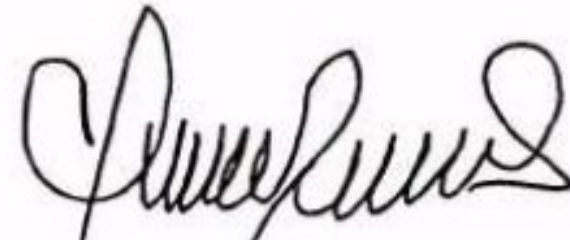
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

El Sr. Presidente agradece por la participación y siendo las 11.53pm del 14 de marzo de 2023 se da por terminada la asamblea general ordinaria 2023.



MARIO ANDRES OSORIO
Presidente de la Asamblea.
Propietario Torre 11-301



CLAUDIA MILENA QUINTERO
Secretaria de la Asamblea
Administradora

CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V

NIT. 800.052.731-0

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL No. 001

Martes 14 de marzo del 2023

INFORME DE LA COMISIÓN DE VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL NO. 001 DEL DIA MARTES 14 DE MARZO DEL 2023.

Quienes al pie de la página firmamos, miembros de la comisión de verificación y aprobación del acta No. 001-2023 celebrada el martes 14 de marzo del 2023, en cumplimiento con lo dispuesto por la Asamblea de propietarios, damos fe del documento en mención, contiene en detalle todos los puntos desarrollados durante dicho evento.

Sra. MIRIAM PEÑARANDA

Propietaria Torre 10-402

Miembro Comisión Verificación Acta

Sra. ELIZABETH DUARTE SALCEDO

Propietaria Torre 6-403

Miembro Comisión Verificación Acta