

## ACTA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

### EDIFICIO REALES DEL CERRO P.H.

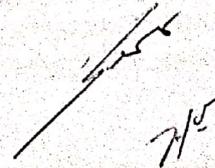
En la ciudad de Bogotá, D.C., siendo las 7:34 p.m. del día miércoles 29 de julio de 2020, se reunió en forma ordinaria NO presencial, en primer convocatoria hecha por la Administración, la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Reales del Cerro Propiedad Horizontal, por medio de la plataforma virtual Google Meet, de acuerdo con la citación escrita de fecha 13 de julio de 2020. El administrador del Edificio procede a leer el siguiente Orden del Día:

#### **ORDEN DEL DIA:**

1. Llamado a lista y Verificación del Quorum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
3. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
4. Elección de la Comisión de Verificación y Aprobación del Acta de la Asamblea.
5. Elección miembros del consejo de administración vigencia 2020 – 2021.
6. Informe de Gestión del consejo de Administración y de la Administración.  
-Informe ascensores.
7. Informe revisor fiscal.
8. Consideración y Aprobación de estados financieros a Diciembre 31 de 2019.
9. Análisis y aprobación proyecto de presupuesto año 2020, e incremento definitivo de la cuota de administración.
10. Elección Revisor Fiscal vigencia 2020 – 2021 y fijación de honorarios.
11. Elección de Comité de Convivencia.
12. Llamado a lista y cierre Asamblea

#### **1. Verificación del quórum**

Como consta en el registro virtual correspondiente utilizado para la ocasión la planilla de asistencia y en los respectivos poderes con sus nombres, firmas y porcentajes de participación, se encuentran presentes o representados en debida forma los siguientes Propietarios que representan en su conjunto un coeficiente de propiedad horizontal del 76,92% del Edificio Reales del Cerro P.H.: De lo cua da fé la revisora fiscal.



APTO	NOMBRE	COEF.	ASISTE	PODER	REPRESENTA
101	MANUEL BAQUERO	4,33%	X		
102	EDGAR GUERRERO	4,33%		X	MARIO TRUJILLO
201	ROBERTO QUINTERO	4,51%	NO		
202	ARCELIA SANCHEZ	4,63%	NO		
203	LEONOR PADILLA	3,16%	X		
204	JULIO C. JIMENEZ	2,86%	NO		
301	MAURICIO HERRERA	4,82%		X	LILY DE PACHECO
302	JAIME SARMIENTO	4,28%	X		
303	SERGIO BARRETO	3,29%	X		
304	MARIA V. SALAZAR	3,19%	X		
401	LUIS A. PACHECO	4,38%	X		
402	ANGELICA PACHON	4,32%	X		
403	GUSTAVO RAMIREZ	3,40%	NO		
404	DANIEL ORTIZ	3,33%	X		
501	ATHALA MORRIS	4,43%	X		
502	CRISTINA DE POMBO	4,47%	NO		
503	DIEGO SOLANO	3,35%	X		
504	GLADYS JARAMILLO	3,36%		X	MARIBELL GUTIERREZ
601	CARLOS A. VARGAS	4,51%	X		
602	JENNY DE PAEZ	4,41%	X		
603	MAURICIO WAGNER	3,23%	X		
604	HUMBERTO BAEZ	3,26%	X		
701	EDITH ORDOÑEZ	6,89%	X		
702	FELIPE VICTORIA	7,23%	X		
		<b>TOTAL</b>	<b>64,4</b>	<b>12,51</b>	
				<b>76.9%</b>	

Se aclara que el apartamento 102 fue representado por la señora LEONOR PADILLA GODIN, y no por el señor MARIO TRUJILLO.

Verificado el quórum por el Secretario de la Asamblea, se cuenta con un Quorum inicial del 76,9%.

Se aclaro que el decreto 579 de abril de 2020 habilitó a las sociedades y propiedades horizontales, para realizarse sin el quorum del 100%, la revisora fiscal le señala que esta validez perdio vigencia el 31 de junio y por tal razon, se aplica lo estipulado en el articulo 42 de la ley 675 de 2001, el doctor Sarmiento manifiesta su desacuerdo, ya que la situacion de emergencia se ha extendido y en las sociedades comerciales aplica el decreto, la doctora Leonor Padilla manifiesta que existen dos posiciones, con diversos criterios juridicos o interpretaciones en relación con la aplicación de dicho decreto.

La señora Athala Morris del apartamento 501 solicita la palabra y relata su experiencia en otros edificios, donde efectivamente no se ha podido llevar a cabo las asambleas, sin embargo propone que teniendo el edificio una plazoleta tan

amplia, con todas las medidas de bioseguridad y el espacio para que las personas puedan mantener una distancia prudencial, se haga presencial, con una buena preparación, propuesta que es acogida por algunos asistentes sin embargo por mayoría, proponen que se lleve la votación para ejecutar la reunión con el quórum actual o realizarla presencialmente, en este orden de ideas se cuenta con dos propuestas para el desarrollo de la asamblea general, sometidas a votación con el siguiente resultado:

- Continuar con la asamblea virtual: 61,27%
- Realizar la Asamblea en forma presencial: 8,75%

Después de la votación el total de participantes aprueban la realización de la asamblea.

El total de los asistentes aprueban la realización de la asamblea y se procede a instalar la asamblea, con la salvedad por parte de la revisora fiscal, que dicha asamblea no debe realizarse por ir en contra de las mayorías establecidas en la ley 675 de 2001. Se da continuidad al orden del día.

## **2. Lectura y aprobación del Orden del Día.**

Se somete a consideración el orden del día, con la modificación del punto 9, el cual se solicita considerar como punto quinto a tratar en el orden del día, para la elección del consejo de administración, con este cambio, es aprobado el orden del día por unanimidad.

## **3. Elección de presidente de la Asamblea:**

Los asambleístas proponen como presidente al señor Sergio Barreto del apartamento 303, propuesta aprobada por unanimidad.

## **4. Elección de la comisión de Verificación y Aprobación del Acta de la Asamblea.**

Para la revisión y verificación y aprobación de la presente acta se postula el señor Jaime Sarmiento del apartamento 302 y el Dr Mario Trujillo postula al doctor Mauricio Wagner del apartamento 603, propuesta aprobada por la asamblea por unanimidad.

## **5. Elección miembros del consejo de administración vigencia 2020 - 2021:**



Para este punto, previamente la doctora Leonor Padilla del apartamento 203, había enviado a la administración, una propuesta para una plancha de consejo de administración, para ser considerada por los asambleístas así:

**Plancha 1:**

PRINCIPALES	APTO	SUPLENTE	Apto
1. Leonor Cristina Padilla c	203	1. María Victoria Suarez	102
2. Maribel Gutiérrez Tinoco cc. 22.447.267	603	2. Jenny Lucia López Cobo cc. 31.151.334	603
3. Cinthia Murillo cc. 55.223.685	503	3. Catalina Ruiz Jiménez cc. 41.445.867	101
4. Francesca Carvajal cc. 51.783.730	601	4. Lily Pappenheim Murcia cc. 41.439.235	401
5. María del Pilar Jaramillo cc. 51.783.730	304	5. Gladys Jaramillo cc.	503

49. CC.

El señor Jaime Sarmiento del apartamento 302, propone dos planchas adicionales de la siguiente forma:

**Plancha 2:**

**Principales**

Felipe Victoria

**Suplentes**

Humberto Báez

**Plancha 3:**

**Principales**

Jaime Sarmineto.

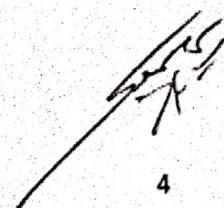
**Suplentes:**

Sergio Barreto

Una vez sometido a votación las propuestas para el consejo de administración, los resultados quedan así:

Plancha 1: 50,10%

Plancha 2: 14,92%



W

Plancha 3: 7,57%

No votó: 4,32%

Con esta votación se otorgan por cuociente de participación para el consejo dentro de las 3 planchas de consejo propuestas así:

**Principales:**

Sra. Leonor Cristina Padilla  
Sra. Maribel Gutiérrez  
Sra. Cinthia Murillo  
Sr. Felipe Victoria  
Sr. Jaime Sarmiento

**Suplentes:**

Sra. María Victoria Suarez  
Sra. Jenny López Cobo  
Sra. Catalina Ruiz Jiménez  
Sr. Humberto Báez  
Sr. Sergio Barreto

**6. Informe de Gestión del consejo de administración y de la administración:**

Se da lectura al informe de gestión de todas las actividades realizadas en lo corrido del año 2019, documento que forma integral del acta y se anexa debidamente suscrito por la representante legal de la copropiedad Reales del Cerro, y avalado por la contadora y la revisora fiscal.

*INFORME DE GESTION A LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS*

*ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL PERIODO*

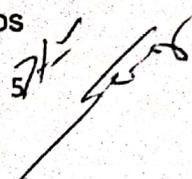
*DE ENERO DE 2019 A DICIEMBRE DE 2019*

Señores Asambleístas:

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, nos permitimos rendir el Informe Anual de Labores. El Consejo de Administración se reunió de forma ordinaria, una vez al mes para revisar tanto los informes financieros mensuales presentados por el Contador del Edificio como los informes de Revisoría Fiscal. También se reunió de manera extraordinaria en varias oportunidades para analizar los temas urgentes de la copropiedad. Estas reuniones constan en las Actas, se solicita registro de las actas pero la administracion no los aporta, se aclara deben estar registradas.

**ADMINISTRATIVAS:**

- De acuerdo con las quejas presentadas por algunos residentes respecto del servicio de vigilancia, el Consejo de Administración y la administración citó a la firma Horus Seguridad en cuatro oportunidades para informar los



problemas que se presentaban con el servicio y solicitarles la adopción de medidas tendientes a normalizar el servicio, en especial la rotación del personal asignado a la copropiedad.

## **LEGALES**

- Acuerdo de pago apto. 701: Se realizó un acercamiento con el apartamento 701, quien propuso un acuerdo de pago para las cuotas extraordinarias, el cual fue aprobado por el consejo de administración.
- Problemas de filtraciones: Fue necesario intervenir repetidas veces diferentes zonas de las cubiertas comunales, por problemas de filtraciones en los apartamentos 601, 602, 701 y 702, posteriormente se han ejecutado trabajos de reparación en las zonas afectadas.

## **OBRAS DE MEJORAMIENTO Y VALORIZACION**

- Se realiza el mantenimiento de la planta eléctrica y suministro de repuestos, por un valor de \$697.000.00.
- Se realizó la limpieza y desinfección del tanque de reserva de agua potable, por valor de \$309.400.00.
- Se realizó la fumigación de áreas comunes por valor de \$187.200.00.
- Suministro e instalación de bandejas recolectoras por valor de \$1.319.505.00.
- Se realizaron mantenimientos de fachada por filtraciones en varios apartamentos, por valor de \$3.375.000.00.
- Se realizaron mantenimientos de la cubierta por valor de \$5.670.000.00.
- Suministro de plantas, tierra y pasto para jardines por valor de \$1.992.000.00.
- Se realizó la reparación de la red hidrosanitaria por valor de \$1.600.000.00.
- Se cambiaron los rieles del portón por valor de \$700.000.00.
- Se adquirieron e instalaron los números de los 24 apartamentos por valor de \$1.084.500.00.
- Se aplicó el graniplás al muro del ascensor por valor de \$3.400.000.00.
- Se realizó la limpieza general de la cubierta de la entrada peatonal del edificio por valor de \$800.000.00.
- Se realizó el desmonte de los motores puertas vehiculares y las adecuaciones civiles, eléctricas y demás por valor de \$3.850.000.00, esto con el fin de dar cumplimiento a la normatividad para puertas eléctricas.
- Se adquirieron los nuevos motores vehiculares por valor de \$8.877.400.00.
- Se reemplazaron y trasladaron las lámparas de los parqueaderos por valor de \$1.850.000.00.
- Se adquirió árbol de navidad, luces y adornos por valor de \$1.143.825.00.
- Se otorgó una bonificación a los colaboradores del edificio por valor total de \$650.000.00.

- Se cuenta con contratos de mantenimiento preventivo mensual para los equipos del edificio como son:
  - Ascensores – Contrato suscrito con Otis (actualmente con Interlift)
  - Equipo de Presión – Contrato suscrito con Ignacio Gómez

#### CONSEJO DE ADMINISTRACION

ROBERTO QUINTERO  
ATHALA MORRIS  
ARCELIA SANCHEZ  
MARIO TRUJILLO  
MAURICIO WAGNER

HIRAM GIRALDO  
CRISTINA DE POMBO  
GUSTAVO RAMÍREZ  
SERGIO BARRETO  
FELIPE VICTORIA

#### ADMINISTRADORES

GLORIA SERNA DE SUAREZ

BERNARDO SUAREZ SERNA

La doctora Leonor Padilla del apartamento 203, solicita que se le indique en que actas y de que fechas, soporta la aprobación de estas actividades realizadas, la administración indica que no cuenta con las actas de consejo en este momento, razón por la cual se solicita incluir como anexos las actas de consejo que soportan las obras aprobadas y hacer parte integral de este documento.

#### **7. Informe revisor fiscal.**

La señora Ayda Cedeño informa que el dictamen del Revisor Fiscal fue enviado con antelación para el análisis de todos los propietarios, se presentaron inquietudes sobre el informe como el por que no se implementaron las políticas NIFF y sobre la acotacion del revisor en cuanto a que se mantiene una actitud de axeptisismo, y se continúa con el orden del día. A continuación se transcribe:



**DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO REALES DEL CERRO P. H.**

**Opinión**

He auditado los estados financieros del Edificio Reales del Cerro Propiedad Horizontal, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros y la ejecución presupuestal del período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2019.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos de la copropiedad han sido preparados, en los aspectos materiales, en cuanto a su forma, a la fecha está pendiente la implementación de las políticas contables, de conformidad con el anexo N°3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera – NIF.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por mí y emití una opinión favorable.

**Fundamento de la opinión**

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

**Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, a la fecha no se han elaborado e implementado las políticas contables, para dar cumplimiento con lo establecido en el anexo N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera -NIF.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección

l

W

material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Además, informo que durante el año 2019, la copropiedad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de propietarios se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros, y además, certifico que el Edificio Reales del Cerro P. H. no es responsable en materia de seguridad social integral porque sus procesos son contratados por prestación de servicios, a través de terceros, como es el caso del servicio de vigilancia, aseo, mantenimiento de ascensores, entre otros.

#### **Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo**

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración.

Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la copropiedad;
- Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio;
- Actas de asamblea y del consejo de administración

Para la evaluación del control interno, apliqué como criterio pruebas selectivas a los documentos emitidos por la copropiedad y que son un referente aceptado internacionalmente para configurar un proceso adecuado de control interno.

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que (1) permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la entidad; (2) proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo N°3, que corresponde a las NIF para las

microempresas, y que los ingresos y desembolsos del edificio están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y del Consejo de Administración; y (3) proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la copropiedad que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte al edificio, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

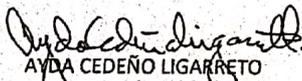
Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si el edificio ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la Asamblea y el Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantiza la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí, durante el transcurso de mi gestión y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

**Párrafo de énfasis**

Al 31 de diciembre de 2019 continúa pendiente la elaboración e implementación de las políticas contables, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2706 de 2012 (Grupo 3) y demás normas concordantes.

De acuerdo con la Ley 1581 de 2012 la copropiedad debe establecer las políticas para el tratamiento de protección de datos personales.

A la fecha la copropiedad no ha implementado el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), de conformidad con el Decreto 1443 de 2014 y demás normas posteriores. Este compromiso se ha manifestado en informes anteriores, se considera importante iniciar el proceso.

  
AYDA CEDEÑO LIGARRETO  
Revisor Fiscal  
T.P. N° 9050 T  
Calle 143 A 54 50  
Bogotá, Colombia  
Marzo 24 de 2020



## 8. Aprobación Estados Financieros a diciembre 31 de 2019:

Se presenta la señora Magda Yaneth Cepeda, indicando si se presenta alguna inquietud particular de los mismos, el señor Jaime Sarmiento solicita que sean leídos los informes financieros, se presentan inquietudes por parte de la señora Lili de Pacheco, respecto a la aprobación de los estados financieros por parte del consejo de administración, el doctor Mauricio Wagner, solicita que cumpliendo con la legalidad de la gestión contable, no se hayan puesto a consideración en las reuniones de consejo de administración, los estados financieros.

Ante esta situación, la señora Ayda Cedeño, interviene informando la situación frente a los múltiples conflictos que se presentaron en los consejo de administración, los cuales entorpecieron la gestión y presentación por parte de la contadora y la revisora fiscal, por lo que nunca se revisaron ni aprobaron por el consejo.

La doctora Leonor Padilla interviene indicando que según los estatutos de la copropiedad la ley 675 DE 2001 los estados financieros deben ser aprobados por el consejo de administración y también presenta su preocupación por el informe de la revisoría fiscal en el párrafo referente que a la fecha esta pendiente la implementación de las políticas contables; de conformidad con el anexo 3 del decreto 2420 y sus modificaciones, que incorporan las normas de información financiera NIFF

La señora Magda Cedeño manifiesta que en consejo de administración no se revisaron y presentaron los informes financieros por diferentes motivos.

La doctora Leonor Padilla solicita se le informe que si esto no se ha implementado hace 5 años, que repercusiones tiene esto para la copropiedad, si existe alguna multa por esto, a lo que la señora Ayda Cedeño, indica que la contabilidad está bajo la normatividad NIIF, pero hace falta la elaboración de las políticas contables, es decir, hace parte la formalidad de tener el documento como tal.

La señora Lili de Pacheco, indica que los estados financieros si no cumplen con la normas NIIF, solicita que el nuevo consejo de administración, se ponga al frente de esta labor. El señor Manuel Baquero, argumenta que, según su punto de vista, los estados financieros si reflejan la situación actual y no hay ningún tipo de duda, y no ve la necesidad de no someter a aprobación estos.

Se somete a consideración los estados financieros, aprobados por unanimidad, el Doctor Mauricio Wagner invita a ser más juiciosos con la revisión de 3 cotizaciones para aprobar gastos del edificio, aprobación por el consejo y ejercer supervisión de esta ejecución. La señora Maribel Gutiérrez solicita a la contadora y revisora, si pueden certificar que existen todos los soportes para cada uno de ellos, a lo cual responden afirmativamente, pero no los aportan.

Los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2019 son aprobados por unanimidad teniendo en cuenta las aclaraciones dadas por la revisora fiscal cuando manifiesta que los estados financieros no estan errados y por lo tanto no presento salvedades. Y ademas por estar suscritos por la representante legal de la copropiedad, y avalados y respaldados por la contadora y la revisora fiscal con sus respectivas tarjetas profesionales, tal como se transcriben a continuación:

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, located in the upper right quadrant of the page.

102  
**EDIFICIO REALES DEL CERRO PH**  
**NIT 830,133,775-1**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**COMPARATIVO DEL 2019-2018**

	NOTA	2019	2018	VARIACION	%
<b>EFFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	<b>2</b>	<b>8,199,032</b>	<b>30,481,286</b>	<b>-22,282,234</b>	<b>-73.08%</b>
CAJA		400,000	400,000	0	0.00%
BANCOS		7,799,032	30,081,286	-22,282,234	-74.08%
<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>3</b>	<b>74,156,198</b>	<b>41,840,341</b>	<b>32,515,857</b>	<b>78.09%</b>
FIDEICOMISOS BBVA ASSET MANAGEMENT		74,156,198	41,840,341	32,515,857	78.09%
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>4</b>	<b>185,064,879</b>	<b>28,788,390</b>	<b>158,276,289</b>	<b>590.84%</b>
DEUDORES		31,479,595	25,282,854	6,216,941	24.61%
ANTICIPO A CONTRATISTAS		152,752,874	0	152,752,874	0.00%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		832,210	1,525,736	-693,526	-45.49%
<b>DIFERIDO</b>	<b>5</b>	<b>13,143,258</b>	<b>14,854,394</b>	<b>-1,511,138</b>	<b>-10.31%</b>
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		13,143,258	14,854,394	-1,511,138	-10.31%
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>280,563,167</u></b>	<b><u>113,544,391</u></b>	<b>167,018,776</b>	<b>147.10%</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>6</b>				
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		15,094,281	27,337,855	-12,243,374	-44.78%
RETENCION FUENTE		688,864	501,475	187,389	37.37%
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		1,091,400	18,802,554	-15,711,154	-83.51%
CUOTA EXTRAORDINARIA		271,249,000	78,428,150	194,822,850	254.92%
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>		<b><u>288,123,545</u></b>	<b><u>121,067,834</u></b>	<b>167,055,711</b>	<b>137.98%</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>7</b>				
EXCEDENTE Y/O DEFICIT DEL EJERCICIO		-2,676,935	-380,832,031	377,955,096	-99.30%
EXCEDENTES DE EJERCICIOS ANTERIORES		-11,850,621	368,981,410	-380,832,031	-103.18%
PROVISION FONDO DE IMPREVISTOS		6,767,178	4,127,178	2,640,000	63.97%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>-7,560,378</u></b>	<b><u>-7,523,443</u></b>	<b>-36,935</b>	<b>0.49%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b><u>280,563,167</u></b>	<b><u>113,544,391</u></b>	<b>167,018,776</b>	<b>147.10%</b>

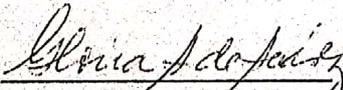
*Gloria Amparo Serna*  
 GLORIA AMPARO SERNA  
 Representante Legal

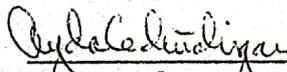
*Yda Cedeño Ligarreto*  
 AYDA CEDEÑO LIGARRETO  
 Revisora Fiscal TP 9050-T

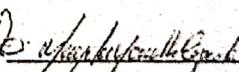
*Magda Yaneth Cepeda*  
 MAGDA YANETH CEPEDA  
 Contadora TP 123323-T

**EDIFICIO REALES DEL CERRO PH**  
**NIT 830,133,7775-1**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO 2019-2018**

	NOTA	2019	2018	VARIACION	%
<b>INGRESOS</b>	<b>8</b>				
CUOTAS DE ADMINISTRACION		281,184,000	285,828,096	-4,644,096	-1.62%
INTERESES DE MORA		349,900	785,285	-435,385	-55.44%
CUOTA PARQUEADERO		0	150,000	-150,000	-100.00%
CUOTA EXTRAORDINARIA		0	187,767,510	-187,767,510	-100.00%
DESCUENTO PRONTO PAGO		-12,274,450	-14,509,620	2,235,170	-15.40%
FINANCIEROS		2,325,989	8,717	2,317,272	26583%
APROVECHAMIENTOS		5,021,202	330,235	4,690,967	1420.49%
INGRESOS DE EJERCICIOS ANT		1,150,825	0	1,150,825	0.00%
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b><u>277,757,466</u></b>	<b><u>460,360,223</u></b>	<b>-182,602,757</b>	<b>-39.67%</b>
<b>EGRESOS</b>	<b>9</b>				
HONORARIOS		25,197,960	23,763,852	1,434,108	6.03%
SEGUROS		19,044,929	5,061,289	13,983,640	276.29%
SERVICIOS		180,839,093	171,228,181	9,610,912	5.61%
GASTOS LEGALES		5,950	151,300	-145,350	-96.07%
MANUTENIMIENTOS Y REPARACIONES		21,780,022	32,865,397	-11,085,375	-33.73%
ADECUACION E INSTALACIONES		23,453,458	28,479,117	-5,025,659	-17.65%
DIVERSOS		6,272,431	4,753,420	1,519,011	31.96%
FONDO DE IMPREVISTOS		2,640,000	2,760,000	-120,000	-4.35%
GASTOS FINANCIEROS		1,200,558	1,983,168	-782,610	-39.46%
GASTOS EXTRAORDINARIOS		0	569,510,030	-569,510,030	-100.00%
COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANT		0	436,500	-436,500	-100.00%
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b><u>280,434,401</u></b>	<b><u>840,992,254</u></b>	<b>-560,557,853</b>	<b>-66.65%</b>
<b>EXCEDENTE Y/O DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>-2,676,935</b>	<b>-380,632,031</b>	<b>377,955,096</b>	<b>-99.30%</b>

  
**GLORIA AMPARO SERINA**  
 Representante Legal

  
**AYBA CEDEÑO LIGARRETO**  
 Revisora Fiscal TP 9050-T

  
**MAGDA YANETH CEPEDA**  
 Contadora TP 129323-T

**9. Análisis y aprobación proyecto de presupuesto año 2020, e incremento definitivo de la cuota de administración:**

Se presenta una inquietud referente al valor de la póliza de áreas comunes, dado que este valor bajó con relación a la vigencia anterior. Se explica que fue un beneficio otorgado en el precio en virtud a la gestión de la doctora Arcelia Sánchez, se solicita que siempre se tenga en cuenta la cobertura, precio, y exclusiones, es necesario que para la próxima póliza, se inviten a diferentes corredores, para buscar la opción mas favorable para la copropiedad.

Se presenta otra inquietud del presupuesto, en cuanto al mantenimiento de ascensores, se proyecta un gasto de \$8.000.000, sin embargo existe un valor agregado para el mantenimiento de los equipos, ya que Interlift otorgó 6 meses de mantenimiento para cada ascensor. La administración informa que se presupuestó esta suma, debido a que existen unas facturas pendientes de Otis por daños ocurridos el año pasado, los cuales fueron objeto de reclamo ante la compañía de seguros. En este orden de ideas, se podría contar con este dinero para alguna otra tarea que requiera la copropiedad, en el evento de que nos acepten y cancelen el siniestro.

La señora Lily Papenheim, solicita aclaración en el rubro de mantenimientos locativos, ya que en el año 2019, se sobre ejecuto en 15 millones de pesos, sin embargo la señora Magda Yaneth Cepeda indica que ese presupuesto no refleja la ejecución, ya que fue necesario reclasificar los rubros que se clasificaron en cuota extraordinaria, obras locativas y otros rubros que se cambiaron a diferentes rubros. Se solicita indicar de donde se justifica la cifra de 12 millones para la reparaciones locativas, se explica que únicamente se dejo un millón mensual para las eventualidades que se puedan presentar.

Se solicita dar inicio con el cobro jurídico al apartamento 202, por el no pago de la cuota extraordinaria que se encuentra en mora de pago, se solicita que exista algún tipo de acción adicional para los morosos, se somete consideración que la tasa de morosidad sea la máxima legal permitida, la doctora Leonor Padilla, interviene indicando que este tema no sea tratado por no estar en este orden del día.

Se someten a consideración el proyecto de presupuesto para la actual vigencia, el cual es aprobado por unanimidad y se transcribe a continuación:

**PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2020**

INCREMENTO 6%

<u>Concepto del Ingreso y/o Gasto</u>	<u>PRESUPUESTO 2020</u>	
	<u>Mes</u>	<u>Año</u>
<b><u>INGRESOS</u></b>		
1 CUOTAS DE ADMINISTRACION (13 CUOTAS)	24,838,000	298,056,000
2 CUOTAS EXTRAORDINARIAS	0	0
3 CUOTAS PARQUEADERO	0	
4 DESCUENTOS CUOTAS DE ADMINISTRACION	-1,241,900	-14,902,800
5 RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	0
6 INTERESES DE MORA	0	0
7 CUENTAS POR PAGAR	0	
8 APROVECHAMIENTOS	0	
7 AJUSTE AL PESO/RECUPERACIONES	0	0
8 TOTAL INGRESOS	23,596,100	283,153,200
9		
10 <b><u>GASTOS</u></b>		
11 REVISORÍA FISCAL	357,000	4,284,000
12 CONTABILIDAD	450,000	5,400,000
13 ADMINISTRACION	1,419,075	17,028,900
14 SERVICIO DE ASEO	3,422,710	41,072,520
15 SERVICIO DE VIGILANCIA	8,468,274	101,619,288
16 SEGURO AREAS COMUNES	1,386,000	16,632,000
17 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	448,000	5,376,000
18 ENERGIA ELECTRICA	1,145,000	13,740,000
19 TELEFONO	61,000	732,000
20 GAS NATURAL	30,000	360,000
21 CORREOS	10,000	120,000
22 ARBOSQUE	2,404,000	28,848,000
23 MANTENIMIENTO ASCENSORES – PREVENTIVO	666,400	7,996,800
24 CERTIFICACION ASCENSORES	50,000	600,000

25	MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	170,000	2,040,000
26	MANT IMPERMEABILIZACION	150,000	1,800,000
27	MANTENIMIENTO EXTINTORES	20,000	240,000
28	MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	100,000	1,200,000
29	MANTENIMIENTO TANQUE DE RESERVA	50,000	600,000
30	MANTENIMIENTO CITOFONOS	30,000	360,000
31	MANTENIMIENTO SISTEMA DE SEGURIDAD	50,000	600,000
32	MANTENIMIENTO EQUIPOS DE ASEO	30,000	360,000
33	MANTENIMIENTO ELECTRICO	50,000	600,000
34	MANTENIMIENTO JARDINES	450,000	5,400,000
35	EQUIPOS DE OFICINA	15,000	180,000
36	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS	1,000,000	12,000,000
37	FUMIGACION AREAS COMUNALES	50,000	600,000
38	ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	290,000	3,480,000
39	UTILES PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	20,000	240,000
40	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	50,000	600,000
41	TAXIS Y BUSES	10,000	120,000
42	ASAMBLEAS Y CONSEJOS ADMINISTRACION	55,000	660,000
43	GASTOS LEGALES	10,000	120,000
44	CELEBRACION DIAS ESPECIALES	100,000	1,200,000
45	GASTOS BANCARIOS	100,000	1,200,000
46	PROVISIONES LEY 675 - 1% GTS PPTDOS.	236,000	2,832,000
47	IMPLEMENTACION SG-SST	250,000	3,000,000
48	<b>TOTAL EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>23,603,459</b>	<b>283,241,508</b>
49	<b>EXCEDENTE (DEFICIT) OPERACIONAL</b>	<b>-7,359</b>	<b>-88,308</b>

#### **10. Elección Revisor Fiscal vigencia 2020 – 2021 y fijación de honorarios.**

La administración informa a la asamblea que la señora Ayda Cedeño, no desea continuar con el cargo de revisora fiscal, el señor Manuel Baquero y el señor Sergio Barreto extienden su agradecimiento a la señora Ayda Cedeño, la doctora Leonor Padilla, solicita que se haga el debido empalme con la nueva persona que quede asignada para este cargo. La señora Lili Papenheim sugiere que se realice una comisión para entrevistar la revisora, sin embargo la señora Ayda Cedeño, interviene recordando que esta elección la debe realizar únicamente la asamblea. Solamente hay una hoja de vida para consideración y en razón a que la asamblea

es el organismo que debe nombrar el Revisor Fiscal, la propuesta que es aceptada y se delega al consejo para negociar con ella para los honorarios, propuesta que es aceptada por unanimidad.

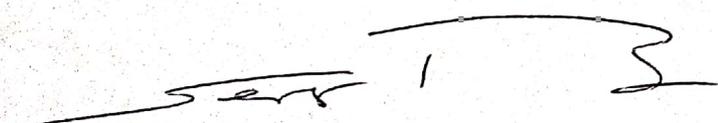
### 11. Elección de Comité de Convivencia.

La doctora Leonor propone el siguiente comité de convivencia, el cual es elegido por unanimidad:

1. Alexandra Heredia           Apto 301
2. Francesca Carvajal        Apto 601
3. Ángela Cañola             Apto 302

### 12. Llamado a Lista y Cierre a la sesión de Asamblea

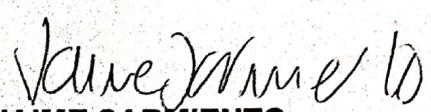
Se hace el llamado a lista, confirmando el quorum de cierre de 72,59%, siendo las 10:43 PM, se da por terminada la sesión de asamblea.



**SERGIO BARRETO**  
**PRESIDENTE**

**BERNARDO SUAREZ**  
**SECRETARIO**

### COMISION PARA VERIFICACION DEL ACTA:



**JAIME SARMIENTO**



**MAURICIO WAGNER**

**ANEXOS AL ACTA : El Video que forma parte integral del acta, las actas, el infomre de la Administración debidamente suscrito por Gloria como representante legal y administradora.**