Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA DE DECISIÓN UNITARIA
MAGISTRADO
Dr. CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA
sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Asunto:	SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

REF.: DEMANDA VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA
DEMANDANTE: JOHN EDWARD HERNANDEZ BLANDON
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES DEL CASTILLO

RAD.: 76001310300820190016901
(PROCESO EN APELACIÓN DE SENTENCIA JUZGADO DE ORIGEN OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI)

HERNANDO LÓPEZ BEDOYA, mayor y vecino de Ibagué, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de apoderado judicial del demandado ***CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES DEL CASTILLO P.H.*** me permito de manera respetuosa atender a lo indicado en el auto fechado el 5 de marzo de 2021 el cual ordena sustentar la apelación, lo anterior en los siguientes términos:

I.	RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DEL 20 DE ENERO DE 2021

La pretensión del demandado de decretar la nulidad del numeral noveno del acta de asamblea general de copropietarios del 30 de marzo de 2019 expresamente indica que se invoca porque la misma supuestamente viola el reglamento de propiedad horizontal respecto del cual se allegan una serie de extractos con la presentación de la demanda,
Es justamente en el folio 19 del cuaderno principal en su versión física que se puede leer:
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD… Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los copropietarios de bienes privados respecto del dominio sobre los bienes comunes…. Definen además la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del CONJUNTO…

Tal como se demostró en el transcurso del líbelo, nunca se llevó a cabo una modificación de los coeficientes de copropiedad, lo que se implementó fue una modalidad de cobro de las cuotas de administración en donde el cobro se enmarca dentro de una serie de rangos teniendo en cuenta la tipología de vivienda y esta modalidad de cobro obedece a la inmensa mayoría de copropietarios que la aprueba y que por supuesto no está expresamente prohibida por menester de la ley ni del reglamento de propiedad horizontal.

De manera respetuosa me permito solicitarle al honorable tribunal incorporar como prueba el "*ACTA DE ASAMBLEA VIRTUAL DE COOPROPIETARIOS SAMANES DEL CASTILLO CONJUNTO RESIDENCIAL" CALI 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020" la cual ya reposa en el expediente digital a ser aportada por el suscrito pero para efectos prácticos allego nuevamente, siendo la oportunidad probatoria oportuna dentro del marco de lo preceptuado por el artículo 327 del C.G.P.* pues dicha acta obedece a una oportunidad posterior al periodo correspondiente al traslado de la contestación de la demanda.

Mediante dicha acta, se compila lo ocurrido en la asamblea de copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL demandado, el cual en sesión plena y con la asistencia de

la inmensa mayoría de copropietarios resolvió hacer aclaración del acta demandada de que trata el presente líbelo en los siguientes términos:

En el acta de asamblea mencionada, conforme consta en los folios 30 y 31 (según numeración contenida en la misma acta) el máximo órgano de la propiedad horizontal realizó aclaración del acta anterior (LA CUAL FUE IMPUGNADA POR EL DEMANDANTE, RESPECTO DE LA CUAL TRATA LA PRESENTE DEMANDA), por medio de la cual se hace la aclaración con la mayoría correspondiente al 61.111% de coeficientes de copropiedad, aclarando que el acta demandada suscribe el yerro respecto del cual no se realizó modificación del COEFICIENTE de copropietarios, lo que aconteció en los siguientes términos (extracto folio 30 de la prenombrada acta del año 2020):

Habla el señor presidente de la asamblea dice que nos equivocamos en la redacción del acta de la asamblea de marzo del 2019, en el numeral 9, entonces vamos a rectificar la redacción se propone de la siguiente forma
Se propone aclararla redacción de la asamblea general ordinaria de copropietarios del 31 de marzo del 2019, que consta mediante acta Numero 002, en consecuencia para efecto de las expensas comunes aprobadas para el año 2019 la asamblea general ordinaria de copropietarios del conjunto aprueba que se tendrán en cuenta los coeficientes del reglamento de propiedad horizontal y se aplicaran de la siguiente manera casa tipo 1 número de unidades 56 coeficiente mínimo 08947, coeficiente máximo 1.1067 lo vamos a fijar una expensa común y determinada para las casas Tipo1 con ese coeficiente, casa Tipo 2 número de casas 14 y recuerden que este año no vamos a cambiar porque vamos a seguir con el mismo presupuesto y vamos a seguir con la misma expensa, pero se modifica el valor de la expensas porque hemos tomado con base en los mismos coeficientes para definir la cuota de administración, estamos tomando una decisión para fijar la cuota de administración para cada unida dependiendo de su tamaño, dependiendo de su Tipo, teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad lo tenemos en cuanta y adicionalmente nos quitamos un problema, porque? Porque al final dice respeto del incremento de administración para los siguientes periodos presupuestales, pero aquí lo dejamos para el 2021, porque ya dijimos que este año no hay incremento. A partir de la fecha dice salvo pronunciamiento de la asamblea general de copropietarios las expensas tendrán un incremento anual concordante con el periodo presupuestal del 2021 equivalente al **IPC (Índice de Precios al Consumidor)** establecido por el gobierno nacional porque todo sube el índice de precios al consumidor, y por lo tanto las expensas comunes se incrementarán de manera automática conforme al IPC, **consideramos que de esta forma ese proceso se cae.**
Estamos haciendo una corrección de lo que fue una decisión de la parte ideológica de una decisión que tomo la asamblea del año pasado.
Nosotros NO modificamos coeficiente.

(subrayado fuera del texto original).

Como lo indiqué con anterioridad, la aclaración del acta fue aprobada con una votación del 61.11% de coeficientes copropiedad.
Esto en concordancia con lo absuelto en interrogatorio a La administradora llevado a cabo por el señor juez, en donde ésta indicó expresamente que la asamblea del 6 de septiembre de 2020 realizó corrección del yerro existente en el acta de asamblea del 30 de marzo de 2019, indicando claramente que el coeficiente del demandante no ha sido modificado, sino que lo que se realizó fue el incremento en la cuota de administración.

Lo anterior para los efectos legales pertinentes, en especial lo relacionado a la sustracción de materia de las pretensiones del demandado.

De otra parte, es errada la interpretación del juez de primera instancia en el sentido de que la manifestación que se extrae del interrogatorio de parte de la administradora *MARY LUZ ANAYA* en cuanto a el sistema de cobros de cuotas de administración distinto a la pretensión de la demandante direccionada a la declaración del numeral noveno del acta 0002 de 2019 por supuestamente hacer una reforma extralegal del reglamento de propiedad de horizontal por la supuesta modificación de los coeficientes de copropiedad que sostengo no ocurrió en ningún caso y para aclarar si existía alguna duda, la mayoría de copropietarios resolvió aclarar para el bienestar de la propiedad horizontal ahora demandada.

Ahora, en cuanto a la negativa de la declaratoria de falta de legitimación en la causa por activa por parte del locatario, el suscrito debe insistir que la misma podrá ser oficiosamente decretada por cuanto como manifestó el demandante en el interrogatorio de parte absuelto (obrante en el plenario) manifestó no tener una autorización expresa por parte del propietario del inmueble para impetrar la acción de que trata el presente proceso, razón que me permite exhortar al honorable tribunal a tener en cuenta la ausencia del derecho de acción por parte de la activa.

EL conjunto demandado SAMANES DEL CASTILLO afronta su segunda asamblea de copropietarios y el estudio del presupuesto plenamente aprobado por sus asambleístas contempla las necesidades relevantes de la administración y lejos de ser caprichoso abriga las necesidades imperativas de una comunidad y los efectos de la sentencia colapsarían los estados contables que avocarán a que muy seguramente el defecto formulado por el demandante le obligue a atender una hipotética cuota extraordinaria que él mismo igual deberá pagar para surtir las obligaciones de los copropietarios.

Por lo anterior, de manera respetuosa le solicito al honorable tribunal se sirva revocar la sentencia y por el contrario se sirva despachar desfavorablente las pretensiones del actor en el sentido de declarar que no hay nulidad del numeral noveno del acta numero 002 de la asamblea general de copropietarios del conjunto residencial samanes del castillo celebrada el 31 de Marzo de 2019 toda vez que no se configura violación al reglamento de propiedad horizontal por cuanto el yerro de redacción de la asamblea prenombrada fue aclarado y subsanado mediante ***"ACTA DE ASAMBLEA VIRTUAL DE COOPROPIETARIOS SAMANES DEL CASTILLO CONJUNTO RESIDENCIA" CALI 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020"*** el cual se incorpora al expediente en la presente etapa procesal por tratarse de un hecho ocurrido con posterioridad a la oportunidad legal enmarcada con la contestación de la demanda.

II. PRUEBAS:

1. *Dentro de lo expresado en el inciso 3 del artículo 327 del Código General del Proceso, allego* ***"ACTA DE ASAMBLEA VIRTUAL DE COOPROPIETARIOS SAMANES DEL CASTILLO CONJUNTO RESIDENCIA" CALI 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020"***; la cual conforme consta en los folios 30 y 31 (según numeración contenida en la misma acta) realizó aclaración del acta anterior (LA CUAL FUE IMPUGNADA POR EL DEMANDANTE, RESPECTO DE LA CUAL TRATA LA PRESENTE DEMANDA), por medio de la cual se hace la aclaración con la mayoría correspondiente al 61.111% de coeficientes de copropiedad, aclarando que el acta demandada suscribe el yerro respecto del cual no se realizó modificación del COEFICIENTE de copropietarios.
   Lo anterior para los efectos legales pertinentes, en especial lo relacionado a la sustracción de materia de las pretensiones del demandado.

Cordialmente,

HERNANDO LOPEZ BEDOYA
C. C Nº 14.397.876 de Ibagué
T. P. 161.203 Del C. S. de la J.

c.c. *alvarez.abg@hotmail.com*

ACTA DE ASAMBLEA VIRTUAL DE COOPROPIETARIOS SAMANES DEL CASTILLO CONJUNTO RESIDENCIAL. CALI – 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020

Siendo las 10:45 a.m., del día 30 de agosto del año 2020, se reúnen de manera virtual y amparada en el estado de emergencia nacional, los copropietarios y el cuerpo administrativo de **SAMANES DEL CASTILLO CONJUNTO RESIDENCIAL,** dando cumplimiento al Quorum del 52,517%, se da inicio a esta Asamblea General Ordinaria Virtual. Se le otorga la palabra a la administración de la copropiedad:

El Señor Carlos Humberto Campo Presidente del consejo de Administración se permite a leer la convocatoria:

El suscrito presidente del consejo de administración de **SAMANES DEL CASTILLO** CONJUNTO RESIDENCIAL, se permite convocar a todos los copropietarios con base en la facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 34, 39, 42 de la ley 675 del 2001, el artículo octavo del decreto 579 de 2020 y del capítulo 1.6 titulo 1 del libro segundo del decreto 1074 de 2015 a la celebración de una Asamblea General Ordinaria en forma virtual d acuerdo con lo estipulado en el encabezado. El orden del día sometido a consideración de la asamblea será:

1. Llamado a lista y Verificación del Quorum
2. Informe de Gestión del Consejo, de la Administración y Comité de Convivencia.
3. Informe de Administración
4. Informe Financiero - Contable
5. Revisión y Aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2020
6. Elección de la nueva Administración
7. Elección y aprobación de los diferentes Comités
8. Desarrollo del proceso de Judicial contra la Copropiedad
9. Proposiciones y Varios
10. Cierre de la Asamblea

Se indica que la Asamblea Virtual se realiza con el apoyo de la firma AWS Colombia y su Software PH Solution, quien pone a disposición las herramientas tecnológicas necesarias para que el desarrollo de esta sea de manera clara para todos los asistentes a la misma y los datos de las votaciones realizadas serán anexas al Acta de la Asamblea.

Quorum Presente: **53.4092%** **Asistentes:** **46 Personas**

I. Lectura y Aprobación del Orden del Día

Interviene el Sr. presidente del Consejo de Administración dando la bienvenida, al desarrollo de la presente Asamblea, procede a dar lectura del Orden del Día propuesto por la Junta Directiva para el desarrollo de la presente Asamblea.

Se somete a votación la Aprobación del Orden del Día propuesto. Se tienen los siguientes resultados:

A. Si: 40 votos
B. No: 0 votos
C. Pendiente por Votar: 6 votos

Siendo las 4:33 p.m. el Quorum Presente: 53.4092% Asistentes: 46

De tal forma que el Orden del Día propuesto por el Consejo de Administración es aprobado por la mayoría de los copropietarios y/o apoderados presentes en la Asamblea Virtual.

Se continúa con el desarrollo de la Asamblea.

II. Designación del presidente y Secretario de Asamblea

El Sr. presidente del Consejo de Administración indica que el secretario o secretaria de la Asamblea, siempre es la administración, por ende, quedaría pendiente la designación del presidente de Asamblea, el Sr. presidente del Consejo de Administración, se designa como presidente de la Asamblea al Señor Carlos Ocampo y secretario de la Asamblea al señor Luis Fernando Villanueva.

El señor presidente de la Asamblea realiza su presentación y establece los parámetros de participación de tres minutos por cada intervención, máximo (3) tres intervenciones en cada punto, solicitando medidas de respeto en cada participación.

Son elegidas sin objeción alguna por los asistentes a la Asamblea.

III. Informe de Gestión del Consejo y de la Administración Directiva

Toma la palabra el Sr Presidente del Consejo de la Administración y realiza una explicación detallada del mismo, del desarrollo que realizo el consejo durante el periodo en vigencia.

Da una explicación del avance en cada momento para mejorar, que no se presenten situaciones graves que afecten la convivencia, el uso de los bienes comunes y la seguridad del condominio, en seguridad que es una de las mejor dotadas del sector con cámaras de seguridad en tiempo real y el manejo es restrictivo para que no sea una intromisión a nuestra intimidad y se debe dar manejo para situaciones que realmente ameriten y se relacionen con la seguridad del condominio.

La empresa de la seguridad ha cumplido con las expectativas en funcionamiento y eficacia; los contratos que teníamos con la administración pasada se han logrado llevar a cabo de una manera satisfactoria, las zonas comunes permanecen en estado adecuado a la norma y convivencia, la zona de la piscina, ingreso y salida del condominio sin inconvenientes mayores a 24 horas cuando se presenta algún daño.

La Citofonía anterior que era subterránea se desechó por problemas del terreno, se actualizo a comunicación a la telefonía y celulares ha sido eficiente, no hemos encontrado ninguna queja.
La convivencia con las directrices del Gobierno con respecto al COVID-19 nos ha tocado adaptarnos y esto, podría durar un año más, las restricciones de ingreso de personal interno y externo es aplicando la BIOSEGURIDAD en PRO de la salud de todos en el condominio, pensando en el bienestar del bien común.

El tema de la Administración del Condominio anterior que era el señor David Ledesma se retiró por problemas de salud (ya recuperado), se nombró al señor José Jiménez, por un año y en diciembre por cambio de residencia a una ciudad diferente no siguió en el cargo, después se nombró al señor Luis Fernando Villanueva como administrador por cesión de contrato ya que estaba planeada la asamblea para el mes de Marzo la cual no se celebró por motivos de la Pandemia, se aplazó, la cual estamos celebrando.

En las Finanzas del condominio marchan muy bien, se ha logrado sanear la cartera y la contabilidad está muy estable y al día, con certeza por parte del Software Contable y la contadora en forma eficiente, nos brindan información fidedigna y entregamos una labor digna a la confianza.

Interviene el señor Luis Fernando Villanueva Administrador del condominio, y da gracias diciendo que fue una ardua labor con un éxito rotundo, ya que se lograron las metas propuestas, también comunica que no puede seguir en el cargo que actualmente tiene.

El señor Administrador Luis Fernando Villanueva toma la palabra y presenta la Gestión de Administración.
Comienza con las zonas comunes que se recuperaron y

IV. Aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 del 2019

Toma la palabra el Sr Administrador del Condominio, empieza presentando el cambio de la empresa de seguridad de la empresa ROYAL incumplen demasiado sus funciones, ya que era la constructora venia hacer trabajos los domingos y horas no hábiles y ROYAL lo permitía, se tomó la decisión de cambiar se seguridad, ingresa la empresa OXFOR a partir del 30 de enero del 2019, primero se logra estabilizar los ingresos del personal de la constructora y se redujo el costo de la seguridad.

Obtenemos beneficios como estabilizar los pagos y sanar la deuda con ROYAL, además logramos instalar el CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION (CCTV), para lograr mejorar el servicio de seguridad.
Se mejora el servicio de vigilancia en los siguientes aspectos:

- Control de acceso de visitantes, auditoria en los puestos de servicio y acceso electrónico.
- Atención adecuada al Residente y Visitante, una constante capación al respecto.
- Cumplimiento de rondas y consignas, logrando seguimientos para el cumplimiento de las consignas y toma de correctivos pertinentes.
- Se realiza evaluaciones periódicas acerca del reglamento y el manual de procedimiento, para garantizar el conocimiento y manejo de protocolos de situaciones y comportamiento en las diferentes aras del condominio.
- Reuniones periódicas con el fin de ajustar el servicio, analizando las inconformidades y situaciones que se presenten durante el servicio.

En el servicio de Aseo y Mantenimiento la empresa INTEGRO SERVICIOS, unificando que una sola empresa realizará este tipo de servicios, mejorando la calidad del servicio, en tiempos y protocolos, además una toma de decisiones unificada.
2 personas prestan el servicio de Jardinería, Mantenimiento de Piscina y Aseo a las áreas comunes de lunes a sábado 48 horas y 2 horas Domingos y Festivos, el personal con todas sus Prestaciones Sociales de Ley.

Los Valores agregados de Integro Servicios son:

- Personal adicional cuando se poda, designan 2 podadoras.
- Colocan una Hidrolavadora para limpieza de áreas comunes.
- Supervisión en las tareas realizadas, por medio de un supervisor de la empresa Integro Servicios.
- Capacitación constante y seguimientos en los protocolos de manejo y reglamentos.
- Reuniones periódicas con el supervisor para manejo de inconsistencias y mejorar el servicio.

En los Mantenimientos están programados periódicamente y supervisados, enumeramos los siguientes:

- Mantenimiento de Portón de Portería Ppal.
- Mantenimiento de Tanque de Agua Potable.
- Mantenimiento de Brazos Hidráulicos.
- Mantenimiento de tanques de propano.
- Mantenimiento de Citofonía.
- Mantenimiento de Áreas comunes.
- Mantenimiento de Redes del condominio.
- Mantenimiento de Cercas eléctricas.
- Mantenimiento de Iluminaría del salón social.
- Mantenimiento de Cuarto de máquinas.
- Mantenimiento de muro perimetral.
- Corte de Prados y poda.
- Mantenimiento de Cuarto de Basuras (desinfección y protocolos Bioseguridad)

Verificación de los desagües para evitar inundaciones.
Se mejoró la zona de juegos
Se implementó las cercas protectoras, evitando accidentes.
Logro con la Constructora para cambios y mejoras en sistemas que no se encontraban en óptimas condiciones, mejorando el aspecto y servicio de todo lo relacionado con el condominio, algunas de las mejoras fueron Piscinas (fragua, duchas, iluminación), Tubería cuarto d bombeo, Filtración tanque de agua potable, Cuarto de basuras, soportes motobomba, revisión eléctrica en diferentes áreas del condominio, desagües y mucho más.

Automatización de control de Acceso de video portero, Vehicular y peatonal.
Optimización de agua potable.
Seguridad en el área del Gas Propano.
Control integrado de plagas y áreas de manejo de aguas potables y residuales.
Se realizaron reuniones de convivencia para el desarrollo personal de los residentes.
En diferentes épocas del año, como Halloween, Navidad y aportes para los empleados del condominio.
Se mantiene el embellecimiento de áreas comunes.

- En gestión financiera, se pudo tener una cartera más baja, recaudo dineros atrasados, y se actualizo la contabilidad, se adquirió un Software contable para manejo de los estados financieros y contables del condominio recuperando intereses de mora mal calculados por **$7.731. 000.oo,** recuperación de **$20.000. 000.oo** aproximadamente en errores de liquidación de cuotas de administración, sanciones e intereses de mora.
- Recuperación de **$3.000. 000.oo** aproximadamente con los Bancos AV Villas y Davivienda por impuestos del 4*1000.

*Con un total de **$37.000. 000.oo** aproximadamente en recuperación de dineros.

Se concilio con la empresa ROYAL para poder cancelar los dineros adeudados y lograr el cambio de empresa de seguridad sin traumatismos y logrando así una disminución de **$11.500. 000.oo** aproximadamente en intereses.

- La inversión en la Citofonía **$3.800. 000.oo** aprox.
- Cubierta para generar sombra en el área de la Piscina **$5.200.00. oo** aprox.
- Inversión en el área de juegos infantiles, Arborización, zonas comunes y mejoramiento en equipos de mantenimiento **$3.000. 000.oo** aprox.
- Total, inversiones **$12.00. 000.oo** aprox.

- La propuesta para el año 2020 es adquirir la planta eléctrica para zonas comunes que es de **$48.350. 000.oo + IVA**, forma de pago es **50%** de anticipo y al entregar la obra el otro **50%** tiempo aproximado de 30 días, Garantía de 1 año con 4 visitas incluidas en el contrato para mantenimiento, Repuestos de los equipos se consiguen en el mercado nacional.
- Inversión de Adecuación de Administración, Recepción y Puertas vehiculares, se consiguió planos de estructura y está avaluada la inversión en **$31.689. 585.oo** sin imprevistos y con imprevistos por **$34.224.721.80.**
- Arborización un árbol por cada 2 casas se iniciará con las casas 1 y 2 y así sucesivamente, se ira informando para la adquisición de los siguientes árboles para sembrar.

La señora Blanca esposa de señor Janer toma la palabra y dice que el personal del aseo no debe recoger la basura y menos clasificarla, porque no tienen los implementos para hacerlo y además por las BIOSEGURIDAD, se deja la inquietud para proposiciones y varios.

El señor Camilo pregunta si la inversión de la planta eléctrica tomó en cuenta otras alternativas de energías limpias y la ubicación, permisos, etc.
El presidente de la Asamblea el señor Carlos Ocampo le responde que es solo una idea que se tiene a largo plazo y que lógicamente se analizaría todo lo relacionado con el proyecto.

La señora Graciela Flórez de la casa 61, tiene la palabra ella pregunta por el ruido y las celebraciones o fiestas todos los fines de semana, además pregunta que se había hablado de subir la administración con el propósito de construir una cancha.
El señor Administrador Luis Fernando Villanueva le responde que con respecto al ruido de fiestas y demás se debe seguir el protocolo que es llamar a portería y la portería se debe comunicar con la respectiva casa y hacer un llamado de atención en primera instancia, si continua se debe de acudir a las autoridades en este caso la Policía y se pasa la queja a administración, se analiza el caso en comité de convivencia y consejo de administración y se analiza si es amonestación o sanción.
En el caso de la cancha fue una propuesta para ejecución, no quiere decir que la administración se subió con el propósito específico de construir una cancha múltiple o de futbol, significa que un proyecto a futuro, lo cual está planteado, pero no está aprobado o inmerso en el presupuesto de inversión.

La señora Paola Neuta de la casa 28, pregunta que este tipo de inversiones como la cancha múltiple o la adquisición de la planta eléctrica quienes definen o aprueban estas inversiones,
El señor Carlos Ocampo le responde que este tipo de inversión se debe aprobar con cuotas extraordinarias aprobadas por la asamblea de copropietarios.

V. Informe Financiero

Toma la palabra la Sra. Contadora, se muestra en un archivo el balance de los bancos al 2019, las cuentas están debidamente conciliadas.

- La cartera se ha disminuido un **20%**
- El deterioro de cartera es de **$-26.265. 886.oo,** está pendiente con la Constructora, esperando llegue a buen término.
- El pasivo ha disminuido, se ha cumplido con las cuentas pendientes
- El déficit a 31 de diciembre es de **$-27.478.534.33** es de causación y gastos ejecutados.

Se mejoró el ingreso y se cumplieron con las obligaciones, además se hizo inversiones **$12.00. 000.oo** aprox.

Balance al 31 de diciembre del 2019

Efectivo	**$14.456.171.82**	
BANCOS	**$8.521.914.89**	Recaudo cuotas de administración (Ctas. Corrientes).
• Davivienda:	**$228.377.89**	
• AV Villas:	**$8.293. 537.oo**	
Fondos:	**$5.934.256.93**	
Certivillas	**$934.256.93**	Se monetiza fondo de imprevistos (Cta. de Ahorros).
CDT Mundo Mujer	**$5.000. 000.oo**	
DEUDORES		
Propietarios/Residentes	**$86.997. 850.oo**	
Cuotas Admción.	**$83.955. 589.oo**	
Intereses	**$2.874. 234.oo**	
Otros	**$168. 027.oo**	
Deterioro Cartera	**$-26.265. 886.oo**	
Propietarios/Residentes Cuota Admción/Intereses	**$-26.265. 886.oo**	
DIFERIDOS	**$2.990.046.64**	
TOTAL, ACTIVOS	**$78.178.182.46**	

Deudas de Control **$11.011. 770.oo**

PASIVOS

CUENTAS X PAGAR	
Costos/Gastos x pagar	**$57.425. 177.oo**
Honorarios	**$500. 000.oo**
Servicio de Mantenimiento	**$53.893. 468.oo**
Servicio Públicos	**$3.031. 709.oo**
Seguros	**$0, oo**
Otros	
RETENCIONES EN LA FUENTE X PAGAR	
Retención en la fuente	**$94. 429.oo**
RETENCIONES DE INDUSTRIA Y COMERCIO X PAGAR	
Retención de industria y comercio	**$0. oo**
Diferidos	**$846. 691.oo**
Cuotas de administración saldos a favor	**$846. 691.oo**

TOTAL, PASIVO	**$58.366. 297.oo**

PATRIMONIO

PATRIMONIO	**$19.811.885.46**
RESERVAS	**$6.041.321.78**
FONDO DE IMPREVISTOS	**$6.041.321.78**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**$-27.478.534.33**
EXCEDENTES / DEFICIT DEL EJERCICIO	
Excedentes / déficit del ejercicio	**$-27.478.534.33**
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	**$41.249.098.01**
EXCEDENTES / DEFICIT ACUMULADOS	
Excedente / déficit acumulado	**$41.249.098.01**
TOTAL, PASIVO + PATRIMONIO	**$78.178.182.46**
DEUDORAS DE CONTROL POR CONTRA	**$11.011. 770.oo**

ESTADO DE RESULTADOS

TOTAL, INGRESOS	**$381.185.146.41**	Ordinarios + intereses + otros
TOTAL, GASTOS DE OPERACIÓN	**$367.805.986.51**	
TOTAL, GASTOS NO OPERACIONAL	**$40.857.694.23**	
EXCEDENTES / DEFICIT	**$-27.478.534.33**	

Los gastos y obligaciones como Salarios, mantenimientos, pago seguridad y otros, se cumplieron.

Toma la palabra el señor José Jiménez de la casa 47 y explica porque el déficit, el efecto de la negociación con la constructora se debe incluir y por eso arroja el resultado negativo, como lleva tanto tiempo es negociación, se tomó la determinación de incluirla, si no se incluye el resultado sería favorable para el condominio términos contables.

El presidente de la asamblea le pide el favor al anterior administrado José Jiménez que explique a que corresponde ese rublo del cual se está hablando.

La Contadora toma la palabra para explicar la negociación y dice que la Constructora debe empezar a pagar administración desde el mismo momento en que colocan a la venta una casa y ellos dicen que debe ser desde que la venden, y se hizo el ejercicio y se colocó allí porque en el momento que llegue a término y nos ingrese ese dinero se toma como un extra para inversiones del condominio.

El señor Carlos Ocampo presidente de la asamblea toma la palabra y nos dice que ese Rublo es del canon de administración que la Constructora no pago cuando tenía a su nombre las escrituras de propiedades y que la administración de ese momento era delegada, ya que ellos mismos la habían nombrado, allí hubo problemas de facturación, contablemente se investigó a cuánto podría ascender y nos dimos cuenta que es la cifra que se está manejando en el informe **$-27.478.534.33** y se está trabajando para que cancelen ese dinero el cual entrarían a las arcas del condominio para utilizarlo es su debido momento para otro tema. Por eso se castigó (provisionalmente) ese rublo para estabilizar y poner al día la contabilidad.

El señor Camilo Medina pide la palabra y pregunta que los estados financieros con respecto al 2018 bajaron como **$100.000. 000.oo?**
Se demuestra que aumento en 81 millones.
La señora Yamileth de la casa 76 toma la palabra y dice que el año pasado le apareció unos intereses de mora de la casa después que hicieron la Auditoria y doña Irma la contadora de ese momento les dio el valor y que podían ir a mirar cual era el valor actual que nosotros teníamos de la deuda para poder quedar al día, se canceló la deuda y cuando se adquirió el software Contable nos dicen que aparecieron unos intereses de mora y nosotros cancelamos y cuando no se paga en el momento pagamos con los intereses, ahora necesito que me ayuden porque esa auditoria parece que no quedo bien hecha o se equivocaron, a ver si el consejo administrativo que ha pensado, quiero saber si le ocurre a otros copropietarios o solo a nosotros , cuando nos llega el cobro de administración miro y esos intereses son compuestos y es intereses sobre intereses y eso me molesta quisiera saber qué puedo hacer.
El Presidente de la asamblea el señor Carlos Ocampo le contesta a la señora Yamileth y le dice que para llegar a la claridad que se tiene toco hacer 2 reconstrucciones contables porque como se ha informado en las 2 asambleas previas nosotros recibimos por parte de la Constructora sin ningún tipo de información de la administración e información contable, sin ningún d tipo de informes y por eso se contrata un contador que tiene su software pero cuando se fue la señora Norma, la contadora nos dejó sin información, por eso se tomó la decisión de comprar el Software contable y volvimos a reconstruir ese proceso para que nos quedara toda esa información y que sea fidedigna y lo hemos logrado en este momento, es muy probable que a 2, 3 , 4 personas cuando se liquidaba a mano no se liquidara bien o no se tenía en cuando los interese de mora y fundamentalmente esas pueden ser las causas pero en este momento tenemos la posibilidad de verificar minuciosamente cada uno de los pagos y esos pagos están relacionados, si en este proceso surge un cargo a un propietario se deben de cobrar por que pertenecen al condominio y a otros se les ha devuelto $20.000, $30.000 pesos es porque también hacia parte del mismo proceso, pero la parte contable siempre está dispuesta con María Fernanda para llegar al detalle de cada cuenta y de cada pago, con los soportes se acerca o solicita una cita y verifican los pagos, lo que no puede hacer la administración o la asamblea a usted o a cualquier propietario o arrendatario que no le vamos a cobrar, porque eso pertenece al condominio y nosotros no podemos disponer de un solo peso es una decisión de la asamblea y probablemente ocurrió un error y le pedimos disculpas si es así, doña Yamileth la invito para que revise esto con la contadora.

Toma la palabra el señor José casa 77 pegunta que si pueden ver el listado de los asistentes y la señora Lidia le muestra en el Software de Virtual donde y como ver el listado de todos los que están registrados y compartieron la pantalla.

Se somete a votación la Aprobación de los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2019. Se tienen los siguientes resultados por votos y porcentaje:

A. Si:	**43 votos**	**81.132%**
B. No:	**3 votos**	**5.66%**
C. Pendiente por Votar:	**7 votos**	**13.208%**

El señor José Jiménez propone que para la votación es mejor esperar a que todos voten y que los que votaron en contra expresen porque no están de acuerdo, porque esto se puede tomar como malos entendimientos. Quizás porque no se tenga algo claro.
El señor presidente de la asamblea dice que va a tomar en cuenta la propuesta y que le va a dar la palabra a 2 personas que tienen levantada la mano e invita a los 3 que votaron en contra a que expresen su

inconformidad. También dice que ya se votó de una forma seria, se les dio el tiempo suficiente para que intervinieran.

Toma la palabra la señora Rosa Álvarez casa 32 apoderada, dice que ya atravesamos el tema de los informes y se aprobó los estados financieros, para tratar la demanda contra la copropiedad si continúa con este tema o lo van a tratar en otro punto. El presidente de la asamblea le dice que ese es el punto 8 de la orden del día.
La señora dora Lina García de la casa 93, dice que por que le piden un documento del Banco ya que mi casa está por leasing y no puedo votar, en las anteriores asambleas no me lo habían pedido.
El presidente de la asamblea le responde a la señora Lina que la norma indica que quien puede o debe participar en la asamblea es el propietario o apoderado, el contrato del Leasing tiene la propiedad en cabeza del banco y la persona que está en el Inmueble es locatario hasta que no haga uso de la compra, para que sea claro informamos a los bancos y locatarios para que el banco les diera el poder y el locatario pidiera el poder para asistir a la asamblea y algunos tienen el poder por escritura pero se debe demostrar para que tengamos legalidad, esa es la razón. La señora Lina dice que le quedo claro, y pregunta que en las asambleas pasadas que ella asistió y pudo votar entonces no es legal o como se toma, el presidente de la asamblea le dice que se tendría que revisar y ver porque se avaló el derecho al voto, pero lo cierto es quien debe participar es el propietario que en este caso es el banco. En las anteriores se invitó al locatario, pero no queremos que más adelante nada vaya en contra de lo que se decide por que eso significa una inversión económica, tiempo de propietarios y que remos hacerlo de la mejor manera, no podría decirle que antes podía o no, pero sí que hoy conforme a la norma quien puede representar la vivienda es el propietario.
La señora Yamileth de la casa 76 dice que se cometen errores por parte de la administración y así deben asumirlos, como en el caso de los intereses que me están cobrando y pasa de una administración a otra y no asumen su responsabilidad por sus errores y nos dicen que usted tiene que seguir pagando y pagando intereses sobre intereses, entonces yo vote por estados financieros 2018 y ahora resulta que esos estados financieros no es, porque la administración no asume sus errores.
El presidente d la asamblea le responde que lo mejor es analizar con la Dra. Mari Fernanda su caso y que hable con ella.
La señora María Fernanda dice que el año pasado no se aprobaron los estados financieros y que en manos de la asamblea hacer una auditoría para que quedaran en firmes.

El señor José Silva casa 91 toma la palabra y dice que no ha podido votar pero que ha estado presente en toda ella y le pregunta el presidente que sí estuvo en alguno de los 3 simulacros y el señor silva le dice que no, porque él se encuentra desde hace más de 6 meses en Popayán por causa de la Pandemia y que nunca le llego correo o notificación, una vecina doña Irma fue quien le informo sobre todo esto.
El presidente de la asamblea dice que es bueno verificar con la administración los datos de cada uno porque con antelación se informó se dejó la notificación en los correos y la portería del condominio.

Doña Constanza López casa 20 dice que el sistema la ha sacado como 5 veces y que por eso no participa en las votaciones, pero dice que el pasado 30 de Junio venció el plazo por el decreto 579 2020 para celebrar las asambleas en la propiedad horizontal y dijeron que se podían seguir haciendo pero con el 100% del Quorum, entonces por favor me aclaran eso, dice el presidente que no conoce la norma y que si se pueden hacer reuniones virtuales del decreto 47, y la señora Constanza le dice que el abogado le acaba de enviar el decreto y que ella a pesar de estar registrada desde las 9 am, no ha podido votar y le queda un sabor amargo y no he podido ver las caras de los participantes y ella ha hecho otras reuniones que si se puede ver la caras de loa participantes. El presidente de la asamblea la contesta que la verdad es que se ha tratado de hacer las cosas lo mejor posible y que estamos conforme a la norma y que aún hoy no se pueden hacer reuniones con más de 50 personas y eso significa que nos impediría hacer la asamblea presencial, para

nosotros es mejor hacerla presencial para vernos cara a cara y ver al interlocutor, pero créame que hemos hecho de la mejor manera y estamos para escuchar a todos.

Se le da la palabra al señor Elmer Sastre casa 20 dice que el no voto por que no entiende lo del presupuesto y que en la asamblea pasada el vio que muchos votan aunque no estén de acuerdo, el señor presidente de la asamblea le dice que lo que se voto fue los estados financieros y que el presupuesto no se ha tocado y el señor Elmer Sastre dice que ese voto es si el voto es por estar de acuerdo a los gastos e ingresos y el señor Carlos le dice que de eso se trata y el señor Elmer asiente.
El señor Jairo Díaz casa dice que se ha perdido mucho tiempo en la presentación de los estados financieros y que los enviaron con anticipación y él los pudo analizar y él está preocupado por los comentarios si de verdad esta asamblea está bajo las normas, y está inconforme por que no h podido participar, el presidente de la asamblea le dice que tiene el micrófono y todo el espacio para que participe.

El señor Jairo Díaz dice que nadie se ha preocupado por verificar lo que dijo la señora con respecto a las reuniones virtuales y que se demoraron mucho para hacer esta asamblea que ya casi se acaba el año y piensa que, si es cierto la norma que dice que no es válido sin el 100%, estamos perdiendo el tiempo.
Tiene la palabra el señor Wolfang Ledesma casa 80 anterior administrador 2018-1029, le contesta a la señora Lina casa 93 (leasing) le dice que si se le pidieron los documentos en su respectivo momento conforme a la ley, le contesta a la señora Yamileth de los intereses, no se cometieron errores cuando recibió de la constructora y la señora Norma de la cual recibí la administración y en ese momento se borró toda la información contable y yo le digo que no fue un error de pasar un valor y después le pasáramos otro por un valor diferente, tanto así que se contrató un ingeniero para que recuperara la información del computador de la administración y otra información por la administración, constructora, bancos y no se cometió error en pasar la cuanta de cobro y des pues otra, pudimos recuperar la información. Por eso no se aprobaron los estados financieros porque estábamos en reconstrucción.
El señor Elmer dice que la señora se refiere hubo un error en el cobro de la administración y que fue porque le borraron el sistema y todo eso, pero igualmente le cobran ese tiempo que se dieron cuenta del error ósea si después de 6 meses se dan cuenta cobran esos seis meses de intereses, sabiendo que fue un error de administración.
El señor presidente de la asamblea le contesta diciendo que ese tipo de dudas se deben resolver en la administración y departamento contable y verificar si el cobro de los intereses incluye el tiempo que no se detectó el error.
El señor Elmer Sastre pregunta si los ronderos tienen horas o lo hace cuando quieren de hacer la ronda por la unidad. El presidente le contesta que ellos tienen 6 puntos supervisados específicos repartidos en toda la unidad y tienen que marcar cada vez que pasen durante todo el día y la noche no importa el turno.
El señor Ledesma anterior administrador contesta que la reconstrucción se hizo históricamente, si una casa le tocaba pagar en X fecha y el interés no es compuesto es sobre el capital pero se sigue generando mientras el capital exista, y la condonación de intereses solo lo puede hacer la asamblea por eso a nadie se ha dado ese beneficio, la reconstrucción de la cartera se hizo con los registros históricos con ayuda de María Fernanda y se veía que no había pagado se generaban los intereses.
La señora Zully Prado, Jaime Troncoso casa 25 tengo una incógnita que tengo, que los que tienen duda con la administración no se les iba a tener en cuenta el voto, contesta Luis Fernando Villanueva dice que no es cierto.
El señor Ledesma le contesta a el señor Elmer Sastre tienen 15 puntos de control satelital y se deben de mover en un tiempo específico y en cualquier momento se puede verificar el sitio y la hora de donde se encontraba, es verificable. Así se puede estar tranquilo que los ronderos no estén en portería o durmiendo o haciendo otras cosas que no sean de su labor.

VI. Revisión y Aprobación del Presupuesto de ingresos y gastos para el año 2020

El Administrador actual Luis Fernando Villanueva presenta el presupuesto para el año 2020.
Debemos tener en cuenta los gastos básicos que nos genera la copropiedad, algunos se han incrementados y es del IPC

	PRESUPUESTO AÑO 2020	MENSUAL		ANUAL
1.	**SEGURIDAD**	**$ 16.315.853**	Ejecucion	$ 195.790.236
1.1	Empresa de seguridad	$ 15.965.653,00	mensual	$ 191.587.836,00
1.2	Mantenimiento puertas de acceso peatonal y vehicular	$ 95.200	trimestral	$ 1.142.400,00
1.3	Mantenimiento cerca eléctrica perimetral	$ 67.000	trimestral	$ 804.000,00
1.4	Mantenimiento CCTV	$ 134.000	Trimestral	$ 1.608.000,00
1.5	Iluminación	$ 20.000	mensual	$ 240.000,00
1.6	Recarga de extintores	$ 34.000	anual	$ 408.000,00
2.	**ASEO ZONAS COMUNES**	**$ 5.387.509**		$ 64.650.108
2.1	Empresa de Aseo	$ 5.205.509	mensual	$ 62.466.108,00
2.2	Insumos Aseo no incluidos (Papel higienico, papel manos, jabon, bolsas basura, etc.)	$ 82.000	mensual	$ 984.000,00
2.3	Insumos de Jardinería no incluidos	$ 50.000	mensual	$ 600.000,00
2.4	Adquisición y renovación forestal	$ 50.000	mensual	$ 600.000,00
3.	**SERVICIOS PUBLICOS**	**$ 3.778.965**		$ 45.347.580
3.1	Servicio de Energía	$ 2.997.130	mensual	$ 35.965.560,00
3.2	Servicio de Acueducto	$ 690.581	mensual	$ 8.286.972,00
3.3	Servicio teléfono fijo e internet administración y Citofonia	$ 53.000	mensual	$ 636.000,00
3.4	Plan Celuar Citofonia	$ 38.254	mensual	$ 459.048,00
3.5	Recarga Celular / Plan Celular Administrador		mensual	$ -
4.	**MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS**	**$ 1.002.334**		$ 12.028.008
4.1	Mantenimiento equipo de presión constante, equipo bombeo piscinas, jacuzzi y turco.	$ 306.000	Cuatrimestra	$ 3.672.000,00
4.2	Mantenimiento Subestación, planta eléctrica, equipos electicos y redes eléctricas internas	$ 104.000	Trimestral	$ 1.248.000,00
4.3	Lavado de tanque de agua de almacenamiento	$ 166.667	Cuatrimestra	$ 2.000.004,00
4.4	Mantenimiento Gimnasio	$ 125.000	trimestral	$ 1.500.000,00
4.5	Control de Plagas Zonas Comunes	$ 119.000	Trimestral	$ 1.428.000,00
4.6	Mantenimiento citofonía y gastos asociados	$ 15.000	Trimestral	$ 180.000,00
4.7	Reparaciones locativas (elementos deteriorados o cumple su ciclo de vida zonas comunes)	$ 166.667	Semestral	$ 2.000.004,00
5.	**ACTIVIDADES FECHAS INSTITUCIONALES**	**$ 125.001**		$ 1.500.012
5.1	Fiesta de Halloween		anual	$ -
5.1.1	Decoracion de Halloween	$ 41.667	anual	$ 500.004,00
5.2	Novenas de Navidad		anual	$ -
5.2.1	Decoracion Navidad	$ 83.334	anual	$ 1.000.008,00
5.2.2	Fiesta de fin de año		anual	$ -
5.3	Celebracion Dia del Padre y Madre		anual	$ -

6.	**HONORARIOS**	**$**	**4.429.000**		**$ 53.148.000**
6.1	Administración (Incluye gastos contador)	$	3.600.000	mensual	$ 43.200.000,00
6.2	Salvavidas	$	829.000	mensual	$ 9.948.000,00
7.	**SEGUROS**	**$**	**875.000**		**$ 10.500.000**
7.1	Seguro Zonas Comunes	$	875.000	Anual	$ 10.500.000,00
8.	**GASTOS FINANCIEROS**	**$**	**309.000**		**$ 3.708.000**
8.1	Portal bancario (Av villas y Davivienda)	$	79.000	Mensual	$ 948.000,00
8.2	Chequeras / y solicitud de extractos Davivienda	$	20.000	Mensual	$ 240.000,00
8.3	Comisiones x Transferencia Electronicas	$	100.000	mensual	$ 1.200.000,00
8.4	Convenio cuenta recaudo empresarial (oficina y PSE)	$	110.000	mensual	$ 1.320.000,00
8.5	4 x mil certivillas y cuenta Davivienda	$	-		$ -
9.	**ADMINISTRATIVOS**	**$**	**93.334**		**$ 1.120.008**
9.1	Papelería y Artículos Oficina Administración	$	10.000	mensual	$ 120.000,00
9.2	Gastos Asamblea Ordinaria	$	83.334	anual	$ 1.000.008,00
9.3	Gastos reuniones Consejo de Administración			mensual	$ -
9.4	Gastos transportes			mensual	$ -
9.5	Gastos reuniones (capacitaciones, charlas, otros)			Trimestral	$ -
9.6	Varios				$ -
	TOTAL GASTOS MENSUALES	$	33.190.996		$ 398.291.952
10.	**FONDO IMPREVISTOS**	**$**	**331.910**		**$ 3.982.920**
10.1	Fondo Imprevistos	$	331.910		$ 3.982.919,52
11.	**CAPEX (Inversiones en activos para mantener la operación) No presupuestados**	**$**	**-**		**$ -**

El señor José Jimenez hizo una apresiacion del presupuesto, el recaudo se recoje mensual y se va acumulando para el momento en que llegue la ejecucion en diferentes periodos, la experiencia muestra que aparecen algunas actividades que no estan presupuestadas y el administrador debe ejecutar con el dinero que tiene, de excedentes de la optimizacion de los costos, casi que los ingresos subren a ras los gastos es muy importante que para el momento en que se deja de ejecutar algo es porque quizas no se definio.
El señor Jorge Ivan Granado Hurtado casa 73 toma la palabra y dice que en el presupuesto aparecen unos valores mensaules pero la ejecucion no esta en el mismo periodo por ejemplo en Mantenimiento hay una cifra mensual pero la ejecucion es trimestral, lo que se hace es una provision mensual pero la ejecucion es dependiendo la periocidad de cada uno.

La señora Maria fernanda Uribe Lopez casa 63 el mantenimiento de gimnasio y la caminadora no estaba funcionando, y dice que se hace trimestral, quisiera que me aclararan el tema.
Le responde el administrador de la unida que por causa de la pandemia este año no se han ejecutado, se hizo un mantenimiento a principio de año pero por ahora no se ha podido ejecutar los periodos según el cronograma, antes que se pueda hacer apertura del gimnasio se hara un mantenimiento para su uso normal.

El señor Jhon Rengifo casa 5 toma la palabra y comenta para el presupuesto de salvavidas es bueno tenerla en el presupuesto pero es muy exagenado de $9.000.000.oo de pesos ess muy exagerado para el resto de año que falta.
Toma la palabra Nikol casa 62 el año pasado dije mi inconformidad para el presupuesto de un administrador me parecia muy alto $4.250.000.oo, digo esta cifra por que decia Administrador $3.600.000.oo, contadora $500.000.oo, papeleria $150.000.oo, lo propuse el año pasado y dijo que no estaba incluido lo de la contadora, veo que ya lo incluyeron, igual me sigue pareciendo demasiado alto, no le encuento sentido el

cobro anual de la citofonia y celular son $1.095.000.oo, lo de los chips en los carros no le veo sentido a eso si dicen que nos lo regalaron hay que pagar maantenimiento, pero si eeiste una persona que nos abre la puerta, no le encuentro sentido.
El presidente dela junta sugiere que nos dedique mos al presupuesto de este año para ir avanzando.
Al respecto de los chips para los carros sugiere que responda alguien experto ene el tema, el señor David, si vale o no tenerlos o que pasa con ellos.
El señor David toma la palabra y dice que se colocan para seguridad de los residentes y porque aveces el portero esta ocupado en otras actividades como registrando un peaton , contestando el citofono o cualquier otra activa propia de sus labores, y todo lo que coloquemos en seguridad es beneficio para todos, vea lo que ha pasda en otras ciudades y aquí en cali tambien han ingresado a unidades y teniendo un indice tan alto de criminalidad en Cali, y los chips necesitan mantenimiento pero eso lo debe contratar la administración, tambien como las cámaras y no piensen que yo estoy detrás de esto no tengo nada que ver con eso. Ese es mi concepto es que todo es mejorcon mas seguridad, si no se hacen los mantenimientos los equioos se vuelven obsoletos y se dañan.

Se le da la palabra el señor Camilo Mejía casa 70, me sumo al comentario del vecino sobre el cobro de la administracion en el mercado podemos encontrar valores mas bajos, deberiamos ser mas prudentes y podemos encontrar buenos administradores por un menor valor, creo que deberiamos evaluarlo, lo segundo en el tema del preupuesto creo que seria buenoque coloquen los incrementos , toca irnos a el presupuesto anterior para compararlo, si se aprueba un presupuesto y despuesno llegan con la sorpresa del nuevo canon de administración, y seria bueno saber que si esto aumenta un 10% , asi mismo sube la administración, creo que no lo hacen con dolo, pero luego llegan con la sorpresa del incremento.
El administardor Luis Fernando Villanueva dice que el incremento es del 10%.

Toma la palabra doña Graciela casa dice que le preocupa el embellecimiento de lasa zonas verdes, hay un sector de la unidad muy bonito y creo que eso lo hicieron los mismos propietarios, cro que debemos arborizar la unidad para refrescar y valorizar la unidad, creo que hay un presupuesto de $50.000.oo.

Toma la palabra la señora Paola de la casa 28, dice que le gustaria que se hiciera el ejerciccio del presupuesto del salvavidas y los reubicaran para la arborización, porque nole vo arborización, ni embellecimiento solo por el sector de ingreso, porque lo que es al el area de atrás lo que hay es por que lo hemos sembrado algunos vecinos, los 5 arboles es porque un vecino y yo los sembramos, veo que hay una matera por el lado que colinda con la otra unidad y se ve muy bonita, creo que deberían de hacerlo en el resto dela unidad y por lo que veo no se esta invirtiendo y creo que mal contados que no se han utilizado $4.000.000.oo del salvavidas.
El pesidente de la asamblea dice que el presupuesto del salvavidas todavía no se esta recaudando y le da la palabra al Administrador Luis Fernando Villanueva preguntandole que si el presupuesto de arborización se está ejecutando o es una propuesta nueva a apartir de ahora.

Se esta proponiendo el presupuesto, peropodemos seguir con el presupuesto que se ha manejado del 2019, no hay presupuesto para arborización, es algo que se pretende en este momento.

Toma la palabra el señor Elmer Sastre propongo que la nueva administracion replantee todos los gasto para que se puedan conseguir los mismos servicios a menor costo; También mirar que estos meses presupuestos que no se han utilizados, se puedan usar en mejorar la unidad; La puerta de la entrada me parece malisima, que el señor de seguridad habla del chip ,pero si lo vienen persiguiendo a uno esa puerta abre en 2 secciones, mal el servicio de las puertas de entrada y salida, en ocaciones casi golpeo mi carro por que no abre muy bien la puerta, hay muchas cosas que mejorar y espero que los vecinos nos unamos, y cambiar el administrador por alguien de afuera que no sea de la unidad y mas económico, creo los anteriores

administradores lo han hecho bien pero que no tengamos ningun inconveniente.
El presidente dice que hoy aprovechamos para escoger el nuevo administrador y lo dela puerta en proposisciones y varios.

Toma la palabra la señora Constanza López casa , creo que este presupuesto no se deberia poner en aprobación, hay muchas cosas que en el 2020 no se han realizado y no sabemos cuanto nos cobre el nuevo administrador, es un presupuesto a Marzo creo yo que estaba la asamblea.

1. El tema de la arborizacion aunque es un rubro muy pequeñito, por ejemplo nosotros donamos 3 arboles, más una enredadera y el señor de la jardinería me dijo que se estban consiguiendo más arboles con todos los vecinos.
2. El mantenimiento del gimnasio el señor adminstrador dice que hay unas maquinas dañadas, a ver que se puede hacer.
3. No he podido votar y creo que el presupuesto no esta acorde con lo que deberiamos aprobar.
4. Todos estamos inconformes con el pago del administrador, salvavidas, por favor como se puede replantear el tema.

El presidente de la asamblea debería de hcer un replanteamiento del presupuesto que especifique cuanto aumenta cada rubro , estamos aprobando un presupuesto de Marzo en Agosto para 4 meses, y creo que cambiar el presupuesto es complicado y propongo que lo dejemos así y no tengamos aumento en la administración, es algo que nadie espera, pero hacia alla va el tema.

El señor Rodrigo Caceres casa 82, tengo varias inquietudes se toma las votaciones por numero de participantes o de votantes, la otra es que pedirnos una serie de documentos y hacernos ir a bancos en plena pandemia para pedir autorización, cuando yo adquiri la casa nos dieron un documento con el cual nos daba el derecho de participar en las asambleas y yo lo deje en la primera asamblea y no se si habia que volver a sacarlo, pero estoy muy insatisfecho por no poder votar. Lo otro es que tengo an mi casa la fortuna y no fortuna de tener un extintor que creo esta vencido y si ocurre un incendio por esta zona no creo que nadie lo sepa manejar, para proposiciones y varios pongamos un presupuesto para que capaciten a las 2 casas donde esta el extintor.

La señora Graciela Florez toma la palabra y dice solamente para el nuevo administrador le ponga más empeño al tema de la arborización y lo otro qu e l administrador de la unidad sea externo, inclusive es muy sano por comflictos de intereses.

La señora Rosa Alvarez casa 32, apoderada respecto al tema del presupuesto me tiene inquieta se ha hablado del mismo pero no se ha hablado de como se va hacer con el el tema de los coeficientes si se analiza el reglamento de propiedad horizontal, no se hablado como se manejara con el tipo de casa , maximo si se esta proponiendo un presupuesto por 4 meses que falta por terminar el año.
El administrador le contesta acerca del coeficiente de propiedad horizontal, se va a tratar el tema en el punto de la demanda y siempre se h buscado una cuota de administración de acuerdo al coeficiente de propiedad horizontal.

El señor Daniel Ocampo seria un poco improcendente hacer un presupuesto para 4 meses terminar el año con el presupuesto del año anterior.
La señora Niley Peréz casa 30, opto porque congelemos la administración ya que no se esta utilizando la piscina, gimnasio y otros y se gastan menos insumos, quiero decir sobre la planta electrica para zonas comunes, porque mejor no adquirir paneles solares y la inversion millonaria para un servicio que no dura un día, para minimizar gastos de energía.

Casa 62, es toy de acueerdo con la señora Graciela Florez que el administrador sea externo, otra cosa estoy de acuerdo con lo de los Paneles Solares, los invito se llama Casias del Castillo alli manejan paneles solares y son mejores y no tan costosos. Las personas dueudoras pueden participar, igual son propietarios y tienen derecho.
El presidente de la asmblea le contesta que los deudores si pueden participar y votar.

Jaime Troncozo casa 25, estoy de acuerdo co que el administrador sea externo, lo spanales soloares me parece una idea muy genial, sería una gran inversión, estoy de acuero con el congelamiento del presupuesto, y con los gastos financieros de chequera, y otros , yo tengo una hermana que trabaja en el Banco Pichincha y le comente y si es posible que ella pase una propuesta a ver si salen mas economicos estos gastos. El señor presidente de la asmblea le dice que claro que si, lo importante es que tengan una plataforma amigable y si nos podemos ahorrar un dinero bienvenido sea, usted tiene el derecho de presentasr las propuestas que quiera. El señor Jaime Troncozo dijo que le dira a su hermana que presente la propuesta.

Por último el señor José Jiménez estoy de acuerdo que mantengamos el presupuesto por los 4 meses que faltan pero digamos que si se genera un deficit al finalizar 2020 este se comtemple para el 2021, si es que queda debe ser recudado en el año 2021 y teniendo en cuenta muchos servicios incrementaron independientemente de la Pandemia, que se someta a votación si el administrador sea interno o externo, si se sigue cobrando como se venía cobrando.

El señor presidente de la asamblea dice que se ha presentado una propuesta que si se vota por este presupuesto o si se vota para mantener el de el año pasado, indicaría un nuevo incremento para la cuota del año 2020 que ya termino.

Toma la palabra don Edgar y dice que el no esta de acuerdo con ninguno de los 2 presupuestos.
El señor de Jairo Lopéz como afecta la cartera el deficit de este año y como recuperarla.
Responde José Jiménez que el 100% de pago de administracion nunca pasa, lo que se hace es con los proveedores con el de seguridad que es el musculo más fuerte nos podamos financiar con ellos a cero costo mientras se empieza a recuperar la cartera, hoy en día nohe podido revisar la carteraen está epoca de pandemia, pero ese dinero se tiene que recudar para cubrir los gasos que ya estan.

El señor Camilo Mejía casa 60, entiendo el comentario de José, creo que la pregunta no es procedente por varios motivos, el próximo año tenemos que recuperar esos dineros, atravez del costo de administración.

El señor Elmer casa 22, no entiendo por que el próximo año tenemos que recuperar , pero este año no se va apagar mantenimientos de ciertas zonas, antes deberíamos bajar la administración, porque tenemos que estar siepre en rojo,no entiendo y el próximo año conseguimos nuevo administrador este vea la forma de bajar los gastos, ya subieron la administración bien cara, veo que no se estan haciendo mantenimientos antes deberíamos tener recursos y la adminstración deberían bajar estos meses asi fueran $20.000.oo a cada casa o $10.000.oo pesos porque hay ciertas zonas que no estamos usando y el próximo año el nuevo administrador conun sueldo más bajo, no entiendo porque la verdad.
Le contesta el presidente de la asamblea le dice que eso es plata que le deben al condominio y eso siempre se debe recuperar, si a usted le deben una plata usted tiene que cobrarla, yo pienso que tiene un error alli, y los mantenimientos de piscina, zonas verdes siguen igual ya que todo sigue su curso normal.
Si quieres hacer una proposición debe ser clara en que quieres que se bajen los costos y someterla.

El señor Fredy Sanchez casa 63, viendo que muchas empresas se afectaron por el tema de la pandemia y muchos de los propietarios y residentes también han sido afectados, estamos en tiempos de ahorro, de

prevención, de esos recursos concentrarlos a proveerlos más en la parte fisica no, la piscina llevamos 5 meses sin utilizarla , tiene un costo pues vacienla y mientras tanto no va a tener ningun costo, el gimnasio no tienen que hacer mantenimiento ya que no tenemos ningun equipo hablar con los proveedores de servicios y ellos tienen que entender y en que nos pueden colaborar, en que nos pude ayudar en temas de servicios y de la economía, que el conjunto esta en plan de economía, no de gastar.

El presidente le dice al señor Fredy Sanchez que se aprobó no subir el presupuesto de este año, que seguimos con el del año 2019

Toma la palabra el señor José Luis Mejía casa dice que recomienda seguir como estamos y hacer la asamblea en enero y ver como nos fue con el ejercicio.

Toma palabra el señor Juan Carlos Cardona casa 56, que esperemos a enero y lo mejor sería una cuota extraordinaria, esa sería mi idea.

Toma la palabra la señora Yamileth casa 66, estoy de acuerdo que estamos en una epoca donde todos tenemos que revisar las finanzas, así como las grandes empresas se han reinventado nosotros tambien debemos optimizar los recursos que tenemos, los mantenimientos debemos sostenerlos y ver la forma que los costos bajen, y no con los costos de la administración, yo gerencio una empresa y hemos tenido que reinventarnos los costos y gastos de la operación, a pesar que nuestros ingresos fueron golpeados debemos mantener la operación y se han generado grandes ideas donde hemos logrado mucho. Entonces debemos de buscar la forma de disminuir los gastos y he escuchado muy buenas ideas de los otros propietarios y creo que el administrador tiene que liderar ese tipo de iniciativas.
Que no se aumente la cuota de administración, vemos que otros condominios tienen operaciones mas bajas, miremos como hacen para nosotros hacer lo mismo, el señor que me vendio la casa tenia una deuda de $13.000.000.oo ese dinero lo pago para sanear y poderme vender a mi, es un dinero que acaba de ingresar al condominio y es para que lo tengan en consideración.

El señor Carlos Franco casa, dice: que en la empresa que yo trabajo en esta época construimos los planes anuales de gasto, yo creo que es hora de que la administración y el consejo de administración que se va a escoger o que se tiene para el periodo del 2021 empiece a construir ese presupuesto, partiendo no de aumentar el canon de administración, si no de mantener el canon de administración vigente, yo se que es un reto para la administración que se escoja en esta asamblea, teniendo en cuenta la situación economica de familias y empresas, es muy probable que aparezcan iniciativas de ahorro que nos permitan mantener la eficiencia en infraestructura, porque yo tengo arrendada la casa y el arrendatario me llamo a negociar el canon del 2021, el se acogió a los beneficios que dio el gobierno, pero yo subsidie los servicios y canon de administración y tuve que hacer un esfuerzo muy grande.
El señor presidente dela asamblea le contesta que ese es para la nueva tarea para la nueva administración y concejo de administración que tiene que optimizar la economía y la estrategía financiera del condominio, eso tiene que quedar claro ahora que escojamos el concejo de administración.

Toma la palabra el señor Nestor Jairo Gomez casa 4, con respeto atodas las personas, quiero que vean sobre el presupuesto que se radicó ahora, en este presupuesto nunca se planteo de subir la cuota de administración de echo se planteo haber retirado una cantidad de items que sumaban un valor mayor y que ibamos a compemsar el 10% que sume todo quitando rubros para no subir la administración que iba hacer generosa como de $5.000.oo, $2.000.oo, $3.000.oo hacia abojo y no hacia arriba y creo que nadie se tomo el tiempo de revisar el presupuesto de ver lo que se quito y haber analizado que un presupuesto como el que se lanzo era una cuota identica o ligeramente menor y estoy confundido porque invertimos por lo menos 5 noches tratando de reducir costos de hacer lo que estan diciendo, cosa que ya se hizo y que en ningún

momento se hablo de subir en la administración futura.

El presidente de la asamblea dice vamos a teerminar aquí, les ruego y recojo todos los comentarios de los copropietarios, tratemos de no hacer comentarios, circulares de no repetir, de no caer en el mismo tema y volver a comentar porque ya llevamos casi 6 horas.
Hemos escuchado 5 personas suficientemente claras y de expertos y veo que no tiene sentido poner está pregunta, y yo voy a retirar está pregunta.
Es obvio que si tenemos perdidas por esta decisión que tomemos aquí hay que asumirla. Queda una tarea muy importante para la administración y concejo de administración para hacer funcionar la parte financiera de este condominio.

Esta de acuerdo con mantener el presupuesto definido para el año 2019 para que se aplique al año 2020
Se tienen los siguientes resultados por votos y porcentaje:

A.	**Si:**	**41 votos**	**77.358%**
B.	**No:**	**6 votos**	**11.32%**
C.	**Pendiente por Votar:**	**6 votos**	**11.321%**

VII. Elección de la nueva Administración

Habla el presidente de la asamblea dice: vamos a elegir la nueva administración y concejo de administración.
Para la administración le pedimos que hicieran un video de 1.30 minutos solo se postularon 3 personas, pero el archivo de video era clave para que los conozcamos, solo cumplieron 2 postulados los requisitos que pedimos.

Elección de administración

Primera propuesta:
Mary Luz Anaya
Administradora de empresas, con Postgrado en finanzas y mercadeo, con experiencia en mercado de productos masivos, manejo y grupo, alta experiencia con apertura de nuevas zonas, con experiencia en propiedad horizontal, actualmente es la encargada de Ceibas del Castillo, el que está ubicada frente a nuestro condominio, Robles del Castillo ubicado al lado del condominio. Mirador del Oriente, conjunto residencial Ruitoque, Conjunto residencial Valle de Rocas, Náutica, Santa María Cañaveral, si necesitan información adicional por favor me lo preguntan que aquí tengo sus certificaciones, ella nos va a hablar, veamos el video.
No se puede reproducir el video.

Segunda propuesta:
José Jiménez
Administrador Público, Magister en administración financiera y Especialista en finanzas, más de 17 años de experiencia con empresas nacionales y multinacionales del sector financiero y constructor, del sector inmobiliario y de servicios, Gerente administrativo y financiero de Protec SAS, fue administrador de Samanes del Castillo hasta diciembre 2019, Gerente financiero del Centro comercial Jardín Plaza, fue gerente de Esac Invest, Auditor Interno de la Constructora Bolívar.
No se puede reproducir el video.

Su propuesta está orientada a manejo y presupuesto, velar por una correcta ejecución presupuestal, a efectuar un control total de gastos, a la gestión de cartera, a la supervisión de personal, al recaudo, mantenimiento de áreas comunes y a seguros, habla de la forma de contrato que es la propuesta por el condominio.

Tercera propuesta:

Gonzalo Bedoya Ceballos

Administrador de empresas con énfasis en mercadeo estratégico, de la pontificia Universidad Javeriana, habla de tener las mejores condiciones para procesos administrativos, diplomado en propiedad horizontal, gestión de talento humano, gerencia de comercio exterior, experiencia laboral es administrador actual de la unidad residencial Surcos de Pangola, Remansos del Lilly, fue administrador de Cañaverales sector 6, de Camino Real 7° etapa, del Limonar etapa 1, trabajo como auxiliar administrativo en la Registraduría Nal. Del estado Civil.

La señora Anaya no vive en el condominio y el señor Jiménez es propietario y vive en el condominio. Allí quedan las 2 propuestas con todas las cartas abiertas para que tomen la decisión,

Las preguntas por favor antes de tomar la decisión.

Toma la palabra en señor Daniel, yo creo que los administradores que hemos tenido con propietarios nuestros han sido muy buenas, muy exitosas, porque pienso que cuando es suyo le duele más, entonces vamos a tener un administrador que casi no permanece aquí y nos va a pasar lo mismo que nos pasó con doña Norma y don Julián, yo creo que hay que echarle cabeza bien a ver si podemos continuar , no sé si el señor Luis Fernando Villanueva pueda continuar o José Jiménez pueda hay muchas alternativas aquí dentro y han sido muy buenas, yo creo que ha sido muy sano y muy bien llevado todo. Ese es mi concepto y que las cosas se entiendan por el buen camino.

Habla la señora Paola, la administración no necesita una persona de tiempo completo, yo creo que prácticamente ningún condominio de los que conozco y algunos que son mucho más grandes y más complejos que este, funcionan bien y no necesitan persona de tiempo completo, eso nos permitiría bajar costos y me parece que es una buena opción que sea de afuera, me parece interesante bastante interesante el perfil de la señora, me parece que tiene bastante experiencia en administración de conjuntos que pueden ser muy similares a este y eso nos convendría bastante.

Habla don Diana Grajales soy de la casa 59, estoy de acuerdo con el señor Daniel que pensemos bien, porque por ahorrarnos, no se $600. 000.oo no vayamos a tener una persona que nos pueda atender los requerimientos que nosotros necesitamos, normalmente los administradores que se contratan por fuera no están disponibles casi nunca, no vienen. Digamos que ninguno de nosotros va a estar digamos midiéndole el tiempo al administrador, si vino a trabajar o no, y estoy de acuerdo con el señor Daniel que las administraciones de aquí han sido muy buenas, igualmente le contestan a uno siempre, deberíamos replantearnos eso, por ahorrarnos una plata adicional, no vayamos a meternos en un problema encima.

Habla el señor Jair casa 84, yo estoy también de acuerdo con algunos propietarios de que tuvimos una experiencia muy bonita con los administradores anteriores, que han sido muy buenos administradores. En mi caso particular y por experiencia en Cali tenemos eso siempre teníamos un administrador que era de parte de la unidad, cambiamos por un administrador de afuera y fue un caos total, nunca van a la unidad y mandan a una secretaria o un delegado porque ellos mantienen muy ocupados, entonces yo estoy de acuerdo que sea un administrador de la unidad.

Habla la señora Graciela, estoy con la señora Mary Luz Anaya, me gusta su perfil, estoy de acuerdo que no necesitamos un administrador de tiempo completo, así se de la unidad no van a estar todo el tiempo aquí, para eso hay comunicaciones de todo tipo, me parece muy sano que sea de afuera, muy saludable para toda la unidad, de hecho conozco unas personas de robles y me han hablado muy bien y lo satisfechos, no conozco a la señora Anaya y me baso en ellos. Si quisiera recomendar que la administración fuera externa, muy saludable y se evitan conflictos de intereses.

El señor José David Mejía, el administrador es muy importante para unidad porque es la persona que está al frente día a día enfrentando los problemas, la señora que tiene la primera opción tiene muy buen perfil pero me queda la duda que con tantos condominios que está manejando , que fueron innumerables, la pregunta es cuantos maneja actualmente y si tendrá el tiempo para dedicarnos el tiempo que necesitamos en el día a día, es claro que no necesitamos una persona todas las horas del día pero sí que este una buena cantidad de horas y no sabemos si la señora con tantos condominios tenga esa capacidad, por lo tanto yo sugeriría conseguir nuevas cotizaciones, nuevas opciones así poder tener un mejor portafolio para tomar una mejor decisión y no apresuradamente.

Le contesta el señor presidente de la asamblea, ella se encuentra actualmente en Robles, Ceibas y no más los otros son experiencias previas.
Y dice que la tercera propuesta se va a tener en consideración ya que los 2 anteriores no se pudo reproducir el video entonces se cae ese requisito.

Habla la señora Luz Amparo Gallón casa 11, con respeto a las personas que dicen que el administrador sea de nuestro condominio, yo formo parte del concejo de administración y en reuniones tomamos la decisión que fuera alguien externo precisamente porque somos un concejo muy exigente y hemos tenido algunas cosas que rayan con el tema del buen vecino o decir cosas que afecten susceptibilidades, y de lo que menos queremos es tener ese tipo de inconvenientes para darle un buen manejo en el tema de la administración, gente de afuera pero tenemos que utilizar, hemos sido muy drásticos cuando nos muestran algo que no estemos de acuerdo entonces podemos utilizar frases un poco más duras, no nos quita nada porque esa persona le podemos decir hasta aquí llego y se va, pero cuando la persona es de la unidad es un poco más de cuidado, eso da razón para la personas que sugieren que sea alguien de aquí, si no existiera un concejo tan exigente yo creo que no habría ningún problema, nosotros vigilamos cada paso del administrador y eso nos limita un poco con la convivencia, es por esa razón, y frente a los señores que yo hago la sugerencia como miembro del concejo que he sido que debemos esperar y tomarlo con más prudencia, porque veo cosas que yo no estaría de acuerdo que tenga varios sitios para administrar, nosotros dijimos que vamos a exigir casi cumpla los horarios de lunes a viernes porque aquí se diga que no se necesita todo el tiempo, si se necesita , surgen cosas el día a día y e en cabeza del administrador y debe estar muy pendiente 100% de nuestro condominio.

El señor Soik casa 52, me parece muy diligente que sea externo, el problema de que sea un propietario debemos verlo por el punto de vista del compromiso que se debe asumir que debe ser el mismo tanto de un residente, como de una persona externa a una externa, le podemos exigir más a un externo, ahora si no está el tiempo indicado pues también se puede rescindir el contrato y llegar una nueva persona, la señora si no la conozco para nada pero su hoja de vida me parece muy bien, si esta en tantos condominios tiene el manejo de la situación que es lo que nosotros estamos buscando y la propuesta que ella hace me parece demasiado interesante, con el segundo candidato lamentablemente todo en la vida tiene unas prioridades tuvo que irse para otra ciudad, pues nada le quita que le vuelva a pasar pues si prefiero como tener una estabilidad en el tema de la administración.

Señora Rosa Álvarez casa 32, una vez analizada y escuchado todo, las hojas de vida de los candidatos me parece que tienen un buen perfil profesional sin embargo escuchando a los demás copropietarios hay muchas inquietudes que quizás no se puedan resolver aquí en la asamblea lanzo la propuesta para que lo considere el señor presidente de la asamblea que lo haga extensiva a todos los asambleístas le dejemos esa facultad al consejo que se vaya a elegir, para que detalladamente revise uno a uno los perfiles y la conveniencia de elegir a ese nuevo administrador obviamente teniendo en cuenta unos puntos básico que los asambleístas debemos exponer en cuanto a experiencia, tiempo, disponibilidad, compromiso, bien sea interno o externo esos serían los puntos básicos al momento e elegirlo y que sea el nuevo concejo de administración el que tome esa decisión en nombre de la asamblea en general, lanzo eta propuesta y no sé si sea bien recibida para los asambleístas.

La señora Graciela Flórez casa 61, estoy de acuerdo con la señora Rosa Álvarez con la salvedad sí o sí que sea externo, cuando habló la señora que pertenece al consejo cuando yo hablaba del conflicto de intereses justo a eso era lo que me refería es muy complicado manejar una administración y un concejo de administración que es el que va a estar vigilando con el vecino, esas situaciones no se deben dar y por eso yo invito a todos los asambleístas que lo piensen bien que el administrador debe ser externo por el bienestar de todos nosotros y del condominio.

La señora Constanza López les agradezco muchísimo que nos estén presentando las hojas de vida y todo, pero yo sí quiero poner una moción de orden, creo si no estoy mal que el tema del nuevo administrador lo escoge el nuevo concejo que se escoja, entonces en ese orden de ideas muy bueno que nos hayan presentado las hojas de vida y todo, corríjame si estoy mal en esa apreciación que le estoy dando.

Contesta el señor presidente de la asamblea y dice que el administrador lo puede elegir la asamblea o el consejo de administración, nosotros hemos escogido 4 administraciones y en un momento determinado eso puede generar un peso sobre nosotros y la gente no todo lo ven bien porque siempre piensan que pueden haber cosas inadecuadas que se pueden estar manejando, por esa razón decidimos plantearle a la asamblea para que tuvieran la oportunidad de mirar, de decir, de definir, quien lo es, pero si la asamblea lo pide que es una de las cosas que vamos hacer luego de que intervenga doña Zully, si definen que sea el nuevo concejo que elija la nueva administración sería perfecto.

Habla Jaime Troncoso con respecto a esto lo barato puede salir más caro tener un administrador de afuera puede salir muy bueno , puede que no es una lotería , hablando de don José que lo conocí una vez y muy asequible, preferiría que fuera de acá, alguien interno que sepa la problemática, que este con nosotros, prácticamente en estos momentos que están tan duros y en pro del conjunto, y aparte de eso han hablado con el que son $600.000.oo menos que le van a pagar igual que alguien de afuera .. Si es por la cuestión del dinero.
Dice el presidente de la asamblea que ese es el presupuesto para todos son $3.000. 000.oo para cualquiera.
Don Jaime dice que hablaban de que cual es la diferencia entre uno y otro y hablaban de $600. 000.oo.
(Dice el presidente que tal vez fue mal interpretado) yo estaría dispuesto que fuera alguien interno. Pienso que una persona que tiene ética profesional trabaja con quien sea y donde sea y debe aceptar las diferentes opiniones.

De esta manera se da por terminado el punto.

Se somete a votación la Aprobación Elección de la nueva administración.
Se tienen los siguientes resultados por votos y porcentaje:

A.	**Elección inmediata:**	**25 votos**	**47.17%**
B.	**Se delega Concejo de Administración:**	**20 votos**	**37.74%**
C.	**Pendiente por Votar:**	**8 votos**	**15.094%**

Dice el presidente de la asamblea vamos a proceder según esta decisión a la elección inmediata con base a las 3 opciones que tenemos.

Elección del concejo administración:

Se somete a votación: Elija 5 personas para conformar el de Concejo Administración de la unidad.
Se tienen los siguientes resultados por votos:

1.	**Néstor Jairo Gómez:**	**22 votos**
2.	**José David Mejía:**	**11 votos**
3.	**Irma Pacheco:**	**25 votos**
4.	**Luz Amparo Gallón:**	**29 votos**
5.	**Milton Fabián Bronson:**	**10 votos**
6.	**Paola Neuta:**	**19 votos**
7.	**Wolfang Ledesma:**	**31 votos**
8.	**Carlos Ocampo:**	**31 votos**
9.	**Amanda Mondragón:**	**19 votos**

Habla **Néstor Jairo Gómez** desde el principio he querido que todo funcione bien, he sido un más que activista he sido un fiscal de todo lo que se hace y poner el pecho para que esto funcione como debe ser.

Habla **José David Mejía** casa 77, vengo siendo perteneciendo al consejo hace 2 años y quiero seguir perteneciendo.

Habla **Constanza López** creo que los que han estado han hecho una muy buena labor y creo que es justo los de la unidad también participemos, seamos de parte de algo que diariamente tenemos que construir todos, no tenemos que ponerles cargas a los mismos siempre, teniendo el conocimiento del condominio podemos tener más autoridad moral y poder hablar. **Inhabilitada**

Habla **Irma Pacheco casa 8**, porque me gusta velar por los intereses de la unidad.

Habla **Luz Amparo Gallón** he sido siempre parte del concejo desde que comenzó ese tema de nosotros como propietarios, he vivido mucho con el tema de los administradores, acá tenemos una inversión grande con mi esposo, mas con a las de cuidar nuestra economía y nuestra inversión y aporto con mis ideas y aprendizaje, yo soy abogada en derecho administrativo, trabajo con la administración pública de una u otra forma aportamos al funcionamiento de la administración.

Habla **Mirna Shaikh** casa 37, quería ser partícipe del concejo por que tomamos la decisión de vivir aquí del todo, pero estoy **inhabilitada.**

Habla Milton Fabián Bronson me gustaría colaborar en lo que sea posible en la mejoría y convivencia de la unidad.

Habla **Paola Neuta** casa 28, nunca he estado en el concejo de la administración, pero me parece muy interesante para velar por nuestros interese y los de los vecinos.

Habla **Wolfang Ledesma** me gustaría volver hacer parte del concejo debido que siempre he sido parte del mismo pero me gustaría darles la oportunidad delos que no entienden este proceso al igual que al principio que yo no entendía como era el proceso, pero si es bueno que estas personas que tienen muchas dudas ha inclusive habido comentarios irrespetuosos, inadecuados con el personal el concejo me alegro mucho que hallan personas nuevas para que miren como son los procedimientos, que nos toca definir los procedimientos a que nos enfrentamos, muy fácil, hablar, cuestionar, señalar pero hay muchas personas que mal entienden o mal interpretan esas decisiones que toman en el concejo, no lo digo de manera abusiva o irrespetuosa yo lo digo con respeto, para que aprendan cómo se maneja la unidad a que es que se enfrenta uno en las decisiones, 5 personas yo digo que si se le pueden dar más integrantes al concejo, créanme que en estos cuatro meses van a cambiar la manera de pensar.

Habla **Amanda Mondragón** yo nunca he pertenecido al concejo y me gusta trabajar por la comunidad.

Habla **Carlos Ocampo** llevo 2 años en el cargo y no quiero abusar, me han visto más de seis horas.

Nuevo Concejo Administración de la unidad Samanes del Castillo.

- **Carlos Ocampo**
- **Wolfang Ledesma**
- **Luz Amparo Gallón**
- **Irma Pacheco**
- **Néstor Jairo Gómez**

Elección del Comité de Convivencia:

Habla el presidente de la asamblea y explica que es el comité de convivencia, tiene una gran importancia al interior del condominio porque el tema que más nos interesa es la convivencia y acercamiento entre los vecinos y son los que intervienen cuando se presentan dificultades, quejas, y son los encargados de las actividades de integración, recreativas, todo lo que tiene que ver con el bien andar y el bien trasegar del condominio en esos temas relacionados con l convivencia.

Anterior comité de convivencia estaba conformado por:

- **Amanda Mondragón**
- **Carlos Garzón**
- **John Rengifo**
- **Juan Arboleda**
- **Gloria Amparo Jaimes**
- **Jeiman Rosero**

Que personas estarían dispuestas a conformar el comité de convivencia:

- **Gloria Amparo Jaimes**
- **Eliecer Murillo**
- **Amanda Mondragón**

Wolfang Ledesma: le doy un consejo se debe nombrar una persona que lidere el comité para que sea la que se comunique con el concejo, porque existe un comité de convivencia, pero a la vez no existe y nadie se responsabiliza de algunas cosas, que ese líder pase los informes.
Responde el presidente del a asamblea que en la primera reunión ellos mismo nombren el líder.

Se somete a votación: están de acuerdo con la postulación de las siguientes personas para conformar el comité de convivencia la unidad.
Se tienen los siguientes resultados por votos:

A.	Si:	**39 votos**	**72.222%**
B.	No:	**0 votos**	**50.943%**
C.	Pendiente por Votar:	**15 votos**	**27.778%**

Habla **Eliecer Murillo** soy ingeniero de sistemas, magister en administración, especialista en docencia universitaria, 25 años en el sector privado en el área informática de varias empresas, ahora profesor encargado en la universidad Icesi e la catedra internacional y resolución de conflictos. Experiencia que les ofrezco para este comité.
Habla **Gloria Amparo Jaimes** no le funciona el micrófono.
Habla **Amanda Mondragón** otra vez yo y me gusta mucho esta parte de conciliar con las personas cuando hay algo y soy licenciada en educación y como docente creo que tengo algo para dar.

El presidente informa a los que no lograron quedar en el concejo que existen unas suplencias, son cuando alguno no puede asistir o se retire algún principal del concejo.

El presidente pregunta al señor Luis Fernando Villanueva si hay elección de otro comité
El comité de ampliaciones
Pero nunca se ha podido elegir porque el año pasado nadie se quiso postular, este comité para definir ampliaciones las pautas o los parámetros sobre las cuales se van a desarrollar las ampliaciones y todo lo que tiene que ver con los cambios en las casas en las unidades privadas, la idea es que tienen que estar capacitados en el tema o que quieran participar en ese asunto.
Modificaciones de las estructuras del condómino y las casas.

Pregunta el presidente de la asamblea quien está interesado en pertenecer al comité de ampliaciones.

- **Cristian Hernández**
- **Luis Fernando Villanueva**

Se somete a votación: están de acuerdo con la postulación de las siguientes personas para conformar el comité de ampliaciones la unidad.
Se tienen los siguientes resultados por votos:

A.	Si:	**39 votos**	**72.222%**
B.	No:	**1 votos**	**1.852%**
C.	Pendiente por Votar:	**14 votos**	**25.926%**

El señor presidente de la asamblea pregunta a los integrantes del comité de recibos y reciclaje.
Se desarrollaron algún tipo de actividades durante el año y de echo sé que aún se están desarrollando es una función muy importante porque esto puede terminar generando en ingresos además del bienestar para el condominio.
Ellos son expertos en ese tema.

Habla Luis Alfonso del comité de recibos y reciclaje, el informe del comité lo puede dar mejor el vecino Jaime que tiene la documentación.
Quiero informar lo que hemos podido lograr en residuos sólidos, el principal logro es que logramos formalizar un convenio con una organización de Jamundí, ellos ya tienen una actividad acá de recolección días y horarios definidos de presencia en el condominio y clasifican, aclaro que nosotros como propietarios clasificamos un material y lo depositamos en el shut y ellos lo terminan de selecciona digamos de lo que realmente se puede aprovechar, destaco eso de la proyección social que tiene labor porque estamos apoyando una organización de recicladores y que si seguimos avanzando podemos llegar a tener beneficios en cuando a rebaja de tarifas en cuanto a la recolección de basuras, la importancia de seguir con este proceso a través de la asociación de recicladores y tener un proceso de capacitación para poder seguir avanzando.
Habla el señor Jaime del comité de recibos y reciclaje como lo expreso Luis básicamente expreso la bonita labor que venimos desarrollando lo bueno es que ya hemos llegado a la comunidad a través de volantes y afiches ilustrativos de cómo la gente como puede seleccionar y reciclar. Lo importante es crear conciencia aquí en la unida que clasifique de una forma muy clara los residuos y así traerlos bien seleccionaditos al shut. Para no alargarme es lo siguiente se ha mostrado gestión a pesar por motivos de la pandemia nos hace falta hacer una serie de cursos y seminarios con los miembros de la comunidad, pero lo tenemos pensado más adelante, lo más bonito es lo siguiente, Jamundí en Julio se recuperó 10.571 kilos de plástico de los cuales Samanes del Castillo recupero 297 kilos equivalente al 3% del reciclaje del municipio. Y la otra es de papel se recuperó 578 kg y plásticos y acrílicos 459 kg Una buena cifra lo que demuestra que nuestra gente este adquiriendo conciencia.
Y es una buena labor lo que queda plan de residuos sólidos, Mermar el aforo de las basuras y así tener menos tarifa en cuanto a las basuras, don Luis dice que no tiene tiempo, pedimos que la comunidad nos colabore, jóvenes, adultos niños, todo el que quiera porque viene la gestión de reforestación, gestión de siembra de maticas vienen muchas gestiones, no sé si Deivis él quiera seguir y prácticamente hemos trabajado como hemos podido, necesitamos la ayuda de la comunidad, en la creación de residuos sólidos allí está mi hija que estudia ambiental nos está colaborando en el proyecto de residuos sólidos para más adelante necesitaremos un presupuesto y cosas así le iremos trabajando en el aforo de las basuras, de esa recolección de Jamundí tenemos el 3% ya dice algo. Yo si seguiría allí pues con la asesoría de mi hija, y ojalá mejorar el comité y necesitamos más gente que nos colabore.

El presidente de la asamblea dice que don Jaime sigue al frente del comité, don Deivis no nos responde, quisiera saber de la asamblea quien más está interesado por el medio ambiente, son los que se van a encargar de la reforestación de la siembra de los árboles, de determinar qué tipo de especies se van a sembrar y la parte de trabajar por el medio ambiente, alguien quiere levantar la mano.
Don Jaime González yo creo que le va a tocar a usted seguir al frente de este comité con su hija y por parte mía y del concejo de administración y del comité de convivencia estaremos prestos ayudarle y darle toda la colaboración en esa situación, don Deivis no nos contesta.

Se somete a votación: Está usted de acuerdo que don Jaime González siga al frente del comité de residuos y reciclaje.
Se tienen los siguientes resultados por votos y porcentaje:

A.	Si:	**36 votos**	**66.667%**
B.	No:	**0 votos**	**0.0%**
C.	Pendiente por Votar:	**18 votos**	**33.333%**

Que da aprobado que sigue don Jaime González sigue al frente del comité de residuos y reciclaje.

VIII. Desarrollo del proceso de Judicial contra la Copropiedad

Este punto es demasiado importante, básicamente habla sobre una demanda que hay sobre el condominio.
Nosotros en la asamblea del año 2019 decidimos fijar una cuota para cada tipo de vivienda

- Una cuota para las viviendas tipo 1 que son las que tienen una planta y un solo garaje
- Una cuota para las viviendas tipo 2 que son las que tienen una planta y doble garaje
- Una cuota para las viviendas tipo 3 que son las d 2 pisos

Esto se hizo teniendo en cuenta varios aspectos lo que se tuvieron en cuenta, fundamentalmente el aspecto era el proceso de registro y la escritura pública en el reglamento de propiedad horizontal de las ampliaciones de cada una de las viviendas, algunos compraron sus casa con ampliaciones y aparecen registradas con determinado coeficiente pues porque tienen mayor área construida, otros compraron en obra gris y las ampliaron pero esas ampliaciones no aparecen en las escrituras ni en el reglamento de propiedad horizontal y otros muy poquitos no han hecho ningún tipo de ampliación, lo cierto es que cuando comenzamos hacer el cálculo de la cuota por coeficiente veíamos como personas con igual área construida pagaban de forma diferente casas con áreas iguales (unas registradas y otras no) pagaban las registradas $500.000.oo y las no registradas $350.000.oo y a raíz y ante la dificultad que representa la modificación delos coeficientes y ante la dificultad que representa y no solo por los tramites que hay que hacer, si no por los costos en un momento determinado, la forma que mejor se puede hacer es hacerlo en bloque en un solo momento, y en una sola oportunidad porque la modificación de ese reglamento en donde están todo tiene un costo cercano a los $30.000.000.oo ahí se genera el primer obstáculo conforme esta, el segundo obstáculo es que cada propietario que no está registrado pues cada uno tiene que asumir el costo y el registro en su figura pública, ese era el conflicto que se estaba generando y se lanzó una propuesta de justos medio en donde se fijaba una cuota en la mitad entre cada tipo de casa es decir entre la casa tipo 1 buscar un punto medio entre las casas tipo2 y entre las casas tipo3, en una sola cuota para reducir esa brecha que hay entre los que tienen reportadas sus ampliaciones y los que no las tienen reportadas, la

decisión se tomo fue aprobada, se discutió ampliamente y el proceso avanzo a pesar de que hubo una gran confrontación en la asamblea del año 2019, se generó una gran oposición porque simultáneamente se hizo un incremento considerable en relación al presupuesto que se tenía que adaptar el presupuesto a los gastos reales después de 2 años de no haber tenido ningún tipo de incremento y tenía que adaptarse alos requerimientos de seguridad y aseo que la copropiedad en esos momento necesitaba de hecho es en parte el origen de los buenos resultados que tenemos en nuestra propiedad, entonces pasamos del 2018 al 2019 el cambio del incremento de la cuota de administración fue muy evidente para todo mundo que todavía hay molestias por eso y lo han atribuido a esa cuota de los justos medios cuando realmente era por el ajuste de ese presupuesto que venía manejada por la administración delegada de la constructora para unas casas que no estaban entregadas para un presupuesto de vigilancia y un mantenimiento de zonas comunes que no se estaban realizando era necesario incrementar ese presupuesto, se votó, se eligió, se tomó esa decisión y además se tomó la decisión de loa justos medios, se generó unas protestas de buenas maneras , comité de inconformes, manifestaciones de todo tipo algunas que quisiéramos olvidar, el proceso siguió adelante no se logró llegar a ningún punto adicional, por que hicimos 2, 3 reuniones donde definimos que no había ninguna discusión sobre el tema planteado, toda asamblea tiene un acta y esa acta es importante que lo tengan presente puede impugnarse o irse en contra del acta durante los 4 meses siguientes a la fecha de publicación en ese lapso de 4 meses se recibió una demanda de impugnación de la asamblea por parte del propietario dela casa 32, demanda el numeral 9 que es la de los justos medio y es la forma de calcular la cuota de administración porque considera que nosotros modificamos los coeficientes de copropiedad y si miramos como quedo redactada el acta tal vez lo digo podría con una interpretación llegar a esa conclusión pero en efecto eso no fue lo que se logró, nosotros hicimos una reunión a principio de año o finalizando el año pasado para mirar el tema y mirar los diferentes escenarios de lo que esto puede generar y cuáles son las posibilidades que tenemos a esta situación, la demanda lo que solicita es que se deje sin efecto el numeral 9 del acta marzo del 2019, en todo proceso jurídico existe la posibilidad de ganar o perder estas posibilidades el abogado que tiene el caso es el que toma la decisión pero finalmente el que va fallar es el juez una sentencia se gana o se pierde el día de la sentencia y el día de la sentencia de segunda instancia que queda ejecutoriada hasta antes de eso nadie tiene ganada o perdida una sentencia, pero nosotros tenemos que tener definido los dos escenarios que puede pasar si ganamos o perdemos con la estructura administrativa, financiera y económica del conjunto, si ganamos todo sigue como estamos y todo va muy bien, si perdemos nos reunirnos nuevamente y tomar una decisión al respecto que será aplicable al año pasado como ustedes entienden si yo llevo una decisión en este momento a 18, 19, 20, 24 meses pro que esa decisión hay una audiencia ahora en octubre una decisión de primera instancia, si perdemos o pierde el demandante ese proceso va hacer apelado, se va a segunda instancia ósea tendremos de durar 14 o 15 meses más que esto se resuelva de fondo, esa situación nos va a llegar ahora si no el próximo año que es lo más probable, intentamos negociar por que la diferencia es de $35.000.oo a $40.000.oo mensuales, por eso nos demandó, tratamos de llegar a un acuerdo por los honorarios de la apoderada que no eran negociables tiene toda la razón es su trabajo, pero lo cierto de hoy es que tenemos que tomar una solución ante la posibilidad de peor el escenario y el peor escenario es que él juez falle a favor de los demandantes, si esto ocurre sin lugar a dudas lo que se viene es una catástrofe financiera, porque se tiene que modificar todo lo que ha transcurrido en este lapso es una alteración en lo financiero y en lo tributario, en lo contable en todo lo que se ha estructurado, lo que con tanto es fuerzo se ha hecho si se presenta estará el profesional idóneo para solucionarlo, pero no queremos llegar a ese momento donde nosotros como condominio nos veamos avocados a una situación de difícil manejo, y llegar a situaciones donde la casa **A** le tiene que devolver a la casa **B,** es bastante complicada la situación ese en términos generales es el escenario , les traigo una solución.

Si alguien tiene una pregunta o una intervención antes de seguir con la solución para seguir adelante.

Habla don Jairo no pudieron llegar a un acuerdo,

¿Que está pidiendo el demandante?

El señor presidente dela asamblea contesta, Está pidiendo que le devuelvan el dinero que pago de más que

son como $35.000.oo - $40.000.oo mensuales por todo este tiempo y $4.000.000.oo o $4.500.00.oo para los honorarios del profesional del derecho que eta a cargo del proceso, adicionalmente que el pago dela cuota de administración que para el continúe siendo por debajo de lo que es para el resto delos propietarios, es muy difícil llegar a un acuerdo porque no somos quienes que se deba pagar o gastar los dineros de la copropiedad pero eso es un tema que traemos aquí para su discusión.

Eso fue don Jairo alguna pregunta adicional,

Habla don Jairo quería saber el escenario es una catástrofe o algo que va a hacer muy perjudicial para la copropiedad, no sé si parte del arreglo sea pagarle al señor, pero no se le puede dar un cobro diferencial porque aquí todos estamos cobijados por las mismas normas.

El presidente de la asamblea dice, Créame que llevamos un buen tiempo pensando en cómo podemos solucionar este problema y por eso traemos una solución de raíz y eso es lo que vamos es a plantear ahora cuando termínenlas demás personas interviniendo.

Habla Carlos casa 62, si recuerda yo fui unos de los inconformes por el tipo de cobro no por coeficiente si no por tipo de casa, intentamos un grupo de 20 personas hablar con usted para no llegar a impugnar la asamblea y con trabas logramos hablar y no legamos a ninguna solución entonces ya habían pasado los 2 meses, yole dije que este tipo de cosas se les podría venir encima porque ustedes no están cobrando como dice la ley que es por metro cuadrado construido, ustedes me están cobrando por tipo de casa, digamos que ustedes lo siguen cobrando así, supongamos, yo tengo la casa más pequeña y yo impugno la asamblea , me van a dar la razón, nosotros como asamblea, como máximos No podemos saltarnos la ley, la ley nos cobija a todos, yo le dije a usted y creo que es responsabilidad de ustedes, esto se veía venir y que pasa si nosotros volvemos y demando y que el juez diga vamos a ver y que planeación vaya y empiece a revisar casa y eso y va haber un problema más grande y so es como someternos a la ley, me parece.

Habla la señora Rosa Álvarez yo soy la apoderada administradora dela casa 32, una vez escuchada la versión de los hechos yo quiero dejarle claro a toda la asamblea, hubo un acercamiento antes de iniciar el proceso de impugnación del acta dela asamblea por parte del señor John Edward Hernández, que es el locatario de la casa 32 precisamente para hacer el llamado de subsanar el error que se cometió en la asamblea dela tasación de la cuota de administración por unos justos medios de los coeficientes, como también lo dio el señor torres fue infructuoso ese acercamiento y eso llevo a que nosotros impugnáramos el acta, efectivamente como usted lo ha dicho se ha intentado conversaciones , el señor Luis Villanueva administrado me atendió muy amablemente, en su oficina tuvimos una reunión hablamos del asunto, el problema fue que la propuesta que fue lanzada, no sé si es la misma que se vaya a lanzar ahora, no se tenga que conciliar solamente con el coeficiente de la casa 32, además como profesional si tengo que hacer el llamado, como se lo dije al señor Villanueva , no es viable hacer una conciliación por que no se está haciendo, no se está atacando, ni se está impugnando un acto solamente que implique a la casa 32, si no que estamos hablando de una pluralidad de sujetos, no se puede conciliar, para mí no es viable conciliar vamos a dejar a la casa 32 el coeficiente de copropiedad para tasarle la cuota de administración, teniendo en cuenta, como le acabo de explicar implica una pluralidad de personas quedo muy tranquila que no fuimos los únicos que quedamos inconformes y hago un llamado que no es una retaliación en contra de la propiedad mucho menos pues porque todos son propietarios de una misma unidad, el asunto es que es intención de llegar a unos justos medios, no es en realidad justa porque, porque los que no tienen modificaciones terminan subsidiando a los que realmente lo tienen, la casa 32 no tiene ninguna ampliación y es de los tipo 3 y es de las administraciones más altas, en las reuniones con el señor Villanueva quedamos en que me iban a enviar el movimiento contable la proyección porque es qué y con todo el respeto se lo digo al señor Villanueva, me dio a entender que estábamos peleando por pequeñeces, no es que la diferencia es como de $25.00.oo y no se trata de los $25.000.oo porque puede que unos lo tengan y otros no, se trata es de actuar en derecho y hacer las cosas como deben hacerse, quizás para el señor Villanueva $25.000.oo no era nada pero resulta que para mi cliente si es significativo porque en ese momento tenía que pagar una cuota de administración costosa que en este momento está en $525.700.oo tiene una casa rentada en

$1.300.000.oo y aparte d todo le toca pagar el crédito del leasing, esto a él no le hace rentable porque si mañana o pasado mañana quiere vender la casa con una administración tan alta la proyección de venta va hacer muy baja, la proyección de oferta va ser muy, muy muy baja y su patrimonio se va a ver significativamente afectado. Entonces es importante que se cuente la otra versión y la verdad la propuesta que se presentó y porque no se aceptó y básicamente ha sido por eso, respecto a los honorarios pues es mi trabajo y le aplaudo eso señor Carlos que como profesional valore el trabajo de los demás y es que le dije al señor Villanueva preséntenos una propuesta que sea atractiva, en ese orden de idea como están, que si presentamos una conciliación, por una excepción de la casa 32 para que sea adecuado ese coeficiente para el cobro de las expensas comunes, el juez no la va aceptar, precisamente porque estamos hablando de acto general, sin embargo también es válido escuchar a los otros profesionales que tengan experiencia de también en propiedad horizontal para poder dirimir la situación, el tema es que no podemos volver a caer en el mismo error, en esta nueva aprobación de presupuesto no se puede volver a calcular la cuota de administración como quedo aprobada el año pasado, porque si continuamos así vamos a ver avocados a volver a impugnar el acta, y esto va atraer todos los inconvenientes tanto para las partes, no solo para ustedes, sino también para mi cliente que es el locatario dela casa 32 tenga que tenga que sufragar los gastos de honorarios y en el evento que lleguemos a ganar el proceso la copropiedad va a tener que asumir esos gastos, las agencias y las costas procesales que dicte el juzgado y además de todo va tener que retrotraer todo su presupuesto, el llamado es no volver a cometer el mismo error, si no subsanarlos y tratar de subsanar el error que se cometió en la asamblea anterior, cual es mi propuesta mediante votación inclusive se apruebe declarar nula y sin efecto el numeral del acta en el que se aprobó los justos medios y acceder a las pretensiones que nosotros tenemos, respecto a los honorarios estamos abiertos a escuchar no hay problema porque la idea no es estar metidos en este proceso infinidad de años, esta demanda fue presentada en abril del 2019 por toda esta cuestión de la pandemia apenas ahora en octubre como usted bien lo ha dicho señor Carlos tenemos una audiencia de conciliación es la audiencia preliminar que quizás en esa audiencia podamos tener un fallo pero quizá no , quien sabe cuánto se va a demorar esto, tiempo que se pierde para efectos presupuestales de la copropiedad, si lo logramos solucionar ahora y vuelvo y lo reitero que estamos abiertos a escuchar las propuestas siempre y cuando sean ajustadas en derecho y sean aceptadas de la autoridad judicial, me disculpan por haberme extendido tanto pero eso es lo que nosotros estamos solicitando.

Toma la palabra José Jiménez es con respecto a lo dijo la señora dela casa 32, ella menciono una palabra muy importante que fue JUSTO, creo que fue, ese término que se buscó ese Justo medio, no estaba justo para todos, pero no tuvo en cuenta a las personas que compraron con las ampliaciones que compraron a la constructora quedaron en el reglamento de propiedad horizontal y si se calcula por el justo medio digamos que tendrán que entrar a subsidiar el reto de las casas que compraron sin las ampliaciones pero hoy en día digamos que si las tienen, digamos que yo estoy en contra porque ese justo no está equilibrado para ambos sentidos eso es una discusión ni siquiera del concejo es una forma que alguna vez lo hablamos de cómo está estructurado el proyecto, como fue comercializado digamos que la casa te dan varias opciones que yo la compraba con una terraza, con un estudio, y cundo se iban cerrando cada una delas etapas esos eran los índices que iban quedando para generar la cuota de administración, digamos que cual es la incertidumbre del deber ser correcto porque recuerdo que cuando se tomó la decisión eso genera que hoy día que todas las personas que han hecho construcciones pues lo primero que tienen que hacer es modificar el reglamento d propiedad horizontal eso no es gratis, cada vez que yo mueva un centímetro modifica todas las áreas y cada modificación cuesta alrededor de $40.000.000.oo como todas las casas no han hecho modificaciones , es más muchas ni si quiera están vendidas o digamos que hay que esperar que ellos hagan sus ampliaciones cada vez que yo quiera cambiar el reglamento tengo que sacar $40.000.000.oo y eso no va a salir de la constructora va a salir de las casas de acuerdo al coeficiente en el momento determinado, creo que se volvería indeterminado el justo medio es buscando el equilibrio para todas las personas para que todo el mundo funcionara teniendo en cuenta esto que está pasando cada vez que se hagan cambios eso vale

y esto tiene un contesto muy de fondo y de pronto no es tan plano como a veces se puede llegar a ver.

Habla el señor Carlos Arenas casa 26, estamos volviendo a la discusión en la pos asamblea si bien mucha gente quedo inconforme con el famoso justo medio que se buscó en esa época, si bien algunos compramos las casas las cuales figuran dentro de la escritura algunos salieron beneficiados, otros no, no solo hablo de las casa de 2 plantas, también de una planta, hay una seria de ampliaciones que se hicieron a su gusto en su propiedad para su comodidad y su familia, llegamos a la misma discusión, que cada quien debía ser responsable de hacer las modificación en cada escritura.
Si usted cambia un centímetro cambia el índice de cada una de las viviendas, desde esa época se advirtió el problema en que podíamos incurrir, en las juntas que se trataron tener en su momento buscando la solución a esto se habló en la posibilidad de una demanda y una demanda nos ponía en una situación en la que estamos en este momento, implica al juez por ley, se le ocurre decir que vaya a la secretaria de vivienda y la secretaria mande hacer la medición de cada vivienda no van hacer solo los $40.000.000.oo de modificar el reglamento de propiedad horizontal si no lo que le va a implicar en costos a cada propietario que haya echo cualquier modificación y que no estén registradas en sus escrituras, que si cada uno se pone en el plan de formalizar las escrituras de sus propiedades, entiendo que sobre la parte económica se debe hacer por coeficientes y no por nominal.

Habla la señora Luz Amparo en aras de recoger todos los comentarios que sean hecho muy claros como el de José tratando de resolver que en el futuro no veríamos afectados unos más que otros, pienso que deberíamos considerar que todo lo que se ha hecho es en beneficio de todos los que hemos invertimos, jamás en perjudicar a nadie, yo si tengo una teoría clara y es que le puede comprar una casa de 2 pisos o con 2 parqueaderos pues también tiene las condiciones de pagar un poco más por administración.
Yo no puedo pretender que tengo mi carrito Renault 4 pague igual que uno que tiene una camioneta último modelo un ejemplo muy poco comparativo, pero es real, estamos abocados en un tema bastante problemático esperemos por todo se resuelva bien.

Habla Camilo Mejía creo que el tema es claro, hay que apoyar a la concejo anterior y al nuevo, hay que buscarle la solución, yo creo que si se generó un gran malestar y deberíamos corregir, cuando hablamos de justo medio ese justo medio no gusto y al parecer no fue tan justo, hagamos un censo no es difícil somos ochenta y pico casas es un censo que se hace en una semana cada quien hizo ampliaciones, independiente de si lo escrituro o no, porque todos sabemos que eso tiene un costo para la copropiedad, creo que lo justo no es que tengo yo en la escritura, porque lo que yo haga en la escritura lo voy afectar en la copropiedad, pues voy afectar a todos los demás, entonces si yo hice una ampliación sé que eso va afectar administración y en mi coeficiente sin necesidad de tener que llegar a una instancia legal como hacer la escritura porque creo que no todo el mundo los tiene para asumir, lo que digo es que el que haga una ampliación debe pagar lo justo y es su coeficiente, esto se logra con el censo y lo debemos hacer lo más pronto posible, el incremento se debe hacer con el **IPC** y así nos quitamos esas discusiones que se amplía su casa paga más por el coeficiente, espero lo tomen en cuenta.

Habla el señor Edgar, yo propuse lo mismo que dijo Camilo Mejía. Hace un año.

Habla la señora la señora Paola Neuta, me parece que si usted hace una ampliación debe pagar su coeficiente, pero también quiero decir que no solo por lo que dice la escritura veo que hay casas pequeñas que solo deben parquear un carro y hasta 4 carros parqueados, entonces se debe pagar por el uso de área también eso es lo justo.

El presidente toma la palabra, voy a hacer una propuesta, pero quiero decirles que si alguien se acerca y me dice que no está conforme y que le rebaje a él únicamente pues yo le contesto que eso es una decisión de la

asamblea y solo la asamblea puede cambiarlo, y lo que se aprueba en asamblea se debe acatar.
Algunos trataron de hacer una asamblea extraordinaria pero no cumplieron los requisititos para lograrlo.
Y se tienen que cumplir los requisitos, porque tiene que existir un orden, casi todas las casas tienen ampliación si no me equivoco solo 4 casas no tienen ampliación y la administración en comparación con otras no están costosa, y lo más sano es que tenemos que formalizarnos, nosotros estamos aquí trabajando para el bien común.
Se explica el numeral 9 del acta de asamblea de marzo del 2019 y muestra que es un error de transcripción, y nunca se ha cambiado el coeficiente de las casas.
Ahora le voy a explicar la posible solución a esta situación.

Habla el señor Néstor Gómez en base a la asamblea anterior mi propuesta es que el 95% de las viviendas tienen ampliaciones le pido al señor demandante que retire la demanda y nos deje buscar una solución para esas 4 o 5 casas que no tienen ampliación.

Hola la señora Graciela me uno a la propuesta del señor Néstor Gómez y le pido al demandante que por favor retire la demanda y la propuesta de la abogada de la casa 32 no es viable.

Habla el señor presidente de la asamblea dice que nos equivocamos en la redacción del acta de la asamblea de marzo del 2019, en el numeral 9, entonces vamos a rectificar la redacción se propone de la siguiente forma
Se propone aclararla redacción de la asamblea general ordinaria de copropietarios del 31 de marzo del 2019, que consta mediante acta Numero 002, en consecuencia para efecto de las expensas comunes aprobadas para el año 2019 la asamblea general ordinaria de copropietarios del conjunto aprueba que se tendrán en cuenta los coeficientes del reglamento de propiedad horizontal y se aplicaran de la siguiente manera casa tipo 1 número de unidades 56 coeficiente mínimo 08947, coeficiente máximo 1.1067 lo vamos a fijar una expensa común y determinada para las casas Tipo1 con ese coeficiente, casa Tipo 2 número de casas 14 y recuerden que este año no vamos a cambiar porque vamos a seguir con el mismo presupuesto y vamos a seguir con la misma expensa, pero se modifica el valor de la expensas porque hemos tomado con base en los mismos coeficientes para definir la cuota de administración, estamos tomando una decisión para fijar la cuota de administración para cada unida dependiendo de su tamaño, dependiendo de su Tipo, teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad lo tenemos en cuanta y adicionalmente nos quitamos un problema, porque? Porque al final dice respeto del incremento de administración para los siguientes periodos presupuestales, pero aquí lo dejamos para el 2021, porque ya dijimos que este año no hay incremento. A partir de la fecha dice salvo pronunciamiento de la asamblea general de copropietarios las expensas tendrán un incremento anual concordante con el periodo presupuestal del 2021 equivalente al **IPC (Índice de Precios al Consumidor)** establecido por el gobierno nacional porque todo sube el índice de precios al consumidor, y por lo tanto las expensas comunes se incrementarán de manera automática conforme al **IPC, consideramos que de esta forma ese proceso se cae.**
Estamos haciendo una corrección de lo que fue una decisión de la parte ideológica de una decisión que tomo la asamblea del año pasado.
Nosotros NO modificamos coeficiente.

Habla la señora Constanza López, pues a mí sí me preocupa que nosotros podamos cambiar el acta, porque me preocupa que podamos cambiar las decisiones por que entonces si no estoy de acuerdo e impugno el acta entonces me pueden hacer lo mismo a mí.

Le contesta el presidente No estamos cambiando en nada estamos corrigiendo una transcripción del presupuesto 2019.

Habla el señor Elmer me pareció que se iba a congelar la administración por 2 años.
Contesta el presidente que nunca se habló de eso se subió y se explicaron las circunstancias.
Don Elmer dice que el propuso de conseguir proveedores más baratos y que el mismo hizo la tarea y el mostro,
Habla el señor Juan Arboleda el pide que se baje el salario del administrador y que le cobren a cada casa por su coeficiente.

Habla la señora Rosa, ley 675 la modificación del coeficiente solo podrá dar en 4 eventos, ustedes insisten en que no lo han modificado, para efecto de la contribución de las expensas el art.25 de la ley 675 indica que el coeficiente es el índice con que cada uno de los copropietarios a de contribuir a las expensas comunes mediante de cuotas, ordinarias, extraordinarias por lo tanto deberá del presupuesto mensual deberá liquidar ese valor del coeficiente

Habla el señor Jairo López yo propongo una redistribución de valor de la administración que sea más equitativo.

Habla el señor Camilo Mejía casa 60, no tiene ninguna ampliación, yo quiero que intentemos soluciones pacíficas, y apoyo el concejo de administración, veo que no se ha cambiado para nada el coeficiente.

Dice el presidente de la asamblea que el IPC se quita.

Habla la señora Graciela la asamblea es el ente soberano y tiene la potestad de hacer lo que más le convenga al bien común, me uno a usted y no podemos
Habla el señor David, no es sano que este el abogado externo, y menos que este opinando, confiamos en ustedes, ajustar la administración, que sea más equitativa y solucionar de una vez por todas.

Habla el señor Luis Fernando Villanueva la cuota de administración no subió por el coeficiente, quítense esa idea, la administración sube por el ajuste del presupuesto que se actualizo a la realidad de los gastos.
Habla la señora Paola Neut, el problema es la cuota de administración es muy alta…

Habla José Jiménez, el valor de la administración es muy alto, cobren por metro cuadrado.
Habla el señor Elmer Sastre el nuevo concejo y la nueva administración la meta debe ser bajar costos.

Habla la señora Nubia, ponernos de acuerdo muy complejo, acogernos a la ley.
Habla el señor David Ledesma, me contacte con las personas para proveedores más económicos, y la realidad fue que, si era más barato, pero el servicio era deficiente por personal o tiempo de atención.

Se somete a votación: Con respecto al Numeral #9 del acta de la asamblea ordinaria del año 2019 celebrada el día 31 de marzo, mi decisión es.
Se tienen los siguientes resultados por votos y porcentaje:

A.	**Aclarar el numeral como lo propone el concejo de Admin:**	**33 votos**	**61.111%**
B.	**Declarar el numeral nulo o ineficaz como lo propone la abogada casa 32:**	**8 votos**	**14.81%**
C.	**Pendiente por Votar:**	**13 votos**	**24.074%**

Queda corregido el numeral 9 del acta de la asamblea del 31 de marzo del 2019

IX. Proposiciones y Varios

Habla el presidente de la asamblea las propuestas que se han presentado son:

Uno de los problemas en época de la pandemia (plena cuarentena) la situación para votar las basuras, desplazamiento hasta el SHUT. Alguien propuso

Se somete a votación:
Esta de acuerdo que se suspenda la recolección de la Basura puerta a puerta teniendo en cuenta los cambios normativos que aplican a partir del 1 de septiembre con relación a la pandemia.

Su Voto es.
Se tienen los siguientes resultados por votos y porcentaje:

A.	**SI:**	**16 votos**	**29.63%**
B.	**NO:**	**22 votos**	**40.74%**
C.	**Pendiente por Votar:**	**16 votos**	**29.63%**

Se mantiene el servicio de recolección de basura puerta a puerta.

Solución Planta Eléctrica para el condominio

Se somete a votación:
Sobre Solución Eléctrica con cuota extraordinaria

Su Voto es.
Se tienen los siguientes resultados por votos y porcentaje:

A.	**Lo discutimos y decidimos de fondo.**	**4 votos 7.273%**
B.	**Delegamos al concejo de Admón. Para que estudie el caso y presentar en la asamblea una propuesta concreta.**	**17 votos 30.91%**
C.	**No tomamos ninguna decisión:**	**15 votos 27.273%**

Delegamos al concejo de Admón. Para que estudie el caso y presentar en la asamblea una propuesta concreta. Con cuota Extraordinaria

Habla el señor José Jiménez dice que el proyecto es con cuota Extraordinaria.