



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

890935194-2

A.A.G.000187

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
DIRECCIÓN SECCIONAL DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
Impuestos de Matrimonio
División Gestión de ACTA 22 de marzo 2025
Asistencia al Cliente

**MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA COPROPIETARIOS
ACTA - 22 de marzo 2025**

Tipo de Reunión:	Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de forma presencial
Fecha de la Asamblea:	22 de marzo 2025
Hora de Iniciación:	10:00 a.m.
Hora de Finalización:	2:06 p. m.
Lugar:	Cancha de la unidad
Administración:	Martha Nubia Sánchez Fernández
Contadora:	Adriana María López Mazo
Revisor Fiscal:	Anderson Alzate (Confiscal SAS)
Presidente Asamblea:	Mateo Serna
Secretario Asamblea:	Martha Nubia Sánchez Fernández

La suscrita Administradora de MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL, plenamente facultado por los artículos 39 y 51 de la Ley 675 de 2001 y normas concordantes del Reglamento de propiedad horizontal, por medio del presente escrito se permite convocar a la reunión de Asamblea General Ordinaria de Propietarios. Convoca a todos los copropietarios de bienes privados a la Asamblea general de copropietarios de modo PRESENCIAL que se realizará el 22 de marzo del 2025.

En primera convocatoria, siendo las 9:00 am, se procedió a validar el quórum de la Asamblea, registrando un 13.06% del coeficiente total de participación, un 86.94% de No Registrados y un 0% de Ausentes. Al no cumplir con el mínimo requerido, se espera hasta la segunda convocatoria para dar inicio formal a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

Quórum Primera Convocatoria		
Asistentes	No Registrados	Ausentes
26	174	0
13.06%	86.94%	0%

En segunda convocatoria, siendo las 10:00 a.m., se procedió a verificar el quórum de la Asamblea, registrando un 72.28% del coeficiente total de participación, un 27.72% de No Registrados y un 0% de registros como ausentes. Dando cumplimiento a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se concede apertura a la Asamblea General Ordinaria, con la participación activa de los copropietarios presentes, el Consejo de Administración, la Administración, el Contador y demás asistentes, cuya presencia queda registrada en la planilla de asistencia.

Quórum Segunda Convocatoria		
Asistentes	No Registrados	Ausentes
143	55	0
72.28%	27.72%	0%



DESARROLLO DE LA REUNIÓN

ORDEN DEL DÍA PROPUESTO

1. Verificación del quórum
2. Aprobación del orden del día
3. Elección de presidente, secretario y comité verificador
4. Aprobación de estados financieros
5. Informe de revisoría fiscal
6. Fijación del presupuesto
7. Nombramiento del consejo de administración, revisor fiscal y comité de convivencia
8. Propositiones y varios

1. CONTROL DE ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Siendo las 10:00 a.m. En segunda convocatoria se hizo revisión de asistencia, la cual registró un Quórum del 72.28 % del coeficiente, quórum suficiente para deliberar y decidir en esta reunión Ordinaria de copropietarios de MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL considerando lo anterior se dio inicio a la sesión.

2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Inicialmente, la Administración presentó ante los asambleístas el orden del día previamente informado, que comprendía los siguientes puntos:

1. Verificación del quórum
2. Aprobación del orden del día
3. Elección de presidente, secretario y comité verificador
4. Propositiones y varios
5. Informe de gestión administrativa
6. Aprobación de estados financieros
7. Informe de revisoría fiscal
8. Fijación del presupuesto
9. Nombramiento del consejo de administración, revisor fiscal y comité de convivencia

En un primer momento, no se registraron objeciones formales a esta propuesta, por lo que se asumió la aprobación unánime. Sin embargo, tras algunas aclaraciones y observaciones de los copropietarios, surgieron dos temas puntuales:

- **Incluir el informe de gestión administrativa.** Aunque la Administración sí contemplaba este informe, no se encontraba explícito en el orden del día inicial.
- **Adelantar el punto "Proposiciones y varios".** Varios participantes consideraron que, al permanecer como último punto (n.º 9), corría el riesgo de tratarse cuando ya muchos asistentes se hubiesen retirado.

Con el fin de mejorar la dinámica de la reunión, la Administración aceptó incluir expresamente el informe de gestión como punto 4 y someter a votación el traslado de "Proposiciones y varios" al punto 4. Ante la obvia colisión en la numeración, se reorganizó de manera que "Proposiciones y varios" ocupará el punto 4, y el "Informe de gestión administrativa" pasó a ser el punto 5, corriendo el resto de ítems en consecuencia.

A continuación, se sometió a votación electrónica (mediante lectura de código QR) la propuesta de reordenar el día para que "Proposiciones y varios" quedará como el nuevo punto 4. Se aclaró a los asistentes que quien no supiera manejar la aplicación, o no tuviera datos en su celular, recibiría asistencia del personal de apoyo.

Multifamiliares La Posada



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

890935194-2

A.A.G.000186

ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ACTA - 22 de marzo 2025

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
Aprobación Orden del día	¿Aprueba usted pasar el punto 9 de proposiciones y varios para el punto 4?	Opciones	Nominal	Coef.	APROBADO
		SI	91	45.80%	
		NO	38	18.60%	
		TOTAL	129	64.40%	
		NO Votantes	71	35.59%	
		Ausentes	0	0%	

1. 70.54% Si	
2. 29.45% No	

Se decide que se Aprueba por Mayoría el cambio en el orden del día

Tras la visualización de resultados, la Administración informó que, de acuerdo con la normativa interna, se consideró aprobada la modificación del orden del día con el 45.80% de coeficiente a favor. El orden final quedó definido así:

1. Verificación del quórum
2. Aprobación del orden del día
3. Elección de presidente, secretario y comité verificador
4. Propositiones y varios
5. Informe de gestión administrativa
6. Aprobación de estados financieros
7. Informe de revisoría fiscal
8. Fijación del presupuesto
9. Nombramiento del consejo de administración, revisor fiscal y comité de convivencia

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- Ofelia Calle Madrid- Apto. 101, Bloque 7: Señaló la importancia de dejar claro el "Informe de gestión administrativa" como punto formal en la agenda, para evitar confusiones y poder escuchar de manera ordenada a la Administración.
- Romira Zuleta Franco - Apto. 402, Bloque 1: Propuso que "Proposiciones y varios" no quedara de último en el orden del día, argumentando que muchos asistentes se retiran antes de llegar a ese punto, afectando la discusión de asuntos comunes. Sugirió votar esta propuesta de manera inmediata y democrática.



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
ACTA - 22 de marzo 2025

- Administradora (Martha Nubia Sánchez Fernández): Aclaró que el informe de gestión siempre había estado contemplado, aunque no figuraba originalmente como punto independiente. Explicó el uso de la herramienta de votación electrónica para garantizar transparencia y agilidad.

3. ELECCIÓN DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMITÉ VERIFICADOR

Al llegar al punto correspondiente a la elección de los cargos formales para el desarrollo de la Asamblea, la Administración recordó la importancia de que el presidente sea alguien con la capacidad de otorgar la palabra de manera ordenada, limitar el tiempo de cada intervención (máximo de un minuto y medio, con derecho a una réplica), y mantener un tono adecuado durante la reunión. Por otro lado, se sugirió que la Secretaría fuera asumida por la propia Administración, debido al servicio de transcripción de actas con que se cuenta. Finalmente, se solicitó escoger tres copropietarios dispuestos a conformar el Comité Verificador, quienes revisarán el texto del acta y confirman que refleje fielmente lo tratado.

A pesar de varias propuestas iniciales (Ofelia Calle y Fernando Matabanchoy, entre otros), dichas personas declinaron para presidir la Asamblea. Posteriormente, y tras la insistencia de la Administración, se propuso a **Mateo Serna (Apto. 15-204)** como presidente. Él aceptó la nominación y no se presentaron objeciones por parte de los asistentes.

Secretario:

Por unanimidad, se respaldó la idea de que la Administración ejerciera la secretaría, encargándose de la transcripción y redacción de esta acta.

Comité Verificador:

Se postularon tres personas para revisar la versión final del acta, confirmando que corresponda a lo realmente discutido:

Nombre copropietario	Apartamento
Ofelia Calle Madrid	7-101
Claudia Chica Palacio	3-102
Miguel Martinez Rodas	2-102

Al no presentarse desacuerdos ni otras postulaciones, se consideró conformado el Comité Verificador.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación Presidente de la asamblea	Quién no está de acuerdo en aprobar a Mateo Serna como presidente, levante la mano.	Unanimidad	Ninguno	APROBADO
Aprobación Secretario de la asamblea	Quién no está de acuerdo en aprobar la administración como secretario de la asamblea	Unanimidad	Ninguno	APROBADO
Aprobación Comité revisor del acta	Quién no está de acuerdo con las 3 personas para la revisión del acta levante la mano.	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad el Presidente, Secretario y Comité verificador del acta

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

Multifamiliares La Posada



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.
890935194-2
A.A.G.000185

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV PROPIEDAD HORIZONTAL
IMPUESTOS DE MULTIFAMILIARES LA POSADA
Division Gestion de Asistencia al Cliente
ACTA - 22 de marzo 2025

En este espacio se abordaron diferentes temas, entre ellos la propuesta de la Administración de revisar y actualizar el Manual de Convivencia y la iniciativa de limitar la contratación de la administración del conjunto a persona natural (excluyendo la posibilidad de contratar una empresa como persona jurídica). A continuación, se describe el desarrollo de cada asunto y los resultados de las votaciones correspondientes.

REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Propuesta de la Administración:

La Administración solicitó a la Asamblea autorizar formalmente al futuro Consejo de Administración a emprender la revisión y actualización del Manual de Convivencia, aduciendo que el manual actual presenta falencias y carece de regulaciones claras sobre temas importantes (p.ej., parqueaderos, debido proceso, sanciones, etc.). Se explicó que, para esta aprobación, se requería quórum superior al 70% (con el que se contaba en ese momento) y, asimismo, mayoría especial en la votación para facultar al Consejo a elaborar y presentar un proyecto de nuevo manual.

Punto de debate:

- Varios copropietarios coincidieron en la urgencia de actualizar el documento, pero expresaron inquietud sobre si debía definirse primero el nuevo Consejo de Administración (pues se delegaba en él esta tarea).
- Se sugirió la posibilidad de convocar una **Asamblea Extraordinaria** (presencial o virtual) para aprobar el nuevo Manual de Convivencia antes de esperar la Asamblea Ordinaria del próximo año, en atención a las problemáticas inmediatas que requieren regulación.

Aclaraciones relevantes:

- El Revisor Fiscal (Anderson Alzate) explicó que el proceso ideal para actualizar el Manual implica que el Consejo (o una comisión especial) elabore un borrador, lo socialice, reciba observaciones de los copropietarios y finalmente convoque a una Asamblea para su aprobación definitiva.
- La Administración aclaró que, de optarse por dejar la aprobación para la Asamblea Ordinaria siguiente, el Manual no comenzaría a regir sino hasta esa fecha. Se enfatizó la posibilidad de realizar una Asamblea Extraordinaria virtual o presencial en el transcurso del año para agilizar la adopción del nuevo documento.

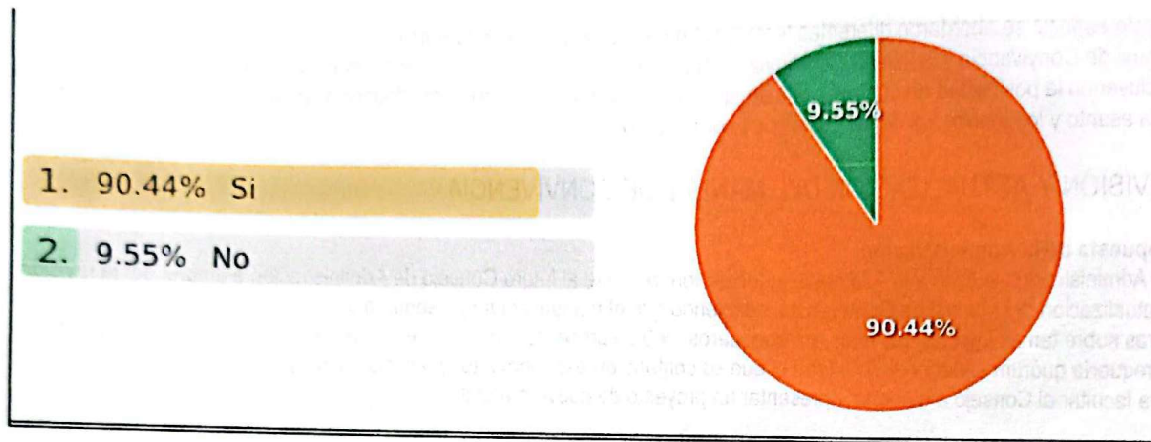
VOTACIÓN (AUTORIZAR LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE MANUAL DE CONVIVENCIA):

Tras las discusiones, se procedió a votar la propuesta (mediante lectura de código QR) de autorizar al Consejo de Administración (que resulte elegido) para que elabore el proyecto de nuevo Manual de Convivencia y lleve a cabo el proceso de socialización y aprobación en Asamblea posterior:

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
Aprobación estudio del manual de convivencia	¿Está usted de acuerdo con delegar en el consejo la modificación del manual de convivencia y realizar una asamblea para la aprobación con ese único punto?	Opciones	Nominal	Coef.	APROBADO
		SI	123	61.32%	
		NO	13	6.44%	
		TOTAL	136	67.76%	
		NO Votantes	64	32.22%	
		Ausentes	0	0%	



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
ACTA - 22 de marzo 2025



Se decide por Mayoría que el Consejo de Administración quede encargado proponer un nuevo Manual de Convivencia

PROPUESTA DE CONTRATAR ÚNICAMENTE A PERSONA NATURAL COMO ADMINISTRADOR

Antecedente:

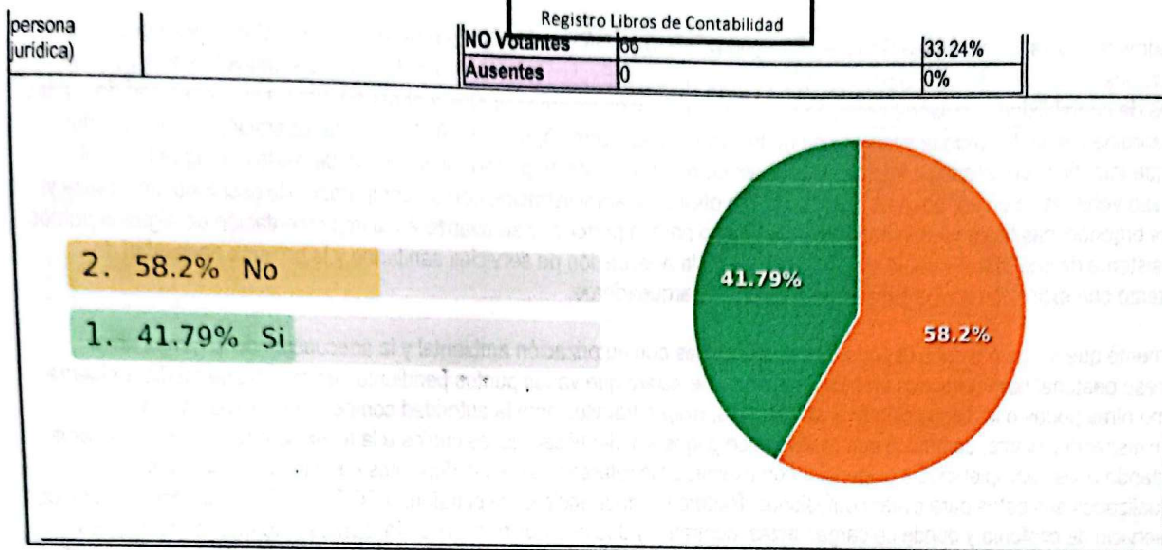
Una copropietaria manifestó que años atrás se había tomado en Asamblea la decisión de contratar solo administraciones con persona natural, debido a experiencias negativas con empresas (personas jurídicas). Solicitó ratificar esa restricción para que el Consejo de Administración no pudiera, a futuro, optar por contratar a una persona jurídica.

Debate:

- La Administración y el Contador ilustraron que tanto las personas naturales como las jurídicas pueden ser eficientes o deficientes; no existe garantía automática de un buen desempeño solo por el tipo de contratación. Además, limitar legalmente al Consejo podría ser contraproducente si surgen circunstancias que requieran una empresa especializada.
- Se señaló que, aun cuando la Ley 675 de 2001 faculta al Consejo para cambiar de administrador, el máximo órgano (Asamblea) podría imponer esa restricción si así lo decidiese por mayoría.
- Finalmente, el Presidente de la Asamblea puso a consideración la propuesta de restringir la contratación futura del administrador de la copropiedad exclusivamente a **persona natural**.

Finalmente se sometió a votación electrónica (mediante lectura de código QR)

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
Exclusividad de contratar administrador persona natural (excluyendo	¿Aprueba usted que el representante legal de la copropiedad; como administrador siempre sea una persona natural?	Opciones	Nominal	Coef.	NO APROBADO
		SI	56	38.71%	
		NO	78	28.05%	
		TOTAL	134	66.76%	



Se decide que No se Aprueba restringir la contratación únicamente a persona natural.

Con las decisiones adoptadas, queda claro que el Consejo de Administración tendrá la tarea de elaborar el nuevo Manual de Convivencia, socializarlo y presentarlo a la Asamblea para su aprobación. Asimismo, se determinó que la copropiedad no limitará la contratación del administrador únicamente a persona natural, manteniendo la posibilidad de elegir también a una persona jurídica según las necesidades de la copropiedad.

Se concluye el ítem de "Proposiciones y varios" sin más propuestas pendientes en la sesión.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- Administración: Resaltó la importancia de otorgar al Consejo herramientas para gestionar el día a día de la copropiedad, recordando que limitarles la contratación a persona natural podría implicar tener que convocar asambleas extraordinarias ante imprevistos.
- Revisor Fiscal Anderson Alzate: Explicó la ruta para la elaboración y aprobación del nuevo Manual de Convivencia y la importancia de la participación activa de los copropietarios. Reiteró que, de acuerdo con la Ley 675, el Consejo sí puede cambiar el administrador sin autorización de la Asamblea, salvo que la Asamblea imponga restricciones específicas.
- Luz Eugenia Correa - Apto. 301, Bloque 18: Expresó inquietud sobre delegar la reforma del Manual de Convivencia a un Consejo que aún no se ha elegido. Solicitó claridad para que no se firme "un cheque en blanco".
- Ofelia Calle Madrid- Apto. 101, Bloque 7: Señaló la urgencia de actualizar el Manual de Convivencia, instando a no esperar la Asamblea Ordinaria del siguiente año. Sugirió una Asamblea Extraordinaria virtual para su aprobación final, una vez socializado el borrador.
- María Victoria Medina - Apto. 4-501: Se manifestó a favor de agilizar la aprobación del nuevo Manual de Convivencia, considerando excesivo esperar un año cuando existen necesidades puntuales que requieren pronta regulación.
- Persona no identificada - Apto. 410: Solicitó verificación de los porcentajes en la votación sobre el Manual, recordando que en la futura aprobación final del texto se requerirá un quórum sólido para surtir efecto.

5. INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
ACTA - 22 de marzo 2025

La administradora, Marta Nubia Sánchez Fernández, inició su informe haciendo referencia a las actividades y gestiones realizadas desde el 1 de noviembre, cuando asumió el cargo. Explicó que, de acuerdo con los estados financieros y las notas de contabilidad y revisoría fiscal, se han ejecutado varios mantenimientos y obras de mejora sin necesidad de cuotas extraordinarias, incluyendo la intervención de terrazas en las Torres 5, 6, 7, 9, 10, 12 y 16, la reparación de la malla del parque infantil, la señalización interna, el enchapado de la cocineta de portería y el cambio de rejillas de agua lluvia al ingreso vehicular. Señaló, además, que se dotó la oficina de administración con un computador de escritorio, impresora y sillas ergonómicas tanto para la administración como para la portería, y se avanzó en la implementación de algunos puntos del sistema de seguridad y salud en el trabajo, como la adecuación de servicios sanitarios y la próxima necesidad de refuerzo con extintores en los gabinetes eléctricos y parqueaderos.

Comentó que se llevó a cabo la poda de ciertos árboles con autorización ambiental y la adecuación de la rampa en el ingreso peatonal para personas en silla de ruedas. Se aclaró que varios puntos pendientes en materia de medio ambiente, como otras podas o la disposición final de residuos, exigen trámites ante la autoridad competente. Respecto a la administración misma, comunicó que recibió trece pagos sin identificar, de los cuales a la fecha solo resta uno por aclarar, invitando a los copropietarios a diligenciar con exactitud las referencias de sus depósitos bancarios y a mantener actualizados sus datos para evitar confusiones. Reiteró la importancia de la plataforma SOTELPRO, la cual está incluida con el servicio de citofonía y donde se cargan actas, contratos y documentos para consulta, aun cuando muchos residentes desconocen la utilidad de esa herramienta. En relación con la cartera jurídica, mencionó la dificultad con un caso específico (Apto. 10.502) cuyo abogado retiró la demanda sin informar a la copropiedad, obligando a retomar el cobro legal con un profesional diferente.

Posteriormente, planteó la necesidad de contratar un portero el día domingo en horario diurno para cubrir los reemplazos de almuerzo, pues el personal de oficios varios no tiene certificación en seguridad privada y, por norma, no puede hacerse cargo del control de acceso. También expuso el proyecto de mantenimiento preventivo regular a las cajas de aguas negras, recordando que las aseguradoras exigen bitácoras de cuidado para responder en caso de daños. Manifestó la conveniencia de empezar a ahorrar con miras a un futuro mantenimiento de fachadas en las 20 torres y propuso la instalación de un citófono vehicular a fin de que la comunicación entre visitantes y portería se realice sin que el guarda deba salir de la caseta.

En cuanto al cumplimiento ambiental, la Administración explicó que la portería actual no figura en los planos originales, por lo que se requiere tramitar una licencia o reconocimiento que permita oficializar su construcción y avanzar con el Plan de Manejo de Residuos (PEMIRS). Bajo esa premisa, se propuso convertir la oficina de administración en un cuarto de reciclaje y reubicar la propia administración en un segundo piso (sobre la terraza contigua a la portería). Algunos propietarios sugirieron otras alternativas, como ubicar el cuarto de residuos detrás de los Bloques 1 o 20.

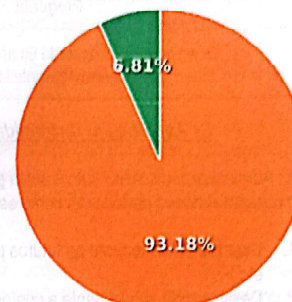
Se sometió a votación electrónica (mediante lectura de código QR) la destinación del espacio de la oficina de administración así como la construcción en el segundo piso.

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
		Opciones	Nominal	Coef.	
Cambio de destinación de la oficina de administración y construcción de la nueva en el segundo piso.	¿Está de acuerdo con que se disponga la actual oficina de administración como cuarto de reciclaje y la oficina de administración en el segundo piso?	SI	123	61.14%	APROBADO
		NO	9	4.58%	
		TOTAL	132	65.72%	
		NO Votantes	68	37.26%	
		Ausentes	0	0%	



1. 93.18% Si

2. 6.81% No



Se decide que se Aprueba por Mayoría el cambio de destinación de la oficina de Administración así como la creación de un nuevo espacio en un segundo piso

6. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

La Contadora presentó los estados financieros de Multifamiliares La Posada al 31 de diciembre, mostrando un panorama general de ingresos, egresos y resultado final (superávit) del ejercicio. Explicó el estado de situación financiera, donde se evidenciaron los rubros de activo, pasivo y patrimonio; y el estado de actividades, con los ingresos (cuotas de administración y otros rubros) frente a los gastos ejecutados (servicios, vigilancia, mantenimiento, etc.). Señaló que el ejercicio cerró con un superávit de aproximadamente 15 millones de pesos.

Tras exponer los detalles de la cartera morosa y el desglose de los fondos depositados en banco, la Contadora resaltó la importancia de mantener la cultura de pago para no impactar negativamente las finanzas de la copropiedad. Finalmente, se constató que todos los pasivos estaban debidamente soportados, que las obligaciones tributarias se encontraban al día y que la póliza de seguros había sido renovada oportunamente.

INFORME DE REVISORÍA FISCAL (PREVIO A VOTACIÓN)

El Revisor Fiscal (representante legal de la firma Confiscal SAS) corroboró que la contabilidad se lleva de conformidad con las normas aplicables (Ley 675, orientación 15 del Consejo Técnico, etc.) y que los saldos iniciales y finales de cada mes coincidían. Preciso que el aumento en la cartera, junto a ciertos aspectos administrativos, constituye un foco de atención; sin embargo, la situación financiera general se considera confiable y los estados reflejan razonablemente las operaciones de la copropiedad.

Adicionalmente, formuló recomendaciones para mejorar las obligaciones formales, como registrar en hojas oficiales DIAN el libro de actas, robustecer el Plan de Manejo de Residuos (PEMIRS), continuar la implementación del Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo y elaborar el manual de control interno. Con todo, consideró que la copropiedad cumple en términos generales las disposiciones legales, aun cuando subsisten tareas de mejoramiento operativo.

Concluida la exposición de la Contadora y el dictamen del Revisor Fiscal, el Presidente consultó a la Asamblea si alguien se oponía a la aprobación de los estados financieros.



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
ACTA - 22 de marzo 2025

Información sobre este tipo de datos:
1 de 2012. Los datos personales de ni

en el artículo 6 del Decreto 1:
ndiente a: (i) mi informac:
piedad SI/ NO :
; (iii) mi informac:
mpleas de copro

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación estados financieros	Quién no está de acuerdo en aprobar los Estados Financieros levante la mano.	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

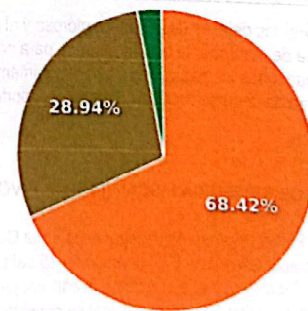
Se Aprueba por Unanimidad la Aprobación de los Estados Financieros

Acto seguido, la Administración solicitó autorización para emplear el superávit (aprox. 15 millones) en distintos proyectos de mantenimiento durante el nuevo periodo, tal como se ha hecho en años anteriores. Se presentaron tres propuestas:

1. Usar todo el excedente en futuros proyectos de mantenimiento (iluminación, terrazas, reparaciones varias, etc.)
2. Destinar todo el excedente a conformar una reserva exclusiva para fachadas
3. Dividir 50% para proyectos varios y 50% para fachadas

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
Destino de los excedentes (aprox. 15 millones)	Aprueba usted que los excedentes presupuestales sean	Opciones	Nominal	Coef.	OPCIÓN 1: DESTINADO PARA PROYECTOS
		Destinados para proyectos	52	68.42%	
		50% reservas 50% proyectos fachadas	22	28.94%	
		Reservados para fachadas	2	1.02%	
		TOTAL		38.08%	
		NO Votantes		61.90%	
		Ausentes	0	0%	

1. 68.42% Destinados para proye...
3. 28.94% 50% reservas 50% pro...
2. 2.63% Reservados para facha...



Se decide que se Aprueba por Mayoría la destinación de los excedentes para proyectos de mantenimiento

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS



- Ofelia Calle Madrid- Apto. 101, Bloque 7: Resaltó la importancia de constituir una reserva para mantenimiento de fachadas, proponiendo no destinar el total de excedentes a obras generales para evitar cuotas extras elevadas en el futuro.
- Gloria Garcia - Apto. 6-402: Sugirió una alternativa 50% - 50% (mitad para fachadas, mitad para proyectos), con el fin de no frenar completamente las mejoras inmediatas.
- Fanny Cardona - Apto. 19-301: Invitó a la Administración a explorar también la rentabilidad de los recursos depositados en cuentas fiduciarias o bancarias, considerando que un CDT podría generar mayores rendimientos.
- María Victoria Mejía - Bloque 7, Apto. 301: Expresó dudas acerca de cómo se reflejaban algunos gastos frente a las provisiones y reiteró la necesidad de un presupuesto anticipado para analizar detalles financieros con tiempo.

7. INFORME DE REVISORÍA FISCAL

Aunque el dictamen se leyó previo a la aprobación de los estados financieros, la Asamblea dispuso tratarlo también como punto autónomo. El Revisor Fiscal reiteró sus principales conclusiones y puntualizó:

- Se revisan mensualmente los soportes de ingresos, gastos, activos y pasivos.
- La copropiedad está al día en sus declaraciones tributarias e información exógena.
- Persisten tareas por implementar: registro en libros foliados DIAN, políticas de control interno, formalización del PEMIRS, red contra incendios y culminar el Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Tras la intervención final del Revisor, la Asamblea consideró cumplida la presentación formal del punto.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- María Victoria Mejía - Bloque 7, Apto. 301: Señaló que no solo debe cuidarse la labor del vigilante, sino también del personal que realiza trabajos en alturas (poda, terrazas, techos), exigiendo los debidos cursos y certificaciones para evitar accidentes.
- Gloria Estela - Apto. 9501: Consultó por qué algunos libros no estaban registrados ante la DIAN, indicando que dicho trámite no tiene costo y brinda mayor seguridad jurídica en eventuales litigios.
- Ofelia Calle - Apto. 701, Bloque 7: Recordó que en épocas anteriores se usaban sistemáticamente hojas foliadas por la DIAN y preguntó por la razón de no haber continuado con ese procedimiento, a lo cual se respondió que se retomará para cumplir con la norma y prevenir inconvenientes futuros.

8. FIJACIÓN DEL PRESUPUESTO

La Administración manifestó que, para la nueva vigencia, no se introducían cambios de fondo en los rubros habituales (vigilancia, aseo, revisoría fiscal, contabilidad, servicios públicos, administración, facturación), aplicándose únicamente el ajuste del 9.54%, equivalente al incremento del salario mínimo. Este porcentaje ya se venía facturando desde enero, cubriendo la mayoría de los gastos proyectados para el año, con un total aproximado de 531.575.000 pesos anuales (alrededor de 44.297.000 mensuales).

Propuesta Adicional: Cubrimiento Domingos y Festivos
La única novedad que la Administración planteó fue la inclusión de una persona adicional (portero) los domingos y festivos, durante 12 horas diurnas, para relevar al guardia en sus descansos (desayuno, almuerzo), evitando una posible infracción a la normativa de seguridad y salud en el trabajo. De implementarse esa contratación en un esquema de 12 horas, el costo mensual de la copropiedad pasaría a 45.453.000 pesos, lo cual incrementaría la cuota de administración en unos 5.800 pesos por apartamento.

Varios copropietarios cuestionaron la necesidad de dicho aumento, sugiriendo alternativas como:

- Contratar el servicio por 8 horas en lugar de 12 para reducir costos.



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
 ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
 ACTA - 22 de marzo 2025

- Negociar con la empresa de vigilancia (Coopevian) un contrato modificado u "otro sí" para que el apoyo dominical no genere costos adicionales.
- Sustentar el gasto con los excedentes aprobados previamente, sin subir la cuota de administración

El Revisor Fiscal propuso como opción intermedia recaudar una **cuota extraordinaria única** (30.000 o 60.000 pesos) para cubrir ese guardia dominical, pero la asamblea finalmente decidió someter a votación dos escenarios:

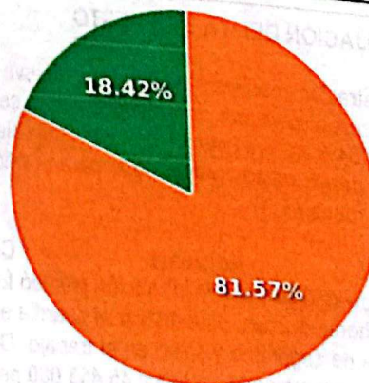
Mantener el presupuesto con un incremento de 9.54% (como venía desde enero), sin añadir el servicio dominical y sin subir la cuota.

Mantener el presupuesto con el 9.54% y sumar, además, una **única cuota extra** de 60.000 pesos por apartamento para financiar al guardia dominical/festivos.

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
		Opciones	Nominal	Coef.	
Definición del Presupuesto o 2025	¿Cual presupuesto aprueba usted para la vigencia 2025?	La presentada por administración con un incremento del 9.54%	62	31.06%	INCREMENTO DEL 9.54%
		Incremento del 9.54% mas una única cuota extra de \$60.000	14	7.02%	
		TOTAL	76		
		NO Votantes	124	38.08%	
		Ausentes	0	61.09%	
				0%	

1. 81.57% La presentada por ad...

2. 18.42% Incremento del 9.54% ...



Se decide que se Aprueba por Mayoría el incremento en el presupuesto del 9.54%

Tras este debate, se aprobó el presupuesto con el 9.34%, sin contratar el vigilante dominical por la vía de subir la cuota ni por cuota extra. De necesitar una propuesta distinta, la Administración y el Consejo lo presentarán a la Asamblea en caso de requerir formalmente esa modificación.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- Ofelia Calle Madrid – Apto. 101, Bloque 7: Consideró inhumano no suplir al vigilante en sus descansos, pero estimó que se pueden usar los excedentes aprobados en vez de subir la cuota de administración.
- Fanny Cardona – Apto. 19-301: Señaló que la empresa de vigilancia suele otorgar prebendas a algunas copropiedades, por lo que pidió negociar un guardia dominical en vez de otros beneficios.
- Romira Zuleta – Apto. 402, Bloque 1: Propuso insistir a la empresa de vigilancia para obtener el reemplazo en horas de comida como un valor agregado, sin que afecte la cuota de administración.
- Persona no identificada - Bloque 2, Apto. 402: Sugirió reasignar rubros de otros gastos en el presupuesto (sin subir la cuota) para costear el vigilante dominical, por considerarlo prioritario en materia de seguridad y salud ocupacional.
- Administración: Explicó que no puede simplemente "reacomodar" gastos fijos porque el presupuesto de mantenimiento es ya muy limitado y, además, parte de las obras se cubren con excedentes. Señaló que, al contratar 12 horas dominicales, se consumieron cerca de 12 millones anuales, afectando proyectos generales.

9. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, REVISOR FISCAL Y COMITÉ DE CONVIVENCIA

ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, REVISOR FISCAL Y COMITÉ DE CONVIVENCIA

El Presidente anunció que se procedería a la elección (o ratificación) de los siguientes órganos:

1. Consejo de Administración
2. Comité de Convivencia
3. Revisor Fiscal

1. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Presidente recordó que, según el Reglamento, el Consejo puede componerse de al menos 10 miembros, permitiendo incluso uno o dos más como suplentes para garantizar quórum y continuidad. Se invitó a los propietarios a postularse o proponer candidatos; algunos copropietarios manifestaron su interés de continuar, mientras otros se lanzaron por primera vez.

Lista de Postulados:



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
ACTA - 22 de marzo 2025

Nombre copropietario	Apartamento
Jorge Duque Zapata	18-501
Luis Fernando Otalvaro Rojas	18-101
Leon Dario Muñoz Cardona	12-309
Haidy Alejandra Alarcon Silva	9-201
Diana Patricia Perez Gutierrez	6-302
Julian Hurtado Barbosa	19-502
Luis Fernando Matabanchoy Matabanchoy	7-502
Maria Amparo Mejia Jaramillon	16-201
Maria Victoria Mejia Tabares	7-301
Mateo Serna Cardona	15-204
Wilmar Mejia Correa	15-504

El Revisor Fiscal aclaró que tener 11 postulados no contraviene el reglamento, pues se podrá definir internamente quiénes funjan como principales y quiénes como suplentes.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Elección del Consejo de Administración	Quién no está de acuerdo en aprobar el ... levante la mano.	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad el Consejo de Administración

2. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Seguidamente, se llamó a conformar el Comité de Convivencia. La Administración recordó que puede estar integrado por copropietarios distintos al Consejo o con participación de consejeros, siempre que no haya incompatibilidad en casos concretos. Varios asistentes coincidieron en la importancia de este órgano para mediar en conflictos de vecindad (ruidos, mascotas, etc.).

Lista de Postuladas:

Nombre copropietario	Apartamento
Ruby Hurtado	8-401
Claudia Chica Palacio	3-102
Ofelia Calle Madrid	7-101

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta	Decisión
--------	----------	-----------------------	----------



ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
 ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
 ACTA - 22 de marzo 2025

		A favor	En contra	
Elección del Comité de Convivencia	Quién no está de acuerdo con este comité de convivencia levante la mano.	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad el Comité de Convivencia

3. ELECCIÓN (O RATIFICACIÓN) DEL REVISOR FISCAL

La última elección correspondió al Revisor Fiscal. La Administración comunicó que no recibió formalmente nuevas propuestas u hojas de vida de otros profesionales, pese a la apertura realizada. Por tanto, se presentó la continuidad de Anderson Alzate (Confiscal SAS), quien había desempeñado el cargo el periodo anterior.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Ratificación del Revisor Fiscal	Quién no está de acuerdo en aprobar la ratificación del revisor fiscal levante la mano.	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad la Elección del Revisor Fiscal

Siendo aprobados los tres órganos (Consejo de Administración, Comité de Convivencia y Revisor Fiscal) por decisión unánime, se cerró la sesión, agradeciendo la disposición de los copropietarios para cumplir con estas labores y manifestando que las designaciones surtirán efecto de inmediato en los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- Luis Fernando Matabanchoy – Apto. 502, Bloque 7: Señaló que ya había hecho parte del Consejo y deseaba volver para impulsar proyectos, en especial actividades deportivas y recreativas.
- Amparo Mejía – Apto. 17-202: Expresó su interés en retomar labores dentro del Consejo, recordando que ya había colaborado en periodos anteriores.
- Maria Victoria Mejía – Apto. 7301: Indicó que lleva muchos años aportando en la organización y busca continuar ese compromiso.
- Jorge Duque – Bloque 1: Destacó la experiencia previa y la voluntad de seguir velando por el mantenimiento y la buena presentación de la unidad.
- Rubi Hurtado – Apto. 8401: Comentó la necesidad de supervisar con mayor rigor el manejo de las mascotas para evitar caídas y suciedad en zonas comunes, interesándose por el Comité de Convivencia.
- Claudia Chica – Apto. 3-102: Aceptó unirse al Comité de Convivencia, mencionando el reto de abordar problemas reiterativos y la importancia de un reglamento claro.
- Ofelia Calle – Apto. 701, Bloque 7: También se apuntó al Comité de Convivencia, mencionando la relevancia de mediar en controversias y coordinar con el Consejo en caso de sanciones.
- Propietaria (Bloque 2, Apto. 402): Aludió a la conveniencia de redistribuir gastos sin necesidad de subir cuotas de administración, apoyando la gestión del Consejo para encontrar soluciones de seguridad y mantenimiento.
- Revisor Fiscal (Anderson Alzate): Agradeció la ratificación de su encargo y se comprometió a continuar con una auditoría seria y recomendaciones oportunas para la copropiedad.

CIERRE DE LA ASAMBLEA



MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
ACTA - 22 de marzo 2025

La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PROPIEDAD HORIZONTAL, siendo las 2:06 p.m., se dio por terminada la Asamblea General Ordinaria, dejando constancia de que todos los acuerdos y decisiones adoptados entrarán en vigor conforme a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Al cierre de la Asamblea, se registró un 90.42% de coeficiente presente, un 9.58% de no registrados y un 0% de ausentes, lo que mantuvo la sesión válidamente constituida hasta su finalización.

Quórum		
Valor Unitario		
Asistentes	No Registrados	Ausentes
181	19	0
90.42%	9.58%	0%

Por Coeficiente		
Asistentes: 181	No registrados: 19	Ausentes: 0
Asistentes: 90.42%	No registrados: 9.58%	Ausentes: 0.00%

Para constancia firman.

Mateo Serna Cardona
Presidente de la Asamblea

Martha Nubia Sanchez Fernandez
Secretaria de la Asamblea

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Ofelia Calle Madrid
7-101
Claudia Chica Palacio
3-102
Miguel Martinez Rodas
2-102