

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I II III IV PH
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ACTA - 21 DE FEBRERO DEL 2026

Tipo de Reunión:	Asamblea General Ordinaria de Copropietarios en modalidad presencial.
Fecha de la Asamblea:	21/02/2026.
Hora de Iniciación:	9:00 a.m.
Hora de Finalización:	3:10 p.m.
Lugar:	Cancha de microfútbol
Administración:	Martha Nubia Sánchez
Contador:	Adriana López
Revisor Fiscal:	Anderson Alzate
Presidente Asamblea:	Luis Fernando Zuleta
Secretario Asamblea:	Juan José Rincón


La suscrita Administradora de Multifamiliares La Posada Etapas I II III IV PH, plenamente facultada 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 21/02/2026.

Siendo las 8:00 a.m., en Primera convocatoria se cuenta con un **Quórum del 5.43%**, el cual no permite deliberar y dar comienzo la Asamblea, por lo que, se aplaza su inicio para la Segunda Convocatoria a las 9:00 a.m.

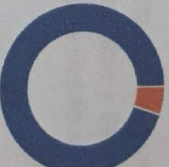
Quórum		
Asistentes	No Registrados	Ausentes
11	189	0
5.43%	94.57%	0.00%

Quórum

Valor Unitario



Por Coeficiente

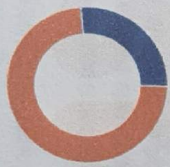


Siendo las 9:00 a.m., en Segunda convocatoria se cuenta con un **Quórum del 73.48%**, lo que permite deliberar y dar comienzo la Asamblea con el Quórum existente.

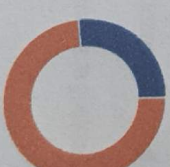
Quórum		
Asistentes	No Registrados	Ausentes
147	53	0
73.48%	26.52%	0.00%

Quórum

Valor Unitario



Por Coeficiente



NORMAS DE LA ASAMBLEA

→ La administradora lee textualmente el reglamento de la presente asamblea.

- Pedir la palabra. El Presidente de la asamblea asignará la palabra y moderará el tiempo de intervención.
- Ser concretos en las intervenciones para mayor comprensión y orden. Será máximo un minuto por cada intervención.
- Respeto por la opinión de los demás.
- Enfocar su intervención en temas que requieran una decisión de Asamblea, todo lo demás son temas administrativos o de Consejo de Administración.
- Manejar un tono de voz moderado.
- Evitar cuchilleos para no caer en distracciones y retrasos en la reunión.
- Si asiste, pero no se registra es como si no hubiera venido a la reunión.
- La votación es electrónica, use la votación o pida la ayuda necesaria al equipo logístico de Clase Alpha.
- Su voto incluye el coeficiente de los apartamentos que represente como apoderado.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

→ En Segunda convocatoria se registra un **Quórum del 73.48%** del coeficiente de participación de los asistentes. Se da inicio a la Asamblea General Ordinaria de copropietarios siendo las 9:00 a.m.

NOTA: Al hacer lectura del orden del día propuesto por la administración varios asambleístas manifestaron estar en desacuerdo, por lo que, se recibieron sus comentarios y se decidió adelantar la elección del Presidente y Secretario de la Asamblea antes de continuar con la aprobación del Orden del Día con las modificaciones propuestas y de esta manera contar con su respaldo.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Miguel Ángel Gómez (Bloque 10 – Apartamento 202):** Solicita que se incluya en el orden del día una revisión de la cuota de administración, expresa su preocupación por ese tema.
- **Respuesta (Martha Nubia Sánchez - Administradora):** Recalca que la revisión de la cuota de administración se hará en el punto del presupuesto.
- **Rolmira (Bloque 1 – Apartamento 401):** Propone a los asambleístas pasar el punto de proposiciones y varios al punto 4 para que no quede al final y decidir como asamblea que se defina de esta manera cada año.
- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Le parece importante que primero se escuche el informe de la gestión administrativa antes del informe de Revisoría Fiscal.
- **X:** Considera que pasar las proposiciones al principio no tiene justificación.
- **X:** Considera que hay que ser objetivos dentro del ejercicio, piensa que antes de la aprobación del orden del día se debe elegir a un presidente de la asamblea para que se logre dar el respaldo en esa modificación del orden del día.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

→ **Elección del Presidente de la Asamblea.** Se recuerda a los asistentes que el Presidente de la Asamblea ejecutará las funciones de coordinar la participación, dar la palabra y apoyar durante esta reunión.

Se invita a las personas que se quieran postular a este cargo a que levanten la mano.

Se postulan a este cargo:

Nombre Copropietario	Apartamento
Luis Fernando Zuleta	Bloque 14 - Apartamento 306

→ Somete a votación a mano alzada la siguiente consigna:

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Elección del presidente de la asamblea	¿Aprueba usted al señor Luis Fernando Zuleta como Presidente de la Asamblea?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad al señor Luis Fernando Zuleta del apartamento 14-302 como Presidente de la Asamblea.

→ **Elección de Secretario de la Asamblea.** Se explica que la asamblea estará grabada y transcrita por lo que el Secretario deberá solamente revisar el acta garantizando que todo lo pactado en la reunión haya quedado allí debidamente plasmado para luego firmarla. Se invita a las personas que se quieran postular a este cargo a que levanten la mano.

Se postulan a este cargo:

Nombre Copropietario	Apartamento
Juan José Rincón	Bloque 6 - Apartamento 302

→ Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Elección del secretario de la asamblea	¿Aprueba usted al señor Juan José Rincón como Secretario de la Asamblea?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad al señor Juan José Rincón del apartamento 6-302 como Secretario de la Asamblea.

ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA 2026

→ Se invita a los presentes a participar de la Comisión verificadora del acta que se va a encargar de leer el acta que estará previamente transcrita, corroborar que lo que allí está plasmado es congruente con lo pactado durante la reunión y firmarla.

Se postulan a este cargo:

Nombre Copropietario	Apartamento
----------------------	-------------

Gloria Estela Henao Henao	Bloque 9 - Apartamento 501
Ofelia Calle	Bloque 7 - Apartamento 101
Julián Hurtado	Bloque 19 - Apartamento 502

→ Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Elección de la Comisión Verificadora del acta	¿Aprueba usted los postulados para la comisión verificadora del acta?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueban por Unanimidad los postulados para la Comisión Verificadora del acta.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

→ Una vez elegidos el presidente, el secretario y la comisión verificadora de la asamblea se retoma la aprobación del orden del día.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Miguel Ángel Gómez (Bloque 10 - Apartamento 202):** Indica que hasta el momento la propuesta era que al punto 4 se pasaran las proposiciones y varios y al punto 5 el informe de gestión administrativa, de esta manera quedaría el manual de convivencia en el punto 6. Recalca que es importante tener quórum calificado para considerar la aprobación del manual de convivencia, por lo que propone que se vote en el punto 4 el manual de convivencia, en el punto 5 proposiciones y varios y en el punto 6 el informe de gestión administrativa.
- **Luz Eugenia Correa (Bloque 18 - Apartamento 301):** Menciona que lo que se había acordado en la asamblea pasada era que se haría previamente la socialización del manual de convivencia, habilitar fechas para recibir comentarios y de allí construir un boceto más consensuado para tomar decisiones sobre su aprobación en esta reunión. No le parece pertinente aprobarlo sabiendo que hubo poco tiempo para su revisión.
- **X:** Le parece inaudito que se vaya a aprobar un manual de convivencia sin tener en cuenta al comité de convivencia y no se dio suficiente tiempo de socialización. Considera que es muy importante pero no se puede aprobar algo que no se conoce.
- **Respuesta (Martha Nubia Sánchez - Administradora):** Reconoce que hubo retrasos y fue difícil gestionar las reuniones para la socialización del manual de convivencia, piensa que se podría definir una próxima asamblea para centrarse en el tema del manual de convivencia netamente y tomar la decisión allí con la debida información.
- **Miguel Ángel Gómez (Bloque 10 - Apartamento 202):** Concluye entonces que se acordará una primera fecha para que los copropietarios hagan llegar sus comentarios respecto al manual, una segunda fecha el borrador definitivo y una tercera fecha para socializarlo y tomar la decisión de su aprobación.
- **X:** Solicita que se definan estas fechas antes de terminar este semestre para que no se lleve mucho tiempo.
- **Ofelia Calle (Bloque 7 - Apartamento 101):** Quiere saber cuáles fueron los inconvenientes reales para que este manual de convivencia fuera de última hora.
- **Respuesta (Martha Nubia Sánchez - Administradora):** Señala que fue inconveniente definir dentro del Consejo de Administración quiénes iban a ser los encargados de hacer el análisis del manual de convivencia, no se citó al comité de convivencia porque desde la norma ley 675 dicho comité debía estar conformado por tres personas y en acta estaba una persona que no había sido llamada para ese comité y otra presentó su renuncia en el curso del año. Se empezó entonces la revisión en julio y en diciembre se continuó su revisión comparándola con el reglamento de propiedad horizontal que limitó varios aspectos en su elaboración, además debía protocolizarse en escritura pública al reglamento y tener validez frente a terceros. Resume que hubo muchas variables en juego y eso terminó en este asunto.

→ Se propone el siguiente orden del día con modificaciones:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea. Elección de la Comisión Verificadora de la redacción del Acta de la Asamblea 2026.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Propositiones y varios
5. Informe de Gestión Administrativa
6. Informe de Revisoría Fiscal.
7. Aprobación del manual de convivencia, requiere coeficiente especial del 70% como mínimo.
8. Aprobación de los Estados Financieros.
9. Aprobación del Presupuesto para el año 2026.
10. Aprobación de la cuota extra para otros proyectos, en caso de que hayan sido aprobados.
11. Elección del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y Revisoría Fiscal.

→ Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Están de acuerdo con el orden del día con las modificaciones propuestas?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad el orden del día con las modificaciones propuesta.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

→ Se hace lectura de las proposiciones y varios que fueron recibidas en la administración con anticipación y posteriormente se le da la palabra a los asambleístas para que comenten sus proposiciones.

- El señor Miguel Ángel Gómez (Bloque 10 – Apartamento 202) propone revisar la cuota de administración de manera que se les facilite a los que pagan todo el año.
- El señor Juan José Rincón (Bloque 6 – Apartamento 302) menciona que envió siete proposiciones muy diversas. En la primera propone tomar decisiones con un enfoque más humano y civil aterrizando las necesidades actuales de la copropiedad y no ceñirse estrictamente a unas normas obsoletas que no amparan ni cuidan a los copropietarios, pone de ejemplo el caso del hermano de su novia que tiene discapacidad y se le prohibió poner la silla de discapacidad en el primer piso por un supuesto riesgo, hace un llamado al Consejo de Administración y a la Administración a que vean más allá de la norma pues no está siendo coherente con la realidad de los copropietarios. Propone que en el manual de convivencia se tenga en cuenta casos especiales donde se puedan saltar restricciones que son incoherentes con las necesidades vitales más importantes de los copropietarios.

En su segunda proposición habla acerca de los parqueaderos y considera que al momento de tomar las decisiones al respecto no ha habido lógica ni humanidad. Señala que existe una restricción en el parqueadero a pesar de que hay suficiente espacio, no le parece justo que se limite de esta manera. Propone que se haga una revisión a las normas de transporte.

- El señor Nelson Ospina (Bloque 4 – apartamento 302) solicita que las personas externas que entren a la unidad se quiten el casco y asomen el rostro a la cámara de seguridad para evitar cualquier infortunio.
- Una de las copropietarias indica que está inconforme con que los dueños de mascotas dejen a los perros sin correa, mascotas dentro de la unidad en el manual de convivencia.
- El señor David Rincón (Bloque 10) invita a revisar en el manual de convivencia los escándalos y gritos de los niños. Piensa que debe haber normas en relación a la crianza que están llevando varias de las familias dentro de la copropiedad.
- Los copropietarios Luz Córdoba, María Elena Osorio, Patricia Elena Moreno, Daniela Rodríguez, alistas manú y tía, Katherine Osorio, Gloria Estela Henao, Mateo Sierra, Cecilia Yilet y Juan Iniesta enviaron petición por escrito a la administración solicitando permiso para la realización de ferias en los parqueaderos del bloque 8 en las fechas especiales del día de la mujer, día de la madre, amor y amistad y diciembre, estos eventos tienen la intención de apoyar a las emprendedoras, mencionan que habrá compromiso y responsabilidad con la limpieza y los horarios asignados.
- La propietaria del Bloque 4 – Apartamento 401 Indica estar de acuerdo con la proposición del señor Juan José Rincón, relata que su mamá tiene 97 años y está en silla de ruedas, le parece injusto que exista una restricción sobre la silla pues ella no puede estar subiendo y bajando la silla de ruedas de su mamá cada vez que ella salga con su mamá. Recalca que la silla es de hierro y es muy pesada. Agrega que el bloque 9 es el baño de los animales de la unidad y el olor es insoportable.
- La señora Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101) pregunta a la administración cómo le fue a la unidad con las ferias que se hicieron el año pasado y de acuerdo a esta experiencia tomar decisiones sobre su repetición.
- La señora Gloria Estela Henao (Bloque 9 – Apartamento 501) comenta que hubo un perro que mordió a su nieto que estaba jugando en el parqueadero y tuvo dos días incapacitado, menciona que se le infectó porque la mascota no estaba vacunada. Solicita que haya un registro de qué mascotas hay y si están vacunadas.
- La administradora Martha Nubia Sánchez señala que la empresa OPU Soluciones le hizo una presentación al Consejo de Administración con el fin de proponer una alianza para la implementación de paneles solares en la unidad, lo que implicaría una reducción significativa por parte EPM en la factura de energía. Proponen un estudio sobre el comportamiento del gasto de energía y de acuerdo a ello dar una propuesta, indica que hacen la instalación y el mantenimiento completamente gratis los primeros 10 años, los paneles tendrían una duración aproximada de 30 años. Explica que como ganancia por la instalación ellos se quedarían con el descuento de EPM y le darían el 20% a la copropiedad. Sugiere que es una buena opción instalar energía solar y ahorrar gastos en la energía que se gasta en las zonas comunes.
- La administradora Martha Nubia Sánchez refiere que la póliza de la copropiedad está por encima de los \$50.000.000, señala que si se aseguran las zonas privadas habría un descuento en la póliza de aproximadamente de \$10.000.000, dinero que sería útil en el presupuesto.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Martha Nubia Sánchez (Administradora):** En relación a las proposiciones de Juan José Rincón invita a los asambleístas a tener presente este tipo de excepciones a la hora de revisar y aprobar el manual de convivencia, puesto que, la administración estará cruzada de manos si no es la asamblea quien valida las herramientas necesarias para intervenir estos casos.
- **Miguel Martínez (Bloque 1 – Apartamento x):** Piensa que es indiscutible que toda empresa, unidad, etc se rija bajo normas y es importante que haga la reforma y se deje claridad, no dejarlo cuestión de necesidades solamente sino con normas y con argumentos sobre cuántos carros y cuántas motos por copropietarios,
- **X:** Considera que debe haber norma y debe cumplirse. Y no está de acuerdo con que el parqueadero se vuelva un desorden como lo fue hace varios años.
- **X:** Indica que en la unidad hay muy pocos niños y el parque podría adecuarse como un parqueadero de motos.
- **Juan José Rincón (Bloque 6 – Apartamento 302):** A modo de réplica menciona que es consciente de que debe haber normas y regulación, en ese sentido invita a tomar decisiones de forma lógica y estratégica. Lo que solicita es equidad en el control y flexibilidad, pues hay carros y motos que no han movido de su sitio en mucho tiempo.
- **Respuesta de Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Respecto a la inquietud de la señora Ofelia sobre cómo le fue a la unidad con las ferias del año pasado responde que fueron todo un éxito, no obstante, tiene una observación referente a los horarios. Le parece que se fijaron unos horarios y se extendieron un poco más, sobre el aseo le pareció que todo estaba en orden.
- **X:** Pregunta qué maquinaria tiene \$111.795.000 de valor asegurado, sabiendo que en la unidad no hay motobombas, ni ascensores, ni piscina. Y pregunta si se realizó avalúo.
- **Respuesta de Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Señala que el asesor de seguros hizo el avalúo y también envió el contenido de la descripción de los avalúos de la póliza. La maquinaria asegurada es cortasetos, gabinetes y armarios x10, guadaña, puerta peatonal, puerta vehicular y el soplador a gasolina.
- **Giovanni Rivera (Bloque 8 – Apartamento 201):** Dice estar de acuerdo con el tema de las ferias y pregunta qué posibilidad hay de hacer las ferias en la cancha y no en los parqueaderos para no entorpecer la movilidad en ese espacio.
- **Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Indica que se ha tomado la decisión de realizarlo en el parqueadero porque de esta manera las emprendedoras han podido ser más visibles.

→ Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Está usted de acuerdo con realizar las ferias en fechas especiales para apoyar a las emprendedoras?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad realizar las ferias en fechas especiales para apoyar a las emprendedoras.

NOTA: Refieren que dentro del manual de convivencia deberán definirse las fechas específicas, horarios, normas de aseo y demás para que haya un orden en el evento.

5. INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

→ Se realiza presentación del informe de gestión administrativa del 2026 por la señora Martha Nubia Sánchez. Comenta que el informe se divide en cuatro puntos esenciales: el tema operativo, el tema legal, el tema administrativo y otros.

A continuación, un resumen con los datos más relevantes de su exposición:

Cumplimiento operativo

- Se realizó mantenimiento a terrazas. Se intervinieron los bloques 6, 14, 13,18 y 17. Para la terminación del proyecto de las terrazas faltan cinco bloques, indica que se ha podido realizar con el presupuesto. Agrega que

las terrazas que ya fueron intervenidas de igual manera necesitan mantenimiento.

- Se culminó la rejilla del ingreso que hasta el año antepasado se estaba instalando y se había tenido que pausar.
- Se cumplió con la recarga de extintores y recalca que por ley de la red contra incendios se debe contar con siete extintores como mínimo en los parqueaderos, por lo que para cumplir con el plan de emergencias se debe hacer algo para cumplir este requerimiento.
- Se realizaron las fumigaciones en zonas comunes, sin embargo, hay un problema con la proliferación de ratas en el conjunto, no sólo por las alcantarillas, sino que hace un llamado a no tirar comida por las ventanas, agrega que estas ratas están excluyendo a las zarigüeyas que colaboran en la conservación.
- Se atendió el cambio de luminarias en el conjunto, instalación de sensores en los puntos fijos que ha rebajado el servicio eléctrico en aproximadamente un 15%.
- Se realizó un mantenimiento DBR de las cámaras y todo el sistema de cámaras. Recalca que no hay cámaras suficientes para atender las evidencias y ejecutar las multas que la comunidad demanda.
- Se realizó la reparación de la malla de la cancha de microfútbol y falta reforzar las mallas alrededor de los apartamentos pues están teniendo problema con los balones.
- Se realizó el mantenimiento del parque infantil, sin embargo, por su estado se recomienda su reforma y cambio total a madera reciclada.
- Se realizó el cambio de rodamientos y mantenimiento general de la puerta vehicular. La recomendación es que se considere regular el número de vehículos pues dificulta el control y la seguridad que se pueda brindar en el parqueadero.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- X: Pregunta si fue hubo un error en la redacción de la presentación pues aparece que el apartamento 402 del bloque 4.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Explica que sí hay un error pues la intervención se realizó en el 502, dice que van a revisar qué fue lo que pasó.
- **Cecilia Villescas (Bloque 19 - Apartamento 302):** Indica que es ama de casa y emprendedora de tejido, menciona que hay muchos copropietarios que no valoran y ponen problema por todo.

Cumplimiento legal

- Indica que se ha trabajado con un cumplimiento del 75% en la implementación del Sistema de Seguridad y Salud en el trabajo.
- Refiere que es necesario tener en cuenta el cumplimiento de la adecuación del cuarto de descanso del empleado de oficios varios y la disposición de otros contratistas.
- Se realizó señalización de los puntos fijos. Hace un llamado a la educación de los niños para que no dañen la señalización instalada.

- Indica que es necesario adecuar el espacio de oficios varios y de contratistas. Se ha evaluado hacer una especie de cuarto en superboard para que puedan estar cómodos y comer sus alimentos.
- Se sigue realizando la capacitación en el plan de emergencia y se realizó el simulacro de emergencias donde hubo muy poca asistencia. Indica que además es necesario reemplazar la alarma porque la que hay no se escucha.
- En relación a la situación de gravedad con el residente del bloque 10 – apartamento 502 comenta que muchas personas se quejan y pocas obran. Menciona que la señora Victoria Mejía fue la única que interpuso una denuncia. Con este tema relata que se han agotado todas las instancias, se ha llevado a fiscalía, inspección, policía y comisaría de familia sin una respuesta oportuna. Propone que para llevar el caso se podría instaurar una demanda y declararlos interdictos pues los dos no están comportándose conforme la lógica y que de esta manera el curador que se les asigne tome medidas de protección para los interdictos porque son una amenaza para sí mismo y para otros, no obstante, tiene un costo y sería entre \$15.000.000 y \$25.000.000. Invita a los asambleístas a tomar cartas en el asunto y desde la administración se podrían buscar tres opciones de abogados que puedan iniciar el proceso legal.
- Se ha dado cumplimiento a la norma de datos personales. Se tiene base de datos de los propietarios y de las mascotas, recalca que las mascotas están siendo censadas y además se está pidiendo vacunación en regla.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Juliana Moncada (Bloque 7 – Apartamento 401):** Menciona que ella y su familia se tuvieron que ir por los problemas que se presentaban en el apartamento 502. Le parece preocupante la situación de salud mental del muchacho que vive ahí e invita a la comunidad a tomar cartas en el asunto costeados los \$25.000.000.
- X: Pregunta los abogados qué buscarían y a nombre de quién está ese apartamento.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administración):** Explica que el apartamento está a nombre de los papás de Santiago y con un fideicomiso a su nombre, el proceso legal que recomienda desde su conocimiento es declararlos como interdictos para que sea un curador quien tome las medidas legales, indica que la mamá de Santiago asegura que él tiene un diagnóstico psiquiátrico y ha sido internado varias veces, pero no ha mostrado ninguna historia clínica que lo respalde.
- X: Le parece que traer Abogados sería botar la plata y piensa que eso no va a llegar a nada.
- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Comenta que cuando ella fue administradora de la unidad llevó el caso de Santiago a la casa de justicia de Itagüí y allá no recibieron el caso porque como administradora ella no era la directamente afectada y la recomendación fue que los vecinos más cercanos a Santiago Builes fueran quienes hicieran el denuncia, sin embargo, esto nunca sucedió.
- **Juliana Moncada (Bloque 7 – Apartamento 401):** Pregunta entonces cuál sería el proceder, pues considera que más allá de un diagnóstico psiquiátrico debe primar la tranquilidad general. Invita a no ser indiferentes con esta situación de convivencia y que se busquen soluciones.
- **María Victoria Mejía Tabares (Bloque 7 – Apartamento 301):** Indica que ella no dañó ninguna puerta, sino que fue la policía cuando vino a tocarle la puerta a Santiago e recalca que ella se defendió porque él le levantó la mano a pegarle. Considera que el problema es de todos y el martes tiene una audiencia con un único vecino que fue testigo, además en este momento él se encuentra con una demanda en fiscalía.
- **Marcela Arias (Bloque 16 – Apartamento 401 y 402):** Menciona que los consultorios jurídicos en las universidades son gratuitos y podría ayudar con una asesoría, agrega que existen mociones comunitarias donde se toma la firma de todos se hace la petición y con base a eso se empieza a hacer el trámite frente a un ente de control y hacer el debido proceso, no es cuestión solamente de plata y se pueden buscar alternativas.
- X: Menciona que además ese apartamento debe mucha plata y está en cartera, por lo que, asomarse a esa situación también es importante.
- **Marcela Arias (Bloque 16 – Apartamento 401 y 402):** Comenta que el consultorio jurídico es atendido por estudiantes, pero llevan a buen término los casos.

- **Martha Nubia Sánchez (Administración):** Recalca que la administración como persona jurídica no se puede adjudicar como víctima, sino que deben ser los directamente afectados, sus vecinos. Apoya a la comunidad para que sea entre ellos la denuncia. Indica que hay un vecino que interpuso una demanda y tiene hijos pequeños, por lo que podría ampararlo una ley de protección.
- **Juliana Moncada (Bloque 7 - Apartamento 401):** Propone que a los afectados se les convoque a una reunión y como comunidad hagan una movilización y si es necesario acudir a la UdeA o a la UPB.
- **X:** Propone hacer una acción popular o una acción de grupo incluyendo a la familia que está teniendo el problema, pregunta si alguno se ha acercado a la mamá de Santiago para comprender la situación interna, no obstante, sigue siendo un riesgo comunitario y es necesario intervenirlos entre todos. Indica que es tarea de la administración buscar alternativas no sólo que impliquen dinero sino también desde lo público cómo se podría recibir apoyo, menciona que podrían acercarse al municipio de Itagüí y otras entidades públicas.
- **Respuesta de Martha Nubia Sánchez (Administración):** Concluye que va a tomar la recomendación de realizar una acción popular y aunque no considera que la vayan a atender también se va a acercar al consultorio jurídico a ver qué le puede decir sobre el caso.
- **María Victoria Mejía Tabares (Bloque 7 - Apartamento 301):** Aclara que ella se acercó en varias ocasiones con un Concejal de Itagüí al apartamento 502 y le preguntó a Carmenza (la mamá de Santiago) si quería ayuda con su hijo y su reacción fue desproporcionada indicando que le iban a matar al niño además de que empezó a insultarla.

Cumplimiento administrativo

- Se ha gestionado el tema de cartera y se ha realizado los comunicados de pago oportuno y el envío de la convocatoria cuenta con estos casos importantes.
- Menciona que el Abogado anterior que llevaba el caso de cartera del bloque 10 - apartamento 502 renunció y desapareció mientras se daba el empalme con la nueva administración dejando el proceso sin terminar, se realizó la respectiva denuncia en el Consejo Superior de la Judicatura, pero no se ha recibido respuesta. En este momento ya se encuentra con mandamiento de pago y se está evaluando qué embargar, teniendo en cuenta que no se cuentan con medidas cautelares. Comenta además que el inmueble como tal no puede ser embargado y tiene una demanda anterior porque deben el impuesto predial.
- El apartamento 401 del bloque 3 se encuentra abonando \$300.000 en la medida de lo posible.
- El apartamento 307 del bloque 13 también se encuentra abonando.
- El apartamento 402 del bloque 3 tiene dificultad en la identificación de pagos.
- El apartamento 202 del bloque 8 realizó el pago.
- Sobre el caso del apartamento 502 del bloque 10 dado que el anterior Abogado retiró el proceso y no se logró tener comunicación con él se contrató a la empresa Londoño Abogados, radicación del proceso y medidas cautelares efectivas hasta la fecha en indagación de cuentas e inversiones.
- Se gestionaron las reuniones de Consejo ordinarias y extraordinarias con el respectivo número de actas al cierre del año.

- Se gestionaron los libros contables y se encuentran ya empastados y en archivo para cualquier requerimiento.
- Se revisó el manual de convivencia.
- En cuanto al PMIRS y cuarto de reciclaje, la asamblea tiene aprobado el cumplimiento de esto y se acordó que el espacio de la administración iba a ser encima de este cuarto. En el mes de agosto se contrató después de haber realizado el estudio de las propuestas el ingeniero y el arquitecto encargados de este tema. En el mes de noviembre hubo reuniones para conocer los planos y realizar las modificaciones pertinentes en el acabado del techo y se estaba esperando la radicación ante curaduría. En el mes de diciembre el arquitecto informa que por inconvenientes con el ingeniero se retiraban de la propuesta, no obstante, no hubo cobros irregulares. Dado el caso este año se deberá iniciar desde cero.
- Se cumplió con los aguinaldos a los empleados.
- Se dejó al día la reserva legal.
- Se dio cambio de empresa de aseo por incumplimientos a los empleados y al conjunto. Se contrató a la empresa Biourbe.
- Con las personas que pagaron el año por adelantado se invirtió el dinero en dos CDT, uno de \$30.000.000 y otro de \$40.000.000 y se utilizó este dinero para los gastos fijos del conjunto.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Lucas Arango Pérez (Bloque 13 – Apartamento 307):** Indica que se pasó un día, pero no ha dejado de pagar, le parece extraño aparecer en la tabla de morosos.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administración):** Menciona que él es el del acuerdo de pago por el inconveniente que tuvo.
- **Lucas Arango Pérez (Bloque 13 – Apartamento 307):** Recalca que él no se ha acercado a manifestar nada pues sólo se pasó un día.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administración):** Señala que así es, sólo se pasó un día y de igual manera se generó el incumplimiento y se puso al día con el pago de sus obligaciones.
- **Marcela Arias (Bloque 16 – Apartamento 401 y 402):** Pregunta qué beneficios tienen los copropietarios que pagan la administración por adelantado.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administración):** Responde que tienen el descuento de una cuenta de administración.

Proyectos y necesidades

- Se estuvo revisando el cumplimiento del mantenimiento de las fachadas y se cotizaron tres empresas: Frontis (\$387.000.000), Solucionamos Procivil (\$225.000.000) y Arca constructores (\$247.000.000). Para el valor de la interventoría sólo se tiene hasta el momento una propuesta y cobra el 8% del valor contratado.
- En el tema de andenes a pesar de haber solicitado varias cotizaciones a 2026 sólo se recibió la oferta de Gildardo Marín quien cobra por todo el trabajo metro cuadrado \$145.000, explica que cada torre tiene alrededor de 16 metros cuadrados de andenes incluyendo la portería daría un valor aproximado de \$48.720.000. Se estuvo revisando el tema con el Comité de Obras y la idea es verificar si se tiene que hacer en todo el andén y generar

andenes nuevos o si habría posibilidad de hacerlo sectorizado, no obstante, si se percató que la mayoría de los andenes se encuentran en mal estado y lo mejor sería cambiarlos en su totalidad.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Gloria Estela Henao (Bloque 9 – Apartamento 501):** Indica que las fachadas se hicieron y se dio una cuota para hacerlo. Comenta que la administradora anterior dejó vencer la garantía y no le parece justo volver a poner dinero.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Responde que no se trata de garantía sino con el cumplimiento del mantenimiento que por ley se hace cada 5 años a las fachadas. Recalca que en este momento no están decidiendo una cuota extra, sino que se trata de las recomendaciones que como administración deben presentar a la asamblea.
- **X:** Pregunta qué está pasando con los zócalos y por qué aparece también en la presentación de proyectos y necesidades.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Comenta que la garantía de los zócalos se mantiene siempre y cuando se les haga mantenimiento cada año. Explica que la parte externa de la cuñeta empieza a mostrar inconvenientes en la impermeabilización o agrietamientos, esa intervención se cotizó dentro del mantenimiento de fachadas.
- **X:** Señala que cuando estaban haciendo los zócalos estuvo muy pendiente y trajo personas que le decían que el problema era el nivel freático, indica que les preguntó a los trabajadores hacia dónde iría esa agua y le respondieron que esos eran filtros ciegos. Le pareció preocupante que todos los conceptos fueran de nivel freático. Menciona que dentro de su apartamento hay problemas y que justamente por el nivel freático el agua que no puede salir por esos filtros ciegos y está buscando salida por los apartamentos.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Menciona que no ha tenido acercamiento a los estudios de ese arreglo, sin embargo, indica que en torre 1 se hizo una intervención y se encontró un tubo de estos que desemboca en la caja de aguas negras cuando debería desembocar en la caja de aguas lluvias.
- **María Eugenia Mejía (Bloque 18 – Apartamento 201):** Indica que el municipio está arreglando andenes y pregunta qué tal sería preguntar si pueden revisar.

OPU SOLUCIONES

Sofía Monsalve, representante del equipo de Opu Soluciones realiza su presentación sobre su proyecto de energía renovable para la unidad.

A continuación, los puntos más relevantes de su exposición:

- Como propuesta traen un modelo de energía solar diseñado según las características particulares de las zonas comunes y facturas de servicios públicos de la unidad.
- Indica que para el 2026 en comparación con años anteriores hay un alza significativa en la factura de energía por \$145.000.
- Menciona que el proyecto funcionaría interconectado con el operador de red y no habría ningún tipo de almacenamiento de energía, adicional explica que bajo la modalidad PPA la empresa se encargaría del diseño e ingeniería de detalle, instalación y todas las certificaciones correspondientes para la operación del sistema.
- Señala que se ofrecen plazos flexibles para la modalidad de pago. Explica que bajo la modalidad PPA se ofrecen tres alternativas: La primera es de 10 años con un descuento fijo sobre la tarifa del 15%, la segunda es a 12 años con un descuento del 20% y la tercera a 15 años, siendo el plazo máximo, sería un descuento del 25%. Indica que ante los copropietarios la empresa serían un segundo comercializador porque van a pagar por la energía que genere el sistema. Recalca que OPU asumiría todos los gastos y todos los mantenimientos correctivos y preventivos.

- Para la copropiedad se tiene un dimensionamiento de manera preliminar para la instalación de 30 unidades de paneles de 645 W, con estas unidades se alcanzaría a tener un cubrimiento del 98% sobre las tres facturas que la copropiedad consume en promedio en zonas comunes, la capacidad del sistema es de 19 W pico y para estas unidades de paneles se necesitarían 105 metros cuadrados y la generación de este sistema de manera mensual sería de 2080 W en promedio.
- Los paneles se ubicarían en la terraza y sería una visita técnica para definir en cuál de las torres con respecto al tipo de instalación explica que no se harán perforaciones en la loza, sino que los pesos de los paneles irían contrarrestados con unos dados de cemento y una banda de neopreno para que no haya filtraciones en la loza.
- Menciona que a EPM por las tres facturas se le está pagando en este momento \$1.826.000, si la copropiedad toma la modalidad según el plazo de 15 años por el 2% que no se alcanza a cubrir con los paneles le pagarían \$64.000 a EPM y a Suncol como nuevo comercializador le estarían pagando de manera mensual \$1.300.000, lo que significa un ahorro de manera anual estimado de \$5.000.000.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- X: Pregunta cómo sería el mantenimiento si a los paneles constantemente les caería lluvia y les daría el viento.
- **Respuesta Sofía Monsalve (OPU soluciones):** Responde que a los paneles se les haría mantenimiento 3 veces en el año y en caso de cualquier eventualidad la administración puede solicitar una visita de mantenimiento para revisión de las lozas de la terraza, aclara que no tendría ningún costo.
- X: Pregunta por qué el porcentaje de descuento se mantiene estable pero no la variación de la tarifa.
- **Respuesta Sofía Monsalve (OPU soluciones):** Indica que el descuento se aplica al momento de la elección de modalidad de pago y se mantendrá fija a pesar de los cambios de la tarifa de EPM.
- X: Pregunta qué pasa en casos en los que haya picos o eso no se cumpla o haya problema con las instalaciones. Qué garantía dan en operatividad.
- **Respuesta Sofía Monsalve (OPU soluciones):** Comenta que se va trabajar en conjunto con el operador de red lo que quiere decir que durante el día se genera la energía y lo que no se consume se le entrega al operador de red y en caso de que se necesite más se entraría a consumírselos a EPM. Explica que no todos los meses se va a generar lo mismo.
- X: Pregunta con qué tiempo es el estimado del 98%.
- **Respuesta Sofía Monsalve (OPU soluciones):** Explica que ese 98% se sacó tomando medidas de manera satelital y según el consumo que se ha tenido en la copropiedad los últimos 6 meses.
- X: Señala que está de acuerdo con el proyecto de energía, pero propone que se tome la decisión contando con tres propuestas y que el Consejo elija la más económica.
- X: Pregunta cuánto cuesta instalar cada panel, cuánto cuesta adquirirlo y cuántos serían.
- **Respuesta Sofía Monsalve (OPU soluciones):** Indica que el sistema podría costar más o menos \$120.000.000. Menciona que si se hace la compra directa se debe aprobar la cuota extra y serían los copropietarios quienes asumirían el costo de los mantenimientos del proyecto.
- **Sandra Perdomo (Bloque 3 – Apartamento 401):** Pregunta a la administración si han proyectado qué implicaría ese ahorro de \$5.000.000 para la copropiedad. Qué se ha pensado y qué se haría con ese ahorro.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Responde que todos los ahorros que se tienen al año van a los excedentes presupuestales que en la asamblea siguiente se decide qué hacer con ellos.
- **Sandra Perdomo (Bloque 3 – Apartamento 401):** Pregunta si en este momento se tienen excedentes presupuestales.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Responde que esta pregunta se respondería en el informe de estados financieros.

- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Piensa que es importante definir si se quiere ese cambio a energía solar pero que ese día que se va a aprobar el manual de convivencia se presenten varias propuestas de paneles solares para tomar la decisión con más posibilidades.
- **Sofía Monsalve (OPU soluciones):** Indica que una vez instalados los paneles un beneficio sería que reduce la sensación térmica de esas torres.
- **Maryluz Gómez (Bloque 8 – Apartamento 201):** Menciona que para este tipo de proyectos hay que realizar unas revisiones desde las cargas de soporte de la estructura, pregunta si en caso de requerirse algunas adecuaciones bajo el contrato PPA sería asumidos directamente por la compañía y pregunta si el tema de asegurabilidad tendría algún impacto en la copropiedad.
- **Respuesta Sofía Monsalve (OPU soluciones):** Explica que la empresa durante el tiempo que dure el contrato de manera anual asumirían las pólizas, las cuales serían responsabilidad civil contractual, operación y montaje, lo que no implica ninguna de las pólizas de la copropiedad. Comenta que el seguro de la copropiedad no tendría que asumir nada pues la modalidad PPA sería un contrato comodato.
- **X:** Pregunta qué hacer cuando el contrato termine qué pasará para la copropiedad.
- **Respuesta Sofía Monsalve (OPU soluciones):** Responde que la vida útil de los paneles es de 30 años, menciona que si se elige el plazo de 10 años la empresa se llevaría los paneles y en las otras dos modalidades se plantean dos alternativas: Renovar el contrato PPA o dejarle a la copropiedad los paneles y que se sigan encargando de el mantenimiento.

→ Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Aprueban la implementación del proyecto de paneles solares en la copropiedad?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad y mayoría calificada realizar la implementación del proyecto de paneles solares en la copropiedad.

→ Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Aprueban delegar al Consejo de Administración la elección de la empresa que va a ejecutar el proyecto de paneles solares en la copropiedad?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad y mayoría calificada realizar la implementación del proyecto de paneles solares en la copropiedad.

→ El Presidente de la Asamblea retoma el punto de la revisión y aprobación del manual de convivencia indicando que es necesario definir las fechas plazo para llevarlo a cabo.

Y la administración solicita a los asambleístas que conformen un Comité encargado de la revisión y modificación del manual de convivencia.

Se postulan a este comité:

Nombre Copropietario	Apartamento
Juan José Rincón	Bloque 6 - Apartamento 302
Andrés Zapata	Bloque 3 - Apartamento 102
Edilma Atehortúa	Bloque 16 - Apartamento 302
Maryluz Gómez	Bloque 8 - Apartamento 201
Marcela Arias	Bloque 16 - Apartamento 201

Se define que hasta el 21 de marzo se recibirán las sugerencias de modificaciones para el manual de convivencia y en ese espacio el Comité se encargará de hacer el borrador, juntar las propuestas y enviarles a todos los copropietarios al menos con 2 semanas de anticipación todo listo para la socialización.

Adicional se propone que la Asamblea Extraordinaria para la socialización y aprobación sea el 25 de abril del presente año.

→ El Presidente de la Asamblea somete a votación la siguiente aprobación, a través del método de sustracción inversa con la pregunta: **Quiénes estén en desacuerdo con esta propuesta levanten la mano.**

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿La asamblea está de acuerdo definir este Comité, las fechas 21 de marzo como plazo máximo para recibir modificaciones y 25 de abril como la fecha para realizar la asamblea extraordinaria? <u>Quien No estuvo de acuerdo levantaría la mano.</u>	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad el Comité y las fechas establecidas para las correcciones, socialización y aprobación del manual de convivencia.

NOTA: El Presidente de la Asamblea hace un llamado a Elbia Correa Durango que representa al apartamento 102 - bloque 12 a Natalia Londoño Correa, Rosmiris Reyes que representa el apartamento 401 - bloque 17 a Ángel Montenegro y el apartamento 502 - bloque 6 a Carolina Montenegro y a quien representa a Marta Lilibian Idarraga del apartamento 107 - bloque 13.

En ese sentido informa que se presentaron 71 poderes de los copropietarios, tiene 1 por subsanar por datos y otros 4 que no tienen firma del apoderado, por consiguiente, no cumplen el total de los requisitos como poder para representación.

6. INFORME DE REVISORÍA FISCAL

→ El Revisor Fiscal Anderson Álzate presenta su dictamen oficial, menciona que la administración compartió este informe mediante código QR a todos los copropietarios para su revisión.

A continuación, algunos de los puntos más relevantes del informe:

Se cerró el año con una pérdida del ejercicio, dado que el total de la sumatoria de los ingresos operacionales y no operacionales fueron \$564.000.612 frente a un total de gastos operacionales y no operacionales de \$566.000.783.

Menciona que se redujo el saldo de cartera en \$4.340.000. La copropiedad mantuvo un margen de administración por mora de \$32.685.000. Invita a mejorar el comportamiento de pago y buscar no incrementar este saldo.

Se realizaron informes mes a mes de acuerdo a las decisiones tomadas durante el transcurso del año con un análisis, recomendaciones y acompañamiento correspondiente a la administración y al consejo de administración.

Emite un dictamen con salvedades.

Indica que en general la entidad no ha cumplido con el artículo 47 de la ley 675, relacionando la falta de actas de Consejo de Administración impresas en los libros de la DIAN. Se le comunicó al Consejo de Administración y teniendo en cuenta la economía de la copropiedad tomaron la decisión de no imprimirlas.

Menciona que la copropiedad no tiene la certificación de red contra incendios y es necesario actualizarla.

Se implementó el Habeas data, no obstante, faltan varios copropietarios por acercarse a la administración a dar sus respectivos datos.

Respecto al Plan Integral de Manejo Sólidos PMIRS, se inició su implementación y se dejó de actualizar desde el 2022, recomienda continuar con este manejo y actualizarlo.

Se presentó un informe adicional teniendo en cuenta la opinión con salvedades y de esta manera contribuir a la gestión y transparencia de la administración.

Recomienda continuar con la regulación de las mascotas realizando el censo correspondiente.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Piensa que un informe de 32 páginas es muy largo para analizar en esta asamblea e invita al Revisor Fiscal a hacer un resumen del mismo y que los copropietarios se comprometan con la lectura juiciosa.
- **X:** Indica que el Consejo de Administración tomo la decisión de no imprimir estas actas por temas económicos y ambientales. Agrega que no es obligatorio hacerlo teniendo en cuenta la ley antitrámites, por lo que se pueden tener digitalizados y no necesariamente impresos en hojas oficiales de la DIAN. Enfatiza que no se está incumpliendo ninguna norma.

7. APROBACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

→ Dadas las diferentes intervenciones de los asambleístas acerca del manual de convivencia se aplaza la aprobación del mismo para una próxima asamblea extraordinaria siendo la fecha tentativa 25 de abril, recalcan que es importante antes de realizar la asamblea que los copropietarios puedan revisar y enviar sus comentarios hasta el 21 de marzo a la administración para que el comité encargado pueda modificar lo que sea necesario y enviarlo al menos con dos semanas de anticipación a todos los copropietarios para posteriormente socializar y aprobar en la asamblea dicho documento.

8. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

→ La Contadora Adriana María López Mazo presenta los informes financieros a diciembre 31 de 2025. La Administración recalca que el informe fue debidamente enviado a todos los copropietarios para su revisión, al preguntarle a los asambleístas si quería escuchar toda la presentación del informe o sólo presentar dudas, se tomó la decisión de sólo responder dudas.

Reservas: \$33.991.000 que se compone de las reservas obligatorias de la ley 675 que son \$14.503.000 contenidas en

bancos y las reservas decretadas que son remanentes de asambleas anteriores, para andenes quedaron \$3.024.000, para el cuarto reciclaje \$11.700.000, para subvención \$4.764.000 y quedan \$19.488.000 disponibles. En la anterior asamblea se habla propuesto redireccionar estos excedentes.

Excedentes de ejercicios anteriores: \$34.000.843.

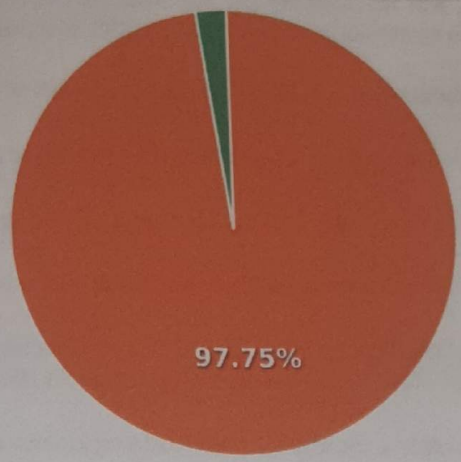
Con la provisión de subvención se realizaron los siguientes proyectos: Pintura parqueaderos por \$1.202.127, impermeabilización terraza apartamento 4-402 \$2.000.000, impermeabilización terraza torre 16 \$4.800.000, impermeabilización terraza 6 \$4.000.000 y fabricación e instalación de rejilla \$3.172.547. Recalca que no puede juntar las provisiones con las reservas.

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Quiere conocer de dónde proviene el valor de la reserva de \$33.991.000 y si tiene nombre propio.
- **Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Comenta que es tarea de la asamblea reclasificar esos rubros, no puede ser delegado al Consejo de Administración.
- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Dice que no está segura si en el año pasado se tomó alguna decisión de la reclasificación.
- **Respuesta Adriana López (Contadora):** Menciona que en la asamblea anterior no se tomó ningún tipo de decisión sobre estos rubros, sugiere que si se hace se tenga en cuenta el cuarto de reciclaje.
- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Pregunta cuánto podría ser el costo aproximado del cuarto de reciclaje.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Indica que no, puesto que, es necesario primero formalizar las cotizaciones y tener planos.
- **Luis Fernando:** Menciona que en el informe dice que la pintada del parqueadero costó \$17.000.000 y le parece que está mal.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Indica que fueron varios rubros además de la pintada.
- **X:** Le preocupa la tendencia de la copropiedad a la pérdida y que en un futuro se tendría que dar una cuota extra. Agrega que le preocupan que están aumentando los gastos y considera que se podría mirar si se pueden renegociar con las empresas.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Refiere que la señalización fue uno de los gastos.
- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Considera que hay controles que es muy absurdo intentar hacerlo mediante fichos o señalizaciones.
- **Respuesta Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Indica que los fichos se aplicó para contabilizar los parqueaderos disponibles.
- **Ofelia Calle (Bloque 7 – Apartamento 101):** Propone no votar la redirección de los excedentes hasta escuchar la presentación del proyecto de presupuesto.

→ Se somete consideración de los asambleístas la siguiente propuesta. El sistema de votación fue a través de código QR por el Sistema SISTEVOT.

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
		Opciones	Nominal	Coef.	
Aprobación de los Estados Financieros	¿Aprueba usted los estados financieros presentados del año 2025?	SI	87 (97.57%)	43.88%	APROBADO
		NO	2 (2.24%)	1.02%	
		TOTAL	89 (99.99%)	44.90%	
		NO Votantes	111 (55.5%)	55.09%	
		Ausentes	44 (22%)	22.00%	



Se Aprobó por mayoría de votos con un total de 87 (97.75%) los estados financieros presentados del año 2025.

→ Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Están de acuerdo con la propuesta de la señora Ofelia Calle donde dice que antes de tomar la decisión de redireccionar excedentes se escuche el proyecto de presupuesto?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad tomar la decisión de redireccionar excedentes cuando se escuche el proyecto de presupuesto

9. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2026

→ Se presenta el proyecto de presupuesto 2026.

A continuación, la información más relevante:

Menciona que este presupuesto se sustenta bajo un análisis de la experiencia del año pasado y la proyección de las obras que se tengan para el año presente. Se analizaron rubro por rubro con sus especificaciones. Teniendo en cuenta las diferentes intervenciones durante la presentación se concluyen tres propuestas:

Propuesta A – Ofelia Calle:

La señora Ofelia Calle hizo su propio análisis del presupuesto y trajo sus propuestas a la asamblea.

A continuación, un resumen de su presentación:

- Propone una cuota de administración con un incremento del **18%**. Aclara que para vigilancia y aseo no habría nada que hacer pues obligatoriamente debe incrementarse el 23%.
- Para los honorarios de Revisoría Fiscal, Contabilidad y Administración propone un incremento del **10%**.
- Indica que el regalo de navidad sería solamente para vigilancia y aseo.
- Para la decoración de navidad propone \$2.660.000 y comprar las cosas en lugares económicos.
- Para la provisión del cuarto de reciclaje piensa que podría tomarse dinero de los excedentes.
- El recaudo propuesto sería de \$52.180.000, lo que modificaría las cuotas para los apartamentos de 3 habitaciones \$267.000 y los otros apartamentos diferenciales \$208.000 y \$204.000.
- Propone hacer una reserva para fachadas y trabajar con el descuento de pronto pago, los excedentes y con la reinversión. Para que el año entrante iniciar una cuota extra o una reserva dentro del presupuesto.

Propuesta B - Administración:

- Se propone un incremento según el SMMLV por el **23%**. **Donde el ajuste del excedente se iría a completar solamente mantenimientos.**
- Informa que el año pasado el rubro de vigilancia tuvo dos incrementos en julio que no estaban presupuestados. Adicionalmente la asamblea del año anterior ordenó que con el presupuesto aprobado se contratarán los relevos para el desayuno y el almuerzo del personal de vigilancia los días domingos y los días festivos, por lo que la factura de vigilancia del año anterior tuvo una sobrejecución.
- Indica que para este año se proyectan incrementos nuevamente en la vigilancia por el tema del horario laboral y las horas extras (recargos nocturnos y los recargos dominicales y festivos), refiere que Coopevian proyecta un valor total de \$344.456.666 con todos los servicios que actualmente se tienen. Todo esto implica un incremento del **39.82%**.
- Informa que aseo Temporal se ejecutó en un 82% por los descuentos obtenido, se logró además una buena negociación con Biourbe, teniendo una subejecución, por lo anterior para este año se decidió incrementar el **10%** para contratar un apoyo para el lavado de las torres cada dos meses por tres días.
- Contabilidad, Revisoría Fiscal y Administración sube el **23%**.
- Los servicios públicos suben **6%**.
- Relata que frente a las reparaciones locativas se hizo un cálculo en comparación con las reparaciones ejecutadas el año pasado. **\$48.491.000**. Aclara que es un rubro al que podría dársele otro manejo.

Propuesta C:

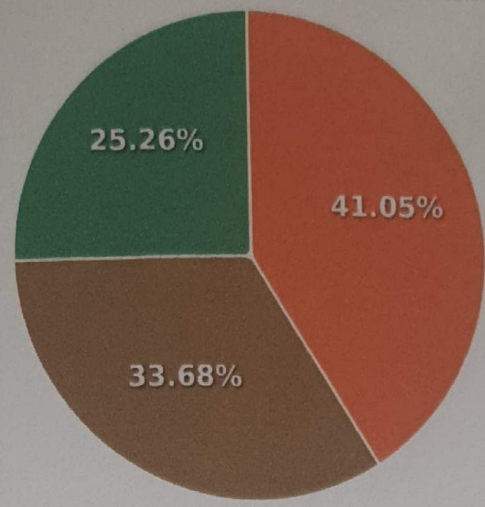
- Propone una cuota de administración con un incremento del **23%**. **Donde el ajuste del excedente se iría a completar Contabilidad y Revisoría Fiscal.**

INTERVENCIONES Y OBSERVACIONES REALIZADAS

- **Ofelia Calle (Bloque 7 - Apartamento 101):** Indica que en facturación no está notando que haya economía, considera que en el momento de hacerlo fue una mala negociación. Invita al Consejo a evaluar lo que está sucediendo.
- **Adriana López (Contabilidad):** Piensa que siempre es más beneficioso tener el propio sistema de facturación para tener el histórico a la mano con cada uno de los inmuebles.
- **X:** Señala que conoce una empresa llamada Aplicamos que hace toda la facturación por \$2.200.
- **X:** Comenta que está viendo tres rubros a los que se les hizo un incremento del 23% sabiendo que no están relacionados necesariamente con el SMMLV, ejemplifica los honorarios de la contabilidad, revisoría fiscal y administración. Propone que el incremento se haga con el IPC + 1, dice que podría ser un 11%.
- **Ofelia Calle (Bloque 7 - Apartamento 101):** Menciona que ella hizo una propuesta de presupuesto que quisiera mostrarle a la asamblea, añade que los rubros de ingresos no se mostraron en este informe sino solamente una relación de gastos, concluye que se va a subir la cuota de administración si se aplica este presupuesto.
- **X:** Piensa que el 18% es todavía muy alto y pregunta si en el presupuesto de Ofelia se está teniendo en cuenta las reparaciones locativas. Y sugiere que si el año es atípico se haga uso de los excedentes, propone hacer el presupuesto por el 15%.
- **Respuesta Ofelia Calle (Bloque 7 - Apartamento 101):** Explica que los rubros más grandes son de vigilancia, aseo, servicios y póliza. Indica que para las reparaciones locativas sólo quedarían 4 millones, pero sugiere tomar excedentes y la reinversión.
- **Martha Nubia Sánchez (Administradora):** Recalca que hay que tener en cuenta que si surge un daño y no hay suficiente dinero se tendría que convocar a una asamblea extraordinaria para apoyar al presupuesto. Hace un llamado a analizar los mantenimientos.
- **X:** Propone disminuir la cantidad de horas del rondero, por ejemplo, que trabaje de 6 pm a 6 am y podría ser un ahorro de \$1.700.000 para la copropiedad.
- **Luis Fernando Zuleta (Presidente de la Asamblea):** Piensa que es necesario tener en cuenta la cartera.
- **Adriana López (Contadora):** Indica que se podría negociar solamente los diversos. Comenta que además sean atentos de a quién le están dando el mando de la administración, agrega que es importante que piensen en la valoración de sus propietarios.
- **X:** Le pregunta a la señora Ofelia si casi siempre se ha venido cobrando el 16% al IPC, como se venía haciendo.
- **Respuesta Ofelia Calle (Bloque 7 - Apartamento 101):** Responde que nunca ha sido un porcentaje exacto sino lo que ha aumentado el SMMLV, no obstante, en este año recalca que es atípico.
- **X:** Indica que el porcentaje a veces escandaliza, pero es necesario reflexionar lo que a cada quien le corresponde.
- **Luis Fernando Zuleta (Presidente de la Asamblea):** Piensa que la copropiedad no se encuentra en una necesidad vital, pero es importante tener presente el balance de la economía de la copropiedad.
- **X:** Piensa que no se puede tocar la vigilancia y que el rondero debe estar en el horario usual pues se pondría en riesgo la seguridad.
- **Giovanni Rivera (Bloque 8 - Apartamento 201):** Concluye que sí hay caja disponible y sí hay parte del fondo de ley.
- **Amparo (X):** Piensa que la cuota que se está pagando ahora se debe de conservar y considera que hay que valorar el esfuerzo de los contadores y la administración. No está de acuerdo con quitar el 23% en sus honorarios.

→ Se somete consideración de los asambleístas la siguiente propuesta. El sistema de votación fue a través de código QR por el Sistema SISTEVOT.

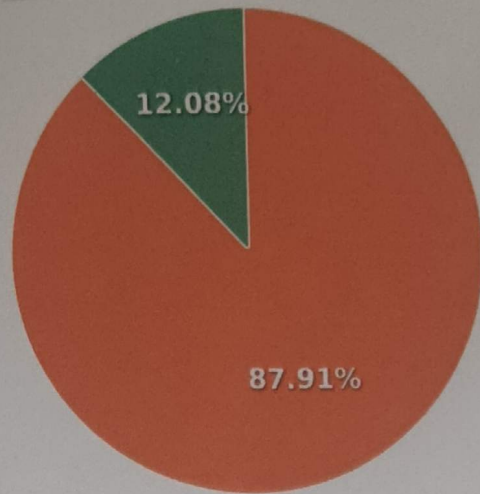
Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
		Opciones	Nominal	Coef.	
Aprobación del proyecto de presupuesto	¿Qué propuesta aprueba usted para el aumento de la cuota mensual de administración para el año 2026?	18%	39 (41.05%)	19.60%	APROBADO
		23% para ajustar contabilidad y revisoría	32 (33.68%)	16.11%	
		23% para subir mantenimiento	24 (25.26%)	12.05%	
		TOTAL	95 (99.98%)	47.76%	
		NO Votantes	105 (52.5%)	52.21%	
		Ausentes	45 (22.5%)	22.51%	



Se Aprobó por mayoría de votos con un total de 39 (41.05%) el proyecto de presupuesto 2026 con un incremento en la cuota de administración del 18%.

→ Se somete consideración de los assembleístas la siguiente propuesta. El sistema de votación fue a través de código QR por el Sistema SISTEVOT.

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
		Opciones	Nominal	Coef.	
Aprobación	¿Qué hacemos con el excedente facturado en enero y febrero?	Lo llevamos a mantenimiento	80 (87.91%)	40.33%	APROBADO
		Lo devolvemos mediante nota crédito	11 (12.08%)	5.49%	
		TOTAL	91 (99.99%)	45.82%	
		NO Votantes	109 (54.5%)	54.16%	
		Ausentes	45 (22.5%)	22.51%	

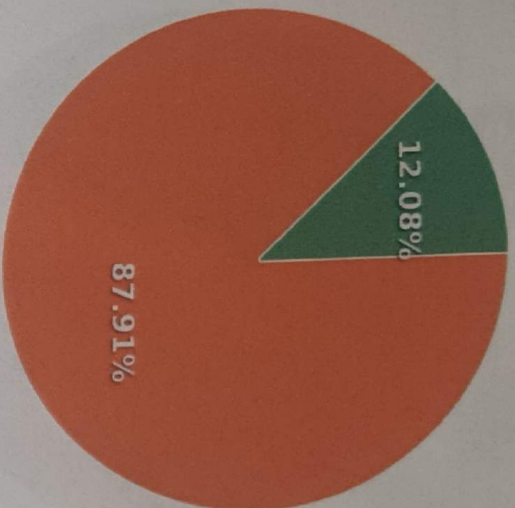


Se Aprobó por mayoría de votos con un total de 80 (87.91%) que el excedente facturado se lleve al mantenimiento.

→ La administración explica que, si gana la primera opción sobre llevar los excedentes a mantenimiento, se llevarían enero y febrero y se devolvería por nota crédito de marzo a noviembre el dinero a los que habían pagado el año anticipado y si gana la segunda opción todo el total se devolvería mediante nota crédito.

Se somete consideración de los assembleístas la siguiente propuesta. El sistema de votación fue a través de código QR por el Sistema SISTEVOT.

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
		Opciones	Nominal	Coef.	
Aprobación	¿Qué hacemos con el excedente facturado en enero y febrero?	Lo llevamos a mantenimiento	80 (87.91%)	40.33%	APROBADO
		Lo devolvemos mediante nota crédito	11 (12.08%)	5.49%	
		TOTAL	91 (99.99%)	45.82%	
		NO Votantes	109 (54.5%)	54.16%	
		Ausentes	45 (22.5%)	22.51%	



Se Aprueba por mayoría de votos con un total de 80 (87.91%) que el excedente facturado se lleve al mantenimiento.

10. APROBACIÓN DE LA CUOTA EXTRA PARA OTROS PROYECTOS

→ La Administradora indica que teniendo en cuenta el desarrollo de la reunión este punto no se tocaría y somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Están de acuerdo con que el punto de las obras no se vaya a tocar?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

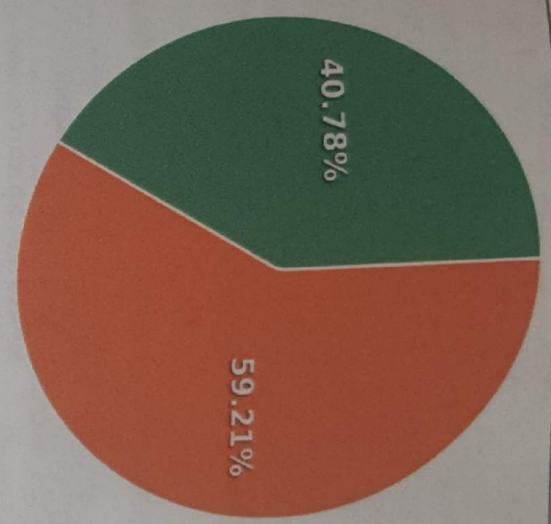
Se Aprueba por Unanimidad con que el punto de las obras no se va a tocar.

→ El Presidente de la asamblea explica que el objetivo de la siguiente votación es para las reservas decretadas que en la asamblea anterior se habían aprobado para otros proyectos, ante la eficiencia en la ejecución de esos proyectos quedó un dinero sobrante que suma \$19.488.000 y es necesario definir qué hacer con ellos.

Se somete consideración de los asambleístas la siguiente propuesta. El sistema de votación fue a través de código QR por el Sistema SISTEVOT.

Asunto	Consideración a votar.	Detalles de la aprobación			Decisión
		Opciones	Nominal	Coef.	
Aprobación	Reservas anteriores decretadas \$19.488.000 por redireccionarnos a:	Unificar en cuarto de reciclaje	45 (59.21%)	22.57%	APROBADO
		Destinación que decida el consejo para mantenimientos necesarios	31 (40.78%)	15.51%	
		TOTAL	76 (99.99%)	38.08%	

NO Votantes	124 (62%)	61.90%
Ausentes	45 (22.5%)	22.51%



Se Aprobó por mayoría de votos con un total de 45 (59.21%) que las reservas anteriores decretadas por \$19.488.000 se redireccionen a unificar el cuarto de recitale.

→ La administradora relata que dentro del presupuesto presentado por la señora Ofelia Calle había excedentes de ejercicios anteriores se apalancara el tema de mantenimientos en caso de que existiera durante el año.

Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Están de acuerdo con que si aparecen esos excedentes de ejercicios anteriores se puedan llevar al rubro de mantenimientos?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad que si aparecen esos excedentes de ejercicios anteriores se llevarán al rubro de mantenimientos

11. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE CONVENCIA Y REVISORÍA FISCAL

→ Se invita a los presentes a que participen de este equipo de trabajo, argumentando que el Consejo trabaja de la mano con la administración para garantizar que los procesos se lleven de la forma adecuada, con ética y en beneficio de toda la copropiedad.

Se necesitan personas que se comprometan con la asistencia a las reuniones y que no se encuentren en mora con el pago de sus obligaciones.

Se postulan al Consejo de Administración:

Nombre Copropietario	Apartamento
Jorge Duque	Bloque 18 - Apartamento 501
Juan Rincón	Bloque 6 - Apartamento 302
Andrés Zapata	Bloque 3 - Apartamento 102
Maria Victoria Mejía Tabares	Bloque 7 - Apartamento 301
Dario Muñoz	Bloque 12 - Apartamento 309
Luis Fernando Otálvaro	Bloque 18 - Apartamento 101
Julián Hurtado	Bloque 19 - Apartamento 502
Gloria Estela Henao Henao	Bloque 9 - Apartamento 501
Amparo Mejía	Bloque 17 - Apartamento 202
Fernando Zuleta	Bloque 14 - Apartamento 306

Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Alguien está en desacuerdo con que estas personas conformen el nuevo Consejo de Administración?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad estas personas conformarán el nuevo Consejo de Administración 2026.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

→ Se invita a los presentes a que se postulen al Comité de Convivencia. Este equipo de trabajo se encarga de velar por la sana convivencia y el bienestar de todos dentro de la copropiedad. Explica que entre sus funciones se encuentra la intervenir en cada una de las acciones que inician el debido proceso. Como está el manual de convivencia hasta la fecha se indica que para poder sancionar se debe convocar a una reunión del Comité de Convivencia con el infractor. Adicional apoyarán la construcción e implementación del manual de convivencia.

Dado que no hay postulantes al Comité de Convivencia se deberán delegar sus funciones al Consejo de Administración.

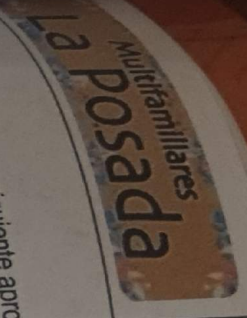
Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
		A favor	En contra	
Aprobación	¿Están de acuerdo con que se le delegue al Consejo de Administración las funciones del Comité de Convivencia?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad delegar al Consejo de Administración las funciones del Comité de Convivencia.

REVISORIA FISCAL

→ Indica que la administración no realizó convocatoria para este cargo, sin embargo, se recibió la hoja de vida de Jorge Hugo Zapata quien no se presentó a esta reunión. Por lo anterior se somete a consideración de la Asamblea la ratificación del actual Revisor Fiscal Anderson Alzate.



Se somete a votación la siguiente aprobación levantando la mano quienes no estuvieran de acuerdo.

Aprobación	Asunto	Pregunta	Opciones de respuesta		Decisión
			A favor	En contra	
		¿Están de acuerdo con la ratificación del actual Revisor Fiscal Anderson Alzate?	Unanimidad	Ninguno	APROBADO

Se Aprueba por Unanimidad la ratificación del actual Revisor Fiscal Anderson Alzate.

NOTA: La señora Ofelia Calle indica que analizando su proyecto de presupuesto serían \$300.000 de diferencia en los ingresos y por lo tanto quedan - 85.000 para reparaciones localivas, lo que implica que ese monto es el que deberá ser tomado del dinero que está sobrando.

CIERRE DE LA ASAMBLEA

→ Siendo las 3:10 p.m. se da por terminada la Asamblea, con un Quórum final del 69.42% y con una duración total de 6:12:23 horas.

Para constancia firman.

Luis Fernando Zuleta
(Bloque 14 - Apartamento 306)
Presidente de la Asamblea

Juan José Rincón
(Bloque 6 - Apartamento 302)
Secretario de la Asamblea

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Clara Stello Jimenez
Gloria Estela Henao Henao
(Bloque 9 - Apartamento 501)

Ofelia Calle
(Bloque 7 - Apartamento 101)

Julian Hurtado
(Bloque 19 - Apartamento 502)

COMENTARIOS COMITÉ VERIFICADOR

Julian: página 20: trabajo del rondero, horario de 6PM a 6AM - Seria horario nocturno - No genera ahorro.

Una acta es una copia fiel de lo que paso en la reunion y a esta acta le faltan los informes, contables y las propuestas de presupuestos presentadas, de eso ya hevia hablado con la señora Martha - Administradora y se hizo caso

omiso a mis sugerencias. Si bien es cierto que la inteligencia artificial IA ayuda mucho, tambien hay que ponerle inteligencia humana para presentar un buen trabajo y sobre todo definir que quien dijo algo no fue la "persona X". Por lo anterior, me abstengo de firmar el acta. *Georgette M.*

