

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
CONJUNTO RESIDENCIAL SOLSTICIO
ETAPA 7
12 DE ABRIL DEL 2025**

Nota: La presente acta es redactada según el artículo 47 de la ley 675 del 2001 donde dice: "Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de esta, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso". Por tanto, esta es *-0la redacción del acta de la asamblea más no una transcripción del audio. Todos los informes presentados deberán anexarse.

La administradora Yolanda Pedroza León, certifica el quórum del 81.72% de copropietarios hasta el momento registrados, se inicia la Asamblea General Ordinaria conjunto residencial Solsticio etapa 7, sábado 12 de abril del 2025, a las 2:00 pm (tarde).

ORDEN DEL DIA

1. Instalación de la asamblea - Verificación del quorum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
4. Elección comité verificador del acta de la asamblea.
5. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
6. Aprobación de los estados financieros año 2023.
7. Informe de gestión administración y convivencia
8. Informe consejo año 2024.
9. Informe gestión jurídico.
10. Elección de consejo de administración 2025-2026.
11. Elección de comité de convivencia 2025-2026.
12. Elección de brigada de emergencia – SG - STT
13. Aprobación y Modificación de manual de convivencia.
14. Aprobación proyecto presupuesto año 2025
15. Informe revisoría fiscal año 2024
16. Informe contabilidad año 2024 (estados financieros).
17. Reelección y/o nombramiento de revisor fiscal.
18. Proposiciones y varios.
19. Cierre de la asamblea.

1. INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA - VERIFICACIÓN DEL QUORUM.
(Inicia al minuto 9:00 hasta el minuto 12:14)



Para la verificación del quorum hay un resultado del 81.72% de asistentes y 18.28% de inasistencia.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
(Inicia al minuto 12:17 hasta el minuto 40:17)

María López: Nuestra postulación el anterior año al consejo, fue sin el conocimiento necesario de lo que es propiedad horizontal y nos postulamos para que se acabara rápido la asamblea, pero solo 3 hemos sido responsables en nuestro cargo. La finalización del contrato a José fue por incumplimiento del contrato, uno de los incumplimientos fue la contabilidad y nos vimos en la obligación de finalizar su contrato.

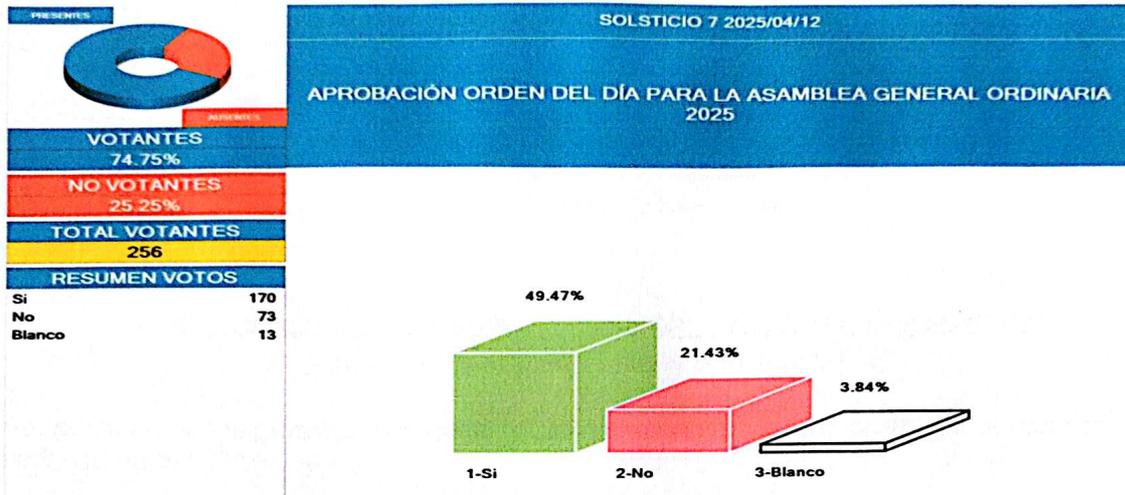
Daniela Agudelo: La terminación del contrato del señor José fue por lo siguiente: Cuando se dio una veeduría por parte del consejo del año 2024, se encontraron incumplimientos por parte de ese contrato, una de ellas fue el mal estado de la contabilidad, la falencia de la contabilidad fue bastante alta. Una de las labores de José era la recuperación de cartera. Cuando se le solicitó el reporte del estado de cartera, no hubo disminución de ella. Otro punto fue que se tenía que establecer una póliza, la cual José no aportó, se le exigió en reiteradas ocasiones y no lo hizo, se le dio oportunidades, pero no cumplió, por lo tanto, se le dio finalización a su contrato.

Nancy Gonzales 5-504: Con respecto a lo que usted nos dice, me genera desconfianza el orden del día. Nos acaban de mencionar que quedaron con 3 personas en el consejo y nos tuvieron que llamar a una reunión extraordinaria. Y personas ajenas al consejo han estado metiendo la mano al sistema. Invito que solicitemos una auditoria forense, porque yo no voy a aprobar nada.

Se debió convocar una asamblea solo para contratar a la administradora, si solo quedaban tres personas en el consejo por qué no se convocó una asamblea para que se renovara el consejo. La inconformidad es porque no hay una información clara.

Gabriel Gualteros 3-1003: Cada persona que quería un cambio debió llevar sus proposiciones a la administración, pero nadie lo hizo.

Se lee el orden del, y se procede a realizar la votación. Los resultados son los siguientes: por votación unánime del 49.47% por el sí, 21.43% por el no, y 3.84% voto en blanco. Por lo tanto, se aprueba el orden del día.

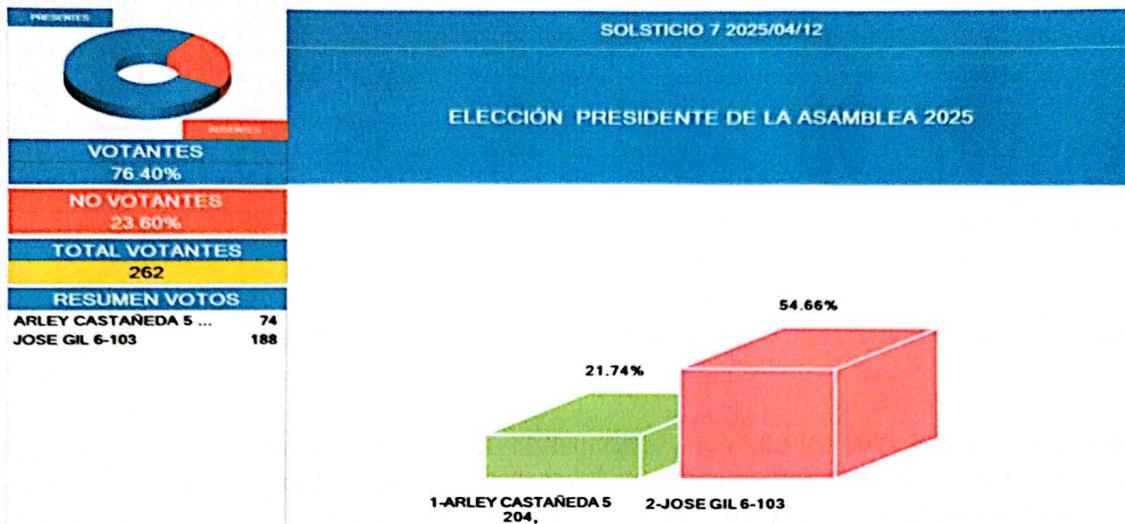


3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. (Inicia al minuto 40:18 hasta el minuto 49:04)

Las postulaciones para ser presidente y secretario de la asamblea son los siguientes:

- Arley Castañeda 5-204.
- José Gil 6-103.

Se realiza la votación para aprobar al presidente de la asamblea. Los resultados son los siguientes: 21.74% por Arley Castañeda, y 54.66% por José Gil. Por lo tanto, se aprueba a José Gil para ser el presidente de la asamblea. La administración será el secretario de la asamblea. Jessica Mesa 1-703 es elegida por unanimidad como secretaria de la asamblea.



4. ELECCIÓN COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE LA ASAMBLEA. (Inicia al minuto 49:06 hasta el minuto 50:45)

Se postulan las siguientes personas y se aprueban para ser parte de la comisión verificadora del acta:

- Horacio Guerra 5-804.
- Carolina zapata 7-304.
- Paulina Vaquero 3-102.

Las personas anteriormente postuladas son elegidas por unanimidad para ser parte del comité verificador del acta.

5. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA. (Inicia al minuto 50:46 hasta el minuto 1:01:40)

Se procede a leer el reglamento de la asamblea. Se aprueba el reglamento de la asamblea por mayoría.

Claudia Burbano 5-501: Para aprobar el reglamento de la asamblea está mal el punto 14 porque el horario de ingreso de la asamblea está mal, pido que se corrija porque el horario es de 1-2 pm.

6. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2023. (Inicia al minuto 1:01:42 hasta el minuto 2:23:15)

Mauro Luis es el encargado de los estados financieros del año 2023. Afirma que los estados financieros del año 2023 fueron aprobados por la asamblea y también fueron auditados y revisados por la contadora, el consejo y el revisor fiscal. En esos estados financieros se demostró que los problemas que tenían presupuestalmente eran producto de unos temas que venían los años anteriores. Se habló del tema del acueducto donde se expuso con

evidencias todo lo que se había realizado con el consejo y administración, eso causó un gasto alto donde se aprobó el pago con el fondo de imprevistos. Toda la información esta sistematizada y archivada en la oficina de administración. Con respecto a la convocatoria, yo como administrador tenía por ley el deber de convocar.

Carlos Ladino 6-502: Soy contador y revisor fiscal. Fui contactado por parte del consejo de administración para hacer una revisión en la contabilidad de los años 2023 y 2024, debido a que los estados financieros del 2023 no habían sido aprobados. Procede a presentar un informe contable realizado del año 2023 y a exponer los hallazgos encontrados.

Mauro: Lo del tema de los soportes de la seguridad social de los proveedores todo esta digital, yo entregue en orden el correo electrónico donde le indicaba los soportes. En cuanto a los recibos de caja menor es muy cierto, en ocasiones uno pedía la factura electrónica y nos cobraban el IVA, hagamos la cuenta de cobro, pero anexa el RUT y me anexa fotocopia de la cedula. Lo del tema de la exógena si se presentó. Con respecto a las actas fuimos responsables, yo tengo soporté de que encontré las actas de asamblea y consejo completas. En cuanto a la cartera yo realicé el pre jurídico desde octubre del 2022, cuando invité a deudores mayores a tres cuotas de administración a la administración. Son 29 acuerdos de pago, de los cuales 15 cumplieron y los demás no. En el año 2023 se contrató a la firma SAC. Los que cogió la empresa empezaron a pagar, pero los otros no, por eso no se ve en la estadística que no hubo una recuperación de cartera. Al cierre del 2023 la asamblea revisó el informe que entregó SAC, donde mostraban la recuperación de cartera. Si hubo una recuperación de cartera.

Horacio Guerra 5-804: El informe que acaban de dar, ese trabajó tuvo que darlo el revisor fiscal. Estamos pagando revisores fiscales que solo vienen a cobrar y no ejercen el control y el consejo debe exigir a los representantes legales que cumplan.

Wilson Morera 4-303: ¿De los hallazgos que usted encontró en la revisión, hay algún hallazgo que tenga implicaciones penales, fiscales o alguna otra?

Respuesta de Carlos: La exógena del 2023 que se vencía en el 2024, se preservaron 2 formularios, el formulario 1001 que se relaciona todos los gastos de todo el conjunto y el formulario 2276 que son las personas que están vinculadas como empleados al conjunto. Dentro de mi experiencia deben reportarse los demás formularios. El 1007 que es el de ingresos, el 1008 que es el de cuentas por cobrar, el 1009 que es el de cuentas por pagar. Cuando identifiqué que esos formularios no se estaban presentado, dejé la alerta. Dentro del informe esta explicito. Este tipo de cosas nos pueden traer sanciones. Este tipo de cosas es mejor corregirlas para el futuro.

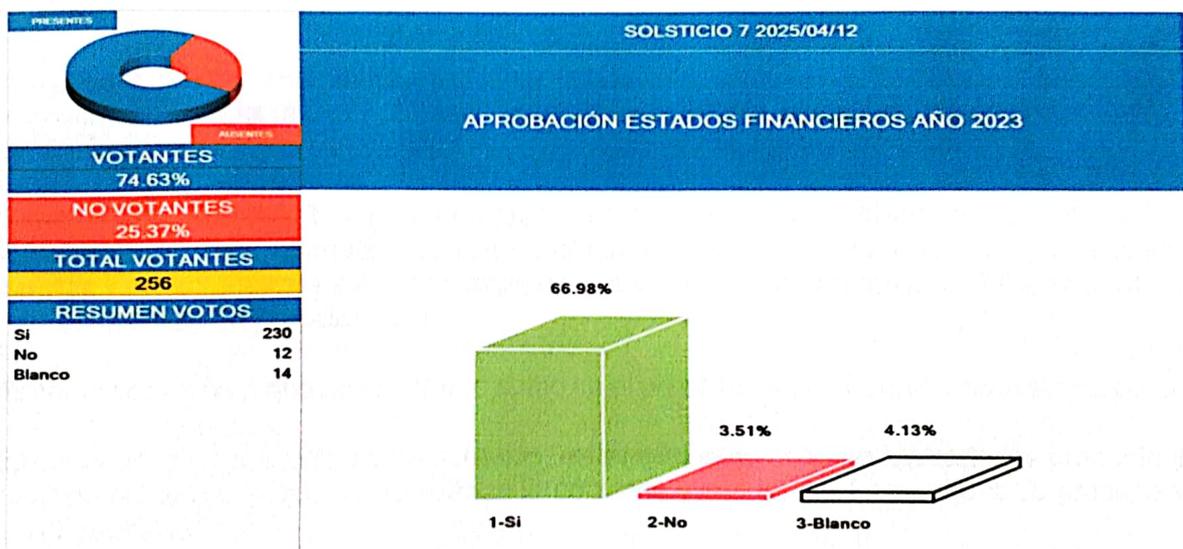
Cesar Roa 7-801: me parece muy importante que la información de los estados financieros quede en la nube en donde nosotros podamos tener acceso a esta información para saber

que vamos a aprobar. La información debemos tenerla previamente para saber que vamos a aprobar.

Respuesta: La parte contable maneja CISCO, que se lleva manejando desde el 2022. No tan solo es la información en este software si no que debemos manejar una exógena que la copropiedad no lo maneja porque no es exigible normativamente, pero se puede prevenir para un futuro y evitar sanciones futuras. Hay información que es de carácter sensible y están sujetos a la ley del habeas data, por eso se pide a los copropietarios que si tienen inquietudes se acerquen a la administración. Por cuestión legislativa no podemos divulgar toda la información.

Se aclara que los estados financieros del año 2023 no se han cambiado, son los mismos de cuando se presentaron a la asamblea.

Se realiza la votación para aprobar los estados financieros del año 2023. Los resultados son los siguientes: 66.98% por el sí, 3.51% por el no, y 4.13% voto en blanco. Por lo tanto, se aprueban los estados financieros del año 2023.



Aunque el aporte del ingeniero de la compañía Fire Control Solution no está en el orden del día, se le concede un corto tiempo para que presente el informe correspondiente al estado de las motobombas de agua potable, red contra incendios y tanques de almacenamiento de agua potable.

Diego Ardila 5-404: ¿Cómo continua el proceso del acueducto? Y ¿Cuánto cuesta impermeabilizar el tanque?

Respuesta: tanto el retiro como la impermeabilización de los 2 tanques está en 19 millones de pesos. Lo habitual de la impermeabilización de los 2 tanques tan en un costo aproximado de 13 millones de pesos. Pero como hay un proceso adicional de un retiro mecánico de todas las áreas que se utilizó el material, el proceso aumentó el costo. Se les da el material correcto, las cantidades y la garantía. La garantía es de 5 años y el proceso es de una duración de 8 años.

Cesar Roa 7-801: entiendo que ese contrato la hizo otra empresa, supongo que esa empresa tuvo que dar garantía. Y hay que hacer el trámite para que esta empresa asuma la garantía por el mal uso del material que usaron.

Respuesta: El que hizo el trabajo y lo mando a hacer fue el señor José Martin, el mandó a hacer la impermeabilización al todero, quien tiene que responder por haber hecho esto. Quien debe responder es José.

Se inicio un proceso en una acción jurídica, penal por abuso de confianza por parte del señor José, a parte se está recogiendo pruebas para algo que se llama responsabilidad civil por los incumplimientos. Propongo que se someta a votación si se presenta el señor José a la asamblea para explicar sus acciones. Nosotros estamos manejando una parte probatoria, ya hay acciones que se están llevando en contra de él. Si ustedes lo traen a presentarse aquí y se dice cosas que no son él puede tomar acción legal en contra de cada uno de ustedes.

Presidente: Primero vamos a someterlo a votación, segundo que el venga y nos dé una explicación clara de qué fue que pasó, simplemente lo vamos a escuchar.

Marcela Burgos 1-902: Si traemos al señor podemos entorpecer el proceso que ya se está realizando.

Respuesta: Esta no es la forma ni el lugar donde se debe hacer esto, se puede entorpecer el proceso y toda la responsabilidad caerá sobre la misma asamblea. Se estaría violando un debido proceso que ya se inició. Hay una denuncia en contra del señor José.

Johan Gonzales 6-602: Ya dejaron claro que hay un proceso legan contra el señor ex administrador. Todo abogado aconseja que cuando se lleva un proceso es que estemos quietos y no lo volvamos a llamar porque eso va en contra del proceso. No debemos citarlo acá porque hay un proceso legal.

Tenemos derecho a que nos informen cómo va el proceso y todo lo relacionado con el caso.

El señor José es presuntamente acusado, en ningún caso se lo ha acusado, es presunto y será presunto hasta que se demuestre lo contrario y eso se hará con el debido proceso y en el debido lugar.

Jessica Mesa 1-703: ¿No se supone que todos los arreglos que se hagan en el conjunto no deben ser aprobados por la asamblea o notificados al menos?

Respuesta: Que bueno fuera que las personas que hicieron parte del consejo de administración cuando realizaron la impermeabilización le informe y le notifique a la asamblea cual fue el trabajo que hizo.

Administradora: Hubo una mala convocatoria, si bien Mauro tenía un contrato vigente, la representación legal no estaba con el ante la alcaldía. El representante legal vigente ante la alcaldía es el que puede hacer la convocatoria. Eso está mal gestionado y cualquiera puede impugnar esa acta de asamblea, va a ser un sobrecosto para la copropiedad, si estaban inconformes cualquiera de ustedes puede impugnarla obviamente tengan en cuenta los costos. Yo no vi notificaciones ante el juzgado en donde manifestaran una impugnación ante asamblea.

7. INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN Y CONVIVENCIA.

(Inicia al minuto 2:23:28 hasta el minuto 3:14:30)

La señora administradora procede a presentar su informe de administración ante la asamblea.

Intervenciones:

Diego Ardila 5-404: Sugiero que los trabajos de altura los haga un profesional, porque no queremos incurrir en accidentes, porque en las fotos se evidencio que no tiene las herramientas de seguridad.

María: Para estos trabajos averiguamos que se necesita una canastilla para poder realizarlos con seguridad. Por la estabilidad del terreno no podemos usar andamios, pero si hay que seguir todas las pautas de seguridad para no incurrir en accidentes y evitar que la copropiedad se vea en problemas.

Martha Pinzón 4-603: Desde la administración pasada había dicho que, si van a hacer las canchas, pido que la haga bien y si hay necesidad de pedir una cuota extraordinaria la damos.

Respuesta de la administración: La idea es levantar el tapete que suelta un polvillo y es peligroso para los pulmones de nuestros hijos y ponerle pintura plastificada y si ustedes están de acuerdo techarlas.

Pienso que la señora contadora nos va a dar un informe de qué pasó con la rifa que se realizó y podemos usar el dinero de la rifa para los gastos de la cancha.

Damaris Villa lobo 6-704: La humedad del apartamento que represento me está dañando todo, he arreglado como tres veces, pero la humedad continua y no voy a arreglar más, está totalmente negro de la humedad.

Respuesta: Se que son muchos apartamentos que tienen problemas de humedad, pero no tenemos los recursos presupuestales para darle solución, vamos a cuadrar para ver como solucionamos esos daños.

Camilo Salas 3-104: Si me gustaría que siguieran actualizado el tema de las deudas en la página web, quiero saber cuánto me hace falta para estar al día.

Diana Sandoval: No he visto que hayan hablado del tema de seguridad. Los guardas los veo pegados al celular, no sé si es posible que la empresa de seguridad nos brinde una cajilla de seguridad donde mantenga el celular en la cajilla. En diciembre dos chicas entraron al conjunto y golpearon a mi casa y le pidieron plata a mi mamá y después la policía las llevó para que le devolvieran el dinero a mi mamá. No hay buena seguridad.

Respuesta: Nosotros hicimos una citación para el señor gerente de la empresa de seguridad y como copropiedad pasamos las notaciones de las anomalías presentadas por los guardas. Se han hecho las llamadas de atención pertinentes a la empresa de seguridad. Invito a la copropiedad que nos ayuden en el tema de convivencia y a generar las quejas, el deber de ustedes es colocar el llamado de atención.

Mauricio Hurtado 1-103: Quiero hacer sugerencia con respecto a las mascotas, quiero sugerir que la administración designe un sitio especial para pasear las mascotas.

Marcela 2-1003: Yo tengo arrendado el apartamento y me quedaron debiendo agua, luz, el apartamento horrible y aquí la administración los dejaron salir y no les dijeron nada. Pido seguridad por parte de la administración.

Respuesta: Con la nueva administradora hemos visto viable un sitio especial para mascotas, lo veremos en el tema de convivencia. Con respecto a la seguridad, el contrato del apartamento es con el propietario y el arrendatario, si hay daños cada persona debe cobrarlos al arrendatario, pido que se envíe un correo haciendo la sugerencia a la administradora para estar pendiente de este tema.

El informe que se presentó de administración corresponde al periodo que lleva la administradora, pero se va a compartir a sus correos el informe de los meses anteriores de la gestión del anterior administrador.

Jenifer Beltrán procede a compartir un informe de contabilidad correspondiente a la administración.

Diego Ardila 5-404: ¿Cuándo podemos tener informe de los estados financieros del año 2024?

Respuesta: Es algo que se va a sugerir para que se ponga en votación por ustedes, porque también vamos a colocar en votación las personas que lo vayan a realizar, eso tendrá un costo. Técnicamente tenemos que volver a construir todo el 2024 para tener certeza de la contabilidad. Eso puede demorar de 3 a 4 meses. Lo ideal es que se presente a votación.

Carlos Ladino 6-502: yo voy a hacer la presentación de los estados financieros del 2024, de lo que yo había hecho la revisión de los estados financieros del 2023 y 2024. Ahí es donde vamos a ver que tantos errores tiene la copropiedad y lo evalúen.

Jesús Hernández 5-703: ¿Por qué siempre nos entregan de un administrador a otro, por qué no hay consistencia? Le pido al consejo es que este pendiente.

Tircia Beltrán 1-702: Me preocupa saber que no tenemos la contabilidad del año inmediatamente anterior, ¿tenemos un plan de acción teniendo en cuenta que el próximo mes nos toca presentar la exógena?

Respuesta: El plan de acción es que ustedes escojan las personas que vayan a hacer esa gestión, la parte de impuestos no se ha dejado de pagar, lo que vamos a hacer es la recopilación de información que no es clara.

Hay una contabilidad que no es clara, a raíz de eso hay una presunción de un abuso de confianza, por esa razón tenemos dos contadores que se van a postular para que se reconstruya lo que es 2024, para que saquen un informe y un estado financiero.

Torre 4-303: Ya se inició el proceso penal, ¿se ha iniciado un proceso disciplinaria contra esa contadora en la junta de contadores?

Respuesta: se inició un proceso penal pero una acción disciplinaria aun no, porque dependemos de la gestión que hagan esos contadores con esos resultados, si hay motivos, pero hasta ahora solo tenemos presunción.

Se expone el informe de convivencia:

Hay un tema de convivencia con los niños. No hay que dejarlos solos, se suben a los ascensores, en las escaleras saltan. Si un niño se cae y se fractura el que responde es el conjunto. Por favor estar más pendiente de los niños, hubo una situación grave. El tema de las mascotas también es un problema, necesitamos que cada dueño recoja sus excrementos ya que las señoras del aseo no pueden estar limpiando todo. No dejar basuras en las puertas, en los pasillos o en los ascensores. Frente a esto se hizo modificaciones al manual de convivencia. Una de las modificaciones que vamos a proponer es que los menores de edad no pueden estar pasadas las 6 pm, en la entrada de las torres, en el parqueadero por las situaciones que se pueden presentar. No dejar a los niños más de una hora solos. Estamos buscando adecuar un espacio para que los niños puedan jugar. Si no se llegan a cumplir estas normas habrá sanciones. Dentro de la modificación del manual de convivencia se estipuló que las personas que se pruebe que hagan acciones en contra de la copropiedad serán sancionadas.

Claudia Miranda 3-1104: Hay un problema desde la administración, hay desinformación con respecto al correo electrónico para poder enviar los soportes. Se debe establecer un número de teléfono de la administración, la mayoría de los ascensores están en mal estado por la parte interna, hay prioridades con el tema de la humedad. Los perros grandes deben tener bozal. Este salón no está en buenas condiciones y debería estarlo si uno lo va a alquilar.

Respuesta: Se comparte el correo para que las personas lo apunten. Lo del Bozal ya está en el manual de convivencia, si lo conocen o los ven por favor informar a la administración. El tema de los ascensores es responsabilidad de los copropietarios cuidar los ascensores y si tienen conocimiento de quienes destruyen los ascensores por favor informar para penalizar. Tendremos que colocar cámaras dentro del ascensor para cuidarlos, pero involucra un costo. Hay que hacer un arreglo del salón.

Jessica Mesa Torre 1-703: Estoy de acuerdo con las sanciones que están proponiendo, pero que se cercioren bien de a quien están sancionando porque me hicieron una sanción si estar presente en mi apartamento.

María Hernández 5-703: Pido que quiten los tapetes que están en la entra de las torres porque los chicos lo usan para tapar la entra y entrar a las torres.

8. INFORME CONSEJO AÑO 2024.

(Inicia al minuto 3:36:14 hasta el minuto 3:51:46)

La presidenta del consejo actual procede a compartir el informe del consejo de administración del año 2024. No hay intervenciones.

9. INFORME GESTIÓN JURÍDICO.

(Inicia al minuto 3:51:48 hasta el minuto 3:54:40)

Se procede a compartir el informe de gestión jurídico. No hay intervenciones.

10. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2025-2026.

(Inicia al minuto 3:54:42 hasta el minuto 4:32:14)

Primero se presentan los actuales miembros del consejo. Después de la presentación se postulan las siguientes personas para ser parte del consejo de administración vigencia 2025-2026:

- Jessica Mesa 1-703.
- Wilson Morera 4-303.
- Diego Ardila 5-404.
- Angela Godoy (No dice el apartamento).
- Johan Gonzales 6-602.

Por unanimidad se elige a las anteriores personas para ser parte del consejo de administración 2025-2026. Se aclara que el miembro del consejo que no cumpla con sus responsabilidades incurrirá en sanciones.

11. ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA 2025-2026.

(Inicia al minuto 4:32:16 hasta el minuto 4:40:08)

Se postulan las siguientes personas para ser parte del comité de convivencia con vigencia 2025-2026:

- José Walteros 3-1003.
- Sandra Garzón 6-304.
- José Sarmiento 5-903.
- María Alejandra 5-703.
- José Gil 6-103.

Por unanimidad se elige a las anteriores personas para ser parte del comité de convivencia para el año 2025-2026.

12. ELECCIÓN DE BRIGADA DE EMERGENCIA – SG - STT

(Inicia al minuto 4:40:14 hasta el minuto 4:42:30)

Se propone que el comité de convivencia también cumpla con las funciones de la brigada de emergencia. Se aprueba por unanimidad esta propuesta.

13. APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.

(Inicia al minuto 4:43:17 hasta el minuto 5:27:15)

Se exponen las modificaciones hechas al manual de convivencia. Luego de presentar las modificaciones se propone la votación para su aprobación.

Intervenciones:

Claudia Miranda 3-1104: Debe establecerse un lugar donde podamos llevar a nuestros perritos. La tarifa del parqueadero debería ser de las 12 horas para que genere más ingreso

al conjunto. Yo sugiero que se cree un canal de comunicación donde podamos participar para enterarnos de todo.

Jonathan Niño 5-603: Me parece que las sanciones de 3 años para las personas que comenten una falta disciplinaria es demasiado alta, pienso que debería ser de 1 año. También no se debe prohibir a las personas del consejo que participen en otros chats de la copropiedad, deben ser libre de dar las opiniones que ellos consideren. Tampoco se le puede prohibir a las personas colocar recursos o acciones como derechos de petición o tutelas porque es un derecho constitucional, lo demás del reglamento está muy bueno.

Respuesta: Si podemos prohibir la participación en otro chat porque eso genera desinformación, la cuestión es el tratamiento de datos, por lo consiguiente si se puede hacer la prohibición teniendo en cuenta esto. Las acciones que no deben hacer las personas como recursos de reposición, hablando en nombre de la copropiedad. Si puede ser exagerado el termino de 3 años, pero hay que tener en cuenta las amenazas, hostigamientos y que son reiterativos. Si no somos estrictos las cosas se salen de control.

Jesús Hernández 5-703: Con respecto al aseo, el aseo de nuestra copropiedad nos corresponde a nosotros.

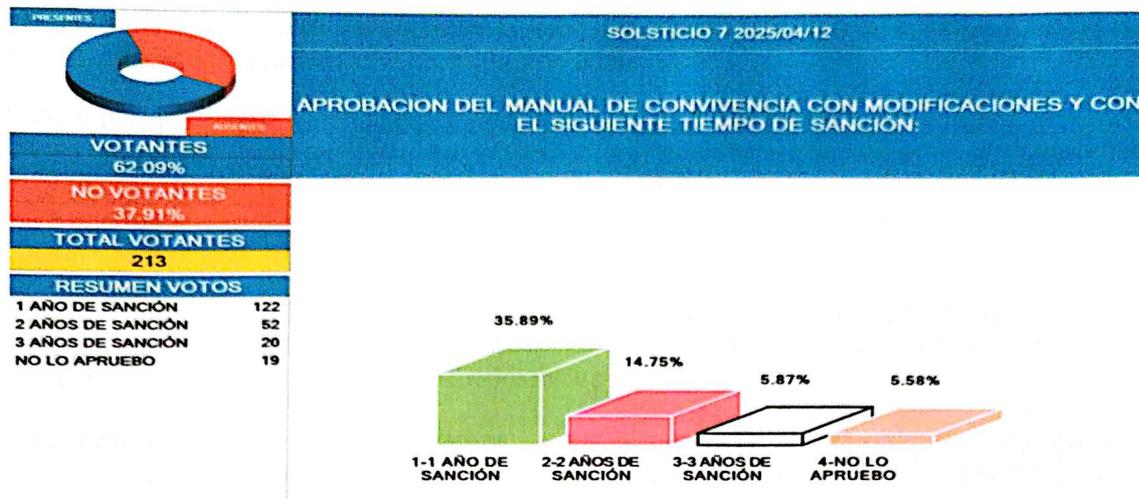
Iván López 7-703: Recuerden que cuando se apruebe este documento será ley para todos. Debemos tener faltas: Pedagógicas, correctivas y sancionatorias. Primero debe haber un llamado de atención y luego una corrección. 3 años de sanción es demasiado.

Respuesta: La decisión la toma la asamblea si no se aprueba se puede hacer las correcciones pertinentes. Con respecto a las sanciones se debe seguir un proceso pertinente y por último recurso se aplica las sanciones.

Presidente: Me informan que las sanciones deben ir de la mano con el código de policía, ¿es verdad o mentira? Como parte del comité de convivencia haremos una buena gestión y daremos informe de los avances y procesos.

Respuesta: No es verdad, recordemos que no tenemos un código policivo, se llama manual de convivencia. Recordemos que es un manual interno, no debemos sobrepasar las normas de la constitución.

Se somete a votación la aprobación del manual de convivencia con modificaciones y con el siguiente tiempo de sanción: 1 año de sanción, 2 años de sanción, 3 años de sanción y, no lo apruebo. Los resultados son los siguientes: 35.89% por 1 año de sanción, 14.75% por 2 años de sanción, 5.87% por 3 años de sanción y, 5.58% por no lo apruebo. Por lo tanto, se aprueba la modificación del manual de convivencia con 1 año de sanción.



14. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2025.
(Inicia al minuto 5:27:18 hasta el minuto 6:28:33)

La señora administradora Yolanda Pedroza y la contadora Jenifer Beltrán, proceden a exponer ante la asamblea el proyecto de presupuesto para el año 2025.

Intervenciones:

Xiomara Cleves 3-1002: Se entiende que se va a cobrar un retroactivo. ¿En cuantas cuotas se va a cobrar?

Respuestas: Normalmente se hace en una cuota o se podría en 2, pero no en más tiempo.

Marcela Franco 4-803: veo que no hay aumento a las bicicleteros, guardería, parqueadero de visitantes. Considero que se debe incrementar a todos los servicios que ingresan a la copropiedad.

Respuesta: La guardería ya tiene un contrato y ya generó un incremento, el incremento del bicicletero es solo de 500 pesos, sugiero que el bicicletero se cancele de manera mensual igual que el parqueadero de carro y moto.

Nancy Gonzales 5-504: Dentro del rubro de vigilancia, junto con el mantenimiento de ascensores ¿Qué estrategias han pensado? Me parece absurdo el costo del mantenimiento de ascensores. No vi dentro del presupuesto la asesoría de salud y seguridad en el trabajo. Propongo que se cotice con otras empresas el mantenimiento de los ascensores.

Respuesta: Lo de salud y seguridad en el trabajo si está considerado en el presupuesto. Con respecto a los ascensores si es un costo alto porque ellos necesitan mantenimiento mensual, si el mantenimiento no se hace mensual puede que cuando se haga requiera más presupuesto. Nos vamos a reunir con el consejo de administración y vamos a debatir el tema.

Cesar Roa 7-801: Como no hay estados financieros del 2024, esas cifras son muy subjetivas. Hay falta de trabajo y ejecución, solo piden cuotas extraordinarias cuando antes

no era así. Creo que la mejor opción es aprobar por IPC y recuperar cartera. Si se hace un buen manejo y trabajo podemos realizar buenas obras.

Respuesta: Uno hace el análisis con la ejecución del año 2024, pero como no la tenemos nos sentamos a validar todos los contratos que tiene la copropiedad. Con respecto a la recuperación de cartera, la copropiedad tiene deudas pendientes con proveedores, la recuperación de cartera la debemos. Esto fue una parte a conciencia y pensando en no solicitar algo que no se requiera.

Torre 5-802: Si votamos IPC seguimos arrastrando la deuda, con el salario mínimo podríamos llegar a un punto de equilibrio, pero la idea sería no generar más cuotas extraordinarias. Solo tenemos dos opciones para votar.

Claudia Miranda 3-1104: Me parece injusto que solo le incrementen al parqueadero de carro y moto, en menos de un año pasamos de 25 mil a 42 mil. El incremento es para todo.

Respuesta: Si bajamos el tiempo gratis en parqueadero que no sea 3 si no 1, tendríamos que hacer el cambio en el manual de convivencia. Si se genera mayor aumento en el uso de parqueadero de visitantes tendríamos que pagar impuestos.

Replica: No necesariamente se factura con IVA lo pueden poner como un beneficio.

Replica: contablemente si se llega a generar se tendría que acudir a la ley anterior hasta que no quede en firme, porque tiene que quedar ejecutoriada. Tienen dos opciones para escoger.

Administradora: Cuando llegué al conjunto informé que íbamos a empezar la recuperación de cartera con pre jurídico, realmente a la oficina solo se acercaron 2 personas. A partir del lunes el que no se acerque automáticamente se va a pre jurídico.

Andrea Peña 6-103: Entendí que si votamos por el IPC ya no va a subir porque ya tenemos el aumento desde inicios de año, porque si no es así tendríamos un aumento superior al esperado.

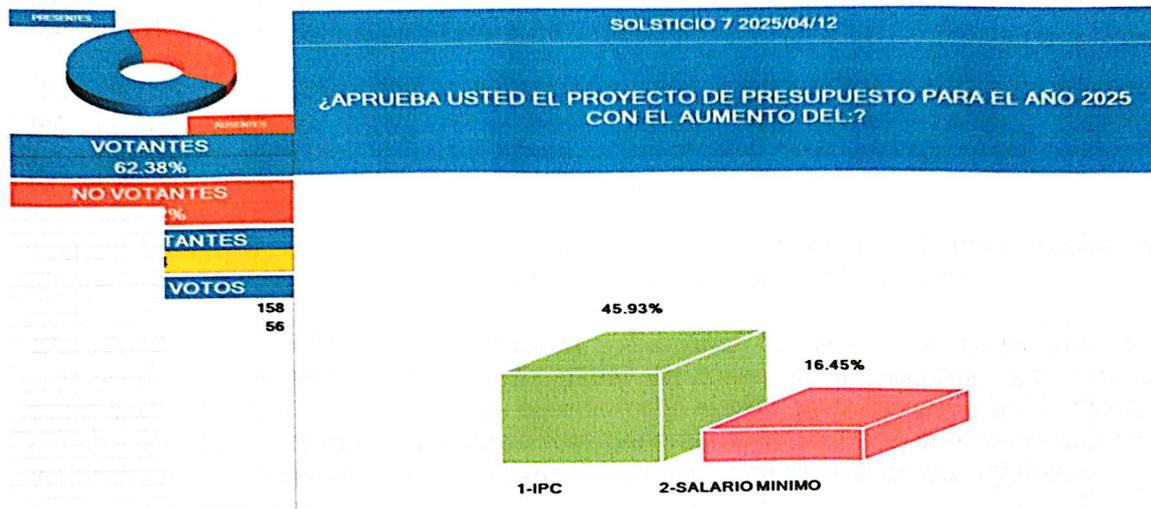
Respuesta: Ustedes aprobaron en la anterior asamblea el incremento del IPC, pero para la aprobación del presupuesto de este año se traen dos opciones. La primera opción es el IPC que son las cuotas que ustedes vienen pagan a partir del 1 de enero del 2025, si ustedes lo aprueban no hay más incrementos. La segunda opción es el presupuesto con el aumento del salario mínimo que es del 9.5%, lo que se hace es incrementar la diferencia que nos hace falta para pasar del IPC al salario mínimo.

Administradora: Yo desconozco las cuotas que ustedes tenían anteriormente, por lo tanto, bajé las cuotas que están en el sistema contable y colocarlas ahí como el IPC. Yo tomé la información del sistema CISCO y las cuotas proyectadas son las que me arrojó el sistema. Nosotros tomamos los coeficientes para hacer la proyección de la cuota del incremento al salario mínimo.

Ligia Rivera 1-802: ¿Si yo voto por el salario mínimo tenemos retroactivo de enero, febrero y marzo?

Respuesta: si señora.

Se realiza la votación: ¿Aprueba usted el proyecto de presupuesto para el año 2025 con el aumento del: Opción 1: IPC, opción 2: Salario mínimo? Los resultados son los siguientes: 45.93% por opción 1: IPC, 16.45% por opción 2: salario mínimo. Por lo tanto, se aprueba el presupuesto con incremento del IPC.



Se propone que a las personas que se fueron de la asamblea y que ya no están participando se les aplique una sanción de acuerdo con el manual de convivencia. Se aclara que hay 2 personas que son adultos mayores que por enfermedad tenían justificación para salir. Cuando se haga el cierre de asamblea se va a hacer una votación para saber a quién se va a multar.

15. INFORME REVISORÍA FISCAL AÑO 2024. (Inicia al minuto 6:29:15 hasta el minuto 7:05:23)

La anterior presidenta del consejo aclara que la señora Carmen que es revisora fiscal, no presentó un informe al consejo de administración. La revisora fiscal afirma que si envió informes y procede a compartir su informe de revisoría fiscal ante la asamblea.

Intervenciones:

Administradora: Si solicité la información pertinente del año 2024, pero el banco caja social no la ha enviado, por lo tanto, vamos a cambiar de banco. Estamos a la espera que el banco nos entregue esa información.

Jessica Mesa Torre 1-703: Tengo entendido que la revisoría fiscal se tiene que realizar mes a mes. Si hay algún hallazgo de pérdida de dinero, se tiene que dar informe al contador y en el siguiente informe ya tiene que estar revisado eso. Si en su momento no había un contador que no estaba haciendo su trabajo bien, ella debió solicitar una asamblea extraordinaria para darle informe a ustedes como copropietarios de los desfases que estaba habiendo en ese tiempo, pero como se está informando prácticamente después de un año, por eso se tiene ese desfase.

Respuesta: La revisoría fiscal no solo se hacía mensualmente, yo estaba permanentemente detrás de la contabilidad. El informe del auditor es que no hay una irregularidad material,

no se encontró un desfalco de dinero. Cuando se entre a revisar todos los recaudos del banco del 2024 y se compare con el informe que dio la contadora el 1 de febrero de esa manera se puede determinar si hay desfalco.

Torre 4-1003: Veo que no hay control de parte del consejo y de la revisoría fiscal, y que después de un año nos vengan a decir esto es gravísimo.

Nancy Gonzales 5-504: Una recomendación para la administradora actualmente, tiene toda la potestad de ser la única persona que maneje todas las cuentas de la copropiedad, no debe nadie intervenir y la asamblea la respaldará. Los miembros del consejo le apoyaran. Usted tiene que respaldar al conjunto.

Johana 5-802: yo sugiero al consejo y administradora, que no esperen tanto cuando vean alguna irregularidad. Si algo sucede convoquen a una asamblea general.

Claudia Burbano 5-501: En el tema de tratamiento de dinero, no es posible que el administrador sea juez y parte, debe haber un token de la persona que ingresa la transacción y debe haber un token aprobador y el que aprueba debe tener todos los documentos que respalden la transacción, generalmente se hace con el contador o un tesorero en el consejo, porque si no pasa lo que pasó con el anterior administrador.

16. INFORME CONTABILIDAD AÑO 2024 (ESTADOS FINANCIEROS) (Inicia al minuto 7:05:26 hasta el minuto 7:13:55)

El señor Carlos Ladino quien fue contratado para hacer una auditoria, procede a dar un breve informe de la contabilidad del año 2024. Se deja claro que no hubo malversación de recursos, pero si algunas inconsistencias. El informe se compartirá en físico con los copropietarios.

Intervenciones:

Administradora: Propongo que se termine el trabajo que Carlos inicio para darle claridad al asunto contable del año 2024. La asamblea de elegir a quien va a asignar este trabajo.

Cesar Roa 7-801: El administrador debe tener autonomía hasta cierto tope en el tema de bancos, debe haber respaldo de dos consejeros para aprobar transacciones con los debidos soportes. Hay que manejar perfiles de usuario en el software CISCO para la contadora, la administradora, y el revisor.

Wilson Morera 4-303: Para poder elegir a quien continua con el trabajo de contabilidad de los estados financieros del año 2024, primero debemos verificar el informe para poder elegir bien. Propongo que se contrate a una empresa que de garantía de un proceso contable bien hecho del año pasado.

Respuesta: Recomiendo a los miembros del consejo que revisen el informe, en ese informe detallo cada transacción con irregularidades y doy recomendaciones para poderlo mejorar. Es importante que lean el informe.

17. ELECCIÓN Y/O NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL. (Inicia al minuto 7:14:08 hasta el minuto 7:37:23)

Se presentan ante la asamblea: Luz Marcela Velásquez Cuervo, Esperanza Montaña y Luis Javier Pizco Molano, para que luego la asamblea elija un nuevo revisor fiscal.

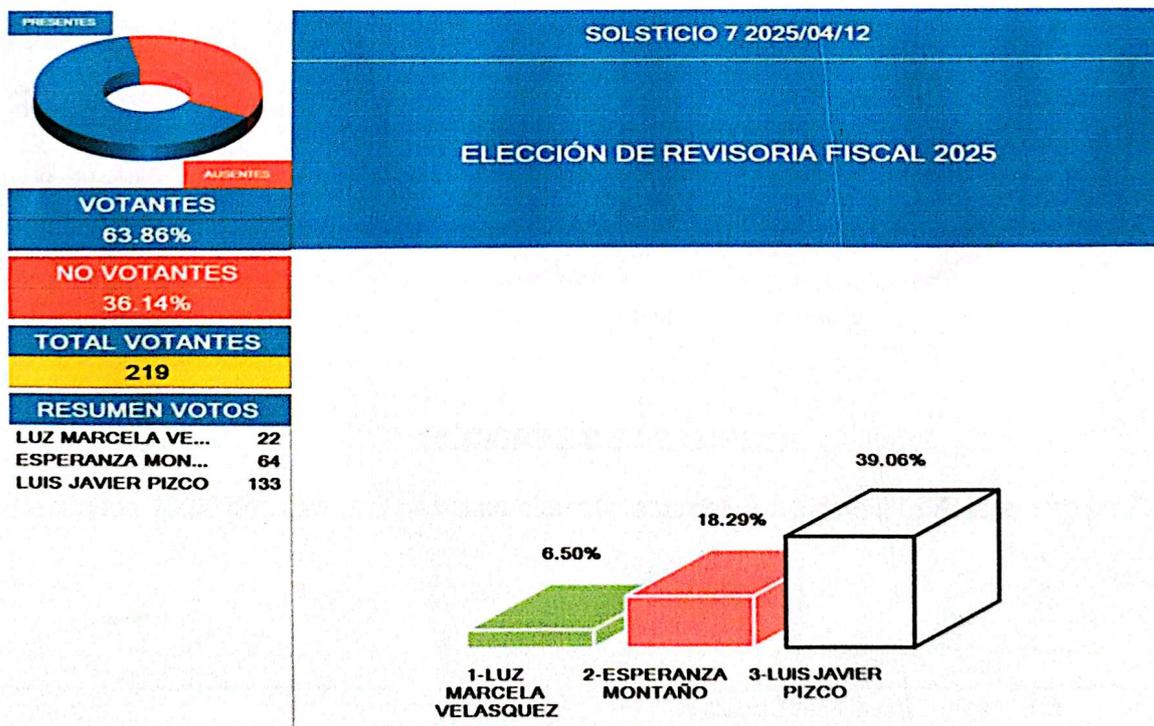
Wilson Morera 4-303: Para los tres postulantes, ¿Están dispuestos en asistir a todas las reuniones y están dispuestos que se les haga las peticiones y las exigencias que el consejo a bien tenga a hacerles de ustedes presentar un modelo diferente de acuerdo con lo que se requiera?

Marcela Velásquez: Claro que sí, hay que hacer nuevos replanteamientos para evitar los problemas vistos.

Esperanza Montaña: Estoy a disposición de hacerlo. Hay que hacer un diagnóstico al inicio y de acuerdo con la necesidad se diseña un plan con el consejo y la administración.

Luis Javier Pizco: Ya hay información para hacer un plan de trabajo fijo para que los entes de administración puedan trabajar para subsanar lo que sucedió. Yo presento un informe estándar y con base en el diagnóstico entrego el avance y el seguimiento.

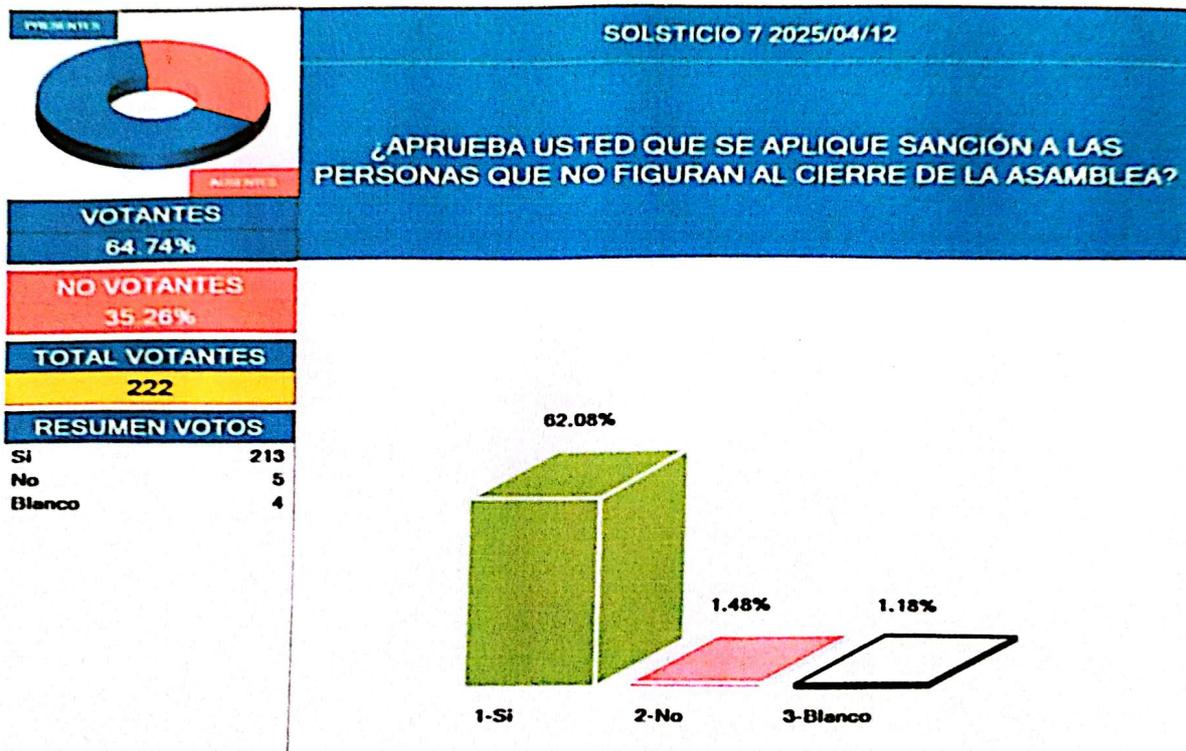
Se realiza la votación: Elección de revisoría fiscal 2025: Opción 1: Marcela Velásquez, opción 2: Esperanza Montaña y, opción 3: Luis Javier Pizco. Los resultados son los siguientes: 6.50% por opción 1, 16.29% por opción 2, y 39.06% por opción 3. Por lo tanto, se elige a Luis Javier Pizco para ser el nuevo revisor fiscal y como suplente la señora Esperanza Montaña.



18. PREPOSICIONES Y VARIOS.
(Inicia al minuto 7:37:27 hasta el minuto 7:47:21)

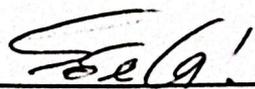
Se procede a votar para verificar el quorum y para aprobar que a las personas que se fueron y no están presentes se les imponga una sanción de acuerdo con lo establecido en el manual de convivencia.

Se realiza la votación: ¿Aprueba usted que se aplique sanción a las personas que no se figuran al cierre de la asamblea? Los resultados son los siguientes: 62.08% por el sí, 1.48% por el no y, 1.18% voto en blanco. Por lo tanto, se aprueba la sanción para las personas que no figuran al cierre de la asamblea.

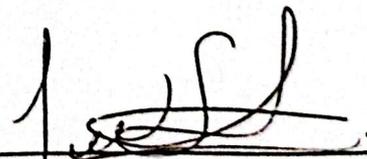


19. CIERRE DE ASAMBLEA.

Siendo las 10:00 pm. Del 12 de abril se cierra la asamblea del conjunto Solsticio etapa 7.



José Gil
Presidente asamblea General
12 de abril del 2025



Jessica Mesa torre 1 Apto 703
Secretaría de la Asamblea General
12 de abril del 2025

*