

ACTA N° 78

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL
PAULO VI SEGUNDO SECTOR REALIZADA EN FORMA VIRTUAL**

Fecha: 26 de marzo de 2022

Conforme a la citación efectuada por el señor Administrador de la copropiedad, Gonzalo Rondón Pataquiva, a cada uno de los delegados de entrada de los edificios que integran el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, a las 08:20 horas de la mañana del 26 de marzo de 2022, se inició la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS DEL CONJUNTO.

1. APERTURA DE LA ASAMBLEA

El señor administrador Gonzalo Rondón, luego de presentar un saludo a los asistentes, informó que la Asamblea se decidió hacerla en la modalidad virtual, de acuerdo con la encuesta realizada a los delegados. Los resultados de ésta fueron: 87, correspondiente al 70% del total de delegados, manifestaron su deseo de que la Asamblea se desarrollara en forma virtual, 22, equivalente al 18%, querían que fuera presencial y 4 delegados no diligenciaron el formulario.

2. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

A las 8:24:54 a.m., el proveedor del servicio de votación eOpinion confirmó que al cierre de la verificación del quórum había una asistencia del 71,48 de los coeficientes.

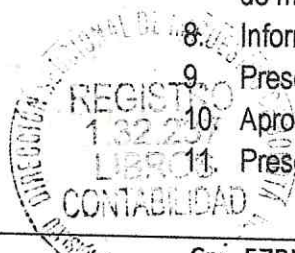
El señor administrador Gonzalo Rondón, concedió la palabra al Revisor Fiscal para que certificara este resultado.

El señor revisor fiscal Nelson Ortiz Ovalle, certificó que de acuerdo con el artículo 30 de la ley 675 de 2001 y con un 71,48%, se estaba dando cumplimiento con el proceso deliberativo y se convalidaba con lo expresado por la administración, que se desarrollara una Asamblea virtual, dadas las condiciones de salud que se padece y además conforme lo establece la ley, en el sentido de la reglamentación.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El señor administrador Gonzalo Pataquiva, procedió con la lectura al orden del día propuesto que hizo llegar el 8 de marzo de 2022 a todos los delegados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, y en el que se incluyó el reglamento de la Asamblea.

1. Apertura de la Asamblea
2. Verificación del quórum.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
5. Elección de miembros de la comisión verificadora de la redacción del acta.
6. Aprobación del reglamento de la Asamblea.
7. Lectura informe de la comisión verificadora del acta de la Asamblea ordinaria, número 76 del 27 de marzo de 2021.
8. Informes Consejo de Administración, Administrador, Veedor y Revisor fiscal.
9. Presentación y aprobación de los Estados financieros a 31 de diciembre de 2021.
10. Aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2022.
11. Presentación de Proyectos de inversión a desarrollar durante la vigencia 2022-2023.



12. Elección de cuadros directivos para el periodo 2022-2023.
 - a. Consejo de Administración
 - b. Revisor Fiscal
 - c. Veedor
 - d. Comité de Convivencia
13. Propositiones y varios.

Sin que hubiera objeción al orden del día leído y luego de que el revisor fiscal aclarara que el administrador podría dar la palabra hasta el momento en que diera el nombramiento del presidente de la Asamblea, el señor administrador solicitó al proveedor del servicio de votación, activar la pregunta:

☐ **Habilitada la pregunta: ¿Aprueba usted el Orden del Día?**

☐ **Resultados:** Por la opción **SI**, votaron 88 delegados, equivalente a un coeficiente del 71,96. Por la opción **NO**, votó un delegado con un coeficiente del 0,799. No sabe o no responde, el 27,23 de los coeficientes.

De acuerdo con los resultados obtenidos, quedó aprobado el orden del día.

4. ELECCIÓN PRESIDENTE DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Para ejercer la presidencia de la Asamblea, fueron postulados los señores Jaime Estrada: 44057402 y Martha C. Pacheco: 5557-14102.

El señor administrador ordenó al operador del servicio de votación, habilitar la siguiente opción:

☐ **Se Habilita la votación: Elija el presidente de su preferencia**

☐ **Resultados:** Jaime Estrada obtuvo 43 votos, equivalente al 37,205 de los coeficientes y Martha C. Pacheco: 43 votos, equivalente al 37,171 de los coeficientes.

Se repitió la votación por recomendación del señor revisor fiscal Nelson Ortiz Ovalle, quien estimó que habría gente sin votar, lográndose el resultado siguiente:

Jaime Estrada:	49 votos, equivalente al 42,54 de los coeficientes
Martha C. Pacheco:	36 votos, equivalente al 27,735 de los coeficientes.

De acuerdo con este último resultado, quedó elegido el señor Jaime Estrada para presidir la Asamblea.

Para el cargo de secretaria se postuló la señora Martha Yolanda Ramírez: 52042401, nominación que fue aprobada por 86 delegados, equivalente al 70,36 de los coeficientes, contra 3 votos, correspondiente al 2,39 de los coeficientes.

5. ELECCIÓN DE MIEMBROS DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA

El señor presidente de la Asamblea invitó a los asambleístas que quisieran postularse para formar parte de esta comisión, hacerlo a través del chat o levantando la mano.

Se nominaron para ser miembros de la comisión verificadora del acta, los señores Sonia Zapata 5857A36301, Martha Pacheco 555714102, Armando Herrera, 514501 y Angélica Adana, 865921301.



quienes según concepto del revisor fiscal Nelson Ortiz Ovalle, podían conformar la comisión sin que se requiriera someterse a votación.

6. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada: 44057402: El señor Jaime Estrada, solicitó al proveedor del servicio de votación, abrir la votación.

- ☐ **Habilitada la pregunta;** ¿Aprueba usted el Reglamento de la Asamblea virtual que fue incluido en la convocatoria para la reunión?
- ☐ **Resultado: SI** aprueba: 85 delegados que corresponde al 70,19 de los coeficientes, **NO** aprueba: 3 delegados, equivalente al 2,39% de los coeficientes.

De acuerdo con los resultados obtenidos, el señor Jaime Estrada, informó que el reglamento de la reunión quedó aprobado con 85 votos a favor y 3 en contra.

7. LECTURA INFORME COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA N°. 76 DEL 27 DE MARZO DE 2021

El administrador Gonzalo Rondón P. procedió a leer la certificación de la comisión verificadora del Acta de Asamblea General Ordinaria de delegados No. 76, llevada a cabo el 27 de marzo de 2021 en forma virtual. En esta "se deja constancia de que el acta es fiel reflejo de los temas tratados y aprobados en dicha Asamblea que contiene el desarrollo, los temas orientados por la mesa Directiva y por lo que libre y espontáneamente manifestaron los asambleístas y se expide sin ninguna reserva a los 21 días del mes de abril de 2021. Se firma por los integrantes de la Comisión, Gloria Mezquita, Viviana Ortega y Sonia Zapata".

8. INFORMES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ADMINISTRADOR, VEEDOR Y REVISOR FISCAL

Informe del Consejo de Administración

Jaime Estrada, presidente saliente del Consejo: 44057402

El señor Jaime Estrada agradeció el invaluable y comprometido acompañamiento del administrador en este periodo de gestión, Gonzalo Rondón Pataquiva. Seguidamente procedió a leer el informe de gestión del Consejo de Administración, apartes que se citan aquí.

"Continuando con la ruta trazada de la planeación estratégica en las tareas planteadas en el plan de acción base para el periodo 2019 - 2023 y los mandatos de la Asamblea General de delegados, el Consejo de Administración realizó las sesiones mensuales y otras extraordinarias, donde además de lo planteado anteriormente, se realizó el seguimiento y control a las actividades administrativas y financieras del Conjunto.

Contratos de seguridad y póliza de áreas comunes: Luego de efectuar la evaluación del desempeño de la compañía Seguridad Scanner, se decidió darle continuidad al contrato realizado con esta empresa. De la misma forma, luego de realizar una evaluación frente a la compañía aseguradora y revisada las opciones presentadas, se dio continuidad con la póliza de áreas comunes con la empresa Seguros del Estado, con una cobertura del 100% del valor asegurado de acuerdo con el avalúo realizado en el año



Mandatos de Asamblea: En la Asamblea del año 2021 se aprobó adelantar una amnistía para la recuperación de cartera, la que se ejecutó durante este periodo con resultados satisfactorios, contando con la activa participación y apoyo del Comité de Cartera y Financiero. Se firmaron acuerdos de pago por la suma de 155 millones de pesos, cifra que incluyó el valor de la cuota mensual ordinaria, lográndose recaudar 79 millones de pesos por concepto de cartera de vigencias anteriores, más 72 millones de pesos de expensas comunes, lo que contribuyó a que el recaudo de la cartera corriente alcanzara un porcentaje histórico del 97%.

Dar continuidad en nuestro Plan: Con las tareas trazadas en un plan de acción base para el siguiente periodo, se encuentra la continuidad de finalización de las obras de mantenimiento y reparación del cerramiento en su tramo final, la restitución y reconstrucción de la caseta de transformadores de la zona B, la ejecución del piloto de reparación de cubiertas, la reparación y adecuación de la cancha múltiple de la zona C, la ampliación del centro de monitoreo y la puesta en marcha del sistema central de citofonía. La definición del plan de mejoramiento de la zona comercial y la reparación y actualización de la plazoleta.

Defensa del Territorio: Finalmente, en el año 2020 se enfrentó la reactivación de las acciones sobre el espacio público por parte de la Alcaldía Local de Teusaquillo y el Departamento Administrativo del Espacio Público – DADEP, sobre la base de acciones populares del pasado, se atendieron varias visitas en el Conjunto, que dieron como resultado la conformación de una mesa de trabajo en la que se ha logrado con base en las regulaciones existentes, generar el espacio de negociación con las entidades distritales intervinientes, para lograr resolver los asuntos pendientes frente al espacio público, que nos permitan conservar las características de seguridad y disfrute en esta comunidad.

Concluyó su intervención, invitando a los nuevos miembros del Consejo a tener presente la visión compartida y la preocupación constante por encaminar las acciones al crecimiento patrimonial de nuestros residentes y propietarios que aseguren la permanencia en el tiempo”.

Informe de Administración

Administrador, Gonzalo Rondón P.

El señor Gonzalo Rondón, Administrador, en su introducción mencionó que su informe está en la cartilla (páginas 9 a 33) y procedió a hacer un repaso de lo allí consignado:

La gráfica que presentó refleja los gastos de la vigencia 2021 en términos de porcentaje, y el peso que tiene cada rubro respecto al total de los gastos.

PRESUPUESTO DE GASTOS 2021	
ITEMS	%
Servicios	
Vigilancia	41,40
Servicios públicos	6,1
Personal	
Nómina conjunto	21,1
Outsourcing	5,2
Mantenimiento zonas comunes	8,9
Seguro áreas comunes	7,1
Gastos diversos	2,3
Honorarios	2,6

Para efectos del presupuesto del 2022, el costo del 87% de los ítems del presupuesto ya están definidos y tan sólo el 13% de los gastos presupuestales podrán estar sujetos a fluctuaciones de precios acorde con el desarrollo de la economía del país.



Planta de personal: Está conformada por 34 personas, de las cuales 27 estaban directamente vinculadas a través de la nómina y 7 por outsourcing. En el mes de diciembre pasado, una trabajadora presentó su carta de renuncia y fue reemplazada a través de tercerización, continuando con la política establecida cuatro años atrás, en el que la sustitución del personal, por retiro voluntario o despido con justa causa, sea a través de empresas de outsourcing.

Seguridad Social y Salud en el Trabajo: A través de la ARL Sura se obtuvo la certificación de que la copropiedad está actualmente implementando el sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) y para ello se aplicó la herramienta diagnóstica de la Resolución 0312 de 2019, alcanzándose un resultado "Moderadamente aceptable", lo que obligó a tomar acciones inmediatas con el objeto de recuperar el puntaje perdido con respecto a la evaluación 2020. Se contrató el servicio de un auditor interno SG-SST, a través de cuyas realizaciones y de acuerdo con el compromiso suscrito, se espera llegar en el plazo de 4 meses a la meta fijada de cumplimiento del 85% en los indicadores, mediante acciones reactivas encaminadas a fortalecer las debilidades detectadas en la auditoría interna. Seguidamente el administrador procedió a enumerar las 19 acciones que se deben llevar a cabo y que fueron incluidas dentro del proceso de contratación del auditor.

Se planteó un plan para el 2022, enfocado a la divulgación y conocimiento del sistema de gestión.

Manifestó el administrador, que se abrirá un programa de espacios y actividades de bienestar, especialmente para residentes y también para los trabajadores, y se está trabajando en un plan de comunicación y divulgación de los cronogramas de actividades y promoción e intervención de un plan de desarrollo ambiental, apoyados por el Jardín Botánico y por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito.

Contratos vigentes: Respecto a los contratos de servicios, están vigentes:

CONTRATOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS VIGENTES		
CONTRATISTA	OBJETO	COSTO MES
Seguridad Scanner Ltda	Vigilancia desde 2020	97.015.548
Casa Laser	Outsourcing personal	11.775.454
Smart Global Security	Mtto CCTV	385.000
Rodrigo Sosa	Contador	3.135.000
José Cordero	Mtto motobomba	509.000
Nelson Ortiz	Revisor Fiscal	1.650.000

Comité Financiero y de Cartera: En cuanto a la recuperación de cartera, se están siguiendo los lineamientos trazados en el manual de recuperación de cartera vigente.

Con la colaboración del Comité Financiero se ha hecho una evaluación muy seria acerca de la labor real desempeñada por los abogados, y el nuevo Consejo va a tener como tarea la evaluación a fondo de esa labor y de ser el caso, empezar a retirar poderes para darle movimiento a los procesos.

Respecto al tema de cartera, el administrador solicitó al presidente de la Asamblea, concederle la palabra a la señora Martha I. Herrera, para que explicara la labor que realizó el Comité Financiero, con el fin de dar cumplimiento y apoyo a la administración en el proceso de aplicación de la amnistía por intereses.

Martha I. Herrera: 4557B-10401

- Como integrantes del Comité Financiero, quisimos apoyar a la administración en este plan tan importante como era la recuperación de cartera. Encontramos varios casos en el que había deudas muy grandes, y la decisión que tomamos en su momento, fue citar a los mayores deudores para que nos contaran cuáles eran los inconvenientes que tenían para el pago de cartera. Se lograron



varios acuerdos de pago, y en este momento, los deudores están cumpliendo; en términos generales, el ejercicio fue muy bueno y se logró un muy buen margen de recuperación de cartera.

Estos recursos de recuperación de cartera están constituidos en un certificado de depósito a término fijo para las inversiones futuras que debe tener el Conjunto, obviamente con la aprobación de la Asamblea. Es de aclarar que la cartera se divide en 2 partes: la que tiene que ver con el capital puntualmente, que es el valor acumulado de las cuotas de administración, y otra que son los intereses que se generan. De acuerdo con la norma internacional, estos últimos se manejan en unas cuentas denominadas cuentas de orden y no podemos incluirlos en el balance como tal, para no afectar la situación financiera.

En los informes que todos conocemos, se registra el capital más intereses, y estos últimos a veces son mayores que el valor adeudado por cuotas ordinarias, y por eso el monto de cartera se ve tan elevado. Debemos entender que una parte está en cuentas por pagar, y otra está en cuentas de orden que está claramente explicado en las notas a los estados financieros.

Administrador Gonzalo Rondón P.

Resultado de la amnistía: El total del recaudo generado por la amnistía sumó \$154.814.397. De este valor, \$67,506,247 correspondieron a la vigencia 2021 y \$79,400,260 a vigencias anteriores, más intereses por \$7.907.890. Dentro del acuerdo de pago se suscribió el compromiso de abonar a la deuda acumulada y pagar también la cuota de administración vigente, logrando con esto que la cartera no aumentara.

Procesos en curso:

- **Secretaría de Medio Ambiente:** Hay un proceso sancionatorio por valor de 31,714,880 que se inició en octubre 10 de 2018 por la tala indiscriminada de un número importante de árboles que efectuó una administración años atrás, sin solicitar la autorización respectiva. Al momento no ha habido pronunciamiento al respecto y se está a la espera de la notificación para proceder a hacer los descargos respectivos. Estamos en el estudio de la creación de una reserva contable en prevención de que el fallo llegue a ser desfavorable.
- **Espacio público:** Se suscribió un contrato con la doctora Beatriz Helena Prada, con el objeto de brindar el acompañamiento en el trámite y desarrollo de la acción de restitución del espacio público que pretende adelantar la alcaldía local de Teusaquillo, al amparo de la Resolución 448 de 2014 y en cumplimiento del fallo de segunda instancia de junio de 2013, en Acción Popular 2010-00164-01, recogido en resolución 1136 del 22 de septiembre de 2014, expedida por la Secretaría de Planeación Distrital.

Cerramiento: La meta para este año 2022, es llevar el cerramiento hasta la esquina de la calle 53, donde inicia la zona de espacio público administrado por la copropiedad y, mejorar la presentación actual de las rejas que bordean el bloque 53, haciéndoles mantenimiento y pintura, al igual que el lavado de los ladrillos.

El costo del cerramiento faltante tiene un costo aproximado de \$148.102,000 y se presentará a la Asamblea como uno de los proyectos de inversión para el periodo 2022-2023.

Aclaró el administrador que este mantenimiento no contraviene las normas legales y procede a leer la consulta absuelta por la abogada y experta en Derecho y Desarrollo Urbano, doctora Beatriz Helena Prada en noviembre de 2020, quien expresó que en 2015, el DADEP conceptuó que “el muro perimetral del Conjunto Residencial no hace parte del espacio generado para cesiones públicas al momento de aprobarse el urbanismo del conjunto residencial, por lo que debe constituir espacio privado... las actuaciones adelantadas en el conjunto están directamente relacionadas con el mantenimiento, reparación y reemplazo de un cerramiento o muro perimetral existente desde el año 1986... para el caso en mención,



no puede predicarse que sea una modificación que requiera licencia, pues el Decreto nacional 1077 de 2015 es claro al definir que dentro del paquete amplio de reparaciones locativas se encuentra la sustitución, restitución de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes...”.

Bicicleteros: La construcción de los bicicleteros ha sido un mandato de la Asamblea de 2014 y ratificada en Asamblea de 2016. También existe la exigencia de la empresa de vigilancia, de que haya organización de las bicicletas para su debido control. Hay más de 200 bicicletas regadas por todo el Conjunto; la administración quiere darle un ordenamiento y está buscando cómo ubicarlas en cada una de las zonas. En la zona C ya se hizo una prueba piloto en el año 2021.

Cartera: Tal como está consignado en la cartilla, se presenta un histórico de cartera por conceptos desde los años 2016 a 2021. En el 2016 la cartera era de 707 millones de pesos y actualmente está en \$718,616,000, de los cuales 375 millones corresponden a intereses de mora y 343 millones a cuotas de administración; es decir, el 45% corresponde a cuotas de administración.

Dentro de esta cartera se encuentra el inmueble del bloque 63 apto 502 y 2 más que están próximos a entrar en el proceso de secuestro del inmueble. Este año uno de los grandes deudores hizo una consignación de 34 millones de pesos, dinero que va a entrar al Fondo de recuperación de cartera.

Mantenimiento de cubiertas, vigas canales y cubiertas El problema que generan las vigas canales, es que el desarrollo de la viga canal es apenas de 30 cm, que tiene que obligarse a recibir un volumen de agua que corresponde a un promedio de 350 m² y para colmo de males, la bajante por diseño constructivo que está embebida dentro de la construcción tiene un desarrollo de 2:30 pulgadas. Entonces, cuando hay lluvias excesivas colapsa tanto la bajante como la capacidad del canal y ahí es cuando se generan las inundaciones que se han presentado en los apartamentos de los quintos pisos. Dentro del proceso de solución parcial está la aplicación o la instalación de unas gárgolas.

Póliza de Seguros: La copropiedad está asegurada al 100%, de acuerdo con el avalúo realizado el año anterior, o sea, ya no hay infra seguro, y las zonas comunes de los 54 bloques están aseguradas en forma independiente, con un valor acorde con el área de cada bloque.

Centro de Monitoreo: Actualmente funcionamos con 172 cámaras y dentro del plan aprobado en Asamblea anterior de aceptar el auxilio para proyectos de seguridad, se determinó la ampliación del Centro de Monitoreo y Citofonía; se hicieron los estudios y se radicaron en la curaduría 3 para la obtención de la licencia de construcción

Caso apto 502 del bloque 63 entrada terminada en 16: Este apartamento se encuentra abandonado por el propietario desde el año 2002. A partir de ese momento, no ha habido cumplimiento a los compromisos de pago, tanto de energía como acueducto y alcantarillado, ni los impuestos, valorización y menos los pagos por concepto de administración y cuotas extraordinarias.

En el año 2017, la administración determinó la posesión del apartamento, asumiendo la cancelación de las deudas con las entidades públicas, Secretaría de Hacienda y el Instituto de Desarrollo Urbano. En la actualidad, el valor adeudado por todos los conceptos asciende a \$121,190,000. Ante la imposibilidad de ubicar al propietario, la abogada Yolima Acosta quien lleva el proceso judicial, ha sugerido a esta administración y por eso se trae el caso a la Asamblea para que apruebe la posesión de dicho inmueble. El inmueble lo ha venido utilizando la administración para guardar los libros de contabilidad, adornos de navidad y elementos que son de todos los residentes del Conjunto.

La propuesta que puso el administrador a consideración de los asambleístas fue:

“¿Aprueban ustedes que el apartamento 502 bloque 63 entrada 60-16, que fue tomado en posesión con el ánimo de señor y dueño desde el año 2017, forme parte del inventario del conjunto residencial Paulo VI Segundo Sector?”.



El administrador precisó que, de ser aprobado el derecho de posesión por parte de los asambleístas, se radicaría el proceso en el juzgado, y, una vez este derecho de posesión fuese admitido por el juez, se citaría a Asamblea Extraordinaria de delegados con el fin de definir qué se hará con el apartamento.

Apoyos al sistema de seguridad: Este tema no fue incluido dentro de la cartilla entregada a los asambleístas, dado los incidentes presentados y en especial por el hecho de la presentación de las denuncias que se han hecho, primero contra el Conjunto y luego contra la empresa de Seguridad Scanner; esta última, presentada el pasado 22 de febrero por el señor Jorge Garavito, residente del bloque 84, quien aceptó que su nombre fuese revelado en la Asamblea. En el año 2020, por determinación del Consejo de administración del momento y por sugerencia de esta administración, los apoyos fueron incorporados en nuestro activo como planta y equipo, apoyados en la aclaración que nos hace la Superintendencia de Vigilancia a través de la circular 202113225, en la que hace referencia a los complementos del servicio o valores agregados, no menciona que no estén permitidos y al contrario, da instrucciones de cómo las copropiedades deben ajustar las políticas contables para su reconocimiento y medición, incorporándolas a la contabilidad como propiedad, planta y equipo. Estos valores adicionales al servicio, por años los han entregado las compañías de vigilancia y han tenido como objetivo mejorar la prestación del servicio de vigilancia.

Con base en el concepto de la Superintendencia de Vigilancia, se consultó con los asambleístas del año 2020 y se obtuvo la autorización para el recibo de dichos fondos, los cuales se están manejando a través de la cuenta del Fondo de Seguridad, con el fin de dar la transparencia requerida a dicho ingreso. Con corte a diciembre 31 de 2021, el Fondo de Seguridad presenta un saldo de \$77,816,766, y como se expresa en la cartilla, estos serán empleados para la construcción del nuevo centro de monitoreo.

Para este año, la empresa de seguridad está dispuesta a invertir la suma de 105 millones de pesos, equivalentes a un mes de servicio neto, con el fin de reforzar el sistema de seguridad a través de la adquisición de 100 nuevas cámaras de última tecnología, cuatro nuevos monitores y la incorporación de una nueva operadora de medios tecnológicos.

Se hicieron los trámites en la curaduría 3 para obtener la licencia y continuar con la ampliación del centro de monitoreo. La meta que se tiene con el centro de monitoreo actual, es convertirlo en un sitio donde se guarden los equipos para que nadie pueda tener acceso a ellos, y en el nuevo, ubicar lo que son las pantallas, las operadoras de control de medios de vigilancia y la operadora del sistema de citofonía.

Por último, el administrador solicitó al presidente de la Asamblea, poner en consideración de los asambleístas, la autorización para aceptar el apoyo de 105 millones de pesos de parte de la empresa prestadora del servicio de vigilancia, con el fin de ser empleados exclusivamente al reforzamiento de la seguridad.

Intervenciones

Martín Alonso: 44057402

- El señor Administrador acabó de mencionar que hay en curso unas demandas. Sería muy ilustrativo conocer. ¿En qué momento jurídico se encuentran? ¿Y si estas demandas son de orden penal o de orden civil? Solicitó ser más precisos en los postulados legales que permiten que esos apoyos sean recibidos antes de que se haga la votación. ¿Es importante conocer si esa aprobación está enmarcada en la ley, o vamos a incurrir en algún efecto negativo por el hecho de aprobar?

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- La primera demanda la interpuso un desconocido que envió una foto al WhatsApp de la administración, teniendo el cuidado de borrar el nombre demandante. Esa fue presentada ante la Superintendencia de Vigilancia y contra el Conjunto Residencial Paulo VI por haber aceptado los apoyos a la seguridad, tema que fue discutido en la Asamblea del 2020. La segunda demanda la



interpuso el señor Jorge Garavito en febrero de 2022, exactamente por el mismo tema de la propuesta, contra la empresa de vigilancia y seguridad privada Scanner Ltda., relativo a que la empresa había presentado una oferta irregular para la prestación de los servicios de vigilancia en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector de la ciudad de Bogotá, dentro de la convocatoria 012019.

La demanda como tal, es contra la empresa de seguridad Scanner que nos hizo llegar una solicitud para que se le suministrara una fotocopia de una factura del servicio público o cualquier otro documento que evidenciara el estatus socioeconómico en que se encuentra clasificado el conjunto, para darle respuesta a la Super Vigilancia.

Respecto a los apoyos y para sustentar lo dicho, el administrador presentó en pantalla los números de las circulares emitidas por la Super Vigilancia.

Carlos H. Correa: 921301

- Pidió retomar los boletines, aunque fueran trimestrales, para que la comunidad esté informada en qué se está invirtiendo la plata. Mencionó que la convocatoria de los comités está estipulada en el reglamento de propiedad horizontal y éstos deben ser citados por el administrador.

Ana Victoria Rincón: 50041502

- Sobre el tema del apartamento del bloque 63, manifestó que el apartamento tiene un propietario y la administración tiene la posesión física que pretende llevar a una propiedad jurídica, a través de un proceso con el juez e iniciamos un proceso para tener la propiedad real, legal, total del apartamento. Preguntó: ¿qué implica en el futuro ser dueños del apartamento cuando este tiene una deuda de 118 millones de pesos? ¿Qué va a pasar con esa deuda, la asumimos todos?

Administrador Gonzalo Rondón P.

- El administrador aclaró que el inmueble pasaría a ser un activo de la copropiedad, no sin antes hacer cruce de deudas.

Luis E. Espejo: 71313302

- En términos jurídicos, lo que propone la administración es iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de este bien inmueble. En relación con la pregunta de qué sucedería con la deuda si el Conjunto o la administración logra la adquisición, pues ahí se daría una figura jurídica que es la concusión. Quiere decir que se concurriría en una misma persona jurídica que sería la administración en calidad de deudor y en calidad de acreedor de la deuda que tiene este mismo inmueble. Es una forma de extinción de una obligación que serían los 118 millones aproximadamente que se debe del apartamento.
- Preguntó: ¿La administración ha agotado y tiene todas las evidencias de que se han hecho las debidas gestiones para la ubicación o emplazamiento de la persona que figura como propietario de este bien inmueble? Además, porque eso va a tener que acreditarlo ante el juez civil del circuito, con quien se toque tramitar este proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- Ya se cumplió todo el proceso por parte de la abogada para probar que el dueño no aparece y que el apartamento está en abandono.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada: 44057402

- El señor Jaime Estrada, solicitó al proveedor del servicio de votación, abrir la votación con la pregunta que le indicó transcribir:



- ☐ **Habilitada la pregunta;** ¿Aprueban ustedes que el apartamento 502 del bloque 63 entrada 16, que fue tomado en posesión con ánimo de señor y dueño desde el año 2017, forme parte del inventario del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector?
- ☐ **Resultado:** **SI** aprueba: 79 delegados que corresponde al 64,85 de los coeficientes. **NO** aprueba: 16 delegados, equivalente al 12,45 de los coeficientes.

De acuerdo con los resultados obtenidos, el señor Jaime Estrada informó que la propuesta para el inicio de las acciones legales con miras a la posesión del apartamento 502 del bloque 63 entrada 16, quedó aprobada con 79 votos a favor y 16 en contra.

Revisor fiscal, Nelson Ortiz

- Ante la preocupación de algunos delegados sobre la formulación de la pregunta, el revisor fiscal aclaró que ese es el elemento jurídico que se requiere para iniciar el proceso.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada: 44057402

- El señor Jaime Estrada, pidió al proveedor del servicio de votación, abrir la votación con la pregunta que le indicó, para la aprobación de los apoyos de seguridad:

- ☐ **Habilitada la pregunta;** ¿Se autoriza a la administración para aceptar el apoyo por valor de 105 millones de pesos por parte de la empresa prestadora del servicio de seguridad, con el fin de que sean empleados exclusivamente en el reforzamiento de la seguridad, a través de la adquisición de elementos de seguridad descritos anteriormente?
- ☐ **Resultado:** **SI** aprueba: 80 delegados que corresponde al 61,18 de los coeficientes. **NO** aprueba: 13 delegados, equivalente al 10,23 de los coeficientes.

En consecuencia, el presidente de la Asamblea declaró aprobada la aceptación del apoyo que ofreció la compañía de seguridad.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada: 44057402

- El señor Jaime Estrada comunicó a los asambleístas que concedería la palabra por 3 minutos a quienes tuvieran inquietudes acerca del informe del administrador.

Intervenciones

Fernando Marroquín: 55060102

- Hay varios abogados que manejan diferentes valores de cartera. Preguntó: ¿con qué criterio se escogen los abogados y cuál es el procedimiento para escogerlos y asignarles la cartera?

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- Los valores asignados difieren porque hay casos con deudas muy grandes como el del apartamento que los delegados acaban de votar. Precisó que los abogados vienen de administraciones anteriores y se está evaluando su desempeño para tomar decisiones. La doctora Daneris fue contratada en esta administración y se le asignan los casos con deudas más pequeñas.

Carlos H. Correa: 921301

- Requirió que los parqueaderos sean utilizados por los copropietarios y no dejar ingresar vehículos que no sean del Conjunto. Ha observado que algunos ingresan a las 6:00 am., y se van a las 9:00 pm. También solicitó no utilizar los parqueaderos para colocar escombros.



- No ha visto seguimiento por parte de la administración a las obras que está haciendo la gente. Es necesaria la existencia y operatividad del Comité de Obras. Hace un tiempo, la administración organizaba, se reunía y socializaba las obras con los propietarios de los apartamentos.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- La obra que se desarrolla en el bloque 82, es una obra que se está ejecutando con dineros de los residentes. Ellos pidieron a la administración la reconstrucción de la vía perimetral y como es costumbre, la administración aporta la mano de obra y los residentes los materiales. Respecto a los escombros, fue un compromiso de la delegada, retirarlos, actividad que ya se hizo en su mayor parte.
- Sobre el vehículo rojo que parquea todos los días, este pertenece a un militar, pero tiene tarjeta que una propietaria le suministró, haciendo uso del derecho al doble parqueadero.

Armando Herrera: 51471501

- Inició su intervención, felicitando a la administración y al Consejo por su labor y los informes que rindieron. En la cartilla, página 15, punto 6, encontró unas inexactitudes sobre los ingresos de la Casa Cultural que procedió a aclarar:

Los ingresos de la Casa Cultural comparados con el año 2019, sí disminuyeron durante los dos años de la pandemia, pero no en las proporciones que se mencionan en el informe; las correctas son: 76.6% y 37.22% respectivamente, cifras basadas en la información obtenida en reunión sostenida con el contador y el administrador. La disciplina de tenis no disminuyó, sino al contrario, se incrementó en el año 2021. Preciso que, durante toda la existencia de la cancha de tenis en este barrio, los ingresos han sido superiores a los de la casa cultural. En el año 2021, los ingresos representaron más del 75,75% de los ingresos totales brutos. Por último, afirmó que, en los últimos 12 años han ingresado \$ 228,364,840 y no se ha invertido un solo centavo en la cancha de tenis, que es la que ha generado este ingreso.

Pidió a la Asamblea, dejar como un mandato, invertir este año en la cancha de tenis, porque ésta se encuentra muy deteriorada.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- El administrador puntualizó que los ingresos sustanciosos que mencionó el señor Herrera también tenían su contraparte, que son los egresos. No obstante, ha dado prioridad a las obras en la casa de la cultura, porque hay un mayor número de personas favorecidas. Sin embargo, se comprometió a hacerle algunos arreglos a la cancha de tenis durante este año.

Olga Rojas: 474501

- Opinó que en la página 18 de la cartilla había un comentario disociador; los propietarios de la zona B no es que se opongan al ciclistero, sino a la ubicación que señala la administración. Si bien es cierto, hay un mandato de la Asamblea de 2014, y, de hecho, se hizo el de la zona C., se hace necesaria su socialización, compartir diseños, costos, y la ubicación.
- Sobre la acción popular por un fallo que se habla en la cartilla, página 14, consultó: ¿ésta corresponde al parque de bolsillo? de ser así, ¿por qué no se ha efectuado la orden de desacato?
- Respecto a las tarjetas de ingreso a los parqueaderos, se ha denunciado que con una sola tarjeta están entrando varios vehículos y quiere saber ¿cómo se hace el control y registro en el centro de monitoreo para que con una sola ficha ingresen varios vehículos?



- El año pasado le hizo una petición a la administración respecto al mantenimiento de cubiertas que son pañitos de agua tibia, pues se centra en sólo gárgolas y desagües. Además, no ha visto un plan de inversión para cambiar las cubiertas de los quintos pisos.
- Sobre el tema de la casa cultural, le parece mezquino lo expresado en la cartilla. Consideró que falta dirección y administración en el manejo del caso de la coordinadora.

Respuestas a la señora Olga Rojas

Presidente saliente del Consejo, Jaime Estrada: 44057402

- El parque de bolsillo no es el tema de fondo de la acción popular que sigue pendiente. Con el acompañamiento de la abogada y especialista en Derecho Urbano, doctora Beatriz Helena Prada, este tema se ha utilizado como mecanismo de defensa frente a la nueva acción popular que surge por la existencia de la caseta y la talanquera de ingreso a la zona D, y que de alguna manera nos ha servido para presionar, logrando poder conformar una mesa de trabajo con las diferentes entidades involucradas en el proceso, como son la Alcaldía Local de Teusaquillo, la Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría de Movilidad. Estamos en un punto de negociaciones para poder definir los problemas del espacio público de Pablo VI Segundo Sector.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- **Bicicletero:** Sí se va a hacer el bicicletero en la zona B y se está buscando el mejor sitio para ubicarlo. El primer sitio propuesto por los señores del derecho de petición, era ubicarlo en la parte occidental de la caseta de vigilancia, de la salida peatonal hacia la 53, pero no es conveniente, porque las bicicletas quedarían expuestas a los amigos de lo ajeno.

Aprendiendo de la experiencia, la idea es que los delegados de la zona B, organicen una reunión con todos los propietarios y sugieran el sitio que consideran factible, y de común acuerdo, se estudiará la viabilidad de la ubicación.

- **Tarjeta vehicular:** Es muy complicado cuando nuestros residentes no tienen la dimensión del respeto en cuanto al uso de las tarjetas. Hay personas que entran un vehículo y luego se regresan a pie y activan la tarjeta de salida para poder colar otro carro. Dentro del plan de seguridad se incluye también la dotación en cada talanquera de una cámara que nos va a permitir identificar la placa del vehículo que entra, y estará conectada directamente con el centro de monitoreo, a fin de detectar a los infractores, y bloquearles definitivamente las tarjetas.
- **Tema de la Casa de la Cultura:** Entiende que es una decisión administrativa y como tal, el administrador debe de tomar las decisiones a la luz de las actuaciones de los empleados, pero este es un caso especial: la señora que nos asiste en el trabajo de la Casa de la Cultura es residente de acá y eso crea malestar. La señora ayer entregó un informe independiente sin la previa autorización de la administración, un informe con cifras que difieren a los de la administración porque no tuvo en cuenta los gastos. Puede que lo que se dijo haya sonado como una ofensa, pero es deber de la administración, informar hacia dónde se quiere encaminar la casa de la cultura y ese era el propósito.

Angélica Aldana: 86021301

- La intervención de la delegada se refirió “a la desinformación a la comunidad y faltas a la verdad del administrador Gonzalo Rondón. Por tales razones se les aclara a los residentes representados en la Asamblea los hechos y el proceso que motivaron a los vecinos a instaurar el derecho de petición”, que procedió a leer y espera se le responda por escrito. Se resumen los principales puntos allí tratados:
 - ❖ El derecho de petición se consagra en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, Ley 1755 del 30/06/2015 y demás normas concordantes.



CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR

Persona Jurídica No. 088 inscrita el 25 de abril de 2003 Alcaldía de Teusaquillo

- ❖ El derecho de petición está firmado por 35 y no 22 residentes.
- ❖ En la página 19 de la cartilla se dice que los propietarios se oponen a la ubicación del biciclero. En el derecho de petición, se solicitaba esa suspensión hasta tanto no se realizara una reunión de socialización y se aprobara lo correspondiente con la comunidad; también se pedían las propuestas de diseño presentadas, las cotizaciones, estudio de impacto ambiental, visual y auditivo y de accesibilidad a nuestros apartamentos de la bahía; además, el permiso obtenido por la autoridad pertinente, en este caso, entendemos es Codensa, ya que allí hay unos cables que nos conectan a las plantas de energía, y las reglas de uso acordadas con los residentes.
- ❖ Se afirma que los firmantes no son usuarios de la bicicleta y eso no es cierto
- ❖ La ubicación del biciclero propuesto incluía las ventajas por estar cercana a la salida del Conjunto.

Martín Alonso:

- Sugirió mejorar la iluminación de la cancha de tenis para que se pueda ampliar el horario de servicio.
- Sobre el biciclero que se construyó en la zona B, ¿estamos hablando de bicicletas?, realmente lo que ve es que se construyó un parqueadero para motos, no para bicicletas. Pidió claridad en ese sentido.
- Sobre la sanción por la tala de árboles, ¿la administración ha hecho algún ejercicio de buscar una acción de repetición contra la persona responsable?

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- Con base en los ingresos que se tengan de la cancha de tenis, se va a cambiar la silla del juez, se pintará y se hará el montaje de la iluminación.
- Respecto al parqueadero de motos, la idea era colocar una cubierta para las motocicletas que quedaran cerca del vigilante y ojalá se pudiera replicar en todas las zonas. Esa cubierta que hay para motocicletas, en este momento está en entredicho porque parece que hay una demanda para quitarla.

Mariela Ruiz: 58014202

- Manifestó que en ese sector que da hacia el Quirinal siempre hay basura, mugre y desechos. El biciclero responde sólo a la necesidad de 40 bicicletas y deja por fuera un promedio de 75, o sea que no se solucionó el problema. Pidió que todas las obras se socialicen y respondan a la necesidad real. Es importante que seamos consecuentes de que en este punto hay carros, motos y bicicletas y estos son medios de transporte básicos e indispensables. Requirió ser consecuentes con toda la Comunidad y que se llegue a un consenso equitativo y viable.

Laura Salamanca: 825888501

- Preguntó las razones para tomar la decisión de talar todos estos árboles que mencionó el administrador. Hizo un llamado para que se incrementen los temas ambientales y se trabajen desde la casa de la cultura.

Fernando Marroquín: 5355-60102

- Escuchando hablar de la casa de la cultura, si bien es cierto a los adultos hay que abrigoarlos, también hay que integrar a los niños y jóvenes; retomar actividades que propicien la integración de la familia. Es bueno mejorar la cancha de tenis, pero en la Casa de la Cultura, las mesas de pingpong no sirven, no hay raquetas. Debe hacerse un trabajo integral.



Jeison Báez: 90755402

- Sugirió colocar los bicicleteiros en la parte superior de los tanques de agua, pues no es mucho el peso y no requeriría mucho trabajo.

Olga Rojas: 47462501

- Preguntó: ¿por qué no se incluyeron los informes de los Comités en la cartilla? También es un tema álgido en razón a que ha habido muchas desavenencias con la forma, el modo, la cantidad de comités que se han registrado y personas que no han llamado.

Jaime Estrada, presidente saliente del Consejo: 44057402

- El Comité de Comunicaciones fue el primero en manifestar que, según el Reglamento de Propiedad Horizontal, los miembros del Consejo no debían participar en los comités y que estos eran autónomos para funcionar. Se quiso darle apoyo al Comité de Comunicaciones a través de la integración con el Comité de Cultura, Recreación y Deportes, pero surgió un problema en principio que nos llevó a tomar la decisión de dejar sólo los comités que estaban conformados de acuerdo con su existencia en el reglamento de Propiedad Horizontal.

Luis Ernesto Monsalve: 71313302

- Pidió a la administración hacer debido uso y control de la cancha de microfútbol, que está ubicada en el segundo sector en la zona A, y tomar medidas de cerramiento de esta cancha y asegurar que su uso y la destinación sea para la que se construyó, que es para uso exclusivo de los residentes del sector de Paulo Sexto. Hay un factor de riesgo muy grande como es el consumo de alcohol, consumo de estupefacientes en ocasiones y también, organización de campeonatos, música a alto volumen; continua presencia de personas que están en el sector mirando quién entra, quién sale de los conjuntos. Recomendó aplicar el mismo procedimiento de la cancha de tenis: que las personas que deseen usarla soliciten autorización o hagan reserva debidamente.
- Demandó ponerle atención a la acción popular 2010 00164, porque ha estado viendo que al juez 39 se le están presentando las actas de mesas de trabajo interinstitucionales, cuyo seguimiento está a cargo de la Secretaría Jurídica Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación.

La sentencia del Tribunal administrativo de Cundinamarca fue muy clara al haber reformado el fallo de primera instancia, en el sentido de que a través de las autoridades que intervinieron a lo largo de ese proceso, concluyeran en un término señalado.

Recomendó que alguien en representación de la Comunidad se haga parte y solicite la acreditación ante el juzgado 39 administrativo del circuito, porque toda la administración distrital está presentando esto como cumplimiento de la sentencia y el juez solamente se queda con la versión de la administración distrital. Se debe manifestar al juez que eso que está presentando la administración distrital, esas supuestas mesas de trabajo interinstitucional, son, como dice el título, mesas de trabajo interinstitucional, pero no son mesas de trabajo en los términos de la orden de la sentencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

Hernando Cortés: 512201

- Solicitó aclaración sobre el cerramiento en la zona del bloque 53.
- ¿Quién supervisa el manejo de la tarjeta en poder del vigilante?
- ¿El sitio donde se están guardando las bicicletas de la zona va a ser reubicado o no?
- ¿Quién controla a los señores de Movistar que abrieron huecos, instalaron regletas para cables?, porque no vio a nadie de la administración supervisando.
- Ha pedido reiteradamente la poda del árbol del árbol que está al frente de su entrada. Las hojas se le entran por la ventana de la cocina.



Administrador, Gonzalo Rondón P.

- La solicitud para la poda del árbol ya está en trámite ante la Secretaría de Medio Ambiente.
- Respecto al tema de las regletas de Movistar, el operador solicitó el permiso de hacer la intervención de esas canaletas; ellos van a usar fibra óptica que sólo requiere de un cable y por eso la regleta que están colocando es más angosta.
- El biciclero existente en la zona A se retirará, previa consulta a los residentes de la zona A.
- Sobre el mal manejo de las tarjetas en poder de los vigilantes, efectivamente estaba sucediendo por exceso de confianza y es posible que aún continúe el problema, pero ha originado que la administración haya solicitado el cambio de vigilantes.
- Los 4.679 metros que aparecen en la valla, está detrás de la caseta de vigilancia. Ahí es una zona que es considerada espacio público.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada: 44057402

- Luego de escuchar las intervenciones de los delegados, el señor presidente concedió un receso de 15 minutos. Solicitó conectarse puntualmente a las 1:40 p.m., para retomar la reunión, luego de verificar el quórum.

Continuación de la reunión

- ☐ **Habilitada** la verificación del quórum:
- ☐ **Resultado:** La verificación del quórum efectuada a las 1:45 p.m., registró que el coeficiente presente en la Asamblea correspondía al 59,56 de los coeficientes y 40,43 ausentes; por tanto, el presidente de la Asamblea dio continuidad a la Asamblea General Ordinaria.

Informe del Veedor

Raúl Castillo: 5355-60301

Como veedor del Conjunto por el periodo 2021 presento el informe que está en la cartilla, página 43; allí está consignado el alcance, conclusiones y recomendaciones. El resumen de su gestión es:

El control interno del Conjunto comprende su plan de organización y todos los métodos y medidas adoptadas para salvaguardar su patrimonio e intereses, verificar la exactitud y confiabilidad de su información contable y financiera, promover la eficiencia en las operaciones y asegurar el cumplimiento de las políticas fijadas por el Reglamento y las normas Internacionales de información financiera – NIIF.

El control interno del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector está compuesto por los procedimientos administrativos que goza el Conjunto, el contador, el veedor y la revisoría fiscal que está vinculada por outsourcing.

La parte correspondiente al desarrollo de funciones que están contenidas en el Boletín, no las va a mencionar porque están allí expresadas; sin embargo, quiere resaltar algunas por considerarla de algún interés:

- ❖ La revisión de la situación de los Estados financieros, el estado de resultados, flujo de efectivos, cambios en el patrimonio y notas explicativas del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, correspondientes al periodo 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, certificados por el señor administrador, señor Rafael Gonzalo Rondón, por el señor Rodrigo Andrés Sosa Rincón, contador del Conjunto y dictaminados por el señor Nelson Ortiz Ovalle, revisor fiscal del Conjunto, Esos documentos fueron la base sobre los que realizó su trabajo de veeduría.

Se realizó el contrato sancionatorio proferido por la Secretaría del Medio Ambiente Distrital por la tala indiscriminada de árboles dentro del Conjunto, por el administrador de esa época, señor Aldemar



Suárez, por cuantía de \$31.714,881. El proceso se encuentra en la etapa de su notificación para presentar descargos.

- ❖ Se revisó el contrato suscrito con la doctora Beatriz Elena Prada por 20 millones de pesos para atender la resolución 448 del 24 de agosto 24 de 2014, sobre restitución del espacio público e impugnar el fallo de acción Popular 20100-00164-1, referente al parque de bolsillo.

Conclusiones:

- ❖ La amnistía de cartera decretada por la Asamblea Extraordinaria de delegados generó recursos en la caja y acuerdos de pago \$155,649.772, compuesta por capital \$137.948.898 e intereses por \$17,700,824. Igualmente se generó en la vigencia 2021, una nueva cartera morosa de \$102,605,260. Esta cifra no es material, pero conviene activar las acciones de cobro a los deudores para su recuperación. El acta de Asamblea incluirá a los propietarios que se encuentran en mora, inciso segundo del artículo 30 de la ley 675.
- ❖ La contabilidad del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector se lleva en cumplimiento de las normas Internacionales de Información Financiera; las políticas contables se ajustan a los criterios expresados en la ley 675 del 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto. Igualmente, como medida de control interno, se tiene un presupuesto de gastos e ingresos aprobados por la Asamblea General de delegados para cada vigencia. Este es un mecanismo bastante importante para el Conjunto en el sentido de la captación de recursos y su manejo.
- ❖ El cerramiento del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo, durante la vigencia se ejecutó hasta el tanque del agua de la calle 53, quedando pendiente por ejecutar lo correspondiente a los bloques del Favi.
- ❖ El Conjunto presenta al 31 de diciembre de 2021, inversiones en CDT's, en el Banco Caja Social de Ahorros a una tasa nominal del 2.5% anual, por \$756,181,375 y en cuenta de ahorros \$469.948.450, para un total de \$1.226.129.825, de activos disponibles, para cubrir un pasivo de \$260.975.717, según las notas explicativas del Estado de Situación Financiera.
- ❖ Al 31 de diciembre de 2021, el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector presenta en su estado de resultados un excedente de \$177,634.639, los cuales deben ser invertidos en cumplimiento de su objeto social, por ser el Conjunto una entidad sin ánimo de lucro y gozar de ciertos privilegios fiscales.

Recomendaciones:

- ❖ Conviene activar la acción de cobro de cartera en forma periódica para evitar que se incrementen los saldos de los deudores y luego sea difícil su recuperación. Esta actividad debe implementarse con el personal administrativo.
- ❖ Teniendo en consideración que el cerramiento del muro perimetral no requiere la obtención de licencia de Urbanismo en los términos del artículo 1077 de 2015 y la Ley 810 del 2003, conviene continuar la obra el cerramiento total del Conjunto por tener la disponibilidad financiera para realizarla.
- ❖ Al cierre de la vigencia 2021, el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, presenta inversiones en CDT's por \$756.181.375, a una tasa de rendimiento de 2.5, efectivo anual, 0.21% mensual. Esta decisión financiera no es la mejor, y la naturaleza de la copropiedad, es la prestación de servicios tales como ejecutar obras de mantenimiento, seguridad, aseo y administración de sus edificios, que son su razón de ser.
- ❖ Siendo la propiedad una entidad sin ánimo de lucro que goza de ciertos privilegios fiscales, como estar exento del impuesto de renta, el Resultado del Ejercicio de la vigencia 2021, por \$177.634.639, puede ser destinado a terminar la obra del cerramiento del Conjunto.
- ❖ Como la administración del Conjunto Residencial Paulo Sexto Segundo Sector viene haciendo gestiones de señor y dueño, sobre el apartamento 63016502, conviene que la abogada Yolima Acosta, asesora del Conjunto, emita un concepto de recaudo de esta cartera para efectos de tener la



posesión de dicho inmueble. Estas son algunas recomendaciones que consideró de interés durante el desarrollo de la veeduría.

Informe del Revisor Fiscal

Nelson Ortiz Ovalle

Conforme a las últimas normas de auditoría que se han agregado a las ya registradas para el ejercicio de la revisoría fiscal, lo que debo hacer es lo siguiente: entregar un dictamen que ya lo envié y está en su cartilla, pero debo entregar hoy un informe certificado fundamentalmente: las pruebas de cumplimiento que se realizaron y en las áreas que realizaron.

Pruebas de cumplimiento: Se realizaron pruebas de cumplimiento, como se deben hacer, mediante la entrega de **informes mensuales**; estos fueron entregados dirigidos a la administración, al Consejo, sustentados en reuniones y donde **se entregaron definiciones de ley, conceptos de auditoría.**

Otro elemento **son las recomendaciones**, que son las que se entregan más como una herramienta legal. Estas pruebas de cumplimiento también están en la **certificación de los Estados financieros** que se hicieron sobre Estados financieros mensuales que son preliminares con las recomendaciones respectivas y con las certificaciones de estos.

Se hizo también una prueba de **cumplimiento en la cartera, control y monitoreo de esta**. Esto lógicamente, como más adelante se detalla muy puntualmente, tiene que ir de la mano con los responsables de esa gestión. **El control de la ejecución presupuestal** también se desarrolló detalladamente.

Se hizo un seguimiento comunitario de las peticiones, pues si bien la división de trabajo que opera en la Propiedad Horizontal, desde las **responsabilidades** que tiene el administrador y autonomía, las del Consejo y autonomía, y el mismo contador, a diferencia del revisor fiscal, deben responder a las peticiones que llegan. Para llegar a un dictamen que es puntual y con una opinión, las áreas que son propias de una auditoría: **área financiera, presupuestal, normativa, cartera contractual y de la gestión operativa**, las áreas auditadas y en donde se practicaron las pruebas de cumplimiento.

En el área financiera, simplemente debo decir porque el detalle lo entregan los informes que se les enviaron, y ahora en el informe ejecutivo que nuestro contador nos va a presentar, una es el estado de situación financiera, que es el mismo balance general conforme a los principios y normas contables y orientaciones que nos da a nosotros la Junta Central de Contadores con un estado de resultado también para el periodo de todo el año que está registrado en los informes que les enviaron y cumpliendo con las normas NIIF desde el soporte contable y respectivo.

En el área del resultado, finalmente, se cumplió tomando el resultado contable desde la parametrización en el programa contable, se tuvo un resultado y un excedente de \$177.634.639 correspondiente a la ejecución del 2021.

Las normas de bioseguridad también han sido atendidas. Este es otro elemento que surge **En la parte normativa**, se cumplió lo que fundamentalmente debe cumplirse: **el sistema General de Seguridad en el Trabajo**. Hay que tener en cuenta que allí se tienen contratos laborales, se tiene **la Protección de Datos** y se implementa conforme a lo que ahora la CIC está estableciendo. La Superintendencia de Industria y Comercio ya ha sancionado varias propiedades por no cumplirla, luego hay que estar atado a las decisiones que allí se toman para cuidarse de cumplirlas, en esta ley 1581 que tiene muchas demandas ante la CIC.

La póliza de áreas comunes también ya se explicó en el informe de la administración y no solamente se tiene con la cobertura que busca la protección necesaria para la propiedad, sino que los siniestros que se



han reclamado han sido respondidos, evidenciando ahora y que exige una auditoría particular. Las licencias también están actualizadas y con eso se cumple el grueso de la parte normativa que opera para la Propiedad Horizontal.

En el área de cartera, ha habido cambios. Yo en este tercer ejercicio que cumpla al servicio de Paulo Sexto, he visto una evolución permanente, una evolución que se da desde un control y monitoreo que comienza **por invitaciones a acuerdos de pago**.

Se han hecho **seguimientos a los acuerdos de pago** y hay un **informe y avances en de los procesos pre jurídicos y jurídicos** que siempre se exige a los abogados. Esto permite mirar el estado de cada proceso. Esta cartera también tiene una protección en las cuentas de orden.

La población, morosa que se tiene, es una cartera que tiene un manejo administrativo pequeño; desde allí está buscando hacer **invitación a acuerdos de pago**, ya lo mencioné. Una estrategia que ha surtido efecto y de paso para que lo comuniquen ustedes como delegados a los vecinos, es que allí se escuchan acuerdos de pago de 2 y 3 cuotas.

En el área contractual, también es una auditoría muy detallada porque allí se tienen **contratos laborales, de servicios, mantenimiento, otros contratos** y contratos de obra que ya fueron expuestos, que ustedes conocen y que se han mantenido fuera de los operativos.

Las recomendaciones son que se **suscriban contratos a todo tipo de obra, con las garantías y políticas s pertinentes**, y **mantener contratos con posibilidad de terminarlos sin que medie causa alguna**.

Finalmente, **la gestión operativa**, entrego un dictamen sin salvedades. Hay unas responsabilidades en ese dictamen, que son las que me abroga la ley, sobre las cuales también está el marco de las obligaciones tributarias cumplidas, el soporte en los libros de contabilidad y desde luego, un sistema de control interno que se cumple en los diferentes filtros que se tienen, que desde luego va de la mano con la gestión que hace la administración en ese flujo de procesos que se debe llevar para llegar a este dictamen sin salvedades.

En el área contable, ustedes vieron en el informe que se envió y pues lo van ahora a revisar en el en el informe que presenta el contador, no sólo el conocimiento sino el cumplimiento de las normas contables y la claridad en lo que se entrega y, lógicamente, el fundamento del programa contable, que es el que me permite entregar una opinión.

Finalmente debo volver a transmitirles lo que he hecho desde mi primer informe, **no hay ninguna evidencia ni sospecha de desvío de fondos**; los filtros que se tienen allí, primero no lo permiten, segundo consolidan unos procesos que dan cuenta del buen uso del recaudo. **Hay transparencia en la parte que tiene que ver con el ejercicio de los diferentes estamentos**. Debo decirles, que se trabaja con un grupo del Consejo que, de hecho, no lo comunicaron, pero yo sí, hay diferencia de opiniones, hay contradicciones, desde luego, con la altura que se necesita en un cuerpo colegiado de ese tipo, pero en ningún momento o buscando en todo momento mejor que se les entregue lo que se está entregando hoy: una rendición de cuentas completa, con una **situación financiera tanto en su ejecución como los que se proyecta, muy halagüeña** para la propiedad y eso es satisfactorio para un revisor fiscal decirlo, más en los actuales momentos donde la propiedad horizontal padece mucho el desvío de recursos y otro tipo de inconsistencias e irregularidades que se presentan en otras copropiedades.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada S. 44057402

- El señor Jaime Estrada abrió el espacio para intervenir sobre los informes del revisor fiscal y veedor, pidiendo ser conscientes del tiempo.



Olga Rojas: 474501

- Cuestionó al veedor porque su informe estuvo muy centrado en los temas financieros, pero se presentaron circunstancias por las que se requirió su intervención, su participación y no hubo registro de los eventos importantes acaecidos en el Conjunto.

Veedor, Raúl Castillo: 5355-60301

- Aquí hay situaciones de materialidad en cuanto a la parte financiera. Sobre el manejo de los recursos - las obras -, no se centró en ellos porque son temas administrativos que son atendidos directamente por la administración, y que, a su juicio, se están desarrollando en la medida de los recursos que tiene la administración para hacerlo, no porque sean menores, no tengan ningún valor. Habló del cerramiento, que es un tema importante, la seguridad, la Casa de la Cultura, el centro de monitoreo. No quiso replicar sobre cuestiones que ya habían sido tratadas en esta Asamblea.

Angélica Aldana: 8659-21301

- Hay muchos problemas de comunicación con el administrador, da sus respuestas en forma verbal. Se hizo una reunión para tratar el tema de los ciclistas a la que asistió el veedor y una de las integrantes del Comité de Convivencia, y no hubo una posición o una comunicación de ellos al respecto.

Carlos Correa: 921301

- Si se convocaran los comités, tal como lo establece el reglamento, no tendríamos tantos problemas como con el tema de los ciclistas. En los bloques se están haciendo obras sin que la administración convoque, socialice y haga participe al Comité de Obras.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- Aclaró que las obras de las entradas la definen los propietarios y se encargan a través del delegado de cotizar y de evaluar con qué contratista hacen la labor. La administración participa asesorando, orientando y sugiriendo, por ejemplo, para salvaguardar los aportes de los propietarios, que exijan pólizas de cumplimiento y pólizas de estabilidad de obra y de garantía. Aparte de eso, quien controla la obra es el delegado de entrada. En temas de pintura u otras obras al interior del edificio, los propietarios compran los materiales y la administración pone la mano de obra.

Luz Marina Novoa: 875441

- En las obras de la comunidad debería participar el Comité de Obras. Su esposo se inscribió en dicho Comité y nunca fue convocado.
- Intervinieron también sobre el tema de los Comités, los señores Olga Rojas, Fernando Marroquín, Fredy Vivas, Nicolás Zambrano, Armando Herrera, Gloria I. Amézquita y Jaime Estrada S.

Presidente Asamblea, Jaime Estrada S.: 44057402

- Dio continuidad en el desarrollo de la Asamblea, anunciando el tema de la presentación y aprobación de los estados financieros.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Contador, Rodrigo Andrés Sosa

Situación Financiera: El Contador procedió a explicar en detalle los estados financieros que presentó en pantalla y que están en las páginas 47 a 68 de la cartilla, comenzando con la situación financiera del Conjunto al cierre de 2021.



El cierre del año el Conjunto terminó con unos activos totales de \$ 2.051.277.676, los pasivos totales de \$ 260.975.717 y un patrimonio de \$1.790.301.959.

Dentro de los activos, se destaca el Efectivo y Equivalentes en efectivo depositados en cuentas corrientes por valor de \$ 65.908.927 y cuentas de ahorro por \$469.948.450, para un total de \$535.857.377. En el rubro de Activos Financieros corrientes que es el efectivo restringido, respaldado en CDT's, corresponden a la apropiación de los siguientes recursos:

Otros activos financieros	Valor
Fondo de Imprevistos	268.100.318
Recuperación de cartera	114.575.601
Fondo de cerramiento	-
Total, otros recursos restringidos	373.505.455
Total, otros activos financieros	756.181.374

Estado de Resultados: Después de explicar cada uno de los rubros del estado de resultados con sus respectivas notas financieras, resumió que hubo unos ingresos netos de actividades ordinarias por la suma de \$ 2.871.191.842 y otros ingresos de \$56.064.591. Los gastos totales de administración ascendieron a \$2.747.102.602. Los resultados por actividades de operación sumaron \$180.153.831, otros gastos \$ 519.652 y costos financieros, \$1.999.540. El resultado del ejercicio fue de \$ 177.634.639.

Presidente Asamblea, Jaime Estrada: 44057402

- El presidente de la Asamblea procedió a solicitar al proveedor del servicio de votación, habilitar la pregunta para la aprobación de los Estados Financieros.

☐ **Habilitada la votación.** ¿Aprueba usted los estados financieros a diciembre 31 de 2021?

☐ **Resultados: SI:** 83 delegados, para un total del 67,87,6 de los coeficientes, **NO:** 4 delegados, equivalente al 3.19 de los coeficientes.

El señor Jaime Estrada, notificó que los **Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados.**

10. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2022

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- El administrador manifestó que, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, el salario mínimo mensual se incrementa a partir del primero de enero de cada año con base en el salario mínimo mensual vigente.

Previendo la situación económica que está viviendo el país y la situación que podrían sufrir los residentes con el costo de vida, la administración, el Consejo y el Comité Financiero estudiaron el presupuesto fundamentado en las necesidades futuras del Conjunto y determinaron presentar dentro del presupuesto de ingresos, el incremento de la cuota ordinaria del 10,07% hasta marzo, disminuyéndola a partir del mes de abril de 2022, que en promedio nos da un incremento anual del 7,86%. Sustentó que el 87% de nuestros costos están cubiertos porque ya están definidos en términos del SMMLV. Con el 13% restante, se busca hacer economía, sin poner en peligro la situación financiera del Conjunto, sin descuidar las necesidades de la administración.



Contador, Rodrigo A. Sosa

- El contador del Conjunto Rodrigo Sosa exhibió en pantalla el cuadro de presupuesto de Ingresos y Gastos aprobado en el año 2021 y lo presupuestado para el año 2022 (el detalle está contenido en las páginas 69 a 72 de la cartilla "Informe de la Administración a la Asamblea General de delegados" de marzo 26 de 2022).
- Con base en el incremento salarial expuesto por el administrador, los ingresos netos previstos sumaron \$ 3.087.248.350. Resaltó que los ingresos recibidos en el año 2021 reflejan lo realmente recaudado, valor que ascendió a \$2.941.257.302, a diferencia de lo que pudimos ver en el estado de resultados que refleja los ingresos causados. Los egresos sumaron \$2.826.537.996, con un excedente de \$ 114.719.201.306.
- Los egresos están presupuestados por el mismo monto, discriminados así:

PRESUPUESTO DE GASTOS 2022

ÍTEMS	VALOR
Apropiación del Fondo de recuperacion cartera	130.000.000
Personal	693.012.021
Sistema y Seguridad en el trabajo	13.000.000
Honorarios	78.470.227
Impuestos	1.642.000
Arrendamiento software financiero	5.402.604
Seguros	247.691.549
Servicios	1.643.259.487
Gastos legales	
Mantenimiento y reparaciones	202.130.462
Diversos	70.640.000
Financieros	2.000.000
Total	3.087.248.350

- Explicó que en los ingresos se prevé una recuperación de cartera de \$130 millones y este valor se presupuesta igualmente en los egresos, haciendo efecto cero, con el fin de ejercer control en el presupuesto, y se reserva en los dineros restringidos para luego someterlos a decisiones de la Asamblea.

Presidente, Jaime Estrada S.: 44057402

- Culminada la presentación del presupuesto, el señor Jaime Estrada, abrió una sesión de preguntas y aclaraciones.

Intervenciones

En la primera ronda, intervinieron los delegados Olga Rojas, Ana Victoria Rincón, Claudio Rodríguez, Carlos Correa y Fernando Marroquín, quienes requirieron respuestas sobre los siguientes temas:

- ¿Con qué base (SMMLV o IPC) se incrementó el salario a los trabajadores y con qué base la cuota de administración?
- Aunque hay medida en el presupuesto de gastos, se pidió revisar los gastos de los servicios públicos y los gastos del SG-SST.
- Se dijo que falta completar el cerramiento, pero en el presupuesto no está incluido. En el mantenimiento de parques en el 2021 se sobre ejecutó en 900 mil y este año solamente se presupuesta 1.2 millones, presentando un decremento en la inversión de este rubro.
- ¿En el presupuesto de gastos de personal se incluyó el salario de la directora de la Casa Cultural?
- Hay gastos de personal de aseo y administrativo por outsourcing y aparece otro personal con sueldos, horas extras y unos refrigerios para personal, ¿a cuál se refiere?



- Pidieron reconsiderar la cuota de administración y replantear el presupuesto, los señores Oscar Caro, Ana Victoria Rincón, Jaime Cruz, Gloria I. Amézquita y Cristina Mora.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- El salario de los trabajadores se incrementó con el SMMLV y la cuota de administración con un promedio del 7,86%
- Los gastos por servicios públicos se presupuestaron con el mismo valor del año 2021 porque estamos en una política de ahorro permanente de energía: se están cambiando los bombillos a uso tipo LED y se está haciendo control de ese gasto. Se han promovido campañas de ahorro de agua con el personal de aseo y controlando el consumo del agua de las llaves existentes en las zonas comunes.
- En cuanto al sistema de gestión, el valor se incrementa porque tenemos que implementar el plan de emergencia para lograr ese 85%; además, debe comprarse un desfibrilador que cuesta alrededor de 4 o 5 millones.
- La parte que falta del cerramiento no está dentro del presupuesto porque va a ser planteada en el proyecto de inversión, en el que se explicará de dónde saldrán los recursos.
- Respecto a los parques, el presupuesto es mínimo porque ya se hizo inversión en los dos años anteriores de 2 parques, y lo que se proyecta es hacerles mantenimiento.
- El pago de la señora de la Casa de la Cultura no se contempla en los gastos de personal.
- Dentro del presupuesto de personal, hay 7 personas por outsourcing. Este se presupuesta como servicio de aseo; por eso se toma en forma independiente; el otro personal es de nómina. El refrigerio sí se le da a todo el personal, tanto de nómina como de Casa Láser, porque sería injusto hacer discriminación.
- En el chat se pregunta sobre el desfibrilador: Esto es una obligación de Ley, por la gran cantidad de población flotante y residente del Conjunto.

En la segunda ronda intervinieron los delegados, Arturo Garzón, Gloria I. Amézquita, Martín Alonso y Andrés Silva, con los siguientes temas:

- La situación está complicada y en unos pocos años va a ver muchos residentes que no van a pagar la cuota de administración. Se pidió hacer un estudio para poder rebajarla.
- Hay una problemática con los quintos pisos por los aguaceros que causan grandes daños y hay que prestarle atención porque esto demanda un mantenimiento profesional, con especialistas en el mantenimiento de cubiertas. Respecto a la cancha de tenis, esta requiere un mantenimiento con obras de magnitud porque hay daños estructurales ocasionada por los individuos arbóreos ubicados muy cerca de la cancha.
- Desglosar el ítem de Diversos, y explicar el ítem de ARL.
- Discriminar el costo de las tarjetas y el mantenimiento de las talanqueras.
- Hay que invertir en educación y sensibilización a las personas.
- ¿Es estrictamente necesario el gasto de 30 millones para la renovación de los puestos de trabajo?
- ¿Está contemplado en el rubro de mantenimiento las vías de parqueaderos y zonas duras?

Contador Rodrigo Sosa:

- A petición de la señora Martha I. Herrera, el contador volvió a relacionar los ítems y el valor presupuestado que componen el rubro Diversos y el rubro del SSG-SST.

Comité Financiero, Martha I. Herrera: 4057B-10401

- Si se observa la gráfica presentada por el contador, en el presupuesto tenemos tres grandes rubros: servicios, que se lleva el 53.2% de los gastos, personal, el 22.4%, y la póliza de seguro de áreas comunes, el 8%. Estos rubros suman el 83% de los gastos y es un costo fijo. El resto que tiene que



ver con el mantenimiento que es tan importante, nos toca ajustarlo con lo que queda del presupuesto. Este presupuesto se elaboró de manera juiciosa, intentando no subir tanto la cuota de administración, mediando entre el salario mínimo que fue del 10.07% y el IPC del 5.62%.

Comité Financiero, Martha Y. Ramírez, 52042401

- Se hicieron varias simulaciones en el tema de presupuesto. El porcentaje de la cuota de administración que se trae a la Asamblea equivale a que el Conjunto deje de percibir aproximadamente 52 millones de pesos. El descuento por pronto pago se incrementó en el mismo porcentaje del salario mínimo, que equivale a cerca del 7% del valor de la cuota de administración.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- La renovación de los puestos de trabajo es estrictamente necesario porque la ARL y el análisis de éstos no pasó la evaluación, en razón a que no son ergonómicos. Es obligatorio hacer la inversión.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada: 44057402

- Concluidas las intervenciones, el presidente de la Asamblea, pidió al operador del servicio de votación, habilitar la pregunta de aprobación del presupuesto.

☐ **Habilitada la votación.** ¿Aprueba usted el proyecto de presupuesto para el año 2022?

☐ **Resultados: SI:** 67 delegados, para un total del 51,61% de los coeficientes, **NO:** 18 delegados, equivalente al 13,49% de los coeficientes.

El señor Jaime Estrada, consultó el resultado con el revisor fiscal quien conceptuó que, "conforme a la norma, esta votación se hace por mayoría simple". En consecuencia, el presidente de la Asamblea notificó que el presupuesto quedó aprobado.

11. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN A DESARROLLAR DURANTE LA VIGENCIA 2022-2023

Administrador, Gonzalo Rondón

- El administrador presentó los proyectos de inversión para el periodo 2022-2023 que se presentan en el cuadro abajo relacionado, sustentando las necesidades para emprender estos proyectos.

PROYECTOS DE INVERSIÓN 2022-2023		
PROYECTOS	Valor	PLAZO
Proyecto Estudio Análisis de Verticalidad bloques \$177.778 por bloque \$19 millones	19.000.000	3 meses
Prolongación cerramiento - desde tanque agua hasta esquina bloque 53	148.102.000	4 meses
Proyecto Construcción Cancha Múltiple Zona C	100.424.718	10 meses
Cambio Cielorrasos 5 ^{tos} pisos	72.000.000	15 meses
Remodelación de Cubiertas/bloque de 2 entradas	90.561.190	20 meses - Plan piloto
Proyecto de ascensores/ entrada	107.000.000	20 meses - Plan piloto

Financiación de las obras: Los dineros saldrían de los excedentes que se relacionan en el siguiente cuadro y que procedió a explicar.



Los 3 primeros proyectos que suman \$267.526.718, saldrían de la recuperación de cartera 2021, de la recuperación de cartera de los primeros meses del año 2022 y de una reserva que hay en Davivienda, valores que suman \$ 253.876.247. La diferencia de 14 millones es fácilmente alcanzable, con la economía en los gastos del presupuesto que fue presentado a la Asamblea.

En cuanto a los cielorrasos, éstos son zonas comunes y los recursos pueden salir de la cartera que se recupere a partir de abril de 2022.

Patrimonio	Valor
Resultados acumulados	373.416.003
Resultado vigencia 2021	177.634.639
Total	551.050.642
Disponibilidad de recursos	
Recuperación de cartera 2021	133.335.720
Recuperación de cartera 2022 (ene-mar)	60.540.527
Reserva Davivienda	60.000.000
Total	253.876.247
Proyectos a ejecutar	
Estudio de verticalidad	19.000.000
Prologación cerramiento	148.102.000
Cancha múltiple zona C	100.424.718
	248.526.718

Intervenciones

Nataly Hurtado: 535538202

- Debido a que la propuesta de los ascensores implica la modificación estructural y arquitectónica sobre los edificios, requiere una gran inversión por apartamento y costos permanentes para su mantenimiento. Recomendó la señora Nataly que en esta Asamblea no se debería tomar la decisión sin la información acerca de la estimación del aporte que daría la administración para la instalación de los ascensores por entrada, la estimación del valor que debería aportar cada apartamento para este proyecto y la forma de pago para las mismas, las estimaciones de los costos mensuales y anuales que demandarían los ascensores posterior a su instalación y que tendrían un carácter permanente, como mantenimiento, diagnóstico, revisión y certificación periódica de los ascensores a través de empresas certificadas, adquisición de plantas eléctricas para cada sensor instalado, contratación de personal técnico certificado para la atención diaria de los requerimientos de los ascensores; conocer cómo se suplirían estos costos permanentes y cómo afectaría la cuota de administración.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- Para las cubiertas y los ascensores, se conformará una comisión que adelante los estudios. Los 20 meses proyectados no es para ejecutarlos, sino para hacer el estudio. Por eso, en la presentación de los proyectos solamente mencionó los 3 primeros; los otros 2 van a requerir definitivamente de una Asamblea Extraordinaria donde se presente cada uno de los proyectos con todas sus aristas.

Claudia Prieto: 695738501

- Haciendo alusión al análisis de verticalidad, expresó que su edificio está presentando fallas de hundimiento, grietas en el piso, las puertas están presentando dificultades para cerrarlas, incluso se han presentado problemas en los tubos del agua. En representación de sus vecinos, preguntó ¿cuál es el aporte?, ¿cuál es el modo de proceder?
- De otro lado, aprovechó su intervención para averiguar ¿por qué se les está haciendo un nuevo cobro a los propietarios por la obra hidráulica realizada a su edificio?



Martha Y. Ramírez M.: 52042401

- Como veedora en el año 2017, hizo cruce de cuentas de las obras hidráulicas realizadas, detectando que 5 bloques le adeudaban a la administración dineros por las obras adicionales que se presentaron en éstos. Informó a la Asamblea y esta ordenó hacer las conciliaciones con los propietarios. Así se hizo y se acordó con los delegados, el valor mensual que debían amortizar a la deuda.

Otras participaciones

- También participaron con sus comentarios sobre el tema de los proyectos de inversión, los señores Pilar Medina, Carlos Correa, Sonia Zapata, Marjorie Bahamón, Armando Herrera, Fernando Marroquín, Olga Rojas, Fredy Vivas y Ana Victoria Rincón y Fredy Vivas.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada: 44057402: El presidente Jaime Estrada, manifestó que, agotadas las intervenciones de los delegados, los proyectos propuestos por el administrador se someterían punto por punto. Seguidamente, procedió a solicitar al operador habilitar las preguntas:

Análisis de verticalidad

- ☐ **Habilitada la pregunta:** ¿Aprueba usted la ejecución del estudio de verticalidad de los bloques del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector?
- ☐ **Resultado: SI:** 81 votos que representan el 66,84 de los coeficientes. **NO:** 9 votos, equivalente al 6,47 de los coeficientes. El presidente de la Asamblea anunció que, de acuerdo con la votación obtenida, quedó aprobada la ejecución del estudio de verticalidad de todos los bloques del Conjunto.

Continuidad del cerramiento

- ☐ **Habilitada la pregunta:** ¿Aprueba usted la continuidad del cerramiento desde el tanque de agua hasta la esquina del bloque 53?
- ☐ **Resultado: SI:** 83 votos que representan el 68,03 de los coeficientes. **NO:** 6 votos, equivalente al 4,79 de los coeficientes. En consecuencia, quedó aprobada la continuación del cerramiento.

Construcción cancha múltiple zona C

- ☐ **Habilitada la pregunta:** ¿Aprueba usted el proyecto de construcción de la cancha múltiple de la zona C?
- ☐ **Resultado: SI:** 46 votos que representan el 35,38 de los coeficientes. **NO:** 45 votos, equivalente al 34,68 de los coeficientes.

Revisor fiscal: Nelson Ortiz

- Respondiendo a la consulta del presidente de la Asamblea, el revisor fiscal conceptuó que la votación obtenida fue favorable para la realización de la construcción de la cancha múltiple.

Puntos fijos quintos pisos

- ☐ **Habilitada la pregunta:** ¿Aprueba usted la ejecución de cambios de los cielorrasos de los quintos pisos?
- ☐ **Resultado: SI:** 78 votos que representan el 64,04% de los coeficientes. **NO:** 17 votos, equivalente al 13,26% de los coeficientes. En consecuencia, quedó aprobada la ejecución



de los cambios de los cielorrasos. Estos recursos saldrán de la cartera que se recupere a partir de abril de 2022.

Presidente Asamblea, Jaime Estrada S.: 44057402

- El presidente de la Asamblea anunció con base en las opiniones de los asambleístas, que el estudio de la remodelación y cambio de cubiertas, quedaron pendientes para presentarlos en una Asamblea Extraordinaria.

12. ELECCIONES DE CUADROS DIRECTIVOS PARA EL PERIODO 2022-2023

a. Consejo de Administración

El señor Jaime Estrada presidente de la Asamblea, sugirió que las nominaciones para conformar el Consejo se hicieran alzando la mano o a través del chat, y a los candidatos se les abriría el micrófono, a fin de pronunciarse sobre su aceptación, y así proceder a la votación.

Según el artículo 82 del reglamento, el Consejo lo conformarán 7 miembros, así: seis (6) delegados de unidades privadas escogidos por votación en la Asamblea General y un delegado del comercio. Además, habrá 4 suplentes numéricos. En el Consejo debe haber al menos, una representación por cada zona, a no ser que no se presenten candidatos. La votación es uninominal.

Postulaciones

Los delegados candidatizados y que aceptaron la nominación fueron:

Zona A: Martha Y. Ramírez y Luis E. Espejo.

Zona B: Humberto Madrid y Martín Alonso.

Zona C: Sonia Zapata y Marjorie Bahamón.

Zona D: Oscar Caro, Jaime Estrada y Martha I. Herrera.

Presidente Asamblea, Jaime Estrada S.: 44057402

- Luego de escucharse la presentación de cada uno de los candidatos a ocupar un asiento en el Consejo de Administración, el presidente de la Asamblea, Jaime Estrada, solicitó al operador de votación, habilitar la siguiente pregunta para la escogencia de los candidatos:

- ☐ **Habilitada la pregunta:** Elija al candidato de su preferencia para conformar el Consejo.
- ☐ **Resultado:** Cerrada la votación, el presidente de la Asamblea declaró que, con base en los resultados obtenidos, la conformación del Consejo de Administración quedó compuesta por los delegados Martha I. Herrera, Jaime Estrada, Marjorie Bahamón, Martha Y. Ramírez y Humberto Madrid. En el puesto sexto se presentó un empate entre los señores Sonia Zapata y Oscar Caro, procediéndose a efectuar una nueva votación de desempate.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada S.: 44057402

- El presidente de la Asamblea procedió a solicitar al operador del servicio, abrir la votación para definir quién de los siguientes candidatos ocuparía el cargo de miembro principal del Consejo:

- ☐ **Habilitada la pregunta:** Seleccione sólo 1 de las siguientes opciones:
Oscar Caro
Sonia Zapata



☐ **Resultado:** El resultado final fue así:

Oscar Caro: 38 votos
Sonia Zapata: 52 votos

El presidente de la Asamblea confirmó a los delegados la elección de la señora Sonia Zapata como miembro principal del Consejo, al obtener 52 votos contra 38 del señor Oscar Caro. En consecuencia, el Consejo de Administración quedó conformado así:

ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022.2023			
Orden	Principales	Zona	Votos
1	Martha I. Herrera	D	15
2	Jaime Estrada S.	D	14
3	Marjorie Bahamón	C	13
4	Martha Y. Ramírez M.	A	12
5	Humberto Madrid	B	10
6	Sonia Zapata E.	C	10
7	Esperanza Sandoval	Comercio	
	Suplentes		
1	Oscar Caro	D	10
2	Luis E. Espejo	A	7
	Martín Alonso	B	5

Olga Rojas: 474501

- La señora Olga Rojas recordó que en el reglamento está estipulado que los consejeros no pueden repetir más de dos veces consecutivas y la representante del Comercio lleva más de dos periodos.

Intervenciones

En un extenso debate en que no hubo definición sobre el tema de la representante del comercio, participaron con sus opiniones el revisor fiscal y los siguientes delegados: Martha Ramírez, Jaime Cruz, Martín Alonso, Sonia Zapata, Esperanza Sandoval, Ana Victoria Rincón, Vanesa Herrera, Laura Salamanca, Jesús Antonio Díaz, Marco Villamil y Armando Herrera. El consenso entre la mayoría de los delegados fue de apoyo a la representante del comercio. Los principales comentarios fueron:

- La ley no habla de periodos; debemos ir a la norma superior.
- No es el momento de resolverlo. La elección ya se hizo. La responsabilidad del filtro es del señor administrador.
- La representante del comercio la eligieron los dueños de los establecimientos.
- No es justo que la representante del comercio sea reemplazada por un propietario de unidad privada.
- El espíritu del articulado es que haya renovación
- Existen normas superiores, pero tenemos una norma que debe cumplirse.

Presidente de la Asamblea, Jaime Estrada S.: 44057402

- Agotadas las discusiones, el señor Jaime Estrada procedió a dar continuidad a los demás nombramientos.



b. Revisor Fiscal

El señor Jaime Estrada presidente de la Asamblea, propuso la reelección del revisor fiscal, y en vista de que no hubo objeción de los asambleístas, solicitó al proveedor del servicio, abrir la votación para someter a consideración la reelección del señor Nelson Ortiz Ovalle.

- ☐ **Habilitada la votación.** ¿Aprueba usted la continuidad del revisor fiscal para el periodo 2022-2023?
- ☐ **Resultados: SI:** 63 votos que representan el 52,8 de los coeficientes. **NO:** 19 votos, equivalente al 14,93 de los coeficientes. El presidente de la Asamblea ratificó la reelección del señor Nelson Ortiz Ovalle, como Revisor Fiscal.

El señor Nelson Ortiz Ovalle, aceptó la reelección y agradeció a quienes lo apoyaron.

c. Veedor

El señor Raúl Castillo fue el único candidato nominado al cargo de veedor y, por tanto, el señor Jaime Estrada presidente de la Asamblea, requirió al proveedor del servicio de votación, habilitar la pregunta para someter a consideración, la reelección del señor Raúl Castillo.

- ☐ **Habilitada la pregunta:** ¿Aprueba usted la reelección del veedor Raúl Castillo?
- ☐ **Resultado: SI:** 66 delegados, 51,28 de los coeficientes, **NO:** 11 delegados, 8,63 de los coeficientes. En consecuencia, el presidente de la Asamblea declaró al Señor Raúl Castillo como veedor reelegido para el periodo 2022-2023.

d. Comité de Convivencia

Teniendo en cuenta que no hubo candidatos para conformar el Comité de Convivencia, el presidente de la Asamblea le delegó al Consejo, la responsabilidad de conformar dicho Comité.

13. PROPOSICIONES Y VARIOS

Administrador, Gonzalo Rondón

- El señor administrador manifestó que, con base en las proposiciones recibidas de los delegados, elaboró un cuadro que presentó en pantalla para explicar en detalle las acciones que se propone adelantar, con miras a atender los requerimientos de los residentes, incluidas las que ya habían sido tratadas en la Asamblea.



PROPOSICIONES Y VARIOS

BLOQUE	SOLICITUD	DETERMINANTE	ACCIÓN A SEGUIR	FECHA
47/2-4	Cambio tejas y vigascanales	Asamblea Delegados	Inicio estudio técnico obra piloto cubiertas	jun-22
47/4	Avisos "Recoja deposiciones"	Admón- Comité Convivencia	Ubicación avisos y campaña educativa tenedores mascotas "protección parques"	jun-22
	Campaña reeducación a propietarios mascotas	Admón- Comité Convivencia	Ubicación canecas para depósito y concientizar acerca del uso por parte de tenedores mascotas; recoger heces de mascotas	jun-22
	Ubicación parques mascotas	Asamblea Delegados	Establecer lugares ubicación	mar-23
44/57	Colocación alfajías en ventanas	Admón- Asamblea delegados	Cotizar para aprobación	mar-23
	Respeto horario obras	Admón- propietarios	Aplicación multas	Inmediato
	Compromiso recoger heces	Admón - tenedores mascotas	Campañas educativas- aplicación multas según RPH	abr-22
	Generación espacios interacción	Admón- Casa Cultura	Plan reforma actividades Casa de la Cultura	may-22
53/38	Tema ascensores	Admón -Asamblea	Estudio social, técnico-financiero	abr-22
		Asamblea Delegados	Proyecto ascensores - ubicación	mar-23
72/14	Bicicleteros, costo, necesidades	Admón	Censo, estudio, ubicación	abr-may/22
	Ubicación y uso bicicleteros	Consejo Admón	Costo mantenimiento	abr-may/22
73/37	Mantenimiento periódico a vigascanales	Admón	Se realizan cada 18 días, previendo desborde por falta de capacidad vigascanales, y como soporte ante reclamación al seguro	
	Poda o tala árbol esquina bloq 73	Admón SGSST	Cuando se presenta caso, se inspecciona para detección origen filtración, solución una vez secan las tejas. Se reforzarán metodologías y cuidados al inspeccionar	abr-22
	Términos bicicleteros y opciones	Admón- Consejo- Asamblea	Ante cantidad de bicicletas, aplicar RPH acerca obligatoriedad de ubicarlas en los aptos	
75/72	Clausura espacio usado para	Admón Consejo	Reconstrucción área institucional bloque 86	mar-22
	Depósito elementos aseo y lavado	Admón - Consejo	Para uso depósito elementos aseo y vestier zona B	mar-22
	Retiro vehículos abandonados	Asamblea- Admón	Retiro vehículos y posibles demandas	may-22
	Admón vehículos visitantes	Admón	Leer Reglamento uso de parqueReglamento uso de parqueaderos capítulo III, art 9 visitantes	mar-22

81/60	Demarcación parqueaderos con topes	Admón	Iniciada demarcación zonas D y parte C,. En espera llegada topes solicitados para iniciar instalación	abr-22
	Bicicleteros ubicados en sitios adecuados	Admón- Consejo-residentes	Definición de sitios por parte de residentes	abr/may/22
	Adecuación casetas recepción	Admón	Iniciada la adecuación	mar/may/22
	Arreglo andenes	Admón	Clasificació según deterioro y continuación obras de intervención	abr-22
	Arreglo y poda árboles	Admón- Sría Medio Ambiente	Se solicitará visita de inspeccion para diagnóstico	abr-22
	Arreglo jardineras vía principal	Admón	Se realizará ntervención con reemplazo - mtto	abr-22
	Restaurar caseta entrada zona A	Admón	Iniciad adecuación todas las casetas	mar-22
85/17	Ocultar instalaciones a la vista	Admón . Vigilancia	Ocultar las actuales y realizar seguimiento a operarios telefonía	abr-22
	Poda árbol y revisión inclinación	Admón	Exigir a Claro y operarios adecuación seguimiento por operador	abr/ag/22
	Revisar canaletas internet	Admón	Exigir a Claro operarios adecuación y seguimiento por operador	abr/ag(22
	Reemplazo plásticos faroles	Admón	Elaborar plantillas e iniciar reemplazo	may/jul/22
	Cambio de tejas asbesto	Asamblea Delegados	Inicio estudio reemplazo cubiertas, mediante integración Comité de Obras	nov-22
89/32	Colocar citofonía por zonas	Admón	Puesta en marcha del sistena en CCTV	oct-22
	instalar casilleros por zona		Existen casilleros en cada entrada - propuesta no viable	
	Arreglo de vías	Admón	Clasificación según deterioro e inicio obras de intervención	jun-22
	Arreglo andenes	Admón	Clasificación según deterioro y continuación obras de intervención	abr-22
	Inversión CDT's en obras	Asamblea Delegados	Ya está definida su aplicación	



Intervenciones

Cristina Mora: 89032402

- Pide añadir en las proposiciones del bloque 89, la construcción de andenes y acceso a sillas de ruedas.

Ana Yela: 68083501

- No reciben respuestas de sus derechos de petición. Se ha denunciado que en las bancas al frente del Bienestar Familiar, se sientan personas a tomar bebidas embriagantes, a fumar y hacer ruido. Es un riesgo a la seguridad.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- El problema es que este es espacio público. Se acude a la policía, pero su respuesta está sujeta a darle prioridad a los casos más urgentes. Se pensó quitar las bancas, pero esto no es impedimento para que vengan. Una solución que se ha tomado es aumentar la luz en ese sector. Se comprometió a hablar de nuevo con el teniente Cornejo que es con quien siempre ha comunicado.

Myriam Guinard: 3957B-70402

- Hay un problema con los animales que traen de afuera, los dejan sueltos y no recogen sus excrementos; hacen huecos y alguien puede accidentarse. Los domiciliarios que traen pedidos usan los andenes. Pide ejercer control.

Jenny Barrientos: 6657A60302

- Reconoce la gestión adelantada por el administrador y el Consejo de Administración, pero no ve ninguna acción con relación a la alteración de las fachadas. Se han enviado tres derechos de petición y solo se ha respondido uno. Recibieron comunicación que se había dado traslado a la alcaldía, solicitaron copia, pero no recibieron respuesta.

Sabe que se les está violando un derecho constitucional por no responder los derechos de petición. Su interés no es fastidiar, pero no le parece respetuoso que no se les responda, ni haya gestión al respecto.

Alguien mencionó que se cambian las puertas, y a los balcones se les está dando una destinación distinta.

- De otro lado, hizo referencia a una carta que una de las residentes de su entrada envió a la administración con copia a la Asamblea, a fin de que se le condonaran los intereses de mora. Su deuda supera los 55 millones, pero su situación económica agravada por los problemas de salud de un hijo, le impidieron cumplir con su obligación con la administración. El año pasado quiso acogerse a la amnistía y firmar un acuerdo de pago. Se le hizo un plan de pagos, pero sus ingresos le imposibilitaron acogerse a este. En febrero de este año logró conseguir un empleo en España y está dispuesta a pagar el capital, pero pide que se le conceda la misma amnistía de intereses.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- El administrador ratificó que la señora sí ha tenido la intención de pagar, pero su propuesta de acuerdo de pago se extendía a 15 años aproximadamente, pues proponía cancelar 200 mil de la deuda más la cuota de administración. Confirmó que la administración recibió la carta de la señora, pero en ésta no expresa la forma de pago. Requiere que la propuesta incluya la forma de pago para estudiarla con el Comité Financiero. Prometió estar informándole a la Asamblea sobre la negociación.

• Sobre el derecho de petición, reportó que la Asamblea de 2008 aprobó que esas jardineras se podían integrar al apartamento, con la única condición de que no se construyeran en material duro, sino que se hicieran con cristal.



Jenny Barrientos: 6657A60302

- La administración no ha dado respuesta y la curaduría dice que nadie le puede dar una destinación diferente, máxime si afecta a las personas que están alrededor.

Administrador, Gonzalo Rondón P.

- De acuerdo con lo afirmado por la señora Jenny Barrientos, el señor administrador se comprometió a retomar el caso y reportar a la alcaldía, además de las cubiertas que hay en 7 apartamentos, la relación de los 68 apartamentos que hicieron reforma al balcón.

Santiago Vargas: 865943301

- En la plazoleta hay un bar que siempre tiene música hasta tarde; hay gente afuera tomando licor, también tiene policías como clientes. Esto afea el barrio y siente que la administración no ha hecho nada al respecto.

Administrador, Gonzalo Rondón P.


- El problema que tiene la administración es que la señora responde que los policías son sus amigos. Piensa contactarse con una residente que es capitán de la policía para que lo oriente sobre las acciones a seguir. Ante la sugerencia del señor Vargas, prometió tomar fotos a las placas de los policías para reportarlos a la Procuraduría.

Vanessa Herrera: 78169501


- Propuso generar canales de apoyo para compartir información sobre los contratos, proveedores, contratistas, diseños, temas de reciclaje, cultura, etc., y generar protocolos de bienvenida a los nuevos residentes a través de la página web del Conjunto.

Presidente Asamblea, Jaime Estrada: 44057402

- El señor Jaime Estrada agradeció a todos los delegados por su paciencia y dio por finalizada la Asamblea, a las 10:18 p.m.



JAIME ESTRADA SARMIENTO
Presidente Asamblea



MARTHA Y. RAMÍREZ M.
Secretaría Asamblea

