

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS 2026  
CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
BOGOTÁ, SÁBADO 28 DE MARZO DE 2026**

**1.- APERTURA DE LA ASAMBLEA**

Siendo las 8:09 AM el señor Administrador Rafael Gonzalo Rondon Pataquiva, inicia la reunión indicando que: se tiene un quórum de 55.3%, lo que nos da la viabilidad de poder iniciar la Asamblea General Ordinaria de Delegados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, antes que nada agradeciéndoles por su presencia, yo sé que la fecha no fue la mejor para algunos de ustedes, pero la ley nos obliga que debe ser realizada dentro de los primeros tres meses del año, de todas formas gracias a ustedes por la asistencia y tenemos ya quórum que permite la deliberación y esperamos siga aumentando a medida que pase el tiempo de la apertura e instalación de esta asamblea, vamos a proceder entonces con la lectura de la convocatoria para la reunión.

Bogotá D.C., marzo 12 de 2026.

Señores:

DELEGADOS

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR

Ciudad

De acuerdo con el artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, en mi calidad de Administrador y Representante Legal me permito convocar a los señores Delegados periodo 2026-2027, a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS del CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR que se llevará a cabo en modalidad PRESENCIAL el SÁBADO 28 DE MARZO DE 2026 A PARTIR DE LAS 08:00 AM, en la Casa de la Cultura de Paulo VI Segundo Sector, de conformidad con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de P.H. y el artículo 39 de la ley 675 de 2001.

El orden del día se presenta a continuación:

1. Apertura de la Asamblea.
2. Verificación del Quorum.
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. Lectura y Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
7. Lectura informe Comisión Verificadora del Acta Asamblea Ordinaria No. 83 realizada el 29 de Marzo de 2025.
8. Informes: Consejo de Administración  
Veedor  
Administrador  
Revisora Fiscal.
9. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2025.
10. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2026.
11. Presentación y Ratificación de Proyecto “Cuarto de Monitoreo”
12. Elecciones de cuadros directivos para el periodo 2026-2027
  - Consejo de Administración.
  - Revisor Fiscal.
  - Veedor.
  - Comité de Convivencia.
13. Presentación compilación Propuestas Recibidas por Delegados para la Vigencia 2026-2027, las cuales se incluyeron discriminadamente en Cartilla Informe 2025

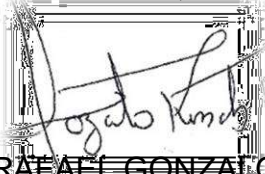
Acorde con el artículo 65 del Reglamento de Propiedad Horizontal, si convocada la Asamblea General Ordinaria de delegados, ésta no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el sábado siguiente al de la convocatoria inicial, es decir, el sábado 04 de abril de 2026 a partir de las 8:00 AM., la cual sesionará de forma presencial y decidirá válidamente con un número plural de delegados, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. La cartilla correspondiente al informe de Administración 2025 será entregada a cada uno de los Delegados el día 18 de marzo de 2026, fecha en que también será publicada en la página Web del conjunto, [www.paulovi2sector](http://www.paulovi2sector) igualmente la documentación correspondiente se encontrará a disposición de los delegados y/o propietarios, en la oficina de administración para ser consultada a partir del día 18 de marzo de 2026 (Artículo 99 Numeral 39 Reglamento de Propiedad Horizontal), no obstante, y con el fin de hacer más ágil la Asamblea Presencial, las preguntas o aclaraciones respecto a los estados financieros y presupuesto podrán ser presentadas con anticipación, a través de los correos electrónicos [contabilidad@paulovi2sector.co](mailto:contabilidad@paulovi2sector.co) y/o [revisoriafiscalpaulovi2sector@gmail.com](mailto:revisoriafiscalpaulovi2sector@gmail.com), con el fin de ser resueltas a través del mismo medio, adicionalmente el contador de la copropiedad atenderá inquietudes personalmente el 25 de marzo de 2026 en la franja de la mañana en la oficina de administración. igualmente, si se requiere atención en un espacio diferente por favor solicitar agendamiento de cita a través del correo [atencionalusuario@paulovi2sector.co](mailto:atencionalusuario@paulovi2sector.co) o directamente en la oficina de administración.

Recuerde que la no asistencia por parte del delegado principal o suplente los hace acreedores a las sanciones estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal.

Dada la calidad de citación a ASAMBLEA DE DELEGADOS, será dado acceso a la misma, exclusivamente al Delegado o al Suplente Representante elegido en cada entrada.

Respecto a las propuestas y otros comentarios para tratar dentro del punto “Proposiciones y Varios” y que fueron recibidas junto con el Acta de Asamblea de Propietarios de Apartamentos, fueron clasificadas, organizadas e incluidas dentro de La cartilla correspondiente al informe de Administración 2025, y serán compiladas y presentadas para conocimiento de todos dentro de la reunión, Aquellas de carácter administrativo que puedan ser solucionadas sin consulta a la Asamblea serán resueltas de acuerdo con el cronograma que se establecerá por parte de la Administración, y las que deban ser consultadas con la Asamblea serán debidamente expuestas en la reunión.

Cordialmente,

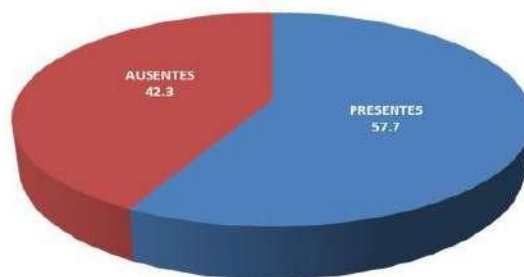


**RAFAEL GONZALO RONDON PATAQUIVA**  
Administrador y Representante Legal

## 2.- VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Tenemos en este momento, siendo las 9:02, un quórum de 57.7 por ciento, un total de 69 delegados de entrada presentes y ausentes hasta el momento, sólo 55 delegados de entrada, pero siguen llegando delegados, el quórum hasta este momento está verificado y nos permite la deliberación.

### Verificación del Quórum 9:02 A.M.

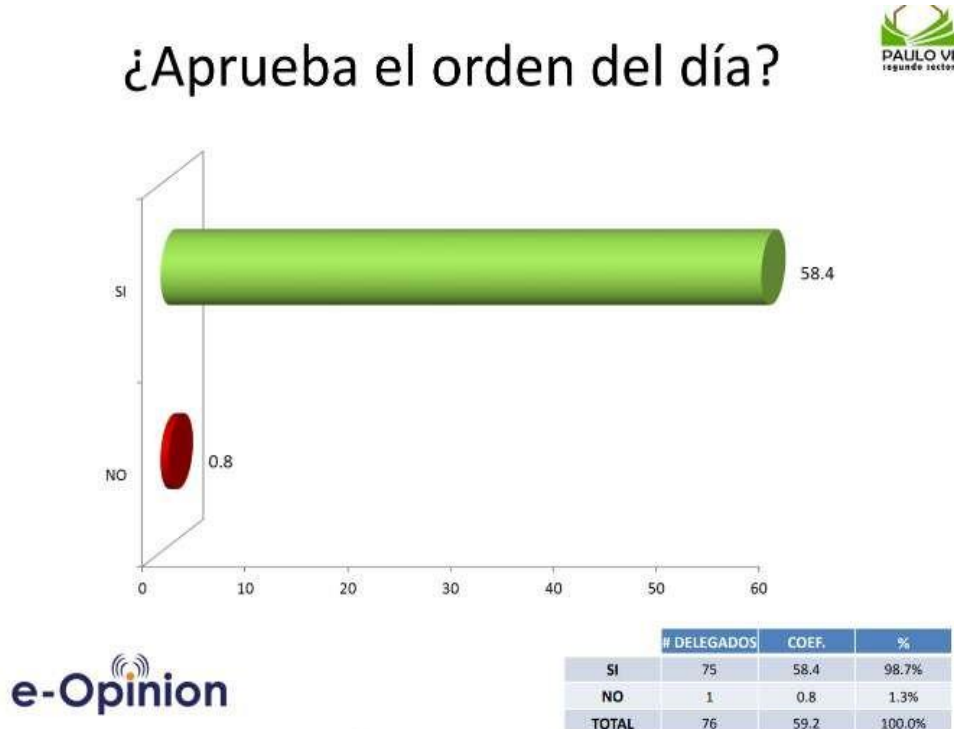


**e-Opinion**

	# DELEGADOS	COEF.	%
PRESENTES	69	57.7	55.6%
AUSENTES	55	42.3	44.4%
TOTAL	124	100.0	100.0%

### **3.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA**

El Administrador procede con la lectura del Orden del día incluido en la cartilla entregada a cada uno de los delegados, Una vez finalizada la lectura pregunta a los presentes si ¿hay alguna propuesta de modificación del orden del día?, y al no existir propuestas somete entonces a aprobación el Orden del día propuesto, con el siguiente resultado:



Queda aprobado el Orden del Dia propuesto por un 60.5 % del coeficiente presente al momento.

### **4.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA**

Entonces continuamos con el número 4, elección del presidente y secretario de la asamblea. Como es tradicional, no sé si alguno de los presentes aquí quiera postularse a la presidencia de esta asamblea o alguien quiera postular a una persona o un residente para que ejerza la función de presidente de la asamblea.

Recuerden que el presidente de la asamblea lo que hace es moderar el uso de la palabra. ¿Opciones? ¿Candidaticen a alguna persona?

El señor Raul Castillo Suarez del apto. 301 bloque 53 /50-31 postula al señor Jaime Estrada para presidir esta reunión.

Pide la palabra el residente del bloque 67, entrada 57/61 apto 501 indicando:

Muy buenos días, mi nombre es Dick Harry Avila, me postulo para presidir esta asamblea.

Buenos días vecinos, soy Juan Manuel Bautista del bloque 84, interior 2, apto 101 me postulo para presidir esta asamblea.

El administrador indica: tenemos tres personas, ¿consideran ustedes que vamos a buscar otro más? ante la no presentación de más candidatos, solicita se presenten ante la comunidad.

Jaime Estrada, actual presidente del Consejo de Administración.

Gracias, buenos días. He presidido esta asamblea durante varios años, en varias oportunidades, como bien lo dice don Gonzalo, la única labor de la presidencia es la moderación de la reunión. No va más allá de ningún nivel de autoridad, para que no sea mal entendido, y estoy dispuesto a moderarla de forma imparcial, Gracias.

Harry Avila: Gracias nuevamente, buenos días. Aquí hablando con el señor Juan Manuel, me retiro para postular a Juan Manuel, para que continúe y lo apoyo para que ejerza la presidencia. Gracias.

Administrador, Entonces, don Harry acaba de retirar su postulación, para darle paso a don Juan Manuel Bautista, don Juan Manuel, quiere pasar por aquí, por favor, para que lo conozcan.

Hola, soy Juan Manuel Bautista, tengo 38 años, Información sobre mí, vivo en el Bloque 84, interior 2, apartamento 101. Tengo un restaurante vegano, hace 10 años. Me dedico a esto simplemente.

Vivo en mi casita desde toda mi edad. Mi mamá era la dueña y murió hace ya 12 añitos, más o menos. Entonces, quedé aquí a cargo del apartamento.

Y me tomé la vocería, obviamente, de representante del bloque, ya pues decidí como apersonarme de estas responsabilidades. Y en este momento, dadas las circunstancias, también aquí estoy a disposición de todos ustedes, para cualquier cosa.

Administrador, Muchas gracias. Entonces, nos quedan dos opciones. La número 1, el señor Jaime Estrada y la Numero 2 el señor Presidente Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Listo, señores asambleístas, entonces de esta manera, damos paso a la siguiente pregunta. Elija al Presidente: de la asamblea. Vote 1 si considera que es Jaime Estrada, Vote 2 por Juan Manuel Bautista. Ya pueden votar.

resultado de la votación indica que ha sido elegido el señor Juan Manuel Bautista residente en el Bloque 84, interior 2, apartamento 101, por el 43.1% de los coeficientes presentes al momento.

Administrador, Gonzalo Rondón. Pasamos al siguiente punto: A ver, nuevamente Martín Alonso nos quiere hablar.

Martín Alonso del 855641:

Buenos días, una pregunta rápida. ¿Qué pasa si la votación, a pesar de que hay una asistencia del 74%, la votación no supera el umbral de asistencia? ¿Qué pasaría en ese caso?

Revisora Fiscal: Esperanza Montaña.

Buenos días, señores asambleístas. Esperanza Montaña, revisora fiscal.

Digamos que en este momento no estaría votando el total del quórum presente, pero si hay una mayoría del 50% más 1 que está votando, es decir que se está votando con el 64%, si no superara el 51%, claro que tocaría volver a votar.

Si e diera el caso que el quorum presente llegara a menos del 50% nos tocaría disolver la Asamblea. Aclarado este punto pasemos ahora a la:

Elección del Secretario de la Asamblea

¿Quién se postula como secretario de esta asamblea? Y de una vez le entrego el micrófono a nuestro presidente de Asamblea Juan Manuel. Por favor, ¿quién se postula como secretario o secretaria?

Harry Ávila: Bloque 67, entrada 57 a 61, apto 501.

Buenos días, en ese orden de ideas, normalmente el secretario y de acuerdo con lo que dice la Ley 675 puede ser el administrador, que es quien tiene toda la información, se transcribe y los que revisen el acta son los que dan conformidad.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Sí, eso es claro, pero este conjunto es suigéneris. Generalmente, nunca el administrador para editar jarteras es secretario. Sí, lo entiendo y me parece muy bien que exprese su sentido.

¿Quién se postula para secretario(a)? ¿la señora se postula para la secretaria?

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

No, yo no quiero ser secretaria. Buenos días. Mi nombre es Olga Rojas, bloque 47, interior 4, apto 501, en razón a esto, creo que la idea puede ser que don Harry sea el secretario de la asamblea.

Administrador, Gonzalo Rondón: ¿Alguien postula a alguien o alguien se quiere postular? No es que quiera salir rápido de acá, pero sí agilicemos, ¿Alguno que quiera ser secretario de la asamblea? Don Martín, por ejemplo, don ¿Hugo?

¿Quién, quién? ¿Alguno de los que son tan activos en los chats ?

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración saliente.

Yo me postulo.

Administrador, Gonzalo Rondón.

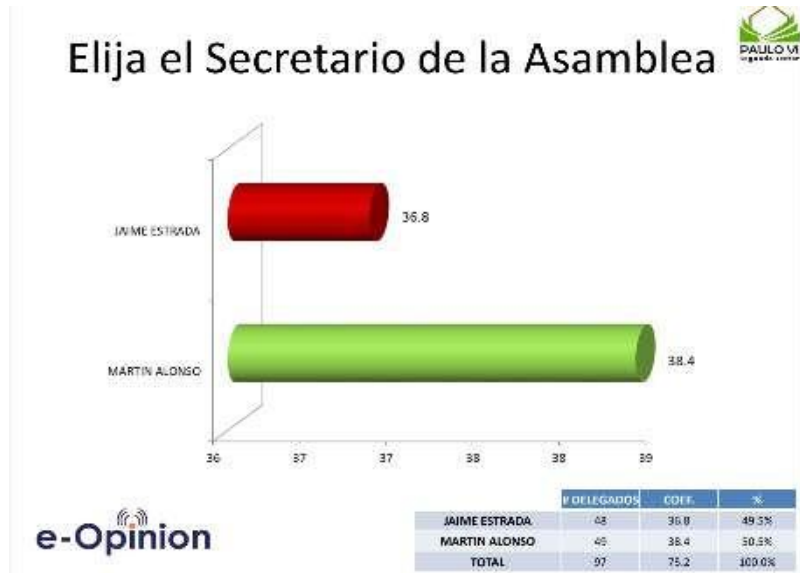
Se postula Jaime Estrada, y también se postula Martín Alonso. Entonces, para que no haya inconvenientes, coloca primero a Martín Alonso, por aquello de la del abecedario. Martín Alonso y Jaime Estrada.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Listo. Entonces, vamos a dar paso a la siguiente pregunta:

Elija el secretario de la asamblea. Vote 1 por Jaime Estrada, y vote 2 por Martín Alonso. Ya pueden votar.

De esta forma y por un Coeficiente del 38.4 % queda elegido como secretario de la asamblea el señor Martín Alonso delegado residente del bloque 85 entrada 41 apartamento 502



## **5.- ELECCIÓN DE MIEMBROS DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA**

Presidente: Bueno, necesitamos al menos Tres personas que quieran conformar la comisión para la verificación de la redacción del acta de la asamblea, ¿quiénes se quieren postular? ¿Se postula Bibiana Ortega?

Bibiana Ortega, bloque 60, interior 2, apartamento 202

Olga Rojas, bloque 47, interior 4, apartamento 501

Beatriz Uribe, bloque 46, Entrada 56 – 17 apartamento 501

Angélica Cárdenas, bloque 65, apartamento 302.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Aprueba el nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta, integrada por Bibiana Ortega, Olga Rojas, Beatriz Uribe, Angélica Cárdenas. Vote uno por Sí y dos por NO

Los resultados son que se aprueba la Comisión Verificadora del Acta con un 63.3% de los coeficientes por el Sí y 3.8 %por el NO.

### ¿Aprueba el nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta?



## **6.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.**

El Administrador Gonzalo Rondon indica que el Reglamento de la Asamblea está incluida dentro de la cartilla y le pregunta a la Asamblea si ¿considera necesaria la lectura de este, a pesar de que se incluyó previo con el fin de hacer más ágil el desarrollo, no sé si ustedes desean que lo leamos o damos por hecho que lo conocen?

José Avendaño, bloque 55, entrada 4714 Apto 501: Buenas, José Avendaño, en garantía del derecho, por favor solicito que se lea

Presidente: Votemos para que se haga democráticamente, la pregunta es si se lee o no se lee, y con so avanzamos también con esto. Deme tres segundos mientras configuran la pregunta.

Apruebo a dar lectura al reglamento de la Asamblea. Voté uno por Sí, dos por No. Una vez sometida a votación la lectura de reglamento, los resultados quedan de la siguiente forma Por la No lectura el 59.5% y por la lectura el 13.3%

Presidente

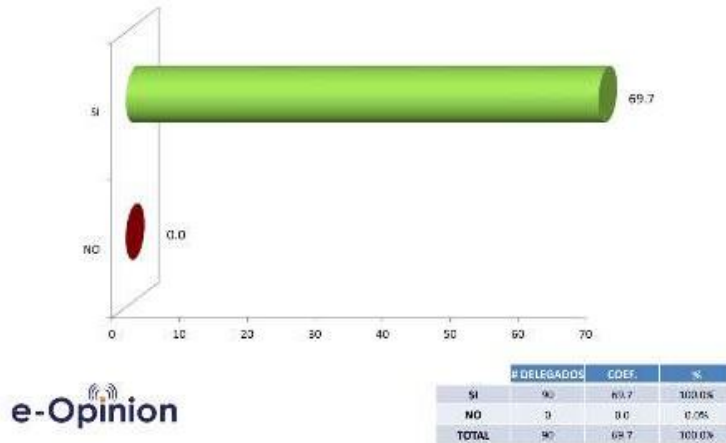
Entonces vamos a someter a aprobación el Reglamento de la Asamblea.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

De acuerdo, señor presidente. Entonces la pregunta es: aprueba el reglamento de la Asamblea. Voté uno por Sí y dos por No.

Con un coeficiente del 69.7% por el Si y 0% por el No, queda aprobado el Reglamento de la Asamblea

¿Aprueba el reglamento de la  
Asamblea?



## **7.- LECTURA INFORME COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA ASAMBLEA ORDINARIA NO. 83 REALIZADA EL 29 DE MARZO DE 2025.**

Proseguimos a la lectura del informe de la Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea Ordinaria número 83, realizada el 29 de marzo del 2025, que aparece aquí proyectado

### **CERTIFICACIÓN DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS No. 83 REALIZADA EL 29 DE MARZO DE 2025.**

En calidad de miembros de la comisión verificadora, nombrados por la Asamblea General Ordinaria de Delegados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, llevada a cabo en forma presencial, el 29 de marzo de 2025, hemos verificado el contenido del Acta No. 83 correspondiente al desarrollo de la Asamblea en mención y dejamos constancia:

Que la copia del Acta No. 83 de la Asamblea General Ordinaria de Delegados celebrada el 29 de marzo de 2025 puesta a consideración de esta comisión, es fiel reflejo de los temas tratados y aprobados en dicha Asamblea.

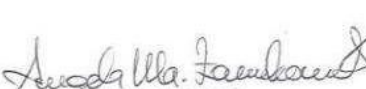
Que contiene el desarrollo de los temas orientados por la Mesa Directiva, y por lo que libre y espontáneamente manifestaron los asambleístas.

Esta certificación se expide sin ninguna reserva, a los 09 días del mes de mayo de 2025, y se firma por los integrantes de la comisión.

  
MARTIN ALONSO  
Miembro de la Comisión

  
HUGO MARTÍNEZ  
Miembro de la Comisión

  
LILIANA MORA  
Miembro de la Comisión

  
ANGÉLA ZAMBRANO  
Miembro de la Comisión

## **8.- INFORMES**

Informe Consejo de Administración:

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración 2025.

Señores y señoras delegadas Buenos días:

no voy a leer el informe que tienen ustedes en la cartilla porque entendemos que ya lo leyeron, pero sí voy a comentar a ustedes unas cortas palabras que tengo frente al desempeño general del Consejo en este año.

En cumplimiento de la Ley 675 de 2001, sustento hoy la gestión del Consejo de Administración durante el periodo 2025-2026. Pablo VI, segundo sector, ya es una copropiedad más sólida porque basamos nuestra gestión en un principio innegociable, que es la institucionalidad.

Trabajamos bajo el concepto de la triada de poder donde el Consejo supervisa sin coadministrar, respetando la autonomía del administrador y recordando que ni la asamblea es omnipotente ni el administrador o la administración es autónoma de control. Quiero ser enfático desde el primer minuto. La participación en esta asamblea debe propender exclusivamente por el bien general, debemos aprender a liberarnos de intereses particulares, de sentimientos de antipatía hacia personas puntuales o de la intención de trasladar problemas personales para que la comunidad los resuelva.

El único norte hoy es, como debe ser, la preservación de nuestro patrimonio colectivo por encima de cualquier diferencia individual.

Para eliminar la subjetividad, implementamos una metodología de calificación técnica que evalúa la gestión mediante indicadores y evidencias. Bajo este esquema de supervisión, verificamos rigurosamente que las proposiciones entregadas por los copropietarios a través del canal oficial, que es la administración, fueran analizadas e incluidas en el informe de gestión que hoy tienen en sus manos.

Gracias a este rigor, logramos ejecutar en un 87.5% nuestro plan de acción. Entre los logros tangibles, destaco la modernización energética que generó un ahorro real de energía en el 11% en el consumo general del conjunto, la actualización de los manuales de contratación, cobro de cartera y el reglamento interno de trabajo, herramientas que hoy blindan jurídicamente nuestra copropiedad.

En el aspecto financiero, entregamos una estructura robusta con una liquidez de 2.26 y fondos restringidos por más de 1.235 millones de pesos. Aunque recaudamos el 97% de los ingresos, la morosidad del 18.1% sigue siendo nuestro mayor reto operativo. En estricto cumplimiento del reglamento, el Consejo realizó la revisión del estado de cartera de los presentes. Es nuestro deber informar que se han identificado delegados dentro de los listados de morosos del conjunto, como se establece en la normativa vigente estos delegados tienen las restricciones establecidas en el reglamento para su participación en esta asamblea.

El compromiso con el buen gobierno de Paulo VI empieza por el cumplimiento puntual de nuestras obligaciones como copropietarios.

Hablando de la seguridad, se revisaron las propuestas técnicas para adelantar la construcción del centro de monitoreo bajo las normas NSR10 y el código RETI. El inicio de las obras fue suspendido por presentarse una querrela particular interpuesta por un residente y que será informada por el señor administrador ampliamente.

Pero recordamos que según el artículo 13 de la ley 675, la reconstrucción de los bienes comunes es obligatoria. El interés de 4.000 residentes prevalece sobre la oposición individual de aquellos que desconocen la ley. Así mismo, escuchamos a la comunidad mediante una encuesta de satisfacción. Si bien el aseo y la vigilancia son el orgullo más grande de Paulo VI, identificamos un cuello de botella en las reparaciones locativas. Ya hemos trazado una hoja de ruta para auditar proveedores y mejorar radicalmente los tiempos de respuesta.

Señores delegados, entregamos una copropiedad a la vanguardia integrada en programas distritales como el de más bienestar, coordinada y articulada con las autoridades distritales para el beneficio de nuestro entorno.

Mi mensaje final es de coherencia. La transparencia y el profesionalismo deben guiar cada decisión que tomemos el día de hoy.

Agradecemos su confianza desde el Consejo y dejamos una ruta clara para que los nuevos liderazgos continúen construyendo sobre estos cimientos de legalidad, ética y eficiencia colectiva.

Nuevamente a ustedes, muchas gracias.



CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

**3. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**PERIODO 2025 – 2026**  
**Bogotá, D.C., marzo de 2026**

**Señores**  
**ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS**  
**Ciudad**

Cordial saludo,

En cumplimiento de las facultades legales conferidas por la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Consejo de Administración, presenta a consideración de la Asamblea General de Delegados el informe detallado de las actividades, decisiones y resultados obtenidos durante el periodo comprendido entre abril de 2025 y marzo de 2026.

Aunque está establecido que el Consejo debe sesionar al menos una (1) vez al mes, a la fecha de este informe se realizaron veinte (20) reuniones tendientes a hacer el seguimiento y análisis de la ejecución presupuestal, los estados financieros y otras actividades de acompañamiento a la administración. La asistencia de los consejeros a las reuniones se muestra en el siguiente control.

	ACTA 737	ACTA 738	ACTA 739	ACTA 740	ACTA 741	ACTA 742	ACTA 743	ACTA 744	ACTA 745	ACTA 746	ACTA 747	ACTA 748	ACTA 749	ACTA 750	ACTA 751	ACTA 752
	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB						
Asistentes:	7	7	7	6	4	5	5	3	5	3	3	3	4	3	4	3
No asistentes:	0	0	0	1	3	2	2	4	2	4	4	4	3	4	3	4
<b>ASISTENTES</b>																
Martha Herrera	SÍ	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Esperanza Sandoval	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Sonia Zapata	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	NO
Adriana Buenaventura	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Hugo Martínez	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
René Silva	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO
Martín Alonso	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ
Jaime Estrada	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ

Nuestra gestión se ha fundamentado en los principios de transparencia, eficiencia administrativa y el estricto cumplimiento del Plan de Acción diseñado al inicio del periodo, buscando siempre la valorización del patrimonio y el bienestar de la comunidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

**1. MARCO CONCEPTUAL DE GOBERNANZA Y COMPROMISO ÉTICO.**

**El Consejo de Administración como Pilar de Control y Gestión Ética**

De acuerdo con lo establecido en el **Artículo 55 de la Ley 675 de 2001**, el Consejo de Administración se constituye como un órgano esencial para el desarrollo de la persona jurídica. Su función primordial no es la ejecución operativa, sino el ejercicio de un control y supervisión técnico sobre la gestión administrativa, garantizando que el administrador actúe bajo las disposiciones legales, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los mandatos específicos de la Asamblea General.

La participación en este órgano es de carácter voluntario, pero esto no exime a sus integrantes de la seriedad y la responsabilidad legal que el cargo conlleva. Quien acepta ser consejero asume un compromiso ético con la estabilidad y el buen gobierno de la comunidad, lo que exige una comunicación clara, oportuna y transparente entre sus miembros para evitar interferencias que afecten el rumbo de la copropiedad. El adecuado ejercicio de estas funciones requiere, necesariamente, un conocimiento profundo del marco normativo vigente y de las disposiciones específicas de nuestro conjunto, asegurando que cada deliberación se oriente exclusivamente al bienestar colectivo.

**Límites y Funciones Legales**

Es fundamental desvirtuar concepciones erróneas que suelen generar conflictos internos y riesgos jurídicos. Para garantizar la sostenibilidad del conjunto, cada ente debe operar estrictamente dentro de su órbita de competencia (La Triada de Poder):

- **La Asamblea General:** Si bien es el máximo órgano de la copropiedad, es un error afirmar que "la asamblea todo lo puede". Sus decisiones tienen límites infranqueables: deben estar alineadas con la Ley 675, el Reglamento de Propiedad Horizontal y no pueden vulnerar derechos fundamentales de los copropietarios ni las normas superiores.
- **El Consejo de Administración:** Su rol se limita a la supervisión y orientación estratégica; por tanto, **el Consejo no debe impartir órdenes directas de carácter operativo al administrador**. Incurrir en prácticas de coadministración genera interferencias que desencadenan consecuencias adversas, especialmente en los ámbitos financiero y legal, al desdibujar las jerarquías y las responsabilidades.
- **La Administración:** El administrador, como representante legal, es el ejecutor de las decisiones y el responsable de la gestión del recurso humano y técnico. Sin embargo, no "puede hacer lo que quiera"; su gestión está supeditada al presupuesto aprobado, al cumplimiento de los contratos y a la vigilancia constante del Consejo y la Revisoría Fiscal.

**La Preservación del Patrimonio sobre las Diferencias Personales**

La participación en estos escenarios de decisión debe estar estrictamente libre de rencillas personales, prejuicios o pareceres individuales que nublen el juicio técnico. El Consejo de Administración debe actuar con total imparcialidad, promoviendo un ambiente de confianza y equidad. Es imperativo entender que la labor del consejero, del administrador y del delegado consiste en la **preservación y valorización del patrimonio colectivo** por encima de cualquier diferencia personal.

El respeto mutuo y la unidad de propósito son las claves para un buen gobierno. Las discusiones en el seno del Consejo deben basarse en hechos verificables y no en percepciones subjetivas, entendiendo que el crecimiento y la estabilidad de nuestra comunidad dependen de la capacidad de sus líderes para anteponer el interés general a los conflictos del pasado. Solo a través de la claridad en las funciones y el respeto por la

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

legalidad, podremos asegurar que Paulo VI Segundo Sector continúe siendo un referente de solidez administrativa y de sana convivencia.

## 2. MANDATOS DE ASAMBLEA

A continuación, se presenta el análisis de cumplimiento de los mandatos emanados de la Asamblea General de Delegados del 29 de marzo de 2025.

Durante el periodo 2025-2026, el Consejo de Administración y la administración enfocaron sus esfuerzos en la ejecución de los mandatos de infraestructura y sostenibilidad aprobados por la Asamblea. Entre los logros más destacados se encuentra la implementación exitosa del proyecto de **modernización energética**, logrando la instalación de luminarias solares y reflectores en diversas zonas del conjunto, lo que permitió un ahorro del 11% en el consumo de energía eléctrica frente a lo presupuestado. Asimismo, se dio cumplimiento a mandatos de mantenimiento menor como la culminación del ciclero en la Zona B y la actualización de la nomenclatura interna, asegurando la preservación del patrimonio y la mejora en la señalización del conjunto.

En cuanto a los proyectos de mayor escala, como la **construcción del centro de monitoreo** y la Revisión para la **Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH)**, estos se encuentran en una fase de ejecución parcial o pendiente debido a su complejidad técnica y legal. En el caso del centro de monitoreo, a pesar de contar con presupuesto aprobado, la administración determinó postergar la obra civil para que la Asamblea ratifique la ubicación final para garantizar así una inversión responsable y consensuada. Por otro lado, el mandato frente a la revisión del RPH, sigue a la espera de recibir observaciones de parte de la comunidad luego de que la comisión entregara sus propuestas de ajuste, es de mencionar que este borrador no incorpora las exigencias del Decreto 768.

Finalmente, en el ámbito de la gestión financiera y administrativa, se cumplió con la meta de recuperación de cartera morosa, alcanzando un recaudo de **\$96 millones** (80% del objetivo anual) y manteniendo un nivel de recaudo de cuotas de administración del 96%. Aunque se avanzó en la actualización de los manuales de convivencia, contratación y cobro de cartera, proyectos como el estudio de la **tarifa multiusuario** permanecen como tareas prioritarias para la próxima vigencia.

## 3. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA Y GOBERNANZA

Tras el empalme realizado en abril de 2025, el Consejo estableció un cronograma de sesiones ordinarias y extraordinarias, superando la frecuencia mínima legal para atender la complejidad de los asuntos en curso. Se realizaron más de 15 sesiones de trabajo, enfocadas en la supervisión de la administración, el control financiero y la planeación estratégica.

Un pilar fundamental de este periodo fue la **delimitación de funciones**, asegurando que el Consejo actuara como órgano de control y dirección, sin incurrir en prácticas de coadministración, respetando la autonomía operativa del Administrador Gonzalo Rondón.

## 4. CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ACCIÓN 2025-2026

El Plan de Acción del Consejo se estructuró en siete áreas clave, con una ejecución que destaca por los siguientes avances:

- **Gestión Administrativa (Peso 20% - Ejecución 20%)**: Este eje se centró en la supervisión rigurosa de la gestión del Administrador conforme a la Ley 675 y el reglamento interno. Durante el primer semestre se logró la atención de 3.908 solicitudes de

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

propietarios, lo que representa un incremento del 13% en la capacidad de respuesta frente al periodo anterior. El Consejo realizó un seguimiento mensual de los informes administrativos, asegurando la trazabilidad de la correspondencia y la estabilidad de la planta de personal operativo.

- **Servicios y Mantenimiento (Peso 20% - Ejecución 20%):** Se priorizó la intervención en infraestructuras críticas, ejecutando obras en cubiertas y techos para mitigar filtraciones. A pesar de los retos climáticos, se cumplió con el mantenimiento de zonas comunes y la pintura de las "cachuchas" en las zonas D, C y B. La ejecución presupuestal en este rubro alcanzó el 127%, reflejando una inversión superior a la proyectada para garantizar la estabilidad de las áreas comunes.
- **Seguridad (Peso 15% - Ejecución 7,5%):** Si bien se avanzó en la modernización del modelo de vigilancia y la puesta en marcha del sistema de reconocimiento de placas en todas las zonas, la meta se vio impactada por la suspensión de la reconstrucción técnica del cuarto de monitoreo. Este proyecto fue detenido por decisión administrativa ante la interposición de una querrela por parte de una residente que se opone a la obra, lo que obligó a reducir la puntuación de cumplimiento en esta área a la mitad.
- **Finanzas y Presupuesto (Peso 20% - Ejecución 20%):** La gestión financiera destacó por un control estricto del recaudo, alcanzando un cumplimiento del 97% en las cuotas de administración. Se mantuvo una vigilancia constante sobre la cartera morosa, logrando acuerdos de pago con propietarios y manteniendo la liquidez corriente por encima de la meta establecida.
- **Comunicación (Peso 10% - Ejecución 10%):** Se fortalecieron los canales de contacto con la comunidad mediante la implementación de boletines informativos periódicos y la optimización de la página web oficial para facilitar el acceso a la información administrativa. Estas herramientas permitieron una socialización efectiva de las actividades del Consejo y la Administración.
- **Cumplimiento Legal (Peso 10% - Ejecución 5%):** El Consejo realizó un seguimiento detallado a los procesos jurídicos vigentes y avanzó en la actualización normativa necesaria para armonizar el reglamento interno con el Decreto 768 de 2025. No obstante, la puntuación se redujo al 50% de lo proyectado debido a la falta de implementación efectiva del censo de mascotas, una tarea pendiente de acuerdo con la normativa distrital vigente. El censo no es solo un trámite, es una herramienta para mitigar conflictos de convivencia identificados en la encuesta distrital.
- **Capacitación (Peso 5% - Ejecución 5%):** Se considera cumplida la meta de formación profesional, destacando la participación de 4 consejeros y el administrador en el diplomado de actualización en Propiedad Horizontal de la Universidad Nacional. Aunque no asistió la totalidad del cuerpo colegiado, el conocimiento adquirido ha sido fundamental para la toma de decisiones técnicas y legales durante el periodo.

Tras analizar los avances y los obstáculos presentados en cada una de las áreas, la gestión del Consejo de Administración para el periodo 2025-2026 alcanza un nivel de cumplimiento general del **87,5%**. Este resultado refleja una administración sólida que, a pesar de las limitaciones legales y las oposiciones puntuales de terceros, ha logrado avanzar sustancialmente en la preservación y mejora de la copropiedad.

## 5. EVALUACIÓN ESTRUCTURADA DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

### 1. Metodología de Calificación Objetiva

Con el propósito de elevar los estándares de gobernanza y profesionalismo en la copropiedad, el Consejo de Administración implementó una **Metodología de Evaluación Técnica**. Esta herramienta fue diseñada específicamente para mitigar sesgos subjetivos y eliminar la práctica de calificar la gestión con base en simpatías o antipatías personales hacia los funcionarios.

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

La metodología se fundamenta en un proceso sistemático de cuatro etapas:

1. **Recepción de Insumos:** Entrega anticipada de los informes del Administrador, estados financieros y reportes de Revisoría Fiscal para el análisis individual de los consejeros.
2. **Exposición y Aclaración:** Sesiones de discusión técnica donde el Administrador expone su gestión y resuelve inquietudes del cuerpo colegiado.
3. **Calificación Individual:** Cada consejero completa una plantilla de evaluación estructurada en siete áreas clave, asignando puntajes basados estrictamente en evidencias e indicadores de gestión.
4. **Consolidación:** Generación de un informe técnico consolidado que refleja el promedio ponderado de la gestión, garantizando una revisión objetiva y estructurada.

## 2. Resultados de la Evaluación de Actividades

La aplicación de esta metodología durante la vigencia permitió obtener una radiografía técnica del desempeño administrativo, destacando los siguientes resultados por área:

- **Gestión Administrativa y Supervisión (Calificación: 95%):** Se reconoció la adecuada supervisión contable y la estabilidad en la planta de personal administrativo. Se destacó la atención de 3.908 solicitudes en el primer semestre, aunque se identificó como debilidad la inestabilidad en el cargo de supervisor.
- **Servicios y Mantenimiento (Calificación: 85%):** Se evaluó positivamente la ejecución de obras en cubiertas, techos y la gestión de contratos de outsourcing. El Consejo resaltó el cumplimiento del cronograma de reparaciones localivas a pesar de los sobrecostos imprevistos.
- **Seguridad (Calificación: 95%):** Se obtuvo un concepto favorable por la renovación y seguimiento del contrato de vigilancia y la póliza de áreas comunes. La percepción de seguridad en la comunidad se mantuvo en niveles altos durante el periodo evaluado.
- **Finanzas y Presupuesto (Calificación: 95%):** Esta fue una de las áreas con mayor puntaje debido a la razonabilidad de los estados financieros certificada por Revisoría Fiscal. Se destacó el cumplimiento presupuestal global del 98% y la sólida posición de liquidez.
- **Comunicación y Relación con Copropietarios (Calificación: 80%):** Si bien se implementaron boletines y se mejoró la página web, el Consejo identificó esta área como una oportunidad de mejora, especialmente en la prontitud de las respuestas a comunicaciones de los residentes.
- **Cumplimiento Legal y Normativo (Calificación: 90%):** Se valoró el seguimiento estricto a los mandatos de la asamblea previa y la atención oportuna a las observaciones de la Revisoría Fiscal y el Veedor.
- **Capacitación y Desarrollo (Calificación: 100%):** Se calificó con el máximo puntaje debido a la participación efectiva en programas de actualización en propiedad horizontal, fortaleciendo el conocimiento técnico para la toma de decisiones.

## 3. Indicadores Clave de Desempeño (KPIs)

Como sustento final de la evaluación, se consolidaron los siguientes indicadores financieros y operativos al cierre del periodo:

- **Liquidez Corriente:** 2.26 (Meta: >2.0), reflejando una excelente capacidad de pago.
- **Cumplimiento Presupuestal:** 98% (Meta: 95%), evidenciando rigor en el gasto.
- **Índice de Morosidad:** 18.1% (Meta: <15%), señalando la necesidad de intensificar el cobro jurídico en la próxima vigencia.

+

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

Esta evaluación estructurada no solo permite rendir cuentas de manera transparente, sino que deja una línea base técnica para que el próximo Consejo de Administración pueda realizar un seguimiento comparativo libre de interpretaciones personales.

## 6. PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD Y SATISFACCIÓN DE SERVICIOS (ENCUESTA 2025)

Con el firme propósito de fundamentar la toma de decisiones en datos reales y no en meras percepciones, el Consejo de Administración lideró la ejecución y análisis de una encuesta de satisfacción dirigida a residentes y propietarios durante el mes de octubre de 2025. Este ejercicio de escucha activa permitió identificar las fortalezas que deben preservarse y los "cuellos de botella" que requieren intervención inmediata.

### A. Fortalezas Institucionales: Aseo y Seguridad

Los resultados arrojan un alto nivel de satisfacción en los servicios de **Aseo / Limpieza** y **Vigilancia / Seguridad**. La comunidad percibe estos protocolos como un factor de orgullo para la copropiedad, destacando la atención del personal en estas áreas como "Buena" y "Muy Buena" en la mayoría de los registros analizados. Estos servicios se consolidan como los pilares de la calidad de vida en el conjunto, el Consejo recomienda mantener los esquemas actuales de supervisión para no comprometer estos estándares.

### B. Áreas Críticas e Intervención: El "área de oportunidad crítica", las Reparaciones

El análisis estadístico reveló que el área de **Reparaciones en áreas comunes** es el punto de mayor insatisfacción y se identifica como un área de oportunidad crítica para la administración. Los hallazgos principales incluyen:

- **Lentitud en la respuesta:** Una percepción generalizada de demora en la atención de daños en zonas comunes y filtraciones.
- **Solicitudes pendientes:** Un volumen considerable de requerimientos que no han sido cerrados satisfactoriamente, afectando la estética (pintura/fachadas) de los bloques.
- **Calificaciones negativas:** En contraste con seguridad, las reparaciones y el mantenimiento recibieron calificaciones de "Regulares" a "Malas" en sectores específicos de la muestra.

### C. Plan de Acción y Medidas Correctivas

Frente a estos hallazgos, el Consejo de Administración ha definido una hoja de ruta clara para la vigencia 2026:

1. **Evaluación para contratación de personal:** Se debe considerar la suficiencia del personal de mantenimiento locativo actual o, en su defecto, la evaluación para la contratación de personal adicional dedicado exclusivamente a reparaciones para atender oportunamente las solicitudes.
2. **Seguimiento de Solicitudes:** Con el fin de evitar que las solicitudes queden abiertas indefinidamente, se recomienda la implementación de una herramienta que permita al residente conocer el estado de su requerimiento, desde la solicitud hasta el cierre.
3. **Definición clara de las labores de mantenimiento:** Para evitar malos entendidos que se presentan constantemente con los residentes y con base en lo establecido en el RPH acerca de lo que debe ser mantenido por la administración y lo que debe cubrir el propietario, se recomienda establecer una cartilla que sea aprobada por la Asamblea en este sentido.

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

4. **Gestión de la Casa de la Cultura:** Se destaca el uso intensivo de la **Casa de la Cultura**, especialmente en servicios de biblioteca, charlas y alquiler de salones, lo cual refuerza el valor social de este activo para la comunidad.

## 7. GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SEGURIDAD

- **Proyecto del Centro de Monitoreo y Seguridad:** Este proyecto estratégico se estructuró bajo dos componentes fundamentales: la **reconstrucción de la infraestructura física** (bien común) y la **implementación tecnológica** de seguridad. Luego de un riguroso análisis técnico-comparativo de cuatro propuestas, se seleccionó la oferta de la **Arq. Catalina Rivera** (\$96.871.652), cuya propuesta destacó por su integridad técnica y cumplimiento estricto de las normas colombianas **NSR-10 (Sismo Resistencia)** y **RETIE (Instalaciones Eléctricas)**.
- **Fundamento Legal y Obligatoriedad:** Es imperativo recordar que, según el **Artículo 13 de la Ley 675 de 2001**, la reconstrucción de la copropiedad es de carácter obligatorio cuando se cumplen los presupuestos legales de afectación de bienes comunes. La infraestructura del cuarto de monitoreo constituye un bien común esencial para la prestación del servicio de seguridad, por lo que su implementación a partir de la reconstrucción de la caseta ubicada en la zona B, no son facultativos, sino un mandato legal para preservar el patrimonio y la integridad de los residentes.
- **Obstáculos a la Ejecución y Oposición Particular:** A pesar de contar con la viabilidad técnica y presupuestal, la ejecución de la obra civil fue suspendida por decisión administrativa debido a una **querrela policiva** interpuesta ante la Inspección 13 de Policía de Teusaquillo por una residente vecina del Bloque 79. El Consejo de Administración lamenta informar que esta acción de oposición individual se fundamenta en un desconocimiento flagrante de la normativa vigente y del principio constitucional de la **prevalencia del interés general sobre el particular**. Esta postura obstruye el beneficio colectivo de más de 4.000 residentes que dependen de una central de monitoreo adecuada, que ha demostrado ampliamente en los últimos años su eficiencia, para garantizar la convivencia y la seguridad del conjunto.
- **Iniciativa de Movilidad Eléctrica:** En respuesta a la tendencia de transición energética y la creciente demanda de los propietarios, se iniciaron las gestiones para regular la instalación de puntos de carga para vehículos eléctricos, conforme a los lineamientos de la **Ley 1964 de 2019**. Es importante precisar que este proyecto **no fue ejecutado en la presente vigencia**; no obstante, se logró avanzar significativamente en la etapa de planeación técnica, radicando formalmente la **solicitud de cotización ante ENEL-Codensa** para determinar la viabilidad de la infraestructura eléctrica necesaria en las zonas comunes sin comprometer la carga del conjunto.

Luego de la evaluación de estos factores, este eje presenta un avance técnico sólido en la selección de contratistas, quedando supeditado en su fase constructiva a la resolución de los conflictos legales originados por oposiciones individuales que afectan el desarrollo de la copropiedad.

## 8. ACTUALIZACIÓN NORMATIVA Y MANUALES DE GESTIÓN

En un esfuerzo por modernizar la convivencia y optimizar los procesos internos de la copropiedad, el Consejo de Administración lideró la revisión técnica de los instrumentos normativos del conjunto. A la fecha de este informe, los manuales y reglamentos se encuentran debidamente actualizados, con las salvedades que se detallan a continuación:

- **Manual de Contratación y Manual de Cobro de Cartera:** Estos documentos han sido actualizados con el fin de garantizar la transparencia en la relación con proveedores y optimizar las etapas preventiva y jurídica para reducir los índices de morosidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

- **Manual de Convivencia:** La actualización técnica ha sido completada por el Consejo para ajustarla a las nuevas realidades de la copropiedad y la tenencia de mascotas. No obstante, es imperativo aclarar que su entrada en vigencia requiere la aprobación formal por parte de la Asamblea General de Delegados, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley 675 de 2001.
- **Reglamento Interno de Trabajo:** Este documento fue actualizado con fecha de corte al **30 de agosto de 2025**. Dicha revisión permitió eliminar riesgos laborales latentes, asegurar el cumplimiento del Código Sustantivo del Trabajo y fortalecer el clima organizacional para el personal vinculado a la copropiedad.
- **Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH):** Respecto a la revisión para la actualización de este reglamento bajo las disposiciones del Decreto 768 de 2025, el Consejo informa que **no se adelantó la contratación de la revisión técnica**. Esta decisión se fundamentó en que no se recibieron aportes significativos por parte de los copropietarios, más allá de los trabajos realizados por la comisión interna. Al considerarse que el proceso carecía de la representatividad necesaria de la comunidad para una reforma de tal magnitud, el asunto queda como una tarea pendiente de realización para la próxima vigencia.

Este proceso de actualización asegura que la administración cuente con herramientas jurídicas modernas para la gestión diaria, dejando una hoja de ruta clara para los temas que requieren una participación comunitaria más activa.

#### 9. ANÁLISIS FINANCIERO Y PRESUPUESTAL (CORTE A DICIEMBRE 31, 2025)

Los estados financieros reflejan una situación de estabilidad, aunque con retos importantes debido a la inflación y el incremento del salario mínimo.

- **Resultado del Ejercicio:** Al 31 de diciembre de 2025, la copropiedad obtuvo un excedente de **\$18.384.000**. Si bien es una cifra positiva, representa una disminución respecto al año anterior (\$167M), explicada principalmente por el incremento en costos operativos y mantenimiento.
- **Ejecución Presupuestal:**
  - **Ingresos:** Se logró un recaudo por cuotas de administración del **97%** respecto a lo proyectado (\$4.402M recaudados).
  - **Gastos de Mantenimiento:** Se registró una sobre-ejecución del **127%** (\$239M vs \$188M presupuestados), debido a reparaciones urgentes en infraestructura que no podían postergarse para evitar daños mayores.
- **Activos y Liquidez:**
  - Efectivo y equivalentes: **\$294,9 millones**.
  - Efectivo Restringido (Fondos de Imprevistos y Seguridad): **\$1.235,3 millones**, asegurando el respaldo financiero para contingencias.

#### 10. ASUNTOS LEGALES Y RELACIONES EXTERNAS

- **Procesos Judiciales:** En respuesta a las recomendaciones consignadas en los informes de la Revisoría Fiscal y atendiendo las inquietudes de los copropietarios respecto a las demandas vigentes, el Consejo de Administración mantuvo una vigilancia permanente sobre los casos que comprometen los intereses económicos del conjunto. Se realizó un seguimiento detallado al estado procesal de casos críticos, incluyendo la responsabilidad sobre la condena de indemnización ya ejecutada y los procesos entablados contra administraciones anteriores. La información técnica y jurídica ampliada sobre el avance y resultados de cada uno de estos procesos será entregada detalladamente por la Administración en su respectivo informe de gestión.

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

- **Secretaría de Movilidad:** El Consejo actuó como puente institucional ante la Secretaría de Movilidad para coordinar la socialización del proyecto de intervención vial en la **Glorieta de la Calle 63 con Carrera 50**. Atendiendo la solicitud de la entidad distrital, el Consejo participó en reuniones informativas debido a que el conjunto residencial se encuentra directamente dentro del área de influencia de dicha intervención. Gracias a esta gestión, se logró que la comunidad estuviera informada de primera mano sobre el cronograma de cierres, desvíos y los beneficios en seguridad vial que este proyecto reportará a la zona.
- **Compromiso con la Gestión Distrital y el Bienestar Social:** Es de resaltar la constante y activa participación del Consejo en el acompañamiento a la administración dentro de las actividades programadas por diversas entidades distritales. Este compromiso se ha manifestado especialmente en la articulación con la **Secretaría de Salud** y sus diferentes programas, destacando el apoyo al programa **"Más Bienestar"** y las iniciativas orientadas a la salud integral de las personas mayores del conjunto. Estas acciones reflejan la voluntad del Consejo de integrar a la copropiedad en los circuitos de bienestar del Distrito, priorizando la calidad de vida y la atención preferencial de nuestra población senior.

El Consejo de Administración 2025-2026 hace entrega de una copropiedad fortalecida institucionalmente, con sus manuales de gestión actualizados y un Plan de Acción cuya ejecución alcanzó el **87,5%** en sus puntos críticos. A pesar de las presiones inflacionarias que afectaron los costos operativos y el incremento del SMMLV, se entrega una estructura financiera sólida, con una posición de liquidez de **2.26** y la debida constitución de los fondos restringidos de imprevistos y seguridad.

#### Recomendaciones para la vigencia 2026-2027

- **Gestión Integral de Cartera:** Se recomienda dar continuidad y profundizar el plan de cobro para deudas superiores a 360 días, las cuales representan actualmente el **64,8%** de la cartera vencida. Es vital monitorear mensualmente los resultados de los casos asignados a abogados para reducir el índice de morosidad, que se situó en el **18,1%** al cierre del periodo evaluado.
- **Seguridad e Infraestructura:** Es prioritario dar solución jurídica y técnica a la reconstrucción de la caseta de la zona B para la implementación del **Centro de Monitoreo**, asegurando que prevalezca el interés general y el cumplimiento del **Artículo 13 de la Ley 675** sobre las oposiciones particulares. Se debe avanzar en la integración total de los equipos de video vigilancia y el aprovechamiento de las economías obtenidas en el contrato de seguridad para la modernización tecnológica del conjunto.
- **Convivencia y Normatividad:** Se recomienda a la nueva Asamblea la aprobación formal del **Manual de Convivencia** actualizado y la ejecución inmediata del **Censo de Mascotas**, conforme a los requerimientos mínimos de la normativa vigente, para evitar posibles sanciones y mejorar la armonía en las zonas comunes.
- **Bienestar y Relaciones Externas:** Mantener el compromiso activo con las entidades distritales, en especial con los programas de la Secretaría de Salud, específicamente el programa **"Más Bienestar"**, garantizando que la población de personas mayores del conjunto continúe accediendo a servicios de salud preventiva y actividades de integración distrital.
- **Actualización del RPH:** Retomar el proceso de socialización y recolección de aportes para la reforma del **Reglamento de Propiedad Horizontal**, asegurando una participación masiva de los copropietarios que valide técnica y socialmente los cambios exigidos por el Decreto 768 de 2025.

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR  
INFORME DE GESTIÓN 2025 – ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS 2026

Entregamos así, la gestión del periodo 2025-2026 con la satisfacción de haber institucionalizado una metodología de evaluación técnica que reemplaza la subjetividad por indicadores de desempeño claros y verificables. Con una ejecución final del **87.5%** de nuestro Plan de Acción, la copropiedad cuenta hoy con manuales operativos actualizados, una administración supervisada bajo estándares de alta gerencia y una situación financiera que, a pesar de los desafíos económicos externos, mantiene una sólida razón de liquidez de **2.26**. Este balance no es solo una cifra positiva, sino el reflejo de un modelo administrativo transparente y orientado a resultados que prioriza la estabilidad de nuestro conjunto.

Hacemos un llamado vehemente a todos los delegados y copropietarios a preservar la armonía institucional, respetando estrictamente el marco de funciones que la Ley 675 de 2001 asigna a la Asamblea, al Consejo y a la Administración. Es imperativo desvirtuar la idea de que los intereses particulares o las oposiciones individuales pueden frenar proyectos son de obligatorio cumplimiento legal y beneficio colectivo. La sostenibilidad y valorización de nuestro patrimonio dependen de una participación libre de prejuicios, donde el respeto por la jerarquía administrativa y la prevalencia del interés general sobre el particular sean los pilares que guíen el desarrollo de nuestra comunidad.

Finalmente, agradecemos el voto de confianza depositado en este cuerpo colegiado y reiteramos nuestro compromiso con la integridad del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector. Dejamos una hoja de ruta trazada para la próxima vigencia que incluye la modernización tecnológica de la seguridad, la culminación de la reforma normativa y la continuidad de los programas de bienestar para nuestros adultos mayores en articulación con las entidades distritales. Entregamos una copropiedad que se encuentra a la vanguardia para enfrentar los retos presentes, con la convicción de que los nuevos liderazgos continuarán construyendo sobre estos cimientos de transparencia, profesionalismo y respeto por la ley.

Atentamente,

**JAIME WALFREDO ESTRADA SARMIENTO**  
Presidente Consejo de Administración

Presidente: Muchas gracias, Jaime. Seguimos con él, señor administrador.

Consuelo Espinel Bloque 64 entrada 35.

Mi nombre es Consuelo Espinel, yo vivo en el bloque 64, en la entrada 35 y solo tengo una duda, quiero saber cuál es la razón de la querella.

Presidente: Ya el señor administrador nos va a ampliar la información porque yo también quisiera saber. Creo que todos queremos saber y está en el informe igual.

Informe Del Administrador:

Nuevamente, buenos días, señores delegados. El presente informe detalla la gestión administrativa, financiera, jurídica y operativa desarrollada durante la vigencia 2025. A continuación, la presentación de los puntos más relevantes del informe que fue entregado a ustedes desde el pasado 18 de marzo a través de la cartilla y mediante la publicación en la página web del conjunto.

Gestión de recursos humanos y nómina. Composición de la plantilla de trabajadores:

La nómina total ascendió a 32 colaboradores. Se mantiene la política de tercerización iniciada en el 2020 en la cual cualquier trabajador directo de Paulo VI al momento del retiro por cumplimiento de pensión o renuncia voluntaria es reemplazado a través de contratación con la empresa prestadora de servicios generales y de mantenimiento. Les quiero decir que de nuestra plantilla de Paulo VI en la parte de servicios generales y de mantenimiento el 70% ya está en periodo de pre-pensión, la verdad son muy buenos trabajadores, quieren mucho al conjunto están comprometidos con su labor y no hay ningún tipo de inconveniente laboral en la actualidad.

La idea al ritmo que vamos es que, en 6 o 8 años esperamos y tal como se está haciendo en diferentes conjuntos que toda la parte personal sea tercerizada para evitar inconvenientes laborales y además lograr tener el servicio ininterrumpido al menos durante todos los días hábiles del año y evitando la posible presentación de inconvenientes de tipo laboral para el conjunto.

En la tabla que también está incluida en el informe mostramos como en el 2018 teníamos 33 personas directas de Paulo VI y en el 2025 contamos ya tan solo con 18 personas como personal directo de Paulo VI y 14 a través de personal tercerizado para un total de 32 personas con un gasto de personal de \$1.237.864.627. A 31 de diciembre del 2025 no existe ninguna demanda ni reclamación de tipo laboral contra el conjunto, y continuamos contando con dos trabajadoras que siguiendo la recomendación de la ARL han sido reubicadas.

La primera de las cuales gracias al seguimiento de las recomendaciones y o restricciones laborales ha logrado recuperar parte de su capacidad laboral. La segunda sin embargo y a pesar del seguimiento dentro del horario laboral al cumplimiento de las recomendaciones y restricciones por parte de la coordinadora del sistema de gestión no avanza en su recuperación.

El Ausentismo por Causas Medicas presentado durante el año continuó en aumentó con relación a los años 2023 - 2024 al pasar de 79 y 98 días, hasta llegar a 379 días en el año 2025, correspondientes tanto a incapacidades de origen Médico como de origen Laboral.

De los 5.643 días de trabajo programados para el año 2025, estos 379 días de trabajo perdidos por Causa Médica, equivalen al 6.7% del total de los programados.

De estos 379 días el 53% está en cabeza de la trabajadora María Victoria Vasquez quien de los 297 días laborales por trabajador al año estuvo incapacitada durante 202 días. (68%)

Respecto al clima laboral, quedo atrás la concepción acerca de inconvenientes por supuesto acoso laboral, en la actualidad continúa su desarrollo normal y es importante resaltar que cada día es mejor con el apoyo de los comités de convivencia laboral y comité paritario de Seguridad y Salud en el trabajo (Copasst), al igual que las directrices y actividades desarrolladas por parte de la coordinadora del Sistema de Gestión y Salud en el Trabajo SGSST.

Respecto a los valores pagados por personal, y con el fin de una vez más aclarar la duda que en los últimos años se ha presentado en esta Asamblea, el costo mayor de ejecución en el ítem de Personal Tercerizado esta compensado a través de la suma NO EJECUTADA en el gasto de Personal Directo para la misma vigencia quedando al final un saldo remanente de menor ejecución en el gasto de Personal de \$8'623.584

2025	Presupuesto	Ejecutado	Diferencia
Personal directo	745.313.851	699.899.288	45.414.563
Personal tercerizado	501.174.360	537.965.339	- 36.790.979
<b>Total personal</b>	<b>1.246.488.211</b>	<b>1.237.864.627</b>	<b>8.623.584</b>

Un segundo aspecto de aclarar es lo correspondiente a los valores pagados por concepto de nómina tanto al personal Administrativo como al de Servicios Generales y de Mantenimiento, información que se ha tratado en las redes, sin fundamento contable y que ha llevado a malas interpretaciones y desconocimiento de la realidad.

Los porcentajes de incremento salarial han mantenido la misma proporción siempre y se ha tratado de que sean en igual porcentaje para cada una de las categorías, siempre teniendo en cuenta algo más del porcentaje de incremento del salario mínimo anual establecido por el gobierno.

La definición de los porcentajes de incremento salarial es establecida por parte del Consejo de Administración, y el Administrador en reunión para evaluación de estos incrementos.

Es importante establecer aquí que en la actualidad el salario del administrador llega a la suma de 7.2 millones de pesos mensuales y no como se indicó por parte de una de las residentes a través de comentarios en uno de los chats de vecinos, que era de 15 millones. Quiero hacer esa claridad.

Pasamos al histórico de saldos en los CDTs.

A continuación, y con el fin de dar claridad a diferentes conceptos expresados a través de los chats que, en la mayor parte de las oportunidades lanzan opiniones o información sin con anterioridad haberse informado bien a través de la oficina de administración o del contador o incluso de la revisora fiscal quienes en todo momento permanecen en disponibilidad de atenderlos y aclarar dudas o su interés acerca de diferentes temas de la situación financiera.

Vamos así a mostrarles el desarrollo y desenvolvimiento de los certificados de depósito a término que ha mantenido la administración en los últimos seis años.

Arranco del 2019 cuando empecé mi labor como administrador donde recibí 606 millones de pesos en CDTs. En el 2020 se incrementaron en el 47%, en el 2021 pasaron a 750 donde hubo una pequeña reducción o un uso de esos CDTs para efectos de valor de la obra del cerramiento en ese momento. En el 2022 llegamos a 934 en el 2023 pasamos ya a 1.200 millones, para en el 24 a pesar de que nos tocó incurrir en el pago de la indemnización muy conocida por ustedes al señor Aldemar Suárez antiguo administrador, terminar el año con 1.266 millones.

A corte de 2025 quedan \$1.213,057 millones de pesos en CDTs, ese es el valor que le dejo a el conjunto a corte diciembre del 2025.

En cuanto a los Coefficientes de Copropiedad, también a través del chat se expresó duda acerca de los mismos, y con el fin de dar claridad acerca de la asignación de coeficientes de copropiedad para cada apartamento y sobre cuya participación en las zonas comunes se establece el valor de la cuota de administración, se realizó por parte del contador y de la revisora fiscal por solicitud de esta administración el ejercicio de verificación de coeficientes el cual dio como resultado la ratificación de los coeficientes de copropiedad declarados en la escritura, lo que nos permite aclarar cómo les dije anteriormente el comentario de una propietaria a través del chat que llegó a crear confusión acerca de que la administración debería devolver una cierta suma mensual por mal cobro durante los últimos años, con base en los coeficientes.

Les repito, estos coeficientes vienen desde antes del 2000 o algo así y se han verificado también para que ustedes supieran cómo es el asunto de los coeficientes, cuánto es el de la unidad privada, cuánto es el coeficiente por delegado ya que representa a 10 o a 8 apartamentos, cuánto es el coeficiente por edificio y cuánto es el coeficiente por bloque al igual que el coeficiente de la representante del comercio.

Vamos al tema de la estación de monitoreo y citofonía y aprovecho para aclarar la duda que me planteaba para las solicitudes de ratificación de la aprobación para proceder con el traslado adecuación y puesta en marcha de la estación de vigilancia monitoreo y citofonía.

En desarrollo del marco legal transcribo para conocimiento de la comunidad el fundamento que se incluyó como respuesta al derecho de petición enviado a la administración por parte de la señora Diana Sierra y 30 firmantes más residentes en la zona B del conjunto.

Quiero aclarar que la señora Diana no es la persona que nos tiene demandados ante la alcaldía, es una consulta que hicieron ellos y que fue debidamente respondida.

Me preguntaban acerca del tipo de obra que se va a ejecutar en ese espacio público y estamos hablando para que algunos se ubiquen: en la entrada vehicular de la zona B, al fondo ustedes han visto un espacio actualmente cercado con listones de madera en frente del bloque 86 y donde estaba ubicado antiguamente un cuarto eléctrico que tenía el conjunto, donde había unos transformadores. Ese cuarto sufrió una falla estructural en el año 2015 que obligó a demolerlo y pasar el transformador al cuarto eléctrico que queda al frente del bloque 83.

Desde ese momento el conjunto contrajo la obligación de haber reconstruido dicho espacio, dado que, y aclaro de una vez, esto no es un espacio público es un espacio comunal propiedad del conjunto incluido y licenciado dentro de los planos iniciales de la copropiedad.

No se reconstruyó, en su momento y el cuarto es un espacio de dotación institucional de acuerdo con los documentos de entrega del conjunto hace 50 años atrás. Hoy se requiere activar el sistema de citofonía y no hay posibilidad de tener una persona que lo atienda dado que el cuarto de monitoreo, como creo que algunos de ustedes lo han podido conocer, es totalmente inhumano se quedó pequeño hay necesidad de que otra persona ayude y si planteamos el incremento en el número de cámaras que esperamos lleguen a ser de más o menos visto a dos años de por lo menos 250 ubicando en cada entrada una cámara que visualice todo desde el centro de monitoreo pues va a ser imposible el manejo y si a eso le sumamos la instalación del sistema de citofonía mucho más difícil va a ser y por otra parte la ARL Colpatria que es la ARL de la empresa de vigilancia hizo una visita y nos colocó una falla las monitores del sistema de grabación ¿qué hicimos entonces?, avanzamos en la parte de la consecución de cotizaciones entre tanto y aquí aclaro, el consejo realmente y “mea culpa”, me dio la sugerencia que arrancara con el cuarto de monitoreo pero yo me negué a hacerlo porque necesitaba ratificar esa determinación con ustedes como asamblea, ¿por qué? porque por desgracia en este conjunto hay personas que con tal de oponerse no les interesa involucrar al conjunto en situaciones o problemas legales, entonces prefiero que nuevamente se haga la ratificación de esta determinación. Los fondos están disponibles en el CDT de vigilancia que son 218 millones pesos más o menos, la cantidad de dinero es suficiente para poder rehacer el cuarto incrementar el número de cámaras y aparte de todo comprar los DVRS y la logística necesaria para hacer que ese cuarto sea y cumpla la función de vigilancia, citofonía y de control del conjunto, nosotros gracias a la buena inversión en seguridad de los aportes realizados por ustedes y a la labor realizada por la vigilancia, somos una isleta donde no nos ha llegado la delincuencia a agredir como digo todo está en stand by porque mientras no haya la aprobación de esta asamblea no voy a dejar que al conjunto lo metan en un problema legal.

Sistema de Gestión, Salud y Seguridad en el Trabajo: somos de los pocos conjuntos que tiene un sistema robusto de seguridad en el trabajo hemos sido calificados como riesgo UNO y en cumplimiento de los estándares obtuvimos una calificación del 87.5% por la ARL Sura, que fue ratificada por el Ministerio del Trabajo. En ese punto estamos medianamente bien, nos falta para llegar al 100 y ha sido nuestro gran inconveniente, el sistema de seguridad en alturas, que por la antigüedad del conjunto el instalarlo llega a un costo de más de mil millones de pesos, entonces se lo dejó ahí en la cabeza para que piensen que algún día hay que hacerlo hemos tomado las precauciones necesarias trabajamos a riesgo agarrados de las estructuras de concreto de la cubierta.

En la parte de Accidentes de Trabajo tan solo tuvimos uno, que se produjo porque una de las mascotas de un propietario estaba suelta y mordió a uno de nuestros trabajadores, aprovecho para decirles a los dueños de mascotas que por favor cumplan con las obligaciones, ahora no es solo recordarles recoger los excrementos de sus mascotas, sino también tener que estar detrás de ustedes diciéndoles usen la correa para sus perritos.

Respecto a Mantenimiento y Obras se recibieron en total 1644 órdenes de las cuales el 37% corresponde a techos, el 25% corresponde a mantenimiento general, el 12% a electricidad y el 11% a pintura en cuanto a jardinería el 8% y citofonía el 7%. La parte de pintura este año sufrió un incremento que de verdad me parece importante resaltarlo, originado en el buen uso por parte de ustedes o sus antiguos delegados, del auxilio de \$1'950.000 para mantenimiento y pintura de las zonas comunes o puntos fijos. El pico máximo de órdenes se produjo en octubre del 2025 todos lo sabemos época de lluvias que llegó a 135 órdenes y la parte más liviana por decir de alguna forma se produjo en diciembre del 2025 cuando hubo 81 órdenes. El promedio mensual de órdenes atendidas llegó a 137 por mes, en la cartilla también ustedes pueden ver el histórico de órdenes atendidas entre el 2022 hasta el 2025, donde en el 2022 atendimos 1.298 ya para el 2025 estamos en 1.644 En cuanto a los Auxilios Entregados siguiendo el mandato de la asamblea de delegados del 2024, se hizo entrega de auxilio por uno y medio salarios mínimos mensuales vigentes al 2024 equivalente a la suma de \$1'950.000 a 93 de las 123 entradas que conforman el conjunto a la fecha hago una pequeña corrección a 95 porque ayer ante el afán de que solamente hasta esta asamblea se podían reclamar los incentivos llegaron dos entradas a quienes se les hizo el desembolso correspondiente.

Se llevaron a cabo diferentes tipos de obras en donde en sesenta y siete de ellas la administración suministró la mano de obra con personal de mantenimiento en las restantes veintiséis y dada la característica de la obra, (cambio de puerta de entrada, nueva citofonía o circuito de televisión interno), la administración se vio imposibilitada para el apoyo con la mano de obra. Los resultados de este mandato por parte de la asamblea para mí son positivos pues más del setenta por ciento de las

entradas llegaron a beneficiarse con el auxilio; el total de auxilios desembolsados ascendió a la suma de \$181'350.000, a esto se le deben sumar los 2.124 días que empleó el personal de mantenimiento en la realización de algunas obras lo que llegó a una inversión de parte de la administración de \$174'520.584, es decir que se llegó a la suma de \$355'870.584 invertidos en mejoras de las zonas comunes del conjunto y especialmente de las entradas y bloques de los residentes beneficiando a directamente a todos ustedes como debe de ser.

Respecto de las Canaletas Exteriores de los bloques, finalmente después de Dos años de insistencia y como respuesta a reclamos y derechos de petición, finalmente Claro está procediendo con el retiro de canaletas antiguas y cables sobrantes. Para aquellas personas que insisten en querer que sus entradas sean realizadas inmediatamente, quiero aclararles que el orden de retiro y adaptación de las nuevas canaletas lo dispone Claro de acuerdo con su programación, y no la Administración, por lo cual les pedimos un poco de paciencia si su bloque o entrada no es atendido con la inmediates que ustedes desean.

En cuanto al Cerramiento del bloque 53: de todo el cerramiento del conjunto que se hizo desde cuando soy administrador, nosotros teníamos pendiente de hacer la parte de frente al bloque 53, es decir, frente a Balcones de Paulo VI. Esa obra se pudo realizar durante los meses de noviembre y diciembre, con un costo de \$116'913.000, los cuales fueron tomados del fondo de seguridad, ya que corresponde a Seguridad del Conjunto.

Sin embargo, el fondo de seguridad, como les dije, aún sigue fortalecido, está en más o menos 218 millones de pesos. Más adelante Rodrigo se los va a mostrar. La administración para bajar costos hizo la compra de los materiales y el control al suministro y al uso de esos materiales y en cuanto a la mano de obra, se contrató externamente.

Ubicación de bajantes y reemplazo de las gárgolas: ¿Qué pasa aquí en el conjunto? hace muchos años atrás se hicieron unos filtros franceses alrededor de los bloques, buscando evitar que las aguas lluvias entraran a los apartamentos 101 y 102. Ese filtro francés que muchos de ustedes financiaron a un costo relativamente alto, dejó de trabajar correctamente y los problemas de humedad se volvieron a presentar.

Desde hace tres años atrás empezamos a mirar que el problema no era tanto el que absorba el filtro, sino la conducción de las aguas, para lo cual estamos realizando desde tres años atrás un andén perimetral donde está con una pendiente o inclinación de más o menos 45 grados, algo menos en algunos casos y que llega a una canaleta, canaleta sobre la cual se conducen las aguas hacia las cajas de aguas lluvias, lo cual nos ha ayudado a mejorar y casi que desaparecer, puedo decir, el problema de humedad que estaba afectando a los apartamentos 101 y 102. Pero el inconveniente que se presentó después es que, si ustedes ven, en el quinto piso hay unas gárgolas, unos tubos ahí, que ayudan a aliviar el caudal de aguas que recibe la viga canal. Esas gárgolas botan el agua y el agua caía en la fachada y al primer piso, salpicando la tierra, dañando la ventanearía de los primeros pisos y aumentando la posibilidad de la humedad.

Entonces, ¿qué se hizo? Colocamos unas bajantes de conducción de esas aguas que desaguan al final en el andén perimetral. Con lo cual nos hemos quitado el inconveniente de humedecer la fachada, dañarla porque esa agua daña y echa para atrás el esfuerzo que hacen ustedes cuando mandan lavar y pintar las fachadas. Y estamos direccionando las aguas con un resultado, como les digo, muy bueno.

¿Qué ha pasado?

Y también les digo para claridad del chat, no es que el administrador o el comité de obras decida a quién le colocan las bajantes. No, la solicitud la hace el delegado previa consulta con todos los residentes de la entrada, porque algunos les dicen, les parece y es cosa de gustos que esos tubos afean la fachada. Ya la idea es sopesar vanidad en la fachada contra utilidad en su apartamento y en la humedad que se va a hacer.

De todas formas, ya hemos adquirido suficiente tubería que en caso de que no se llegara a usar para eso, puede usarse para reparaciones locativas y simplemente estamos esperando a que nos indiquen ustedes, quienes desean autorizar la colocación de esas canaletas.

Obras proyectadas.

En proyecto tenemos el asfalto de las vías y los parqueaderos internos.

Esta solicitud la hice yo hace dos años en la asamblea y en ese momento algunos de los residentes expresaron que él nos podía ayudar a través de la alcaldía menor de Teusaquillo porque tenía un contacto que nos iba a solucionar el problema. Aún estamos esperando ese contacto. Entonces, si nos ponemos a esperar ese contacto, pues se nos acaba el asfalto de nuestra copropiedad.

Sin embargo, se hizo la consulta ante la alcaldía menor. Ellos muy diligentemente, junto con la Secretaría de Movilidad, me dijeron que lo podían hacer. No hay ningún inconveniente siempre y cuando retiremos las talanqueras de control, de seguridad.

La Secretaría de Movilidad, ustedes saben que tiene una necesidad urgente de parqueaderos por los famosos eventos que tenemos en el parque el salitre, pues fácilmente van a hacer la operación que hicieron en la Diagonal 59, la que sale a las salas de velación de la policía. Asfaltan, demarcan, y montan zonas azules.

¿Y a dónde vamos a meter los 600 carros que parqueamos en esa zona que es zona pública? Entonces, ante eso, mejor quedarnos quietos.

Entonces, ¿qué está haciendo la administración en este momento? Y ayer lo empezó en la zona B y también en el chat lo reclamaron. Estamos haciendo cortes en las partes más complicadas para retirar eso y hacer un pequeño re parcheo.

Empezamos en la zona B, que para quienes puedan recorrerla se dan cuenta del estado en que está. Vamos a seguir con la zona A para acabar el costado sur del conjunto y seguiremos con la C y con la D. El costo de esto lo negocié, no lo he todavía confirmado, pero se lo informo a ustedes, por 100 metros cuadrados de re parcheo nos cobran 20 millones de pesos.

En esta parte de acá quiero resaltar el apoyo que tuvo la administración por parte del Comité de Obras, ¿Apoyo en qué sentido? En que nosotros venimos trabajando desde tiempo atrás con la duda de los ascensores, el Comité de Obras reviso y retomo el estudio realizado y concluyo lo siguiente tal como está incluido en el informe entregado por el Comité de Obras y adjunto en la cartilla de Informe de Gestión 2025:

“Hay 142 entradas en el conjunto residencial. La sustentación requerida para instalar los ascensores incluye un ascensor de 250 millones de pesos, obra civil del cárcamo, 50 millones, estructura metálica por 220 millones, para un total de 520 millones por entrada, es decir, que por cada apartamento habría que aportar 52 millones. ¿Por qué? Porque con los fondos de la administración es absolutamente imposible financiar esta obra.

¿Aparte de eso, qué otro inconveniente hay? Y no considero, pero debo decirlo, y me toca, en el primer sector, ustedes saben, colocaron ascensores y en el momento en que los colocaron, no calcularon la carga eléctrica, lo que origina que en este momento posean problemas graves de sobrecargas eléctricas.

Pero hay que aclarar que esa obra, si se llegara a realizar, debería de ser efectuada por los residentes de cada entrada. No con cargo a los fondos de la administración.

Igualmente es importante aclarar que los diseños no podrían ser todos iguales pues en algunas entradas no se puede intervenir el espacio público y se requiere buscar otra posibilidad para ubicar el ascensor lo cual implica un costo adicional de diseño.

Heidy Barreto, bloque 47, interior 2, apto 501.

Es decir, cada bloque tiene que asumir los 520 millones.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Exactamente, así es.

Este tema lo estoy tocando para que dé una vez, digamos que aquellas personas que consideran o han pensado que la administración puede llegar a financiar eso, se desencanten. Lo pueden hacer. Hay que hacer los permisos de Curaduría y todo lo correspondiente. Pero definitivamente no es posible que la Administración asuma estos valores.

Vamos al tema de los Paneles Solares, que muchos han tocado esta inquietud. Para que se cambie la cubierta y que se coloquen paneles solares.

También, muy gentilmente, el Comité de Obras hizo la investigación. Dice, tomando como promedio un consumo de 100 kilovatios al mes, por 1.240 apartamentos, nos da 1.240.000 kilovatios. Es decir, 1.24 GW de consumo residencial. Se requeriría unos 15 paneles por entrada con capacidad de 600 watts cada uno. Hay que colocar las estructuras de soporte, los inversores solares, las baterías acomodadoras de energía, los reguladores de carga, los monitores de energía, los tableros de controles y el sistema de cargador eléctrico. Se consiguieron dos cotizaciones que dan aproximadamente los costos asociados a la implementación de los paneles.

Estas cotizaciones son para un bloque de una entrada de 10 apartamentos dan un promedio de 18 millones de pesos por apartamento. Que también, apenas era así, sería financiado por los apartamentos que deseen hacer eso. Y lo más grave para mí de la cuestión es que se debe considerar un ejemplo real del costo mensual de la energía con el actual prestador.

El valor del costo mensual es de 70.000 pesos para un costo anual de 840.000. El retorno de la inversión sería 18 millones dividido entre 840.000, retornará la inversión en 21 años. Solo para que lo miren en la cartilla y lo piensen.

En cuanto a las Cubiertas: en las cubiertas teníamos un problema que recibí yo, y era que, por inconsistencias y falta de control en mantenimiento, se instalaban las tejas, pero no se les colocaban ganchos, entonces, lógicamente, las tejas se corrieron.

Se hizo una tarea con un dron de mirar cubiertas o entradas, en qué partes no había y detectamos que, colocando los ganchos, lógicamente el problema desapareció, a aunque no del todo. ¿Por qué?

Porque tenemos tejas ya muy antiguas y esas tejas se fracturan. Cuando hay fractura, por ahí se produce la entrada del agua. Que ha reducido, en realidad, con el paso del tiempo, pero no hemos llegado al punto cero.

Todavía tenemos inconvenientes que ya se nos están saliendo de las manos porque cuando el aguacero es muy fuerte, la viga canal que se construyó hace 50 años, se calculó con un desarrollo para esa época. Un desarrollo en el que en la base tiene 25 centímetros y en la parte alta 30 centímetros. Cuando el agua es demasiada, se colapsa la viga canal y aparte de todo, las bajantes de alivio de esa agua son hechas en dos pulgadas, entonces, lógicamente, no hay posibilidad de salida constante ante el alto caudal del agua generado.

Entonces, para el cambio de cubiertas, si se llega a pensar algún día, tendrían que ponerse de acuerdo y pensar, antes que nada, dónde traslada a los residentes de los apartamentos 501 y 502, pues es necesario cambio de tejas y rehacer toda la viga canal.

#### Andenes al interior del conjunto.

Los señores Armando Herrera y William Beltrán, el pasado 12 de agosto iniciaron el recorrido por todo el conjunto para remarcar los andenes que había que cambiar.

El total de andenes para arreglar llegó a 980 metros cuadrados. De esos 980 metros, el 60% está en la zona B que a pesar de que es la más grande, yo recomendaría que se hiciera un nuevo estudio porque creo que hubo algo de exageración en la marcación.

A continuación, voy a absorber la pregunta de la señora acerca de las zonas de espacio público empleadas como parqueaderos:

En la asamblea pasada, para quienes asistieron, les dije que teníamos un inconveniente grave de parqueaderos. ¿Por qué?

Porque estamos usando tres espacios públicos para parqueaderos. Esto viene de años atrás, más de 30 años le diría yo. Que son el parqueadero ubicado frente al bloque 75, el ubicado frente al bloque 79, para que tengan claridad, el ubicado frente al jardín infantil y el ubicado al frente en la zona C.

Y en el bloque 60, en la parte de atrás, cerca de la entrada de la zona D. Esas zonas son públicas. Yo les dije a ustedes, por favor, tratemos esto con un perfil bajo porque tenemos una amenaza grande que es la falta de parqueaderos en el Parque Simón Bolívar.

Una señora residente de la zona B nos demandó ante la alcaldía. La señora es de apellido Anzola, ayer habían proyectado una visita de parte de la alcaldía, y mi argumento de defensa, entre tanto, sale la solicitud que estoy haciendo ante el DADEP para que nos den esos tres espacios en administración, tal como lo han hecho con la Casa de la Cultura durante años, fue el permanecer con las talanqueras de hierro de estos parqueaderos abiertas durante el día abierta esa reja el día, pues nos ponían en peligro el hecho que llegaren a tomar fotografías que mostrarían una talanquera impidiendo el paso y ahí tendrían argumentos para decirnos que estamos invadiendo espacios públicos. Sin embargo, la compañía de vigilancia nos está asignando un personal adicional sin costo, para que esté ahí vigilando las dos entradas junto con los señores de la entrada vehicular.

Les pido encarecidamente una vez más, este tema se trate con gran discreción si su interés es No Perjudicar a los Residentes del Conjunto, porque tenemos un inconveniente grave. Perderíamos en ese caso aproximadamente 250 parqueaderos. En esas tres zonas.

Entonces, déjenoslo manejar. Estamos adelantando con el DADEP la solicitud, pero como todos ustedes saben, ahorita estamos en ley de control de garantías, algo así. Entonces, hasta que no pase o la primera o la segunda vuelta electoral, no pueden reactivar la cosa porque cualquier visita que hicieran puede ser fotografiada y tomada como arreglo preelectoral.

¿Qué ha pasado con la recuperación de cartera? Este tema es muy pesado, entiendo, porque todos somos vecinos, pero ante la falta de claridad, falta de voluntad, falta de interés por pagar las dudas, les toca proceder por lo legal, con el dolor del alma. En este momento tenemos tres apartamentos, ya secuestrados, por el problema de cartera.

Tenemos en pre jurídico el 12.3% de los apartamentos o de la cartera y en demanda ejecutiva 451 millones de pesos. Ese es un hueco muy grande. ¿Y por qué está generado? Porque son deudas de más de 10, 15 años atrás que están en los juzgados y en este momento, por darles un ejemplo, la cuota de administración llega a ser 320 mil pesos y los intereses, debido al tiempo, llegan a ser de más de \$1'200.000 mensuales. Entonces, lógicamente, la cartera se nos incrementa muchísimo, pero son procesos que están en los juzgados lentamente, como es toda nuestra justicia en Colombia. De eso tenemos 36 millones en acuerdo de pago que se están cumpliendo, agradezco mucho a los residentes que se comprometieron porque lo siguen haciendo.

Vamos también al tema del trámite de posesión, que es el apartamento, que lo hemos llamado en todo el tiempo “el apartamento de la administración”, del cual nos quedan en este momento tres años más para que ya podamos tomar la posesión de este.

La Casa de la Cultura, ustedes la conocen ya, saben cómo se ha tratado, este año hemos tenido la suerte de lograr establecer un acuerdo formal con la Secretaría de Salud y con la Alcaldía Menor de Teusaquillo, lo cual nos ha permitido darle una mayor optimización al uso de este espacio, tenemos una afluencia de más de 70 personas promedio día lo que de verdad me alegra mucho, aquí hay personas mayores de edad, que llegan a ser más de 80 o 100, que usan frecuentemente la Casa de la Cultura, asistiendo a cursos y diferentes actividades, algunas de ellas con bajo costo.

Nuestra próxima obra, para lo cual ya estamos solicitando el permiso ante el DADEP, es el cambio de la marquesina, que como ustedes ven está en un estado bastante feo. Entonces vamos a hacerla. Algunos dirán que no, porque pues hasta que no se rompa, no se cambia, pero creo que esa es la imagen de la Casa.

Básicamente ese es mi informe, les agradezco su atención y quienes deseen pueden revisar el informe entregado, donde encontrarán el detalle de las actividades y cifras, ahora presidente, si quieres, podemos iniciar la ronda de preguntas en el orden que pidieron.

Wilson Galeano, bloque 86, entrada 59-21.

Buenos días a todos ustedes, honorable asamblea, señor presidente y miembros del consejo. Mi nombre es Wilson Galeano, soy el propietario del apartamento 501 del bloque 86, entrada 5921. Mi participación el día de hoy tiene que ver con lo que el señor administrador estaba comentando acerca de la construcción o adecuación del cuarto de monitoreo y seguridad.

En la primera intervención se comentaba que algunos copropietarios no estaban de acuerdo con, digamos, que el mantenimiento y las buenas obras del conjunto y que, por ende, se pretendía siempre estar en contra de ese tipo de obras. Ante lo cual quiero manifestar que no es así. empezamos a hacernos la pregunta ¿qué va a pasar ahí en esa zona?

Cuando yo me trasladé a vivir acá, ese era un cuarto de energía que estaba agrietado, estaba a punto de caerse, inclusive en alguno de los vehículos que parqueaba ahí y manifestamos y levantamos la mano para que, por favor, se arreglara o, en su debido caso, se demoliera. Acto seguido, éste se demolió, quedó ahí con un aspecto que la verdad no es coherente con el conjunto Paulo V. Aquí, la primera pregunta que lanzamos fue ¿qué se va a construir ahí?

Bueno, posteriormente nos enteramos que era el centro de monitoreo de seguridad. Aquí lo que nosotros vemos es que este cuarto queda muy pegado al edificio, en ese orden de ideas, lo que vemos nosotros es que “no estamos en contra de la construcción”, estamos en contra de lo que puede generar una convivencia sana.

El primer piso que está ahí, yo vivo en el quinto piso, pero no por eso me puedo hacer de oídos sordos y ojos ciegos para lo que puede pasar con el apartamento del primero e inclusive el segundo en temas de ruido, en temas de radiaciones y demás. Al fin, lo que proponemos nosotros como propietarios del edificio es que hay otra necesidad relevante para el conjunto y es que esa zona es lógica para parqueaderos, para aumentar dos o tres parqueaderos, que es una necesidad de todos nosotros como residentes, proponemos eso. Y dentro de esa misma propuesta, en línea lo que decimos es amplíen lo que hoy funciona como cuarto de monitoreo y demás.

Mi esposa lanzó como delegada suplente un derecho de petición, pero todavía no tenemos una respuesta contundente. No sé quién haya interpuesto la querrela, pero vuelvo y lo repito, no se trata de que por el bien de todo un conjunto se perjudique una mínima parte siendo lógicos. Lo que queremos es eso.

Hay otras necesidades, la inclinación del edificio y demás, que lo veremos más adelante seguramente, pero es eso. Quería dejar claro que no es que estemos en contra del desarrollo del bienestar, del desarrollo convivencial del conjunto, sino que proponemos algo adicional para que se estudie y se avale. Y en este caso, contamos con un centro de monitoreo totalmente inhumano, totalmente

inhumano como son las casetas donde laboran los celadores, que son inhumanos, cuartos de dos por dos, pero proponemos que se traslade allá en esa zona y se amplíe el tema.

Y dejándonos a nosotros una zona de parqueadero que es otra necesidad que se tiene.

José Sierra, bloque 76, interior 4.

Buenos días. Mi intervención básicamente para el informe del señor administrador es dos temas.

El primero creo que es una corrección. 520 millones de pesos y lo dividen por 10 apartamentos. Resulta que yo como propietario de un apartamento de primer piso no creo que esté tan loco de ir a pagar 52 millones de pesos para nunca usar un bien.

Entonces hay un error en la presentación. Deben dividir por 8, no por 10. Primera, independiente de los problemas que se tienen con ese proyecto por el tema arquitectónico.

Entonces tienen que hacer una torre separada porque a los primeros pisos les va a afectar también con ruido, con espacio, etcétera. Entonces yo creo que es un problema de corrección en la presentación. No van a ser 52 millones, sino 60

Bueno, ese es el primer punto. Y el segundo punto es sobre los paneles solares. Hay ya una gran oferta, llamémoslo así, de proyectos de energía solar en donde te presentan un proyecto y te lo financian por el consumo que se está haciendo.

A X años y a los X años el proyecto revierte a la comunidad. Ahí hay un problema de mantenimiento, etcétera. Pero vale la pena contemplarlo.

Muchas gracias.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Le confirmo, sí, usted tiene toda la razón. Pero a eso que usted está expresando, aúnele otro inconveniente.

El primer piso hay que bajar media escalera. El segundo piso hay que subir media escalera. Entonces ni el primero ni el segundo van a aportar.

O sea que son cuatro. Hay algunos bloques, los que tienen locales, solo hay ocho apartamentos. Ahí se refieren a cuatro.

¿Por eso, la idea realmente cual era? era mostrarles a ustedes la situación para que de una vez se quiten de la mente el hecho de los ascensores. Con todo el respeto por ustedes.

Amanda Cortés, Bloque 66 Entrada 57ª 60.

Muy buenos días. Mi nombre es Amanda Cortés, delegada del bloque 66, entradas 57 a 60. Don Gonzalo, muchas gracias por su informe, lo mismo que al presidente del consejo por la gestión. Es un rol que es voluntario y que agradecemos a quienes deciden participar y generosamente dar su tiempo para que nuestro conjunto sea seguro y se mantenga tan bello como todos estos años. Lo mismo para usted, don Gonzalo, por su gestión.

Yo estuve participando también de la asamblea del año pasado y hubo un proyecto que quedó inconcluso o que no aprobó la asamblea por una discusión que se dio. El proyecto que quedó inconcluso, que supongo que en varios se puede retomar, es la terminación de la obra que estaban haciendo con la plaza. Con toda la pavimentación que se estaba haciendo me parece que embelleció muchísimo el espacio, además de volverlo seguro.

Y la discusión se dio por los techos. En ese momento, hace un año, la discusión se dio por el material que está hecho en las tejas por el asbesto y las implicaciones que eso tenía o tiene en la salud de los residentes. Quisiera que por favor me ampliara qué pasó con eso, porque entiendo que lo de las cubiertas se adelantó, pero no me quedó claro si hubo una decisión respecto a esa decisión que se tomó el año pasado de pausar el proyecto de la plazoleta por mirar el costeo y el cambio de las tejas. Y la otra duda que tengo es sobre los andenes. Es claro para mí, y para comunicarlo a los residentes de mi bloque, que se han hecho mejoras, eso lo hemos visto en la zona D, pero no me queda muy claro si esa proyección incluye los andenes perimetrales o los andenes perimetrales, les corresponde a los residentes de cada bloque.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Muchas gracias.

Primero, tienes toda la razón, en la asamblea anterior se pidió la posibilidad de continuar con la obra de la plazoleta. Esa posibilidad no se dio la discusión, muchos la recordamos, termino en insinuación por parte de algún delegado acerca de malos manejos económicos no probados, entonces el proyecto de andenes plazoleta se suspendió del todo.

Respecto a las cubiertas, se solicitó que se estudiara el costo del cambio de las tejas de asbesto cemento por otro material que no fuera contaminante y aunado a eso, se pidió aprovechar para estudiar la posibilidad de colocar paneles solares. En ese momento, tenemos una cotización que adelantó el residente del bloque 41, apartamento 502, quien tiene un problema grave de cubierta, para

efectos de poder cambiar la cubierta. Como tal, él estaba dispuesto a con sus fondos financiar ese cambio, pero hubo una oposición de parte de todos o de algunos de los mismos residentes que truncaron la realización del proyecto.

Como tal, lo que yo he podido averiguar es que el asbesto cemento que tienen las tejas en este momento ya está inerte. Son tejas de más de 50 años, no tienen la posibilidad de contaminar. El asbesto cemento contamina cuando usted lo somete a fricción o cuando lo corta.

Eso implica que los costos de un cambio de cubierta sean bastante elevados. Se puede hacer, pero como les digo, Paulo VI, es un conjunto para mí sui generis, donde en la ley 675 dice que las fachadas y las cubiertas son cuenta de la administración. Pero aquí cualquier cosa de fachada, por ejemplo, el lavado, se hace a través de los aportes de los residentes.

¿Con qué argumento? Que, si se decidiera incluir dentro del presupuesto el lavado de fachadas, o el cambio de cubiertas, la cuota de administración no sería de 300 mil pesos más o menos, sino que fácilmente se podría llegar a ser de 700 o 800 mil, aparte de iniciar la lucha por cuál edificio primero, y cuál segundo, y cuál tercero.

Entonces, digamos, el mensaje directo es, si se quiere pensar un cambio de cubierta, se puede hacer, pero sería labor de toda la entrada. Y ahí, no es que sea de mal agüero, entramos en un inconveniente, porque en el primer piso dicen, pero yo por qué, si yo no tengo tejas, como en el ascensor. Y en el segundo, a mí tampoco, de pronto en algo puedo colaborar.

Y el pobre del quinto es el que tiene que soportar el inconveniente queda solo, mientras que en el caso del andén perimetral es al revés, el del quinto dice para mí que, si yo no vivo en el primero.

Ahora bien y continuando con la respuesta, cuando hablamos de andenes, los que hizo el comité de obras, hablamos de los andenes donde transitamos. El andén perimetral, no. El andén perimetral, y aprovecho para aclarar también otra queja en el chat, se hace a través del aporte de los materiales por los residentes y la administración, como tal, coloca la mano de obra. Por lo tanto, no hay contrato, ni auditor, ni vendedor, ni todas las acciones oscuras que comenta un personaje en el chat.

El andén perimetral, para resolver su pregunta, es organización interna de la entrada.

Martín Alonso Bloque 85 Entrada 56 41.

Buenos días a propósito del informe del señor administrador, y ya que el señor administrador menciona algunos comentarios que se han generado en el chat, en los chats, me gustaría, por favor, que nos complementara o nos contara al respecto de tres aspectos.

El primero, si es verdad que hay denuncias por situaciones relacionadas con el manejo de personal o quejas relacionadas con el manejo de personal, porque se ha venido difundiendo que existen personas que han presentado quejas, quisiera que la asamblea conociera en qué estado están, si es que hay quejas, y si no hay quejas, que nos lo contara. Lo segundo, quisiera saber si efectivamente se han presentado quejas por la falta de comunicación de todos los aspectos con relación a las cosas que hace la administración, porque también es reiterado el tema de que falta comunicación. Yo en algunas ocasiones lo he llevado al consejo y quisiera que en la asamblea en pleno se conociera cuál es la realidad de ese tema.

Por otra parte, o Tercero me gustaría conocer, digamos, a propósito del informe que ha presentado el señor administrador y también con base en comentarios que se han generado en la comunidad, yo traté de buscar la posibilidad de correr una encuesta al respecto de la favorabilidad del señor administrador. A mí me gustaría que en la asamblea se revisara si efectivamente es una mayoría de personas las que tienen una visión favorable acerca de la administración o por lo contrario existe una visión negativa. Porque esto de una vez nos permitiría aclarar que aporta una cosa muy importante para responder a la señora, aporta el hecho de que sea la asamblea la que se pronuncie y no las voces de algunas personas que a través de los chats infieren situaciones que no son ciertas.

Me gustaría entonces esas claridades, señor administrador.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Vamos con la primera. En el año 2024, la verdad, me corrige la persona que puso la queja, se dio una queja por parte de la niña responsable o coordinadora de la Casa de la Cultura, ella grabó una digamos una situación de acoso por parte de nuestro supervisor hoy ya pensionado, David Hortúa.

En esa oportunidad creo que, si no estoy mal, si no recuerdo mal, decía algo así de que, si salimos o que le puedo mostrar alguna cosa, bueno, una jartera en todo caso. Ella, “aclaro”, es una trabajadora en misión por parte de Casa Láser, nosotros recibimos no oficialmente la queja por parte de ella, la recibimos a través de una consejera del momento que nos mostró la grabación y nos dijo, “mire lo que está pasando”.

Oficiamos a la empresa Casa Láser para efectos de que ella como trabajadora de esa empresa colocara el denuncia ante Casa Láser para que, como empresa prestadora del servicio de personal, a

su vez oficiara al conjunto para tomar los correctivos necesarios. El gerente de Casa Láser en ese momento lo que hizo simplemente fue hablar con la señora afectada, quien, se me olvidó decir ese pedacito, ya había sido retirada del conjunto y no porque trabajara mal o como consecuencia de la queja de acoso, había sido retirada porque por orden o mejor sugerencia de algunos miembros del consejo del momento (Dos), se decidió cambiar la compañía de aseo Casa Láser por otra compañía. Todo eso coincidió, sin embargo, como administrador me puse en la tarea de decirle al dueño de la empresa Don Guillermo Niño que llegara hasta las últimas consecuencias con esa situación, a pesar de que el señor David Hortúa en ese momento estaba a dos o tres meses de recibir su primera mesada pensional y retirarse del conjunto, pero no podía dejar ese precedente. El señor gerente de Casa Laser simplemente reubico a la niña en la administración de otro conjunto dada la cancelación del contrato con nuestro conjunto, la pasó y la cosa quedó ahí.

Pero para quienes tengan dudas y no sé por qué la pregunta nace en este momento, en el acta del consejo de esa fecha están todos los reportes y documentos soporte correspondientes a la investigación, por lo tanto, le ratifico don Martin, como le he ratificado en todos los consejos en que usted insiste en la pregunta, que no hay ninguna demanda laboral en el momento.

En cuanto a la Segunda pregunta respecto al tema de comunicaciones. Yo les quiero hacer una pregunta Pequeñita a ustedes.

¿Cuántos han consultado la página web? Todos..... no.

Digamos que un 30% de los presentes. En la página web se ha convertido en un medio de comunicación para nosotros como administración. ¿Por qué?

Porque por desgracia el administrador no tiene tiempo de estar pegado a un WhatsApp para contestar todas las cosas que preguntan.

Sí, efectivamente, ha habido quejas, quejas donde dicen yo no me enteré, “pero señora hemos colocado el aviso en la puerta de entrada a su edificio”. Ah, “es que yo llego por la noche, llego muy cansada (o) ahí y paso derecho”.

¿Y por la mañana cuando sale?, ah, pero como está la entrada, entonces yo como salgo de espalda no la veo. Que es nuestro medio de comunicación.

También tenemos, y eso sí les quiero pedir un favor especial a todos ustedes, tenemos un chat de delegados que lo hemos dividido por zonas y a través de ese chat comunicamos siempre las novedades y les pedimos siempre el favor que repiquen a través de sus chats internos de entrada. Ese es un medio de comunicación para nosotros bastante ágil. Y confiamos en que muchos de ustedes lo hagan, hay otros que no. Igualmente tenemos un canal de comunicación.

¿Pero que hay una falla en la comunicación?, Si, existe una falla en la comunicación. que estamos corrigiendo, estamos en el proceso de corrección. Contamos ahorita con una asistente que es experta en manejo de páginas y en el manejo de comunicaciones que vamos a empezar a mejorar ese tema. Lo reconozco, no tengo ningún inconveniente. Tenemos fallas en la comunicación. En algún momento se trató de probar un programa de correspondencia que finalmente no se pudo efectuar.

¿La tercera cual era? Ah bueno, lo de la favorabilidad del administrador, eso para nadie es un secreto, estamos entre amigos o enemigos, del administrador dependiendo las determinaciones que tome, no sé.

Hay interés de que el administrador se retire del conjunto o sea retirado, eso se lo dejo al Consejo de Administración, Yo la verdad tengo demasiadas cosas en que pensar para ponerme a luchar por un puesto.

Ustedes tienen una asamblea aquí, la asamblea nombra un consejo y ya verán ustedes si hacen las cosas. Que hagan encuestas o que no hagan encuestas. Yo lo que hago es cumplir con mi tarea, la decisión la toman ustedes.(aplausos)

Presidente.

Muchísimas gracias. Sí, Gabriel, les voy a hacer una pequeña... por favor, pues claramente es la primera vez que estoy en esta posición, son bastantes personas, yo también los entiendo que tenemos muchas dudas, muchas inquietudes, está haciendo un poquito de calor también, lo entiendo, vámonos con calma, no puedo que todos hablemos, tenemos tres minutos cada uno, yo les pido un poquito más de paciencia también, por favor, todos vamos a estar aquí un buen rato. Por lo pronto vamos a intervenir diez personas, yo sé que de verdad tenemos muchas cosas que decir, vamos a enfocarnos en lo que dijo el señor administrador, si no vamos a extender mucho esto, y al final propuestas concretas.

Esto está estipulado en el manual, lo que les acabo de decir, entonces concretemos, seamos puntuales en los tres minutos con lo que acabo de decir el administrador. Propuestas las podemos pasar al final para que no nos extendamos.

Gabriel Garnica, bloque 82, entradas 58-54.

Muy buenos días. Respecto al informe del señor administrador, me gustaría saber exactamente qué se ha planteado acerca del uso y la asignación de los parqueaderos para vehículos automotores, carros básicamente.

He visto que a lo largo de todo el conjunto hay bastantes vehículos abandonados, y esos carros duran años ahí y no se hace nada. Por lo menos en la bahía donde yo vivo, en el bloque 82, yo conté unos cuatro vehículos que nunca mueven y que siempre están ahí abandonados. A mí me gustaría que se implementara un control para sacar esos carros.

O sea, si uno mueve un carro durante un año es porque la persona no lo necesita, chatarricen esa vaina y sáquelo para que alguien que sí tiene un vehículo que mueve y que usa todos los días lo pueda utilizar, el parqueadero. Eso como primera cosa. La segunda cosa es el control acerca de los vehículos que ingresan a las bahías de parqueo.

Yo he visto que hay zonas, especialmente la zona B, donde entra cualquiera. Dejan pasar que voy a dejar a mi mamá y duran toda la tarde ahí y no hay ningún control al respecto. Y ocupan obviamente un puesto que es un visitante.

La asignación de los cupos de parqueo, los vehículos abandonados y ya me acordé, ya que entran vehículos de otras zonas a una zona donde no le corresponde. Y que todos los años es lo mismo. Yo tengo conocimiento también.

Presidente:

Seguimos con la réplica del administrador, por favor.

Gabriel Garnica, bloque 82, entradas 58-54.

Ah, una cosa más, perdón. Se me olvidó una cosa más que voy a añadir muy rápidamente. A mí me parece un poco gracioso que haya control estricto de bicicletas en los ciclistas, pero no hay carros de vehículos automotores en las zonas de parqueo.

Gracias. Ese es otro tema que hay también que hablar.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Bueno, te respondo. Primero que todo, muchas gracias por tus recomendaciones. Como lo dijo el presidente del consejo en su exposición, tenemos una falla en la parte de mantenimiento y tenemos que crear los correctivos porque, sí, el estado del conjunto a veces es muy feo.

Si ustedes lo miran, por ejemplo, el día de hoy tenemos cinco puntos donde hay escombros. Que no los podemos levantar inmediatamente porque hay intimidades del negocio. Un viaje de escombros vale \$230.000 la sacada. Entonces, tratamos de buscar un cupo completo para que sea solo un gasto. Eso es. Pero, digamos, en caso puntual, el escombro será retirado a partir del martes para que en semana santa tengamos un conjunto más o menos de mostrar.

Y las otras sugerencias las vamos a tomar en cuenta. Inclusive, hicimos un ensayo este año con la contratación de un ingeniero para que nos ayudara y nos guiara en cómo hacer técnicamente las cosas. Por desgracia no nos dio la talla, pero estamos en la búsqueda de la solución de ese tema.

Respecto a los parqueaderos, te comento, aquí hay insuficiencia de parqueaderos. Tenemos más o menos 1.500 espacios de parqueo y contamos con aproximadamente 20% más de vehículos. Entonces, ¿qué pasa? Varios temas. Primero, acerca de los visitantes.

Nosotros hemos organizado un sistema que es que quien vaya a recibir una visita el fin de semana, visita anunciada, nos informe a la administración a través del chat para autorizar el ingreso de ese vehículo y evitar el colapso de los parqueaderos. Número dos. Por ejemplo, soy residente de la zona A.

Llego a las 11 de la noche y yo he sido testigo de eso. El vigilante siempre dice ¿cuántos cupos quedan? No queda un cupo.

Llegó mi vecino, para mí no hay cupo. Hay que buscarlo en otra zona. Porque por desgracia hay insuficiencia de parqueaderos.

Ese es el motivo de que se encuentren vehículos en otras zonas. Es la insuficiencia de parqueaderos. Y otro punto que hace mucho más grave la situación, y creo que ustedes la vivieron este fin de semana. Ustedes tienen muy buenos amigos. ¿Se acuerdan de ustedes? Especialmente cuando hay concierto. Cuando hay concierto, todos los amigos los llaman. Oye, voy a hacerte una visita. Entonces, por favor, para que me ayudes con el parqueadero.

Y entonces empieza la pelea. El irrespeto hacia el vigilante. Yo tengo derecho a tener dos visitas.

Se dio un caso esta semana, para que se den cuenta ustedes de cómo es la gente. Llegaron disfrazados yo no sé cómo se llaman los jóvenes ahora, al concierto. No, es que yo vengo a visitar a mi abuelita.

Seis muchachos. Y la abuelita se puso histérica y vació al vigilante. Porque ella tiene derecho a recibir visitas.

Un caso particular que sí sucede es cuando la visita es de improviso. En ese caso se pide el favor a el coordinador de vigilancia y él les habilita un espacio. Siempre y cuando sea tal como dicen.

Bueno, eso es respecto a parqueaderos. Estamos tomando medidas correctivas tratamos con el sistema de identificación de placas, lograr subsanar en algo eso.

Veamos los carros abandonados siempre ¿Qué hago yo con los carros abandonados?

¿Qué hacemos? Podríamos hacer la brava que es coger una grúa sacar el carro y ponerlo en la zona azul.

Presidente.

No se puede.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Entonces, ¿qué pasa? No son 14. Son 24 carros abandonados.

El reglamento de propiedad horizontal dice que cualquier carro abandonado se considera una falta grave. A partir de este mes si ustedes se dieron cuenta en la factura que les llegó en el encabezado del correo decía que a partir de este mes se empieza a cobrar multa por los carros abandonados. Y la multa son \$220.000 y está permitido por el reglamento de propiedad horizontal. ¿Qué va a pasar? O se nos aumenta la cartera o la gente toma conciencia. Como hay muchos carros que son propiedad del dueño del apartamento que no vive aquí, sino que lo renta cuando vaya a salir el arrendatario debe de solicitar paz y salvo de administración.

Y ahí es cuando va a poder sacar mensual. Porque si la dejamos una vez le garantizo que la pagan. Pero el tema de fondo es que hay que tener un poquitico de conciencia como residentes, porque es que esa ley hecha la trampa y así se es muy fregado.

Presidente

Seguimos con el señor Jaime que va a hacer réplica a la petición del señor.

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración.

Me quiero referir a las observaciones Mi nombre es Jaime Estrada, no digo el departamento porque en esta oportunidad no soy delegado. Todavía como presidente que soy, quiero darles respuesta a sus comentarios acerca de los derechos de petición que recibió el Consejo sobre el cuarto eléctrico. En realidad, no sé si ustedes recibieron o no la respuesta, pero el Consejo respondió el derecho de petición que recibimos.

En dos oportunidades hicimos la revisión del derecho de petición que se radicó ante la administración y adicional a eso respondimos el que presentaron ustedes ante el Consejo. Nosotros dimos respuesta por escrito y los dos derechos de petición tenían el mismo contenido, es así como la respuesta no podía ser diferente. Para aclarar los temas frente a la reconstrucción de la caseta que tenían los transformadores, primero es una obligación legal la reconstrucción de la copropiedad.

Esa caseta, como todas las casetas que se ubican en Pablo VI, se encuentran dentro de la licencia de construcción original del conjunto y debe ser como obliga la ley reconstruida en sus condiciones originales. Primero porque usted que es propietario de un área privada de acuerdo con su coeficiente es copropietario de algunos centímetros de ese espacio. Y la obligación de ley que le corresponde al administrador, no sea este, al que sea que esté en la administración, de acuerdo con la ley, es la reconstrucción de la copropiedad.

Ahí hay un factor importante para tener en cuenta y es de acuerdo con el porcentaje de demolición que tuvo la copropiedad hay una obligación de pasar ese tema por la asamblea. Cuando es superior al 70% debe pasar a una aprobación de la asamblea que fue lo que se le respondió en el derecho de petición. Cuando el porcentaje es inferior al 70% la reconstrucción se da de manera automática y el representante legal administrador debe proceder con la reconstrucción y volver a dejar eso como estaba.

El administrador como bien lo dijo ya, no lo quiso adelantar precisamente por esa oposición que presentaban algunos residentes y él consideró que era mejor traer el tema a la asamblea. Pero sí está permitido, está dentro de sus obligaciones y todos y cada uno de los residentes de Pablo VI es dueño de un pedazo de eso. Primero, está contemplado dentro de la licencia original y es obligación dejarlo como estaba.

Otra cosa es el uso que se le va a dar. Inicialmente, esa caseta contenía los transformadores eléctricos de algunos edificios de esa zona. Ante la demolición la empresa Codensa, la empresa de energía ajustó sus instalaciones y arregló el tema del transformador.

Los problemas adicionales de radiación, la misma radiación que producen las casetas de los transformadores que tenemos en todo el conjunto, eso es una cosa diferente. Pero sí hay una obligación. ¿Qué se pretende hacer ahí?

Precisamente acomodar las instalaciones del centro de monitoreo que si han visto el centro de monitoreo que tenemos actualmente pues los niveles de ruido son mínimos, por no decir que cero, y es simplemente un espacio para darle el confort que amerita y también darle cumplimiento en temas de ARL para la ubicación de los empleados. Como bien lo dijo Gonzalo, hay sistemas que no hemos podido poner a andar por la insuficiencia del espacio que tenemos en lo que hoy llamamos centro de monitoreo que no deja de ser más que una caseta. Necesitamos más personas en ese centro de monitoreo para poder darle cubrimiento a la totalidad de las cámaras.

Es un sistema que ha demostrado efectividad porque yo creo que no sólo la percepción de seguridad sino la seguridad efectiva de este conjunto frente a la localidad, como lo dijo Gonzalo, y no sólo la localidad sino la ciudad. Nosotros seguimos siendo una burbuja de seguridad desde hace ya más de 5 o 6 años porque la seguridad en este conjunto es una de las principales prioridades que hemos tenido en todos estos años. Entonces, pues es algo yo los invito a que, con esas observaciones, primero quiero aclararle que las respuestas sí se dieron, no sé si no les llegaron porque nosotros hicimos las respuestas de los derechos de petición.

Presidente

Ok. Bueno.

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración.

Quería hacer esa claridad.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Perdóname. Para tranquilidad, el señor Galeano, sí, y les aclaro a todos ustedes, dentro de la cotización que se está contemplando para el cuarto de Monitoreo, exigimos el aislamiento térmico y sonoro de las paredes y la parte lumínica, para el efecto de no llegar a molestar en ningún momento a la comunidad.

Wilson Galeano, bloque 86, entrada 59-21.

Habla un montón de situaciones, que es lo que se pretende construir y a lo que voy, por eso no quiero que esto se convierta en un caso puntual, simplemente no estamos en contra del desarrollo, simplemente queremos saber qué se va a hacer y que realmente sea una necesidad que se supla de verdad y que sea un desarrollo para el conjunto, sin que afecte la convivencia, contaminación auditiva, temas de eso. Yo te mando otra carta donde estamos pidiendo como propietarios del edificio un poco más de claridad frente al punto.

Administrador, Gonzalo Rondón.

La respuesta es muy directa, necesitamos simplemente proponemos a esta asamblea que se haga el cuarto de monitoreo, lógicamente cumpliendo con todas las normas legales y que no afecte para nada a los residentes.

Presidente.

Discúlpame. Seguimos con el señor Harry, por favor.

José Avendaño, bloque 55, entrada 4714.

Por favor. Agradezco. Es lo siguiente.

Nosotros debemos de autorizar y tenemos la responsabilidad de las construcciones que se hagan.

Harry Ávila, Bloque 67, entrada 57 a 61, apto 501.

Gracias, tengo tres minutos para hacer una claridad respecto al tema de los ascensores. Con Gonzalo tuve la oportunidad de pasar. Miren, esa es una invitación a lo siguiente.

Los que llevamos muchos años acá nos estamos envejeciendo. Lamentablemente, no es que se necesite el ascensor para el segundo, para el tercero, para el cuarto, para el quinto. Va a llegar el momento, como el caso de mi mamá, que la tengo viendo ahí en Esmeralda, porque somos propietarios de un apartamento en el quinto piso y ella no puede subir.

¿Cuál es la invitación? Gonzalo muy amablemente nos mostró una cotización. Yo he tratado de averiguar algunas cotizaciones, pero como no tenemos el aval de la asamblea para que hagamos un comité para evaluar los ascensores, yo los invito respetuosamente a los que viven el primero y segundo piso que hay que dejar de ser egoístas.

Mi invitación es que miremos en un comité, avalemos que se puedan colocar en algunos edificios, en algunos bloques se colocarán, otros donde no estén de acuerdo, pues no se pondrán. Pero esto hace que se cumpla una necesidad de las personas que lo vamos a necesitar más adelante. El apartamento se va a valorizar si tú inviertes 35, 30 millones de pesos, seguramente cuando lo quieras vender, eso se va a recuperar.

Algunas personas dicen, ¿por dónde se coloca? Se puede colocar por la parte del parqueadero, entre al cuarto de arriba, a otros por la sala comedor, eso se puede evaluar. El tema de ruidos, hoy en día ya se ha hecho muchos avances y los ascensores no hacen un ruido para acabar con la tranquilidad. Muchas gracias a ustedes, aquí estaremos. Gracias.

Presidente.

Les voy a pedir un súper, súper favor. Claramente todos tenemos bastantes, bastantes cosas que hablar. No nos va a dar el tiempo para poder seguir el orden.

Les pido de verdad súper del corazón para poder seguir en el orden del día. Todavía falta la revisión aquí de la contadora. De verdad, pongámonos un poquito las manos en el corazón.

Informe Revisoría Fiscal

Gracias, señores asambleístas. Mi nombre es Esperanza Montaña. Soy la revisora fiscal que fui reelegida en la asamblea pasada.

Voy a dar un corto informe sobre el dictamen y el informe que quedó en sus informes que les fueron remitidos desde la administración. En cuanto a los estados financieros de la copropiedad con corte a 31 de diciembre, el que incluye el estado de resultados, el estado de situación financiera, las notas, todos estos estados fueron elaborados de acuerdo con la normatividad, a las normas de auditoría, a las normas de contabilidad. Son presentas razonablemente las cifras de los estados financieros, por lo cual yo emito un dictamen favorable sobre los estados financieros que se auditaron en el año 2025. En cuanto al desarrollo del plan de trabajo que se realizó para hacer la revisión de la mayoría fiscal de toda la vigencia del 2025, se elaboró, se hizo la auditoría, el control interno, se acogieron todas las normas y condiciones que están en el reglamento de propiedad horizontal, también se socializó de acuerdo a las sanciones, a todos los temas de convivencia, lo que está en su manual de convivencia, las políticas de cartera, fueron las directrices para los cobros que se hacen desde la administración, las políticas contables con las cuales se manejaron y se procesaron todos los documentos y las operaciones de la administración.

En cuanto al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, como ya lo informó el señor administrador, se ha implementado en debida forma, se hacen las capacitaciones, se hace la socialización también de los sistemas de gestión de las empresas de vigilancia y de aseo. La persona que se encarga de eso es de la administración, se apoya también con lo de la ARL, tuvimos una calificación que pues tiene que ser mejorada, pero pues es muy buena para una copropiedad. En cuanto a la cartera, pues se revisan también mensualmente todos los reportes y los informes que envían los profesionales que tienen los procesos de cobro jurídico, de acuerdo a los mantenimientos, también se hace desde la revisoría fiscal que se estén haciendo los mantenimientos que por ley hay que hacer, como lo de los tanques y demás, igual que todos los mantenimientos y obras que hacen la copropiedad pues estén respaldadas con los contratos, con las pólizas, que se mantenga el sistema de seguridad y salud en el trabajo en las personas que hacen estos arreglos. En cuanto a la información y la comunicación, se evidenció que la información para la actualización contable llega al contador en manera oportuna y también que la administración utiliza herramientas como son los correos, las carteleras, el chat de delegados y el canal institucional. Como ya se mencionó en el informe anterior, es un punto que se ha tenido desde la revisoría y desde la operación de la vigencia se ha estado insistiendo en que ustedes como propietarios y como delegados estén conociendo toda la información y asimismo la socialicen con sus bloques.

En cuanto a la auditoría financiera, se verifican que todos los soportes contables de la operación se revisan todos los regresos, se revisan los reportes que salen de la contabilidad para verificar que todo esté de acuerdo con los documentos físicos. La caja menor tiene una base de dos millones quinientos, la cual se hace arqueo constantemente de manera sorpresiva y también se verifican que los soportes de la caja menor cumplan con todos los requisitos de acuerdo con la ley. En cuanto a los bancos, en el informe contable que ustedes tienen, estas son las cuentas que maneja la copropiedad con corte el 31 de diciembre y están de acuerdo con todos los saldos, igual que las inversiones que tienen en los CDTs, con los destinos restringidos que se usan para cada fin y cada inversión.

Todos los meses se verifican las conciliaciones bancarias de acuerdo con los extractos que reposan en las oficinas de la administración y que son de cualquier consulta que ustedes quieran hacer, pueden remitirse a la oficina para verificar que la información aquí plasmada, tanto en los informes financieros, la cual es suscrita por el señor contador y por mí, y también por el administrador, pues es fiel copia de lo que reposa en los documentos que expiden las entidades bancarias. En cuanto a las conciliaciones por identificar, la copropiedad tiene un saldo al cierre de diciembre de \$3'922.558.

Es importante que las personas cuando reciben sus estados de cuenta, que los socialicen con los demás copropietarios, verifiquen que sus estados de cuenta estén a corte, porque estos son unos

valores que ya entraron a la copropiedad, que ya se hizo uso de esos recursos, pero no se sabe a qué apartamento corresponden. Algunas oportunidades, inclusive es de otra etapa, y se han ido reintegrando los valores cuando la gente los reclama, pero es un valor que se ha mantenido ahí y que no se ha podido identificar a quién corresponde. En cuanto a la cartera, pues ya también en el informe de administración se vio todo el trámite que se hace en cada una de las etapas de la copropiedad, de la cartera, entonces tenemos la morosidad únicamente por cuotas de administración y por número de inmuebles con cuota a diciembre 31.

Tenemos de menos de 500 mil pesos, que hay 62 inmuebles que deben menos de esa suma y que ascienden en total a 16 millones 857 mil pesos. Entre 500 y 1 millón hay 29 inmuebles que ascienden en total a 20 millones 176 mil, entre 1 y 3 millones 23 inmuebles que ascienden en total a 37 millones 695, entre 3 a 5 millones 3 inmuebles que ascienden en total a 11 millones 646, entre 5 y 10 millones hay 8 inmuebles que en total suman 52 millones 202 mil, entre 10 y 20 millones hay 6 inmuebles que en total ascienden a 86 millones 504 mil, entre 20 y 40 millones también hay 3 inmuebles que ascienden en total a 82 millones 350, y mayor a 40 millones hay 4 inmuebles que para un total de 175 841, es decir que hay 138 inmuebles que están en mora en cuotas de administración, para un total de 483 millones 273 mil 394. Esto indica que hay 1114 inmuebles que están al día, es decir que del 100% que se cobran mes a mes despensas comunes se está recaudando el 89%, pues a pesar de que es un conjunto grande el recaudo de la cartera tiene un índice favorable lo que permite que tengamos el flujo de caja para poder cumplir con las obligaciones, para poder hacer las obras, para poder cubrir los auxilios, realmente el índice de recaudo es muy favorable. En cuanto a las cuentas por pagar las obligaciones a cargo de la propiedad derivada de compromisos con proveedores y terceros necesarios para su depuración habitual presentan al cierre del ejercicio un saldo de 2.705.103, es decir que a diciembre 31 se cubrieron todas las obligaciones que estaban pendientes. Los pasivos de prestaciones sociales y de personal ascienden a 67.470 pesos. Eso porque digamos lo que son las cesantías y todos se consignan en febrero del mes siguiente igual que los intereses. Entonces pues realmente es muy sano también las cuentas por pagar. El presupuesto, se evidenció que la ejecución presupuestal se realiza siempre de acuerdo con las necesidades de la copropiedad siempre se verificó tanto la ejecución como los rubros que estaban pendientes por ejecutar y que habían sido aprobados en el presupuesto.

En este tema de la comparación que se hace con el costo de personal y con los servicios de outsourcing, pues fue lo que ya se vio la diferencia lo que compensa en cuanto al costo de personal que no se ejecutó en su totalidad y la sobre ejecución en el servicio de outsourcing porque desde que me hice mi gestión y pues creo que es la política de la copropiedad, la idea es que los empleados siempre estén tercerizados, o sea no es tan sano para una copropiedad tener empleados directos, o sea una nómina no es tampoco usual que una copropiedad tenga esa carga laboral, pero pues también es entendible que las personas que están a cargo del conjunto, son personas que son estados ya pre pensionados, que no pueden prescindir, o sea no los pueden cambiar de contrato ni desconocer su antigüedad en el conjunto, pero pues la idea es que cada persona que vaya saliendo de ser reemplazada sea reemplazada por el servicio tercerizado para así liberar a la copropiedad esa carga laboral, que no es usual que una copropiedad tenga esa nómina así de alta. En cuanto a la sobre ejecución, también dejo claridad que la ejecución no se hace en un solo mes, sino que se hace progresivamente mes a mes, lo que permite que la atribución del administrador no requiera autorización adicional, porque es progresivo, no es en un solo periodo, en un solo mes. En cuanto a los cumplimientos, se verificó que las obligaciones tributarias, como son la retención en la fuente, se presentarán mes a mes y están firmadas por la suscrita revisora, igual que presentadas en debida forma.

Igual la información exógena también se presentó para la vigencia correspondiente al 2024, que se presenta en el 2025, se presentó oportunamente. La póliza de zonas comunes está la copropiedad amparada en todos los riesgos, de acuerdo con el intermediario que está debidamente certificado y que es una póliza también que por su costo es de aclarar que por la antigüedad del conjunto es difícil a veces, ya que las aseguradoras tomen el riesgo de cubrir los conjuntos que son antiguos. En cuanto al fondo de imprevistos, está monetizado al 100%.

Al cierre del año 2025 tenemos un fondo de imprevistos en total de 435.842 y que está monetizado con los dos CDTs que están en el Banco Caja Social, es decir que el 100% de los recursos del fondo están debidamente monetizados. Dejo también claridad que el hecho de que los recursos del fondo de imprevistos estén en los CDTs y que, como sabemos, un imprevisto debería ser un valor que pudiéramos disponer a la vista, dado que la copropiedad cuenta con un flujo de caja, en un momento

de un imprevisto se usarían los recursos de la operación, mientras que se vencen los CDTs para ser reemplazados. O sea, no hay una restricción muy estricta para poder hacer uso de estos recursos.

Las actas, se verificaron todas las actas del Consejo de las Reuniones que estuvieran debidamente al día cuando hubo necesidad de hacer las recomendaciones correspondientes, se hicieron y fueron acatadas por el Consejo de Administración. También se verificaron los contratos que tiene la Administración, como la Empresa de Seguridad, SEO, mantenimientos, contratos, revisoría fiscal, y las demás actividades que se fueron dando en la operación, todos los contratos cumplen con la parte legal y las pólizas cuando hay lugar. El Consejo de Administración se reúne periódicamente para rendición de cuentas por parte de la Administración y presta el apoyo necesario a la Administración para el cumplimiento de los objetivos.

Se evidenció que la Administración cumple con las funciones establecidas en la Ley 675, Reglamento de la Propiedad y tareas asignadas por el Consejo de Administración. Ya tenemos la última parte, que es la parte del cumplimiento legal y normativo de la copropiedad, pues a la fecha no se conocen procesos en contra. También ya se pudo verificar su sistema de control interno, que es adecuado, que es oportuno, que brinda confiabilidad tanto para la parte de la revisoría como para los terceros.

El trabajo realizado por el administrador y el Consejo de Administración fue de constante dedicación. Cumplen con lo dispuesto en el Reglamento de la Propiedad Horizontal y pues ya, agradecerles a ustedes la confianza, dar fe de que las operaciones de la copropiedad son reales, que no hay un indicio de error, ni de fraude, ni de malversación de ningún recurso. Esto lo hago con la claridad de que yo como contador público firmo y suscribo tanto el dictamen como los estados financieros con mi tarjeta profesional, lo que da fe pública a mis conceptos y a mi dictamen del día de hoy.

Muchas gracias. No sé si tengan alguna duda, para que el señor presidente otorgue la palabra.

Presidente.

A continuación, por favor, solo dudas relacionadas con los temas tratados con la revisora fiscal, para que seamos más puntuales y agilicemos. Entonces, el señor secretario me va a colaborar un poco para asignar los turnos, para que sea un poco más eficiente. Este exclusivamente para los temas que acaban de hablar, exclusivamente para esto.

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

Bueno, puntualmente con referencia a eso, primero tengo una duda. Yo quisiera saber si la revisora o el revisor fiscal ¿Debe escuchar de alguna manera la comunidad? Esa es una consulta que yo tengo. El año pasado fuimos tres personas y usted hace mención que el manual de convivencia está bien. Con todo respeto, está muy atrasado. Ese manual de convivencia está muy lejano a la actualidad y a incluir muchísimas cosas.

Entonces, el comité en el que estoy participando se sentó muy juiciosamente a elaborar un borrador de ese manual y lastimosamente no tengo la oportunidad, pero quería hacerle básicamente esa corrección. Y número tres, si la persona, revisora o revisor fiscal, tiene que, de alguna manera, o no tiene, sino escucha a la comunidad, que tengamos siempre una información clara de cómo nos referimos, cómo la buscamos y en qué situaciones podemos acudir a la persona. Eso es.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Bueno, yo desde mi presentación y desde que tengo la gestión tengo un correo exclusivo para que ustedes como copropietarios se comuniquen conmigo. El correo es [revisoríafiscalpaulovi2sector@gmail.com](mailto:revisoríafiscalpaulovi2sector@gmail.com) Está publicado en la página del conjunto. Pocas oportunidades he sido convocada para dar alguna respuesta, pero sí, claro, claramente.

O sea, la revisoría cuando se agota, obviamente un conducto regular porque hay un debido proceso que es todo filtrado a través de la administración, pero han transcurrido algunas circunstancias que no han podido ser solucionadas. Obviamente que en el alcance de la revisoría fiscal está la comunicación con los copropietarios fundamental. El tema cuando me refiero al manual de convivencia es que las sanciones y lo que se ha impuesto está acorde con lo que hay.

Obviamente el manual de convivencia tiene que estar actualizado y más aún con el decreto 768 que fue generado el año pasado lo recomendé en los informes mensuales que reposan en la administración porque hay muchos temas de convivencia que claramente tienen que ser adaptados al manual de convivencia para hacer modificaciones.

Fredy Vivas, Bloque 89.

Buenos días. Freddy Vivas, Bloque 54. La señora revisora fiscal en su informe cita el modelo COSO, de control interno.

El modelo COSO. La señora revisora fiscal cita el modelo COSO de control interno en su informe. Entonces, para información nuestra el modelo COSO está constituido, primero, por un comité de control interno, no existe en el conjunto, no lo hay, no ha funcionado.

Sobre este punto hemos hablado en años anteriores, cinco o seis años atrás, y no se ha prestado atención a este punto y se considera que el sistema que tenemos de control interno es óptimo. Entonces, hay una falla total. No existe ese comité.

Además, el modelo COSO implica también la participación de los propietarios. No la hay. No es posible.

El modelo COSO también implica, lógicamente, en aquellas entidades que tienen la norma 9001 aplicada, la participación de los auditores internos. No hay tampoco capacitación en ese aspecto acá en nuestro conjunto. Entonces, pues, en ese modelo estamos bastante atrasados.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Voy a darle la respuesta al señor Freddy. Claramente, dentro de la organización del conjunto está el Consejo de Administración. El Consejo de Administración supe las funciones que está mencionando el señor del Comité de Control Interno.

¿Qué se hace? O sea, mensualmente nos reunimos, se muestran todos los estados financieros que se envían previamente, el Consejo los verifica, igual que mi informe, y se hacen las recomendaciones, hallazgos y demás. Esto supe el tema del Comité de Control Interno.

Además, la Revisoría Fiscal es un ente independiente. Cuando yo hablo del modelo COSO es porque yo aplico los controles que se adaptan a la copropiedad. Obviamente, el modelo COSO también se implementa en el sector real, pero el control interno, la metodología para lo propio de la copropiedad.

Olga Caballero, Bloque 39.

Buenos días, tengo la inquietud. En las labores de la Revisoría Fiscal está el hacer seguimientos a las cosas que no tienen intervención de interventores o de supervisores o contratos que supuestamente no deberían de tener ningún tipo de supervisión. ¿A qué voy?

A que las obras perimetrales, el señor allí decía que no se podían hacer sin ninguna intervención jurídica por parte de la copropiedad. ¿Pero a qué punto voy yo? Si se necesita hacer la obra, si se ve el beneficio de la obra y se invierten unos recursos, ¿en qué momento la revisoría puede determinar si efectivamente eso que se proyectó, eso que se planteó para dicha obra dio el beneficio que se tenía que dar o no?

Y si se utilizaron los recursos de forma idónea para eso. Ese es un punto. Y el segundo punto es que yo si quisiera, eso es a título personal, en la Revisoría Fiscal existe la posibilidad de intervenir para que se haga una supervisión o una revisión de las asambleas, del Consejo, para que no sean siempre las mismas cuatro personas que asisten a la reunión y están tomando decisiones.

¿Por qué? Porque nosotros sabemos y agradezco la diligencia del administrador y del Consejo y de todas las personas que como hoy estamos dejando de un lado nuestras actividades para poder estar aquí. Pero si uno da su palabra o yo soy de esa vieja data de que si doy mi palabra, yo me comprometo a asistir.

Pero ¿cómo vamos a hacer si vemos que en las actas siempre son los mismos con las mismas tomando las decisiones porque los demás no llegan? Y están tomando las decisiones para un mundo de gente que estamos tomando también las decisiones en nuestro conocimiento pequeño. Le decía yo aquí al señor de al lado, la Revisoría Fiscal puede llegar a intervenir una decisión en esa asamblea cuando toman una decisión.

Por ejemplo, coloco el ejemplo específico de las canecas de la basura de los perros. Eran unas canecas grandes con tapa plástica que sí, que el viento se llevaba la tapa plástica, pero eran grandes y no estaban oxidadas. ¿Qué sucede?

Yo vivo al frente de una caneca. Cuando es fin de semana de tres días, el martes está rebosado los excrementos hasta el piso. Entonces tomaron la decisión desde el querer hacer un bien.

Perdón, estoy poniendo un ejemplo. Están tomando la decisión de querer hacer un bien para la comunidad, pero desde el desconocimiento de la situación de las materias de los perros se cometió un error y pusieron unas de metal que están oxidadas y prácticamente están antihigiénicas aparte de todo. Entonces ¿a qué punto la Revisoría Fiscal puede intervenir esas decisiones tomadas por asamblea y poder determinar si o no hay un conflicto de intereses?

Porque siempre se toman las decisiones de estos con las mismas.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Muchas gracias. La primera respuesta es que la Revisoría Fiscal es elegida por la asamblea, que la asamblea es el máximo órgano dentro de la organización. Las personas que se postulan al consejo al hecho de que no asistan a las reuniones no implica que hayan dejado de ser consejeros, o sea los únicos que los pueden remover o elegir es la Asamblea General de Propietarios.

Obviamente que las decisiones dentro de la administración no pueden ser sujetas a que las personas vayan o no vayan. Hay un tope mínimo de consejeros y desde que asista ese mínimo de consejeros,

las decisiones siguen siendo válidas porque hay quórum para deliberar y sesionar. Entonces la Revisoría no puede pretender que porque no asistan todos, primero pues las personas son libres de asistir o no.

Si en el día de hoy se postulan y quieren ser consejeros y se comprometen pues deberían llegar a un término donde a esta Asamblea todos estuvieran presentes, pero pues desafortunadamente no es sólo en este conjunto, eso pasa que la gente inicia con una visión diferente o sus ocupaciones profesionales, lo que sea, les impide llegar a las reuniones, pero no por eso la copropiedad puede quedarse sin funcionar como tiene que ser.

Ahora, las decisiones ya digamos administrativas que no vayan en contra ni del presupuesto aprobado ni del bien general pues tampoco pueden ser intervenidas por la copropiedad. Si ya es un caso particular como el que usted menciona, que le está afectando eso, pues el filtro directo es la administración para ver qué solución se le va a dar al tema de las basuras.

Martín Alonso del 855641.

Quisiera hacer una pequeña réplica. Martín Alonso bloqueo 85, entrada 41. Una pequeña réplica al respecto de lo siguiente.

El Consejo de Administración, por lo menos el de este año, estuvo conformado por siete integrantes como es debido y en términos generales asistimos a todas las reuniones. Así que, por lo menos en esta ocasión, de lo que puedo dar fe, las actas son perfectamente visibles, están en la administración. Cualquiera de ustedes puede ir a revisar, inclusive, las decisiones que se tomaron por parte del Consejo.

Entonces, sí quiero dejar en claro que el Consejo en esta ocasión, en los años anteriores, en algunos que yo he participado, siempre ha sido diligente en participar activamente de las decisiones que se toman. Otra cosa diferente es que el Consejo no deba intervenir en la coadministración, porque para eso se nombra un administrador.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Igual, digamos, se hace también la facilidad que la gente que no pueda participar de manera presencial se conecta. O sea, la participación en general fue acertada.

Presidente

Bueno, muchísimas gracias. Para seguir avanzando, vamos al punto nueve, que es la presentación y aprobación de Estados financieros a 31 de diciembre del 2025. Para agilizar esto.

Ah, bueno, discúlpame. Vamos al punto de Informe del Veedor.

Informe del Veedor:

Administrador, Gonzalo Rondón.

El año pasado se nombró de veedor a Juan Pablo Torres, a los que estuvieron, fue quien ofició como presidente. Él esta mañana nos reportó a través del chat que está en un estado de gripa, de esos imposibles. Él envió el dictamen o su informe y está contenido en la cartilla.

Yo no sé si alguno de ustedes tiene alguna queja contra el informe, porque él sí me dijo que si había alguna réplica que él pudiera atender, entonces que simplemente lo llamáramos y él la atendía. No sé si hay alguna oposición contra el informe del señor veedor

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

Gracias. Olga Rojas, Zona D. La participación, trabajo, situación de la figura de veedor, Pablo en general, se supone y espero que así sea, pues es estar atento a toda la actividad del conjunto para poder emitir conceptos.

En el informe vi una relación de condiciones muy generales y con referencia a la comunidad que lo buscó en varias ocasiones, trató de entablar con él algún diálogo, nunca lo logró, entonces aquí lástima que no esté presente para decírselo, pero igual a futuro el veedor creo que quien se postule o quien siga, debe mantener una relación muy directa y cercana con la comunidad, que no la sentimos en el año que pasó.

El informe está muy general y no fue, no hay ninguna evidencia de las condiciones que en cada zona o en cada momento se puedan haber presentado para que él las conociera y pudiera registrarlas.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Gracias.

Presidente.

Esperemos que para este año sea así.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Y por favor, si se llega a repetir ese caso, traten de informar a la administración para colaborarles en los correctivos para que se atiende a la situación.

Presidente.

Cedemos el uso de la palabra:

Amanda Cortés, 6657A60.

Delegada del bloque 66 57 a 60 propietaria del departamento 102. No, yo solamente quiero recoger lo que estaba diciendo la señora respecto al consejo y la aclaración que dio el señor Martín porque yo tuve la misma duda en el informe y quizás sea un error en el informe porque dice que fueron 20 reuniones pero se cuentan 16 y de las 16 hay 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, donde parece que no hubiera quórum porque solamente asistieron 3 y no asistentes 4, perdón, 1, 2, 3, 4, 5, 6, donde asistieron 3 pero no 4 quizás eso es lo que le genera la duda, que a mí también me la generó, entonces quizás una precisión en respecto sería buena. Gracias.

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración.

Quiero aclarar y es cierto, fue mi error al organizar la tabla de asistencia para el informe y el error en que consiste. Como bien lo decía la revisora fiscal y lo corroboraba Martín, la asistencia fue casi que plena a todas las reuniones del consejo. Debe haber incluido los asistentes virtuales.

Algunas personas estábamos presentes, otros asistieron de manera virtual. Entonces, por eso tal vez no te cuadra la suma pero efectivamente sí, debo admitir que fue un descuido al no incluir los asistentes virtuales dentro de la tabla. Por un lado y también quería aclararle a Olga que habló del manual de convivencia de este consejo, lo mencionamos en el informe e hicimos una revisión de todos los manuales e hicimos la actualización.

El único que no dejamos actualizado y más que actualizado es aprobado, fue el manual de convivencia, porque ese manual debe ser aprobado por la asamblea, no puede ser aprobado por el consejo. Lo dejamos pendiente para que el nuevo consejo termine su revisión. Hicimos los ajustes conforme a las últimas disposiciones de acuerdo con el manual de convivencia y seguridad ciudadana y está disponible precisamente, estaba diciendo, lo vamos a entregar al nuevo consejo para que continúen con esa actualización.

De todas formas ya está actualizado con la nueva norma, incluyendo algo que nos hace mucho daño en este conjunto y es el manejo de las redes sociales. Gracias.

Raúl Castillo Suárez, bloque 53, 50, 31, Apto 301.

No soy abogado de oficio del señor Veedor, pero me parece que el informe que él presenta y que está en la cartilla es suficiente y hace un recorrido y termina con unas conclusiones y con unas recomendaciones. Eso me parece una buena participación y eso es parte también del informe COSO, donde sí hay un control interno para atender alguna inquietud de una persona que nos antecedió aquí en la Asamblea, eso es parte del control interno. El libro de actas es parte del control interno, los estados financieros, los estados de situación financiera y los flujos de efectivo es parte del control del informe COSO.

Me parece que la administración en eso está bien orientada, tiene unos buenos controles y el informe COSO es un conjunto de controles internos que confluyen en el Consejo COSO al cual se refirió la señora Revisora Fiscal.

Sonia Zapata bloque 58 Entrada 57 A 36.

Como ven, la asistencia del Consejo, yo soy la que dejé de asistir a tres reuniones. No lo pude hacer virtual porque estaba cumpliendo compromisos muy delicados en la ciudad de Medellín, donde vive mi familia.

Gracias.

Presidente.

Perfecto. Entonces, ahora sí podemos avanzar con el punto 9, la presentación y aprobación de estados financieros a 31 de diciembre del 2025. Qué pena, disculpe, señor Vivas, pero es que ya había hecho una aclaración y aquí está estipulado que sólo se puede una vez.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Perdóneme, señor, si es una asamblea de delegados, usted está como suplente. Le estamos concediendo el uso de la palabra solo porque está de suplente.

Fredy Vivas, Bloque 89.

De acuerdo.

A ver, les pido una moción de orden, por favor. A ver, entonces, quiero referirme a las recomendaciones que hace en su informe, del veedor. La primera recomendación.

Continuar fortaleciendo los mecanismos de comunicación entre la administración, el consejo y los propietarios. Esto no se está cumpliendo. Resulta que el administrador privatizó el chat de delegados. Dice chat de delegados 2025-2026 y ningún delegado puede hablar ahí. No podemos conversar entre nosotros porque es únicamente el administrador el que lo privatizó. Se adueñó totalmente el chat de delegados.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Qué pena con ustedes, les quito 30 segundos. ¿Por qué este administrador decidió crear el chat de delegados cerrado? Porque el administrador no tiene tiempo como tienen tiempo otros ustedes y se han dado cuenta de durar un día completo discutiendo cosas.

Como Administrador No voy a prestarme ese juego.

Yo quisiera que el señor Vivas, quien ha sido veedor en más de cuatro oportunidades, y en mi permanencia como administrador en Dos, pero en los últimos doce años en Cuatro oportunidades, nos mostrara algo de la labor que debió haber realizado en su momento para que tenga la posibilidad de criticar las actuaciones del momento.

Como llegó tarde, señor Vivas le aclaro: parte de las cosas que se han definido es la mejora en la comunicación. Y le recuerdo que como estamos hablando de normas, usted en este momento es suplente, no es delegado oficial.

Por lo tanto, veo que no tiene manilla. Muchas gracias. Qué pena con ustedes.

Presidente.

Muchísimas gracias. Y recuerdo por favor que el manejo de la palabra es exclusivamente al que lo pida. Muchísimas gracias.

Y seguimos con el orden del día.

9.- Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2025.

Buenos días. Mi nombre es Rodrigo Sosa

Yo los he estado acompañando en la parte contable. Me voy a permitir presentar lo que es el estado de situación financiera y el estado de resultados a corte de 31 de diciembre de 2025. Como información general, como por el tamaño de la copropiedad, pertenecemos al grupo 2 de norma de información financiera, la cual es similar a la norma aplicada para PYMES.

En cuanto al estado de situación financiera, entonces tenemos los tres componentes de activo, pasivo y patrimonio. El primero que vamos a ver es el tema de los activos. La copropiedad cerró con unos activos de 2.459 millones, de los cuales están consolidados en dos grupos, los que llamamos corrientes, aquellos que pueden ser convertidos fácilmente en liquidez en un periodo inferior a un año, y los no corrientes, 697 millones, los cuales se estima que su conversión en liquidez es superior a un año. Entonces, principalmente en el activo, tenemos lo que es el efectivo equivalente hacia el efectivo, que son todos los saldos de las cuentas corrientes, la cartera, el efectivo restringido, y los no corrientes, propiedad, planta y equipos, y la cartera con su convencimiento superior a un año. Entonces, en este efectivo equivalente al efectivo, 294 millones están conformados por los saldos básicamente de las cuentas corrientes y las cuentas de ahorro. Básicamente, tenemos los recursos en la cuenta recaudadora, la cuenta pagadora, y bueno, y otras cuentas que se tienen, por ejemplo, para lo que son los temas de recaudos voluntarios, que es en algunas de las entradas se tienen los recursos separados, al igual que los recursos de, digamos, que se manejan de casa de la cultura, también tienen una cuenta separada.

Por otro lado, tenemos el efectivo restringido, 1.242 millones, estos recursos básicamente están conformados en CDTs, en el cual se tienen CDTs del fondo imprevistos por 438 millones, recuperación de cartera que ya está líquida, 149 millones, del fondo de seguridad, acá tenemos 218 millones, de la reserva de cubiertas 332 millones, la reserva de andenes, 29 millones, y los excedentes de preservaría, 74,7%.

Este es el listado, como lo vemos también en el informe de revisoría fiscal, de cada uno de los CDTs que están constituidos, principalmente están en el Banco Caja Social y hay uno en Davivienda. Digamos que estos valores, estos recursos, pues están certificados en cada uno de los extractos de cada una de las cuentas y en cada uno de los CDTs que están constituidos. Los CDTs están custodiados por la administración.

El siguiente activo, la cartera. La cartera, tenemos un saldo total de cartera de 539 millones, recordemos que en los estados financieros, digamos a diferencia pronto del informe de administración, está reconocido únicamente el saldo por capital.

Es importante también mencionar que los intereses están sobre los 572 millones, entonces es decir que la cartera total está sobre los 1111 millones, pero en los estados financieros únicamente se reconoce como cuenta por cobrar el capital. Los intereses se reflejan en cada uno de los estados de cuenta de los deudores y son reconocidos en cuentas de orden por la incertidumbre que se tiene de recuperar estos intereses. En cuanto a su composición, tenemos que el 89,65% de la cartera, es decir 483 millones, está concentrado básicamente en este concepto, el 8,7% en gastos de cobro jurídico y

ya pues en menor participación que es lo que son saldos de cota extraordinaria, cuota cofinanciada, aportes bicicleteros y sanciones y otros.

En cuanto a los vencimientos, de más de 360 días tenemos una concentración del 69,6%, 375 millones. El restante 31%, pues lo tenemos en el rango inferior a 360 días. Dentro del análisis de cartera, incluso con una persona que tuvo dudas del informe, pudimos notar que de todo el listado de morosos que aparece en la cartilla, el 80% de la cartera está concentrada en sólo 10 inmuebles.

Entonces ahí tenemos el ejercicio Pareto. Estos inmuebles, el principal deudor es el del inmueble que se encuentra en posesión y esos 10 inmuebles son los que han venido jalando el incremento del saldo de cartera mes a mes. Como lo mencionaba el administrador, la proporción entre lo que se factura en el mes y los intereses es una proporción de 3 a 4 veces más, por lo cual la curva de cartera año a año la vamos a ver incrementando.

Por eso es que, dentro de la cartera corriente, que tenemos de 163 millones, hay un 30% que esa cartera está sumada a esos inmuebles que tienen una cartera superior a 360 días. Entonces vamos a ver ese efecto que es el que hemos visto año a año.

El siguiente grupo de los activos, los otros activos no financieros y la propiedad planta de equipo en los otros activos no financieros corrientes básicamente está el gasto pagado por anticipado a la póliza de seguros.

La póliza de seguros tiene una vigencia de febrero de cada vigencia hasta enero del siguiente año. Entonces lo que quedó a corte el 31 de diciembre simplemente es el saldo por amortizar del gasto de enero en este caso de 2026. Y la propiedad planta de equipo está sobre 402 millones.

El activo de mayor representación es el inmueble donde está ubicada la oficina de administración. Se tiene otros equipos de maquinaria de equipo, equipo de oficina y equipo de cómputo y la depreciación que se va reconociendo mes a mes del desgaste o la disminución de la vida útil de cada uno de los activos. En el siguiente grupo entonces tenemos los pasivos unos pasivos totales de 592 millones.

Están concentrados básicamente en cuentas por pagar 2,7 millones como mencionaba la reserva fiscal. Dentro del flujo de operaciones se busca que acierre cada vigencia para que la mayoría de los compromisos con proveedores principalmente estén al día. Este es un saldo menor que quedó, sin embargo los recursos están disponibles para su pago y esto se debe ver cancelado en los primeros días de enero.

Pasivos por impuestos corrientes, 4,3 millones, básicamente al ser un conjunto residencial, la única obligación es la retención en la fuente que se declara cada mes. El siguiente pasivo es el de prestaciones laborales y seguridad social con los empleados y otros pasivos no financieros por 518. Como les mencionaba, los 2,7 millones con proveedores, el impuesto de la retención en la fuente de diciembre, en las prestaciones laborales tenemos lo que es la consolidación de cesantías, que ya se canceló en los primeros días de febrero, las vacaciones se cancelan en cada uno de los cortes de los vencimientos de los periodos de cada uno de los empleados y lo que corresponde a aportes a salud, pensión y para fiscales correspondió a la planilla de diciembre que se canceló en enero, interés de cesantías también se cancelaron durante el mes de enero.

El detalle de los otros pasivos no financieros corrientes, de los 518 millones principalmente son pasivos internos, en el cual se tiene el fondo de seguridad que está por 321 millones, los otros componentes de 196 millones son los recaudos voluntarios de las entradas, 43 millones, los ingresos recibidos por anticipado de aquellos inmuebles que pagan su cuota por adelantado, 42 millones, los recursos de la Casa de la Cultura, 25 millones, el pasivo que todavía está de cuota extraordinaria, los honorarios de gestión de cobro de los abogados, retención en garantía de los contratos, el fondo de bicicleteros y bueno acá resaltar que de estos fondos se tenía el Fondo de los Auxilios de Arreglos Comunes que en 2025 se hizo una entrega de 41 auxilios, ya pues el detalle lo entregó también Don Gonzalo en el informe de administración.

Por último, del Estado de situación financiera tenemos el patrimonio, un patrimonio de 1.867 millones, en el cual tenemos un resultado contable de 166 millones, que ya lo veremos en el Estado el resultado, la reserva de fondos imprevistos en el patrimonio de 435 millones, que está respaldada con los CDTs, otras participaciones en el patrimonio, una partida que no ha tenido cambios desde la adopción ANIF, resultados acumulados de vigencias anteriores, que pues estarán a disposición de la Asamblea siempre haciendo el análisis desde la liquidez, las otras reservas, resultados acumulados y la superávit por revaluación. Entonces en el fondo de imprevistos inició con 332 millones, más las apropiaciones mensuales, más los reintegros de los auxilios del Acta 83 que se devolvieron al fondo de imprevistos, más los rendimientos de estos mismos recursos, pues cerramos con los 375.

En los resultados acumulados se iniciaron con 239 millones, se suma el resultado de 2024, acá recordemos que en la Asamblea lea pasada se autorizó hasta 220 millones de esas reservas para ser

utilizadas como ingreso en el patrimonio, los cuales tenían un destino de 160 millones para cubrir el incremento que tuvo la póliza y 60 millones para dar ese descuento adicional que subió de los 15 mil a los 23 mil 500, de los cuales de acuerdo al flujo de caja y a la recuperación de cartera que se dio, sólo fue necesario el uso de 150 millones. Entonces ese es el valor que vemos reflejado acá para un saldo final de 257 millones. Las otras reservas corresponden a la reserva de cubiertas por 363 millones que también tiene su CDT respaldando esta reserva, la reserva de andenes 30 millones, el total de los 394 millones.

Hasta ahí lo que es activo pasivo patrimonio, ya continuamos con el estado de resultados donde vamos a ver básicamente lo que fueron los ingresos y los gastos. Entonces durante la vigencia de 2025 se tuvo unos ingresos totales de 4.537 millones de estos 4.537 millones unos descuentos otorgados por 278 millones y otros ingresos por 260 millones. Estos 4.537 están conformados por cuotas de administración 4.583 menos la provisión del fondo en previsto de 45 millones. Y en los otros ingresos entonces tenemos lo que se pasó del patrimonio, los 150 millones que se pasó de esos resultados acumulados para ser parte del ingreso a la vigencia, los intereses y rendimientos de las inversiones 52 millones, los intereses de mora 37 millones, estos intereses de mora que se reflejan acá son los efectivamente recaudados en la vigencia, reintegro de otros costos y gastos 17 millones y sanciones de 3,7 millones. Ahí como les mencionaba importante los 150 millones de apropiación que se tuvo. En cuanto a los gastos, entonces iniciamos el gasto de personal, el directo estuvo sobre 699 millones en los cuales tenemos todos los devengados, todo lo que es las provisiones de prestaciones y seguridad sociales.

Acá sumado, pues como lo mencionaba en el informe de administración y revisoría, el personal tercerizado estuvo sobre 537 millones para un total consolidado el gasto de personal de 1.237 millones. En cuanto a honorarios, un gasto de 84,2 millones que está conformado por los gastos de asesoría contable, revisoría fiscal y asesoría jurídica. En cuanto al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, 2,2 millones.

Básicamente lo que fue para el plan de emergencia y elementos de protección personal. En el siguiente tenemos servicios y mantenimiento. Servicios por 2,135.

Acá tenemos el servicio más oneroso que es el servicio de vigilancia por 1,957 millones. AC, 82,7 millones. Energía eléctrica 36,2.

Servicios públicos de acueducto, teléfono, software y página. Y en los mantenimientos, tenemos lo que fueron mantenimientos hidráulicos, eléctricos, pinturas, secados, tanques de agua, residuos, plantas cubiertas. Básicamente lo que son los gastos de zonas comunes, teniendo en cuenta que la mano de obra es personal propio.

En los otros gastos tenemos el gasto del seguro, lo amortizado durante los 12 meses, 468 millones, como les decía, el mes de enero correspondió a la vigencia de la anterior y a partir de febrero la nueva vigencia. El gasto por depreciación, el reconocimiento del desgaste de los activos, el deterioro de cortera, básicamente en depuraciones de estados de cuenta. Impuestos es únicamente el impuesto predial del inmueble donde está la administración.

Y en otros gastos tenemos lo que fueron elementos de aseo, gastos de asamblea, certificaciones, eventos, atención al personal y papelería. Una vez descontados estos 4.343 millones de los gastos a los 4.537 millones de los ingresos, un resultado contable de 166,2 millones, que fue el resultado contable que vimos en el patrimonio. Y este como tal es el resumen de las cifras de la vigencia de 2025.

Sigue entonces si les parece el panel de preguntas.

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

Yo tengo una inquietud con referencia a donde los estados financieros nos presenta la recuperación del porcentaje de las personas que han estado incapacitadas.

¿Dónde lo veo? No tengo claro esa cifra. ¿Cómo se ve que tenemos personal que estuvo incapacitado o está incapacitado y que en algún momento debe cobrársele a la EPS ese valor?

Entonces, ese reintegro ¿dónde lo veo? Gracias.

Contador.

Ese valor está reconocido en los otros ingresos, principalmente en los valores... Permítanme, ya le confirmo a la página. Precisamente en el concepto de reintegro de otros costos y gastos.

Entonces, en la página 77 está el estado del resultado, en el ítem de otros ingresos, la nota 22, que se refleja al detalle en la página 90, entonces ahí donde dice reintegro de otros costos y gastos por \$17.268.000 y pues digamos, esa es una pregunta que hemos tenido todas las asambleas, entonces el valor exacto de los reintegros por incapacidades fue de \$9.980.000. No está expresado en la nota, pero pues en el auxiliar de la cuenta de los reintegros de otros costos y gastos ahí está el detalle, sí.

\$9.980.000 para 2025.

Sonia Zapata, Bloque 58 Entrada 57 36.

Yo tengo para la revisora fiscal, el contador y el administrador sobre recuperación de cartera. Tú dices que son \$539.000.000. Ahí hay que restarle la posesión del apartamento en el bloque 63, que está la administración que dentro de tres años los tenemos. Hay que restar ese capital. Pregunto, pues, a ver si la asamblea nos ayuda con esto, porque descontando tres procesos que ya están en secuestro y espero que se adelanten la otra parte de recuperación de cartera que lleva años atrás. La asamblea podría darle al nuevo consejo en coordinación con el administrador, la revisora fiscal y el comité de cartera qué se puede hacer para recuperar el capital.

Esto lo digo porque ahora no digan que la cultura de no pago. El primer apartamento de Eduardo Moroso tenía una cuenta de \$110.000.000 y de eso recuperamos después de tantos años \$18.000.000. ¿Por qué? Porque ahí el juez puede condonar los intereses o puede bajar el capital diciendo que no presentó el abogado que estaba a cargo de esa cartera problemas.

Entonces a ver si subsanamos eso, bajamos la cartera y ya si esas deudas que pasan de 360 o de dos años, tres, si va con todo, a ver si recuperamos ese capital. Porque pueden también decir amparo de pobreza. Entonces el amparo de pobreza el juez dice no, pues cómo se va a sacar una persona que está en el apartamento.

Entonces dejen esa inquietud para que la asamblea le dé poder al nuevo consejo en coordinación con el administrador comité de cartera que esté con la revisora fiscal y el contador. Gracias.

Rodrigo Sosa.

No, únicamente para contestar a la consulta en los estados financieros, pues digamos si hay unos casos que ya tienen una mayor probabilidad de recuperación, digamos como lo enseñaba don Gonzalo, ese inmueble que está en posesión estamos a la espera de tres años. Hasta tanto, digamos no tengamos la decisión judicial, no podemos reconocer en los estados financieros como tal ese reconocimiento de la recuperación. Entonces, aunque hay unos casos con alta expectativa de recuperación, digamos que los saldos pues se reflejan, pues digamos hasta que la parte jurídica no haya concluido.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Gracias, para complementar lo que estaba diciendo la señora copropietaria, dentro de la cartera también hay una cifra que ya está de deterioro, que es donde se tiene contemplada la cartera que pues, de acuerdo con los informes de los Profesionales, está ya, pues es más difícil su cobro, pero ya se ha deteriorado.

Amanda Cortés, 6657A60.

Pues, por favor me excusan, es un tema bastante complejo para mí de comprensión. Yo miro la página 77, la pregunta quizás un poco ingenua, desde la ignorancia si tenemos un, o sea, si estamos gastando más que lo que nos ingresa, no sé, estoy leyendo quizás mal.

¿Cómo es que te llamas? Rodrigo, en la página 77. Sí, es una pregunta realmente desde la ignorancia. Yo hago la lectura de ingresos netos y total de gastos y me da la impresión de que gastamos más de lo que ingresa, no sé. O sea, es una aclaración. Y la otra pregunta es si las inversiones que hacemos del conjunto solamente están centradas en los CDTs y si es posible o se ha pensado en otras asambleas que las inversiones sean de otro tipo.

Contador.

Concretamente en la página 77 encontramos el estado del resultado. Efectivamente, de pronto cuando se hace el análisis con los ingresos netos de actividades ordinarias de 4.258 y restamos los 4.343 de gastos de administración, vemos efectivamente que los gastos son superiores al ingreso. Sin embargo, tenemos el otro factor de los otros ingresos, que precisamente digamos desde la concepción del presupuesto del año pasado se dijo, oiga, necesitamos 260 millones de las excedentes del año pasado, porque con la proyección que se hace, vemos que los gastos no nos van a alcanzar.

Entonces, en otros ingresos tenemos 260 millones, de los cuales 150 millones son producto de ese traslado como lo veíamos ahora. Y lo otro está concentrado en reintegro de otros costos y gastos. Lo que hubo por rendimiento de las inversiones fueron 51 millones.

Ya cuando consolidamos el total de los ingresos, pues ya vemos que están sobre los 2.518 más o menos. Y ya los gastos de los 4.343 pues ya tenemos el resultado positivo de 166 millones. Es un resultado contable.

Ya ahorita en el presupuesto, pues vamos a ver cuál es el otro ejercicio que se hace, ya desde un punto de vista más financiero, más de flujo de caja, para suplir las necesidades con los ingresos que llegan de la vigencia, para poder suplir los gastos de la vigencia. En cuanto a las inversiones, digamos

efectivamente a cierre, pues todo estaba constituido en CDT, precisamente en este mes. Una de esas redenciones se pasó a Fiducias, también con el Banco Caja Social.

Exacto. Entonces ya para este periodo ya fue en esta vigencia. Para cierre del 2025, básicamente el efectivo restringido estaba en CDT.

Patricia Rincón, Bloque 865943, apto 501.

Buenas tardes. Una pregunta también inocente.

Cuando tú hablas de los impuestos, me dices que te refieres de los pagos de impuestos solo al predial. ¿Sí? Me parece que un predial de 4.300.000 es exagerado. O sea, yo no pago eso. Gracias. Solo una inquietud.

Contador.

Sí, gracias por la apreciación. Tal vez fue algún error en la presentación, pero si ustedes miran, precisamente en la misma página 77, donde vemos el ítem de impuestos, son 2.100.000. Hago ahí la corrección. Sí, gracias.

Patricia Rincón, Bloque 865943, apto 501.

Perdóname.

Contador.

Tú decías 4.300.000, pero en realidad son 2.100.000. Entonces los otros millones, los otros 2.200.000. Sí, es que en la presentación se consolidaron algunos ítems, tal vez el concepto de impuestos quedó sumado con el de Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo. Fue en la presentación, sin más, no en el Estado Financiero.

Sí, en la presentación, pues trato de hacerla de una forma diferente, digamos, a la estructura que vemos en la cartilla del Estado Financiero, pues de pronto para que sea un poco más visual.

Patricia Rincón, Bloque 865943, apto 501.

De pronto la presentación de impuestos previos y otros impuestos.

Contador.

Exacto, sí. El detalle fue el que quedó ahí.

Patricia Rincón, Bloque 865943, apto 501.

Igual hay un recibo. Ustedes dijeron que todo está bien, pero es una inquietud.

Isabel Herrera, bloque 40.

Buenos días, Isabel Herrera, Bloque 40. Mira, yo iba a intervenir antes con relación al informe, pues obviamente las incapacidades, yo voy a hacerlo muy rápidamente porque ahorita ya tomo el tema, y es que efectivamente estábamos hablando de 379 días de incapacidad, una cifra extremadamente alta, 24 días se toman como permiso remunerado y 355 días son los que efectivamente tenemos que recuperar. La cifra, tomando como base el salario mínimo, que son 50 mil pesos diarios, me da un valor de 17 millones 750 mil, que es el valor por recuperar por concepto de incapacidades.

Y esa es la gestión que uno de pronto podría esperar que la administración nos mostrara sobre la recuperación de estos valores. El valor por recuperar, que es el 67%, en este caso que cubre la EPS, son 11 millones 892 mil pesos y las de la ARL, pues las cubre al 100%, porque la ARL las tiene que cobrar al 100%, esta gestión la debe realizar y el quórum como tal de esto la debe realizar la persona encargada del sistema de gestión y seguridad en el trabajo con la administración de la copropiedad.

El segundo tema tiene que ver con los intereses de la cartera, es una cifra pues bastante interesante, es más o menos el 52% de la cartera como deudores, si bien es cierto no está en los estados financieros porque por el principio de prudencia no deben estar, si deben aparecer en cuenta de orden y amerita que se haga una nota a los estados financieros donde se explique claramente este valor de los intereses a cuantos predios corresponde de cuantos años y el ejercicio de pronto que se ha hecho para la recuperación de la cartera. El tercer tema tiene que ver con un movimiento de 150 millones que aparece en el patrimonio, en el estado de movimiento patrimonial y a mí se me gustaría que el señor contador, yo entiendo obviamente como contador entiendo perfectamente la figura del movimiento de los 150 millones de pesos en el patrimonio en el informe de estado de cambios en el patrimonio efectivamente se llama así y el manejo que obviamente implicó sacar 150 millones de pesos de los CDT's para cubrir el valor de la cuota de administración, el valor que se tuvo que bajar la cuota de administración en la vigencia inmediatamente anterior para este año pues estoy esperando ahorita el informe del presupuesto porque pues tenemos que entender y ya voy a terminar que me quedan 30 segundos es con relación a que en este conjunto viven muchísimos pensionados a los que el incremento pues realmente fue del 5 o sea realmente tuvieron un decremento en su ingreso del 17.58%. Esa es la realidad económica de nuestro conjunto de digamos los que pagan la cuota de administración, pero eso ya va directamente con el presupuesto entonces sí, sí te agradezco a Rodri que también me regales un momento en la administración no sé, la otra semana o la siguiente después

de Semana Santa para revisar por favor el tema de lo que tiene que ver con la recuperación de estas incapacidades de estos valores, no sólo de esta vigencia sino de las vigencias anteriores. Muchas gracias.

Contador.

Bueno, como les decía, bueno en el tema de las incapacidades pues digamos vemos por un lado que el gasto reconocido en personal de incapacidad fue de 17.455.000 digamos de este valor se recuperaron los 9.980.000 ya les cuenta, pues como nos ilustraban, sí efectivamente pues hay unos días que no se recuperan como son los dos primeros días de incapacidad, esos pues los asume el empleador digamos que las incapacidades se reconocen al 66.66% para aquellas personas que tienen un básico superior al salario mínimo ¿Sí? En el área de servicios generales pues el salario pues está muy cercano al salario mínimo por lo cual pues estas incapacidades pues hay que pagarlas al 100% ¿Sí? No podemos hacer esa distribución y pues el gasto pues lo debe asumir pues el contratante, en este caso pues el conjunto.

En cuanto a los intereses sí efectivamente pues en la nota de cartera pero ahorita les confirmo el número en la nota, en la nota número 8 deudores pues efectivamente se revela en la parte inferior, en el último párrafo decimos que los intereses de Mora de acuerdo pues a su incertidumbre de recuperación están reconocidos en cuentas de orden y pues que se reflejan en cada uno de los estados de cuenta de los deudores y que el valor asciende a 572.683.287 Entonces digamos que efectivamente sí, es un valor que ya pues digamos al corte 2025 está superando el capital como lo mencionamos está sobre el 52% sin embargo pues está digamos reflejan cada uno de los estados de cuenta de los deudores y en la nota pues lo mostramos como como una revelación más no como parte digamos de las cuentas del balance y bueno los 150 millones como les decía se autorizaron 220 el año pasado, sólo fue necesario el uso de 150 y ya pues el tema de los escenarios del incremento de la cuota ya los veremos en el siguiente punto de

Gloria Amézquita, bloque 85, apto 402.

Entonces yo creo que no haya ningún problema En la página en esa página en lo que es otros pasivos financieros corrientes, el cambio del 24 al 25 de ese cambio de ese pasivo de 194 millones a menos 62 eso es lógico usted me puede aclarar un poquito esos números ese número o es cuestión de que el 194 no viene menos

Rodrigo Sosa.

Entonces bueno lo que está en la página 78 es lo que llamamos estado de cambios en la situación financiera como les comentaba acá al ser del grupo 2 la mayoría son del grupo 3 nosotros al ser del grupo 2 tenemos que preparar el juego completo de estados financieros el juego completo de estados financieros es situación financiera y resultado que son los dos principales que vimos y se complementan con el estado de cambios en la situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio que son dos informes complementarios a los dos principales que vimos y eso sumado a las notas entonces lo que se refleja en este informe es como inicia ya el resultado contable del año y cómo cierra el flujo efectivo esos 194 millones en 2024 corresponde a una variación positiva y en 2025 se dio una variación negativa de 62 millones eso es en los usos y fuentes que tuvo los recursos de la copropiedad para llegar del resultado es como una conciliación del resultado contable a cómo cerró la caja ese informe cierra con el saldo de efectivo básicamente el informe lo que busca es saber de dónde se tomaron los recursos y a dónde llegaron los recursos es como lo que cierra entonces esos 194 hubo otro uso de recursos hasta más que el 200%

Rodrigo Sosa

exactamente ya tendríamos que irnos a la nota de 2024 al detalle para empezar a dilucidar cada uno de los valores

Gloria Amézquita, bloque 85, apto 402.

la última preguntita en la página 89 dice en el fondo de indemnización del lote dice que son 121 millones, pero ahí no refleja ningún interés eso no hay intereses.

Contador.

Ese fondo de indemnización del lote es una partida que viene desde adopción a normas por primera vez y esa historia viene desde un pleito que tuvo un saldo a favor del área donde estaba Balcones cuando se hizo la adopción a NIF se dijo hay un saldo de ese fondo por utilizar y estaba reconocido en el patrimonio entonces esa partida desde que se hizo la adopción en 2015 no ha tenido ningún movimiento

Gloria Amézquita, bloque 85, apto 402.

y los intereses

Contador.

Ese es un fondo patrimonial no es un fondo que esté líquido es una partida del patrimonio entonces ¿que se requiere para que la asamblea pueda disponer de ese fondo? primero hay que hacer así como hemos hecho con el fondo de imprevistos el fondo de reservas, el fondo de seguridad que se ha organizado los recursos que respaldan esas reservas contables habría que organizar los recursos que respaldan ese fondo para que la asamblea pudiera hacer, lo que pasó fue que en adopción por primera vez hubo una partida contable que quedó y en el análisis

Presidente.

Ahora si podemos avanzar seguimos por favor entonces sometemos a votación la aprobación de los estados financieros perdón discúlpame que apenas el calor

Angélica Cárdenas, bloque 65, apto 302.

Quisiera que me diera más explicaciones sobre los gastos administrativos tengo acá un gasto de 85 millones 064 567 un valor importante

Angélica Cárdenas, bloque 65, apto 302.

Un valor importante son los gastos de la asamblea si nosotros nos damos de cuenta hoy en la asamblea tenemos un gasto de 11 millones de pesos el cual pues si ustedes se dan de cuenta solamente nos dan tinto no sé a qué se está refiriendo de pronto ese gasto

Angélica Cárdenas, bloque 65, apto 302.

No solamente quiero que me explique que me explique en qué son esos gastos y los gastos de las celebraciones días especiales son las inquietudes que yo tengo

Administrador, Gonzalo Rondón.

Bueno entonces te aclaro no sé si es la primera vez que vienes a una asamblea

Angélica Cárdenas, bloque 65, apto 302.

Yo me imagino que también son las asambleas también de comité

Administrador, Gonzalo Rondón.

La pregunta es ¿es la primera vez que vienes a una asamblea de delegados?

Angélica Cárdenas, bloque 65, apto 302.

No, no es la primera vez

Administrador, Gonzalo Rondón.

Entonces te han blanqueado en el almuerzo los gastos son los siguientes primero la impresión de las cartillas, segundo la logística de la asamblea, tercero los tintos y las aguas los que dan las niñas de Paulo VI porque la estación que tenemos hoy de café la está donando la compañía de vigilancia y el último punto es el almuerzo en Paulo VI no eres tú la única que ha dicho eso o hace años hubo una propuesta donde pedían que se hiciera un receso que fueran a almorzar y que volvieran entonces no vuelven porque el interés, el gancho digamos aquí es el almuerzo básicamente eso es sin embargo entiendo tu punto de vista y la cifra parece muy alta claro, porque siempre tenemos una previsión para en caso de que esta asamblea llegara a aprobar una asamblea extraordinaria o si de pronto hay una segunda, tercera o como dijo el señor siete sesiones eso en cuanto a esta parte me decías de que

Angélica Cárdenas, bloque 65, apto 302.

De las celebraciones, días especiales

Administrador, Gonzalo Rondón.

Días especiales que tenemos primero la fiesta de los niños eso aquí es reconocida casi que mundialmente, no sé si has estado pero eso es con todos los fierros, segundo la parte de la novena de navidad, que también se incluye tenemos una tercera partida que es que usamos para les conté la vez pasada aquí tenemos una serie de apartamentos, no así que muchos pero si algunos apartamentos donde hay un fenómeno de pobreza oculta que nosotros a través de una cuenta que se llama apoyo a la tercera edad si no estoy mal, damos unos dineros que no los manejamos nosotros, le damos a la parroquia unos mercados, para que ella sea quien lo reparte a nombre de la parroquia, nosotros somos unos miserables, tacaños eso es donde están los desastres especiales también tenemos celebraciones por ejemplo de ya hablo de la parte personal hacemos dos celebraciones al año la primera es la fiesta de despedida, que siempre la hacemos en diciembre, y tenemos otra celebración más que es los cumpleaños de los empleados por semestre no por donde le damos un obsequio y también se celebra el día de la madre y del padre a los trabajadores, estos son algunos de los gastos

Angélica Cárdenas, bloque 65, apto 302.

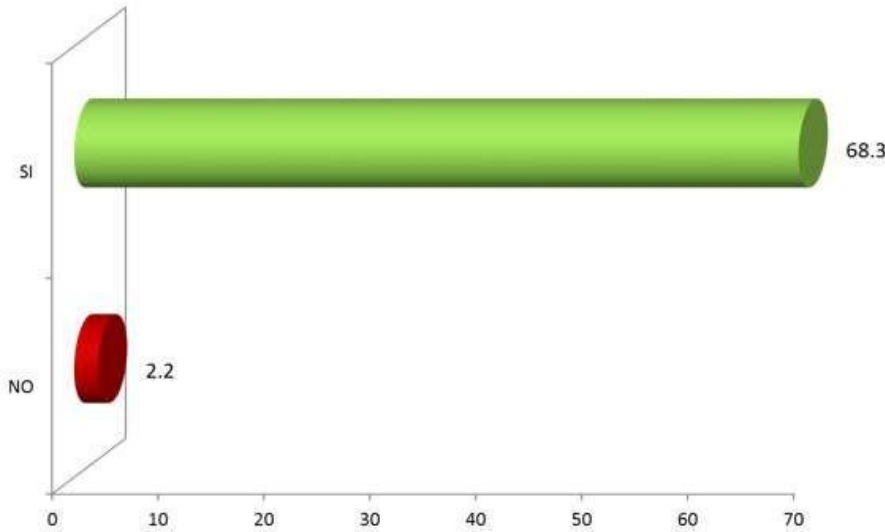
ok, muchas gracias

Presidente:

Bueno ahora sí, pasamos a la votación entonces por favor todos:

la pregunta es ¿aprueba los estados financieros a 31 de diciembre de 2025?

# ¿Aprueba los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2025?



	# DELEGADOS	COEF.	%
SI	88	68.3	96.7%
NO	3	2.2	3.3%
TOTAL	91	70.6	100.0%

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Entonces quedan aprobados los estados financieros con un 68.3 de coeficiente por el sí y un 2.2 por el no

10.- Presentación y aprobación del proyecto presupuestos para el año 2026

Rodrigo Sosa

Bueno, entonces continuamos con el proyecto de presupuesto para 2026, a partir de la página 96 del informe pues está planteado lo que fue la ejecución presupuestal y la proyección de los dos escenarios que se traen para el ejercicio de hoy, pues digamos estos dos escenarios pues fueron trabajados junto con el consejo de administración y el administrador y bueno entonces básicamente la ejecución del 2025 fue de 4.438 millones en ingresos y 4.433 millones en ingresos, básicamente aquí se llegó a un punto de equilibrio prácticamente como se plantea digamos el ejercicio de la ejecución presupuestal diferente pronto a lo que puede ser el estado de resultados en la ejecución presupuestal se contempla únicamente los ingresos efectivamente recaudados y los gastos efectivamente ejecutados, esto pues con el ánimo de no de no ir a gastar o a ejecutar más de lo que realmente se recibe para el ingreso de la vigencia y lo que corresponde a los ingresos por recuperación de cartera de vigencias anteriores, es decir para 2025 todos esos saldos que estaban vencidos de 31 de diciembre de 2024 hacia atrás entonces ese recurso se restringe y es pues lo que vemos en los CDTs de recuperación de cartera. Principalmente pues los dos escenarios están planteados en el escenario 1, un incremento a partir del mes de abril del 17% ya lo que las facturaciones de enero a marzo pues se realizaron basados en el reglamento de propiedad horizontal que dice que a partir del primero de enero el valor de la cuota incrementará en la misma proporción que incrementa el salario mínimo para esta vigencia pues como ustedes lo ok, entonces bueno, como les decía de acuerdo al reglamento la cuota de administración incrementa a partir del primero de enero en la misma proporción que incrementa el salario mínimo, para este año tuvimos el pico que se vio del 23%, por eso pues las facturas que ya se emitieron de estos tres primeros meses que ustedes ya pudieron haber recibido, pues tuvo este impacto del 23%. En los dos escenarios que se plantea, es que a partir del mes de abril en ambos escenarios, en el escenario 1, ese incremento pasará del 23% al 17% en el primer escenario.

En el segundo escenario, pasaría del 23% al 12,3% ya les vamos a presentar las principales diferencias. La diferencia entre un escenario y el otro son 280 millones, en ambos escenarios se estima un traslado de 100 millones de pesos de los resultados acumulados, así como el año pasado se requirieron de 150 millones para este año se está solicitando una aprobación por 100 millones, eso es para ambos escenarios y básicamente la diferencia está en el gasto de vigilancia, todos los demás rubros se analizaron, digamos lo que es el gasto personal se analiza desde la primera reunión en

Consejo donde aprueban los incrementos de los empleados desde allí pues ya queda establecido la proyección del gasto de personal de seguros también con la renovación de la póliza llega a la cotización de la prima, pues ya se establece esos gastos que son los de mayor participación en el presupuesto y pues con la vigilancia obviamente llegó el incremento del 23% y pues dentro del Consejo y la Administración se empezaron a evaluar estos dos escenarios. En el escenario 1 se tiene un esquema de vigilancia, digamos que es el que ha venido trabajando durante los últimos años entonces en el escenario 1 se plantea continuar con ese mismo esquema básicamente en el número de guardas y en el escenario 2 denominamos uno de esquema optimizado únicamente en lo que corresponde a los cargos de los guardas denominados recorredores, de los cuales hay uno asignado para cada zona 24 horas, en este esquema optimizado que se plantea que esos mismos guardas, seccionarlos en la jornada diurna y nocturna, entonces la nocturna estaría continuaría con los cuatro guardas recorredores y en la jornada diurna ya no sería un guarda por zona, sino dos guardas por zona y pues digamos que menos la disminución se disminuye de cuatro a dos en el día únicamente entonces en el cual habría un guarda para cada dos zonas en el día únicamente digamos que esto va de la mano con el proyecto de centro monitoreo buscando una mayor cobertura en cámaras sin embargo la evaluación al interior del consejo precisamente buscó esas dos posiciones, buscar un ahorro en uno de los rubros más representativos o el otro escenario continuar con el esquema completo es para debate en la asamblea y para evaluación y los demás rubros en ambos escenarios son prácticamente iguales ya ustedes pues lo pudieron ver en la cartilla el detalle de cada uno de los rubros digamos que acá está el consolidado de los rubros ya el detalle pues como les comento está en el informe y básicamente pues esa es la propuesta que se trae de incremento de esos dos escenarios

Administrador, Gonzalo Rondón.

Quiero hacer una aclaración y para tendríamos o como lo estamos haciendo en este momento a nivel de prueba cuatro recorredores en la noche o sea como veníamos trabajando el año pasado uno por cada zona y en el día tenemos dos recorredores uno para la zona A y B y otro para la zona C y D más el supervisor que ustedes lo han visto en la patineta que está en todas las zonas dentro de la negociación con la empresa de seguridad se solicitó que nos entreguen dos bicimotos que ustedes han visto motos eléctricas para los recorredores porque era inhumano y no pueden controlar ellos si están montados en una bicicleta recorriendo dos zonas entonces lo hacen más ágilmente con el uso de la moto y el supervisor que también les aclaro es un valor, un apoyo a la seguridad y no tiene costo dentro de la factura ese señor entonces él hace la labor de primero coordinar todo el operativo y segundo estar también pendiente de la seguridad, es para que esté claro, les repito la idea es reducir dos recorredores en el día y seguir con el esquema común y corriente el supervisor no tiene costo, también lo entrega como apoyo a la seguridad la empresa porque lo que buscamos es no perder sobre todo en la noche el control y la seguridad en el día hemos trabajado y vamos bien digamos que tenemos una preferencia de parte de la compañía y es que cuando le sobra personal ellos lo traen acá a que presten el servicio sin ningún costo eso es, ustedes lo habrán visto algunos días que en la mañana ven en la plazoleta tres personas por decir alguna cosa y después hasta el mediodía solo en una, porque como son vigilantes adicionales, si lo requieren lo sacan de aquí a llevarlo a otros puestos, pero cualquier personal que esté sin hacer nada en la oficina lo traen aquí para que nos colabore con la seguridad.

Patricia Rincón, Bloque 865943, apto 501.

Yo tengo dos puntos. El primero que para mí personalmente no voy a sacrificar la seguridad. O sea, estamos en una ciudad absolutamente insegura y nosotros nos hemos caracterizado por vivir un poquito tranquilos entonces me parece que eso no podemos bajar la guardia ahí. No más aquí en el otro Paulo VI ya atracan, roban, matan y no vamos a permitir que eso pase aquí de ninguna manera. Y el segundo punto, ¿este presupuesto nos da la posibilidad de seguir teniendo los descuentos por pronto pago?

Contador.

Sí, importante. Apreciación, no lo mencionamos. En este presupuesto se plantea hacer el mismo ejercicio que se hizo en el año anterior, tener ese incremento diferencial, digamos precisamente para eso son esos \$100 millones adicionales, tener ese incremento diferencial a partir de abril, donde el descuento pues volvería a ser de los \$23.500.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Lo que pasa es que el descuento instituido por pronto pago es de \$18.000. Si nos aprueban el uso de los recursos los 100 millones, sobre esa aprobación entregaríamos un descuento de \$5.000 pesos mensual a quien pague antes del 15 de cada mes. Pero ese descuento repito, debe ser aprobado en cada asamblea, como se hizo el año pasado.

No es que el descuento se vaya a volver por \$23.500, no, es por \$18.500 que es el que viene de tiempo atrás, perdón, 18.000, es el que viene de tiempo atrás y \$5.500 que está sujeto a la aprobación de la solicitud de uso de 100 millones de pesos de los ahorros que tenemos. A partir de abril, lo que estamos hablando es a partir de abril, abril, lo que es enero, febrero y marzo, si quedó como quedó.

Presidente.

¿Listo?

Administrador, Gonzalo Rondón.

Entonces repito, el descuento es de \$18.500 que siempre ha estado, más \$5.000 pesos que sería para quien pague antes de la fecha de vencimiento, pero esos \$5.000 tienen que ser autorizados por cada asamblea, porque es con el uso de los ahorros que se tienen.

Harry Ávila, Bloque 67, entrada 57 a 61, apto 501.

Gonzalo, y contador, y el consejo que ya hizo la tarea, ratifíquenme o cuéntenos a todos es, la diferencia en cobrar el 17% versus el 12.3%, según en mis números, es 15.000 pesos. ¿Es correcto? Sí, en lo que se va a cobrar para este año, la diferencia de pagar uno u otro, son 15.000 pesos, 14.000 y pico me dio, ¿cuánto es? No, no, no, perdón, vuelvo y les digo, si yo tengo, por muro la otra pregunta, yo tengo que pagar una suma de dinero si me aumentan, o nos aumenta a todos, el 17%. Otro valor, si me aumentan el 12.3, ¿cuánto es esa diferencia?

A mí me dan como 15.000 pesos. ¿En pesos? ¿En pesos cuánto es?

Porque mi invitación, ¿cuál es? Ahora nos dan la respuesta, si por 15.000 o 14.000 o 18.000 pesos mensuales, vamos a sacrificar seguridad. ¿Qué es lo que estamos haciendo?

Hay que reflexionarlo. Yo optaría de entrada por el 17%, acomoden sus números, porque el consejo hizo una tarea con el administrador, entonces, ¿están pensando sacar dinero de otra parte? Como allá está escrito, o sea, esto no es nuevo, tenemos las dos opciones.

Evaluemos si justifica o no, por 10, 12, 15 mil pesos, dejar un poco vacíos en tema de seguridad que hoy en día es importante. Gracias.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Perdón, respondiendo a la pregunta de don Harry, son \$14,300 pesos la diferencia, promedio, para que ustedes también amplíen su aspecto de cómo definir la situación.

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración.

Continuemos. Antes de pedir la palabra, antes de que siguiéramos hablando del tema, porque sí quería aclararle a los señores asambleístas, dentro de las labores del Consejo una de las principales es precisamente hacer el seguimiento a los estados financieros y al presupuesto. En nuestra reunión primera, que fue los primeros días hábiles del mes de enero, que fue convocada precisamente por el desastroso o alarmante incremento del salario mínimo, considerando que Pablo VI tiene una alta composición en pago de personal y que íbamos a ser afectados de manera drástica, iniciamos los primeros días de enero la revisión del nuevo presupuesto para traer a esta Asamblea.

Poniendo como primer punto la consideración que debemos tener hacia el alto porcentaje de personas pensionadas que tenemos en este conjunto. No es para nadie un secreto que tenemos una composición poblacional muy alta en personas mayores pensionadas. Algunos con pensiones nuevas pero la mayoría tienen pensiones que son muy viejas.

Esa fue la primera consideración que pusimos sobre la mesa e inicialmente nos planteamos tres escenarios diferentes. Después de haber estudiado tres escenarios, llegamos a la conclusión que estos dos escenarios que trae hoy el señor Administrador y le presenta a esta Asamblea eran los más adecuados. En estricto sentido con la recomendación que hace Don Harry, en eso estamos de acuerdo, sacrificar, sacrificamos lo que menos se podía sacrificar y como bien lo dijo el señor Administrador, hemos iniciado la prueba desde el mismo mes de enero, suprimiendo esos dos puestos de vigilancia, lo que nos significó en el tema presupuestal lo que ya vieron en el ejercicio.

Se está haciendo la prueba operativa y obviamente también a nivel de seguridad cómo funciona y ha funcionado. No quiere esto decir que así vayamos a quedar porque depende precisamente de la aprobación de esta Asamblea. Hasta dónde se sacrifica la seguridad y hasta dónde no.

También el ejercicio de trasladar los 100 millones de pesos, así como se hizo en la Asamblea anterior, hablaban por ahí de esos 150 millones de pesos que se trasladaron precisamente para evitar un incremento superior en el valor de la administración. Todas esas consideraciones fueron tenidas en cuenta y se hizo un ejercicio riguroso y juicioso para llegar a estos valores que tenemos aquí y considero que son los dos mejores escenarios, ya está que esta Asamblea decida cuál es el que más le conviene. Pero sí se hizo un trabajo muy juicioso frente a esa revisión.

José Sierra, bloque 76, interior 4.

Lo primero, estoy de acuerdo con los antecesores, es que no podemos sacrificar seguridad. Eso, por un lado.

Pero sí tengo una inquietud, a ver si me la pueden resolver, sobre, supongo que fue el comité de seguridad, no tengo ni idea de seguridad, ¿por qué cambiar de la noche a la mañana, al día, de 4 a 2? Si para mí, por la lógica mía, el día debería tener las 4 y la noche 2. ¿Por qué?

Perdónenme, perdónenme, estoy contando una visión. Ya déjenme oír y después ríanse o lo que pase. En la noche tenemos mucha más área controlada porque están cerradas las puertas, porque tenemos las 4 casetas, entonces el recorrido o el tránsito de personas extrañas a la urbanización no hay.

Esa es mi inquietud. Y lo segundo, es si la empresa de seguridad ha contemplado la ayuda en el sentido de que supongo que el aumento en el cobro de la seguridad se hizo con 23.7% y hoy en día pues ya todo el mundo ha bajado a 17%, 18%, 20%, lo que sea.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Bueno, ¿por qué se definió que fueran 4 en la noche y 2 en el día? Porque en el día tenemos mucha más población que está moviéndose en el conjunto y eso nos permite blindar la seguridad. Aparte de eso en el día tenemos a las niñas del aseo, los jóvenes de mantenimiento que están ya familiarizados con todos ustedes y cualquier persona extraña nos informan, vemos una extraña acá.

Segundo, ¿por qué en la noche? Porque en la noche de acuerdo con la estadística que llevamos ha sido el escenario para más intentos de robo. Entonces la noche es una colaboradora increíble con los ladrones.

Respecto al tema de la compañía de vigilancia, nosotros o se hizo dentro del acuerdo que va a seguir, quiero ser claro, apoyando la seguridad del conjunto. No está dando valores agregados porque eso es prohibido. Está apoyando a la seguridad con el valor de un mes de vigilancia.

Es decir, tenemos 12 meses y pagamos solo 11. Por eso es por lo que en esta oportunidad y a partir del año creo que 2019, perdón, del 2021, el fondo de seguridad se ha fortalecido. Porque evitamos eso de que el apoyo antiguamente se entregaba a personas naturales.

Alejandro Torres, bloque 90, Interior 5.

Buenos días. Bueno, dos puntos con respecto a la seguridad.

Es importante que todos entendamos que la seguridad, igual que muchas cosas en el país y en la ciudad, evoluciona. Y cuando antes un vigilante podía tener un recorrido limitado, hoy en día a través de las cámaras y las pantallas el acceso es mucho más amplio. Entonces tenemos que caminar también en ese sentido.

El segundo va con respecto al presupuesto de gastos de mantenimiento. Creo yo que, aparte de todos los factores que afectan el valor de nuestra propiedad y de nuestro patrimonio, una de las cosas que más nos afectan en el deterioro de ese valor del patrimonio es el desgaste que sufren nuestros edificios y nuestros apartamentos por los temas de las humedades exteriores, ya sea por lluvias cubiertas, la lluvia que moja la fachada y la va deteriorando, o por fugas internas en aquellos bloques en los que ha habido inclinación y estos tubos se han ido rompiendo y filtrando el agua hacia los cimientos de los edificios. Entonces, en la página 14, ustedes ven que el gasto de mantenimiento tuvo una sobre ejecución. Se presupuestaron 188 millones, pero en realidad se gastaron 239.

Y en el escenario 2 de este presupuesto de este año, dicen que en el mejor de los casos se presupuestan 218 millones, es decir, menos dinero que el que se gastó el año que acaba de terminar. Entonces, quisiera yo proponerles que revisemos ese valor presupuestado para gastos de mantenimiento y que sea sobre todo enfocado a lo que nos viene pasando con el tema de las humedades. Estamos en una de las zonas de Bogotá donde más llueve.

Esto lo llaman cielo roto, porque en esta zona las lluvias son más copiosas y las lluvias vienen causando un gran deterioro a lo que son las fachadas. A través de las fachadas tenemos más vida y zona verde dentro de los closets que afuera los edificios. Entonces, propongo que se revise ese presupuesto para que el mantenimiento tenga un valor acorde y que sobre todo podamos entre todos contribuir al tema de las humedades externas e internas que deterioran el valor de nuestro patrimonio.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Si me permiten, una vez les respondo. El año anterior se gastaron 232 millones en mantenimiento. Pero, si usted mira la nota de la cartilla que se entregó, de esos 232 millones de pesos 239, perdón, se ejecutaron 30 millones de pesos en el cambio de las gárgolas de las bajantes.

Y también se ejecutaron 25 millones adicionales en el cambio de reflectores de energía por reflectores solares. Es decir, eso nos dio un total de 55 millones que si hiciéramos el cálculo como se dice pelo a pelo, bajaríamos la ejecución a 170 millones. Por eso es por lo que, y teniendo en cuenta que hemos registrado en los últimos días bastantes problemas por rotura de tubos, porque efectivamente, no tanto que se inclinen, sino que están sentando los edificios y hemos presentado rotura de tubos.

Por eso se hizo el cálculo. Pero sí le recomendaría que tenga en cuenta esos 50 millones que se invirtieron, porque lo peor que podemos hacer es bajar mantenimiento cuando esto es como nosotros. Cuando llegamos a la mayoría de edad, tenemos que ir más al médico.

José Avendaño, bloque 55, entrada 4714.

Buenas, delegado del bloque 55, José Avendaño. Ustedes han dicho que efectivamente hay vecinos con pobreza absoluta, que han incrementado el valor de la administración y en este momento sí se advierte que la administración es costosa para un conjunto como el nuestro. Yo considero que se debe revisar en primer lugar que el incremento que se hace al 1° de enero de cada año sólo se haga cuando nosotros nos reunamos y tomemos la decisión al respecto.

Segundo, que se revise también las prioridades que debe tomar el conjunto residencial Pablo VI, respecto de qué son las obras que se van a realizar la seguridad y se tenga en cuenta también que ese incremento no sea tan alto. Muchas gracias.

Jose Manuel Cotes, Bloque 90, Interior 3 apto 102.

Soy delegado del bloque 90 interior 3. Con todo respeto a los señores delegados presentes en esta asamblea, yo quiero hacer unas observaciones muy concretas, especialmente con relación a lo que es el servicio de vigilancia. Desafortunadamente no pude haber traído, haber plasmado un cuadro, sin embargo, ya lo había elaborado. Y es que de acuerdo con la ley 675 establece unos parámetros para efectos del incremento de la vigilancia y para conocimiento de todos, se toma el valor del salario mínimo por 9.14 o sea, 9.14 salarios. Eso nos da un incremento de \$172'835.340 mensual. Además, la resolución de la superintendencia de vigilancia y seguridad, que a lo mejor muchos no conocen, tiene seis meses y medio para cobrar un valor. Y a partir del 15 de julio hasta diciembre se incrementa ese valor en 9.29%. Yo tengo aquí la circular y dice que es 9.29 y en base a eso yo me baso en la norma. De todas maneras, lo importante de esto es que nosotros el año pasado tuvimos un gasto de \$1.957'747.208 y para este año de acuerdo con el presupuesto para el 2026 tenemos un gasto con el 12% de \$2.278 millones y algo. Siempre hay una gran diferencia. Yo lo que quiero es que el consejo y el señor administrador se hiciera un análisis de los gastos y que quede en forma concreta en el contrato que se haga con la vigilancia. ¿Por qué?

Porque por ejemplo Los cuatro vigilantes que abren las porterías están sin armas entonces la diferencia de esos cuatro vigilantes con armas es más o menos de unos 300 millones de pesos y lo mismo que la persona que se encuentra en el centro de control. Esas serían cinco personas que tenemos sin incluir los 16, los vigilantes que están en la salida de la 53 y de la del Quirinal. No, del Quirinal sí 24 horas.

El que está es en la, hay cerca la iglesia a Paulo VI del primer sector. Entonces sería importante hacer un análisis sobre eso. Listo, ya terminado.

Para que se tenga en cuenta ese gasto y podamos continuar con el mismo servicio de vigilancia. Muchas gracias.

Isabel Herrera, bloque 40.

Gracias, buenos días. Bueno, Isabel Herrera Bloque 40. Bueno, con relación al servicio de vigilancia la verdad yo sí he observado, tuvimos la oportunidad con algunos residentes de hacer un recorrido general y encontramos que todos están sin armas.

Creo que encontramos uno solo con un arma de fogeo o con un arma de aturdimiento, no sé cómo se le llame. Yo entiendo que la superintendencia establece que no se pueden utilizar nada más de fuego, pero la verdad tener un vigilante con un palito como de 30 centímetros de color negro y un radio, yo no sé hasta dónde considere pues que nosotros tengamos algún grado de seguridad. En ese sentido, no solo alguno, la verdad yo vi todos, ninguno con arma, solamente uno que es un señor con un chaleco como de color reflectivo.

Otro punto que quiero hablar es aquí con el relacionado de la caseta que está, que divide los dos Pablos Sextos, la verdad ha pasado muchas veces y la caseta la encuentro desocupada, o sea no hay vigilante o el señor hace otra, no sé de pronto está, pero muchas veces la verdad no lo he visto ahí o de pronto lo alterna con otra persona que de pronto en su momento lo reemplace. Entonces la vigilancia sí es muy importante, yo quiero hablar que realmente este año al menos se hizo un ejercicio con el presupuesto y es el que tiene que ver con los escenarios que se presenta en donde no van a tomar los CDTs como se hizo el año pasado, que se nos disminuyeron los CDTs en más de 100 millones de pesos, en 150 exactamente, sino que se hace un ejercicio de tomar del fondo de cartera que en su momento, hace algunos años cuando yo pues fue una que propuse que este fondo cada vez que se recupere recursos de vigencias anteriores se llevaran a un fondo de inversión, precisamente para utilizar posteriormente en la malla vial, en los techos y en todos los sectores, el mantenimiento que tanto requiere el conjunto. Avalo pues que pena con la señora que de pronto no le

agrade mi intervención, avalo pues efectivamente el ejercicio que sí se hace esta vez, que no toma los CDTs, porque pues si sigamos tomando los CDTs pues llegará un momento en que en unos cuatro años pues ya no tendremos CDTs, porque si con eso vamos a financiar la diferencia en la cuota de administración pues obviamente seguramente ese no va a ser el ejercicio. Entonces yo la verdad votaría por la opción 2 y lo hago considerando que de acuerdo con lo que nos manifiesta la administración, se ha hecho un ejercicio en los tres primeros meses del año, en el que la vigilancia pues ha tomado con los recorredores dos en la noche y cuatro, bueno, el ejercicio que se hizo y la verdad pues lo que ve uno es que no se ha desmejorado la seguridad.

Y tener en cuenta también lo que también dijo un miembro del consejo y también hablé yo, que es lo relacionado con los ingresos de los pensionados, que como digo, no se aumentó en el 5, sino se disminuyó en el 17.8% su ingreso en esta vigencia. Es todo, gracias.

Juan Núñez Bloque 80 Entrada 89

A consideración de todo lo que han dicho, temas de seguridad, no podemos reducirlo y quiero advertir un riesgo importante. El centro de conciertos declaró nosotros debemos tener en consideración esas fechas especiales, señor Gonzalo, porque ese es un nuevo riesgo que tenemos, adicional al Parque Simón Bolívar, que ya ha sido estándar para nosotros.

Entonces, en las consideraciones de seguridad, debemos incrementar esas fechas, porque es un riesgo adicional que se nos genera a nuestra comunidad. Ese es el aporte que quería dar. Muchas gracias.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Permítanme: El servicio de vigilancia contratado corresponde o se cobra de acuerdo con la resolución de la superintendencia de vigilancia, para que no haya diferencias en los valores y no nos metamos en un problema.

Nuestro servicio es por vigilante sin arma, pero tenemos un arma de distracción. ¿Por qué no son vigilantes armados? Porque ha habido situaciones en que los vigilantes o tienen problemas personales o son muy agresivos y de pronto usan el arma de forma que no es correcta.

Respecto al tema que me comentabas ahorita, creo que ustedes se dieron cuenta, en el festival Estéreo Picnic, nosotros o la administración tomó la determinación de cerrar las puertas de ingreso por la parte del Quirinal, la puerta de ingreso a la Zona C y la puerta de ingreso a la Zona D, por seguridad, porque nos dimos cuenta que una nueva forma que usan los señores es que se consiguen un perrito, se hacen los bobitos y dicen que van a pasar el perro y se entran a mirar qué apartamentos hay. Aparte de eso, la compañía de vigilancia nos colocó como valor agregado, cuatro vigilantes más y que estudiaron siempre en la zona de las 60 y en la zona de las 53, que son los puntos que llamamos calientes cuando hay conciertos.

Patricia Medina, bloque 48.

Buenas tardes, Yo estoy pensando que esto es como una empresa y no podemos gastarnos los ahorros de la empresa.

María del Socorro Guzmán.

Si seguimos gastándonos para disminuir la cuota de administración, el día que realmente lo necesitemos, vamos a estar graves.

Patricia Medina, bloque 48.

Yo tengo una empresa y lo que debemos hacer es revisar y bajar los gastos. Eso es mi aporte.

Patricia Medina, bloque 48.

A ver, dentro del presupuesto vamos a considerar auxilios o eso ya se finiquita, se corta. Es que este es un año atípico con ese 23% de salario mínimo que fue fatal, por Dios.

Juan Sebastián Chamorro, bloque 66, apto 101.

Hola, buenas tardes. Esta es mi primera vez en la asamblea, viví aquí toda mi vida y ya tengo la casa acá, entonces estoy acá como mi primera vez.

Tengo una duda, porque escuchando todo lo que han venido hablando y siendo muy honesto y muy de acuerdo con lo que decían antes, es ¿alguna vez han hecho el ejercicio como de realmente cuánto cuesta la administración sin todo lo que hemos hablado? Porque, claro, siendo muy sinceros antes vivía en Suba y en Suba la cuota de administración era súper alta y claro, con mi mamá que vive acá, yo también vivo acá, siempre nos pareció sorprendente que fuera tan económico a diferencia de los barrios de todos los lados y también por el estilo de apartamentos que son, pero ahorita que los escucho y también lo de la pobreza oculta y todos estos temas me genera la duda de, claro, estamos tratando como de que todos estemos bien, pero al mismo tiempo quisiera saber desde la ignorancia, realmente ¿cuánto es el valor real que deberíamos pagar si no tuviéramos esos auxilios, si no

tuviéramos que reducir la seguridad? O sea, ¿cuánto sería como ese monto ideal que pronto hoy no hay?

Porque entendería yo que esa opción no estaba pintada ahí porque, pues claro, las opciones que tenemos están un poco más alineadas a pues que nos hagamos pasito entre todos, lo diría yo. Entonces, pues quisiera saberlo como también para que lo tengamos en consideración. Con respecto a lo de la seguridad, pues estoy también muy de acuerdo, viviendo acá tantos años también, tuve problemas con temas de robo en la casa con mi mamá, entonces sí, también soy consciente de lo que menciona el señor que estaba por ahí, que era claro, la rotación alta de los heladores afecta a eso, también lo viví y fue como, ah, pero es que pensamos que era uno de los que vivían acá y nosotros, uy, pero llevo acá 18 años y le juro que... Entonces, pues digamos que ese tema lo veo supremamente importante y lo otro es también con el tema de los conciertos que entiendo que se hace, se cierran las puertas pues que son cercanas al Simón Bolívar, pero pues digamos que también me pasó estos días, yo antes venía del Transmilenio, de claro, hace poco hubo el robo al D1, por eso yo estaba en el paradero al otro lado, claro, me escuché el sonido de los tiros, pero lo que vi fue claro, la gente intentó entrar a Pablo VI como a refugiarse con los heladores y pues claro, la única ventaja que tenía el helador era cerrar la puerta, yo me di cuenta tarde y salí y claro, soy consciente de que es un poco complejo también mantener eso sin...

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración.

Te voy a responder puntualmente porque esa inquietud es importante, pensábamos traer ese tema a la asamblea, pero consideramos que no vale la pena analizarlo por ahora. Estoy de acuerdo con el señor administrador cuando dice que Paulo VI es un conjunto suigeneris frente al manejo del mantenimiento de la propiedad horizontal porque como todos somos conscientes diferentes obras deben ser afrontadas por los propietarios de cada una de las entradas. ¿Por qué?

Porque así lo establecieron no sé si ustedes o los que lo establecieron cuando aprobaron el reglamento de propiedad horizontal obviamente hay que tener en consideración que son 1.244 apartamentos 123 edificios, el mantenimiento sería muy diferente lo que tú mencionas, es muy cierto. Si hay un estudio, desde hace tres años se viene adelantando un diagnóstico, lo que por bloque en compañía del señor administrador y de los señores de mantenimiento hay toda una información gráfica, edificio por edificio se ha revisado su nivel de mantenimiento, su estado de mantenimiento y a nivel presupuestal en compañía del contador hemos realizado algunas revisiones y si llegara a ser el mantenimiento como debería ser conforme a la ley el valor de la administración tiene una variación entre el 58% y el 62% más ese sería el verdadero ajuste les pongo un ejemplo una fachada debe ser lavada e impermeabilizada de acuerdo con el producto que se aplique entre 10 y 15 años si yo aplico esa periodicidad hoy en día el lavado de una fachada de un bloque en Pablo VI vale 20 millones de pesos, multiplíquelo por 124, el valor de la cuota para hacer la previsión para lavar fachadas cada 10 años eso es un valor que se aporta a la cuota y así en diferentes cosas que tienen que ver con el mantenimiento y más o menos ese es el valor después de haber realizado el estudio en que debería ser incrementado el valor de la cuota para que todo el mantenimiento del conjunto corriera a cargo de la administración, es cierto que el valor de las expensas de administración debe cubrir el mantenimiento pero aclaro nuevamente que en este caso puntual hay muchas cosas que están excluidas y eso sería también muy bueno definir qué es lo que sí, qué es lo que no de todas formas aquí ya está definido y por eso dentro del manual encuentran un aparte que dice obras cofinanciadas Gloria Amézquita, bloque 85, apto 402.

Yo quería proponerles con base en lo que hemos escuchado o he escuchado porque no nos presentaron una propuesta entonces de reajuste promedio entre el extremo 1 y el 2 que es 17% y el del 12.3%, o sea que eso debe quedar por ahí en 14%, a ver como un promedio otra cosa yo noto que a pesar de esa diferencia de ese 5% en realidad con el 12% con ese 12% se está cubriendo prácticamente todo lo que se necesita y la dificultad sí con la seguridad todos queremos o quieren y queremos más seguridad pero yo entiendo que de alguna manera eso también lo han considerado con la compañía de seguridad y la compañía de seguridad ha cedido algunas cosas sin que entren en más gasto el conjunto y sin embargo va a estar más o menos el conjunto en las mismas condiciones de seguridad además de que yo entiendo que es el argumento por el que se va a hacer lo de la ampliación de lo del monitoreo o sea eso va a compensar lo del monitoreo va a compensar también pues esa falencia que va a haber en lo de la seguridad con los vigilantes

Bibiana Ortega, bloque 60, interior 2, apto 202.

Bibiana Ortega bloque 60 interior 2 apartamentos 202 yo te quería hacer un par de preguntas porque yo tampoco sé de estos para que me pongas cuidado la primera es porque el aumento o sea si estoy

viendo el cuadro que debe ser es porque la diferencia en el aumento del salario de la asesoría contable versus por ejemplo revisoría fiscal o sea a los dos suben pero uno sube más que el otro, quería hacer también la pregunta Gonzalo en mi ignorancia si los refrigerios del personal son una obligación de ley porque ahí está proyectado 16 millones de pesos que podemos ahorrarnos lo mismo también en la ejecución está proyectado el refrigerio para el consejo con un millón de pesos ese se mantuvo pero cuando yo fui consejera no creo que ni siquiera nos gastáramos 500 mil pesos y pues creo que no hay que darnos refrigerio puede ser un tintico y un agua y ahorrarnos ahí otro millón de pesos, gracias Olga Caballero, Bloque 39 Entrada 70.

Gracias don Gonzalo una pregunta cuando nos estaba exponiendo para el escenario de la votación del presupuesto hablaba de \$5.000 que se iba a dar para las personas que cumplieren con el pago de esos 5000 pesos creí yo entender que su merced dice se saca también de los ahorros del conjunto es importante tener la claridad en los dos escenarios se está tomando en cuenta esos 5000 pesos si nosotros decidiéramos aquí hacer una votación aparte de esos 5000 pesos que no nos inciden mayormente en el bolsillo de cada uno pero si hacen un hueco grandote sumado entre 1400 a 1500 unidades cada mes de los ahorros entonces yo si quería hacer ese paréntesis de si es viable mejor porque esos 5000 pesos de verdad yo creo que no a cada uno no nos sirven mucho pero si su merced lo suma a la unidad les va a servir mucho entonces yo creo que deberíamos de antes de votar ese escenario de presupuesto votar si vamos a seguir con los 5000 pesos con esa idea o no el otro punto es don Gonzalo si se aprobase el escenario del 12% en qué fecha estaríamos haciendo la implementación de cámaras y de citofonía porque es que estamos de todas formas haciendo un riesgo o sea estamos arriesgándonos en este momento con solo un recorredor para dos zonas y yo que vivo en el extremo lo he sentido que tengo cuatro perros que son re cansones y ladran a todo lo que se mueva pero en otros estadios de vacaciones ahora de semana santa por ejemplo y vemos que cada día los ladrones son más astutos para llegar a las unidades vacías creo que es bueno tener esa precisión antes de votar si vamos a seguir expuestos en riesgo latente y con todos los escenarios de música y del vive claro y etcétera que nos están cada vez apabullando más.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Empiezo por la segunda parte la idea es si todo sale bien empezar y si la asamblea aprueba lo del cuarto de monitoreo la instalación empezáramos la obra después en la semana de Pascua de una vez la obra en cuanto a análisis de cotizaciones y contratación buscando que hacia el mes de mayo ya tengamos el cuarto listo y empezamos ya a dotarlo, digamos que para el mes de junio, aspiro yo ya tengamos ese cuarto la parte de citofonía la tenemos comprada desde hace tres años está guardada, no la hemos usado y digamos que eso es lo que estamos esperando básicamente.

¿De dónde van a salir los recursos? Si lo han visto tenemos un fondo de seguridad de 200 y algo millones que nos alcanzan suficientemente para toda la infraestructura tanto para la reconstrucción del cuarto de monitoreo como para la dotación de este. Respecto a los cinco mil ¿qué política se ha adoptado?

Cuando a las personas, con todo el respeto uno piensa que cinco mil no es mucho, pero 60 mil en el año de pronto golpea ¿y qué pasa? Que a veces nos quedamos cortos por esos cinco mil y entonces decidimos no pagar administración entonces cuando no pagamos administración decimos bueno, el próximo mes lo pagamos son 200 mil, 300 mil pesos y al siguiente mes me pasa lo mismo, entonces se vuelven 600 mil y luego 900 mil, y se me volvió una locura ¿y qué pasa? Que nosotros tenemos una muy buena cultura de pago, que se puede resaltar, el 92% de la comunidad es muy puntual en sus pagos no en el mismo mes, a veces se cuelgan de un mes para otro pero el 92% de nuestra comunidad en promedio paga, entonces hay que seguir fomentando esa cultura del pago puntual, por eso es la cuestión de los cinco mil, yo sé que algunos nos decían pero “nos vamos a gastar los ahorros” pero también les pongo la versión opuesta, vamos a entrar ojalá no sea así, por favor en una época de vacas flacas bien flaquitas entonces es momento de usar algo de lo que hemos economizado y ahorrado a través del tiempo es por eso el planteamiento

Fredy Vivas, Bloque 89.

Señor Rondón tengo en mis manos el reglamento para la asamblea ordinaria de delegados que usted llamó 2025 está su firma la convocatoria esta no es 2025 le corrijo señor Rondón esto es 2026 entonces en ese reglamento en ningún punto aparece que se le prohíbe tener dos tokens como usted llamó el punto octavo de ese reglamento dice sólo podrá participar con voz y voto un delegado por entrada o su respectivo suplente ahí no prohíbe, como usted quiere prohibir así como le prohíbe también a los delegados participar en el chat de delegados ahí no prohíbe lo que usted dijo, eso no es cierto

Administrador, Gonzalo Rondón.

Don Freddy, rápidamente ese problema que tiene usted conmigo es personal segundo, repítame por favor lo que acaba de decir en el punto octavo dice que sólo participarán con voz y voto un delegado por entrada, lo acaba de leer usted.

Fredy Vivas, Bloque 89.

No le tuerza el pescuezo a la ley entre otras cosas la ley 675 no lo prohíbe y es una norma de mayor El reglamento de propiedad horizontal no lo prohíbe, lo prohíbe usted le recordamos señor Rondón que usted es nuestro empleado está a sueldo nuestro, usted no nos da órdenes entonces continuando, continuo ya continuo con mi exposición entonces en esos términos en esos términos quiero referirme a el contrato de vigilancia el contrato de vigilancia que teníamos nosotros con la cooperativa Cooseguridad si hace unos ocho años incluía dentro de ese contrato la videovigilancia mal llamada por esta administración, circuito cerrado de televisión nosotros no tenemos aquí un canal de televisión en esta comunidad en las comunidades en las cuales existe un circuito un canal de televisión tendrán su circuito cerrado de televisión técnicamente se llama videovigilancia que ejercemos a través de unas cámaras que van a una monitoria así y como videovigilancia tiene que estar incluida dentro del contrato de vigilancia entonces por qué razón por qué razón usted fraccionó se fraccionó el contrato y aparece ahora valor del contrato de monitoria del circuito cerrado de televisión, hablé en el día de ayer con el señor contador que me atendió muy amablemente tengo que afirmarlo muy cordialmente y realmente pues no me puedo dar respuesta a esta pregunta pero está por fuera del contrato de vigilancia con la empresa escáner, eso no ocurría así con la empresa Cooseguridad que es una cooperativa yo llamo la atención a la asamblea para que pues primero le ordenemos al señor Rondón que abre el chat de delegados, segundo

Presidente:

Por favor señor, ya pasaron muchísimo más de los tres minutos de tu intervención, pero no creo que funcione así ya discúlpame, pero ya tenemos que avanzar con la votación ya es la una de la tarde, discúlpame una pequeña verdad esos serán otros temas por lo pronto terminamos esto vamos por favor a la votación del presupuesto para el año 2026

Administrador, Gonzalo Rondón.

Una aclaración: todo el sistema de videovigilancia es propiedad del conjunto entonces para que queden tranquilos antiguamente era tercerizado el sistema es propiedad del conjunto y les quiero aclarar teníamos un inconveniente chiquito que era que estábamos gastando mucho dinero en las reparaciones al sistema de videovigilancia, dentro de los acuerdos que hicimos con la compañía de vigilancia está el que ellos asumen el costo y el pago de la reparación del sistema de vigilancia eso lo eliminamos de nuestro presupuesto una economía más, ¿y por qué? porque si se dañaba una cámara y había un suceso la compañía de vigilancia se lavaba las manos diciendo: “es que como usted maneja el sistema de videovigilancia y no hay cámara la responsabilidad es suya”, ahora la responsabilidad es de ellos, se daña la cámara tienen que arreglarla inmediatamente o asumir la responsabilidad del daño repito, el sistema de videovigilancia es de todos ustedes no es de la compañía de vigilancia como erróneamente lo quiere hacer ver el señor Vivas

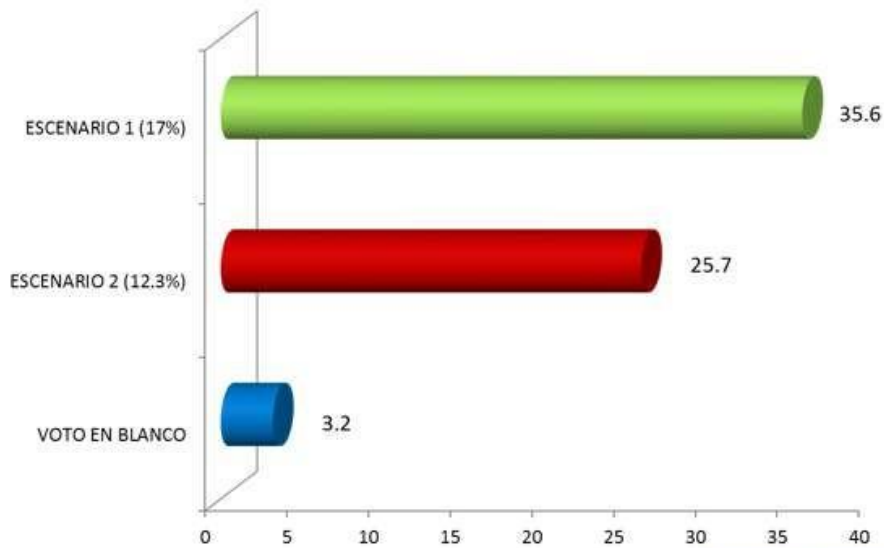
Presidente

Atendiendo solicitud considero entonces colocar una tercera opción para los que no estén de acuerdo con el presupuesto un voto en blanco cuantificado

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

La pregunta que vamos a someter a votación es, que escenario de proyecto de presupuesto aprueba para el año 2026 vote 1 si escoge el escenario 1 del 17% vote 2 si escoge el escenario 2 del 12.3% o vote 3 si considera no estar de acuerdo con el presupuesto, que es voto en blanco, ya pueden votar

## ¿Qué escenario de Proyecto de Presupuesto aprueba para el año 2026?



e-Opinion

	# DELEGADOS	COEF.	%
ESCENARIO 1 (17%)	45	35.6	54.9%
ESCENARIO 2 (12.3%)	33	25.7	40.2%
VOTO EN BLANCO	4	3.2	4.9%
TOTAL	82	64.5	100.0%

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Entonces los resultados sería que queda el escenario 1 del 17% con el 35.6 el escenario 2 con 25.7

Presidente

Hacemos un receso de una hora para almuerzo, muchas Gracias, nos vemos 2 de la tarde disfruten el almuerzo

Presidente:

Siendo las 2:05 retomamos

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Muy bien amables asambleístas en instantes, iniciaremos su segunda parte de la asamblea. Así que, muy preparados, daremos inicio en instantes con la verificación del quorum.

Presidente

Vamos a verificar quórum, comprobando los dispositivos de cada uno, para ver si ya están los delegados, y ver en cuánto está el quórum.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Todos ya han votado, por favor. Tenemos quorum, pero está muy limitado para las decisiones. Por favor, verifiquen nuevamente

Tenemos quorum, pero estamos limitados para las decisiones que vamos a tomar.

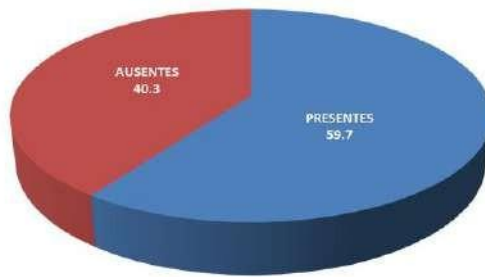
Proveedor servicio de votación, eOpinion. Listo, siendo así, entonces cerramos el quorum con un 59.7 a las 2 y 21 para retomar la asamblea. Continuamos, presidente.

Presidente.

Señores delegados, entonces continuamos. En pocos momentos les van a dar tinto para aquellos que veo cabeceando. Entonces no se preocupen.

Vamos con el punto número 11.

## Verificación del Quórum



e-Opinion

	# DELEGADOS	COEF.	%
PRESENTES	77	59.7	62.1%
AUSENTES	47	40.3	37.9%
TOTAL	124	100.0	100.0%

### **11.- PRESENTACIÓN Y RATIFICACIÓN DEL PROYECTO CUARTO DE MONITOREO.**

Administrador, Gonzalo Rondón.

Ustedes ya conocen el tema. La idea es que podamos definir o ratificar la decisión tomada por la asamblea hace dos años acerca del cuarto de monitoreo. Porque, como ustedes lo han dicho, es una necesidad urgente y hay que aprovechar que, tenemos los fondos en el CDT de vigilancia para hacer la reconstrucción del espacio, como les dije, la idea es arrancar la obra con la coadyuvancia del nuevo comité, del nuevo consejo que ustedes elijan para definir y ojalá poder arrancar la obra en firme a partir del primero de junio, con la meta de terminar la obra hacia el 30 de junio y empezar ya formalmente la videovigilancia a partir de mediados de julio.

Repito, todo lo que se compre y todo lo que se construya para eso es propiedad del conjunto, no es propiedad de ninguna empresa de vigilancia.

Nuestra limitante es la espera del concepto de la curaduría urbana respecto a la consulta pedida por la Asamblea de la reconstrucción de obra y no la presentación como obra nueva.

Martín Alonso del 855641.

Buenas tardes. Martín Alonso de Bloque 85, 56, 41. Una pregunta rápida que me acaban de hacer para que la retransmita.

Los equipos de citofonía que están guardados, como usted nos informó, ¿están en condiciones de actualidad tecnológica para prestar el servicio adecuadamente?

Administrador, Gonzalo Rondón.

Si se refiere a los equipos de citofonía, sí, pero dentro del contrato que hicimos en ese momento, solicitamos que fueran actualizados en caso de que hubiera actualizaciones del sistema. O sea, si va a haber un costo adicional, será el de actualización, no de equipos, hay que aprovechar hasta lo último lo que se dé.

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

Yo quiero tener algo concreto en mi cabeza con referencia a esto que vamos a votar. ¿Es la reconstrucción de la caseta o que lo de monitoreo sea pasado a la reconstrucción que va a ser de la caseta?

No lo tengo claro, perdonenme. Si eso fuera así, entonces va primero la reconstrucción de la caseta y ya después la cosa. Yo participé en alguna reunión, que quiero que por favor me conteste, ¿en qué curaduría se encuentra el tema de la reconstrucción de la caseta?

Porque sé que en curaduría hay que pasar un permiso. Yo estuve haciendo la investigación con más personas y me dijeron lo siguiente de parte de la curaduría. Deben tener una aprobación, así sea una reconstrucción del sitio.

Bueno, eso es un paréntesis. Entonces, la curaduría no sé si ya haya emitido o ustedes ya hayan pasado el permiso. No lo sé, por eso dejo la pregunta.

Número dos, si es una reconstrucción va a ser totalmente igual, pero no sé cifras, no sé si eso debe entrar a licitación. No es simplemente conseguir o buscar tres cotizaciones X, Y, Z, sino buscar una... no sé qué me está mostrando Humberto.

Sí, es que ahí no decía exactamente, sino presenta tres cosas que habían hecho, que había conseguido la administración, más o menos dice así. Entonces, quiero tener la claridad. Tercero, si ya hay una definitiva, porque en tiempos no me da, usted dice ya en un mes eso ya está listo, no me da. Nunca he dicho que en un mes.

Administrador, Gonzalo Rondón.

¿En un mes?

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

Nunca he dicho eso. Entonces, repítame porque me perdí, me perdí, disculpé. ¿Más de qué?

Que empiece en mayo y que termine en junio. ¿La reconstrucción? ¿La reconstrucción?

Y no tenemos cifras, no tenemos licitaciones, no tenemos acompañamiento de la curaduría, que fue lo que en su momento explicaron, por favor entiéndame, fue directamente la curaduría. Eso es lo que quiero que quede claro. Nos dijeron, si hay movimiento así sea, por ejemplo, de la zona peatonal que nos hicieron en la zona D, en mi caso, eso modifica los planos, modifica los planos y debe ser pasado como permiso, como información, como aviso de que se va a hacer eso.

Esa fue la especificación que quiero tener. Gracias.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Me parece, don Jaime, usted me puede hacer la segunda, por favor, para que la aclare, porque sé yo que el tema arquitectónico, ya está averiguado y se lo van a aclarar ahí.

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración.

Para darte respuesta, Olga, a tus inquietudes.

Primero, pues obviamente el señor administrador va a dar la explicación de cómo consiguió, por qué no consiguió, sino que invitó constructores a hacer las propuestas para la reconstrucción de la caseta de la subestación. Eso es lo que hay que reconstruir. Si no cree, pues obviamente el señor administrador le va a dar las explicaciones de cómo se hizo el proceso, cómo invitó a las personas que cotizaron.

Dentro de los que cotizaron están personas que estaban en ese momento trabajando aquí en el conjunto, dos arquitectos o dos empresas que hicieron la reconstrucción de las cachuchas del Bloque 75 y el Bloque 52, si no estoy mal, otro ingeniero que es residente de Paulo VI y otra empresa externa. Eso, por un lado. Por otro lado, la respuesta que te da la Curaduría depende de la forma como tú lo preguntes.

Una cosa es que tú vayas a preguntar sobre la construcción de una obra nueva o una reconstrucción... Permíteme, yo te adelanto. La reconstrucción de la obra nueva, como está contemplado en la ley, esa debió ser la respuesta que tuviste de la curaduría, porque nosotros también adelantamos el trámite frente a la curaduría.

y la ley permite la reconstrucción a nuevo del bien que se deterioró, siempre y cuando se haga en las mismas condiciones contempladas en la licencia original. Para eso media, simplemente una observación de la curaduría, no hay que pedir licencia, no hay que pedir un permiso, sino un concepto. Primero, no hay cambio de uso.

Independiente de lo que se vaya a alojar allí, la subestación forma parte de las áreas comunes del conjunto. Si tú sabes del reglamento de propiedad horizontal, hay áreas comunes esenciales y no esenciales. Eso sigue siendo un área común del conjunto.

Otra cosa es que, sin entrar en debate de lo que es uso o no es uso, el uso es un bien común y sigue siendo un bien común. Que yo le vaya a destinar al espacio otra utilidad, como está planteado y tal vez el señor administrador lo informó dentro del mismo comunicado que hizo, dentro de las necesidades que tiene el conjunto hay muchas. Una cosa es sitios para almacenar los elementos de aseo, las herramientas de los empleados.

Ustedes son testigos que en todos los depósitos que tienen los diferentes edificios, en las extensiones que se han hecho, en las mismas subestaciones tenemos herramientas regadas por todos lados, traperos, escobas, en fin. Un uso es ese. Otro uso podría ser el de los baños y los vestidores para el personal que trabaja para nosotros, porque ellos no tienen un espacio para eso.

Usan hoy en día la Casa de la Cultura, sus vestidores están aquí en la parte de atrás. Podría ser, pero en realidad se le dio el enfoque de trasladar el centro de monitoreo o el circuito cerrado de televisión, porque después de tres años de tramitar la licencia de construcción para hacer la construcción nueva en el sitio que habíamos determinado, como ustedes fueron informados en la asamblea anterior, la afectación que tenemos por el bien de interés cultural de carácter nacional, que es el templete eucarístico, debíamos hacer un trámite adicional frente al Ministerio de Cultura, lo que nos daba que íbamos a demorarnos un tiempo adicional a los tres años que ya llevábamos de dos años más para obtener esa licencia. Y fue ahí cuando tomamos la determinación de darle esa aplicación de uso a la reconstrucción de la caseta, eso frente al tema normativo.

Por otro lado, está el tema de la obligatoriedad de la reconstrucción de la copropiedad. Frente al cambio de uso han planteado, como lo planteaban en el derecho de petición que nosotros recibimos,

planteaban que eso podría convertirse en una bahía de parqueo, porque en la zona B hay muchos problemas de parqueo, otros planteaban que podría convertirse en una zona verde, eso es posible, claro que sí. Pero eso significa hacer una modificación a la licencia original de Paulo VI, a sus escrituras, al reglamento de propiedad horizontal, hacer todo el trámite para modificar 30 metros cuadrados para cambiarle el uso, que eso sí sería un cambio de uso.

Los trámites necesarios se hicieron, el señor administrador hizo una invitación a cotizar, de acuerdo con la dimensión de la obra, se presentaron los profesionales que le presentaron las propuestas y creo que es lo que el administrador va a presentar. Espero que con eso más o menos te haya respondido tus inquietudes.

Presidente:

Bueno, vamos primero con la presentación y proseguiamos con preguntas, si les parece.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Entonces, tal como lo acaba de informar don Jaime, lo que se hizo fue por parte de la administración, con el apoyo del Consejo de Administración, hacer una solicitud de cotización a cuatro personas diferentes. Uno fue el constructor Caliza, que fue quien hizo la reconstrucción de la cachucha del bloque 52. Y dos, otro es los señores de Disarqu, que fue quien hizo la reconstrucción de la cachucha del bloque Doña Marta Hernández 75.

Otro fue el ingeniero Cristóbal Marín García, quien es residente en el conjunto. Y por último, se le solicitó a la arquitecta Catalina Rivera, ¿sí? No estoy disimulando, es que no conozco en realidad los nombres porque no me quiero comprometer a que digan que estoy orientando la cosa.

Entonces, ¿cómo se les pidió la cotización? Con base en la propuesta que nos hizo el Comité de Obras de los ítems que debíamos de contemplar, se les pasó a ellos para que cotizaran. Y el resultado de la cotización es el cuadro que vemos acá.

El contratista Caliza, cachucha bloque 52, cotizó por un total de \$ 77.759.223 tiempos de ejecución de 45 días. William Garzón, \$88.987.060 días. Cristóbal Marín, \$71.958.037. Y la arquitecta Catalina Rivera, \$96.871.652. Bueno, entonces, ¿después qué hicimos? Se hizo una evaluación de los criterios que cotizaba cada uno de los proponentes. Se hizo la comparación en el aspecto de presentación profesional, presupuesto detallado, análisis de los precios unitarios, especificaciones técnicas y listado de materiales. Se le asignó un puntaje de 10 a cada uno de los ítems y se clasificaron para dar un resultado final.

¿Cuál es la solicitud que quiero hacerles a ustedes hoy? No que aprueben alguna de las cotizaciones, porque ante las dudas es mejor rehacer la cotización, pedirles que nuevamente coticen y actualicen valores. Yo soy enemigo de que haya dudas acerca del manejo que tengo yo de los fondos de ustedes. Entonces, lo que les estoy pidiendo a ustedes es que se ratifique la determinación de rehacer esa estación o ese sitio donde es la subestación, que se va a hacer en igual forma como fue entregada. Es decir, ladrillo a la vista, en la parte de abajo una rejilla de ventilación, el techo va a ser exactamente igual como están todas las subestaciones. ¿Por qué?

Porque la ley nos obliga a eso y no vamos a construir ahí una casa nueva, un edificio nuevo. No, lo que sí vamos a mirar con el tiempo, con el tiempo no, sino en los tiempos que espero poder cumplir o que la administración cumpla en ese momento, es la adecuación interna, la compra de los equipos. Ustedes se preguntarán, pero un momentico, ¿tenemos un cuarto de monitoreo y este señor va a ser loco, va a trasladar todo?

No, en el cuarto de monitoreo actual van a quedar los equipos de control y mediante cables, productos a nivel de piso, se va a pasar toda la instalación al cuarto nuevo. ¿Por qué? Porque es mucho más seguro para todos nosotros el que la empresa de vigilancia no tenga acceso a los, digamos el cerebro de toda la operación.

Ellos simplemente van a mirar monitores, van a hacer seguimiento a través de cámaras. Eso es lo que se va a hacer. El cuarto, como le dije al señor Galeano, si no estoy mal, va a ser insonorizado.

La luz va a ser una luz que no afecte para nada la vista de los operarios que están abajo porque están sujetos a, primero el reflejo del televisor que les afecta la vista y aparte de eso, la parte de la iluminación. Igualmente van a tener su baño para los servicios de ahí y van a tener su comodidad aparente. Además, y quiero aclararlo muy, muy, mucho, porque el monitoreo nos ha dado excelente resultado el que sean niñas, señoras, las que manejen las cámaras.

Yo creo que todos aquí sabemos que los hombres no tenemos ni idea de concentrarnos. La mujer tiene la gran facultad de poder hacer dos cosas al tiempo, nosotros ni media porque nos distraemos y ellas son más perspicaces que los hombres. La idea es contratar, ya se habló con la compañía de vigilancia para que nos den un personaje adicional para que se encargue del monitoreo junto con la línea actual de las cámaras cuando llegemos a, como les dije, la meta de más de 300 cámaras.

Y otro personaje que va a manejar la parte de citofonía. Esas tres personas van a estar ahí en ese cuarto. Van a ser tres personas encerradas durante 12 horas ahí.

Esa es la cuestión. Entiendo las dudas que puede representar el que yo venía aquí a decirles tengo cuatro cotizaciones, apruébenmelas. No, vamos a actualizar esas cotizaciones y si alguno de ustedes, invito a la señora Olga, si tiene algún personal que nos pueda cotizar, bienvenido sea.

No, pero por si acaso. Entonces, pero sí tengamos en cuenta eso, por favor. Bueno, ahora sí, atiendo dudas.

Presidente.

Bueno, vamos por orden con las preguntas

Beatriz Uribe, 465617.

Yo tengo dos preguntas concretas.

Una, ¿es sinecuanon ese lugar el propio para esa labor o existen alternativas dentro del conjunto para hacer esa labor? ¿Por qué lo digo? Porque necesito como pregunta número dos decir qué tipo de estudios se han hecho para saber que la comunidad que queda cerca, el apartamento que queda aledaño no tiene, no sufra ningún daño desde el punto de vista de radiación.

Esos dos aspectos quisiera escucharlos.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Bueno, nosotros hicimos, digamos, no puedo confesarle que fue un estudio como tal. Hay otras zonas en el conjunto, pero están o bien tocando zonas que son de... área de cesión, donde tendríamos inconvenientes si construimos ahí.

Y el cuarto monitoreo actual, donde hablamos en un comienzo, pensamos en reformarlo, no se pudo por la situación de patrimonio histórico o patrimonio cultural, el templete y la parte de Paulo VI primer sector. El sitio que definitivamente encontramos útil es ese. Dos, me preguntas sobre la radiación eléctrica.

Antiguamente, lo hemos repetido, ahí estaba colocado un transformador o dos transformadores que como es lógico también tenían afectación posiblemente, no lo puedo decir, hacia el residente del apartamento 102 que va a quedar detrás. Pero hemos tomado la precaución de cuando se construya ese cuarto que va a ser en ladrillo a la vista, vamos a forrarlo internamente para aislar cualquier clase de primero sonido, porque es muy aburrido para el señor del apartamento estar de pronto oyendo una transmisión, una comunicación. Todo dentro de la cotización se hizo pensando en forrado de las paredes para aislamiento, tanto paredes como el techo e insonorización.

Eso también está calculado. Claro, esa es la idea, el aislamiento. Eso lo averiguamos con la persona aquí, porque quien nos va a hacer la parte de la colocación, ubicación de equipos, es un experto precisamente en eso y ellos manejan el tema.

Esa fue la precaución que tomamos. O sea, por la parte de electricidad, afectación eléctrica, por lo menos estamos tranquilos nosotros y lógicamente ustedes lo van a estar tranquilos porque una vez se tenga definido el tema, se les va a permitir a partir de la página web para que aquí tengamos ingenieros que conocen mucho más del tema y nos pueden orientar en caso de que estemos cometiendo alguna equivocación.

Bibiana Ortega, bloque 60, interior 2, apto 202.

Te voy a hacer unas preguntas que hizo otra de las propietarias de mi bloque, que es arquitecta. Yo tendría como preguntas en mi campo, cito.

¿Por qué se evaluó una propuesta incompleta? ¿Cómo se asignaron los puntajes? ¿Por qué de cero cuando quienes cotizan para eso saben que es obligatorio poner eso?

¿Cuál fue el criterio técnico para elegir la propuesta, en especial la más cara? ¿Y quién evalúa las propuestas técnicas de este tipo por parte de la administración?

Administrador, Gonzalo Rondón.

Primero, no se ha elegido ninguna propuesta. Fui muy claro en decirles a ustedes. No se ha elegido ninguna propuesta.

Lo que estamos tratando es de que se nos dé la autorización para poder nuevamente cotizar y nuevamente presentar. Los fondos los tenemos, estamos limitados, que tenemos en el fondo de seguridad. En ningún momento estoy diciendo que el ingeniero Marín o el ingeniero Rigo, quien sea, sea quien va a favorecer o quien va a usar la propuesta.

Y el número dos, esa duda que tú me dices, me comentas, se ha tomado en cuenta en el momento de hacer las cotizaciones. Repito, no se está votando ni definiendo ningún tipo de cotización. Quiero ser muy claro en eso porque puede prestar a malentendidos.

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración 2025-2026.

Bueno, con lo que voy a decir, tal vez resuelva alguna de las inquietudes que tiene Viviana o su vecina. Pero antes que eso, dentro de las propuestas, y así nos suene a licitación, a licitaciones, y recordemos que tenemos un manual de contratación en el conjunto, la invitación privada también existe y eso no quiere decir que sea corrupto y corruptor.

Y no quiere decir que no esté bien hecho. Dentro de la evaluación de las propuestas, que le corresponde al señor administrador y como las presentó, porque el Consejo simplemente recibió la presentación, hizo algunas recomendaciones, como toca, la propuesta más aceptada, y así digan que parece ser la más costosa, es precisamente la única que llegó completa. ¿Completa en qué sentido? Eso que te dice tu vecina es la única que llegó como se debe presentar. Cumplía con, creo que don Gonzalo lo mencionó, análisis de precios unitarios, listado de materiales, todas las condiciones técnicas y profesionales que manda la ley, independiente de su costo. Como bien se lo dijimos en el Consejo, es una decisión que le corresponde al administrador, porque es su facultad.

Nosotros hicimos unas recomendaciones y unas observaciones en la presentación de esas propuestas. Y adicional a eso también, para comentarles, creo que ya lo hemos comentado en otras asambleas, en los últimos años, últimos siete u ocho años tal vez, las obras que se han ejecutado en el conjunto se han ejecutado bajo la figura de la administración delegada. ¿Con qué fin?

El supervisor de los contratos es el administrador. Obviamente desde la parte técnica, cuando el administrador necesita soporte técnico, busca el acompañamiento técnico, pero el supervisor y contratante es la administración. Y hay una condición especial que se ha cumplido en los últimos años y es que la compra de los materiales se realiza directamente por la administración.

Al exponerle eso a los proponentes, hay proponentes que se niegan a trabajar de esa manera, se niegan a que el suministro de los materiales se los haga otra persona, que no se les entregue los recursos para que hagan la compra de los materiales. Al final, esos contratos se vuelven contratos de mano de obra, porque es el conjunto el que suministra los materiales, obviamente por eso se entrega un listado de materiales dentro del presupuesto. Quería aclarar eso que me parece que es importante, porque así se han adelantado, así como se hizo el cerramiento, igual se hizo por administración delegada, donde la administración adquirió todos los materiales, mandó a hacer toda la carpintería y simplemente un contratista de mano de obra ejecutó la obra obviamente con una supervisión.

Eso era lo que quería agregar. Gracias.

Humberto Madrid, bloque 88, entradas 59, 57 y 41.

Buenas tardes, mi duda es básicamente, y parte de la inquietud de muchos propietarios aquí, que debe haber una presentación, un diseño, para que los propietarios de ese bloque sepan qué es lo que le van a hacer al frente. Igual, mucho un plano de eso, y además que yo veo que si la estructura de ese momento falló, subió fisuras, yo soy ingeniero civil, aparte de todo, entonces, hay que hacer un diseño de una estructura con columna aporricada para que de la resistencia, y como es un uso diferente, toca hacerle todos esos estudios antes de, y así mismo, las conexiones al sistema, porque si van a ser baterías de baños, antes no había baterías de baños, entonces toca conectar al sistema sanitario y también la parte hidráulica, entonces básicamente es esa mi observación. Muchas gracias.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Sí, correcto, eso se ha tomado en cuenta, porque no podemos repetir errores, entonces nos toca, primero que todo, asegurarnos que lo que se va a hacer, va a ser para que dure, no para que, dentro de seis años, digamos, se volvió a fracturar. Lógicamente se va a hacer una reunión con los propietarios del bloque directamente afectado de todo el bloque, no solo de la entrada, todo el bloque, y con los propietarios del bloque del frente y el del lado. Es decir, así de memoria, el bloque de Doña Blanca García, y el bloque, creo que de Don Freddy Vivas, o del hijo de Don Freddy Vivas, y del bloque donde está directamente la afectación, se va a hacer una socialización del proyecto.

Wilson Galeano, bloque 86, entrada 59-21.

Bueno nuevamente, directamente el bloque afectado. Como lo he dicho en varias oportunidades hoy, no estamos en contra del desarrollo del conjunto. Quiero aclarar ese punto.

El tema es que nosotros como propietarios vemos que sí, esa caseta desde un inicio fue mal construida, porque es que queda muy pegada al apartamento del primer piso, lo cual obstaculiza la fachada, obstaculiza la luz, un montón de cosas. Lo que nosotros proponemos, y ahora lo dijeron hace un rato, era re potencializamos el que ya tenemos. Ahí había unas antenas parabólicas, había un montón de temas que hoy ya no existen.

La intención es re potencializar lo que tenemos, que si hay unas licencias que debemos obtener, pues nos correspondería solicitarlas. Es la visual de nosotros. ¿Por qué no se puede hacer parqueaderos? Pues, ¿por qué no? Porque hay que generar un cambio en la escritura y ya se nos complica el asunto según lo que nos acaban de decir. Entonces, pareciese ser que sí o sí hay que reconstruir una caseta

para lo que quieran, pero parecería ser que la que se cayó hay que volverla a levantar, teniendo en cuenta que son zonas comunes que dependen de nosotros como propietarios, como asamblea, pues la propuesta debería volcarse a ver si, votemos sí, ¿se debe hacer ahí o se debe re potencializar el otro lugar?

Dos, como asamblea, deberíamos ver la posibilidad de utilizar ese pedazo, que es grande, para otros usos de primera necesidad del conjunto, de la zona. Es lo que yo humildemente pido. Es la votación, porque si aquí me vienen a decir, con todo respeto, que el tema ya está decidido, que se tiene que hacer una caseta, pues entonces apague y vámonos y metamos lo que sea ahí, pero el tema es ese, que hay insonorización, que hay no radiación, lo que sea.

Nosotros, cuando teníamos la caseta ahí, veíamos y sentíamos el ruido que hacían los técnicos de Codensa cada vez que esa vaina fallaba. El ruido es inaceptable ahí porque queda muy pegado al apartamento. Ya les digo, yo vivo en el quinto piso y yo puedo poner ventanas insonorizadas, de esas que nos ha tocado por Vive claro y demás.

Yo digo, de verdad, debíamos tener contemplación con el primer piso. Ustedes, más de uno, aquí lo ha pronunciado, vive gente de la tercera edad con todo el respeto lo digo, porque también tengo a mi papá y mi mamá de la tercera edad. Y esas personas, la verdad, son afectadas por el ruido, por la grosería de los empleados que están a su vez en la zona de empleo de su trabajo.

Cristina Mora, Bloque 86.

Buenas tardes, Estoy totalmente de acuerdo acá con la persona que acabo de hablar. Vuelvo y pregunto, yo sé que hay que hacer muchos trámites, pero ¿por qué no tienen en cuenta las necesidades de la zona B, que en este momento para nosotros es prioritario parqueaderos?

Segundo, si hay que hacer unos trámites, seguramente vamos a tener más tiempo para obtener esas aprobaciones, pero seguramente nos va a costar menos de los 87 millones, que no es la última palabra en cotizaciones, pero seguramente va a costar mucho menos que eso y nos va a favorecer tanto en poder ocupar esos espacios de los cuales nosotros necesitamos evitar lo que dice acá el señor de toda esa cantidad. Puede que se insonorice, puede que lo cubran, puede que hagan todo lo que quieran, pero finalmente eso está afectando la salud de las personas, porque no pensamos también en eso y no solamente en gastar la plata y en poner lo que había antes o no sé hasta dónde va esta ley que dice si usted no construye esa caseta lo vamos a multar, me gustaría también que me aclararan eso, pues para saber qué tan urgente es o podemos buscar otras opciones, pero porque tiene que ser la misma caseta en el mismo sitio, sabiendo que afortunadamente se quitó porque se iba cayendo, pero favoreció la iluminación, la tranquilidad, porque no pensamos en eso y no solamente en volver a reconstruir algo que en realidad no sabemos si es el beneficio para todos los de la comunidad. Gracias.

Harry Ávila, Bloque 67, entrada 57 a 61, apto 501.

Señor Gonzalo, ¿por qué está solicitando que ratifiquemos lo que ya está tomado?

Administrador, Gonzalo Rondón.

Le voy a hacer muy directo y de pronto se van a sentir ofendidos algunos, porque aquí en este conjunto, por desgracia y como lo dije en un comienzo, son más las personas que quieren el perjuicio de la comunidad que las que aceptan el volver a hacerlo. Lo habría podido haber hecho porque tenía la aceptación de la Asamblea, pero lo más seguro es que una vez concluida la construcción nos llegaría la demanda por parte de algún residente que no esta de acuerdo y en ese momento si haría hasta lo imposible por lograr la demolición de ese cuarto y el perjuicio para la comunidad como ya se tuvo que enfrentar en una oportunidad en un litigio impuesto por un reconocido arquitecto residente del conjunto en su momento.

Harry Ávila, Bloque 67, entrada 57 a 61, apto 501.

Entonces, discúlpenme, pero no entiendo. Ya está tomada la decisión, no tenemos por qué ratificar lo que se tocó. Si es válido, perdón Gonzalo, que se tomen en cuenta lo que está comentando Wilson, lo que están diciendo, pero ya se tomó una decisión.

Hay que hacerlo. Que tengan que presentar propuestas y demás, que lo van a tener que evaluar el nuevo consejo, es diferente, pero esa es mi inquietud. Hay algo, como echar atrás 4 o 5 años, es que hace 5 años tomamos la decisión de que el muro que estaba acá ya se tomó en su momento.

Que se cometen errores o no se cometen, pero ya está hecho. Hay que actuar, perdón, en beneficio de la comunidad. Hay unos afectados como el caso de Wilson.

Es la misma circunstancia del que compra un apartamento en la zona donde está el comercio. Cuando compró el apartamento, abajo había una carnicería. Al año le pusieron una panadería y los hornos le botan el calor.

Ya lo compró. Nos toca evaluar ese punto cada vez que vamos a hacer inversiones. Sí, hay temas que no nos gustan, hay temas que nos vemos afectados, los que vimos encima de los locales tenemos el ruido, los que están en la parte de atrás y lejos, ni por enterados se dan.

Hay que tener en cuenta lo que están hablando los afectados, evitar que los molesten, hacer todo lo posible para que se evite eso. No entiendo por qué se ratifica.

Wilson Galeano, bloque 86, entrada 59-21.

Gracias. Es que, con todo respeto, vuelvo y lo digo, no estoy de acuerdo con el señalamiento que haces, Gonzalo, con todo el respeto, porque no se trata de decir que cada contraposición sea una oposición y adicionalmente no estemos de acuerdo con el bienestar o desarrollo del conjunto. Y más faltaba, cuando existían las góndolas de basura, se pedía a gritos, quítenos eso, porque si yo estuviera proponiendo en contra del conjunto, diría, oiga, ¿y por qué no vuelven las canecas ahí, que me hace de verdad bajar cinco pisos y llevarla hasta el otro lado?

De verdad, tráigame otra vez la caneca. Yo no estoy diciendo un tema de esos porque creo que eso es desarrollo. Las canecas fueron bien colocadas, a mí me parece que es algo bien y a mucha gente le solucionó la vida y a nivel de valorización de nuestros patrimonios, funcionó.

Lo que acaba de decir, venga, es que es un tema de respeto, yo no estoy siendo ni opositor, ni nada, simplemente no estoy de acuerdo y en representación de mi bloque, de mi zona, no estamos de acuerdo, así como no estamos de acuerdo con muchas otras tantas cosas, pero que aún no se han tocado, como por ejemplo que ha pasado con la intervención de este tema de Vive claro, ¿qué pasó con eso? Nos dejamos meter ese golazo y nadie dijo nada, cosas como esas. Eso es oposición de cara a un mejor clima de convivencia, no es más, no es que estemos señalando ni los buenos resultados de la administración, ni nada, simplemente hay un tema puntual que es ese.

Presidente

La explicación ya se hizo. Sinceramente depende de cada persona que hayan puesto o no atención o su interpretación. Si de pronto hay dudas más específicas, siento yo, para agilizar esto, si son específicas pueden tomarse su momentito, pienso yo, pero pues claramente ya lo explicó la de los contratos, la licencia, ya se hizo la explicación.

Fredy Vivas, Bloque 89.

El año pasado hice parte del Comité de Obras. En el Comité de Obras hicimos unas recomendaciones muy específicas a la administración. Entre ellas, de que ese cuarto, o como lo llamaban en el Comité, ese habitáculo, no debía de ser construido en ese sitio en el que también se quiso construir un bicicletero, pero que finalmente se optó por oír a la comunidad y se construyó a la salida ya vía peatonal hacia la avenida calle 53, oyendo a la comunidad.

Ahora, le fue enviada a la administración una carta firmada por 33 señoras que viven en los bloques 86, 89, 90 y 81, que serían las afectadas por ese habitáculo antiestético, anti urbanístico y anti arquitectónico, del cual no sabemos qué forma tiene, porque como decía acá un ingeniero civil, qué forma tiene ese habitáculo. Es que nos están proponiendo sin mostrarnos absolutamente nada al respecto y tomar una decisión per se, porque es una orden tomada.

Patricia Rincón, Bloque 865943, apto 501.

Bueno, mi pregunta es muy puntual, porque es que tengo una idea. La construcción que van a hacer tiene que ser idéntica a la original. Bueno, listo.

Entonces, si eso es así, ¿por qué iban a construir un bicicletero? No, no. Uno.

Dos. ¿Por qué si se va a construir ahí? Porque básicamente yo entiendo que ya está aprobado.

Si lo aprobamos aquí o no, eso ya tiene una aprobación. ¿Por qué no se puede cambiar el diseño? Si íbamos a hacer un bicicletero, ¿por qué no se hace un diseño diferente que sea más armónico y acorde?

Porque si íbamos a hacer el bicicletero, quiere decir que el diseño se podía cambiar. Eso es lo que yo... Tengo confusión.

Administrador, Gonzalo Rondón.

No, doña Patricia, cuando se pensó en hacer el bicicletero, se verificó con la curaduría y la curaduría nos dijo que eso no es permitido. Ese fue el asunto. Respecto a lo que decía el señor, muy acertadamente, de las emisiones lumínicas y todo este cuento, yo sí quisiera atreverme a hacer una pregunta:

¿Los diferentes residentes que están con su apartamento detrás de los cuartos eléctricos han tenido afectaciones por exceso de carga eléctrica? ¿Porque ahora se dice que va a existir afectación cuando, se supone que el cuarto que se va a construir tiene, muy bien como lo acaba de decir el presidente, menor carga eléctrica, y menor ruido constante? Pregunto solamente.

Carlos Reyes, Bloque 74, apto 412.

Buenas tardes. Yo soy parte del Comité de Obras.

Pero el requerimiento existe. No tenemos espacio. Necesitamos más cámaras y necesitamos más espacio para el cuarto de monitoreo.

Eso es una cosa que dijimos hace cuatro o cinco años y yo creo que debe haber suficiente ilustración. Lo dijo el señor. Llevamos cuatro años, ya debemos cambiarlo.

Yo no sé si será grosería, pero contaminación auditiva no hay. ese es mi comentario,  
Isabel Herrera, bloque 40.

A ver, para claridad digamos de la Asamblea, este tema de la adecuación y reconstrucción del cuarto monitoreo, que es el pilar de nuestra seguridad, tenemos que ser claros que es el pilar de la seguridad, es el centro de monitoreo y siempre lo ha sido. Los vigilantes son las personas que nos colaboran, pero el eje central es el centro de monitoreo.

Entiendo que inicialmente se adelantaron unos estudios, se pagó incluso a la curaduría para hacerlo donde está la antena parabólica, no se logró, la curaduría puso los problemas sabios y no se pudo desarrollar ahí. Teníamos los recursos del fondo de seguridad, como bien lo dijo el señor administrador y el consejo. Ahora, hacerlo al lado de la caseta que se cayó, pues hay mucho inconveniente, porque hay personas que de pronto no están de acuerdo y eso podría retrasar esta obra que ya lleva retrasada cuatro años.

No sé hasta dónde, lo que dijo el ingeniero Carlos, yo también estaría de acuerdo de que más bien miráramos, buscar estructural el sitio donde está y mejorarlo y solicitar sobre el mismo, porque es un espacio que está adecuado para eso, ya está utilizándose para eso y hacerlo como dice el segundo piso, o sea, adecuarlo y solicitar más bien a la curaduría los permisos que se requieren para llevar a cabo esta obra que es importantísima. La verdad es que esas personas trabajan en unas condiciones infrahumanas y no creo que el pilar de nuestra seguridad esté así como está. Yo sí estoy de acuerdo con las obras de infraestructura, pero también tenemos que pensar en los residentes, en las personas que de pronto están afectadas y cómo esto nos puede demorar otro año, yo no quiero esperar otro año en lo mismo, cuando de pronto podemos avanzar más bien en hacerlo en el mismo sitio donde está, reestructurarlo y hacerlo mejor en segundo piso, como lo dijo el Ingeniero Carlos y lo han dicho varias personas. Gracias.

Presidente

Bueno, vamos a pasar la última intervención, por favor. Sí, sí, sí.

Martín Alonso del Bloque 85 Entrada 56 41.

Yo quisiera hacer una muy breve intervención en el siguiente sentido. Primero, para tratar de resumir algunos aspectos.

Primero, este es un proyecto que lleva cuatro años. Durante cuatro años se han hecho diversos análisis, estudios, revisiones, dos asambleas, se ha tratado el tema de manera directa y la asamblea del año pasado, después de tener toda esa información, decidió aprobar el proyecto. La pregunta que han hecho con relación a los aspectos de orden legal, de orden técnico, han sido resueltas ampliamente.

El señor administrador trajo unas cotizaciones a manera de ilustración porque fue muy claro en decir que se trataba de un proceso que va a iniciar y que se va a pedir unas nuevas cotizaciones, incluso hizo la invitación para que si conocemos personas que puedan desarrollar el proyecto, presenten las cotizaciones. La verdad, en el Consejo de Administración nosotros dijimos como ya existe una aprobación de la asamblea, inicie la obra. Pero se han presentado una serie de inquietudes de la comunidad que precisamente por eso se trajeron a colación en este momento.

Pero no quiere decir, y quiero ser enfático en eso, que no exista información, ni se hayan superado todas las etapas técnicas y jurídicas necesarias para que el proyecto se pueda llevar a cabo. Entonces, empecemos por ahí. Hay unas inquietudes al respecto de lo que puede significar en términos de afectación sobre una parte de los copropietarios, pero también se ha indicado que lo que había allí era un cuarto donde existían unos aparatos eléctricos de gran magnitud y se va a reemplazar eso básicamente por unos televisores para llamarlo en plata blanca.

Entonces les voy a preguntar y quiero que queden en la cabeza con lo siguiente. En los apartamentos nuestros tenemos tres y cuatro televisores. Les voy a pedir el favor de que piensen de qué manera se ven afectados en radiación, luminosidad, sonido, con los tres o cuatro televisores que hay ahí.

Lo que se va a poner allá es básicamente una estación de monitoreo. Allá no va a haber planta eléctrica, allá no van a haber subestaciones, antenas, no se va a retransmitir de ahí por señales que afecten el medio ambiente. Entonces perdónenme, pero creo que estamos llegando a unos niveles de elucubraciones que no tienen sentido.

Esto ya fue aprobado durante cuatro años. Entonces yo les pido el favor, yo sí les pido el favor de que revisemos las cosas de manera objetiva y entonces le vuelvo a solicitar a la asamblea que por favor aprueben el desarrollo de lo que ya había aprobado una asamblea anterior.

Presidente

Bueno, tiempo. Siguiendo el orden de este documento, por favor, del orden del día ya aprobado, vamos a pasar a la votación. Bueno, si no quieren votar, pues ponen un no.

Esto ya está aprobado. Claramente si pasamos a este punto, exactamente es una ratificación.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Señor presidente, procedo con la votación.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

La pregunta es, ratifica el proyecto cuarto de monitoreo.

Vote uno por sí y dos por no. Ya pueden votar.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Entre tanto ustedes votan y para responder a la inquietud de la señora, la caseta va a quedar exactamente igual exteriormente que las que vemos en todas las estaciones. Porque no podemos cambiar la forma. Se va a cambiar el uso y el uso sí es permitido.

Presidente

Quedan 30 segundos. Yo estoy siguiendo el orden del día que aparece acá. Aquí dice presentación y ratificación y tiene una votación.

Bueno, si no están de acuerdo Bueno, votan no.



Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Listo. Entonces se ratifica el proyecto cuarto de monitoreo con un 56.8 por el sí y 20.4 por el no. Continuamos con el siguiente punto.

## **12.- ELECCIÓN DE CUADROS DIRECTIVOS PARA EL PERIODO 2026-2027**

Elección del Consejo de Administración.

Presidente.

Bueno, procediendo con este paso, por favor, silencio. Las postulaciones se hacen alzando la mano.

Administrador, Gonzalo Rondón.

A ver, vamos a pasar al punto de elección del Consejo de Administración 26-27. Como lo hemos hecho en las asambleas pasadas, por favor las personas interesadas en pertenecer al Consejo de Administración pasan aquí al frente, hacen una pequeña exposición o presentación y después procederemos a la votación de los miembros que van a integrar el Consejo. Entonces, por favor, quienes deseen presentarse para ser parte del Consejo.

Primero, hay una pregunta que les quiero hacer. ¿Los miembros del Consejo que está saliendo hoy quieren continuar o repetir? Si lo quieren hacer así, pasen por favor aquí al frente para ir llenando espacios.

Juan Sebastián Chamorro, bloque 66, apto 101.

Hola. Buenas tardes. Disculpen de pronto mi ignorancia, es mi primera vez aquí y los términos y las cosas, pero para ver si me postulo a ser electo o lo que sea, pero exactamente ¿cada cuánto toca hacer las cosas? ¿Qué es lo que esperan que haga? ¿Una vez por mes? Ok, listo.

¿Qué otras cosas adicionales? Pues digamos, yo que soy representante de mi bloque, tengo que hacer como para saber, porque siento que todo el mundo habla como que se sabe todo, pero yo no tengo ni idea de cómo son las responsabilidades.

René Silva, bloque 69, 38.

Quiero aclararte ese tema. Primero, las reuniones están programadas una vez al mes, nos podemos reunir tanto virtual como presencialmente, en mi caso he ido presencialmente a todas las reuniones de Consejo.

Segundo, es tener un poquito de conocimiento en la ley 675, que es la que nos regula en todo lo que es el tratamiento de la copropiedad.

Tercero, tener capacidades de psicólogo, de abogado, de arquitecto, de ingeniero, de militar, de, bueno, conocimiento de mucho, y por último, tener vocación para hacer esto, porque es ad honorem, quiere decir que uno lo hace es por la comunidad, por el bienestar de la copropiedad y tratar de que no perdamos valor en los bienes que nosotros tenemos actualmente.

Básicamente es eso.

Presidente

¿Cada cuando puedes ser consejero?

René Silva, bloque 69, 38.

Dos veces seguidas se puede ser, sí, hasta dos veces seguidas, después ya no se puede ser, debe descansar al menos un año.

Guillermo Martínez, bloque 53, entrada 55-14, apto 302.

Qué pena, les pido un minuto de silencio para esta inquietud. El Consejo que estaba haciendo las proposiciones ahorita tiene validez porque su periodo ya terminó de solicitar la aprobación de la Asamblea o un nuevo Consejo o nueva Junta haya parado para poder decir esta Asamblea si es válida, porque puede acá mañana decir, no es que ustedes solicitaron la aprobación de una Asamblea, pero es que ustedes ya, su periodo terminó, deje ese proyecto para entre cinco minutos que nombremos una nueva Asamblea allá. Para que jurídicamente, no soy abogado, pero yo sé que uno no puede reunir una Asamblea que su periodo ya terminó, hoy es el empalme, no el día de aprobaciones.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Perdón, gracias, por la intervención. Las decisiones que se acaban de tomar, las está tomando la Asamblea como máximo órgano, independiente de la vigencia del Consejo, es una decisión que ustedes como asambleístas aprobaron, entonces no interviene nada, igual, el Consejo saliente actúa hasta que el nuevo Consejo inicia y no tiene ninguna, sí, exacto, no tiene ninguna diferencia ni ninguna consecuencia que ponga en duda las decisiones tomadas en esta Asamblea.

Presidente.

Bueno, en este orden de ideas proseguimos a la presentación de cada uno. Entonces es por zonas.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Voy a tomarme el momento para leer lo que dice el reglamento para la integración del Consejo de Administración. Perdón, gracias.

El Consejo de Administración lo conforman siete miembros así, seis delegados de unidades privadas de uso residencial escogidos por votación en la Asamblea General mediante el sistema de elección uninominal, garantizando la representación de cada uno de las cuatro zonas que se encuentra organizado el conjunto residencial Pablo VI II Sector, siempre y cuando haya candidatos para cada una de ellas, de acuerdo con el procedimiento que para tal efecto apruebe la Asamblea General y un delegado de unidades privadas de uso comercial garantizando la representación del comercio siempre y cuando haya delegado por este sector. Entonces, ¿tenemos delegado del comercio?

Administrador, Gonzalo Rondón.

Sí, sí, tenemos delegado del comercio. Ya está nombrado, claro.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Ya está, bueno, ya está la persona delegada del comercio, ya está, o sea, ya por derecho del reglamento. ¿Quién es la persona?

María Mercedes Guzmán.

Buenas, ¿cómo están? Mi nombre es María Mercedes Guzmán, yo soy delegada del comercio. Nosotros tenemos bastantes problemas con las reuniones, así que esto no es nada.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Ok. Bueno, siempre y cuando sea, ya tenemos la persona delegada. La asamblea elegirá además cuatro suplentes numéricos quienes asistirán en las reuniones de consejo en ausencia temporal o definitiva de los miembros del consejo en el orden en que fueron elegidos.

En los mismos términos asistirá el delegado suplente del comercio, también, bueno, deben tener ya un suplente, quien reemplazará al principal en ausencia de los temporales o definitiva. Los cargos del consejo de administración serán desempeñados a título gratuito. El periodo de gestión del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Pablo VI II Sector será de un año, comprendido entre el 1 de abril y el 31 de marzo del año inmediatamente siguiente, y sus miembros podrán ser reelegidos sólo por un periodo consecutivo, siempre que no incurran en alguna inhabilidad o incompatibilidad para ejercer el cargo.

Los requisitos para ser consejero. Tener la calidad de delegado para el respectivo periodo anual. Perdón, gracias, les agradezco que ya voy a terminar.

Comprometerse a estar actualizado en las normas que rigen la propiedad horizontal. Encontrarse en la unidad privada a pase salvo con la Administración del Conjunto Residencial. Inhabilidades e incompatibilidades.

Encontrarse frente al Conjunto Residencial Pablo VI II Sector en condición de demandante o demandado en acciones judiciales, administrativas o de policía. Tener vínculo de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, tercero de afinidad y único sin ir con los demás miembros del Consejo de Administración, el administrador, el revisor fiscal, el veedor o el contador. Haber sido sancionado en los últimos tres años por violación al reglamento de propiedad horizontal.

Haber sido removido como miembro del Consejo de Administración en los últimos dos años. A cada Consejo de Administración sólo podrá llegar un máximo de dos delegados que ostenten la calidad de cónyuge, padres, hijos o de propietarios.

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

Gracias, perdón, es que yo quiero hacer que me aclaren la siguiente situación, versus porque se presentó el año pasado. Primero que todo, la votación es uninominal, o sea, es una persona y no es por coeficiente. Que quede muy claro que el año pasado se hizo por coeficiente y estuvo mal.

Número dos, quisiera saber cómo se dirime si en una zona va a entrar al Consejo, va a entrar una persona representante de cada zona. Eso implica cuatro delegados, un consejero por la A, un consejero por la B, un consejero por la C y un consejero por la D. Ahí cupo cuatro puestos.

Quedan dos restantes. Según, tres, perdón, no porque está el comercio, son solamente dos, el comercio ya está. Quedan dos.

Como el año pasado se presentaron varios en competencia, yo quiero saber si hay que dirimir por cada zona para que entre máximo un segundo delegado correspondiente, o a la A, a la B, a la C o a la D, y se dirima en cada zona, porque no deberían, creo tácitamente, estar tres consejeros de la misma zona, no deberían. Entonces, no se debería hacer así, no se debería hacer así, porque no es equitativo, no es equitativo, no es equitativo. Cuando hay tantos participantes, no es equitativo las zonas, no es equitativo.

Eso es lo que quiero que me aclaren, por favor.

Presidente

Bueno, seguimos con la presentación de los candidatos, por favor.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

El reglamento lo que dice es que se debe tener un candidato por cada zona y los adicionales que se presenten, que se postulen de la misma zona quedarán de acuerdo con la votación que haga la asamblea, o sea, si la asamblea aprueba, exacto, uno por cada zona, pero si la asamblea aprueba y de acuerdo con el orden de la votación que da, pues va a quedar más de uno por zona, pero no está mal.

Presidente

Bueno, aclarada este punto, vamos con la presentación de los delegados, por favor. Empezamos por la derecha.

Laureano Rosas, bloque 62, entrada 57-33, apto 102.

Buenas tardes, mi nombre es Laureano Rosas, fui participante del consejo en el 2019. Duramos dos periodos porque vino la pandemia y pues quiero ser claro, yo entraría como suplente.

De una vez, sí quiero como suplente. De una vez, perfecto. Zona A, bloque 62, entrada 57, 33, apartamentos 102.

Olga Caballero, Bloque 39.

Muy buenas tardes para todos. Antemano le disculpo por a veces haber tomado la vocería allí, pero es que sí creo que nosotros a veces oímos, pero no escuchamos, o escuchamos, pero no oímos. Yo soy de la zona D, yo estoy representando a mi hijastra, quien es la propietaria del apartamento, pero ella me dio un poder amplio para poder entrar a actuar en representación suya ante la asamblea y las decisiones que se devengan.

Le preguntaba a la revisora fiscal, ella me decía que hay que hacer una modificación en el poder donde se explique tácitamente de que me autoriza para poder pertenecer al consejo de administración.

Entonces, con esa salvedad

Olga Caballero, Bloque 39.

La idea es que ojalá tengamos personas aquí nuevas. Yo lamento mucho que veo solamente tres o cuatro personas nuevas porque las otras personas ya vienen de una administración que a pesar de que hicieron una labor que fue muy buena en términos de cifras, como lo vimos en el reporte de hoy, de todas formas, hay algunas controversias al respecto, quizás no tanto por el consejo, sino porque consideramos que la administración lleva demasiados años y esos son temas por tratar puntuales que han sido motivo de controversias. Sé que no tiene nada que ver con esto, ya lo estaba diciendo Martín Alonso, pero ¿cuál es el punto? Que sé que hay expectativas para los nuevos integrantes del consejo, pero ténganlo por seguro, que, si no hay un apoyo de delegados, si no hay un apoyo de comités verdadero, que tengan la camiseta puesta, pues nosotros tenemos aquí una figura más.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Lo que le estaba manifestando a la señora es que el poder previamente debe de decir que la autoriza para ser parte del consejo, lo que dice, es que la autoriza para representar en la asamblea, perdón, pero no para pertenecer al consejo,

Presidente

Bueno, creo que este va a ser un punto de discusión y nos vamos a demorar un buen rato acá.

Olga Caballero, Bloque 39.

Yo creo que finalmente, si no se puede, no se puede, pero entonces la invitación es que por lo menos en el caso de otra persona, yo los invito en los chats que hay, hay demasiadas controversias, hay demasiada desinformación y qué bueno que existan personas aquí adentro que ejercen la actividad de batallar por su patrimonio, es lo único que yo les digo.

Juan Sebastián Chamorro, bloque 66, apto 101.

Seguimos aquí con los caballeros, primera vez de él también que se va a postular como yo, entonces por favor, por favor, porque no tengo ni idea bien cómo es el proceso, pero listo, mi nombre es Juan Sebastián Chamorro, soy del bloque C.

De la zona C, bloque 66, interior 84, apartamento 101. ¿Tu nombre? Juan Sebastián Chamorro Pinzón, tengo 28 años, espero poder ser de apoyo a todo esto, creo que es como un tema álgido, entonces, soy propietario del apartamento 101.

Humberto Madrid, bloque 88, entrada 59 57 Apto 402.

Buenas tardes, mi nombre es Humberto Madrid, soy ingeniero civil, bloque 88, apartamento 402, entrada 59-57, soy propietario y trabajo en entidades públicas en este momento.

Martín Alonso del 855641.

Bueno, buenas tardes, soy Martín Alonso, soy propietario del apartamento 502 del bloque 85, entrada 56-41, en la zona B. Primero que todo, quiero felicitar a nuestro nuevo compañero y esperaría que hubiera más personas nuevas, jóvenes, que traigan unas visiones diferentes y que nos ayuden también a controlar un poco el tema de la innovación porque realmente vale la pena que todos nos intereseamos por nuestras propiedades. Este sería mi segundo periodo consecutivo, sería el último periodo en el cual podría participar del Consejo de Administración.

Tengo el interés de hacerlo, tengo la posibilidad en tiempo para dedicarle a esta copropiedad. Me he interesado por muchos temas que vale la pena que continuemos. Realmente me parece muy interesante que la manifestación de muchas personas sobre la copropiedad se haga realidad.

Entonces, bueno, espero representarlos muy bien en caso de que me elijan. Muchas gracias.

Adriana Bonaventura, bloque 61, entrada 56-40, apto 312, zona A.

Bueno, muy buenas tardes, En caso tal, zona A. En caso tal, también este sería mi segundo periodo. Tengo tiempo, tengo la disponibilidad, soy administradora financiera, también soy felizmente pensionada. Entonces, pues, me gusta muchísimo trabajar, la verdad, en el tema de comunidad, que creo que sería bueno que fortaleciéramos esos lazos, que la convivencia realmente fuera lo que

esperábamos, esperemos que sea la convivencia en nuestro conjunto, tanto a nivel de copropietarios, como a nivel de nuestro trato con las demás personas, con los empleados y con los colaboradores de nuestra comunidad. Tenemos muchísimas cosas para hacer, muchos proyectos, muchas cosas bonitas que se pueden hacer, y me parece buenísimo, trabajar con gente joven, me encanta trabajar con la gente joven, porque primero que todo nos inyectan ideas nuevas, inyectan energía, inyectan como esas ganas de realmente generar cambios.

Entonces, bueno, esa soy yo.

René Silva. bloque 69, 38.

Buenas tardes a todos, soy el delegado, zona A, soy el delegado de la torre, soy administrador, tengo varios cursos en administración de propiedad horizontal, estaba trabajando hasta hace poco administrando una zona franca, tengo un grupo más o menos de 60 administradores delegados en edificios del norte, este tema de la administración de propiedad horizontal es un tema bien interesante, toca estar actualizado constantemente en este tema, toca estar pendiente de absolutamente todo.

Algo que quise hacer yo y que desafortunadamente no lo logramos hacer, era el manejo de los chats que maneja la copropiedad por fuera del conjunto, inclusive hubo un chat que nos estaba tratando a nosotros los consejeros que estábamos recibiendo ayudas, yo quería demandar a esa persona por 1.500 millones de pesos. ¿Por qué? Porque mi oficio es ser administrador y están dañando mi buen nombre.

Entonces, yo a esas personas que se meten en esos chats y empiezan a poner un malestar maluco dentro de la comunidad, los invito a que participen en el consejo, para eso es el consejo, para que entren, expongan sus ideas. Hemos hecho un trabajo este año que pasó bastante interesante, se hizo un plan de trabajo, a mí me tocó, a cada consejero nos tocó como auditar parte de lo que hacía la administración, a mí me tocó la empresa de vigilancia y el seguro de la copropiedad. Como ustedes vieron, el seguro de la copropiedad no se incrementó en nada porque nuestro avalúo era por dos años, entonces se dejó la misma tarifa el seguro de la copropiedad, la empresa de vigilancia y la empresa de aseo que pasamos los contratos para que empiecen a funcionar desde mayo, para dejar que el nuevo consejo tome la determinación si esas empresas están funcionando correctamente o no, o si no era dejarle a un consejo ya contratos amarrados para que les tocara soportar lo que hubieran tenido. Es un trabajo interesante que se hizo desde el presidente del consejo, al cual me toca agradecerle mucho porque uno aprende bastante con Jaime, es una persona que se mueve mucho en la alcaldía, que apoya la copropiedad mucho. Nosotros, cada uno en su ramo, también hemos tratado de apoyar lo que más se puede la copropiedad.

Martín se comunica mucho con la gente, lleva las dudas de los vecinos al consejo, se debaten las cosas y no se debate de una sola etapa. Eso creo que a todos les quede claro. Acá manejamos temas de todas las etapas, tanto de la A, de la B, de la C y de la D, tengan o no delegado.

Inclusive el comercio también siempre se tiene en cuenta para los temas que ellos tengan pendientes en el manejo del consejo. Muchas gracias.

María Mercedes Guzmán.

Soy propietaria del local de la droguería Paulo Sexto. Me eligieron representante del comercio porque sinceramente los propietarios del comercio en el barrio no viven acá. Para nosotros es muy difícil lidiar sobre todo con las reuniones para la elección misma del delegado, siempre son las mismas personas porque permanecen acá.

Y somos muy pocos los propietarios que vivimos en el barrio. Y lidiar con estas personas que no viven acá es muy difícil. Yo creo que ustedes lo ven en sus entradas cuando hay apartamentos que están arrendados y estos personajes dueños de esos apartamentos nunca aparecen.

Entonces, pues aquí estoy para representar al comercio. Yo vivo acá, he vivido toda mi vida acá, también soy propietaria del apartamento en donde vivimos con mi papá. Entonces, pues aquí estoy. Muchas gracias.

Isabel Herrera. bloque 40 Entrada 57 -10 Apto 401

Mucho gusto, Isabel Herrera, de la zona de bloque 40 entrada 57 10 de Apto 401. Yo ya he hecho parte en algunas oportunidades del Consejo de Administración. Soy contadora pública titulada, especializada en control interno, en control fiscal, en finanzas públicas y en normas internacionales de la contabilidad Zona D.

También he adelantado estudios sobre propiedad horizontal y estoy certificada también por la revista Con Toda Propiedad, una revista muy importante en materia de actualización de todo lo que tiene que ver con propiedad horizontal. Entonces, pues ofrezco obviamente mi servicio como contadora.

Siempre lo he hecho con el señor contador que está aquí presente desde hace más o menos unos ocho años. Se hizo un trabajo bien interesante que fue llevar la contabilidad a norma internacional y

montar, digamos, las cifras reales de lo que era el conjunto, porque antes pues la verdad era una cosa tener la contabilidad de este conjunto, gracias a que la contabilidad ahora tiene mucha claridad, pues nosotros podemos saber que tenemos unos CDTs, que tenemos unos recursos muy importantes que nos toca cuidar porque ese es el trabajo, realmente el trabajo del Consejo y las obras que aquí se ven en el conjunto han sido entre otras cosas por el trabajo del Consejo de Administración y por las visiones que se han tenido de muchas personas que han sido parte del Consejo que realizaron un plan de inversión y un plan de acción, hicimos lo del cerramiento, lo de la plazoleta, lo de los parques y todas las intervenciones que se han hecho para mantener embellecido nuestro conjunto y para mejorar pues la inversión de todos nosotros que son nuestras unidades residenciales.

Muchas gracias.

Amanda Cortés, 6657A60.

Otra vez, Amanda Cortés, Bloque 66. Es que, mirando la asistencia, hay una persona que se llama la señora Marta Herrera que no asistió, creo que no pudo asistir a ninguna reunión, pero no sé si ella está presente hoy y si eso lo vamos a permitir, ... ella se retiró, no está presente hoy y...

Ah, no, es que eso era lo que quería preguntar, porque iba a decir que con base en el informe sobre la asistencia pues habría que ver si hay una persona que se está postulando nuevamente y que por causa de fuerzas mayor no pudo asistir y escucharla. Era eso lo que quería saber. Gracias

Isabel Herrera, bloque 40.

Yo me retiré desde el Consejo de Administración, de hecho, no hice parte del Consejo, o sea, no solamente no asistí a uno sino no asistí a ninguna, porque no hice parte del Consejo de Administración. En este momento afortunadamente sigo trabajando, pero ya tengo trabajo en casa, entonces voy a tener seguramente toda la disposición para hacerlo. Muchas gracias.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Pero dice, exacto, para ser delegado, para ser parte del consejo tiene que decir el poder. Eso pasa con los contratos de leasing. Por ejemplo, yo soy locataria a mí, perdón.

Cuando yo soy locataria el banco me autoriza a mí a asistir a la asamblea, pero no me autoriza a estar en el consejo. Y así yo esté autorizada para la asamblea, no puedo ser parte del consejo. Lo mismo sucede.

Tiene que ser expresamente para ser parte del consejo, porque es que cuando uno se mete al consejo, las responsabilidades y todo recaen sobre el que me ha apoderado, no sobre mí. Entonces, por eso es por lo que en el poder debe decir claramente hasta donde van las atribuciones del poder.

Harry Ávila, Bloque 67, entrada 57 a 61, apto 501.

El poder que envió la administración, Gonzalo, es claro y dice que usted me puede representar como delegado y que debe y puede hacer parte del consejo.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Perdón el Poder No dice eso.

Harry Ávila, Bloque 67, entrada 57 a 61, apto 501.

Precisamente porque la ley no lo dice. El consejo no se puede. El tema es para ambientar que no hay prohibición de la ley y si Olga no puede ser nombrada, está en su legítimo derecho de impugnar la asamblea.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Perdón. Perdón. Una situación.

En la situación a elegir delegado en las entradas, se incluye un poder para representación en la reunión interna para elegir delegado. Entonces, una vez elegido el delegado, se hace la citación para asistir a esta asamblea, donde no se incluye ningún tipo de poder. Entonces, quien quiera ser parte del consejo, debe de traer un poder del propietario a quien está representando, donde lo autoriza para llegar a ser miembro del consejo.

Mientras no exista tal Poder, no hay posibilidad.

Heidy Barreto, bloque 47, interior 2, apto 501.

Perdón, una pregunta. Es que yo creo que la base radica en quiénes pueden ser delegados de una entrada. ¿El delegado debe ser propietario?

Exacto. Entonces, primer error que hubo aquí de la señora anterior, que no era propietaria, no podía ser delegada de una entrada.

Heidy Barreto, bloque 47, interior 2, apto 501.

Es que no se admite poder para ser delegado. Se admite poder para nombrar el delegado. Tengo entendido.

Pero para ser delegado, ¿debe ser propietario?

Administrador, Gonzalo Rondón.

No, no, quiero hacer claridad. Es que el poder, el poder que debería existir en este momento es un poder del propietario, indicando que autoriza a, por ejemplo, que Gonzalo me represente y que, si llega a ser elegido miembro del consejo, participe en el consejo bajo mi nombre. Eso es.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Perdón. Voy a leer lo que dice el reglamento propio horizontal de acuerdo con los requisitos para ser delegado. Para delegado del edificio ser propietario del apartamento en el respectivo edificio o tener la calidad de cónyuge, padre, hijo de propietario, acreditando en legal forma tales cualidades respecto al propietario y la representación de este.

Y segundo, encontrarse a Paz y Salvo. O sea, para ser delegado del edificio, para ser delegado al comercio, pues no lo voy a leer porque ya lo tenemos. Pero dice, sí, ser propietario del apartamento en el respectivo edificio o tener la calidad de cónyuge, padre o sagrado de acudir a la propietaria.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Solamente... Pero no puede... O sea, aparte de que no podría en este momento, ya se surgió el efecto de que asumió la delegación, asumió el poder con la delegación.

No puede hacer parte del Consejo porque el poder no lo manifiesta claramente. Entonces, eso sí no se puede hacer.

Martín Alonso del 855641.

Perdón, una pequeña acotación que quisiera hacer. Es que la participación en el Consejo tiene una particularidad y es que las personas que participan en el Consejo toman decisiones en nombre del propietario en este caso. Y en nombre de un edificio de propietarios.

Entonces, un delegado para una asamblea tendría una, digamos, una connotación especial y el poder tendría que ser un poder notarial donde diga que lo puede representar amplio y suficientemente. Las personas que son abogadas aquí nos podrían complementar lo que estoy diciendo. Hay dos tipos de poderes.

Hay un poder que es específico, perdónenme, hay un poder que es específico, que una persona puede ir a donde un notario y decirle, mire, yo quiero que Pedrito me represente para cambiar la chapa del apartamento. Y hay otro poder, discúlpeme y doy la explicación y les pido el favor a los que son abogados aquí, hay otro poder que es amplio y suficiente que se levanta mediante escritura pública en el cual se manifiestan todas las actuaciones a las que la persona está autorizada para hacer. Una por una.

En ese poder amplio y suficiente se mencionan todas.

Ángela Zambrano, bloque 41, entrada 5604.

Yo invito al nuevo Consejo de Administración que se elija a la nueva Revisoría Fiscal y a la nueva Administración porque esto es un error de procedimiento, además de las afirmaciones que se dan. Si hay delegados acá, estamos tomando decisiones por toda la comunidad, independientemente del parentesco y entonces debió haber sido revisado desde la Administración los parentescos haber sido enviados los poderes con las claridades, modificar el reglamento de propiedad horizontal y básicamente cuántos votos de hoy no son válidos, me pregunto yo.

Sí, entonces es un error colectivo como asamblea que debe ser subsanado.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Perdón, para darle claridad a la señora Delegada, en efecto se envió, perdón,

Guillermo Martínez, bloque 53, entrada 5514, apto 302.

le pido un momentito de silencio, escúcheme, si yo tengo cuatro hijos, cada uno de mis cuatro hijos son herederos, hay la libertad jurídica de que yo mi plata se la herede a otra persona, eso es un derecho, pero no debemos confundir que reglamentemos derechos jurídicos, perdón, no soy abogado, pero no puede ser correcto que hagamos derechos jurídicos en una asamblea, no estamos autorizados. El reglamento dice que para una persona poder ser delegada aquí en este momento y estar sentada para tomar decisiones de esa propiedad, debe ser propietario, hijo y parentesco, esos son los cuatro derechos jurídicos dentro de nuestra administración, ahí no está contemplado que ya es que como en las herencias yo puedo dar la plata a otro, no, esos son las herencias, son conceptos jurídicos diferentes, uno no puede reglamentar aquí que no es que el señor tiene poder, no, los poderes están hechos ahí, esos son los cuatro poderes,

Martín Alonso del 855641.

el parentesco, no con poderes. Perdón, mire, para hacer una pequeña claridad también, el poder que se adjuntó por algunas personas con relación a la participación en la asamblea le permite a esa persona participar ampliamente en la asamblea, pero el evento o el concepto de participar en un consejo de administración es otra circunstancia diferente para la cual el poder no lo autoriza, es que aquí hay que clarificar, por eso lo dije ahorita y le agradezco a la doctora que nos aclare el tema

también, un poder amplio y suficiente levantado mediante notaría pública, mediante notaría implica la definición de todas las actividades que el delegado recibe del delegatario.

En cambio, un poder como el que se adjunta para la participación en la asamblea tiene único propósito de participación en la asamblea y tiene una condición especial y es que se termina cuando la asamblea termina.

Presidente:

Bueno. Por favor, para avanzar, vamos a la votación, por favor, que ya estamos bien avanzados con esto. ¿Me regalan pantalla, muchachos?

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Muy bien. Caballeros, preparado la elección del Consejo de Administración 2026 y 2027, van a tener un minuto para votar. Si su elección va a ser René Silva, va a votar número uno.

Si su elección es Adriana Buenaventura, va a ser el número dos. Si su elección va a ser Martín Alonso, es el número tres. Si va a ser Humberto Madrid, va a ser el número cuatro, Juan Sebastián Chamorro, va a ser el número cinco. Laureano Rosas será el número seis. Y Isabel Herrera será el número siete. Ya pueden votar, caballeros, 55 segundos. Así que preparados.

Presidente:

Entonces, el que menos votos tenga es el que va a ser el suplente en este orden de ideas, ¿vale? Que es el señor que ya está...

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Así que no se los olvide. Si usted va a votar por René Silva, número uno. Adriana Buenaventura, número dos, Martín Alonso, número tres, Humberto Madrid, número cuatro. Juan Sebastián Chamorro, número cinco. Laureano Rosas, número seis. Isabel Herrera, número siete.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Los cinco titulares serían, en el orden, Martín Alonso, de la zona B, con 22 votos, seguido de Juan Sebastián Chamorro, de la zona C, con 21 votos. De tercera, Isabel Herrera, de la zona D, con 17 votos. Cuarto, René Silva, de la zona A, con 14 votos.

Y quinto y último, Humberto Madrid, de la zona B, con 12 votos. Como titulares y suplentes, quedan en su orden Adriana Buenaventura, de la zona A, con ocho votos. y Laureana Rosas, zona A, de tres.. Estos son los principales.

## Votación por cada uno de los postulados para el Consejo de Administración 2026-2027

POSICIÓN	NOMBRE CONSEJERO POSTULADO	COEFICIENTE
1	MARTIN ALONSO, ZONA B	22
2	JUAN SEBASTIÁN CHAMORRO, ZONA C	21
3	ISABEL HERRERA, ZONA D	17
4	RENÉ SILVA, ZONA A	14
5	HUMBERTO MADRID, ZONA B	12
6	ADRIANA BUENAVENTURA, ZONA A	8
7	LAUREANO ROSAS, ZONA A SUPLENTE	3
8	MARTIN ALONSO, ZONA B	22
9	JUAN SEBASTIÁN CHAMORRO, ZONA C	21
10	ISABEL HERRERA, ZONA D	17



# Elección del Consejo de Administración 2026-2027



Administrador, Gonzalo Rondón.

Entonces, miren, el consejo queda, déjala en el anterior, por favor.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Si me permiten un momento, ya les muestro una tabla resumida y recuerden que eso fue votación nominal, es decir, de los que están representan uno.

Bueno, proseguimos con:

Elección Revisor Fiscal.

Administrador, Gonzalo Rondón.

El punto siguiente es la elección del Revisor Fiscal.

Para hacer el asunto imparcial, nosotros pedimos hojas de vida a través de la revista Propiedad Horizontal. Se presentaron 15 candidatos.

De los 15 candidatos fueron seleccionados 3 más la revisora fiscal actual. De los 3 que llamamos tenemos aquí a 2 seleccionados más la revisora actual.

Entonces, como es costumbre, voy a pedirles que se presenten, que nos cuenten sus expectativas, forma de trabajo y cómo harían la revisión del asunto. Si les parece, empezamos por Laura.

Postulante Revisoría Fiscal, Laura Parra.

Bueno, buenas tardes para todos. Iba a hacer una presentación, pero no es posible, entonces después les estaré contando. Soy contadora pública de la Universidad Central.

Soy especialista en auditoría internacional y la revisoría fiscal. Tengo una maestría en innovación y transformación digital. Llevo más de 10 años en todo lo que es revisoría fiscal y auditoría externa.

He estado en firmas como Deloitte, como PwC, Amesquita y Russell Bedford. Tengo ahorita un conocimiento sobre propiedad horizontal, agremiaciones, centros comerciales, sector hotelero, digamos que son los últimos clientes que he tenido en los últimos 5 años. Tengo una amplia experiencia en eso, experiencia en normas internacionales, en normas de auditoría, que son las que nos rigen para nuestro trabajo.

¿Cómo es mi metodología o mi forma de trabajo? Me centralizo en tres focos. El foco del análisis financiero, toda la revisión financiera que se necesita, como el análisis del presupuesto, de su cumplimiento, de todas las cifras importantes que se tienen en el estado financiero, como la cartera, los gastos y demás.

El otro foco importante, el control interno, un foco demasiado vital para revisar primero cómo están realmente los procesos de la propiedad horizontal y estos procesos cómo están afectando el tema financiero. Y pues todo el tema legal y tributario que tiene que ver ya con estatutos, con revisión de la norma, con impuestos y demás. ¿Mi metodología cómo es?

Primero un plan de trabajo con el Consejo Contador y Administración, donde revisamos los focos importantes, cómo se van a revisar, en qué momento y cómo vamos a darle al año, digamos, ese plan de trabajo. Para proceder ya después con todo lo que es revisión de control interno y la revisión de

cifras y poderles entregar un informe que, como los he estado escuchando, es mensual, según cómo se tiene la reunión en el Consejo. Y posterior, pues el análisis de las recomendaciones.

Digamos que es un punto importante, no sólo dejar una recomendación, sino hacerle un seguimiento realmente de si se está haciendo o por qué no se va a hacer. Básicamente es eso.

¿Cuál es mi valor agregado o mi factor diferencial?

Mi experiencia, más de 10 años en el sector, como les decía, más de 5 años, perdón, más de 10 años en el área de revisoría fiscal, más de 5 años en el sector.

Valor agregado también unas recomendaciones que realmente sean vitales para ustedes, que sean buenas, que se puedan realmente hacer en su propiedad horizontal. Básicamente es eso.

Muchas gracias por el tiempo y pues espero poder trabajar con ustedes. Gracias.

Presidente

Muchas Gracias a ti.

Postulante Revisoría Fiscal, Henry Kitian.

Buenas tardes, honorables de la Asamblea. Mi nombre es Henry Kitian, contador público, especialista en revisoría fiscal y auditoría forense. Cuento con capacitación para presentarme aquí ante ustedes con diplomados en normas internacionales NIF.

Las he implementado desde el Grupo 13, perdón, del año 2013 en el Grupo 1, que es controlado por las SuperSociedades Grupo 2 y Grupo 3. Desde ahí pues tengo harta experiencia en normas internacionales, de las cuales también tengo un diplomado en propiedad horizontal en administración y con eso hago una capacitación en la revista de propiedad horizontal donde pues tengo la capacidad para fungir como revisor fiscal. Cuento con más de 25 años de experiencia como contador y revisor fiscal netamente en propiedad horizontal.

Trabajé exclusivamente en este sector desde las cadenas hoteleras Dann Carlton como siete años como contralor donde ahí fungí y di la experiencia como auditor interno, auditor externo y revisor fiscal. He desarrollado en conjuntos hasta de más de mil unidades residenciales.

Mi trabajo pues lo desarrollo en cuatro puntos esenciales, que es una auditoría interna, una auditoría de cumplimiento legal y una auditoría de control y gestión administrativa.

La auditoría financiera para revisar que se esté llevando a cabalidad la norma contable y que se haga en su día a forma, que lo que se transcriba en el programa contable esté legalmente y que los documentos y soportes sean lo que hablen en los estados financieros que se presentan acá. En las normas de control interno, pues si no tienen controles de movimiento de caja y demás movimientos de salida de dinero que son pagos a proveedores, le hago el 100% y los acompaño también con este control y formatos para que se puedan actualizar a través del cuerpo colegiado, que es la administración y el contador y el consejo que ustedes acabaron de nombrar para que hagan sus respectivas alcances y mejoras a estos procesos.

De ese alcance, pues voy a entregar un informe detallado mensualmente de los hallazgos y los hitos que uno encuentra para que le hagan el control y seguimiento. Tengo 15 años de experiencia como forma independiente que puedo tener el movimiento, la sagacidad y el acompañamiento a esta copropiedad que es grande y pues estoy velando por ustedes, tengo los ojos puestos para que ustedes vean mis informes que se presentan mensualmente y acompaño el consejo para que ustedes también puedan ir a la administración y solicitarlos y puedan ver cómo se está desarrollando en este año 2026 y pues eso es lo que de pronto no me quiero extender más, pero pues ese es el acompañamiento que hago. Mi nombre es Henry Kitian, espero que me den su voto de confianza, gracias por la invitación.

Presidente

Muchas Gracias, Henry.

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

Buenas tardes de nuevo, como ya saben mi nombre es Esperanza Montaña, llevo de revisora fiscal de la copropiedad dos años, fui elegida inicialmente en el 2024, reelegida en la pasada asamblea. Esta es mi presentación, este es el código QR, que si ustedes lo desean pueden escanearlo donde está mi hoja de vida con todos los soportes, certificaciones y demás. Soy contadora pública especialista en revisoría fiscal de auditoría internacional, mi grado de contador público es de la Universidad Santo Tomás, la especialización es de la Universidad Externado de Colombia, tengo diplomado en administración de propiedad horizontal, actualmente estoy estudiando derecho, tengo también diplomado en normas internacionales de información financiera.

Silencio por favor. Gracias, les agradezco. Tengo bastantes seminarios y educación no formal en propiedad horizontal, este es mi certificado de antecedentes expedido por la Junta Central, donde consta que no he tenido queja desde la expedición de mi tarjeta profesional.

Tengo algunas certificaciones de todos los cursos y diplomados que tomo, pertenezco a la lonja, tengo suscripción en la revista de propiedad horizontal, en propiedad tanto son portales que me facilitan estar debidamente actualizada y poder emitir conceptos, opiniones, acompañamientos en la parte de la revisoría fiscal donde ejerzo. Estas son todas las certificaciones. Llevo más de 20 años de experiencia en la parte de propiedad horizontal, exclusivamente me dedico a la parte de la revisoría fiscal.

Actualmente soy revisora fiscal de cuatro propiedades, he sido revisora fiscal de propiedades comerciales, mixtas, residenciales. Ahí continúa el código QR para que ustedes puedan verificar toda mi información. Cuando soy elegida revisora fiscal de una propiedad horizontal, se hace una auditoría integral, iniciando con la verificación de toda su parte legal.

Actualmente se adiciona la implementación del decreto 768, expedido el año pasado, el cual vincula expresamente a partes a la propiedad horizontal, en cuanto a que se debe reformar su reglamento y su manual de convivencia en lo del código de policía, el censo de las mascotas, o sea, temas muy puntuales y que aplican directamente a la propiedad horizontal. Verifico el tema de las pólizas de zonas comunes, el sistema de gestión y seguridad de salud en el trabajo, del cual hago un acompañamiento permanente para saber que se está implementando. Gracias, les agradezco un platico de paciencia, yo sé que estamos cansados, pero pues el reglamento de propiedad horizontal, que también se ha verificado por normas que tiene que ser reformado, y demás.

Se hace la auditoría financiera, en la cual se revisan todos los comprobantes de egreso, se verifica que los pagos de los terceros tengan sus planillas de aportes a seguridad social, que es lo que cubre a la copropiedad en todos los temas de accidentes laborales, porque ustedes saben que cualquier situación que se presente, el conjunto es solidario. Mes a mes, en mi informe, hago una relación de todos los pagos para que todos los miembros del consejo conozcan cómo se está haciendo el uso de los recursos. Se verifica el tema de la liquidez de la copropiedad, cómo está siendo su flujo de caja mes a mes, cómo se hace la ejecución del presupuesto, tanto las partidas que no se están ejecutando como las que tenemos una tendencia a ejecutar.

Se verifica el tema de la parte tributaria, o sea, la retención en la fuente que hay que diligenciar, que hay que presentar mes a mes, y el tema del fondo de imprevistos que esté monetizado en su indebida forma. Se hace una auditoría también de las consignaciones por identificar la cartera mes a mes, lo que realizamos con la parte administrativa, los informes que llegan los abogados para así poder dar las recomendaciones y hacer una provisión de lo que está pendiente por recaudar. También, paralelo a esto, la auditoría operativa, donde yo verifico todos los mantenimientos que se tiene que hacer la copropiedad, los que son mantenimientos por ley y mantenimientos que ustedes aprueban en esta asamblea, donde se verifica que esté todo el acompañamiento legal en los contratos, que tengan pólizas, que estén cubiertos por todo el tema, para no exponer al conjunto en sanciones y demás erogaciones onerosas. Se hacen recomendaciones de las zonas comunes, que se hagan los mantenimientos, se hacen la verificación de los inventarios, de las herramientas que dispone el conjunto, todo este tema.

Tengo un plan de trabajo que se diseña especialmente para cada conjunto, ese es el plan de trabajo que desarrollé durante esta vigencia con ustedes, donde se estima mes a mes cómo se hace cada tema, cada tarea, digamos, y de la cual se derivan las recomendaciones, los hallazgos, haciendo unas alarmas a tipo semáforo, o sea, cuáles son graves, medianas o que están fluyendo correctamente, donde se evalúan todas las partes del control interno, legal, todo el tema. Aquí está todo el plan de trabajo que se desarrolla para cada copropiedad. Yo trabajo totalmente independiente, tengo una firma jurídica que me permite también apoyar el tema legal de la copropiedad.

Tengo el correo que ustedes ya lo conocen, está publicado en la página, un correo exclusivo para que ustedes me contacten. Asisto a las reuniones mensuales de Consejo, con el informe previamente ya socializado por correo a los consejeros, y pues llegar a una asamblea con un dictamen sin salvedad, un dictamen ágil, una asamblea como la que nos vamos hoy, pues que realmente vamos muy bien. Esa es mi propuesta, dejo a disposición mi hoja de vida, cualquier cosa que deseen conocer de mi propuesta de revisoría fiscal, pues me gustaría seguirlos acompañando, seguir dejando a disposición de ustedes mis conocimientos y mi experiencia.

Muchas gracias, Dios los bendiga.

Presidente,

Muchísimas gracias. Son esos tres, ¿cierto? Listo, seguimos con la votación, por favor.

Martín Alonso del 855641.

Yo creo que vamos a hacer la misma intervención. La inquietud es porque a la doctora sí le dejaron presentar la hoja de vida y a ellos no.

Amanda Cortés, 6657A60.

Yo creo que hay que ajustar el procedimiento si es posible para el próximo año que pidan las hojas de vida para que las podamos ver también en la asamblea y tener un criterio de equidad en las presentaciones. No quedamos bien con personas externas que invitamos porque pareciera que hay como cierta tendencia. Y creo que no es la intención, por favor excúsenos, pero sí esa parte logística debió haberse previsto y ellos debieron haber presentado también sus presentaciones. verdad.

Eduardo Chicangana, Bloque 71, apto 102.

No estoy de acuerdo con la presentación unilateral de la revisora fiscal actual porque no hay equidad con los dos propuestos. No, es lo mismo, pero sí hay que dejar una anotación grande porque es en desigualdad que ellos participan y no hay la mayor claridad porque es difícil, es difícil.

Aquí ella tiene toda la copialina, por decirlo así, tiene toda la información, pero ellos llegaron prácticamente ciegos a lo que se venía a la asamblea y eso sí es una falla que no es que vamos a corregir en la próxima asamblea, sino que se debería corregir desde ya.

Deben tener la misma oportunidad de presentación.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Tratemos de subsanar el asunto, lo estamos haciendo en este momento, lo estamos haciendo en este momento, yo como administrador le pasé al Consejo de Administración las 15 hojas de vida recibidas para hacer el respectivo análisis. Como las tenemos en el correo de Martín, Martín por favor me ayuda a saber si las podemos... Trata de buscarlas.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Entonces yo les estoy acá solicitando muy amablemente que por favor me compartan la hoja de vida y ya se las hago y ya se las muestro nuevamente. Mientras tanto les recuerdo que en pantalla está el consolidado del Consejo de Administración 2026-2027 y en el orden en el que quedaron. Por si quieren sacar algún registro fotográfico.

Presidente

Bueno, estamos en la gestión para poder mostrar las hojas de vida de los otros dos.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Señor presidente, entonces si lo considera adecuado que se vuelvan a presentar haciendo la proyección de la hoja de vida. Entonces llamo a Laura Catalina Parra Beltrán por favor. Tú me indicas cuando la vaya cambiando.

Postulante Revisoría Fiscal, Laura Parra.

Bueno, pues no les voy a repetir lo mismo, les voy a mostrar rápidamente cómo era mi presentación. Aquí está mi hoja de vida resumida, que es lo que les contaba. Soy contadora, especialista y tengo una maestría, más de 10 años, todo el conocimiento de NIA CINIF que tengo.

Esa es como mi presentación de hoja de vida. El objetivo aquí era mostrarles básicamente que es una revisoría fiscal independiente y donde se da todo el tema de cumplimiento legal, administrativo y financiero. Como el objetivo del servicio.

Aquí era el alcance que les hablaba, tres focos, que fue todo lo que les explicaba, la revisión financiera, evaluación de control interno y todo lo que tiene que ver con cumplimiento legal. Estos son los tres focos del alcance del trabajo que les explicaba un poco. Aquí la metodología igual fue lo que les expliqué, entonces estaba en una planeación del trabajo, que era lo que les comentaba, hacer una reunión inicial con contador, administrador y consejo para ya después comenzar a hacer toda la metodología de evaluación de riesgos, de pruebas de controles, revisión financiera, la elaboración del informe y lo que les comentaba, el seguimiento de hallazgos que es súper importante.

Los entregables digamos que basaban en esa metodología, entonces los entregables, un informe financiero periódico, entonces lo que les comentaba, he escuchado que es mensual, entonces sería mensual. Un informe del control interno que se viene entre esos informes periódicos pero basado puntualmente en el control interno. Todo el informe de las revisiones de impuestos y obligaciones tributarias que encontramos, si encontramos algo, si vamos bien y demás, para que ustedes sepan sobre eso.

Y finalmente el dictamen de estados financieros que sería del 2026. Como les decía, pues mi valor agregado, mi factor diferencial, el uso de la tecnología, creo que ahorita no se las mencioné, me gusta manejar el tema de la tecnología, lo que es Power BI, un Excel avanzado, temas de inteligencia artificial sirven mucho para esto, sabiéndolos manejar. Recomendaciones de valor agregado, una orientación preventiva, como les decía, la idea es dar recomendaciones que sean adaptables para ustedes.

Mi experiencia más de 10 años en revisoría fiscal es más de 5 años en el sector. Básicamente eso es y pues al final están mis datos por cualquier cosa que les pueda. Contadora de la Universidad Central. Con las normas internacionales de auditoría. No, eso tiene varias y eso depende de las cuentas y el trabajo que se haga, pero con todas las NIF. Ah no, aquí se hace un dictamen de la propiedad horizontal, no podría decirte el número, no me lo sé de memoria, pero es con el dictamen de los estados financieros.

Gracias.

Postulante Revisoría Fiscal, Henry Kitian.

Bueno, nuevamente, mi nombre es Henry Kitian, contador público, especialista en revisoría fiscal y auditoría forense, pues esta auditoría forense ayuda a uno a recopilar la información y encontrar hallazgos más profundos que cualquier otra auditoría. Les contaba que tenía 25 años de experiencia como contador y revisor fiscal netamente en propiedad horizontal. También he sido auditor en el sistema de gestión, eso me ayuda a tener más bagaje y experiencia en el tema que estamos desarrollando.

La auditoría, pues lo que les estaba diciendo, es una auditoría de control interno, una auditoría financiera del control interno es para velar la razonabilidad que tenga este control interno, si no lo tienen tengo formatos para prestarlos y se acoplen a la necesidad de este conjunto. La auditoría financiera, pues mirar que toda la normatividad vigente se esté cumpliendo a cada día y que se lleven su vida a forma y cumpla con la ley 675 también. La auditoría de cumplimiento, pues vamos a revisar toda la parte tributaria, la parte del reglamento interno y todo lo que se apruebe acá en la asamblea, ya que también debemos llevar a cabo el artículo 37, que son mandatos de la asamblea que se deben cumplir en su vida a forma y son expuestos y trabajados acá dentro de los copropietarios.

Y la gestión financiera. El plan de trabajo, pues lo hago de un plan para todo el año, donde se hace la verificación, la evaluación de la ejecución de ingresos y gastos. Voy acompañando cada detalle, cada ítem de todas las cuentas contables para llegar al 100%.

En la parte de cumplimiento legal vamos a verificar la ley 1581, el sistema de gestión y seguridad en el trabajo, el reglamento de propiedad horizontal, que se cumpla cada día, que los contratos estén firmados, que se lleven en su vida a proceso y que se den las cartas de terminación si es dado el caso. Los contratos deben ser, por mi experiencia, deben ser cerrados, no prorrogables para tener ese alcance más rápido. Que la póliza se cumpla con el artículo 15 de la ley 675.

Disponible, le vamos a dar alcance a todas las cuentas que ustedes tienen, bancarias que estén en su vida forma conciliadas en los intereses que se estén llevando y que estén desarrollándose. En los CDTs que ustedes tienen, se lleven y se contabilicen, se den a conocer y se revelen en las notas a los estados financieros para que ustedes lo tengan y se cumplan con las normas del grupo 3 o grupo 2 que ustedes tengan. En la cartera hacemos un análisis detallado para mejorar el flujo efectivo y de esta forma poder mitigar el punto más neurálgico que son las propiedades que es la cartera que a veces se deja y se mantiene y no se hace el debido proceso por parte de la administración y consejo para que se haga de esta forma más, no de una forma tardía, sino que se haga de una pronta y que sea diligente.

Y las cuentas por pagar, lo que les estaba diciendo, los acompaño al 100%, donde estas cuentas por pagar es la salida de sus recursos y esos recursos deben salir con sus debidos soportes y también nos da el alcance en la parte tributaria. Estas son las leyes y decretos que nos acompaña la ley 675, que es lo que les estaba colocando. Los accesos, los decretos y las políticas y procedimientos de datos que ustedes puedan tener, los tengo y los puedo presentar para que ustedes los tengan.

Por favor. Doy un informe mensual. Este informe mensual lo pueden tener en cada uno de sus correos, acuerdo a que ustedes vayan a la administración y lo soliciten.

Acompaño al consejo y este informe lo van a ver. Se da una carta de presentación de todos estos hitos o hallazgos para que se le dé la mejor continuidad y en estos procesos se den la mejor continuidad. Y pues eso es como más una experiencia para que ustedes tengan en la parte de la Revisoría Fiscal, es cumplir las funciones para que ustedes tengan y velen sus recursos y que estén respaldados y orientados a lo que ustedes están aprobando en este día de hoy.

Presidente.

Gracias. Muchísimas gracias de nuevo por la presentación, de verdad, pequeñas disculpas con ustedes dos. Creo que ahora quedó mucho mejor ampliar la información para todos.

Gracias por la intervención de ustedes para haber ampliado la información de ellos. Y ahora sí seguimos entonces con la votación.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Entonces la siguiente pregunta, elija al Revisor Fiscal, vigencia 2026,

Vote UNO si su opción es Laura Parra, Vote DOS si es Henry Kitian y vote TRES, si es Esperanza Montaña, que es la revisora actual. Ya pueden votar.

Los resultados son que ha escogido Laura Parra con el 41.9, seguida de Henry Kitian con el 20.5 y tercera, Esperanza Montaña con el 17.8 de coeficiente.



Presidente.

Bueno, felicitaciones Laura. Muchas Gracias por haber venido.

Postulante Revisoría Fiscal, Laura Parra.

Bueno, muchas gracias a todos por su voto de confianza. Espero poder entregar lo que ustedes realmente quieren y para que quede en el acta pues acepto, digamos, que el cargo de Revisor Fiscal. Muchas gracias, muy amables.

Presidente

Seguimos con la:

Elección del Veedor

Bueno, primero sí que se postulen. Por favor, postulantes para veedor..

Por favor, postuladores para vendedor. Bueno, dado este orden de ideas, yo mismo me postulo como veedor para avanzar en esto. Me postulo yo mismo pues ya que nadie se está postulando.

Juan Manuel Bautista Rodríguez, bloque 84 interior 2. Acepto, sí señor. Pues, solo hay un postulado que soy yo mismo.

Si alguien más se quiere postular como veedor no los veo como con muchas ganas.

Presidente

Juan Manuel Bautista se presenta como candidato para Veedor, ¿hay alguien más que se postule?

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Listo, si no hay problema habría que hacer la votación para rectificar su nombramiento, pero no hay ningún tipo de inconveniente.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Listo, entonces la siguiente pregunta es:

¿aprueba la elección de Juan Manuel Bautista como vendedor vigencia 2026? Vote 1 si lo Aprueba y vote 2 si No lo aprueba

Revisora Fiscal, Esperanza Montaña.

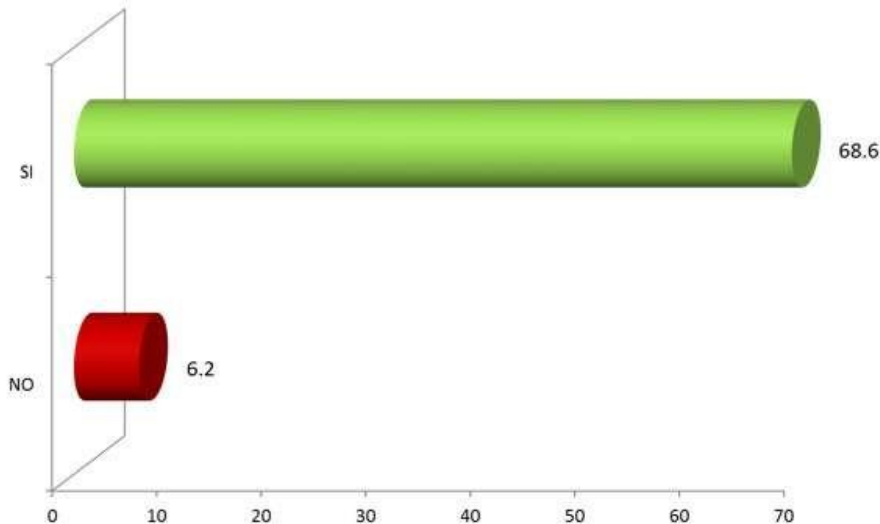
Perdón, es que perdón, gracias. Después de la elección del consejo se omitió la elección del comité de convivencia. No está aquí.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

No, esa va después. Por orden del día va después de esta

Entonces queda aprobado con el 68.6 por el Sí y 6.2 por el No. Y pasamos a la última elección que es el comité de convivencia, se necesitan mínimo tres postulantes.

## ¿Aprueba la elección de Juan Manuel Bautista como Veedor vigencia 2026?



e-Opinion

	# DELEGADOS	COEF.	%
SI	83	68.6	91.2%
NO	8	6.2	8.8%
TOTAL	91	74.8	100.0%

### Presidente

Por favor les recomiendo a todos no se vayan, por favor, que el último punto creo que es de los más importantes. Por favor, un poquito más de aguante. Ya casi llegamos. Tengo una intervención.

Elección Comité de Convivencia

Ramiro Viveros, bloque 41, entrada 5610.

Buenas tardes. Mi nombre es Ramiro Viveros. Soy del bloque 41 entrada 5610.

Vivo en Paulo VI desde que lo hicieron. Entonces desde el año 78 conozco el barrio desde siempre y hay unos retos grandísimos incluyendo a nivel de mi entrada y de ahí para adelante en cuanto al tema de la convivencia y por eso mi interés en postularme. Tenemos problemas internos y tenemos una amenaza grandísima que ya todos sabemos cuáles son.

Patricia Medina, bloque 48.

Clínicas de los conciertos. Los primeros afectados es la clínica de la policía y la clínica de la Universidad Nacional. ¿Qué han hecho ellos?

Por Dios, creo que la Nacional está estudiando esa problemática, entonces yo considero que el nuevo consejo, una delegación para que vayan al hospital de la policía y a la Nacional. No como un residente acá que quería que nosotros contratáramos un abogado, una asamblea extraordinaria para pagarle a un abogado, no. A ver que nos empuje estas dos clínicas, por Dios.

Ramiro Viveros, bloque 41, entrada 5610.

Bueno, primero. Perdón, son unos retos grandísimos porque el poder económico que hay detrás de eso es gigante, pero gigante, y mi interés es básicamente ambiental, o sea, me preocupa también todo el tema, pero la prioridad a mí es ambiental.

### Presidente

Bueno, antes de intervenciones, por favor, los postulados, por favor.

Ramiro Viveros, bloque 41, entrada 5610.

Solo una claridad, para lo que decía la señora, la clínica de la Universidad Nacional no tiene nada que ver con el hospital, es hospital universitario nacional, no es de la Universidad Nacional, ni tiene que ver nada con la Universidad Nacional.

Te aclaro, yo soy funcionario de la Universidad Nacional.

### Presidente

Bueno, seguimos por favor con esto, para no desviarnos mucho, qué pena con ustedes. Por favor, otros dos postulados.

Muy bien, necesitamos dos postulados para que nos acompañen.

Amigos delegados, si queremos de verdad que evolucionen las cosas, por favor, pasen al frente, de verdad, pongámonos.

Yo postulo a la señora Olga Rojas.

Presidente

Bueno, uno más. Anímense, anímense, que, pues creo que es una fecha donde nos estamos animando personas nuevas también, la idea es cambiar realmente que se vean las cosas, pues necesitamos claramente ayuda de todos. Una personita más.

Bibiana Ortega, bloque 60, interior 2, apto 202.

Bibiana Ortega, Bloque 60, Interior 2, apartamento 202.

Zona C.

Presidente

Ah, bueno, entonces, se va a votar si están de acuerdo con que este sea el comité de convivencia.

¿Listo?

¿Alguien más? Aprovechen.

De verdad, si tenemos quejas, estos son los momentos para que uno se apersona de verdad de cada una de sus decisiones, no solo grupos de WhatsApp, si quieren acción de verdad, postúlense por favor.

Jaime Estrada, presidente del Consejo de Administración saliente.

Pues yo creo, si no hay más candidatos, obviamente puede haber uno más, con esos tres sería suficiente, pero quisiera agregar algo, dentro del informe del Consejo, ustedes vieron, el Consejo asistió, algunos miembros del Consejo asistieron a un diplomado en la Universidad Nacional, a través de los presupuestos participativos, precisamente en la actualización del nuevo manual Código de Convivencia y Seguridad Ciudadana, que dentro de otras cosas establece para la propiedad horizontal, porque está muy dirigido a la propiedad horizontal, dado que el principal problema que tiene la ciudad es problemas de convivencia, establece un artículo donde sería bueno que los miembros del Comité de Convivencia, ahí sí no dice que sería bueno, sino que es lo más aconsejable, se capaciten en el manual.

Yo sé que, dime, ¿puedes asistir a la Escuela Local de Propiedad Horizontal? que ya existe, o a la Escuela Distrital, en este caso nosotros participamos porque formaba parte del programa de la Alcaldía y a través de los presupuestos participativos, el diplomado tenía un costo de tres millones y medio por persona, pero fue pagado por la Alcaldía y dictado por la Universidad Nacional en la Facultad de Ciencia Política. Pero existen las escuelas para esa capacitación y es bueno hacerlo, sobre todo que insistimos en la modificación que dejamos planteada para el manual de convivencia, el tema de las redes sociales que es lo que hoy más se sale de madre, por decirlo de alguna manera.

Sólo quería agregar eso.

Presidente

Muchísimas gracias. Bueno, ¿alguien más se quiere postular?

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

Gracias. Olga Rojas, Zona D. Yo quisiera pedirle a la señora María del Socorro Guzmán que nos acompañara nuevamente en el Comité de Convivencia.

La postulo.

María del Socorro Guzmán.

Muchísimas gracias, pero desafortunadamente no voy a poder tener el tiempo, con mucho gusto puedo contribuir con lo del manual de convivencia que ya lo mandé al Consejo y que también se lo mandé a las personas con las que trabajé y si hay algo que pueda aportar, con el mayor de los gustos. Pero comprometerme completamente con el Comité, esta vez no me es posible.

Presidente

Muchísimas gracias. Bueno, dado el orden de ideas, procedemos con la aprobación, porque pues ya están, entonces ya estamos agilizando.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Entonces, aprobación de elección del Comité de Convivencia 2026- 2027, integrado por Ramiro Viveros, de la Zona D, Olga Rojas, de la Zona D, Viviana Ortega, de la Zona C. Vote 1 por Sí y 2 por No.

# Elección del Comité de Convivencia 2026-2027



e-Opinion

	# DELEGADOS	COEF.	%
SI	90	69.2	94.7%
NO	5	4.0	5.3%
<b>TOTAL</b>	<b>95</b>	<b>73.2</b>	<b>100.0%</b>

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Entonces, con un 69.2% queda aprobado la elección del Comité de Convivencia, vigencia 2026-2027. Y un 4% por el No.

14 Presentación compilación Propuestas Recibidas por Delegados para la Vigencia 2026-2027, las cuales se incluyeron discriminadamente en Cartilla Informe 2025

Presidente

Bueno, y como punto final, bueno.

Administrador, Gonzalo Rondón.

En el punto final de profesiones y barrios, mostrarles a ustedes las actuaciones que ha tenido la administración respecto al inconveniente del ruido, tanto por el Parque Simón Bolívar, los conciertos, como por el escenario de Vive Claro. Si me permites, Rodrigo, por favor. Es que les quiero mostrarles eso porque les voy a pedir un favor especial.

Y qué pena con ustedes. ¿Sí? A la salida de esta reunión, si son tan amables, van a estar las niñas de administración solicitándoles que coloquen ustedes su nombre, firma y cédula para el efecto de unirlo a una coadyuvancia al proceso que estamos iniciando para poder hacer una acción popular con el fin de mitigar ese problema. Esa es la idea. Les quiero aclarar para que estén tranquilos porque sé que eso pasa aquí repetidamente en el consejo.

La hoja que ustedes firman tiene una marca de agua con no al ruido para que tengan la confianza de firmarla y la seguridad de que no la vamos a emplear como si últimamente se ha hecho en otras votaciones u otras solicitudes. Permíteme. Entonces, mira, las acciones por defensa del derecho a la salud, a un ambiente sano, a la seguridad y movilidad de los residentes del conjunto residencial Pablo VI Segundo Sector, amenazados por los conciertos y eventos deportivos celebrados en las cercanías al conjunto.

Hemos colaborado como conjunto haciendo préstamo de los salones de la Casa de la Cultura en febrero, en abril 23 para la reunión de la JAL. Reunión, hemos asistido a reuniones de la comunidad con la Secretaría de Seguridad y Convivencia, reuniones de la comunidad con equipos de trabajo para la mayoría del Plan Maestro, reuniones, muévelo por favor, reuniones con contratistas del diseño que se iba a implementar para el Parque Simón Bolívar. Hemos informado acerca de las afectaciones, hemos tenido reuniones de seguimiento con la vocera de la Iniciativa Cívica Ciudadana y esta es la parte importante, tenemos una acción popular en curso que es para la que les pedimos a ustedes la firma para poderla anexar.

Necesitamos, por lo menos aquí tenemos creo ya 100 firmas, ayúdenos con eso. Y por último les quiero informar que nosotros tenemos aquí en el conjunto una estación de monitoreo del ruido que es colocada por la Secretaría del Medio Ambiente. Ellos están ofreciendo el pagarle al conjunto un alquiler por ese espacio.

Particularmente me opuse porque no me parece que en el tiempo futuro nos lleguen así que estamos recibiendo algo de dinero por una... se puede prestar para comillas chantaje. Yo les dije que iba a consultar con ustedes pero que prefería que siguieran con sus aparatos ahí a costo cero.

Porque no me parece que sea conveniente que el día de mañana nos puedan llegar a decir pelean por el ruido pero están usurpando algún dinero. Y lo que les decía ahorita a la salida se van a hacer una recolección de firmas para la coadyuvancia en la acción popular.

Presidente

Bueno, al parecer hay intervenciones, entonces un momento, calma. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y un 10.

Entonces somos 10 personas por favor para que podamos avanzar.

Martín Alonso del 855641.

Bueno, muy rápidamente. Yo he tenido la oportunidad de participar en ya desde hace dos años en reuniones acerca de este tema y quiero básicamente complementar la información que el señor administrador nos trae hoy. Se han presentado diversas acciones de grupo.

Se han presentado demandas y acciones de tutela por parte de los integrantes de un equipo ya primero multidisciplinario y segundo personas que pertenecen a varios barrios del sector que todos son afectados por la misma problemática. La realidad es que sólo una de todas esas acciones ha sido admitida por los jueces. Pero quiero traer aquí una situación muy especial y es que estamos realmente enfrentados a unos poderes económicos muy grandes, a una necesidad, porque esto lo quiero plantear también, a una necesidad de la ciudad de escenarios multitudinarios donde se hagan espectáculos de nivel mundial como son los que han traído, por ejemplo, a Vive claro, y entonces la ciudad decidió, digamos, la administración decidió que este era el mejor sector para hacerlo a costa de, digamos, de afectar a una población que entre todos los barrios suma más o menos una cantidad enorme de personas, 16 mil o 20 mil personas cerca de los que nos vemos afectados. Entonces, la petición del señor administrador es ayúdenos con esta coadyuvancia, que significa que cada uno de nosotros, los que firmamos, estamos pidiéndole a los jueces que intervengan en una cosa muy importante, en frenar el incumplimiento más o menos de 50 normas que tanto Vive claro, a través de Ocesa, como Páramo, en el parque Simón Bolívar, han incumplido.

Son normas que empiezan por la misma Constitución Nacional. Entonces, nosotros, con nuestra firma, lo que estamos haciendo es pidiéndole a los jueces que atiendan esto de manera prioritaria. Básicamente, esa era la información.

Olga Rojas, bloque 47, interior 4.

Gracias. En razón a eso, Martín, yo quisiera que nos aclarara, porque sé que hay como tres acciones populares, una presentada por... Ah, no mentiras, esa es la de Espacio Público, la de José Cuesta.

Bueno, una es por Mónica Naar, y la otra es por quién, cuándo se presentó y para en qué escenario se está firmando, porque si hoy vamos a firmar los delegados interesados, también se puede convocar a la comunidad externa a que venga y firme, si es el interés de todos, entonces no solamente a los delegados, sino a la comunidad que está presente técnicamente.

Patricia Rincón, Bloque 865943, apto 501.

Bueno, esta acción popular la implementó, la estableció la doctora Ivonne Borges, que es politóloga de la Universidad Nacional. ¿Cómo me enteré yo? Porque ella hizo una reunión en el Salitre Greco, con personajes de...

por primera vez tengo entendido que fue la secretaría de salud, y con muchos representantes de la alcaldía, de los que siempre van y nunca pasa nada. Ahí unos se comprometieron. Entonces, ella en esa reunión le pidió a la comunidad que le contó que ella tenía un proceso instaurado, que de los tres que habían instaurado, era el único que habían admitido y que teníamos que aprovechar eso para sacarlo adelante.

Ella sola no puede. O sea, tenemos que demostrar y hacernos visibles mostrando la problemática que tenemos. En ese momento ella pidió que se podían hacer las coadyuvancias, las cartas, la recolección de firmas.

Yo no estuve en la reunión, pero la seguí a ratitos por YouTube, yo me comuniqué con ella y le dije bueno, dígame, ¿qué hay que hacer? Haga una carta donde cuente lo que usted siente y dé un relato de lo que usted ha vivido con esta situación de ruido que hace más de 20 años paulatinamente ha ido aumentando, y no solamente de conciertos, sino de carreras, de todo lo que a usted se le ocurra. Yo hice mi cartita, bastante extensa, muy sentida, muy a mi modo, y le dije, bueno, ¿la puedo firmar a alguna otra persona?

Dijo, pues claro, recoja firmas. Entonces, con algunos residentes y vecinos, nos dimos a la tarea de pasar la carta y en dos o tres días recoger y recoger firmas por el sector, y alcanzamos a recoger 200 firmas. Esa carta se le envió a ella y ella ya la anexó al juzgado como una de las pruebas.

Pero, también se pueden seguir recogiendo firmas y seguir anexando a esas porque esto es un proceso que no va a ser de ocho días, ni de un año ni de dos años, o sea, esto es una lucha a largo plazo, y no podemos desfallecer. Algunas personas dicen, no, es que vive claro, ¿qué le pasa? ¿Usted cree que con una firma?

Y yo, pues, no sé, pero hay que hacer algo. O sea, lo peor que uno puede hacer es quedarse callado. Otras personas, tristemente, no sé si hay alguien aquí que tenga ese concepto, dicen, no, pues es que a mí realmente sí me encanta que usted vive claro ahí, porque es que mis hijos viven aquí, entonces van y yo no me afano.

Y yo lo miro y digo, Dios, o sea, yo me pongo los tapones en los oídos y me duermo. Es que no soy yo, es que somos muchos, es que somos muchos. Entonces, yo les pido el favor de que firmen la carta y que estemos atentos a todas las acciones que haya que implementar a futuro, y tenemos que unirnos para ver qué podemos hacer contra ellos.

Les digo, esto no es de un día ni de un año, esto es a muy largo plazo.

Martín Alonso del 855641.

Una pequeña claridad con relación a la pregunta que hace la señora Olga es que las acciones que se han presentado, muchas no las han admitido porque la prueba es, digamos, refutable, de acuerdo con términos jurídicos. Entonces, los jueces han decidido que cuando no hay una prueba contundente, definitivamente no aceptan el proceso. En este caso, lo que se presentó básicamente tiene que ver, digamos, es una manera legal de tratar de detener lo que está sucediendo.

Se presenta este proceso básicamente por el factor de incumplimiento de las normas de construcción del escenario, por cuanto O. Cesa dice que no se necesitaba ninguna clase de permiso para hacer la construcción, puesto que se trata de una construcción temporal. Sin embargo, se supone que cinco años puede durar la construcción temporal, eso es la leguleyada, por llamarlo de alguna manera, que están usando para sustentar el hecho de esa construcción.

Todos sabemos que eso es una construcción que se quedó, eso la pusieron ahí para que se quede.

No van a hacer una inversión tan cuantiosa como la que están haciendo para retirarla en cinco años.

Entonces, ¿por dónde se está atacando el problema?

Porque, mire, aquí se ha atacado el problema por el tema ambiental, por el tema de salud pública, por el tema, digamos, de la afectación a la propiedad privada, pero ninguno de esos ha tenido éxito. En este momento, esta, digamos, esta acción parece tener éxito al menos porque ya fue admitida.

Entonces, ¿eso qué quiere decir?

Que la va a estudiar en derecho un juez. Entonces, por eso necesitamos el apoyo de todas las personas.

Amanda Cortés, 6657A60.

Eso podría derivar en un fallo a favor de los empresarios, porque lo que van a decir es, bueno, nosotros infringimos normas de construcción, entonces ahora arreglamos y construimos, como dice la norma.

O sea, el chance de que nosotros ganemos, ¿cuál es?

Patricia Rincón, Bloque 865943, apto 501.

De sonido, de ruido y de sonido. A mí me da mucha pena, pero no es necesario hacer mediciones de sonido para saber que nos están afectando. O sea, eso me parece a mí, yo tuviera el juez ahí al frente y le diría, a ver, no, pues toca hacerlo.

Martín Alonso del 855641.

De hecho, tienen que hacerse con equipos que se han calibrado por las entidades. Los equipos no los certifican a nadie. Las entidades, es que las entidades, por una decisión política, yo quiero decir que los de los representantes básicos, han decidido tirarse la pelota.

Cuando vamos a las reuniones, yo he participado más o menos en 20 reuniones. En todas las reuniones, primero, mandan a personas diferentes a cada reunión. Entonces, no hay seguimiento real. A esta reunión manda la Secretaría de Ambiente a una persona, el Secretario de Gobierno delega a una persona en la próxima, ya son diferentes. ¿Qué quiere decir eso? Que nadie puede tomar decisión.

Nadie realmente toma decisión. Mire con el tema de concentraciones. La Secretaría de Gobierno es quien tiene que autorizar las aglomeraciones.

Entonces, ellos, para botarle la pelota a otra entidad, dicen que no, que primero tiene que mediar una autorización de bomberos. Cuando pasa eso, hubo un evento que cancelaron porque no alcanzó el término entre bomberos y la Secretaría de Gobierno. Pero, básicamente, siempre se botan la pelota uno al otro y resulta que, por ejemplo, el tema de las aglomeraciones no lo resuelve nadie.

Dicen que eso no es una aglomeración. Hay 40.000 personas y dicen que no es una aglomeración, por ejemplo. Entonces, de lo que se pretende y con esta información lo que quería era alimentar un poco el espíritu nuestro con relación a este tema y es, definitivamente, deberíamos apoyar.

Desde mi perspectiva, y lo voy a decir con toda sinceridad, a mí me fascinan los conciertos que hacen. A todos nos fascinan. Lo que pasa es que nos está afectando a una población muy grande en unos temas que la ciudad debería resolver en otro sitio.

Aquí lo que debería era hacerse una inversión gigante en un sitio apropiado con todas las condiciones técnicas como existen en otros sitios para que se llevaran adelante esos eventos. Muchísimas gracias.

#### CONSUELO ESPINEL

Soy Consuelo, yo soy Consuelo Espinel, yo vivo en el bloque 64 en la zona C, apartamento 102, soy breve, no tengo mucho que decir, aparte de respecto a eso me parece muy bueno lo de las firmas, pero la sugerencia que yo haría es que cada delegado coja firmas de todos los residentes de cada bloque. Eso es, no digo más. Segundo punto, hay un problema con los roedores, que se multiplican muy rápido, sé que se ha fumigado en la parte externa, pero por una experiencia que tuve en mi propio apartamento, estábamos cenando y de pronto escuchamos un detrás de una pared, resulta que los bichos están en los sótanos.

Están en los sótanos y se hizo la solicitud, creo la delegada que estaba antes de fumigar los sótanos de los edificios, porque ahí es donde están metidos y se suben por las cañerías y eso es un problema grave. O sea, tener ratas y ratones yo creo que es más grave que todo, hasta peor que lo de este lado. Muchísimas gracias.

Y tres, otro punto, resulta que yo me fastidio mucho viendo basura en el piso. Resulta que yo vivo cerca en la cancha de basquetbol, 64, el otro día salí con mi nieto y ¿qué veo yo? Todo lleno de botellas vacías, contenedores de yogur, todos botados en el piso.

Vi adultos sentados en la banca y que no les molestaba. Me fastidia tanto que con mi nieto que tiene ocho años, le dije recojamos la basura, como se hace en otros países que la gente su basura la guarda, yo tengo la costumbre cuando yo tengo un mugre lo guardo en mi cartera y cuando llego a la casa lo dejo toda en la caneca. Entonces, eso yo creo que es cuestión de educación de cada familia, enseñarle a los niños y a los jóvenes que aprendan a recoger la basura, porque ensuciar el sitio donde vivimos es como ensuciar el agua que nos tomamos o ensuciar el aire que respiramos porque este es nuestro hogar, este barrio es muy lindo y está bellísimo y felicito al Comité de Ornamentación por todas las flores que han puesto que están lindísimas, que nos alegran la vida, que nos hacen sentir mejores personas, pero sobre todo ojo con la basura y ojo con los perritos que también he visto que hay personas que no recogen los excrementos y eso es falta de educación, falta de todo, falta de respeto con la otra gente,

eso es lo que tengo que decir.

#### Presidente

Muchísimas gracias y también estoy de acuerdo claramente con eso, más conciencia claramente de nosotros con nuestro espacio conjunto y público claramente. Discúlpeme, avanzamos con este punto 13 para poder avanzar porfa y al final si dejamos de pronto un espacio más para las respectivas inquietudes finales para avanzar. Vamos con la presentación de la compilación si les parece.

¿Cómo funciona?

#### Administrador, Gonzalo Rondón.

Al final de la cartilla ustedes encontraron cuadros de todas las propuestas recibidas a través de las reuniones de delegados de entrada. Todas lo que hicimos fue clasificarlas, pero les quiero pedir un favor para la próxima oportunidad. Cuando se hace una asamblea y hay proposiciones de la asamblea, tengan cuidado por favor de mostrar proposiciones que sean para el bien general, hablo de 124 entradas.

No es que no se puedan escuchar las propuestas digamos que sencillas, lo que pasa es que si ustedes miraron fueron más de 380 solicitudes, pero al clasificar esas solicitudes casi el 85% correspondían a problemas internos de cada entrada. Que pueden ser manifestados directamente a través de los WhatsApp de la oficina de administración, a través de la página ítem de quejas para hacer esto más aire. ¿Qué pasa con esto?

Los temas de alta frecuencia mostrados por ustedes, las actividades o las obras que se realizan. Tuvo el 11.8%. Hubo 8.3% de delegados que no presentaron propuestas. En la parte de modificación del canon o de la cuota de administración, hubo un total de 6.8 entradas que pidieron esa solicitud. En la parte del control de órdenes y de servicio, hubo un 6.8. La parte de los huecos en el pavimento hubo un 4.7% de solicitudes. Acerca del comité de obras, alguno decía escuchar al comité de obras y permitirle la participación en la administración. Hubo un total de 4.7. Perdón, 4.5. El pedir que se hiciera

la señalización de los parqueaderos, hubo un 4.5. Esa acción ya se cumplió, la decimos, en las últimas semanas del mes de marzo. Acerca de la seguridad, algunos pedían reforzar aún más la seguridad porque sienten que estamos débiles en esa parte. Lo más novedoso es que ese sentimiento de inseguridad se creó mucho cuando hubo los problemas en Pablo VI, primer sector, y es lógico. Cuando hay conciertos, nos activamos más a reclamar el ruido.

Cuando hay robos, empezamos a temer que nos pueda pasar acá. El tema de las mascotas, muy raro se me hizo, la verdad, porque lo he escuchado, como dice un consejero, en la calle me detienen a decirme que apenas un 3.3 por ciento de personas se quejaron por el tema de mascotas. Del tema de las canaletas, claro, que ya lo tocamos, también sólo un 3.3 por ciento. Y el asunto de la tala, tala de árboles. Un 3.1 por ciento. Respecto al tema de la tala, les quiero indicar, nosotros como administración no podemos talar árboles.

Nos toca hacer un paso que es denunciarlo ante la Secretaría del Medio Ambiente. La Secretaría del Medio Ambiente manda un ingeniero forestal que es quien determina si sí o si no está la tala. ¿Qué estamos haciendo actualmente?

Y lo estamos haciendo a riesgo. Cuando nos piden ustedes podas, procedemos a hacer la poda. Pero tenemos un limitante grandísimo.

Nuestros trabajadores tienen curso de altura, pero sólo les permiten llegar hasta cuatro metros arriba del nivel del piso. De ahí arriba nos vemos impedidos. Y nuestro mayor problema se está presentando es en los quintos pisos y en los cuartos.

Y es lógico porque son apartamentos que en este momento son fríos, fríos porque los árboles no permiten la entrada de. Dentro del presupuesto y dentro de la parte de mantenimiento, vamos a realizar un análisis de los árboles grandes que hay y vamos a invertir un dinero contratando la tala de estos, la poda, perdón, la poda de estos excesos. Les pido el favor, muy encarecidamente, que cuando empiece la poda, lógicamente a través del chat que manejan ustedes, va a haber la protesta en los, con todo el respeto, ambientalistas que dicen que estamos matando a la naturaleza.

Particularmente, y es un concepto muy particular, yo de verdad que antepongo el ser humano al árbol. No quiere decir que lo quiera quitar y que no lo soporte, pero es que hay límites para todo. Hay temas de media y de baja frecuencia.

Tema de media frecuencia, los carros abandonados que ya les comenté a ustedes la solución que vamos a aplicar. El ruido de los conciertos, 2.6. ¿Qué está pasando? El tema de los ascensores, el 2.4. El tema de bicicleteros, igual, 2.4. El tema de los bicicleteros, básicamente, ¿en qué consiste? En que nos están pidiendo más bicicleteros. Porque el modernismo nos ha llevado a que la gente use mucho la bicicleta. Entonces, nosotros cuando empezamos la idea de los bicicleteros, dijimos con el primer bicicleteros empezamos a cobrar la mensualidad de uso del bicicleteros para que con ese dinero que recaudábamos, pudiéramos hacer el segundo, después cobrábamos esa parte para hacer el tercero y para hacer el cuarto.

Llegamos a lograr hacer cuatro bicicleteros. En ese momento por decisión de la asamblea se suspendió el cobro de los bicicleteros. Entonces, lógicamente, ahí tenemos una debilidad económica. Sin embargo, eso no impide que estemos estudiando en este momento la ubicación de cuatro bicicleteros más. ¿Cuatro por qué? Porque lo que hay que tener aquí es igualdad entre todas las zonas.

No puedo decir que un bicicleteros para una zona, porque todos son comunitarios, todos son para la administración y todos merecen igualdad de derechos. Tenemos también la aventura para que, ya la dije, el cambio del reglamento de propiedad horizontal. Los residentes tuvieron muchas expectativas en la Comisión de Reforma del Reglamento.

Lástima que ese proyecto no tuvo el suficiente perrengue, por decirlo de alguna forma. Después de dos años, lo único que encontramos fue un resumen que nos pasó del Comité de Reforma del Reglamento que lo socializamos a través de los correos electrónicos y del cual no conoce la administración respuestas o comentarios porque para efectos de direccionar bien y aglutinar la información en una sola persona se indicó un correo de uno de los líderes del proyecto. No tengo la verdad, sinceramente, ni idea de en qué está eso.

Es importante que miremos de verdad con seriedad la reforma del reglamento. Creo que ya sintieron ustedes un golpe cuando se incrementó la administración del 23.7% porque en el reglamento está eso. Había alguna posibilidad o bien que sea por el IPC o bien que sea por un promedio entre IPC y salario mínimo, pero hay que ponerle, como se dice, las pilas a ese reglamento.

Lo hemos visto ahorita. Tuvimos varias inconsistencias. El reglamento se hizo hace 30, 35 años y la experiencia que hemos tenido a través de los años nos ha indicado que tenemos falencias.

Sí les pediría, por favor, que retomen el tema porque ahorita que ya tenemos, digamos, reformado y ajustado a la ley 675, es importante que con los nuevos decretos y las nuevas normas de convivencia ajustemos el reglamento a eso. Les dejo esa inquietud, por favor. Otro tema fue los puntos de carga eléctrica.

Estamos teniendo en este momento 22 carros eléctricos en el conjunto. Algunos de los propietarios están sacando la corriente desde su contador de la cocina, pues el contador directo, pero a largo plazo nos toca empezar a pensar en la posibilidad de montar estaciones de carga. Y lo podemos pensar complementando con la información que les di acerca de la capacidad de los transformadores que tenemos.

Porque nos toca primero hacer el análisis de la capacidad de carga de nuestros transformadores para ahí sí empezar a pensar en montar puntos de carga eléctrica. Puntos que si se llegaran a montar es importante que no sean pagos por la administración, me refiero al pago al consumo de la energía, sino que sea con la tarjetica que le carga el consumo al propietario del vehículo. Para evitar sobrecostos en nuestras áreas comunes.

Para el cambio de administrador se presentaron cinco entradas que solicitan que se cambie al administrador. Yo estoy abierto a lo que ustedes definan, no tengo ningún inconveniente, si la labor no es buena sáquenme, por favor. De la parte de los locales, quiero darle la palabra a la delegada del comercio porque ella nos tiene un mensaje o una solicitud de parte del comercio.

María Mercedes Guzmán.

Lo voy a hacer aquí. Bueno, lo que pedimos por parte de los locales en este momento es que yo no sé si ustedes ven cuáles son los desagües de las jardineras que aún no se han sacado. Esos desagües es prácticamente un tubo que sobresale de la jardinera.

En algunos lados es muy largo y no sólo se ve feo, sino que cuando cae tanta agua salpica en el suelo y entra a los locales. Exacto. Lo que necesitamos nosotros los locales es que nos permitan cambiar el sistema de bajantes del agua para que caigan directamente al suelo, que no haya esa constante salpicación y que entre a los locales.

Principalmente es eso. Por otro lado, quiero que no echen en el tintero esta siguiente proposición y que no sea para mañana, de pronto para dentro de un año. Pero sí está la posibilidad de que arreglemos toda la zona de la plazoleta.

No modificar la plazoleta. Arreglar el suelo. Porque está terriblemente levantado.

Seis accidentes ya han ocurrido en lo que llevamos del año. Cualquier persona se cae y quiere demandarnos lo puede hacer. Por supuesto.

Pero eso lo hace la administración. Exactamente. No estoy pidiendo como siempre que pidan y pongan mesas, porque pues eso no.

Ni que pongan nada raro. Lo único que estoy pidiendo es que por favor arreglemos. Exacto.

Por accidentalidad necesitamos que todo, todo, todo el suelo quede plano. Porque los árboles, por ejemplo el de allí, está terrible. Está terrible.

Por supuesto hay nadie que camina al lado del árbol. Pero hay que empezar a pensar que todos nosotros también ya nos estamos haciendo más viejos. Hay niños con coches.

Hay personas que andan en bicicleta. No sólo las personas que caminan se pueden caer con estas deformidades del suelo. Esas son las dos cosas que yo, como delegada del comercio, propongo que no echemos en el tintero, por favor.

Porque es muy importante que sigamos dándole valor a este barrio.

Presidente

Una pregunta.

María Mercedes Guzmán.

Don Gonzalo, ¿qué es lo de los locales? O sea, ¿era eso?

Administrador, Gonzalo Rondón.

¿Qué es lo de los locales? Se refiere a el problema, voy a ser directo, que tenemos con el local Macondo, que es un local totalmente indisciplinado. Lo hemos reportado en varias oportunidades, pero tenemos el inconveniente que el socio del local Macondo es un capitán de la policía.

Entonces, pero sí requerimos que, como asamblea, si ustedes me autorizan, podamos decirle al propietario del local que haga cumplir el reglamento de propiedad horizontal. En el reglamento es muy claro, los locales sólo pueden funcionar hasta las 11 de la noche y deben de respetar el nivel del ruido. Entonces, eso es importante, esa parte.

Quiero aclararte de una vez, para el efecto de las gárgolas o la tubería que tú estás pidiendo, es necesario dado que el local está en el primer piso y afectaría, como decía, el gusto de cada una de las personas que los propietarios de apartamentos nos ayuden con la firma o con la autorización o con

el acuerdo para que podamos hacer esta situación. Como les comento, tenemos el problema con ese local que nos toca ya empezar a apretarlo porque es un plan que viene de tres años de acá. Cuando le mandamos a la policía, lógicamente la policía no llega.

Presidente

Correcto. Les voy a pedir un súper, súper favor que haga un quórum del 60%. O sea, si no avanzamos, no se va a poder decidir nada de lo que sigue.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Como cierre, para que ustedes sepan, la administración lo que va a hacer es analizar cada una de las propuestas y empezar a trabajar en la solución de las que son del resorte de la administración. Tenemos ya una hoja de ruta con base en las solicitudes. Y pedirles el favor que cuando tengan cualquier tipo de solicitud, lo hagan a través del chat.

No hay ningún problema, nosotros las copiamos y les hacemos el seguimiento. Básicamente eso es lo mío. Y por último, dar una claridad porque, como se dice en la calle, me han dicho que siempre que se pasan las propuestas, nunca se atienden.

Las propuestas del año pasado fueron atendidas en un 92%. Estas esperamos llegar al 100% de ser posible. Muchas gracias.

Presidente

Quiero hacer una pregunta general. A partir de este punto, ¿tenemos que tomar decisiones votando o se pueden hacer las intervenciones? Lo digo por el tiempo, para que si se va a ir viendo gente o intervención.

Disculpen, lo que dije ahorita fue porque pensé que venían votaciones para agilizar. Dado el caso, pues ahora sí. Con calma.

Olga Caballero, Bloque 39.

Yo sé y estaba enterada de que eso estaba adelantado. No sé en qué parte de la comunicación se quedó el informe y nunca llegó a la administración. Pero lo que siempre han dicho en los diferentes chats es que no se puede hacer X, Y o Z cosas, que porque el reglamento no lo permite.

Que porque el estatuto no lo permite. Y que la única forma de cambiar el reglamento o los estatutos es con una asamblea general de delegados. Entonces, si estamos a portas de que llega un nuevo consejo y ya vienen en camino algunas sugerencias de modificación de los estatutos, pues ¿por qué no dejemos de una vez en claro y en firme una asamblea extraordinaria para poder tomar esa decisión?

Porque ya nos dimos cuenta que estamos muy atrasados en muchas normas y en muchas cosas que nos están imposibilitando para avanzar.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Permíteme, es que no es tan sencillo, con todo el respeto. Primero necesitamos que la comisión que se nombró para la reforma del reglamento nos saque en claro cuál es la propuesta. Una vez sacada en clara la propuesta, nos toca hacer la socialización de esta, que debe de ser, propongo yo, por zonas con el fin de hacer las correcciones, adaptaciones o sugerencias.

Una vez que se hagan todas esas correcciones o adaptaciones, se debe de compilar todo el documento para que nuevamente se socialice ante toda la comunidad. Una vez socializado y para ser más ágil la asamblea y que no se llegue a explicar punto por punto, porque duran fácilmente tres días, se cita a la asamblea extraordinaria. Entonces, vamos paso a paso, pero sí requerimos de fondo compromiso de parte de la Comisión de Reforma del Reglamento.

Presidente

Para que sea esto 100% ordenado, pongamos el micrófono a un lado y lo vamos pasando. ¿Les parece? Para evitar que me salte, que no, con todo el respeto, pongámoslo hacia ese lado y se lo van pasando en orden hacia sus izquierdas.

Y un minuto por cada uno, por favor. Pues que si los números se van a perder, o sea, les digo por eso, miren, escúchenme, por favor mírenme, con todo el respeto, se van pasando el micrófono y se lo van pasando.

María del Socorro Guzmán.

Hola, buenas tardes. Representante del Bloque 40, Entrada 58, mi nombre es Melina y pues propietaria, por supuesto. Acá hay un par de temas que quisiera decirles rápidamente.

La primera es de todo esto que acabamos de ver justamente, el comité que ya elegimos cómo va a comenzar a funcionar. Yo lo que vi durante toda la reunión, que estuve presente en toda la reunión, es la primera vez que de hecho estoy y de hecho llevo muy poco tiempo viviendo en Pablo VI. Entonces, quisiera saber cuál es el cronograma o cómo se va a saber de todo esto que hablamos y

de todas las preguntas que tuvieron durante el día, cómo las vamos a manejar para saber los resultados.

Sí, es lo primero que me gustaría saber. Gracias.

Presidente

Un momento, entonces, si quieren respuesta de cada pregunta pues claramente nos vamos a demorar más. No sé si lo quieren dejar solo como inquietud, claramente, o nos vamos a extender con cada uno de ustedes, con respuestas. Ustedes mismos escogen.

Administrador, Gonzalo Rondón.

No, hagámosla más fácil, les propongo. La administración les propone a ustedes que a través de la página web en 15 días tendrán un cronograma de la forma como se va a tocar el tema de mantenimiento. Para que me sigan, por favor.

Presidente

Seguimos, por fa pasar el micrófono. Sigue pasándole en el que vaya allá vamos así.

Juan Sebastián Chamorro, bloque 66, apto 101.

Una pregunta antes de hablar lo que iba a decir. ¿Es solamente para dar feedback o decir lo que me dijeron a mí en mi asamblea? Esa es la inquietud.

Perdón, en la asamblea no, sino como en la... Sí, ah, listo.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Perdóname, lo que te dijeron en la asamblea está concebido en el documento.

Juan Sebastián Chamorro, bloque 66, apto 101.

Sí, pero es que hay un punto que no vi y pues siendo representante del bloque pues prefiero igual decirlo. Y era también el tema de que la gente de mi edificio mencionaba que los celadores estaban en malas instalaciones no solamente en la de video, bueno, la que monitorea, sino que muchos dijeron como es que ellos están ahí no tienen ni siquiera puerta, que los veían pues digamos como a las 11 de la noche pues sufriendo entre comillas obviamente pero quería tocar el tema por lo que no lo vi ahorita de manera general y que había otro tema que ellos sacaron que también yo quería validar por lo que no sé y es el tema de me mencionaron que no todos los bloques, porque yo vi en uno que no tenía, al lado ahí como donde guardan las cosas de asea, ¿no? Ellos me decían que en un inicio, pues porque muchos viven ahí desde que se construyó eso era propiedad, pues propiedad no, sino era del piso del bloque, exacto entonces que ellos decían pues en pocas palabras que no entendían porque pues la administración en algunos de los otros bloques sí tenían el candado de eso ellos pues me mencionaban de que ellos pues como yo soy nuevo ahí, que pues ellos sí tienen el candado, que también querían como ver quién se hacía responsable digamos de poder arreglar eso para poder meter ahí las cosas de navidad, por lo menos de mi bloque y pues también yo quiero saber porque no sé, me dieron que hablar contigo pero pues no sé bien ahorita después de toda esta explicación, si eso hace parte del edificio o con quién se tiene que tocar ese tema entonces

Presidente

si nos ponemos a responder pues no vamos a salir de acá

Harry Ávila, Bloque 67, entrada 57 a 61, apto 501.

gracias, buenas tardes para todos soy Harry, sencillamente quiero quedar para que por favor se evalúe muy seriamente el tema de los ascensores pues propuesta de la entrada de nosotros que se conforme un comité donde se examine, donde se pueda colocar se coloca, donde no se pueda colocar no se coloque, los pisos de arriba tenemos que pagar más, los de abajo pagan menos, entonces que se forme un comité se conforme, yo quiero participar en ese comité, muchas gracias a ustedes.

Olga Caballero, Bloque 39.

Buenas tardes le agradecería al nuevo Consejo de Administración y en especial al Comité de Convivencia que tomen las banderas de un censo muy serio de las mascotas de todo Pablo VI definitivamente yo soy dueña de mascotas, tenía dos y ahora tengo cuatro sin querer queriendo y son las más ruidosas de todo mi bloque y afectan a los demás, pero lo que yo no quiero para mí no lo quiero para otros y veo como vienen personas de balcones, porque ya las tengo identificadas, con unos perros muy grandes, que yo no sé para qué tienen perros grandes si no tienen las agallas de recoger sus excrementos y desafortunadamente no conozco más de otras áreas, pero no creo que no podemos impedirles el ingreso, pero lo que sí podemos hacer es que si hacemos un censo y cada dueño de mascota aporta diez mil, quince mil, lo que toque aportar para identificar a las mascotas de Pablo VI, tendríamos ahí ya un avance de ganancia para poder tomar las fotografías o hacer lo que se tenga que hacer e impedir el ingreso de los poseedores de estas mascotas que no están haciendo para nada beneficio.

Y el segundo punto es, se lo ruego a don Gonzalo y al nuevo consejo.

Los canales de comunicación, si no hay una comunicación efectiva y asertiva que nazca desde el consejo de administración hacia el resto de la comunidad, vamos a seguir en caminos diferentes y no vamos a llegar a un buen punto, tenemos que unificar los canales de comunicación y estar enterados que sucede cada corto tiempo con la administración y con las ejecuciones, porque por no tener un canal efectivo es que se presentan tantas informaciones falsas.

Fredy Vivas, Bloque 89.

Rafael, cumpla este año 24 años de jubilado. Usted tocó el tema y realmente considero que se merece un descanso desde el punto de vista administrativo, porque yo hago evaluación sobre hechos y actos administrativos, no sobre personas. Usted ya cumplió administrativamente siete años al servicio del conjunto.

Creo que usted ya prestó un muy buen servicio, se lo reconozco así, Rafael, pero el conjunto necesita en este momento, después de 30 años de, llamemos una palabra un poco grosera, machismo en la administración, que venga una administradora mujer con nuevas ideas, por ejemplo, como Laura, la revisora fiscal que acabamos de nombrar, conocedora de inteligencia artificial, así mismo también conocedor de técnicas en administración disruptiva, de la cual, pues, indudablemente requiere mucho el consejo. Con todo el cariño del mundo, Rafael, usted merece ya, indudablemente, un gran descanso.

Fredy Vivas, Bloque 89.

Y por favor, por favor, por favor, ábranos el chat de delegados, permítannos conversar.

Presidente

Bueno, el foro ya...

Amanda Cortés, 6657A60.

Miren, yo quiero hacer una moción.

Presidente

A partir de ahora en adelante, pues, es una charla.

Amanda Cortés, 6657A60.

Exactamente. Pero miren, yo quisiera sugerir sobre la presentación que ustedes hicieron. La anterior, si la pueden pasar, en las barras.

Sí, es de eso.

Amanda Cortés, 6657A60.

Sí, pero es que hay una imprecisión en esa presentación y una incoherencia. ¿La puedes devolver, por favor? Miren, hay una barra que sale como otros.

Oye, ¿puedes devolverla un segundo?

Presidente:

Sí, yo sé que la van a cerrar. Pero cerremos la primero y seguimos con eso.

Amanda Cortés, 6657A60.

Sí, la anterior...

Presidente

Entonces, damos por concluida... Dame tres segundos. Siendo las 6.03, damos concluida la asamblea con un...

Amanda Cortés, 6657A60.

Ya no hay quórum. Todavía hay quórum.

Presidente

Es 50 más uno. Tiene que ser 50 más uno.

Amanda Cortés, 6657A60.

Miren, la presentación que hicieron sobre la compilación de las propuestas. Sí, la página 110, ¿la pueden poner, por favor? Don Gonzalo y el consejo.

Es que la presentación que hacen de las barras, de las barras, de las propuestas de la compilación...

Sí, ¿eso muestra un otros? Don Gonzalo, y no sé si estoy haciendo una mala lectura, ¿qué no expresa un dato confiable frente a lo que estábamos hablando del ruido?

Porque el ruido quedó en una frecuencia mediana y baja, y se supone que es alta. ¿Por qué sucede eso? Porque la barra de otros debería, con todo respeto, mostrar la dispersión, era lo que usted estaba hablando.

Si eso muestra el 1%, el 1%, el 1% de cosas muy particulares, inmediatamente reubica el puesto de propuestas por orden prioritario. No sé si me hago entender. Porque la gráfica muestra un otros como, en primer lugar, de alta frecuencia, y usted ya nos explicó que eso era una cosa más dispersa.

¿Por qué lo digo? Porque es que eso nos sirve para soportar las acciones que estamos haciendo para lo de Vive Claro. Si queda en una propuesta de mediana y baja recurrencia, pues significa que es a muy pocos a los que nos está importando.

Pero es un asunto de presentación. Y lo segundo, por asuntos de la zona C, de mi compañero Sebastián, es que me mandan decir que sienten que la seguridad de los carros, de la salida y el ingreso, no es alta. Que el sistema que se implementó, de que la gente salga y la barra se levante, que no genera una percepción de seguridad y que, por favor, lo revalúen.

Finalmente, lo que dicen los delegados es que, por favor, se retomen proyectos para que no queden inconclusos como el de la plazoleta.

Administrador, Gonzalo Rondón.

Antes de que se retiren, yo sí quiero particularmente agradecer a todos ustedes por la confianza que han depositado en mi labor. Creo que voy a pensar muy bien la continuidad, dado que el consejo que ustedes eligieron, con todo el respeto, hay tres personas que su objetivo central que el administrador se vaya. Entonces, lo voy a considerar.

De verdad que les agradezco la confianza, pero no estoy para ponerme a pelear con personas que no me quieren ver acá. Les agradezco mucho a todos.

Presidente

Muchísimas gracias por todos. Muchísimas gracias por tenerme paciencia.

Proveedor servicio de votación, eOpinion.

Un minuto.

Presidente

Gracias por decirnos.

Eiber Bustos, del bloque 93. Interior 2.

Me parece importante resaltar una tarea que de pronto no se ha hablado y es que aquí tenemos unos problemas de asentamiento y verticalidad que es importante que se haga seguimiento y control, por lo menos una vez por año, pero no solamente el seguimiento y control, sino que exista también un aforo de presupuesto para esos daños.

Ya tenemos algunos conjuntos que han tenido daño estructural y eso es algo que tenemos que ponerle cuidado en nuestro presupuesto de obras. Agradezco a la administración que nos apoye para tener esos controles de asentamiento con continuidad.

Víctor Grisales, bloque 46, 56, 65, apto 202.

Buenas tardes. Hay dos cosas muy importantes acá.

Por favor. En otras asambleas fue necesario citar asamblea extraordinaria para proposiciones y varios. Eso no es así como lo estamos manejando, eso no es que uno lea la asamblea se acabó y entonces la discusión se acabó.

A mí me da mucha pena, pero a nivel procedimental eso no es lo que corresponde. Entonces habrá que citarla. O sea, eso no es solamente para el tema del reglamento porque proposiciones y varios hay muchas cosas que hay que tratar allí y eso no se hace en segundos.

Primer tema. Y segundo tema. Con todo el aprecio a la gestión que ha hecho la administración no me parece ni prudente ni razonable que de alguna forma se esté dirigiendo a la asamblea una solicitud para actuar con los locales que no hacen un uso debido del servicio que deben prestar.

Esos locales no solamente... Hay dos acá que están claramente identificados en donde no es solamente un tema de exceder horario, es un tema de la dedicación del negocio y no puede ser que la persona está relacionada con aquel o con aquella, que acá vengan policías que ingresen allí y entonces nadie puede hacer nada porque si no entonces ¿dónde está la administración? Que yo entienda el administrador es el representante legal y por lo tanto, acompañado del consejo, se deberían tomar acciones de tipo legal para poder actuar con contundencia.

No puede seguir cogiendo ventaja esto en la medida en que viene gente, están gritando cada vez más, se está formando casi un problema en el momento en el que acá haya una riña, un muerto o algo, ¿qué? ¿Nuestros niños, la convivencia, las propiedades? ¿Qué viene?

¿Que el siguiente local sea un tercer bar? ¿Qué estamos esperando?

Presidente

Muchísimas gracias.

Beatriz Uribe, 465617.

Beatriz Uribe, bloque 46, 56, 17. Yo estoy en completo acuerdo con el ingeniero Grisales. A mí me parece que lo que tiene que ver con el ruido del local es una consecuencia el problema fundamental es la ilegalidad del funcionamiento del establecimiento, está establecido en las prohibiciones el artículo 124 de nuestro reglamento que está prohibido el expendio de bebidas alcohólicas aquí, está prohibido el expendio, su ustedes van a Carulla, lo vi con mis ojos, dos muchachos jovencitos compraron dos cerveza y vinieron a tomárselas aquí en la cafetería de Carulla, inmediatamente vino el celador, señor se tiene que ir, es que es así, aquí han vendido bebidas alcohólicas toda la vida, en mercaditos uno va y le venden bebidas alcohólicas, eso es una cosa y otra cosa es que haya expendio aquí, son dos cosas distintas y a mí me parece que el ruido es una consecuencia terrible, terrible el ruido, terrible que se exceda la hora, terrible todo eso pero eso es una consecuencia, el problema fundamental es la ilegalidad, en, de la expedición de bebidas alcohólicas en ese lugar.

CONVERSACION FINAL

Proponer que se cite una asamblea extraordinaria pues con tiempo para todas estas proposiciones porque realmente mucha cosa de la que se iba a hablar antes la pasaron fue para proposiciones y varios que al final no sé nadie pudo hablar sobre eso por ejemplo sobre los ascensores sobre cómo podría ser la manera de resumiendo ya este final sinceramente creo que necesitamos una segunda reunión ya más descansada pienso yo para pues proponer bien todos este tipo de cosas esto se quedó corto claramente ya estamos bien cansados a esta hora pero bueno voy a tramitar ver cómo se gestiona esto y pues claramente les haremos llegar pues solo solo un tema y es también el problema que tenemos con la inclinación de los edificios ese tema deberíamos también tratarlo en la asamblea extraordinaria.

Se presenta casi movimiento telúrico causado por el el brinconeo de la gente realmente en el quinto piso que yo vivo se siente absurdo pareciera que estuviera temblando o sea creo que lo estamos sintiendo todos por los bajos implica cambio mucho más y es que el movimiento es muy fuerte, yo creo que ahí tendríamos que analizar algo muchísimas gracias.

GONZALO RONDON

Gracias dentro de la presentación que hicimos en la asamblea pasada hablamos del seguimiento a la inclinación y al asentamiento para el mes de abril y el mes de mayo tenemos que hacer nuevamente la medición

Eso quedo establecido por asamblea.

Angélica Cárdenas bloque 65 apartamento 302 es la problemática que estamos teniendo con las presiones del agua punto que no tocamos en esta asamblea yo me puse en la obligación de recoger firma de mi zona C para llevar una carta a la administración para que ellos vieran que no es solamente problema en mi bloque, es de la mayoría de los de todos los bloques

¿Tenemos una tolerancia máxima hasta 80 ese día en el tanque de la zona c ajustamos la presión a 75, por eso te preguntaba has visto algún cambio?

Yo no tengo problema el problema lo están teniendo son los apartamentos cuarto y quinto ya me tocaría hacer el ejercicio preguntarle a todas las torres y preguntar si ya hizo la corrección, me tomaré la otra próxima semana en averiguar eso sí.

Hay otra preguntica le quería saber cuál es el procedimiento de realizar con los vehículos que están abandonados porque creo que mi Torre sí hay varios propietarios, ellos quieren el vehículo ya por ejemplo que de pronto lo vuelvan chatarrería o algo que les toca directamente a ellos hacer el ejercicio gracias

María del Socorro Guzmán del bloque 59 59 zona C

Mira hay un hay una dificultad que yo creo que tenemos casi que todos los que venimos como representantes aquí y es que somos los dueños y la otra mitad están arriendo y hay un problema muy complicado con esto y es tener la delegación real y la participación de cada uno entonces mi recomendación el reglamento sí de propiedad horizontal seamos responsables yo vivo 20 años en ese mismo bloque y siempre hay un apartamento que dice que no está en mora.

Martín Alonso del 855641.

Me parece que al haber levantado la asamblea no se puede citar una segunda sesión de la misma asamblea porque ya se cerró. Tocaría es que tal vez en la primera reunión del consejo se trata el tema de convocar una asamblea extraordinaria, para tratar este tema yo me comprometo con mucho gusto a llevarlo a la asamblea para que en pleno pues se decida, pero no se puede hacer como se está diciendo que una segunda sesión porque la asamblea ya se cerró sin votación en ese sentido.

Bueno muchísimas gracias a todos y gracias por su paciencia y pues buena noche

Siendo las 07:20 de la noche se da por terminada esta asamblea:

Original Firmado

**Juan Manuel Bautista**  
**Presidente**

**Martin Anibal Alonso**  
**Secretario**

**Gonzalo Rondon Pataquiva**  
**Administrador**