



**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL  
BOSQUE CEIBAL  
NIT. 901.908.740-9**

**Fecha primera convocatoria:** 21 de febrero 2026- 8:00am

**Fecha segunda convocatoria:** 21 de febrero 2026- 9:00am

**Lugar:** Bosque Ceibal.

La presente convocatoria se hace en los términos 39 y 41 de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

**ORDEN DEL DIA DE LA CONVOCATORIA**

1. Verificación del cuórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
4. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
5. Nombramiento del comité para verificar la redacción del acta.
6. Presentación de informe de gestión administrativa.
7. Elección consejo administración 2026
8. Elección comité convivencia
9. Elección revisor fiscal
10. Presentación y aprobación de los estados financieros.
11. Presentación y aprobación del presupuesto para el periodo 2026 a 2027.

12. Propositiones y varios.

- a. Interventoría
- b. Aprobación manual de convivencia

**1. Verificación del quórum.**

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, e informa que la primera convocatoria se lleva a cabo a las 8:00 a.m. Asimismo, manifiesta que, para iniciar la asamblea, se requiere un quórum del 50% + 1; sin embargo, en ese momento, solo se cuenta con un 3.30%. Por esta razón, el segundo llamado se programa para las 9:00 a.m.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, e informa que, siendo las 9:00 a.m. Se da inicio a la segunda convocatoria de la asamblea ordinaria de BOSQUES DE CEIBAL. Asimismo, comunica que se cuenta con un quórum del 17.21%. En virtud de ello, las decisiones tomadas en la presente sesión tendrán plena validez conforme a la citación previamente enviada.

**Comentarios de cara al informe:**

- Toma la palabra la señora **ISABEL LONDOÑO**, torre 3, manifestó, en relación con el quórum, que deseaba dejar claridad y solicitó que se detallará cuántas unidades se han recibido de la constructora a la fecha. Señaló que, si bien se sabe que el proyecto consta de 608 unidades, requería conocer cuántas han sido recibidas totalmente por entrega y, dentro de ese quórum, qué coeficiente corresponde a la constructora, con el fin de garantizar transparencia en la votación.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que no tenía el dato disponible. Aclaró que, hasta ese momento, la constructora no había enviado delegados en representación de los apartamentos de su propiedad, sino que únicamente se encontraban presentes propietarios.

Toma la palabra la señora **ISABEL LONDOÑO**, torre 3, solicitó que quedara consignado en el acta que la administración no tenía conocimiento de la composición de las unidades para efectos de establecer cómo se distribuiría el porcentaje de coeficientes.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, frente a ello, la realizó una aclaración indicando que en ningún momento se afirmó desconocer la composición de las unidades. Se explicó que los coeficientes sí se encuentran plenamente identificados, incluyendo el coeficiente correspondiente a cada unidad y la facturación asociada. Se señaló que, de no contar con dichos coeficientes, no sería posible realizar la facturación. Asimismo, se precisó que, conforme al reglamento de propiedad horizontal, existen coeficientes definidos y con base en ellos se facturan las cuotas de administración, incluidas las correspondientes a los apartamentos de la constructora. No obstante, se reiteró que la constructora no contaba en ese momento con un delegado que la representara. Ante la pregunta sobre cuántas unidades estaban siendo representadas, indicó no tener el dato inmediato, aunque manifestó que podía obtenerlo, dado que se tiene registro del propietario de cada apartamento.

- Toma la palabra la señora **LUISA**, torre 1, intervino para solicitar que se retirara el orden del día, argumentando que contaban con una propuesta de orden diferente.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, indicó que aún no se había llegado a ese punto del desarrollo de la asamblea y que, tal como se había explicado previamente, al avanzar en los puntos se organizaría el proceso.

## 2. Lectura y aprobación del orden del día.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, y somete a votación el siguiente orden del día:

1. Verificación del cuórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
4. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
5. Nombramiento del comité para verificar la redacción del acta.
6. Presentación de informe de gestión administrativa.
7. Elección consejo administración 2026
8. Elección comité convivencia
9. Elección revisor fiscal
10. Presentación y aprobación de los estados financieros.
11. Presentación y aprobación del presupuesto para el periodo 2026 a 2027.
12. Propositiones y varios.
  - a. Interventoría
  - b. Aprobación manual de convivencia

### Comentarios de cara al informe:

- Toma la palabra la señora **LUISA**, torre 1, expuso que el orden sugerido incluía:

1. Verificación del cuórum.
  2. Lectura y aprobación del orden del día.
  3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
  4. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
  5. Nombramiento del comité para verificar la redacción del acta.
  6. Presentación de informe de gestión administrativa.
  7. Elección consejo administración 2026
  8. Elección comité convivencia
  9. Elección revisor fiscal
  10. Presentación y aprobación de los estados financieros.
  11. Presentación y aprobación del presupuesto para el periodo 2026 a 2027.
  12. Propositiones y varios.
    - a. Interventoría
  13. Aprobación manual de convivencia
- Toma la palabra el señor **JUAN CAMILO QUINTERO**, apartamento 807, manifestó que, en una asamblea general, lo primero que debía definirse era el vocero, indicando que inicialmente debía elegirse presidente y secretario para luego avanzar con el quórum y el desarrollo de la asamblea.
- Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, aclaró que el proceso contemplaba la lectura y aprobación del orden del día y del

reglamento, tras lo cual continuaban los demás puntos. Asimismo, se precisó que la asamblea era la encargada de elegir al presidente.

- Toma la palabra la señora **DANIELA QUINTERO**, apartamento 405, torre 3, intervino para sugerir que se incluyera, tras el informe de gestión o después de los estados financieros, la evaluación de la gestión y votación sobre la remoción inmediata de la administradora.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, indicó que dicho tema podía abordarse en proposiciones y varios y que la eventual continuidad o cambio de la administración correspondía a una decisión del consejo.

Toma la palabra el señor **JUAN JOSÉ MEDINA** respaldó la propuesta de incluir la evaluación y votación dentro del orden del día y no dejarla únicamente en proposiciones y varios.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, reiteró que el punto podía tratarse en ese espacio y delegarse posteriormente al consejo.

Toma la palabra el señor **SEBASTIÁN HERNÁNDEZ**, apartamento 303 torre 6 y 407 torre 7, presentó una moción de orden, insistiendo en que primero debía elegirse el vocero para, a partir de allí, organizar las propuestas y agilizar el desarrollo de la reunión.

Toma la palabra la señora **ISABEL LONDOÑO** solicitó que se incluyera expresamente la presentación y aprobación del presupuesto 2026, lo cual fue incorporado. Se reiteró entonces el orden del día con los ajustes, dejando en proposiciones y varios temas como la interventoría, el manual de convivencia y la revisión de la gestión administrativa con posible cambio de administración.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), propuso que el informe de gestión administrativa fuera el primer punto por su relevancia.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, explicó que, conforme al procedimiento, primero debía aprobarse el orden del día tras la verificación del quórum. Se aclaró que existían dos propuestas: la enviada en la citación por la administración y el consejo, y la

planteada por algunos propietarios, por lo que se someterán a votación.

Toma la palabra la señora **ELIANA** apartamento 801, torre 1. Indicó que participaba en calidad de presidenta del consejo elegida en la asamblea virtual realizada por la constructora ocho meses atrás. Señaló que, en concordancia con lo expresado previamente por otra asistente, se habían presentado situaciones en grupos y redes sociales que derivaron en acusaciones hacia el consejo, las cuales, según expresó, motivaron actuaciones formales para frenar dichas situaciones. Cuestionó que al consejo se le calificara de manera negativa por haber sostenido reuniones virtuales, argumentando que este tipo de encuentros también son utilizados en otros escenarios formales. Manifestó que las actas se elaboraron de forma clara y que las decisiones adoptadas por el consejo se tomaron en beneficio de la copropiedad, destacando que no existía intención de afectar su funcionamiento. También expresó su interés en que lo ocurrido quedará consignado en el acta para, en el futuro, evaluar la evolución de la copropiedad. Posteriormente, aclaró que ya no intervenía como presidenta del consejo, dado que en la asamblea se elegirá un nuevo órgano, por lo que participaba como una propietaria más. Invitó a los asistentes a escuchar, actuar con criterio y evitar situaciones que pudieran interpretarse como intentos de coadministración.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, somete a votación: el orden del día propuesto por la administración y el planteado por los residentes.

Por **MAYORÍA** se determinó continuar con la opción dos, correspondiente a la propuesta de los residentes

El orden del día queda de la siguiente manera:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
4. Nombramiento del presidente y secretario.
5. Designación de la comisión verificadora del acta.

6. Presentación del informe de gestión administrativa.
7. Elección consejo de administración.
8. Elección del comité de convivencia.
9. Elección de revisor fiscal.
10. Presentación y aprobación de estados financieros 2025.
11. Presentación y aprobación del presupuesto 2026.
12. Propositiones y varios.
13. Elección de interventoría.
14. Aprobación del manual de convivencia.

### **3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.**

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, procede a leer el reglamento de la asamblea.

Se somete a votación:

Por **UNANIMIDAD** es **aprobado**.

### **4. Nombramiento del presidente y secretario.**

Se postula los señores:

-**YURI OCAMPO**, apartamento 105, torre 6.

-**SEBASTIAN HERNÁNDEZ**, apartamento 407, torre 7 y apartamento 303, torre 6.

Se somete a votación:

Por **MAYORÍA** es **aprobada** la señora **YURI OCAMPO**, apartamento 105, torre 6 como presidente de la asamblea.

Al no presentarse candidatos para el cargo de secretario de la asamblea, el señor **NICOLÁS URIBE**, en su calidad de administrador es postulado para ocupar dicho puesto.

Se somete a votación:

Por **MAYORÍA** es **aprobado** el señor **NICOLÁS URIBE** como secretario de la asamblea.

#### **5. Designación de la comisión verificadora del acta.**

Se postulan los siguientes copropietarios:

- ISABEL LONDOÑO**, apto 3106.
- PAULA ANDREA PINO OSORIO**, apto 603.
- SEBASTIAN HERNÁNDEZ**, apto 407, torre 7 y apto 303, torre 6.
- ANA MARIA RESTREPO RAMIREZ**, apto 204, torre 10.
- SEBASTIAN VALENCIA**, torre 2, apto 301.

Se somete a votación:

Por **UNANIMIDAD** son **aprobados**.

#### **6. Presentación del informe de gestión administrativa.**

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, quien expone el informe de gestión administrativa.

#### **Comentarios de cara al informe:**

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), solicitó que se ampliara la información sobre la gestión de la administración, indicando que había escuchado que existía un superávit y que deseaba conocer qué optimizaciones se habían realizado, además del cambio de la empresa encargada de pequeños arreglos. Señaló que, así como algunas personas tenían predisposición, también era importante conocer la gestión puntual, la cual, según comentarios de otros propietarios en diferentes conjuntos, había sido positiva.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, explicó que gran parte de las labores de mantenimiento, como el mantenimiento de bombas, el lavado de tanques y varias reparaciones, aún eran ejecutadas por la constructora. Indicó que, aunque se había presentado un inconveniente con los tanques, la constructora realizó el lavado y lo solucionó. Asimismo, señaló que el mantenimiento de bombas y de la red contra incendios todavía no estaba a cargo de la copropiedad, pese a que ya se encontraban en funcionamiento.

Explicó que existían dos tipos de zonas comunes: esenciales y no esenciales. Entre las esenciales mencionó vías, ascensores, puntos fijos, bombas y red contra incendios, las cuales ya operaban, por lo que, aunque podían presentarse reclamaciones, debían considerarse recibidas para efectos de su uso. Indicó que la administración mantenía atención permanente a la copropiedad, con disponibilidad telefónica y gestión oportuna de solicitudes, aun cuando no siempre era posible brindar respuestas satisfactorias.

Informó que el pago de la póliza se realizó de manera anticipada con el fin de evitar intereses. Sobre la fiesta de los niños, señaló que se gestionó apoyo de las empresas de vigilancia y aseo para obtener recursos. Adicionalmente, explicó que, mediante negociación con la empresa de vigilancia y con participación del consejo, se logró la instalación de cámaras en las zonas comunes sin costo para la copropiedad, aunque reconoció que aún se requerían más.

- Toma la palabra la señora **ISABEL LONDOÑO**, apartamento T3-106, solicitó información detallada sobre la gestión de cartera en mora a corto y largo plazo, indicadores de gestión y si la copropiedad estaba actuando de forma proactiva o reactiva. También pidió claridad sobre el manejo de solicitudes de propietarios que hubieran superado los acuerdos de nivel de servicio o presentarán silencio administrativo por parte de la constructora.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que el informe de cartera sería presentado dentro de los informes contables. Indicó que, para iniciar procesos jurídicos, la deuda debía superar \$1.000.000 (un millón de pesos). Mientras tanto, se realizaban gestiones como llamadas, envío de cartas y exigencia de paz y salvo para ingreso de materiales, realización de trabajos o mudanzas. Frente a las solicitudes de residentes, se indicó que existía una aplicación para su gestión. Ante la solicitud específica de la señora ISABEL sobre derechos de petición, informó que en el boletín de la copropiedad se había reportado la radicación de 17 derechos de petición dirigidos a la constructora. Señaló que en diciembre se sostuvo una reunión con directivos de la constructora para tratar temas de zonas comunes, destacando como críticos el área frontal y

posterior, las goteras y humedades en parqueaderos no recibidos, la ventilación del gimnasio y observaciones de la piscina formuladas también por la Secretaría de Salud.

Se informó que algunos casos ya se habían solucionado y que recientemente se radicó un nuevo derecho de petición solicitando cronogramas de solución. Asimismo, se relató una discusión con la ingeniera de la constructora respecto al uso del sótano para la asamblea, aclarando que dicho espacio no había sido recibido. Se indicó que se habían realizado recorridos y firmado actas de hallazgos tanto en el sótano como en la piscina sin que se aceptara su recibo.

Se precisó que sí se habían recibido el salón social y el gimnasio con aprobación del consejo, los cuales ya estaban en uso, aunque el gimnasio continuaba en garantía por humedades. Se comparó esta situación con la entrega de apartamentos, en los que primero se recibe el inmueble y luego se realizan reclamaciones.

- Toma la palabra el señor **CAMILO VALLEJO**, apartamento 607, torre 4, dejó constancia de que el 26 de enero radicó un derecho de petición solicitando certificación de la red contra incendios, informe de zonas comunes recibidas con responsables y entrega de estados financieros y extractos bancarios del periodo comprendido entre marzo de 2025 y diciembre de 2025, así como lo corrido de 2026. Indicó que, pese a que el plazo legal de 15 días hábiles venció el 16 de febrero, solo recibió acuse de recibo, por lo que el 17 de febrero interpuso acción de tutela ante juzgados de Rionegro. Manifestó además que la administración habría enviado inventarios de lámparas en lugar de certificaciones técnicas, lo que consideró engañoso.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que no contaba con certificados de elementos no recibidos y reiteró que los mantenimientos continuaban a cargo de proveedores de la constructora. Indicó que los estados financieros ya habían sido enviados y que los extractos bancarios estaban contenidos en la información financiera. Señaló que la contadora presentaría los informes y que la información contable se encontraba en libros y era presentada mensualmente al consejo. También se explicó que la

contadora inicial pertenecía a la administración delegada y que desde octubre otra contadora venía elaborando la información, la cual quedaría respaldada para futuras entregas.

Toma la palabra el señor **JUAN QUINTERO**, apartamento 805, torre 5, preguntó por las soluciones derivadas de los 17 derechos de petición y la comunicación con la constructora.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, indicó que todos habían recibido respuesta y que se estaban adelantando trabajos en diversas áreas: intervención en la zona frontal, diseños en la parte posterior, trabajos en parqueaderos, instalación de ventilación en el gimnasio y ajustes en la piscina conforme a requerimientos de la Secretaría de Salud. También se mencionó que el cerramiento, aunque considerado deficiente por la copropiedad, fue defendido por la constructora como acorde al diseño.

Uno de los participantes señaló que el cerramiento presentaba oxidación pese a tener menos de un año y que se había iniciado reclamación formal. Asimismo, se informó sobre solicitudes ante la Secretaría de Tránsito para la instalación de un resalto vial y gestiones relacionadas con árboles cercanos a apartamentos, cuya poda requería trámites.

En cuanto a la comunicación con la constructora, se indicó que existía contacto directo con sus representantes, pero que las solicitudes debían formalizarse por escrito mediante derechos de petición para garantizar respuesta.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, aclaró que algunas solicitudes habían sido respondidas fuera del plazo, y que la administración contaba con el apoyo de un abogado externo, JULIÁN, quien asesoraba la elaboración de respuestas.

Toma la palabra el señor **ANDRÉS SOTO**, apartamento 505, torre 2, manifestó que, aunque reconocía gestiones diarias de la administración, el informe presentado resultaba insuficiente y reactivo, pues no detalla acciones, tiempos, estados ni soportes documentales. Expresó preocupación por temas urgentes del día a día y por asuntos estructurales como la red contra incendios, advirtiendo que la falta de atención podría generar problemas

cuando vencieron garantías y la constructora o la administración ya no estuvieran.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que el informe podía parecer corto, pero contenía lo básico, señalando que la asamblea no aprobaba ni desaprobaba el informe de gestión. Recordó que los propietarios contaban con la aplicación PQR para canalizar reclamaciones y explicó que, en conflictos entre particulares o con la constructora, la primera recomendación de las autoridades era acudir a los canales formales de reporte y seguimiento. Explicó que, cuando un residente acudía con situaciones como humedades provenientes del apartamento superior o contiguo, se realizaban gestiones para que el vecino correspondiente atendiera el caso y estableciera contacto. Asimismo, indicó que, cuando la constructora no respondía a los propietarios, la administración procuraba que el ingeniero visitara a las personas afectadas. No obstante, aclaró que la administración no manejaba la constructora ni tenía vínculo directo con ella, señalando que era la primera obra que le correspondía trabajar con dicha empresa y que el contacto existente se limitaba a la interacción diaria con los ingenieros del proyecto para permisos y coordinaciones operativas.

Se indicó que algunas situaciones debían escalarse y que la administración realizaba procesos similares a los propietarios, como radicar solicitudes mediante la aplicación y reforzarse con derechos de petición, aun cuando estos tardaran más en obtener respuesta. También se informó que los mantenimientos se encontraban a cargo de proveedores designados por la constructora y que, en el presupuesto mensual, se contemplan actividades como mantenimiento de bombas, red contra incendios y otros sistemas, las cuales debían contar con bitácoras, carpetas y registros organizados para efectos de continuidad y respaldo ante aseguradoras en caso de siniestros.

Señaló que tanto la administración vigente como las futuras, junto con el consejo y el área contable, debían verificar periódicamente la ejecución de mantenimientos y dejar trazabilidad documental. Posteriormente, recordó que la asamblea elegiría un consejo de

administración, el cual actuaría como delegado de los propietarios ante la administración. Explicó que atender solicitudes directas de aproximadamente 650 propietarios, multiplicadas por sus núcleos familiares, dificulta la gestión operativa, por lo que la normativa contemplaba la designación de representantes que centralizará la solicitud de información. Se reiteró que los estados financieros y actas eran documentos públicos, pero la delegación permitía a la administración disponer de tiempo para ejecutar labores operativas.

- Toma la palabra el señor **ALEXIS**, apartamento 706, torre 7, solicitó claridad sobre sus alcances y limitaciones, manifestando que percibía que algunos copropietarios estaban atribuyendo a la administración responsabilidades propias de la constructora.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, indicó que, conforme a la Ley 675, su función principal era administrar las zonas comunes. Aclaró que, aunque ciertas zonas comunes podían afectar áreas privadas, la responsabilidad directa sobre bienes privados no recaía en la administración, la cual brindaba apoyo hasta donde le era posible y, en muchos casos, debía realizar reclamaciones ante la constructora en condiciones similares a las de los propietarios. También señaló que contaba con la ventaja de la presencia frecuente de la ingeniera IVONNE, quien podía verificar situaciones en campo. Expuso que situaciones ocurridas dentro de apartamentos corresponden al ámbito privado, mientras que hechos en zonas comunes permitían adelantar procesos por alteración del orden, siempre bajo el debido proceso, aclarando que la administración no tenía facultades policiales. Se reiteró que las reclamaciones debían dirigirse a la constructora y que la administración no era equivalente a esta.

- Toma la palabra la señora **LUISA GARCÉS**, apartamento 103, torre 1, formuló tres preguntas. En primer lugar, solicitó información sobre la gestión frente a las afectaciones en primeros pisos por falta de cañuelas adecuadas. En segundo lugar, preguntó por el contrato de vigilancia firmado a dos años, cuestionando los criterios de su suscripción y señalando que contratos superiores a un año debían ser aprobados por la asamblea. En tercer lugar, solicitó acceso a extractos financieros, indicando que los propietarios tenían derecho

a conocer ingresos y gastos y que la masividad de copropietarios no debía limitar el envío de información.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que la problemática de inundaciones en primeros pisos había sido identificada como prioritaria y que la constructora se encontraba elaborando nuevos diseños. Respecto al contrato de vigilancia, señaló que fue firmado con autorización del consejo, previa revisión de propuestas, y que la negociación incluyó una reinversión destinada a la copropiedad. En cuanto a la información financiera, reiteró que la delegación en el consejo facilitaba la gestión y que los propietarios decidirán mediante votación la conformación de dicho órgano.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), manifestó que desde el 31 de diciembre de 2024 había experimentado diversas dificultades relacionadas con la entrega del proyecto, indicando que la administración actual recibió 72 quejas pendientes sobre zonas comunes provenientes de la administración anterior. Expuso su caso particular como residente de primer piso, donde se presentaban retornos de aguas negras por deficiencias en cajas y fundaciones, señalando corresponsabilidad entre constructora y administración y dificultades para la atención de reclamaciones cuando se afectan bienes privados. También manifestó que la administración anterior presentaba atrasos en contratos como el de jardinería y que existía represamiento de procesos, agravado por trabas de la constructora.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, indicó que la constructora atribuía las inundaciones a falta de mantenimiento en cajas, aunque tras insistencias y mantenimientos realizados en dos ocasiones en un periodo cercano a dos meses, el gerente de la constructora verificó la situación y reconoció la existencia de un problema.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), relató que, en una visita de marzo, el presidente de la constructora admitió un posible error de diseño en pendientes de drenaje, señalando que, casi un año después, la situación continuaba sin solución. También indicó que la administración gestionaba limpiezas

mediante personal disponible para mitigar los efectos.

- Toma la palabra la señora **ALEJANDRA BUITRAGO**, apartamento 1501 manifestó haber conocido diversas problemáticas a través de comunicaciones internas y solicitó la emisión de un informe claro que diferenciara los asuntos a cargo de la constructora de aquellos bajo responsabilidad de la administración. Propuso que, mediante boletines u otros canales, se informará periódicamente el estado de temas como primeros pisos, red contra incendios y deslizamientos, permitiendo a los propietarios conocer avances y soluciones.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, reconoció la pertinencia de la solicitud e indicó que se procuraba informar lo posible, aunque la magnitud de la comunidad implicaba retos comunicativos.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), solicitó dejar constancia en acta de la necesidad de informes con controles, tableros de seguimiento e información detallada que evidenciara la gestión, así como del estado de los 72 requerimientos heredados de la administración anterior. También señaló que, cuando los derechos de petición superan los plazos legales, podrían emprenderse acciones adicionales y que los propietarios requerían conocer si estas se habían iniciado. Solicitó igualmente claridad sobre zonas comunes recibidas y cronogramas de acción.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que la información podía mejorarse y que se actualizará el informe previamente enviado sobre reclamaciones a la constructora. Indicó que las únicas zonas comunes recibidas eran el salón social y el gimnasio, además de un parqueadero previamente recibido. Posteriormente explicó que la interventoría propuesta correspondía a inspecciones y acompañamiento técnico puntual, cuyos informes servirían como soporte para reclamaciones y verificación de normas, por ejemplo, en la red contra incendios.

- Toma la palabra el señor **MAURICIO IBÁÑEZ**, apartamento 303, torre 9, manifestó su desacuerdo con el informe de gestión presentado, calificándolo como general y poco detallado, señalando que el

orden del día se había modificado para revisarlo y que el contenido mostraba únicamente aspectos básicos como adquisición de canecas. Indicó que el informe debía ser responsabilidad conjunta de administración y consejo y solicitó la elaboración de un documento completo con indicadores, estado de solicitudes y derechos de petición.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que, por solicitud de los propietarios y del futuro consejo, se elaboraría un informe detallado con el estado de cada petición, señalando que previamente se habían comunicado reclamaciones mediante boletines y que se ampliarían los detalles.

- Toma la palabra la señora **LAURA VALENCIA**, apartamento 300, torre 8, manifestó preocupación por el vencimiento de extintores, los cuales, según indicó, llevaban dos meses sin recarga. Señaló haber acudido a la administración y recibido como respuesta que la situación estaba en gestión, cuestionando la demora dado el riesgo asociado.

Toma la palabra el señor **NICÓLAS URIBE** indicó que los extintores no habían sido recibidos formalmente, al igual que la red contra incendios, pero que ya se había realizado la gestión y que el lunes serían recogidos para recarga.

## **7. Elección consejo de administración.**

Se procedió a la organización de las duplas postuladas para la elección del consejo de administración, quedando conformadas de la siguiente manera:

**-LUISA GARCES**, apartamento 103 torre 1 y **NAILA OSORIO**, apartamento 108, torre 9.

**-SEBASTIÁN VALENCIA**, apartamento 301, torre 2 y **ANA MARÍA RESTREPO**, apartamento 204, torre 10.

**-PAULA ANDREA PINO OSORIO**, apartamento 603, torre 8 y **EDGAR BECERRA**, apartamento torre 1

**-ISABEL LONDOÑO**, apartamento 106, torre 3 y **JULIÁN CAMILO VALLEJO**, apartamento 607, torre 4.

-**JUAN JOSÉ MEDINA**, apartamento 302, torre 4 y **YURI OCAMPO**, apartamento 105, torre 4.

-**JOHN EMERSON**, apartamento 604, torre 10 y **JOHNNY ATEHORTÚA**, apartamento 106, torre 6.

-**JUAN CAMILO QUINTERO**, apartamento 507, torre 5, y **ALEJANDRA VILLEGAS**, apartamento 402, torre 8

-**SEBASTIÁN HERNÁNDEZ**, apartamento 407, torre 7, y **MARÍA SUANY CARVAJAL**, apartamento 604, torre 5

Toma la palabra la señora **YURI OCAMPO**, apartamento 105, consultó a la asamblea si estaban de acuerdo con que, del mismo grupo de postulados, se integrará el comité de convivencia.

Se somete a votación:

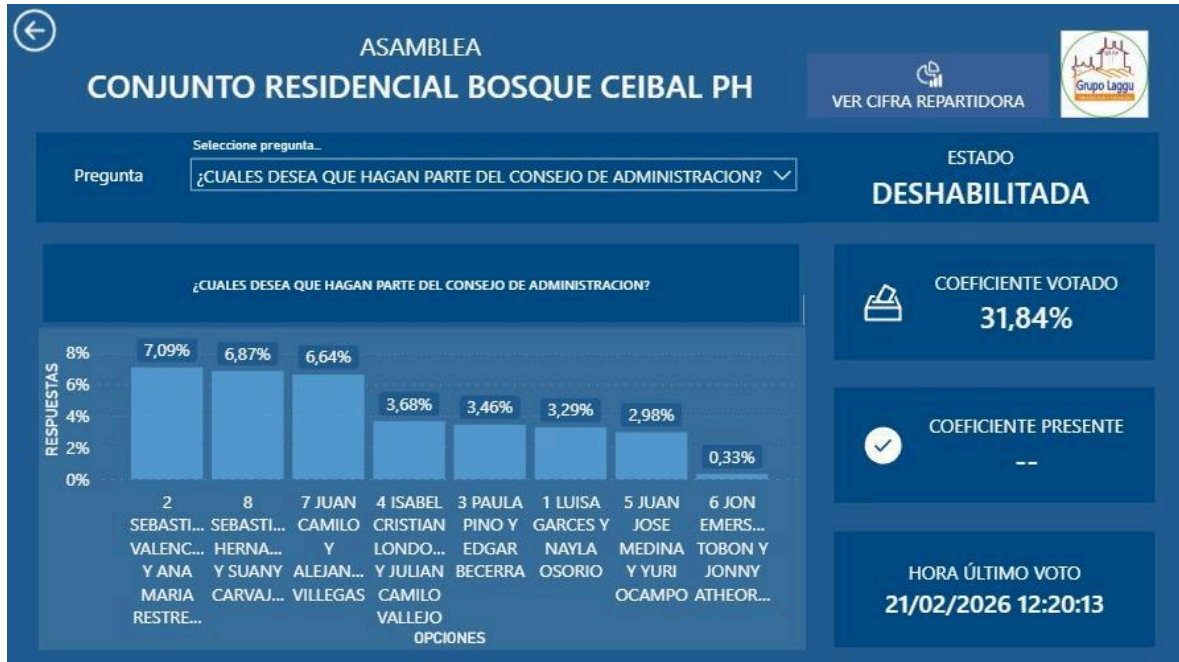
Por **MAYORÍA** queda **aprobado**.

Existían dos alternativas: habilitar la opción para votar por cinco parejas o, en su defecto, realizar una votación por una sola pareja, quedando elegidas las cinco con mayor votación.

Se somete a votación:

Por **MAYORÍA** se acordó realizar la votación por una sola pareja, estableciendo que las cinco duplas con mayor número de votos integrarían el consejo como principales y suplentes.

(Imagen-Postulación por parejas para elección del consejo- votación parcial)



- Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), solicita al operador logístico certificar que el sistema se encontraba en cero y que los poderes otorgados estuvieran correctamente asociados a los códigos QR, garantizando así la correspondencia entre coeficientes y votos. Asimismo, se solicitó claridad sobre inconsistencias observadas en el tablero de control respecto al porcentaje de unidades y coeficientes, acordando otorgar tiempo para su revisión y explicación.

Se somete a votación los miembros del consejo de administración:

Por **MAYORÍA** las personas elegidas son:

- JUAN CAMILO QUINTERO, APARTAMENTO 807, TORRE 5.
- ALEJANDRA VILLEGAS, APARTAMENTO 402, TORRE 8
- SEBASTIÁN VALENCIA, APARTAMENTO 301, TORRE 2.
- ANA MARÍA RESTREPO, APARTAMENTO 204, TORRE 10.
- SEBASTIÁN HERNÁNDEZ, APARTAMENTO 407, TORRE 7.
- MARÍA SUANY CARVAJAL, APARTAMENTO 604, TORRE 5

- ISABEL LONDOÑO, APARTAMENTO 106, TORRE 3.
- JULIÁN CAMILO VALLEJO, APARTAMENTO 607, TORRE 4
- JUAN JOSÉ MEDINA, APARTAMENTO 302, TORRE 4.
- YURI OCAMPO, APARTAMENTO 105, TORRE 4.

(Imagen inferior-votación final elección miembros del Consejo 2026)



## 8. Elección del comité de convivencia.

Se postula el señor:

- PAULA ANDREA PINO OSORIO, APARTAMENTO 603, TORRE 8.
- EDGAR BECERRA, APARTAMENTO, TORRE
- JHON EMERSON, APARTAMENTO 604, TORRE 10.

Se somete a votación:

Por **UNANIMIDAD** son **aprobados**.

## 9. Elección de revisor fiscal.

Se postulan los señores:

-CATALINA MONSALVE.

-FLOR GONZALEZ.

Por **MAYORÍA** y con un 23.43 % queda elegida como revisora fiscal la señora CATALINA MONSALVE.

(imagen inferior-votación Revisora Fiscal)



## 10. Presentación y aprobación de estados financieros 2025.

Toma la palabra la señora MARIA FERNANDA GONZALEZ GIRALDO quien es la contadora actual de la unidad residencial quien procede con la revisión de los estados financieros.

### Comentarios de cara al informe:

- Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), manifestó que el estado de la situación financiera presentaba un NIT diferente al consignado en la citación de la asamblea, por lo cual solicitó dejar constancia en el acta sobre si se trataba de un error o correspondía a otra compañía, requiriendo claridad sobre cuál era el NIT real.

Toma la palabra la señora **MARIA FERNANDA GONZALEZ GIRALDO**, respondió que revisará la información, indicando que, al tratarse de un posible error humano, se verificaría y, de ser necesario, se corregiría y enviaría el informe, precisando que dicha situación no modifica los resultados financieros.

- Toma la palabra una propietaria **ISABEL LONDOÑO**, APARTAMENTO 106, no obstante, se reiteró la necesidad de dejar claridad en el acta debido a la existencia de dos NIT diferentes. Seguidamente, indicó que, al revisar el informe entregado, específicamente en la sección de pasivos, se identificaba una operación incorrecta, dado que el total del pasivo no coincidía con el valor proyectado de \$48.866.000 (cuarenta y ocho millones ochocientos sesenta y seis mil pesos). Explicó que al restar \$23.833.000 (veintitrés millones ochocientos treinta y tres mil pesos) y \$14.915.000 (catorce millones novecientos quince mil pesos) el resultado no correspondía a \$81.000 (ochenta y un mil pesos), por lo que consideró que el dato no era correcto y que el valor real debía aproximarse a \$39.000.000 (treinta y nueve millones de pesos). Posteriormente, se solicitó proyectar el rubro del total pasivo más patrimonio, indicando que al cierre de diciembre se registraba un valor de \$262.465.000 (doscientos sesenta y dos millones cuatrocientos sesenta y cinco mil pesos) con una variación cercana a \$17.000.000 (diecisiete millones de pesos), lo que sugería un mayor ingreso en ese mes. Sin embargo, manifestó no identificar la ubicación de aproximadamente \$231.000.000 (doscientos treinta y un millones de pesos) derivados de ingresos cercanos a \$248.000.000 (doscientos cuarenta y ocho millones de pesos).

Toma la palabra la señora **MARIA FERNANDA GONZALES GIRALDO** aclaró que el NIT correcto correspondía a 901 908 740, señalando que el error radicó en el dígito de verificación, el cual debía cambiarse de 9 a 1, comprometiéndose la administración a realizar la corrección y remitir nuevamente la información a toda la copropiedad. Respecto a la sección de pasivos, aclaró que el valor señalado correspondía a la variación y no al total del pasivo, aunque el interviniente insistió en que la fórmula generaba cambios en la variación firmada por contador y administrador. Y respecto a el rubro del total pasivo más patrimonio, explicó que dichas diferencias correspondían a no ejecuciones presupuestales del mes y que, para

mayor claridad, era necesario revisar el presupuesto mes a mes. Se indicó que, en diciembre, se tenía un presupuesto de ingresos y gastos de \$117.000.000 (ciento diecisiete millones de pesos), pero se ejecutaron \$101.000.000 (ciento un millón de pesos), generando una no ejecución aproximada de \$16.000.000 (dieciséis millones de pesos), lo cual explicaba la variación entre meses.

Toma la palabra una propietaria **ISABEL LONDOÑO, APARTAMENTO 106** ante ello, solicitó que quedara consignado en el acta el requerimiento de conocer los soportes mes a mes del comportamiento de la contabilidad y la cartera.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, señala que, dicha información podía revisarse mediante reunión directa con la administración y contabilidad, en ejercicio del derecho de inspección.

Toma la palabra la señora **MARIA FERNANDA GONZALES GIRALDO**, aclaró que este derecho implica revisión presencial sin posibilidad de tomar fotografías, fotocopias o retirar documentos, debido a la confidencialidad de la información financiera y a la existencia de antecedentes de demandas que han alcanzado valores de hasta \$60.000.000 (sesenta millones de pesos).

Toma la palabra una propietaria **ISABEL LONDOÑO, APARTAMENTO 106**, planteó una inquietud sobre la ejecución de pólizas, evidenciándose que el presupuesto contemplaba \$66.000.000 (sesenta y seis millones de pesos) y la ejecución ascendió a \$94.000.000 (noventa y cuatro millones de pesos).

Toma la palabra la señora **MARIA FERNANDA GONZALES GIRALDO**, explicó que el valor de la póliza no lo define ni la administración ni el consejo, sino que se determina con base en el avalúo y condiciones técnicas evaluadas por la aseguradora, indicando que el presupuesto inicial de \$60.500.000 (sesenta millones quinientos mil pesos) fue una estimación sin histórico, propia de una copropiedad nueva. Una vez finalizó la póliza de la constructora, la aseguradora estableció el valor real en \$94.000.000 (noventa y cuatro millones de pesos), el cual debía contratarse por obligación legal.

Toma la palabra una propietaria **ISABEL LONDOÑO, APARTAMENTO 106**, solicitó que quedara constancia en el acta de la solicitud de soportes y cotizaciones que justificaran la variación entre el valor presupuestado y el ejecutado, con fines de transparencia.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, reiteró que la póliza y sus documentos estaban incluidos en el informe y podían solicitarse de forma directa, explicando además que la cotización de seguros sólo puede realizarla un asesor autorizado, y que, bajo iguales condiciones, los valores no deberían variar entre aseguradoras.

Toma la palabra una propietaria **ISABEL LONDOÑO, APARTAMENTO 106**, formuló una inquietud sobre la ejecución presupuestal al 31 de diciembre de 2025, indicando que la suma de los campos no coincidía con el valor final de \$14.995.000 (catorce millones novecientos noventa y cinco mil pesos), dado que se estaría duplicando el registro de \$13.203.984 (trece millones doscientos tres mil novecientos ochenta y cuatro pesos), lo que arrojaría un total de \$1.333.602.840 (mil trescientos treinta y tres millones seiscientos dos mil ochocientos cuarenta pesos). Se solicitó la corrección o explicación correspondiente, indicándose que el valor adicional correspondía al mes de enero, no contemplado dentro del presupuesto de once meses, aunque la administración manifestó que realizaría el cálculo. Asimismo, se solicitó corregir la nota 10A del informe financiero, señalando inconsistencias en la fórmula del rubro de diversos, recomendándole implementar filtros de calidad, aun cuando el documento se encontraba firmado por el administrador y la contadora.

- Toma la palabra el señor **MAURICIO IBÁÑEZ**, apartamento 303, torre 9, manifestó inquietudes sobre los activos, indicando que el activo corriente —integrado por bancos y deudores— ascendía a \$237.291.000 (doscientos treinta y siete millones doscientos noventa y un mil pesos). Señaló que el valor de deudores alcanzaba aproximadamente \$113.000.000 (ciento trece millones de pesos), mientras el gasto mensual de la copropiedad era de \$117.000.000 (ciento diecisiete millones de pesos), lo que representaba cerca de un mes de mora en una unidad residencial nueva. En ese sentido, solicitó conocer la gestión adelantada frente a la cartera y las

estrategias implementadas para apoyar a los deudores y prevenir el crecimiento de la mora.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que se habían adoptado medidas como la restricción de ingreso de inquilinos y de reformas para propietarios en mora, así como la remisión de procesos al abogado cuando las deudas superan \$1.000.000 (un millón de pesos). Igualmente, indicó que se realizan comunicaciones preventivas, precisando que el pago de la administración es responsabilidad individual de cada propietario y que las demandas continúan su trámite cuando corresponde. Finalmente, se informó que existen 28 unidades aún no entregadas, cuyos valores son cobrados a la constructora, la cual, según se indicó, suele cumplir oportunamente con dichos pagos.

Toma la palabra el señor **MAURICIO IBÁÑEZ**, apartamento 303, torre 9, aclara que, la respuesta brindada previamente por la administración frente a la gestión de cartera no resultaba satisfactoria, señalando que se trataba de generalidades que no aportan claridad. Indicó que los asistentes requerían información más detallada, similar a la presentada en el informe sobre cartera antigua y nueva, especificando las acciones concretas adelantadas por la administración. Preciso que, al referirse a ayudar a los deudores, no plantea asumir el pago de sus obligaciones, sino conocer si se habían realizado gestiones como reuniones con los propietarios, acuerdos o compromisos de pago, lo cual forma parte de la función administrativa. Manifestó que la respuesta recibida fue ambigua y solicitó mayor seriedad en la información, recordando que los propietarios son los dueños de la copropiedad y necesitan conocer las acciones realizadas durante los seis meses de gestión administrativa. Expresó que dicho periodo era suficiente para conocer el funcionamiento de la propiedad y reiteró la necesidad de respuestas claras y sustentadas con datos.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), manifiesta estar de acuerdo en que la gestión de cartera debe incluir planes de pago. Señaló que, si la copropiedad adeuda aproximadamente un mes de gastos, resulta necesario implementar estrategias como reuniones con los deudores para

definir alternativas de pago, sin eximirse de su responsabilidad. Añadió que la inquietud planteada no era irrespetuosa y que evidenciaba la necesidad de un plan de gestión de cartera distinto a las restricciones de ingreso al conjunto.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), señaló que el tema de cobranza había sido explicado desde el inicio y propuso que, dentro del manual de convivencia, el cual sería aprobado en la misma asamblea, se incluyeran lineamientos más claros sobre el proceso de cobro. Manifestó que, aunque la administración puede adelantar gestiones, ningún abogado generaría resultados más allá del cobro pre jurídico si no se cuenta con herramientas adicionales, sugiriendo la posibilidad de suscripciones o mecanismos que permitieran reportes para mejorar la efectividad del recaudo. Indicó que iniciar procesos jurídicos por valores cercanos a \$2.000.000 (dos millones de pesos) podría resultar más costoso por honorarios y gastos procesales, por lo que consideró necesario establecer reglas claras desde el manual para evitar que las deudas crezcan con el tiempo.

Toma la palabra la señora **MARIA FERNANDA GONZALES GIRALDO**, explicó que la copropiedad ya cuenta con políticas de cobro definidas: de una a tres cuotas en mora se realiza gestión administrativa mediante llamadas y comunicaciones; a partir de la cuarta cuota se inicia proceso prejurídico con abogado, generando honorarios asociados a los pagos efectuados; y cuando la deuda supera \$1.000.000 (un millón de pesos) se instaura proceso judicial, dado que los abogados no suelen asumir procesos por valores inferiores. Frente a la posibilidad de reportar a centrales de riesgo, se aclaró que no es viable, debido a que las copropiedades no generan ingresos propios, sino que administran aportes de los propietarios para el mantenimiento de zonas comunes, y no cumplen con las condiciones normativas para efectuar dichos reportes.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), consultó si, pese a la limitación por valor mínimo, podría adelantarse una acción conjunta con varios deudores para superar el monto exigido.

Toma la palabra la señora **MARIA FERNANDA GONZALEZ GIRALDO**, respondió que el análisis se realiza por unidad privada y no de forma acumulada. Asimismo, recordó que la administración inició funciones en mayo y recibió la contabilidad en octubre, existiendo previamente un tercero encargado de facturación y contabilidad. Se explicó que al recibir la información se encontraron inconsistencias, pues los inmuebles estaban registrados por número de cédula y no por unidad, generando cruces erróneos en la cartera de propietarios con varios inmuebles. Se indicó que la administración ha venido conciliando dicha información mes a mes y que, aunque pueden persistir diferencias puntuales, los propietarios pueden acercarse a la administración para su revisión.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), manifestó dos observaciones: primero, que hubiera sido conveniente anexar a la convocatoria la información presentada en la asamblea, especialmente la cartera por edades; y segundo, que el 19 de diciembre había solicitado como miembro del consejo información financiera —balance general, estado de resultados, flujo de efectivo, cartera e informe de gestión y presupuesto— sin obtener respuesta completa en ese momento. Indicó que la información fue entregada únicamente en el año 2026, lo que generó incertidumbre durante diciembre. Señaló que, aunque se informó que existía una migración contable, habría sido pertinente recibir una respuesta parcial o una explicación más amplia sobre el estado del proceso.

Toma la palabra la señora **MARIA FERNANDA GONZALEZ GIRALDO**, intervino para aclarar que no hacía parte de la administración ni de las dificultades de comunicación, pero desde la perspectiva contable indicó que la información de octubre fue enviada en diciembre. Explicó que el retraso obedeció a la complejidad de gestionar cerca de 600 unidades sin claridad sobre la titularidad de cada inmueble, lo que impedía cargar adecuadamente la información. Señaló que habría sido irresponsable remitir estados financieros con errores y precisó que las inconsistencias detectadas correspondían a títulos y nombres, no a cifras que alterarían los resultados. Ofreció disculpas por los errores en el NIT y en una fórmula del archivo de Excel, indicando que el documento incluía presupuesto, anexos de gastos, resultados, balance, notas, flujo de

ingresos, conciliaciones bancarias y de cartera, así como análisis de cartera, y que la fórmula fue corregida para reenviar la información ajustada. Propuso realizar previamente una reunión de aclaración antes de su nueva remisión.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), planteó como alternativa frente a la cartera que a los propietarios con tres cuotas de mora no se les permitiera el ingreso de vehículos, lo que además contribuiría a la organización de parqueaderos y motocicletas, generando presión para el pago y trasladando la exigencia al arrendador en caso de unidades arrendadas.
- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), retomó la discusión señalando que la gestión de cartera no consiste únicamente en presentar el crecimiento mensual de la deuda, sino en evidenciar las acciones adelantadas para su recaudo. Indicó que las medidas mencionadas —restricciones de ingreso, sanciones y acuerdos de pago— debían estar documentadas y presentarse en informes detallados por apartamento, especificando el estado de gestión de cada propietario, como cobro prejudicial, sanciones, acuerdos o normalización de la deuda. Manifestó que la ausencia de dicha información podría derivar en futuras cuotas extraordinarias por falta de recaudo oportuno.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, recordó que, conforme a lo indicado por la contadora, los errores detectados corresponden al NIT y a una fórmula que no alteraba los valores finales, los cuales habían sido previamente revisados por el consejo. Se señaló que las observaciones pudieron haberse tratado con anterioridad mediante acercamiento a la administración.

- Toma la palabra la señora **CATALINA BECERRA**, apartamento 605, señaló que el momento era coyuntural debido al proceso de entrega por parte de la constructora, la cual indicó no ser de Antioquia sino de Bogotá y encontrarse en uno de sus primeros proyectos en la región. Explicó que su forma de operar, basada principalmente en herramientas tecnológicas y no en asesoría presencial, hacía más complejos la comunicación y los trámites. Añadió que la copropiedad enfrentaba simultáneamente la gestión

de la constructora, una administración relativamente nueva —que, aunque llevaba seis meses, consideró que era poco tiempo para un megaproyecto— y la inconformidad de algunos propietarios por el estado de entrega de sus inmuebles y por la gestión administrativa. Manifestó que se estaban mezclando múltiples situaciones que dificultaban la objetividad y generaban una percepción generalizada en contra de la administración.

Relató su experiencia en la recepción de un megaproyecto similar, señalando que las constructoras suelen aprovechar estos momentos de transición para dejar problemas pendientes. En ese sentido, invitó a que el nuevo consejo, conformado por profesionales con diferentes perfiles como contadores, ingenieros y administradores, trabajara de manera articulada con la administración. Indicó que una administración perfecta no existe, pero consideró que la actual había realizado gestión a pesar de recibir situaciones que no funcionaban adecuadamente y de la operación inicial de la constructora. Advirtió que cambiar la administración en ese momento podría facilitar que la constructora dejara más inconvenientes, por lo que exhortó a que el consejo apoyará la construcción de soluciones y no se limitará a fiscalizar o cuestionar.

Toma la palabra la señora **YURI OCAMPO**, apartamento 105, torre 6, pregunta a los asambleístas si se aprobaban los estados financieros.

Se somete a votación:

- "Sí aprueba" obtuvo 13,04%.
- "No aprueba" 10,27%.

(imagen inferior-aprobación estados financieros)



- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), manifiesta una inquietud respecto al coeficiente de participación, el cual había pasado de 49,69% al inicio de la asamblea a 50,18% en ese momento. Señaló que, si había menos personas, el coeficiente debería ser menor; sin embargo, se explicó por parte de la administración que el coeficiente a medida de que van ingresando más propietarios a la reunión se va actualizando, asimismo, cuando los propietarios se retiran de la reunión, se actualiza el registro y varía el coeficiente, siendo este el motivo por el cual puede aumentar y disminuir el valor de participación.

Se aclaró por parte de un residente que se había cometido un error al no establecer un límite de registro para la asamblea, lo que permitió que personas que llegaron minutos antes pudieran registrarse y aumentar el coeficiente. Se indicó que para futuras asambleas podría definirse dicho límite, aunque también se reconoció que no es posible impedir el ingreso de propietarios a la reunión.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, reiteró que el quórum se mantenía y que la diferencia en la votación era mínima, agradeciéndole la observación.

- **(Anexo 1: Estados financieros)**

### **11. Presentación y aprobación del presupuesto 2026.**

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, explicó que la copropiedad no contaba con un histórico completo de operación, sino únicamente con información de meses anteriores en los que aún no funcionaban todos los servicios.

La administración propuso que la cuota de administración vigente se incrementará en un 17%, argumentando que próximamente se comenzarán a pagar servicios públicos y el mantenimiento de sistemas como bombas, red contra incendio y demás zonas comunes. Se señaló que, aunque se estaban generando excedentes, estos permitirían cubrir necesidades como interventoría y dotación, evitando el cobro de una cuota extraordinaria, práctica común en copropiedades nuevas.

Asimismo, se explicó que el reglamento permitía aumentar la cuota desde el primero de enero en un porcentaje equivalente al salario mínimo, mencionado como 23,7%, incremento que no se aplicó debido a la existencia de excedentes y a la decisión de presentar el ajuste en asamblea. Se indicó que los rubros con mayor incremento corresponden a vigilancia y aseo, debido al aumento del salario mínimo, la reforma laboral de diciembre y la futura reducción de la jornada laboral en junio, factores que impactan los costos del servicio. Se aclaró que los valores proyectados en servicios públicos eran estimados, ya que aún no se contaba con facturación real.

#### **Comentarios de cara al informe:**

- Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), manifestó dudas sobre el aumento del 23% en el rubro de administración, señalando que dicho ajuste debería regirse por el IPC y no exclusivamente por el salario mínimo. Planteó la necesidad de revisar el reglamento para considerar otros factores económicos, indicando que el IPC había sido del 5,2%.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que la modificación del reglamento requiere el 70% de aprobación de propietarios y que, aunque el IPC es un referente técnico, la mayoría

de los gastos fijos de la copropiedad —cerca al 70%— se incrementan con el salario mínimo.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), consultó si el valor de vigilancia correspondía a la tarifa mínima establecida por la Superintendencia

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, respondió afirmativamente, aclarando que pagar por debajo de dicha tarifa sólo sería posible mediante cooperativas y que la elección del proveedor se realizó con revisión del consejo.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre), apartamento 706, torre 7, intervino manifestando preocupación porque el incremento propuesto podría resultar bajo frente a los gastos reales del año, lo que podría derivar en sorpresas a mitad de año y en la necesidad de cuotas adicionales. Señaló que el presupuesto parecía basarse en proyecciones y no en los gastos reales de 2025, destacando incrementos significativos como el del aseo, mencionado en 56%. También observó que el presupuesto de vigilancia había sido proyectado en \$600.000.000 (seiscientos millones de pesos), mientras que la ejecución real fue de \$400.000.000 (cuatrocientos millones de pesos), quedando una proyección final cercana a \$700.000.000 (setecientos millones de pesos). Solicitó claridad sobre las razones de dicha diferencia. Adicionalmente, destacó como acertado el rubro de interventoría, pero indicó que no identificaba su ubicación en el presupuesto y pidió aclarar si estaba incluido dentro del incremento. Añadió que existían zonas comunes aún no intervenidas y consultó si el presupuesto contemplaba gastos futuros como la operación de la piscina y controles asociados, aun cuando no se utilizaran de inmediato. Solicitó precisiones sobre vigilancia, aseo, interventoría y sobre la posibilidad de que el ajuste propuesto derivara posteriormente en una cuota extraordinaria.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que el presupuesto del año anterior había sido proyectado por 11 meses, mientras que el nuevo correspondía a 12 meses, lo que explicaba parte de la diferencia. Se indicó que en 2025 la ejecución real fue menor porque el servicio completo de vigilancia inició en junio o julio;

al comienzo solo había un portero y un rondero de la obra. Por ello, la ejecución fue inferior a la proyección inicial.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre), apartamento 706, torre 7, formuló una inquietud adicional sobre el sistema de cámaras de seguridad, recordando que se había mencionado la instalación o apropiación de cámaras en zonas comunes. Indicó que no identificaba en el presupuesto un rubro específico para este concepto y solicitó claridad sobre si las cámaras fueran entregadas en comodato, quedarían como propiedad de la copropiedad o cómo financiaría su implementación.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, indica que, se presupuestaron 11 meses; sin embargo, solo en julio inició la vinculación del personal con el que se cuenta actualmente. Por esta razón se presenta un excedente, pero al comparar la proyección del año pasado con la del año en curso, el incremento resulta más alto, ya que ahora se tiene en cuenta la totalidad del personal. Respecto a la interventoría, se indicó que la intención es cubrirla con los excedentes del año anterior. Se recordó que dichos excedentes solo pueden destinarse si la asamblea lo define; de lo contrario, permanecerán en un fondo hasta la siguiente asamblea. En el momento de elegir interventor, la propuesta es que el pago provenga de esos excedentes, evitando así afectar el presupuesto. En cuanto al proyecto de cámaras, se explicó que se firmó un contrato mediante el cual la empresa realiza una reinversión a favor de la copropiedad. Este recurso se considera como otros ingresos, por lo que no aparece en el presupuesto y se paga directamente al proveedor. Por ello, la instalación de cámaras no representa un gasto directo para los copropietarios. Las cámaras serán propiedad de la copropiedad y no corresponden a un arriendo.

El valor aproximado del proyecto es de \$90.000.000 (noventa millones de pesos) por dos años, inicialmente en zonas comunes como parqueaderos, piscina y alrededores. Se contemplan 68 cámaras con instalación completa y funcionamiento inmediato. No se proyecta, por ahora, la cobertura de áreas internas por limitaciones presupuestales. Sobre el contrato de vigilancia, se aclaró que, en caso de terminarlo anticipadamente sin causa, el dinero aportado por la empresa para la instalación debería devolverse

proporcionalmente al tiempo restante. No obstante, una eventual nueva empresa podría asumir ese valor mediante negociación, motivo por el cual dicho recurso no aparece en el presupuesto.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), manifestó que el incremento de vigilancia parecía mal calculado. Señaló que el contrato de 2025 con la empresa de vigilancia era de \$51.107.661 (cincuenta y un millones ciento siete mil seiscientos sesenta y un pesos) con IVA incluido y que el aumento presupuestado del 29 % superaba el 23 % que, según su análisis, debía aplicarse tras retirar el IVA y recalcular. Indicó que el resultado estimado sería cercano a \$60.000.000 (sesenta millones de pesos) y no a \$66.000.000 (sesenta y seis millones de pesos), evidenciando una diferencia mensual aproximada de \$6.000.000 (seis millones de pesos).

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, explicó que el presupuesto se construye con base en cotizaciones y facturas, y que el servicio de vigilancia ha tenido incrementos sucesivos durante el año por ajustes regulatorios. Estos valores están regulados por la Superintendencia de Seguridad y responden a factores asociados al salario mínimo y a cambios en la jornada laboral. Se mencionó que la tarifa se ubica alrededor de 9,53 salarios mínimos y que el contrato debe respetar la tarifa mínima establecida, cercana a \$13.000.000 (trece millones de pesos) o \$14.000.000 (catorce millones de pesos) por puesto.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), indicó que el valor real de un turno 24 horas con una persona es cercano a \$17.700.000 (diecisiete millones setecientos mil pesos) y que los \$66.000.000 (sesenta y seis millones de pesos) presupuestados equivaldrían a casi cuatro puestos, sugiriendo revisar la distribución de personal, especialmente en horario nocturno. Invitó al Consejo y a la Administración a reevaluar el número de personas tanto en vigilancia como en aseo para ajustar el presupuesto. También mencionó que el reciclaje de los más de 600 apartamentos podría financiar parcialmente un puesto de aseo si se gestiona adecuadamente mediante cooperativas. Finalmente, solicitó explicación sobre el pago de \$66.000.000 (sesenta y seis millones de

pesos) por disposición de escombros en 2025, considerando que algunos podrían corresponder a la constructora.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, aclaró que actualmente existen tres puestos de vigilancia 24 horas (portería y dos rondas) más un apoyo diurno de 12 horas en portería. Indicó que, para una unidad de aproximadamente 650 apartamentos distribuidos en 10 torres, esta estructura es la existente y que el apoyo diurno podría evaluarse en el futuro, representando cerca de \$11.000.000 (once millones de pesos) mensuales. En aseo se cuenta con seis personas para atender las torres, zonas comunes y manejo de residuos. Se reiteró que vigilancia y aseo representan cerca del 60 % de los gastos, por lo que reducir la cuota implicaría disminuir alguno de estos servicios. Sobre el reciclaje, se enfatizó que la correcta separación debe hacerse desde la fuente por los residentes. Se aclaró que las cooperativas que envían recuperadores suelen quedarse con el material reciclable y no generan ingresos directos a la copropiedad. En cuanto a los escombros, se afirmó que desde la actual administración solo se permite el traslado de residuos generados por residentes y no se tiene conocimiento de escombros de la constructora.

- Toma la palabra la señora **MARISOL ROCHA**, apartamento 808, torre 1, expuso la problemática de goteras en el último piso, señalando que recibió el inmueble el 20 de diciembre de 2024 y que la garantía venció el 20 de diciembre de 2025, pese a persistir el daño. Solicitó aclaración sobre el mantenimiento del techo, al ser una zona común que afecta a varios apartamentos.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, indicó que el mantenimiento general de zonas comunes se encuentra en un rubro aproximado de \$2.500.000 (dos millones quinientos mil pesos), destinado a eventualidades y reducido por la vigencia de garantías. Se concluyó que el caso se revisará de forma particular y que, al provenir de zona común, la copropiedad debe gestionar la atención.

- Tom la palabra la señora PAULA ANDREA PINO OSORIO T8-603, aclaró que el reglamento de propiedad horizontal establece que el incremento de la cuota de administración se realiza

automáticamente cada año con base en el salario mínimo, mientras que la distribución interna de porcentajes se ajusta dentro del presupuesto.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento) planteó preguntas sobre el número total de extintores.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, indicó que eran aproximadamente 110.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento) pregunta por las empresas cotizadas para la recarga.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, menciona proveedores como Fomex y otra empresa ubicada en Rionegro, quedando la información completa por precisar.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), preguntó qué precio habían presentado las empresas consultadas.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, respondió que no recordaba los valores exactos en ese momento.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), indicó que realizó un recorrido por el conjunto, aunque no pudo ingresar a algunas zonas restringidas como subestaciones, donde desconocía si existían extintores de CO<sub>2</sub>.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, aclaró que en dichas áreas no hay extintores de CO<sub>2</sub>, sino únicamente tipo ABC.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), de acuerdo con el recorrido, se informó que la copropiedad cuenta con 81 extintores de 10 libras y 10 extintores de 20 libras. Con base en cotizaciones obtenidas, se expuso que con la empresa Fumex el valor, IVA incluido, era de \$1.971.830 (un millón novecientos setenta y un mil ochocientos treinta pesos), mientras que con Bombero Rionegro la cotización ascendía a \$2.929.000 (dos millones novecientos veintinueve mil pesos). El interviniente manifestó que, según su análisis, el valor presupuestado superaba en

aproximadamente \$3.000.000 (tres millones de pesos) la cotización de Fumex y mostró ambas cotizaciones para verificación.

Toma la palabra el señor **NICOLÁS URIBE**, explicó que la cantidad de extintores puede variar, ya que al recibir totalmente la copropiedad podrían evidenciarse faltantes. Por recomendaciones del sistema de seguridad y salud en el trabajo y del plan de emergencias, sería necesario instalar unidades adicionales. Ante la inquietud de por qué la copropiedad debía asumir esos equipos si debían ser entregados con la red contra incendios, se aclaró que la constructora instala lo mínimo exigido por norma, mientras que el sistema de gestión puede recomendar equipos adicionales para mejorar la cobertura. A la pregunta sobre cuántos extintores hacen falta, se indicó que esto se determinará cuando la copropiedad sea recibida en su totalidad y se cuente con el diagnóstico del sistema de gestión y del plan de emergencias.

- Toma la palabra el señor JORGE CORREA, apartamento 104, torre 3, consultó si en unidades que gestionan adecuadamente los residuos existen beneficios como reducción en la tasa de aseo, mencionando que en Rionegro se contempla esta posibilidad mediante certificaciones y evidencias de manejo adecuado.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, respondió que no es un proceso fácil de implementar actualmente.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), señaló que el presupuesto de extintores no debe quedar muy ajustado, ya que durante las recargas pueden encontrarse manómetros defectuosos que requieren reposición, o cilindros porosos —especialmente por el clima de Rionegro— que obliguen a reemplazar el extintor completo. Adicionalmente, se relacionó el tema de las terrazas y filtraciones con la importancia de la interventoría, indicando que, al tratarse de zonas comunes aún no recibidas, el interventor deberá elaborar un informe técnico y, de ser necesario, iniciar acciones contra la constructora, incluso por la vía legal o civil.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), pregunta en relación con la distribución del presupuesto.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, explicó que la asamblea aprueba el valor global y que el consejo debe vigilar la ejecución de los rubros para evitar traslados inadecuados. Se ejemplificó que recursos destinados a servicios públicos, como energía proyectada en \$6.000.000 (seis millones de pesos), deben mantenerse disponibles y no utilizarse en otros conceptos.

Toma la palabra la señora MARIA FERNANDA GONZALES GIRALDO, aclaró que la asamblea aprueba el presupuesto de gastos y, con base en este, las cuotas de administración. Aunque pueden realizarse reclasificaciones presupuestales, en propiedad horizontal se procura ejecutar el presupuesto tal como fue aprobado, informando a la asamblea cualquier sobreejecución. También se explicó que aprobar un rubro, como el incremento del 23 % en personal administrativo, no implica contratar obligatoriamente con un proveedor específico, ya que el consejo puede negociar valores inferiores.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, indica que, el presupuesto aprobado corresponde a la propuesta revisada entre consejo y administración, que contemplaba un aumento del 17 % en la cuota de administración.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), cuestiona sobre la interventoría.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, se reiteró que no está incluida en el presupuesto, pues la intención es financiarla con los excedentes del año anterior.

Toma la palabra la señora MARIA FERNANDA GONZALES GIRALDO, aclaró igualmente que el presupuesto de gastos debe cubrir el mantenimiento de zonas comunes y que la interventoría corresponde a un gasto puntual de este año, por lo que no se incorporó al presupuesto ordinario.

- Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), solicitó claridad sobre el valor exacto de la cuota de administración según el coeficiente.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, recordó que dicha información fue enviada en la citación y se precisó que no se proyectó descuento por pronto pago, debido a que en propiedad horizontal los ingresos deben equilibrar los gastos. Se explicó que otorgar descuento obliga a incrementar la cuota general para compensarlo. Como referencia, se indicó que las cuotas aproximadas pasarían de \$209.000 (doscientos nueve mil pesos) a \$245.000 (doscientos cuarenta y cinco mil pesos) y de \$193.000 (ciento noventa y tres mil pesos) a \$227.000 (doscientos veintisiete mil pesos) según el tipo de apartamento.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), debatió que eliminar el descuento por pronto pago implicaría un incremento efectivo para quienes lo utilizaban, y se discutió el origen de los excedentes.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, explicó que los excedentes totales fueron de \$248.000.000 (doscientos cuarenta y ocho millones de pesos), de los cuales aproximadamente \$35.000.000 (treinta y cinco millones de pesos) corresponden a menor ejecución del descuento por pronto pago y cerca de \$211.000.000 (doscientos once millones de pesos) a gastos no ejecutados. Se argumentó que mantener el descuento requeriría aumentar el presupuesto entre 10 % y 27 %, dependiendo del porcentaje aplicado, ya que debe presupuestarse suponiendo que todos los propietarios lo utilicen. Se reiteró que el objetivo de la copropiedad no es generar excedentes sino equilibrar ingresos y gastos.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), planteó que, con un presupuesto cercano a \$1.750.000.000 (mil setecientos cincuenta millones de pesos), excedentes superiores a \$200.000.000 (doscientos millones de pesos) y una reinversión en seguridad cercana a \$90.000.000 (noventa millones de pesos), podría evaluarse reducir la cuota.

Toma la palabra la señora MARIA FERNANDA GONZALES GIRALDO, explicó que solo \$177.000.000 (ciento setenta y siete millones de pesos) estaban disponibles en banco y que el resto correspondía a cartera. Además, se señaló que los excedentes son recursos ocasionales y no deben usarse para disminuir gastos fijos. Se indicó que la reinversión de vigilancia corresponde a un valor agregado destinado a seguridad (cámaras e instalación) y no a reducir el presupuesto.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, aclaró que varios rubros, como energía estimada en \$6.000.000 (seis millones de pesos) y gas proyectado en \$500.000 (quinientos mil pesos) mensuales, se calculan con base en supuestos por tratarse de una copropiedad nueva. Se advirtió que reducir cuotas por excedentes en copropiedades nuevas puede generar incrementos abruptos en años posteriores cuando los gastos reales se consoliden, incluso del 30 % al 50 %.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), propuso usar parte de los excedentes y realizar una asamblea de seguimiento a mitad de año para evaluar la ejecución presupuestal.

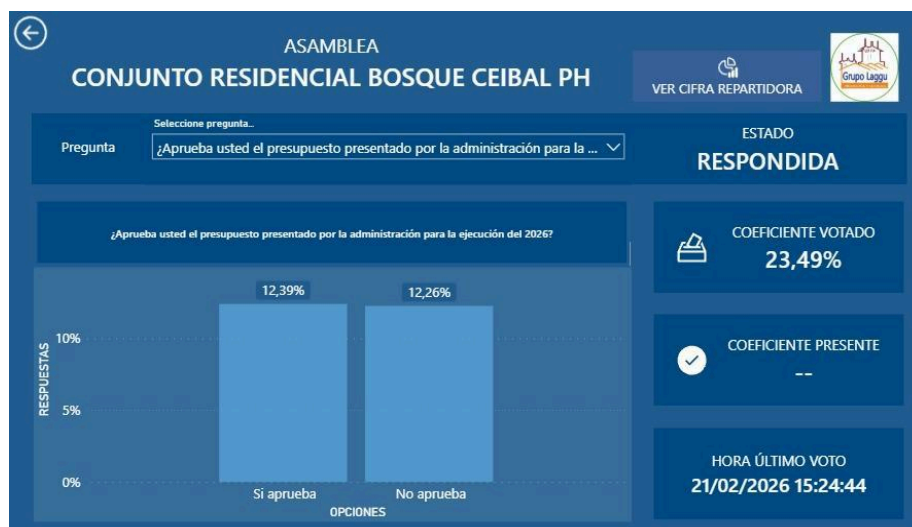
Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), recordó que el presupuesto actual es inicial, dado que aún no todas las zonas están en operación y la ocupación es parcial, lo que genera excedentes temporales utilizados en dotación y habilitación de servicios.

Toma la palabra la señora YURI OCAMPO, apartamento 105, torre 6. Explicó que, de no aprobarse, debería presentarse una nueva propuesta en asamblea extraordinaria; si se aprobaba, el presupuesto se ejecutaría y redistribuiría según la necesidad.

Se somete a votación:

Con el 12,39 % por **MAYORÍA** queda **aprobado el presupuesto**.

(imagen inferior- aprobación presupuesto)



## 12. Propositiones y varios.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, presentó a la asamblea la propuesta de delegar en el consejo la revisión de la continuidad de la administración, señalando que dicha función corresponde a este órgano. Se explicó que el consejo revisará el contrato y, en caso de no continuar, puede solicitar la entrega del cargo dentro de un plazo de 30 días. En consecuencia, se planteó formalmente delegar en el consejo la decisión de la continuidad de la administración.

Se somete a votación:

Por **UNANIMIDAD** es **aprobado**.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), abrió el debate con una inquietud sobre el estado de los parqueaderos, indicándose que constituía una sorpresa para los asistentes a la asamblea.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, informó que los parqueaderos aún no habían sido recibidos; sin embargo, una vez se formalice su entrega, el consejo, la administración y el comité de convivencia realizarán una rifa para su asignación. Se aclaró que no es posible vender parqueaderos, dado que se trata de parqueaderos comunitarios.

Durante la discusión se presentaron intervenciones sobre la proporción de parqueaderos, mencionándose una relación aproximada de cuatro a uno, y se reiteró que la medida aplicaría a toda la copropiedad. Señala que, desde la perspectiva administrativa, sería más sencillo permitir el parqueo libre; no obstante, se recordó que desde la compra de las unidades se tenía conocimiento de que los parqueaderos eran comunitarios. Se expuso que el sistema de rifas busca equidad, especialmente frente a residentes con varios vehículos, evitando que algunos ocupen permanentemente los espacios. Se indicó que en copropiedades con parqueaderos comunes es habitual realizar rifas periódicas cada dos, tres o seis meses. Se resaltó que, de no implementarse un mecanismo de rotación, la situación actual de ocupación permanente se mantendría. Manifestó que controlar manualmente la permanencia de los vehículos genera dificultades, pues puede ocurrir que un carro permanezca estacionado por largos periodos o que se cubra con carpa. En relación con los derechos, se explicó que residentes y no residentes tienen los mismos derechos, y que los propietarios que no habitan la unidad ceden su uso a los inquilinos.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), señaló que el tema de parqueaderos aún permite margen de análisis, sugiriendo esperar la entrega del sótano y, en una etapa más avanzada, realizar una encuesta para identificar cuántos residentes tienen carro o moto, optimizar el espacio y diseñar una estrategia. Se reconoció que el tema no se resolvería en esa sesión debido al cansancio de los asistentes y la hora avanzada.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), preguntó cómo se verifica si los vehículos que ingresan y pernoctan pertenecen al conjunto.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, respondió que actualmente se depende del control de los vigilantes, quienes realizan el registro y, cuando se detectan vehículos no identificados, se solicita explicación. Se aclaró que no se ha evidenciado que personas externas estacionen en la copropiedad, aunque se reconoce la dificultad de identificar la titularidad de algunos vehículos.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), indicó que existe la posibilidad de fortalecer la seguridad mediante un control más estricto del ingreso vehicular.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, indico que, actualmente se realiza de forma manual y a través del registro en la aplicación, aunque se han detectado fallas. Como alternativa, se propuso el uso de un tarjetón vehicular en lugar de calcomanías, con el fin de facilitar el control y evitar accesos no autorizados. Se reiteró que estas decisiones deberán evaluarse cuando se reciban todos los parqueaderos. Se explicó que convocar una asamblea extraordinaria para definir el tema implicaría costos adicionales, por lo que el consejo tomará decisiones posteriormente. Se insistió en que la rifa periódica constituye el mecanismo más equitativo y que podría priorizar a quienes asisten a la asamblea, rotando luego entre los demás residentes. Asimismo, se mencionó que la asignación podría condicionarse al estado de mora en la administración, retirando el beneficio a quienes incumplan. Se recordó que las zonas comunes no esenciales pueden restringirse conforme a la ley, señalando que el parqueadero no es un servicio esencial para el acceso a la vivienda.

- Toma la palabra la señora DEISY NOREÑA, apartamento 605, torre 3, expresó preocupación por el control de ingreso a la unidad, indicando que cualquier persona parece poder ingresar. Manifestó que, aunque a los propietarios se les solicitan verificaciones, algunos visitantes ingresan sin control, por lo que solicitó mayor rigurosidad en la autorización de accesos.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), mencionó el supuesto robo de un contador de gas, sugiriendo reforzar el control sobre contratistas.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, respondió que estas situaciones han sido identificadas, realizándose reuniones y cambios de personal de vigilancia. Se aclaró que los vigilantes, al ser particulares, no pueden requisar sin consentimiento, aunque solicitan información y envían registros fotográficos de herramientas y elementos que ingresan y salen. Respecto al contador, se indicó que fue pintado como medida preventiva y que posteriormente se

evidenció que había sido retirado por la empresa encargada. Se explicó que algunas puertas permanecen abiertas debido a trabajos inconclusos de la empresa de gas, situación que ha sido reportada. La administración destacó que, a pesar de tratarse de una copropiedad nueva, no se han presentado robos significativos de contadores o extintores, lo cual se consideró positivo.

- Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), sugirió evaluar la creación de parqueaderos para visitantes en la entrada de la urbanización, con el fin de priorizar los espacios internos para residentes. También se propuso restringir la permanencia nocturna de vehículos visitantes para garantizar la rotación.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, respondió que actualmente no existen parqueaderos de visitantes definidos y que asignarlos implicaría reducir los espacios disponibles para residentes. Se aclaró además que los contratistas autorizados por propietarios son considerados visitantes o residentes temporales.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), reiteró la sugerencia de designar espacios de rotación temporal mientras se entrega el sótano, dejando la decisión a revisión del consejo y la administración.

- Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), propuso habilitar zonas residuales o “zonas muertas”, como espacios cercanos a rampas entre torres, para parqueo de motos.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, considera viable la propuesta por el consejo al no implicar cambio de destinación.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), recomendó también delimitar celdas específicas para motos, debido a que en ocasiones una sola motocicleta ocupa una celda completa, generando incomodidad y escasez de espacios para vehículos. Asimismo, se solicitó aclarar supuestas autorizaciones especiales para colgar ropa en balcones, reiterándole la importancia de aplicar normas iguales para todos, incluso frente a situaciones especiales. Adicionalmente, se mencionó

la existencia de un camión autorizado para parquear en la zona superior, solicitando control debido a la capacidad de carga de la losa.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, recordó que el reglamento establece limitaciones para vehículos superiores a una tonelada, motivo por el cual algunos propietarios solicitaron a la constructora el informe técnico correspondiente, el cual no ha sido entregado directamente.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), pidió a la administración gestionar dicha información para verificar la restricción y adoptar medidas. Se relató que, en etapas iniciales de la copropiedad, no se permitía el ingreso de materiales pesados, mientras que actualmente se ha observado el ingreso de maquinaria y materiales, por lo que se insistió en obtener la justificación técnica. La administración aceptó la solicitud y dejó constancia de la gestión.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), reiteró la preocupación por la cartera morosa, señalando que, según estados financieros, 166 de 640 propietarios presentan mora, equivalente al 26% de las unidades. Solicitó al nuevo consejo revisar el tema en cada reunión, advirtiendo que el problema podría crecer a corto y largo plazo. Indicó que el aumento de la cuota administrativa impacta a quienes están al día, mientras el porcentaje de morosos se mantiene entre el 26% y el 30%.
- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), mencionó la falta de basureros en zonas comunes, lo cual dificulta la disposición de residuos al pasear mascotas. Asimismo, se solicitó aclarar el cobro por uso del salón social.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, explicó que el alquiler tiene un valor de \$94.000 (noventa y cuatro mil pesos) y que se exige un depósito de \$400.000 (cuatrocientos mil pesos), el cual se devuelve si el espacio se entrega en buen estado. Se aclaró que no se trata de doble cobro por aseo, sino de un alquiler y un depósito de garantía. Ante inquietudes sobre el mantenimiento de zonas comunes, se

indicó que el presupuesto destinado es de \$2.000.000 (dos millones de pesos), cifra considerada baja pero acorde con la etapa inicial de la copropiedad y la existencia de garantías. Se explicó que con el tiempo será necesario aprovisionar recursos para mantenimiento mayor, como pintura o repotenciación de ascensores, ejemplificando con una copropiedad de 30 años que contaba con \$600.000.000 (seiscientos millones de pesos) ahorrados para este fin. Se aclaró que actualmente no existen provisiones en el presupuesto, aunque la reserva legal se encuentra en fiducia y el consejo evalúa alternativas como CDTs u otros instrumentos financieros para administrar los excedentes.

- Toma la palabra la señora LADY CASTAÑO, torre 6, apartamento 407, solicitando que el consejo revise la estratificación de los apartamentos, dejando la petición para análisis posterior.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, indicó que, debido a la baja asistencia en ese momento de la asamblea, la información debía replicarse entre vecinos y demás copropietarios. Se informó que la copropiedad ya había realizado la reclamación relacionada con la estratificación y que algunos propietarios también lo habían hecho de manera individual. Funcionarios realizaron una visita y revisión para emitir un concepto, recomendando que más residentes presenten la reclamación ante la alcaldía, con la expectativa de lograr una posible reducción. Se aclaró que el trámite debe adelantarse ante la alcaldía y que la administración compartirá el boletín correspondiente para facilitar el proceso. Se mencionó que, aunque aún no se ha iniciado el cobro de energía, al estar clasificados como estrato 4 se generaría el pago de tasa de seguridad, aunque esta aún no se ha facturado.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), señaló el caso de la copropiedad Torres de San Juan, ubicada en Cimarronas, donde tras solicitar revisión pasaron de estrato 4 a estrato 3, motivo por el cual se consideró viable adelantar el trámite.

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), recomendó al consejo no cambiar la administración, argumentando que existe una historia y un conocimiento acumulado sobre la

copropiedad que podría perderse con un relevo. Sin embargo, también se solicitó a la administración mejorar la comunicación con los residentes, aprovechando las plataformas disponibles, entre ellas la aplicación del proyecto y el correo electrónico. Se advirtió que la falta de información oportuna genera acumulación de inconformidades que luego se manifiestan en las asambleas.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, respondió que es independiente del consejo y de la constructora, reconociendo que existen aspectos por mejorar. Se mencionó que algunas inconformidades obedecen a problemas entre vecinos o situaciones de carácter privado, como humedades en áreas no comunes, frente a las cuales la administración solo puede intervenir de manera limitada. Se resaltó la disposición del equipo administrativo, señalando que los residentes cuentan con números de contacto directos, aunque en ocasiones los mensajes quedan sin respuesta, lo que genera frustración.

- Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), manifestó que anteriormente recibía respuestas más ágiles, sugiriendo evaluar la continuidad del acompañamiento de la señora CRISTINA, quien conoce ampliamente la problemática de la copropiedad.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, indicó que revisará la solicitud y explicó que la disponibilidad de personal depende de los servicios contratados por la unidad. Se aclaró que las inconformidades relacionadas con la atención son responsabilidad de la administración en cabeza de su representante, quien se comprometió a corregirlas. Se recordó la importancia de seguir el debido proceso en la comunicación, sugiriendo que, si la atención inicial no es efectiva, se escale el caso a instancias superiores dentro del equipo.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), explicó que la señora Cristina participó en el empalme con la administración temporal y ha transmitido progresivamente la información a Sofía, quien se encuentra en proceso de adaptación, teniendo en cuenta el alto número de copropietarios.

Toma la palabra la señora Cristina de administración informó que se presentó una contingencia con una línea telefónica, lo que pudo afectar la comunicación, motivo por el cual se solicitó a los residentes actualizar los contactos.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, precisó que la señora SOFÍA inició labores el 15 de diciembre, en un periodo de vacaciones y cambios contables, lo que generó algunos retrasos. Asimismo, se señaló que aproximadamente el 70% de las solicitudes recibidas corresponden a temas privados relacionados con la constructora, frente a los cuales la administración no tiene competencia directa.

- Toma la palabra una propietaria (no indica nombre), apartamento 403, torre 5, expuso una situación personal con el contratista DIEGO BOTERO, solicitando al consejo evaluar mecanismos para regular el actuar de contratistas que generen afectaciones a los residentes.

Toma la palabra una persona en calidad de contratista y representante de un propietario, explicó que los acuerdos con contratistas suelen formalizarse mediante contrato escrito o verbal, ambos con validez legal, donde se establecen garantías y responsabilidades. Indicó que ha intervenido en múltiples casos de humedades, realizando procesos directamente con copropietarios debido a la demora en las respuestas de la constructora, asumiendo en ocasiones soluciones compartidas. Señaló que, ante conflictos con contratistas, los propietarios pueden acudir a instancias legales como inspección de policía o fiscalía por situaciones como abuso de confianza o daños a la propiedad privada.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, frente a la solicitud de restringir el ingreso de un contratista, la administración manifestó que no es posible prohibir su acceso cuando cuenta con autorización de otro residente, ya que ello sería ilegal. Se explicó que, si un propietario no desea el ingreso de un contratista a su unidad, debe tomar medidas como cambiar chapas o retirar autorizaciones, dado que la administración no puede ejercer control permanente sobre las llaves o accesos privados. Finalmente, se recomendó a los residentes que enfrentan problemas de humedad coordinar investigaciones conjuntas entre apartamentos, dado que en ocasiones se realizan reparaciones en unidades donde no se origina

el daño, generando gastos innecesarios. Se concluyó que en obras nuevas es habitual la presencia de detalles constructivos y que resulta necesario actuar con paciencia y realizar diagnósticos adecuados antes de ejecutar intervenciones.

### **13. Elección de interventoría.**

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, se abordó el punto relacionado con la interventoría. Se recordó a la asamblea que en la citación se envió un cuadro con las propuestas recibidas, correspondientes a AP Ingeniería y Construcción, CARLOS ANDRÉS MATIZ (ingeniero civil) y LUIS GERMÁN LONDOÑO S.A.S. Se indicó que no se conocía personalmente a los proponentes y que, debido a inquietudes previas de algunos propietarios expresadas mediante derecho de petición, la administración no presentó interventores propios. Se propuso a la copropiedad delegar en el consejo la contratación de uno de los tres oferentes. Asimismo, se aclaró que el término “interventor” no es técnicamente preciso para este caso, pues el interventor participa desde el inicio de la obra; en este escenario se trata de un proceso de inspección que culmina con un informe técnico. Se explicó que dicho informe no implica automáticamente iniciar una demanda, sino que constituye un diagnóstico inicial. Los profesionales acompañarán recorridos, reuniones con la constructora y entregarán un informe final, el cual podría ser compartido con todos los propietarios. Además, este documento permitiría identificar las necesidades de la copropiedad.

#### **Comentarios de cara al informe:**

- Toma la palabra la señora ANA MARÍA RESTREPO manifestó que investigó información adicional sobre equipos de interventoría y señaló que, dadas las problemáticas en zonas comunes, no basta con una verificación simple. Recomendó que, si la copropiedad decide invertir en el proceso, se contrate un equipo que cuente con capacidad pericial, de modo que el informe pueda servir como prueba en un eventual proceso judicial. Indicó que, aunque la interventoría no resolvería el conflicto con la constructora, el informe debería tener valor probatorio para evitar gastos posteriores.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, coincidió en que el primer paso es el informe técnico y explicó que, si este arroja hallazgos que

conduzcan a una demanda, sería necesario convocar una asamblea extraordinaria para aprobar, junto con la contratación del abogado.

Toma la palabra la señora ANA MARÍA, no obstante, reiteró que contratar desde el inicio un equipo con calidad de peritos permitiría ahorrar tiempo y dinero, evitando duplicar procesos y costos. Agregó que habían consultado otros equipos, pero tres de ellos presentaban conflicto de intereses con la constructora Bolívar, razón por la cual no fueron propuestos en la asamblea.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, indicó que, según la información suministrada por los tres oferentes, el informe inicial no es directamente pericial para demanda, pero los profesionales podrían acompañar el proceso posteriormente como peritos con un costo adicional. Ante la inquietud de claridad sobre este aspecto, se reiteró que la asamblea podría delegar en el consejo la contratación de un profesional que cumpla todas las condiciones necesarias, teniendo en cuenta que ninguno de los proponentes se encontraba presente para ampliar la información. También se mencionó la necesidad de contar con interventores de diversas especialidades, como hidráulica y estructural, y se afirmó que los oferentes visitaron la copropiedad y manifestaron contar con equipos de apoyo. Se indicó que no tendrían conflicto de intereses; sin embargo, se reconoció conocer a uno de ellos con posterioridad a la solicitud de la propuesta y se aclaró que no trabajan para la copropiedad ni, hasta donde se sabe, para la constructora Bolívar.

- Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), señaló que la constructora Bolívar registra alrededor de 142 demandas en la Superintendencia de Industria y Comercio por incumplimientos en la entrega de proyectos similares. Asimismo, mencionó que la entidad habría iniciado una investigación por presunta vulneración de derechos fundamentales, lo que evidenciaría la necesidad de actuar con prontitud. Indicó que la garantía estructural cubre hasta 10 años, pero que el informe debería tener calidad pericial desde el inicio para tomar decisiones informadas.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), resumió que la votación debía centrarse en definir si la copropiedad requiere la inspección o interventoría y delegar en el consejo la elección del proveedor.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), señaló que las tres cotizaciones corresponden más a un acompañamiento de inspección que a una interventoría completa, la cual tendría un costo significativamente mayor, estimado entre \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos), \$80.000.000 (ochenta millones de pesos) o \$90.000.000 (noventa millones de pesos). Se manifestó que, dada la probabilidad de una demanda contra la constructora, sería necesario contemplar una inversión de mayor alcance.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), enfatizó la importancia de que, al momento de seleccionar el proveedor, el consejo exija documentación, acompañamiento y seguimiento técnico suficientes para soportar una eventual demanda. Señaló que este gasto debe asumirse como una inversión preventiva y que no debería limitarse por el valor, considerando el número de copropietarios y la duración del proyecto. Concluyó solicitando que las condiciones y acuerdos con la constructora queden definidos desde ahora para evitar dificultades futuras a los residentes.

- Toma la palabra el señor ALBERTO GÓMEZ (no indica apartamento), intervino manifestando que coincidía con la observación previamente realizada respecto a la necesidad de que las empresas o profesionales contratados cuenten con un alto nivel técnico y capacidad pericial, con el fin de evitar incurrir en un doble gasto. Señaló que, desde su conocimiento en temas de suelos, observó un desborde en la parte posterior del conjunto y consideró necesario que la empresa contratada realice o subcontrate un estudio de suelos, debido a que el terreno presenta características sueltas, arcillosas y arenosas que no ofrecen suficiente soporte estructural. Indicó que la edificación quedó muy próxima al borde del terreno, por lo que se debe prestar especial atención a esta situación y acoger las recomendaciones técnicas derivadas del estudio.

La Unidad de Gestión del Riesgo, solicitado por la administración junto con otros propietarios, ya había identificado dicha condición. Aunque no se catalogó como riesgo inminente, sí se indicó la existencia de vulnerabilidad, especialmente porque el sistema de alcantarillado de la copropiedad se encuentra construido sin una estructura física de soporte y de manera aérea. Asimismo, se explicó que el conjunto no cuenta con cerramiento mediante muros de contención, pese a que la normativa exige este tipo de estructuras cuando la distancia al borde del terreno es reducida. En consecuencia, se reiteró la importancia de contratar un equipo multidisciplinario con experiencia, dado que las posibles soluciones por parte de la constructora podrían implicar altos costos. Se añadió que el informe de la Unidad de Gestión del Riesgo respalda lo expuesto por el interviniente.

se propuso someter a votación la delegación en el consejo para la toma de esta decisión.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, planteó que, dado que la asamblea ya había manifestado la intención de contratar la interventoría, el consejo podría revisar en pocos días las propuestas disponibles u otras adicionales y proceder con la contratación.

- Toma la palabra la señora CATALINA, torre 3, manifestó que, en caso de que el consejo considere que el monto de la contratación sea significativo y requiera respaldo adicional, podría convocarse una asamblea extraordinaria para su aprobación. Indicó que, si el valor es manejable y el consejo se encuentra conforme tras la revisión y entrevistas, la contratación podría realizarse directamente; de lo contrario, se contaría con el mecanismo de asamblea extraordinaria.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), señaló que probablemente sería necesario convocar dicha asamblea extraordinaria, dado que el valor de las interventorías suele ser elevado.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, explicó que no necesariamente se requeriría esta instancia si la asamblea aprueba previamente el uso de excedentes. Se planteó que, por ejemplo, si se autorizan \$100.000.000 (cien millones de pesos) provenientes de

excedentes para interventoría y dotación, el consejo podría tomar la decisión dentro de ese margen. En caso de que el costo supere dicho valor y se afecten otras inversiones de dotación, sí sería necesario convocar a una asamblea extraordinaria. Se indicó que la administración contemplaba inicialmente destinar aproximadamente \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos) para dotación e interventoría, aunque posteriormente se propuso autorizar \$100.000.000 (cien millones de pesos) para ambos conceptos. Se explicó que la dotación incluye elementos como carros de mercado, cámaras adicionales, carretillas para residuos y otros implementos de uso común, los cuales no constituyen gastos extraordinarios.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, sometió a votación la delegación en el consejo para la contratación de la interventoría.

Por **MAYORÍA** es **aprobado**.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, propuso que la asamblea autorizará el uso de \$100.000.000 (cien millones de pesos) de los excedentes del ejercicio anterior, aclarando que ello no implicaba la obligación de gastar la totalidad del monto. Se ejemplificó que, si la interventoría costará \$40.000.000 (cuarenta millones de pesos) y la dotación \$20.000.000 (veinte millones de pesos), se informaría a la asamblea el saldo restante de \$40.000.000 (cuarenta millones de pesos).

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), consultó el valor de excedentes disponibles, informándose que la copropiedad cuenta con \$176.000.000 (ciento setenta y seis millones de pesos) en liquidez, recursos que se encuentran en cuenta.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, explicó que la dotación figura como rubro presupuestal, aunque existen dotaciones adicionales no permanentes, como cámaras, sillas de piscina o carros de mercado, cuya reposición no es frecuente.

Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), manifestó que, por el monto propuesto, podría requerirse mayoría calificada equivalente al 70 % de coeficientes.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, aclaró que no se trataba de cuotas extraordinarias ni de modificación del presupuesto, y que la mayoría calificada solo aplicará cuando el gasto supere cuatro veces la cuota de administración mensual. Al tratarse de excedentes, la asamblea puede decidir su destinación, incluso si estos ascendieran a valores mayores.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), sugirió que ciertos gastos menores de dotación podrían ejecutarse desde el presupuesto ordinario, reservando los excedentes para inversiones más relevantes, como la interventoría y un eventual equipo jurídico.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, reiteró que, aunque la administración puede adquirir dotaciones menores sin autorización, el uso de excedentes sí requiere aprobación de la asamblea.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, sometió a votación la delegación en el consejo para ejecutar hasta \$100.000.000 (cien millones de pesos) de excedentes destinados exclusivamente a interventoría y dotación, aclarando que dichos recursos no podrían utilizarse para otros fines.

Se somete a votación:

Por **UNANIMIDAD** es **aprobado**.

#### **14. Aprobación del manual de convivencia.**

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, informó a la asamblea que el manual de convivencia había sido remitido previamente a los propietarios para su lectura. En este contexto, se señaló que dicho documento no puede ir en contra de la ley, del reglamento de propiedad horizontal ni del Código Nacional de Policía, precisando que cualquier disposición contraria a estas normas carecería de validez jurídica. Por tal motivo, se indicó que los manuales de convivencia suelen ser similares en su estructura y contenido.

Seguidamente, se explicó que lo sometido a aprobación no era únicamente el manual, sino también el proceso sancionatorio y el valor de las sanciones. Se indicó que el proceso inicia con un primer llamado de atención, el cual puede ser verbal o escrito, aunque la administración procura que quede por escrito mediante notificaciones de convivencia

entregadas por portería o vigilancia ante situaciones como mascotas sueltas, comportamientos inadecuados o quejas reiteradas.

Durante la exposición se aclaró que, conforme al manual, en zonas comunes es posible prohibir fumar, mientras que en zonas privadas aplica la normativa antitabaco, la cual permite fumar siempre que no se afecte a terceros. Por ello, se han emitido comunicaciones relacionadas con la restricción de fumar en balcones o ventanas cuando el humo impacta a otros residentes. También se precisó que la administración solo puede actuar sancionatoriamente cuando logra identificar al responsable de la conducta, señalando como ejemplo que, ante la presencia de olores o molestias provenientes de otra unidad, se requiere prueba o certeza del origen para proceder.

Se indicó además que, una vez aprobado el manual, el proceso sancionatorio y las sanciones, los propietarios asumirán responsabilidad por las conductas de trabajadores, visitantes o personal de obra vinculado a sus unidades. En consecuencia, se podrían imponer sanciones al propietario en casos de comportamientos inadecuados de dichos terceros, como consumo de alcohol o sustancias en la copropiedad.

#### **Comentarios de cara al informe:**

- Toma la palabra un propietario (no informa nombre o apartamento), manifestó su inconformidad con el manejo previo de las sanciones, preguntando si durante el año anterior existía una política clara al respecto.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, respondió que, aunque se realizaban llamados de atención y se acudía a la Policía cuando era necesario, no se contaba con un proceso sancionatorio aprobado por la asamblea, requisito indispensable para imponer sanciones formales. Se mencionó como ejemplo un caso en el que la Policía acudió a un apartamento por ruido y efectuó un procedimiento que derivó en la conducción de una persona, resaltándose que estas actuaciones son posibles, pero requieren el debido registro y seguimiento para soportar el proceso administrativo. Se explicó que, para que un inspector de Policía intervenga, es necesario demostrar el debido proceso mediante soportes como cartas y reiteraciones de conducta.

- Toma la palabra la señora BEATRIZ SALDARRIAGA (no indica apartamento), intervino señalando la existencia de problemas con residentes ruidosos y sugirió incorporar la ley anti ruido aprobada por el Congreso como herramienta para afrontar dichas situaciones.

Toma la palabra el señor GUIDO BRUNO, apartamento 401, torre 1, consultó sobre el manejo sancionatorio frente a residentes fumadores en calidad de inquilinos.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, reiteró que los propietarios son responsables de sus inquilinos y que la administración procura que los llamados de atención se notifique al inquilino, la agencia y el propietario. Ante nuevas inquietudes sobre reiteradas molestias por consumo de cigarrillo en horarios nocturnos, se recordó que no es posible sancionar sin la aprobación previa del proceso sancionatorio, el cual se encuentra contemplado en el manual.

Toma la palabra una propietaria (no informa nombre o apartamento), recordando el principio de presunción de inocencia y la necesidad de respetar derechos como el libre desarrollo de la personalidad y la intimidad. Explicó que el comité actuaría como puente de conciliación una vez la administración agote su fase, buscando acuerdos previos a la imposición de sanciones por parte del consejo de administración. Asimismo, invitó a que las sanciones sean rigurosas y proporcionales, aclarando que, aunque los propietarios son quienes responden, el infractor directo es quien asume la consecuencia económica. Se resaltó además la importancia de verificar adecuadamente a los arrendatarios, dado que su comportamiento impacta la reputación de la copropiedad. En el debate se aclaró que el proceso sancionatorio inicia con un llamado de atención y continúa con sanciones progresivas frente a conductas reiteradas, precisando que diferentes comportamientos constituyen faltas independientes. Ante la inquietud sobre la aplicación retroactiva de sanciones por llamados previos, se indicó que no es posible imponer multas retroactivas; sin embargo, la administración y el comité de convivencia pueden articularse para registrar la reiteración de conductas y remitir los casos al comité como parte del proceso. Se recomendó que en los llamados de

atención se incluya la indicación expresa de “conducta repetitiva” cuando corresponda.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, reiteró que la aprobación del proceso no implica la solución inmediata de todos los conflictos, sino la formalización de un mecanismo legal para su gestión. Explicó que el proceso contempla un llamado de atención inicial, seguido de sanciones progresivas que pueden ser definidas por el consejo, recordándose que la ley permite sancionar hasta por el equivalente a diez cuotas de administración de manera gradual. Se ejemplificó que las sanciones pueden acumularse en etapas, como una cuota, luego tres, posteriormente cuatro y finalmente tres, hasta completar el máximo permitido. También se recomendó a los propietarios revisar sus contratos de arrendamiento para incorporar obligaciones relacionadas con el cumplimiento del manual.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE, consultó a la asamblea quiénes no estaban de acuerdo con la aprobación del proceso sancionatorio y el monto de las sanciones.

Se somete a votación:

Por **UNANIMIDAD** es **aprobado** el manual de convivencia, el proceso sancionatorio y el esquema de multas.

Toma la palabra el señor NICOLÁS URIBE quien manifiesta que, siendo las 4:47 pm y agotando el orden del día, se da por terminada la asamblea general ordinaria de BOSQUE CEIBAL.

Se anexa audio de la asamblea.

---

*Yury Ocampo*

**YURI OCAMPO**

Presidente de la asamblea



---

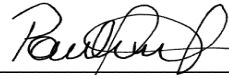
**NICOLÁS URIBE**

secretario de la asamblea



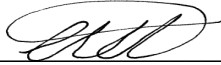
**ISABEL LONDOÑO**

Comisión verificadora



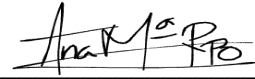
**PAULA ANDREA PINO**

Comisión verificadora



**SEBASTIAN HERNÁNDEZ**

Comisión verificadora



**ANA MARIA RESTREPO**

Comisión verificadora



**SEBASTIAN VALENCIA**

Comisión verificadora

# Informe de Firmas

Fechas y horas en UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)  
Ultima actualización en marzo 31 2026, 11:26:55

**Estado:** Firmado

**Documento:** ACTA ASAMBLEA 2026.Pdf

**Número:** 87d396ad-7ce3-4b5d-9529-0872d2a820ec

**Fecha de creación:** marzo 30, 2026, 08:41:54

**Hash del documento original (SHA256):** d2071092f4146e4774e12c588b2850b4a4977754ef07d6a37d7ad95072b9f1a7



## Firmas

7 de 7 Firmas

|                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Firmado</div><div>via ZapSign by Truora</div></div> <div><b>NICOLAS URIBE GONZALEZ</b><br/>Fecha y hora de firma: 03/30/2026 14:15:42<br/>Token: c2870075-8d34-4ca5-b07c-b74c3039e7cb</div> |  | Firma<br><br>NICOLAS URIBE GONZALEZ                                                                                                                  |
| <b>Puntos de autenticación:</b><br>Correo electrónico: admonbosqueibal@gmail.com                                                                                                                      |  | Ubicación aproximada: 8.851035, -76.431919<br>IP: 191.95.21.186<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 26_3_1 like Mac OS X)<br>AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/146.0.7680.151<br>Mobile/15E148 Safari/604.1 |
| <div><div>Firmado</div><div>via ZapSign by Truora</div></div> <div><b>YURY OCAMPO</b><br/>Fecha y hora de firma: 03/30/2026 09:29:34<br/>Token: 3d5c757d-d7b0-4b9f-8341-7588db82953a</div>            |  | Firma<br><br>YURY OCAMPO                                                                                                                           |
| <b>Puntos de autenticación:</b><br>Correo electrónico: yuryoc0613@hotmail.com<br>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por e-mail                                                     |  | Ubicación aproximada: 6.178218, -75.440535<br>IP: 168.197.69.189<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/146.0.0.0 Mobile Safari/537.36                                        |
| <div><div>Firmado</div><div>via ZapSign by Truora</div></div> <div><b>ISABEL LONDOÑO</b><br/>Fecha y hora de firma: 03/30/2026 08:56:19<br/>Token: 99d249f7-abfc-4d81-bff6-e7f470a6f903</div>         |  | Firma<br><br>ISABEL LONDOÑO                                                                                                                        |
| <b>Puntos de autenticación:</b><br>Correo electrónico: londonoisabelcristina@gmail.com                                                                                                                |  | IP: 179.14.172.140<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/146.0.0.0 Safari/537.36                                                                                      |

## CUMPLIMIENTO LEGAL DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para dar cumplimiento a la legislación de la firma electrónica, en este documento se muestran los datos capturados al momento de la firma para garantizar la autenticidad de la autoría de la firma y la integridad del documento.

Confirma la integridad del documento aquí.

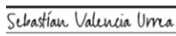


Este registro es exclusivo y se considera parte del documento número 87d396ad-7ce3-4b5d-9529-0872d2a820ec, de acuerdo con las Condiciones de uso de ZapSign, disponibles en [zapsign.co](https://zapsign.co)

# Informe de Firmas

Fechas y horas en UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)

Ultima actualización en marzo 31 2026, 11:26:55

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Firmado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>PAULA PINO</b><br/>Fecha y hora de firma: 03/31/2026 11:26:53<br/>Token: 467675d2-579e-4e73-a598-256346581cd7</div>           |  | Firma<br><br>PAULA PINO                                                                                        |
| <div><b>Puntos de autenticación:</b><br/>Correo electrónico: paupino0820@gmail.com</div>                                                                                                                                                                         |  | Ubicación aproximada: 6.260874, -75.571209<br>IP: 206.84.80.106<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/143.0.0.0 Mobile Safari/537.36   |
| <div>Firmado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>SEBASTIAN HERNANDEZ</b><br/>Fecha y hora de firma: 03/30/2026 10:17:59<br/>Token: 4607bfda-e749-47b3-8455-135ed9cc1ed8</div>  |  | Firma<br><br>SEBASTIAN HERNANDEZ                                                                               |
| <div><b>Puntos de autenticación:</b><br/>Correo electrónico:  *****@gmail.com</div>                                                                                                                                                                              |  | Ubicación aproximada: 6.278753, -75.445915<br>IP: 191.95.39.190<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/146.0.0.0 Mobile Safari/537.36   |
| <div>Firmado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>ANA MARIA RESTREPO</b><br/>Fecha y hora de firma: 03/30/2026 09:35:20<br/>Token: a0e04df7-4348-4991-931e-3d966943ed88</div>   |  | Firma<br><br>ANA MARIA RESTREPO                                                                              |
| <div><b>Puntos de autenticación:</b><br/>Correo electrónico: am.rpobogada@gmail.com</div>                                                                                                                                                                        |  | Ubicación aproximada: 6.267107, -75.598206<br>IP: 190.248.170.255<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/146.0.0.0 Mobile Safari/537.36 |
| <div>Firmado  via ZapSign by Truora</div> <div><b>SEBASTIAN VALENCIA</b><br/>Fecha y hora de firma: 03/30/2026 09:17:57<br/>Token: 59b76549-ae73-46fc-954c-cd33dc0462c6</div> |  | Firma<br><br>SEBASTIAN VALENCIA                                                                              |
| <div><b>Puntos de autenticación:</b><br/>Correo electrónico: sebas2268@gmail.com</div>                                                                                                                                                                           |  | Ubicación aproximada: 6.157315, -75.361518<br>IP: 179.1.224.38<br>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/146.0.0.0 Mobile Safari/537.36    |

## CUMPLIMIENTO LEGAL DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para dar cumplimiento a la legislación de la firma electrónica, en este documento se muestran los datos capturados al momento de la firma para garantizar la autenticidad de la autoría de la firma y la integridad del documento.

Confirma la integridad del documento aquí.



Este registro es exclusivo y se considera parte del documento número 87d396ad-7ce3-4b5d-9529-0872d2a820ec, de acuerdo con las Condiciones de uso de ZapSign, disponibles en [zapsign.co](https://zapsign.co)