

Bogotá, abril de 2021

## ACTA N.º

### Señores

### Propietarios y residentes

En virtud a la citación previa realizada por Deinther Arias Carmona, en su condición de administrador de la Agrupación de Vivienda La Nueva Candelaria II sector II etapa, se efectuó el 11 de abril a las 11:02 am la asamblea anual ordinaria del conjunto, la cual se llevó a cabo de forma no presencial, de acuerdo con lo especificado en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, se contó con la presencia de la pluralidad de sus propietarios, a fin de llevar a cabo el siguiente orden del día:

1. *Verificación del quorum.*
2. *Elección del presidente (a) y secretario(a) de la asamblea*
3. *Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea*
4. *Elección de la comisión verificadora del acta*
5. *Informe gestión de la Administración y el Consejo de Administración*
6. *Presentación y aprobación de los estados periodos 2019 y 2020*
7. *Aprobación del presupuesto periodo 2021.*
8. *Elección del Consejo de Administración periodo 2021*
9. *Elección del Comité de Convivencia periodo 2021*
10. *Elección del Revisor Fiscal periodo 2021*
11. *Facultades especiales para el administrador para la firma de la escritura de la reforma del reglamento de propiedad horizontal*
12. *Proposiciones y varios*

### DESARROLLO ASAMBLEA

#### 1. Verificación del *quorum*

Antes de iniciar la asamblea se infirma que la grabación de la asamblea será exclusivamente para fines realización de acta de asamblea.

Siendo las 11:02 am, se da inicio a la asamblea con 50.09% de coeficiente votante presente.

*Administrador:* Nuevamente quiero agradecerá las personas que en este momento nos acompañan. Vamos a vivir una nueva experiencia, nuevamente como les dije, va a ser muy gratificante y con el desarrollo de este tipo de asambleas y comunicaciones, poco a poco vamos a ir metiéndonos en el cuento. Desafortunadamente esta pandemia a nivel mundial nos afectó, nos tiene improvisando, recurriendo a nuevos recursos, para muchas personas totalmente desconocidas hoy en día. Agradezco a las personas de Tú Evento, ya que es un plataforma muy sencilla, muy ágil, muy práctica de manejar y quiero que todo el mundo tenga esta facilidad.

Quiero hacer énfasis en la convocatoria que fue fijada en marzo 25 del 2021, para recurrir en la asamblea el día de hoy, vamos a desarrollar en esta asamblea los años 2019 y 2020, ya que el año pasado por incidentes y por la misma pandemia, no se pudo realizar adecuadamente. Y el administrador antecesor no hizo uso de estas herramientas que hubiesen sido más prácticas y hoy en día tendríamos algo más ágil.

*El administrador lee el orden del día y agrega:*

Quiero hacer una salvedad en este momento para que hagamos un pequeño cambio en el orden del día, en el punto 5, que dice: 'informe de la gestión de la Administración y del Consejo de Administración', quiero incluir el informe del señor fiscal, para someterlo a aprobación. Y en el punto, que decimos 'Elección del Revisor Fiscal', nosotros no vamos a elegir revisor fiscal sino vamos a elegir un fiscal para el periodo. Entonces someto a votación esos cambios. A favor de la honorable asamblea.

*Logística:* Señor administrador, ¿enviamos a votación o escuchamos a las personas que tienen las manos levantadas?

*Administrador:* Teniendo en cuenta que hay personas que han tenido la manito levantada, vamos a darle la oportunidad para que participen algunos, si están de acuerdo o si tienen alguna observación al orden del día.

*Jorge Cubillos, Fiscal:* Hay que incluir el informe del fiscal en el orden del día, porque en la convocatoria se omitió, entonces para que, en el orden del día, después de la presentación de los estados financieros se me dé la presentación, previa a la aprobación se me dé la palabra para hablar de los estados financieros.

*Joaquín Alonso (K1 - 302, k2 - 307, H2 - 302):* Buenos días honorable asamblea, tengo varios puntos sobre el orden del día, que no se tuvieron en cuenta ahí:

- en el punto 3, para agilidad de la asamblea, dice 'lectura y aprobación reglamento de la asamblea' se nota que no está muy acorde a lo que estamos acostumbrados.
- 5, en el informe de gestión, debieron haber enviado los informes por escrito para no demorarnos, ya llevamos hora y 11 de acuerdo a lo que se había establecido.
- en el punto 7, dice aprobación del presupuesto del periodo 2021, no viene adjunto el presupuesto para aprobación y no se supo con qué presupuesto se trabajó en año pasado, el 2020, eso por ese lado.
- en el punto 11, no se sabe qué facultades se le van a dar al administrador, dice 'para la firma de la escritura y reforma del reglamento de la propiedad, eso me parece supremamente delicado, que se le dé la facultad al administrador, para darle vuelta a todo el reglamento y pude hacer todo lo que considere necesario, entonces, sugiero yo que en ese punto 11, no se le dé la facultad, sino que haya una comisión que acompañe al administrador, que no sea él quien toma las decisiones sino en conjunto con el consejo administrador más una comisión, que revisemos eso, porque sí me preocupa ese aspecto, entonces en el punto 11 cambiarlo por generar una comisión para eso.
- Otra cosa que me preocupa que no quedó en el orden del día es el manejo de los parqueaderos, en un ítem que más adelante vamos a ver si los nombran. Nombran unos valores y ahí no está estipulado los parqueaderos como un informe ahí. Me van a decir sí, los parqueaderos son de espacio público y eso, pero entonces si son de espacio público por qué los nombran en unos ítems en el informe de gestión. Eso es todo.

*Carlos Peña (G1 – 301):* Buenos días, de acuerdo con lo que estaba hablando el anterior señor, el punto número 11 'las facultades especiales para el administrador' sí estoy de acuerdo con él. Hay que crear un ente regulador de todas las facultades que se le van a dar a esta persona, porque en ningún momento se notificó a la comunidad del cambio de administrador, en ningún momento vi yo un documento que dijera 'La señorita Wendy y el señor Giovanni entregan la administración', no se sabe cómo la entregaron, no se sabe qué rubro presupuestal dejaron. Igualmente, los parqueaderos, mucho se escudan en que es espacio público y no hay control respecto a eso. La otra parte de los parqueaderos es que en la noche esto se vuelve un parqueadero público para los barrios aledaños, no hay un control en eso, entran carros, lo digo porque lo he visto, soy de los que llegan a más de

media noche y encuentra uno el conjunto lleno de carros que no son de acá. Entonces no hay un control frente a eso y espero se genere un control, porque siempre hay la amenaza, si usted no paga entonces no le dejan entrar al parqueadero. Gracias.

*Isabel Rodríguez (F2 – 407):* Buenos días, totalmente de acuerdo con los dos señores que han hablado, hay que tener un ente regulador y hay que ponerle más orden a ese parqueadero, por favor. También estoy a favor de las personas, es una súplica que hago, personitas que están solas en su apartamento, adultos mayores, no tienen un teléfono inteligente, no tienen un internet, ellos no están participando porque no pueden. ¿qué va a pasar con esas personitas? Yo estoy intercediendo por ellos. No es más, muchas gracias.

*Logística:* Si alguien de pronto puede ayudarle a una persona que no tenga internet, lo único que necesita esa persona es tener el código de votación y ellos pueden tener con todas las medidas de bioseguridad y se pueden juntar 2 o 3 personas en un apartamento, lo ven todo desde un computador y cuando haya que votar usa cada uno su código. Eso puede ser la solución, realmente tengan mucha paciencia con esto, es algo nuevo como les decía, pero la idea es que podamos lograr hacer una asamblea tranquila y completa.

*Ángel Merchán (F1 - 304):* Yo tengo que hacer algunas apreciaciones frente al orden del día:

- El primero, verificación del quorum me parece que está bien, voy específicamente al informe de administración y consejo de administración. Yo no sé, como propietario de este apartamento, cómo se hizo la escogencia del administrador, cómo fue la selección, qué empresa lo seleccionó. Así como estamos viendo hoy que una empresa nos está prestando el servicio de la asamblea virtual, que es muy común hoy en día, de dónde Salió la convocatoria para el administrador, eso sería más o menos.
- Rápidamente, me preocupa muchísimo el problema de los parqueaderos, eso se volvió un mercado persa, el tema de los parqueaderos. Mi señora que tiene una camioneta, yo no tengo carro, nosotros nos convertimos en limosneros de los vigilantes de turno, que ahora se colocan una chaqueta y se convierten en agentes de seguridad, con una autoridad que quién se las da y cobran como si fuera un banco, por minutos. Entonces yo si quiero que eso se nos explique, yo sé de toda la normatividad y esas cosas, que son parqueaderos de zonas

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



públicas, bueno esas carretas, pero es que usted va un minuto y eso se lo cobran y cobran como si fuéramos estrato 50 y somos estrato

2. Muchas gracias.

*Administrador:* Queda claro y todo lo que intervinieron los propietarios es válido. Obviamente como yo lo comenté, en el punto 5, el informe del administrador, del consejo y del fiscal lo vamos a incluir después de la presentación y aprobación de los estados financieros, entonces quedaría como punto 6. Del punto 11, que en este momento pasaría a ser el 12, que serían 'Facultades especiales para el administrador para la firma de la escritura de la reforma del reglamento de propiedad horizontal', quiero darles un par de tranquilidad para algunos de ustedes. No es que yo vaya a modificar el reglamento de propiedad horizontal, quiero hacer énfasis que nosotros, la agrupación, tiene una demanda del espacio público, porque en la escritura se mencionó el tema de parqueaderos, cuando la agrupación no tiene parqueaderos.

En ese orden de ideas, la ley establece que es la asamblea de copropietarios la que le da poder y facultad al representante legal para que firme esa escritura y modificación, obviamente la escritura está en borrador en una minuta, la cual vamos a arreglar y presentar directamente.

La cuestión es esta, el juzgado tiene una demanda en contra de la administración en tema de los parqueaderos, nosotros externamente, ósea de manera extra judicial, hablamos con los señores del DADEP, el señor fiscal y el administrador de turno, en compañía del abogado se clarificó cuáles son los puntos que había que cambiar, para que nosotros directamente oficiáramos la situación y presentarle al juez una solución y no hacer efectiva la demanda. Entonces en este sentido, la facultad es para poder firmar la reforma al reglamento. Pero todo lo que ustedes dicen es cierto, vamos a socializarlo con los señores del DADEP, para que ellos nos digan que sí es así y esa misma minuta, que apruebe el DADEP, vamos a socializar con toda la comunidad, igual si quieren formar un grupo de personas que sea una comisión que nos acompañe, para mí sería perfecto, porque yo no voy a pasar por encima de nadie, al contrario, las cosas que están mal desde el pasado, las vamos a arreglar para y tener así un horizonte por el cual vamos a trabajar. Yo estoy de acuerdo con todas las personas que debe haber una comisión, pero en el acta debe quedar escrito que 'el señor administrador tiene la facultad por la asamblea para que firme la escritura. Debe quedar en el acta que eso se va a hacer a través de una comisión que nos va a acompañar y se va a socializar con toda la comunidad. Una vez tengamos la minuta definida, se va a enviar a los propietarios para que sepan qué se van a modificar.

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



Yo les adelanto antes de llegar al punto que son seis clausulas las que se van a modificar de la escritura 991, esas seis clausulas son las que mencionan la palabra parqueadero, en esas seis clausulas se va a subsanar y va a desaparecer la palabra parqueadero porque el conjunto como tal no tiene parqueadero. En ese orden de ideas, no tengo inconveniente y quiero hacer la claridad a todos ustedes. Si estamos aquí al frente es porque queremos subsanar todo tipo de irregularidades que quedó en el pasado, yo no estoy aquí para modificar ni arreglar todo el pasado. Es trabajo mancomunado de todos y del consejo, es responsabilidad de toso los propietarios dela administración, somos más los buenos que los malos y si nos unimos podemos dar bueno resultados. Eso es todo y agradezco la participación

*En pantalla se presenta la pregunta de votación: ‘aprueba usted el orden del día presentado por la administración con los ajustes mencionados incluyendo punto 6, informe del fiscal, punto 11 Elección del fiscal para el año 2021, punto 12 elección de comité para el acompañamiento al administrador y facultades especiales para el administrador para la firma de la escritura de la reforma de la escritura del reglamento de propiedad horizontal, para la asamblea de copropietarios de la Agrupación Candelaria La Nueva Sector II etapa II’*

**APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA CON  
MODIFICACIONES**

SÍ	73,1%
NO	4,8%
VOTO EN BLANCO	6,7%
PENDIENTES POR VOTAR	15,4%

*\*Votación sobre el porcentaje respecto al quorum inicial*

*Administrador:* En ese orden de ideas el orden del día quedaría así:

1. Verificación del quorum.
2. Elección del presidente (a) y secretario(a) de la asamblea
3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea
4. Elección de la comisión verificadora del acta
5. Informe gestión de la Administración y el Consejo de Administración
6. Presentación y aprobación de los estados periodos 2019 y 2020
7. Informe del Fiscal

8. Aprobación del presupuesto periodo 2021.
9. Elección del Consejo de Administración periodo 2021
10. Elección del Comité de Convivencia periodo 2021
11. Elección del Fiscal periodo 2021
12. Facultades especiales para el administrador para la firma de la escritura de la reforma del reglamento de propiedad horizontal y elección del comité encargado por la asamblea para la verificación y el acompañamiento del administrador en el proceso de esta reforma
13. Propositiones y varios

## **2. Elección del presidente (a) y secretario(a) de la asamblea**

*Administrador:* Le damos la posibilidad para los asambleístas que desean participar y miramos quienes son los asambleístas que se postulan para la presidencia de la asamblea.

*Logística:* Por favor levante la mano la persona que se va a postular para presidente de la asamblea o si quiere postular a alguien

*Administrador:* Quiero recordar que el presidente es la persona que nos va a dirigir la asamblea como tal. Es la persona que queda facultada para que otorgue la palabra a las que quieran intervenir en cada punto de la asamblea y el secretario, que es la elección siguiente, es la persona que va a estar atento de que se elabore el acta con el acompañamiento de los señores de Eventos.com. Vuelvo y ratifico que en el momento estamos en la elección del presidente, yo los invito a participar y se postule la persona que quiera dirigir esta asamblea. Yo postularía al señor Jorge Cubillos para ser el presidente de esta asamblea.

*Jorge Cubillos, Fiscal:* La verdad no sé si pueda hacerlo, siendo que hago parte de quien va a presentar informes relacionados con la administración. Desconozco si hay alguna limitante o restricción de que al mismo tiempo que presida la asamblea sea quien va a presentar informes relacionados con la gestión. Lo dejo a consideración de los demás, ya que veo que alguien levantó la mano. No sé si el señor Joaquín Alonso o Rosa Díaz quieran ser los presidentes de la asamblea.

*Joaquín Alonso (K1 - 302, k2 - 307, H2 - 302):* Por normativa el Fiscal no puede ser presidente de la asamblea, porque no puede ser juez y parte de la asamblea. Y pues no sé si doña Rosa se postula, pero para darle agilidad a la asamblea me postularía yo.

*Rosa Díaz Zuta (F2 - 105):* No señor, no me estoy postulando, estoy de acuerdo con el señor Joaquín Alonso, no se puede ser juez y parte.

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



*Administrador:* Yo sugeriría que, si hay alguien más que se postule para darle celeridad al tema, porque no hemos evacuado los temas que son importantes. Nos estamos fijando en la minucia y yo si quiero que haya una persona que nos dirija, el presidente para ver si podemos evacuar los demás temas.

Isabel Rodríguez (F2 – 407): Sugiero se dejen el chat habilitado porque así deshabilitado quién va a postular a quien, nadie porque está deshabilitado. Habilítelo, por favor, para que la gente pueda participar. Muchas gracias

*Logística:* Quien decide que el chat se habilite o no son ustedes, la asamblea, pero nosotros como empresa dimos la recomendación. No lo habilitamos porque ya hemos visto asambleas caídas por chats, por este tipo de chat, porque el chat consume memoria RAM, se lo digo desde la experiencia y como ingeniero, consume memoria RAM haciendo que tengamos problemas en la comunicación. Ahora, el problema no es ustedes porque ustedes salen del Zoom y quedaron el chat en cero, pero nosotros los de la empresa no podemos salir del chat porque somos los que estamos grabando y somos los anfitriones y tenemos que estar abriendo chat para repartir los códigos de votación. Así como usted levanto la mano, así se puede levantar la mano y postular a alguien, así invitamos a la gente. Pero si ustedes quieren abrir el chat, yo les digo pasa esto y digamos entre comillas me lavo las manos, porque ya nosotros advertimos lo que puede pasar.

*Administrador:* Yo pienso démosle celeridad al tema, no podemos abrir el chat porque nos exponemos que la asamblea se nos caiga y definitiva vamos a terminar perdiendo el tiempo y no hacemos nada. Tengamos paciencia y como indica el ingeniero cada quien puede levantar la mano y tienen la oportunidad de intervenir. Vamos a dar un minuto adicional, si hay otra postulación o si vamos a aceptar al señor Joaquín como presidente de la asamblea.

(H2 – 106): El último señor que se postuló, no me parece ya que nosotros vivimos en el apartamento 107, tenemos varias inconformidades con él. No nos hace un aporte dentro de la entrada, qué aporte puede hacer en una administración que es tan grande.

*Rosa Díaz:* Primero que todo quiero que el señor administrador verifique que las personas que se postulan sean de verdad propietarios. Que no caigamos como en administraciones pasadas que son los hijos, los nietos, lo que sea, no, que sean los propietarios. Apoyar a don Joaquín o la persona que se postule, porque independientemente los conflictos personales tenemos que estar en una democracia de libre participación.

*Joaquín Alonso (K1 - 302, K2 – 307, H2 – 302):* No señor, yo soy propietario de los tres apartamentos que están ahí y la ropa sucia se lava en casa, para el señor que me acaba

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



de hablar, usted no sabe los motivos porque yo no he pagado allá en ese bloque. Así que por favor si vamos a esto, yo retiro mi postulación y quedo como asistente.

*Omar Dávila (I 1 – 504):* Buenos días, yo creo que nos estamos embolatando. Yo creo que, si de pronto uno de los hijos, hace parte de ser dueño y él también puede tomar la esta. Independiente que el titular sea el papá, yo me imagino que, por el derecho a ser hijo, él puede pertenecer como propietario y hacer parte de la elección del presidente de la asamblea. Como decían los compañeros, hay temas que se manejan en casa, personalmente ya lo que está pasando con los dos señores, pero si es propietario, él tiene el derecho a ser presidente en este caso. Gracias.

*Jhon Mendoza (L1 – 204):* buenos días, yo soy el hijo de la propietaria y quiero postularme, si no hay ninguna inconformidad lo puedo hacer, ya que hasta el momento no se ha podido hacer.

*Jorge Cubillos:* Aclarar que al comienzo cuando se preguntó al administrador que, si había alguna restricción, aclaramos que las personas que estamos acá presentes estamos en representación de alguna copropiedad o algún inmueble. Entonces no existe esa restricción que señala la señora Rosa, porque primero que toso, en el pasado sí lo hemos hecho. Primero que todo, porque hay personas que han venido en representación de propiedades y han ejercido la presidencia. Afortunadamente ya existen en este momento dos personas postuladas, sugiero yo que votemos por las personas que en este momento están postuladas y quien tenga la mayoría sea el presidente y quien no la tenga sea el secretario y avancemos al siguiente punto.

*Se proyecta en pantalla la pregunta: '¿Cuál de las siguientes personas aprueba usted como presidente de esta asamblea de copropietarios de la Agrupación de Vivienda Candelaria La Nueva Sector II etapa II?'*

**ELECCIÓN PRESIDENTE ASAMBLEA**

JOAQUÍN ALONSO (K1 -302, K2 – 307, H2 –302)	30,1%
JHON MENDOZA (L1 -204)	52,1%
PENDIENTES POR VOTAR	17,8%

*Se elige a Jhon Mendoza como presidente y Joaquín Alonso como secretario.*

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



*Presidente:* Primero que todo darles las gracias por haberme aceptado, yo soy Jhon Mendoza del L1- 204. Trabajo con la salud, soy enfermero. Estoy aquí acompañándolos en la reunión, esperamos que tengamos pronta agilidad, acabar rápido, aclara muchas cosas que hay, porque a pesar que me postulé no estoy conforme con muchas cosas que están pasando en la unidad, entonces sí sería bueno poder llegar a un acuerdo y llevar las cosas con una buena cabalidad.

*Secretario de la asamblea:* Yo simplemente, para aclarar esto y declinar mi postulación como secretario porque el señor Fiscal hizo la anotación y no dejó hablar y yo fui muy claro ahí, dije para darle celeridad me postulo como presidente, no como secretario. Entonces yo estoy declinando mi postulación como secretario, que quede claro porque pues trate de decir eso antes de la votación y lo aclaro de una vez, no voy a ser secretario.

*Administrador:* Una aclaración, dentro de las facultades el administrador puede ser secretario de la asamblea, entonces me postulo para ser secretario de la asamblea y darle celeridad al tema.

*Stella Vargas (J1 - 404):* Señor para preguntar, ¿cómo entrar con el código?, para darme el código de verificación porque no he podido mandar las encuestas.

*Logística:* Se proyecta en pantalla los números de servicio técnico para que se pueda comunicar, ojalá en WhatsApp, es mejor más sencillo.

*José Lozano (J1 – 302):* Buenas tardes, para hacer una anotación, que las personas que estén hablando activen la cámara para poder conocerlas. Hay muchos que no conocemos ni siquiera al administrador. Muchas gracias.

*Se somete a votación: '¿Aprueba usted al señor Deinther Arias, administrador, como secretario de esta Asamblea de copropietarios de la Agrupación de Vivienda Candelaria La Nueva Sector II etapa II?'*

**ELECCIÓN SECRETARIO DE LA ASAMBLEA**

SÍ	72,2%
NO	6,3%
PENDIENTES POR VOTAR	21,5%

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

*Administrador:* Quiero hacer el comentario que al momento de enviar la convocatoria teníamos el convenio con una plataforma que se llama TuCoproiedad.RED, que era la empresa que nos iba a manejar y acompañar en esta asamblea. Desafortunadamente el

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



día martes, ellos tuvieron un problema porque hackearon la plataforma y por eso nos tocó como plan de choque contratar a los señores que han manejado la asamblea hasta el momento, hemos llevado la asamblea muy favorable para todo el mundo. De hecho, que el reglamento que yo les anexé con la convocatoria es el que voy a leer y pues básicamente hay unas cositas que cambiaron por plataforma, pero básicamente los puntos son los mismos.

*El administrador da lectura del siguiente reglamento de la asamblea:*

### **1. ASISTENCIA A LA ASAMBLEA**

Para la asistencia cada propietario deberá contar con un dispositivo digital (computador, Tablet o celular inteligente) con acceso a internet (ya sea plan de datos de hogar, plan de datos para móvil o una recarga para equipos prepagos no mayor a \$5.000) y tiempo disponible mínimo de 4 horas. Solicitamos su asistencia. Recuerde que esta reunión virtual inicia a las 10:00 a.m.

### **2. PODERES:**

De no poder participar, se puede generar un **poder general** a otra persona, preferiblemente copropietario(a), a través de la misma plataforma a partir del 25 marzo de 2021. Si el poder es especial, deberá diligenciarlo con la administración y ser presentado a más tardar el día 08 de abril de 2021

Desde su dispositivo (celular o computador o Tablet), al ingresar al icono de "SALA VIRTUAL", encontrará el título de la Asamblea Ordinaria 2020, y en seguida dos botones: "PARTICIPAR" Y "DAR PODER". Por favor de Clic en el botón dar poder y diligencie los datos que solicita la herramienta. La persona que usted elija como apoderado recibirá un correo electrónico donde se le generara una contraseña diferente a la suya y que estará activa solo durante el tiempo de la asamblea.

Si usted decide ser apoderado de algún otro copropietario, recuerde que, según el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación, solo podrá recibir hasta **2 poderes**.

### **3. ASAMBLEA EN SEGUNDA CONVOCATORIA:**

Le solicitamos ser puntual a esta convocatoria, pues de no existir Quórum, desde ya se hace LA SEGUNDA CONVOCATORIA, que se realizara el tercer día hábil siguiente es decir el próximo 14 de Abril de 2021. de manera virtual, a través de la misma herramienta, en la cual se sesionará y decidirá válidamente con el número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, de conformidad de acuerdo con el artículo 41 de la ley 675/2001.

#### 4. USUARIO Y CONTRASEÑA:

Durante la asamblea, usted podrá ingresar con el **usuario y contraseña** que le llego a su correo electrónico. Si no lo encuentra en la bandeja principal, por favor revise en la bandeja de spam, pues en ocasiones por restricciones de las cuentas no entran directamente en la bandeja de entrada.

#### 5. TÉRMINOS Y CONDICIONES:

Después de ingresar, usted debe leer los **términos y condiciones** y si está de acuerdo con ellos, daré en aceptar, para que pueda ingresar a la herramienta. Estos términos y condiciones, habla específicamente de: Autoría de intervenciones, Clave de acceso, Asambleas virtuales, Poderes, Canal oficial, Datos personales y Manejo confidencial de la información

#### 6. ACTUALIZACIÓN DE DATOS PERSONALES:

Le sugerimos que actualice sus datos y personalice su usuario, entrando a la opción "**TUS DATOS**", donde desde allí podrá **cambiar su contraseña** por una que recuerde con facilidad y podrá colocar un "foto/avatar".

#### 7. INTERVENCIONES:

**Todo** participante tendrá hasta 2 intervenciones durante toda la asamblea, con un límite de 200 caracteres por intervención. Es decir que todas sus opiniones o inquietudes, se podrán realizar de forma escrita. Intervenga en los puntos que crea que debe dar una opinión o tenga alguna consulta. Estas irán apareciendo en la plataforma según el orden de entrada y podrán ser leídas por todos los copropietarios. Recuerde que estas intervenciones quedaran en el acta, por lo que le sugerimos que sean respetuosas.

## 8. RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS:

Cada punto tendrá un responsable según corresponda (administrador, presidente de consejo, contador, revisor fiscal). Esta persona estará pendiente de dar la respuesta, según el orden de llegada de las intervenciones. Usted podrá escuchar las respuestas en el video que está dispuesto para eso. De igual forma estas respuestas serán digitadas en la plataforma. El tiempo estimado para dar respuesta en cada punto es de **4 min.**, a menos que no haya intervenciones o preguntas, y en tal caso, se dará paso al siguiente punto.

## 9. POSTULACIONES:

Para postularse como PRESIDENTE DE ASAMBLEA Y SECRETARIO, le solicitamos manifieste su interés a través de la herramienta, en el punto destinado para tal fin, durante los **primeros 10 min** de asamblea, para así generar la votación de todos los postulados.

Para la postulación de Consejo de administración y comité de convivencia, le pedimos que envíe su intención de postulación al correo [agrucandelaria@gmail.com](mailto:agrucandelaria@gmail.com), desde el 08 hasta el 11 de abril de 2021, donde deberá suministrar una foto, su ocupación, y el inmueble del cual es copropietario.

Estas postulaciones deberán cumplir con lo estipulado en nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.

## 10. PROPOSICIONES Y VARIOS

Para la presentación de una proposición de algún tema que quieran que sea tratado en esta asamblea, deberá presentarla por escrito ante la Administración o al correo [agrucandelaria@gmail.com](mailto:agrucandelaria@gmail.com), desde el 25 hasta el 08 de abril de 2021, para poder ser evaluadas, organizadas y unificadas en caso que dicho tema no este propuesto en la orden del día, y de esta manera unificar propuesta que sea parecidas o similares, y así poder evacuar más oportunamente las inquietudes planteadas.

## 11. MULTA:

Recuerde que su participación es muy importante y el no asistir a la asamblea generara una multa del valor de una cuota de administración mensual según lo estipula el Reglamento de Propiedad Horizontal de **LA AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**. Usted no necesita estar todo el tiempo conectado, pero **SI es INDISPENSABLE** que deje su **VOTO** en todos los puntos del orden del día donde haya una votación. Su opinión es muy importante.

*Administrador:* Si necesitamos que esté la gran mayoría porque hay puntos que necesitamos votar. Desde mi punto de vista como administrador, en este punto quiero hacer énfasis y solicitar la venia del señor presidente y el aval de todos los asambleístas, que, para esta ocasión, las personas que por x o y razón no se pudieron conectar o no pudieron ser partícipes de esta asamblea, por esta ocasión exoneremos el cobro de esta multa, porque considero que no es justo. Quiero dejar presente que la intención de esta administración no es perjudicar, sino por el contrario trabajar en equipo, poder hacer un equipo solidario y sacar este conjunto adelante.

Quiero ser reiterativo en el agradecimiento de los señores de tu evento, quienes han tenido

toda la paciencia y diligencia, nos han enseñado para quienes no teníamos esa facilidad de manejar este tipo de escenarios y acudir a la virtualidad a las redes sociales, tenemos que irnos ajustando a los cambios que el día a día nos va a dar. Agradezco al señor presidente y dejo a consideración el reglamento de la asamblea.

*Presidente:* Referente al cobro, me parece bien, como yo le había comentado, no estaba de acuerdo con una asamblea total por este medio ya que no contamos con que todas las personas cuenten con el medio para hacerlo. Entonces en ese punto estoy totalmente de acuerdo que no se debe hacer ningún cobro y más aún que en la torre mía hay personas mayores que no saben ni cómo conectarse y aún no lo han podido hacer. Otra cosa que recalcar, en el momento en que ellos trataron hoy de acercarse a la administración, me pareció que no fue la forma adecuada que respondieron para darles la respectiva ayuda.

*Jhon Lozano (K1 – 202):* Buenas tardes, lo que pasa es que ustedes están leyendo se escuchó entre cortado.

*Logística:* Es probable que donde el señor Lozano está no haya buen internet, porque también lo estamos escuchando entrecortado. Tratar que el móvil no esté usando otros programas para tener una experiencia aún mejor.

*Se somete a votación: ‘¿Aprueba usted el reglamento de la asamblea presentado por la administración?’*

**APROBACIÓN REGLAMENTO  
DE LA ASAMBLEA**

SÍ	73,6%
NO	6,0%
<b>PENDIENTES POR VOTAR</b>	<b>20,4%</b>

**4. Elección de la comisión verificadora del acta**

*Administrador:* Se necesitan mínimo 3 personas, número impar. Ya si nos extendemos a más de 5 personas sería un conflicto la aprobación del acta. Agradezco a los asambleístas su colaboración y participación. Quiero hacer énfasis que la comisión verificadora tiene que verificar que lo que está plasmado en escrito del acta, es lo que dé realmente en el desarrollo de la asamblea. Tenemos la gran ventaja del audio y que ustedes nos facilitaran un borrador del acta por si omitimos algún texto, darle complementación a esto. Básicamente es leer el acta que esté acorde a la asamblea.

*Las personas que levantan la mano para postularse son:*

- Carlos Peña (G1 – 301)
- Ligia Sánchez (L1 – 503)
- Gloria Parrado (H1 - 504)

*Presidente:* Ya con las personas que tenemos podemos continuar

### **5. Informe gestión de la Administración y el Consejo de Administración**

*Administrador:* Reitero mi saludo señores asambleístas, bienvenidos a la asamblea del año 2021, el cual compete los periodos 2019 y 2020. Muchos hablan de que no me conocen y pues quiero presentarme. Soy Deinther Arias Carmona, soy ingeniero comercial, licenciado en matemáticas, estudiante de derecho y tengo la fortuna de tener experiencia de más de 6 años en manejo de propiedad horizontal. Como lo decía, mi propósito dentro de esta administración no es perjudicar a nadie, mi propósito en esta administración es buscarles la forma de unir, veo que el conjunto está muy disperso, existen distintos grupos que cada uno coge para su lado, entonces como cabeza visible de esta administración, quiero aprovechar las fortalezas que cada grupo tiene para enfocarlos en beneficio de la copropiedad, no en beneficio de grupos específicos ni nada por el estilo. Como lo decía soy ingeniero comercial, tengo amplia experiencia en el manejo de propiedad horizontal, tengo también experiencia en la parte de derecho comercial. Por eso, también, se me ha facilitado el tema de los manejos de propiedad horizontal.

Con respecto al tema de gestión de la administración, pues escasamente llevo yo dos meses de ser nombrado por la copropiedad. Pero mi propósito siempre ha sido buscar el bien común, no busco el bien particular de nadie ni sectorizarme por ningún lado que sea específico. Quiero agradecerle a Tú Evento que me colaboren en proyectar el video que envíe, porque mucha gente aún se pregunta '¿Quién me nombró a mí? ¿por qué me nombraron a mí? En la ley 675 es muy claro que en los conjuntos donde existe consejo de administración, es el consejo el que hace el proceso para elegir quién es el administrador quiero. En ese orden de ideas yo participé dentro de una convocatoria que hizo el consejo, que hoy en día está entregando su cargo, y salí seleccionado dentro de un grupo de personas. Me hicieron entrevistas, me hicieron todos mis requerimientos de ley, presenté toda mi documentación y acredité mi idoneidad para ser administrador. Cosa por la cual agradezco me hayan dado la oportunidad de estar aquí y conmigo cuentan con un amigo más.

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



Yo soy una persona abierta al diálogo, yo sé que hemos tenido dificultades con algunos copropietarios y con algunos residentes. Reitero mis disculpas si por x o y circunstancias he estado salido de tono es cuestión de la misma presión que vivimos, para llevar a un feliz término esta asamblea.

Mi gestión por lo general ha sido poca y a lo que yo encontré y quiero recalcar, es que aquí hay un montón de problemas, cualquier cantidad de cosas y dificultades. Vivimos 35 o 36 años viviendo en el conjunto y nunca se ha hecho nada. Mi propósito no es venir a arreglar los problemas del pasado y si pudiéramos devolver el tiempo, podríamos corregir un montón de fallas y sería un mundo más perfecto, pero desafortunadamente los seres humanos no somos perfectos, pero pues tenemos que hacer las cosas de la mejor manera posible, más cuando se convive en copropiedad sometido a régimen de propiedad horizontal es muy difícil, a pesar que llevamos más de 75 años de aprobada la ley de propiedad horizontal en nuestro país, pero que la última reforma fue en el 2001, la ley 675, que cogido y avocó todo los demás.

Para mí es un poquito doloroso como administrador y siento dolor ajeno por este tipo de situaciones que veo. Hay un grupo de personas que realizan este tipo de acciones que ustedes pueden ver en las pantallas. Se reúnen, yo no me opongo a sus reuniones, pero seamos consecuentes de que mis desechos no están ahí para que otra persona venga a recogerlos. Yo quiero utilizar una palabra un poquito fuerte, y en alguna ocasión lo dije, el personal de aseo que tenemos, no son cocheche de nadie, son un grupo de seres humanos que vienen a prestarnos un servicio. Tenemos que ser conscientes y consecuentes, que este tipo de acciones, lo preferible es que no se vuelvan a presentar

Esto ha sido reiterativo los fines de semana, no se ha identificado quienes son las personas que nos hacen este mal. Entonces es una invitación a que tengamos un poquito de conciencia frente a eso y ver que podemos mejorar. El objetivo de esta administración es mejorar el conjunto y valorizarlo, para que no le ofrezcan mucho menos de lo que usted está pidiendo. Tratemos de embellecer los jardines ponerlos más bonitos. Nos hemos quejado de los roedores alrededores, pero no somos conscientes de que se bota desechos en los jardines, tenemos un chut para botar los residuos. Tenemos un grupo de recicladores que nos ayudan a mantener ese espacio un poquito más adecuado.

El tema álgido de la primera parte, los parqueaderos, los residentes y los copropietarios acostumbran a pasar por encima de muchas cosas y queremos hacer nuestra santa voluntad. Yo quiero recordarles que cada uno es propietario de puertas para dentro, lo demás son zonas comunes en todas las comunidades, para el bienestar de todos.

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



Por favor primero, quería hacer énfasis en imágenes porque en los parqueaderos se haga mecánica y se haga lavados, porque no están destinados para eso. Lo mismo, las personas que están ubicadas en esta bahía, yo sé que se quejan por el árbol y los pájaros, pero lo usan para un carro y una moto. Los parqueaderos son exclusivamente para un vehículo. Seguimos por favor, como vemos ahí también en esa bajita, en parte donde las personas también se estacionan. Esos parqueaderos no están aprobados por el DADEP cómo espacio público, digamos que es una mala costumbre la cual nos hemos ido acostumbrando, y hemos permitido que esto se nos vuelva un desorden y descontrol, por así decirlo, en el tema de parqueadero como dijo algún propietario.

Lo mismo, aquí hay una situación similar, corremos un poquito el carro y metemos la moto, La idea es que no lo hagamos, el espacio del vehículo es para el vehículo. Primero que todo porque la empresa que está contratada para vigilancia, ahí está para el vehículo, y si le pasa algo al carro o a la moto, la seguridad diría que ahí estaba asignado un carro y no una moto. Vamos a socializar esas cosas, van a haber cambios en esas cositas, cambios drásticos, duros para algunos, poco a poco en la metodología vamos a ir construyendo una mejor comunidad.

Siguiente por favor, cuando vino la Alcaldía hizo referencia a esas bahías, que por qué permitimos que esas calles sean parqueaderos, si esas calles son espacio público y no está dentro del convenio. Yo vuelvo y les reitero, esas zonas son prohibidas para parqueo, esas zonas que llamamos laterales mucha gente viene y lo utiliza y desafortunadamente esas zonas no tenemos un control desde la administración. Incluso hay algunos propietarios que usan este espacio para esperar y guardar espacio del parqueadero que tienen allá adentro. Situación que es irregular y esperamos que obviamente no se siga haciendo. Vamos a hacer en el mes de abril la reasignación de parqueaderos. Yo la siguiente semana voy a estar en reunión para coordinar lo de los espacios públicos para organizar un poquito ese tema, de los mal llamados laterales, tratar de ampliar un poco más los cupos y más adelante restringir el uso de esos laterales. Yo invito a las personas que, en este momento, estén haciendo uso indebido del espacio público, que los retiren. Este informe se hizo más a profundidad con el funcionario de

La Alcaldía, y probablemente si se continúa les va a llegar un requerimiento a los propietarios a los vehículos por el mal uso del espacio público por hacer uso indebido del espacio público. Por dos hago un llamado a la conciencia en ese aspecto.

Ese tipo de imágenes los tiene reportados la alcaldía y probablemente nos llegue un requerimiento. Motos mal parqueadas, vehículos parqueados dónde no son, en sitios

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



indebidos. Se llamó al Jardín botánico para que vengan y nos hagan un acompañamiento de los árboles que hay alrededor.

Después de este regalo, que es para que tomemos conciencia y mejores esos aspectos, aquí hubo que hacer un arreglo de la puerta de control de acceso vehicular, se dañó una rodachina y ahí está el arreglo de la reja como pueden ver.

Hay unas personas que nos ayudan con el aseo, ellas también nos colaboran, la empresa que tenemos contratada también nos ayuda con la poda y recogimiento de pasto. Aquí vemos la primera pida de la empresa. Sé que hoy en día están altos los pastos, pero esta semana de dejará mucho más bajita la poda ya que el invierno no nos deja

Esto es lo que hace dos semanas empezamos a gestionar con la empresa de así, las señoras que nos colaboran trajeron una Hidrolavadoras y estamos limpiando los patios.

Cómo algunos han podido ver, yo he hecho seguimiento de los aseos en cada una de las entradas y si se está haciendo bien. Yo quiero hacer un llamado a las personas que tienen maticas, que en caso de alguna emergencia pueden obstaculizar, hago un llamado a que las entren ya que esto se considera un riesgo.

Las personas que tienen mascotas la ley establece que cuando tengo un animal de compañía tiene que sacarlo con gravilla o correa para acostumbrarlo a usar los sitios que debe hacer sus necesidades, porque la orina nos mancha los pisos y de debe hacer un procedimiento para limpiarlo. Lo ideal es tener los patios debidamente baldosinado, de fácil mantenimiento de fácil acceso y esa caseta es un bicicletero que los propietarios lo pusieron ahí, lo ideal es tenerlo en todos los patios pista que sea mucho mejor. La idea es que los patios estén en mejor estado y con los encargados de cada torre hacer un equipo de trabajo, porque existe un recaudo que por ley sería coadministrar y eso está prohibido, para evitar ese tipo de inconvenientes y que quien recoja el recaudo sea el administrador, esto nos llevará a cambios e incluso aumento en la cuota. Con eso vamos a hacer el mantenimiento y lavado de los tanques, en lo posible contrate una empresa para el mantenimiento de las motobombas, que los mantenimientos de zonas comunes sean del resorte de esta administración.

Ya para terminar, para concretar un poquito el tema, yo quiero que las personas que aportan a la admiración tenga claro que, de recaudo de la cartera, del 100% de los 375 inmueble, tenemos un aporte de por ahí 122 personas, un 29% que está apalancando todas las obligaciones del conjunto. Tenemos una cartera de \$299.000.000 moroso, mi recomendación es no llevar a cobro jurídico el cobro de las obligaciones, yo quiero traer a las personas que no tienen cobro prejurídico, que si se quieren acercar a la administración

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



y hacer un acuerdo de pago, cómo ser humano entiendo la difícil económica que estamos viviendo por la pandemia, dificultad que hemos visto nos ha afectado y entiendo que las personas tienen dificultades en sus ingresos, yo quiero abrir ese espacio, primero que todo porque nuestras cuotas de administración no tienen intereses de mora, el único beneficio que se tiene es que las personas que pagan reciben un descuento de \$10.000.000 pesos mensuales. De esos dineros que se reciben de administración tenemos que pagar, el IVA, el ICA, los diferentes impuestos, cubrir el pago a la empresa de aseo de seguridad y son obligaciones que tenemos que cumplirlas, con el flujo de caja que hay no nos alcanza y tratar que con las personas que están en mora buscar algún tipo de acuerdo. No aumentemos nuestras obligaciones, no aumentemos nuestras deudas y seamos conscientes con el recaudo de cartera y estar más al día con esos pagos.

Tengo una propuesta, que desde la cartera normal no tienen ningún tipo de interés, cuando se pasa a un cobro jurídico ya incrementa los intereses de mora que establece la ley 6.75, el 1.5% de interés bancario que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia. En este momento está en 1.9%, quedaría en 2.8%, casi 3% mensual aumenta bastante, además de los honorarios del proceso son el 20%. Mi propuesta es con los que tienen cartera normal, acercarse y llegar a un acuerdo de pago, la idea es que aporten una cuota inicial y financiamos el resto, lo que se va a pagar normalmente de administración más la financiación de cada mes. Las personas que ya pasaron a cobro jurídico, yo solicito a la asamblea me den las facultades especiales en ese sentido, porque yo como administrador no puedo ni descontar intereses ni mucho menos meterme con el capital que las personas deban. Por eso quiero en proposiciones presentar la propuesta, cuando las personas tengan la voluntad de pagar en un plazo menor de 3 meses, se va a descontar un 30% sobre los intereses, obviamente en ese sentido yo asumo la responsabilidad y comprometo al abogado para que rebaje el porcentaje que tiene por concepto de honorarios, para dar una flexibilidad y amortizar para ayudar una rebaja en los intereses. Igualmente, para quienes quieran presentar una propuesta de pagar entre 3 a 6 meses, realizar un descuento del 20% sobre los intereses y hablar con el abogado para la rebaja en los honorarios y los mismo, para las personas que presenten una propuesta de 6 meses a un año se haga una rebaja del 10% y el descuento de los honorarios. Esa propuesta la dejo en el tintero para que en proposiciones y varios la sometamos a consideración de la honorable asamblea Este es el informe que tengo, cómo les decía desafortunadamente no he podido contactar con el anterior administrador, para que, si no podía asistir a la invitación, que les entregará

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



un escrito. Yo hablo de lo que he gestionado y hacia donde he querido llevar las cosas. Quiero contar con la colaboración y apoyo de todos ustedes, porque esto es para el apoyo de todos ustedes, yo quiero que esto quede en sus cabecitas. La deuda que ustedes tienen no es que me la deban a mí como administrador, no es que se la deban al consejo de administración, a la administración, esa platica es de todos ustedes. Cuando se recupere esa deuda la idea es invertida en cosas que ustedes necesitan, por ejemplo, esas bajantes hace muchos años que cumplieron su vida útil, tenemos que mejorar nuestros jardines, tenemos que mejorar nuestros patios, nuestras entradas, hacer mantenimiento adecuado a las cajas negras, si todos aportamos y tenemos sentido de pertenencia, podemos salir adelante.

Yo quiero agradecerles a todos ustedes, la colaboración y la participación, sé que muchas personas de una u otra forma nos han colaborado a la administración y al consejo de administración para ir desarrollando una que otra de las actividades. Yo sé que en un mediano plazo podemos tener el mejor conjunto del sector, muchas gracias por haberme dado la oportunidad de presentarlo y de hablarles un poquito de mi gestión y mi propósito de trabajo.

Yo le doy paso al consejo de administración para que les su informe, ya que ellos sí tuvieron los dos años de gestión.

*Presidente:* Ya si le podemos dar paso a algunas personas para que intervengan de lo que nos acabó de comenta él, referente a lo que tiene planteado y planeado que hacer. Quiero tocar alguno de los temas él habló, de las bajantes, de los lavados de los tanques. Hay unos arreglos que siempre los ha manejado la administración interna de cada bloque, cuando siempre la tiene que asumir la administración principal, eso es uno de los puntos. Referente de los parqueaderos hay temas que hablar, porque hay gente que no es del conjunto y tiene asignación de parqueaderos, eso en el conjunto de ha vuelto un circo, el uno le echa la pelota al otro y así sucesivamente. Nosotros no somos payasos de nadie, entonces sería bueno que se plantearan cosas que son y se hagan valer. Como decía el señor Carlos hace rato, se volvió negocio, para los propietarios no hay parqueaderos, para los externos sí hay parqueaderos. Referente a los patios, los administradores de los bloques tenemos planes que hacer, tenemos que recaudar para hacerlos, pero nosotros pensamos si los administradores no han logrado sacar los proyectos externos, mucho menos los internos de cada bloque. Esos puntos que toca pensar y toca aclarar. Gracias y hay que darles la palabra a otras personas. Otra cosa, hay personas que se están retirando del espacio, aún falta cosas importantes por hablar y decidir y luego están diciendo que no

se les informó.

*Néstor Páez (L2 – 207):* Buenastardes, en el quinto punto donde dice 'informe de administración y consejo de administración' es del 2019 y 2020, no lo que el administrador tiene planeado hacer en proposiciones y varios, porque es que el informe debe ser correspondiente a la asamblea ordinaria de 2019 y 2020 y nadie de la administración ha entregado ese informe. Yo creo que debemos ser claro en esa información, porque haremos la información de 2021 porque ya se volvió costumbre que faltando 3 meses para la asamblea cambiamos de administrador y dejamos esto a la deriva. Muchas gracias.

*Carlos Julián (F1 – 403):* Realmente no estamos recibiendo un informe de la administración de los años anteriores. Dos, se hacen unas observaciones puntuales, sobre la bahía de parqueo, donde está ese árbol que genera muchas fallas en la convivencia, porque muchos de los carros que están ahí hay que correrlos porque se ensucian los ventiladores. Lo otro es que se está dando un alto consumo de estupefacientes y no son solo gente del conjunto, porque no son solo los consumidores de este conjunto, sino se reúnen 10 o 15 personas a consumir narcóticos y no hemos visto acción de parte de la administración ni ninguna de las personas que hacen parte del comité de convivencia. Frente a los parqueaderos tengo una inquietud, como hay unos asignados que se paga administración, y cuando mencionan que hay otros espacios que ni siquiera están demarcados y se están usando de manera irregular, yo quiero preguntar si esos vehículos también pagan, entonces qué se hace con ese dinero, porque finalmente si hay un problema en esa irregularidad del parqueo entonces significa que o se está cobrando y si se está cobrando qué se hace con ese recaudo. Porque los espacios que se designan se deben cancelar y se utilizados por personas de la copropiedad y no por personas externas al conjunto Yo si quiero hacer esas tres salvedades. Gracias.

*Belcy Carolina Herrera (I2 -408):* Gracias, mira yo tengo varios puntos. Dentro de los parqueaderos, yo tengo asignado el parqueadero 66, nunca me lo entregaron, yo sigo pagando porque yo ingreso mi auto y uso el de visitantes, porque los señores celadores cuando no estoy, ellos subarriendan el parqueadero y cuando llego tarde en la noche no tengo parqueadero, ha sido un problema con ellos. Tengo una cuestión, qué pasa con los automóviles que no corren el vehículo, que es el parqueadero 66, yo le sigo pagando y qué paso cuando me rayen el carro, lo que me pasó hace poco, pues la administración no responde porque no estoy usando el parqueadero que se me asignó. Entonces, que se está haciendo para correr esos vehículos a un espacio para que realmente asignen los espacios que sí están disponibles, porque puede que haya 122 parqueaderos, pero 10 son

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



vehículos que no aportan nada, y que se sortee los parqueaderos que sí se pueden utilizar.

Lo otro es que los parqueaderos de motos es que todos los espacios no están igual de anchos, lo que hace que cuando use una moto se le pueda pegar a otra, esa parte quiero saber si se va a demarcar y lo tienen a consideración de plan de trabajo o cómo se va a manejar. Tercero, he enviado correos a dos correos electrónicos, que no sé si son los reales o no, debería indicar cuales son los correos que son, porque yo tengo uno que es [agrupacioncandelarialanueva@hotmail.es](mailto:agrupacioncandelarialanueva@hotmail.es) y [agrupacioncandelarialanueva@gmail.com](mailto:agrupacioncandelarialanueva@gmail.com) y no tengo respuesta de ninguno de mis correos.

Lo otro es, frente a la propuesta del 10,20, y 30 % de descuento que mencionaba el administrador, qué pasa si ellos no cancelan, que pasa si dan la cuota inicial y se les da el beneficio, qué pasa si no cumple, tenemos un problema de cartera que las personas que no cumplen, y con el tema del COVID empeora, cuál es digamos la condición, qué van a hacer con el resto si las personas no cumplen.

Lo otro es que sería bueno que nos enviaran un informe detallado de los ingresos que se reciben del parqueadero de visitantes de forma diaria, la bitácora que deben llevar, porque efectivamente cobran y los ponen a parquear aun en sitios no permitidos, asumo que esa plata no está llegando a la administración y a los recursos que deben llegar, que son parte de la comunidad. Cómo revisan que los vigilantes están haciendo de forma transparente su trabajo y cómo miden eso. Esas son mis preguntas

*Luis Estupiñán (H1 - 202):* Son dos recomendaciones, en cuanto a parqueaderos de moto, pienso que hay muchas personas residentes en el conjunto son muchos y pocos espacios para parquearlas. Lo otro es que quede claro si las canales realmente pertenecen a la administración de la entrada o a la administración del conjunto, ya que pues en el apartamento está afectando al cuarto de mis papás y hay humedad. Para poder hablar con las personas pertinente y darle solución a eso.

*Omar Dávila (I1-504):* Me gustaría que aclaráramos la cuestión de las mascotas que no se habló, hay gente que saca a sus mascotas y no se toma el tiempo de recoger las necesidades que sus mascotas hacen y no cumplen lo que la norma 164 dice sobre el manejo de mascotas con respecto a los bozales a los collares, ya que hemos tenido inconvenientes con las personas que no lo hacen, pues pasar problemas con los niños y otras mascotas. Lo otro es frente a las personas que están tomando, deberíamos prohibir que se tome en espacio público, así sea dentro del conjunto, porque lo que vamos es terrible, y las personas que tienen el negocio de venta de licor que aseguren que sea dentro

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



del apartamento y buscar medidas que las autoridades nos colaboren.

*Aurora Luquerna (F1 - 304):* Tengo varias inquietudes, una de ellas es, nuevamente recalcar que el señor administrador no rindió informe de lo que él ha hecho, no hay informe del 2019 y 2020 solamente de lo que quiere hacer, y eso si va a ser reelegido. No sé si conozcamos todos, lo que es el reglamento de propiedad horizontal y como dice acá que se dé facultades en la firma de escrituras y yo como propietaria no estoy de acuerdo en eso, sino que lo conozcamos claramente ese reglamento, qué es lo que van a cambiar, qué es lo que va a hacer. No sé porque hay venta de estupefacientes, venta de cerveza, de todo lo habido y por haber. El administrador no mencionó el inventario que recibió, tanto en la parte económica como en la parte física, tampoco entiendo cómo va a colocar unos candados en esas puertas, cuando debió pintarlas y arreglarlas, hombre con esos candados vamos es de atrás. Frente a la cartera morosa, estoy de acuerdo que se tenga en cuenta la rebaja de intereses del 2021, pero no estoy de acuerdo con el descuento de años atrás, nuestro conjunto merece estar mejor. Y toda esta cuestión que usted decía, todo esos son zonas comunes que se debe pagar con la administración, pero sino pagan arregle eso, no eso sí no. Yo también soy administradora y uno no puede tener mano lapa con todo eso y cuando se hace mejora. En la misma parte de las motos, lo reglamentamos o no lo reglamentamos, les digo de una vez yo quiero ser parte del consejo de administración porque me duele el conjunto. Yo veo como el conjunto de al frente cómo está de hermoso y aquí no hemos podido, quiero hacer algo por el conjunto y salir a delante, toca salir con mano firme y con la mente muy abierta para colaborarnos unos a otros.

*José Abelino Guatibonza (L1 - 203):* Lo que nosotros queremos intervenir es que escuchamos la propuesta del señor administrador, respecto a hacerse cargo también de las entradas, a hacerse cargo de las administraciones internas. No estamos de acuerdo ya que hay problemáticas que aún no se han solucionado externa, porque primero lo primero y no tendría sentido coger una entrada que ya está bien y compararlas con las que están mal. En las internas se cobra \$5.000 y a veces no se paga, colocar una más alta pues tampoco se pagará. Lo otro es que el aseo está muy mal hecho, las personas de aseo dejan la punta abierta y luego se van sin hacer nada. Ahora la señora nueva que se contrató es súper grosera no se le puede decir nada, creo que es un aspecto que mejorar.

*Joaquín Alonso (K1 - 302, K2 - 307, H2 - 302):* Lo primero es hacerle una recomendación al señor presidente, que no está llevando el manejo de la asamblea. Lo otro es que estamos en el tema de informe de la gestión de administración del año 2019 y 2020, no

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



estamos hablando de proposiciones y varios, ni nada más.

Lo que yo sugiero es que como el consejo de administración revocó al administrador anterior, el consejo es la persona idónea de dar el informe, entonces por favor señores del consejo alisten el informe del 2019 y del 2020 y a las demás personas que vayan a hablar, estamos en el informe. Me preocupa que hace énfasis en señor administrador, preguntó ¿Las cámaras de seguridad no están funcionando? Lo otro, dentro del plan que usted tiene, está contemplando en el presupuesto. El costo de las entradas que están bien comparadas con las que no, nosotros vamos a asumir estos cosas.

*Erick Nicolás Chitan (F2 - 505):* Son seis punticos: uno, la recomendación es iniciar con los cobros jurídicos ya que es de años; dos, es hacer una revisión exhaustiva de las torres, pues ya que como se presentó en la torre de nosotros el tema de las bajantes de agua y cajas negras; tres, el tema de los parqueaderos es hacer una revisión muy amena, porque yo pago parqueadero muy cumplidamente y no tengo ni parqueadero ni tengo asignación. Y que se debe dar la oportunidad a las otras personas, porque son aproximadamente 10 cupos para motos, que es una burla eso no existe en ningún conjunto. Cuarto, plan de entrega de las administraciones internas, estoy de acuerdo ya que debe haber un control y el tema dela cartera se va a ser una recolección de cartera o será un borrón y cuenta nueva. El tema dela recolección de excrementos, pues nada policía y multa y revisarlo por las cámaras. Por último, el parque es de la alcaldía, deberíamos sacarlo de la copropiedad y evitar el consumo de drogas.

*Administrador:* en primera instancia, estuve contactando al anterior administrador y me entregara, lo que me entrego a mí fue un acta de entrega y lo que está en la oficina y no más. He tenido que organizar algunas cosas. Para la mierda esta la recolección de base de datos para el tema de la asamblea, oído excusas para las personas que se les presentó los problemas, con respecto a ese punto de la gestión de administración está el consejo esperando que se les dé el turno, el consejo va a rendir el informe como el señor Fiscal. Con el tema de los parqueaderos, es un tema bastante preocupante, vamos a establecer unas reglas de juego y realizar un sorteo donde se asigne los parqueaderos de una forma lógica, con la condición que sea propietario y residente a la vez y que estén al día en el tema de la administración, tercero mirar los propietarios que ya han tenido parqueadero asignado y mirar cómo ha sido en su pago, máximo de mira de 60 días. La idea es que los parqueaderos sean de uso solo para los propietarios del conjunto y establecer unas reglas de juego para los ingresos, podremos tener un control financiero del tema y en los estados financieros algo se va a ver reflejado, pero eso el contador lo presentará igual el señor

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



Fiscal está atento del tema. El tercer punto es el tema de la seguridad, obviamente ese parque que está aquí al lado, no hace parte del conjunto y es el IDR el que va a regular, lo que presenté como propuesta es correr la reja y dejar el parque fuera del conjunto, porque allí entran varias personas que no son del conjunto. Aquí la orden que cuando haya esos grupitos de consumo pase a decirle que por favor salgan de ahí y accionar la alarma por unos segundos, pero sí controlar ese aspecto. Yo sé que dentro de los apartamentos hay consumidores y que sepan que traigan grupitos, tratar de controlarlo, entonces aquí las zonas verdes, tratar de unir fuerzas para que eso no suceda. Con los vigilantes lo estamos haciendo y con la policía hacer acompañamiento. Yo trataré de tomar instancias superiores para ver si podemos ayudarnos en ese sentido. Con respecto al tema de las cámaras, si hay algunas cámaras que no enfocan los sitios, cómo los lugares que mostré de las latas, entonces si es bueno que entre todos nos ayudemos. Si nosotros vemos irregulares dentro del conjunto que son competencia de la policía, porque para eso existen unos decretos que debe hacer cumplir, reporte al 123 y pásame a mí el reporte y fecha que se hizo el reporte y así tengo el registro de lo que pasó para que nos apoyen. Eso para abarcar a grandes rasgos el tema que se tocó.

Respecto a la bahía, el árbol que está ahí, tuvimos una visita del Jardín Botánico para hacer unas recomendaciones, desde la administración estamos contactando a la entidad que tiene que venir a regular y podar el árbol, ya que nosotros no podemos hacerlo y podría acarrear una multa.

Con respecto a los cobros jurídicos, la cartera tiene varios años y algunos están en cobros jurídicos y otros en cobro prejurídico, por eso a los que aún no se han enviado a esto es realizar unos acuerdos de pago y descansar algunos intereses para alivianar la cartera. En caso que la persona incumple, automáticamente la persona pierde los beneficios. Para que todos tengamos en cuenta esos parámetros.

Con el tema de los parqueaderos, se está hablando con el DEID y mejorar el tema de asignación y regularizar muchas cosas con la empresa de seguridad. Nosotros tenemos un contrato con una empresa que maneja la citofonía y logré conseguir un descuento para un software que genere la facturación electrónica para la facturación de los parqueaderos y que haga parte de la contabilidad. Esos recursos nos han apalancado en cosas de los conjuntos. Nuestra responsabilidad es el arreglo con las zonas comunes. Yo he hablado con las administraciones internas y algunos están de acuerdo en entregar esas administraciones y poder respaldar esas gestiones. Se puede esto por dos sencillas razones, algunas son muy unidas y se nota y otras que no se ha podido colaborar. La idea

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



es que no sea eso y con el respaldo jurídico hacer legal ese tipo de cobros y de recaudos. Cómo alguien lo dijo estamos en la asamblea del 2019 y 2020, doy paso al consejo de administración para que hagan su presentación.

*La señora Olga (K1 -502) da lectura al informe del consejo de administración, que se adjunta a la presente acta para ser copia fiel del mismo.*

*Israel Niño (G1- 404):* La razón mía es para el señor Arias Carmona, él habla muy bonito muy elegante y no se da cuenta que coge las niñas del aseo y las encierra a tomar tiento y a realizar labores de un todero. Eso es falta de un todero, hay que respetarle el trabajo de las señoras del aseo. Por otra parte, falta hacer un aseo digno, el horario no es disciplina, el señor administrador las encierra y las coge de mensajeras, que busque su auxiliar. La cuestión de los parqueaderos, yo no sé qué va a hacer el administrador. Y me postulo al consejo de administrador.

*Liseth González (J3 - 111):* Buenas tardes para todos, yo estoy de acuerdo que la administración coja las administraciones internas, y ya sabiendo que es ilegal que haya una recogida interna, estoy de acuerdo que la administración coja las administraciones y que todo sea por igual, me gustaría proponer que la entrada del conjunto se reforme, que no hay seguridad, He visto algunos conjuntos que han implementado un cogió para entrar y salir, así regular este tema, esta sería mi propuesta. En cuestión de seguridad, se ve mucho que vienen a consumir droga, donde no hay cámaras, que son puntos ciegos y duran hasta altas horas de la noche contaminando el ambiente de alrededor.

*Sebastián Reyes (G1- 102):* buenas tardes, yo quiero ser breve, solo quiero complementar lo que han mencionado un par de copropietarios. Es complementar el tema de las mascotas, tuvimos un par de incidentes, ya que hay propietarios con perros de ciertas razas denominadas peligrosas y deben andar con bozal según el código de policía, es necesario que se cumpla porque pueden agredir a otras mascotas, en mi caso sucedió con mi mascota, eso, por un lado. Lo segundo, es que muchas de estas cosas que suceden frente al consumo de estupefacientes y licor, quizás falta un control de acceso y un registro, aquí eso no existe, eso nos lleva a que cualquier persona pueda ingresar y no sabemos a quién hacerle la inconformidad, porque no hay un registro.

*Carlos (G1 -301):* Buenas tardes, son varias recomendaciones. En cuanto a los parqueaderos, recomiendo al administrador haya un control en horas de la noche, yo llego a altas horas de la noche y veo a los celadores haciendo tertulia y no veo recorredor, los días viernes y días sábados, hay personas tomando, no hay un control respecto a eso. Las personas que son externas al conjunto, no sé porque no dicen no hay parqueadero y

me imagino que ese recaudo irá a otras arcas. Lo otro es hacer una auditoría a las administraciones internas, de que sirve recaudo y ver que el edificio se está cayendo. Otra recomendación, en la garita de la entrada, no debería tener el control de cámaras, ya que eso se presta a manipulación. Lo otro son los niños que juegan en los parqueaderos, evitar que rayen carros.

*Jesús David Ochoa (G2- 205):* Buenas tardes, yo pedí la palabra y no sé si no está claro el orden del día, estamos en el quinto punto informe de administración, no sé si se quieren quedar hasta media noche, porque yo no. Y señores ya sabemos lo delos perritos, que hay borrachos, marihuaneros y para eso hay un punto, que es el punto 13, ahí nos podemos quejar, pero por favor respetemos el orden del día. Ya llevamos 4 horas, ni cuando era presencial nos demorábamos tanto, por favor bajen la mano si no se va a hablar de eso, un poquito de respeto con la reunión. Gracias.

*Fiscal:* Reitero lo que se acaba de decir, lo que se ha dicho es más temas de convivencia, parqueaderos, administraciones internas y aún hay temas financieros que hay que abordar. Ya llevamos, algunos, 6 horas acá, cuando era presencial no duraba más de 4horas. Le solicito al señor presidente.

## **6. Informe del Fiscal**

*Fiscal:* Yo por lo general me refiero a los temas legales de la agrupación y sobre las cifras que se presentaron a los estados financieros que es el próximo punto, y los temas de gestión de administración y por lo general preparo una presentación. Voy a compartir pantalla.

De acuerdo a lo que yo noté en temas de convivencia, es la referencia al a falta de normas de convivencia. Una de las facultades que se busca que se le entregue al representante legal es precisamente esto. No solamente tenemos que modificar unas escrituras, la 2941 y la 847, en relación con la Demanda del DADEP, tenemos una demanda que consiste en que incluimos unos bienes que no son realmente propiedades comunes y esas son las menciones delos parqueaderos. Esa es la principal recomendación que se hizo, es eliminar esa parte, porque la copropiedad será llamada para verificar en qué etapa vamos para solucionar esto. Antes de iniciar, en la etapa de conciliación, las personas encargadas no asistieron, por eso estamos inmersos en esta situación. Segundo, aprovechando que tenemos que hacer esa modificación, tenemos que incorporar herramientas que solucionen el tema de convivencia, las sanciones que van en vía del código de policía, acciones concretas

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



para las personas que ejerzan la administración y no repetir los mismos requerimientos todos los años,

Parqueaderos, nosotros tuvimos una asamblea en el año 2020, en el que se informó cuál fue la situación y como se logró que se adjudicara el convenio de aprovechamiento de las bahías y solamente los que estuvimos adentro sabemos cuáles fueron las problemáticas para presentarnos a esa convocatoria. También, en esa asamblea, se decidió los criterios que se iban a tener para hacer uso de esas bahías, son 15 bahías de motos y 121 bahías de vehículos, nosotros como administración no decidimos eso, eso lo decide el DADEP con unos estudios que realiza, nosotros no establecemos esos criterios. Estoy presentando el formato que se presentó y que nos exigió el Espacio Público, \$84.900 es la tarifa para carros y \$56.000 para motos, pero estos cupos los definió el Espacio Público, nosotros no podemos presentar una propuesta diferente a los parámetros que ellos nos pusieron. Puedo decir que acompañé todo el proceso de estructuración jurídica, técnica y financiera de esta licitación que se hizo en el 2019, creo, sin ánimo de equivocarme, que la gestión administrativa se enfocó en sacra este proceso, fue complicado, pero eso ya se habló en esas asambleas, y creo es el principal logro de la administración del 2019.

¿Habernos ganado esto qué implica?, implica una responsabilidad muy grande, dentro de los documentos que se firmaron decía que la responsabilidad de la buena ejecución de este convenio recae en la administración y en el consejo de administración. Hasta el momento se han radicado los informes de forma organizada, no hace parte de la información que se entregó en la convocatoria de esta asamblea. pero considero que es importante que ustedes conozcan la realidad financiera de este convenio.

Tengo que decir que la realidad financiera de este convenio, quiero decirles que después de esa reunión que se tuvo en enero del 2020, y se establecieron los criterios de las bahías, con la administración de ese momento se creó un formulario para que las personas adjuntaran los documentos para que certificaran que eran propietarios, eran residentes y estaban al día para asignarles el parqueadero. El riesgo de que nos metan un gol, siempre lo va a haber, con la administración y con mi acompañamiento, se tomaron las medidas para que el riesgo se disminuyera al máximo. Pero no se alcanzó a completar los cupos con los requerimientos, solamente se iba a asignar una bahía por apartamento, como no se logró completar

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



los cupos, se decidió dejar unas bahías para visitantes, esas que quedaron de visitantes es que no se pudieron completar con los criterios que se definieron por asamblea. Eso relacionado con el tema de parqueaderos, la realidad es que hay personas que se tomaron esas bahías a las malas y afectan la realidad financiera del conjunto.

Quiero comentarles que nosotros proyectamos \$112.000.000 de recaudo por un año de las bahías. De acuerdo a los informes entregados al DAEP por el señor Edwin Hernández, del estado de situación financiera, vean que hay una diferencia de \$30.000.000 en el 2020 con respecto a lo que se tenía presupuestado. Las personas que se lo han tomado por vías de hecho, están afectando las finanzas del conjunto. Yo he visto muy juiciosos a la administración en rotar las bahías, pero hay que apoyar a la gestión para que estas personas no se burlen de los que nosotros decidimos en una asamblea. La realidad es que las cuotas de administración están financiando el manejo del parqueadero, que no debe ser así. El recaudo de visitantes no supe el recaudo que hemos dejado de recibir por bahías, porque queda la sensación de que es gente que viene de afuera. Si se hizo así, se saltó las decisiones de la asamblea. He visto que las bahías de visitantes están desocupadas y la gente prefiere parquear en los laterales para evadir los pagos, por esos espacios nadie puede cobrar. Entonces es una situación complicada y las personas que usan esos laterales y la empresa de vigilancia cobran, primero es ilegal y segundo no van a estar cubiertos por ninguna responsabilidad legal que se desprenda por daños.

Administraciones internas ya se ha hablado y considero que se deba someter a votación hoy. Cuáles son los contras y los pros, es verdad que como no se ha solucionado, pero hay problemas sobre el cobro internos. En una audiencia de un cobro jurídico de un propietario, aludieron que ellos sí pagaban la administración interna y por eso no pagaban la administración externa, la juez señaló que eso era una captación ilegal del conjunto, señaló que eso es un delito tipificado y las personas que harían una compulsión de copias. Más allá de la cultura y la tradición por las diferentes realidades, es un tema legal y de fondo al que hay que abordar y tomar acciones abruptas. Ya lo han tratado acá y tomar acciones que den solución. Igual las personas acuden a la administración si no reciben respuesta de las administraciones internas o si son nuevos acuden a directamente a la administración ya que es una situación irregular. También nos comparamos con el conjunto de al frente, pero ellos tienen realidades diferentes y ellos allá sí tienen centralizada la

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



administración y tienen un muy buen manejo del conjunto.

Es algo para que se someta a votación y es importante que se someta hoy, ya que una asamblea extraordinaria es costosa. Cualquier cosa que pensemos de aumentar personal de aseo o vigilancia cuesta, y hay que buscar recursos financieros de la cuota de administración y que se dediquen únicamente a financiar los temas de administración del edificio y de las entradas. Los temas de las bahías no solo afectan a los que tienen parqueaderos, sino que a los que no tienen también.

La agrupación cuenta conmigo en calidad de fiscal, porque tampoco hay recursos para un revisor fiscal, he acompañado al conjunto de una forma en que mis actividades laborales me lo permiten. Los estados financieros están debidamente suscritos por el contador y sí están debidamente firmados por el representante legal, aunque vi que se enviaron para la asamblea sin firmar. Se presentaron falencias administrativas en cuanto a la actualización de las actas del consejo, no se llevaba el registro de propietarios y residentes, señalo que no hay restricciones ni embargos frente a las cuentas bancarias de la agrupación. Aparece un saldo a la empresa Sprint Security de la cual no hay acciones aun y la demanda que tenemos sobre el Espacio Público, la copropiedad tuvo que pagar \$17.000.000 para cubrir esta demanda.

Se hizo un traslado de las cuentas bancarias en el 2020, esto porque el Espacio Público solicito hacer cambio de cuentas a Av. Villas recomendado por nuestro asesor financiero. Todas estas cuentas bancarias fueron debidamente certificadas, y certifiqué que estuvieran los saldos de acuerdo al balance y con el valor al día. Podemos ver que el valor en saldos es estable. Incluso a 2020 hay una liquidez mayor. Esta cuenta ha mejorado mucho su manejo, en el 2018 no había un manejo adecuado porque omitían identificar plenamente las consignaciones bancarias y desde el 2019 ha sido mucho mejor. Hay unos valores que corresponden a valor agregado de la empresa Sping en el 2017 y un bono de participación que suma casi \$5.500.000 que se ven reflejados en la cuenta, en ese momento se determino que el destino es a seguridad del conjunto, a no ser que la asamblea decida cambiar el destino, esos valores deben ser usados en las mejoras a la seguridad del conjunto. Frente a los recaudos, yo hice una verificación interna con los recaudos del dinero que ingreso por conceptos, realmente quiera el ingreso por parqueaderos de visitantes. En el 2018 el recaudo era de \$28.000.00, en el 2019 este valor bajó, en ese momento no teníamos la autorización y convenio vigente con espacio público.

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



Nosotros lo manejamos de la forma en que podíamos manejar, cayó \$13.000.00 y en el 2020 bajó mucho más, quizás la pandemia habrá influido en esos recursos.

La cartera finalizó con un saldo de \$209.318.182, aumentó en administración, pero disminuyó en parqueaderos. Y que la designación logró que las personas se mantengan al día para no perder la calidad de beneficiarios. Hay un valor que aún está pendiente de algunos propietarios se pongan al día de la cuota extraordinaria para pagar la demanda de ACOPROH.

Las consignaciones por identificar eran altas en el 2017 y teníamos malas experiencias en el manejo del conjunto, en el 2019 fueron depurando y en el 2019 aumentó por las nuevas cuentas que se refunden con el conjunto de al frente. La política de la cuenta de cobros mensuales es el elemento fundamental para que cada uno de ustedes verifiquen que los pagos que ustedes hacen se acrediten de la mejor manera.

En las revelaciones de los estados financieros, el contador hace referencia de \$21.399.148 cargados al señor José Vicente Mahecha, este es un valor que es un faltante que se realizó en una cuenta, porque en el 2015 cuando la administración salió y entregó los saldos y a esto me refiero de las malas experiencias del pasado. Y pueden ver reflejada la diferencia de los faltantes, se registró una cuenta por cobrar a nombre de él. Nosotros tenemos que revisar la exigibilidad de este cobro. En definitiva, no se ha avanzado en la recuperación de estos valores. Hay que revisar el deterioro y el grado de deterioro de estos valores.

En las cuentas de otros valores en el 2019 y 2020 hay unos ajustes sobre partidas que no fueron reconocidas en años anteriores, no son erogaciones directas de efectivo, estos ajustes están impactando las cuentas por cobros, y hacen parte de las depuraciones que han realizado la parte contable junto con el administrador y de acuerdo con las reclamaciones que se hacen cada uno de los propietarios.

En el 2019 el rubro avalúos no tenían una apropiación inicial, pero corresponde a un diagnóstico de SGSST, es el único que se sobre ejecuto. En el 2020 hubo sobre ejecución en mantenimientos y reparaciones locativas esos gastos entran en la zona gris que deberían resolver las administraciones internas. Sin embargo se hicieron algunos arreglos que hicieron que ese rubro se sobre ejecutó, aunque afectan los gastos del balance no significaron salida de recursos.

Respecto a costos y gastos por pagar hubo una disminución del 18%, muy positivo

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



porque la agrupación disminuyó las cuentas por pagar y mantuvo un buen recaudo de las cuotas de administración y parqueaderos y han ido a atender las obligaciones de la agrupación. Fuera de eso se montó un disponible similar e incluso superior al del año anterior. La reserva legal, patrimonialmente falta por monetizar \$3.053.680 que deben ser trasladados cuando haya flujo de caja disponible a la cuenta de imprevistos.

El consejo electo en el 2019 acopló el proceso de asignación y de estructuración del convenio solidario con el Espacio Público. El administrador de ese momento era Giovanni Arias, desafortunadamente el señor no se presentó en este momento a dar el informe de gestión y hay muchos elementos que hay que tener en cuenta de las falencias que se presentaron frente al control y manejo que se debió haber dado, el control y buen uso del convenio con el Espacio Público. Los seguros siempre se presupuestan, pero no se cumple, estamos en mora en cubrirlos.

En proceso civil, como les mencione anteriormente, en el 2017, no recuerdo con exactitud la fecha, nosotros tuvimos que responder una demanda que exigía pagarle a la firma ACOPROH por una decisión que tomó el consejo de ese momento de retirarle el poder de los cobros jurídicos a la firma 18 inmuebles que estaban inmersos en cobro jurídico, con lo cual el señor demandó a la agrupación y nos exigió pagarles el valor correspondiente a sus honorarios. En ese momento en una asamblea se comentó el hecho a la comunidad y se decidió no subestimar gastos, se hizo un cálculo de una cuota extraordinaria para atender ese gasto inmediato, porque estaba a expensas a que fuera embargada en sus cuentas y no poder pagar las obligaciones recurrentes, hubiera sido un caos. En ese momento la Señora María Serrano logró llevar el proceso y se logró una cuota extraordinaria para pagar ese valor. La sentencia final fue de aproximadamente \$17.000.000 y la cuota quedó en \$45.000, las personas que abonaron los \$67.000 se les devolvió el excedente como abono a la cuota de administración. En ese momento, con el abogado se determinó que quienes habían tomado esa decisión debían responder civilmente por los daños y perjuicios que presentaron a la agrupación, porque no eran solo los honorarios al abogado sino por la preinscripción de esos procesos. Con un informe que me pasa Jhon Jairo Gil, me pasa un informe donde dice que la afectación de preinscripción de esos procesos no tuvo la que se esperaba porque solamente fue solo en 2 apartamentos. Al administrador le ha sido suministrado el valor de esa liquidación de los créditos que se dejaron por recibir. Lo que manifiesta el señor Giovanni es que

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



los consejeros del 2012, a quienes se les responsabilizó de esta actuación, reconocieron en conciliación su responsabilidad y llegaron a un acuerdo de pago de \$8.000.00 por la afectación, Yo sé que no cubre el valor de lo que se aportó para cubrir lo que cobró el abogado, sin embargo, la responsabilidad civil que se les atribuyó a ellos fue por el detrimento patrimonial. Sin embargo, como se logró la preinscripción de 16 de los 18 inmuebles, se decidió aceptar la propuesta. Creo que no tengo más elementos para abordar en ese momento, y como Fiscal tengo que decir que los estados financieros sí reflejan la realidad actual de nuestra agrupación. Que el presupuesto 2020, pues debido que no hubo asamblea el año pasado, el presupuesto es el mismo del 2019 y como no hubo un incremento en la cuota, pero si hubo un aumento en los gastos de administración, se reflejó un impacto. Las personas que continúen son las responsables de llevar a buen término del estado financiero del conjunto. Mi recomendación es aprobar los estados financieros porque reflejan la situación financiera de la agrupación.

*Aurora Luquerna (F1 – 304):* Primero felicitar la labor del fiscal puesto que ha hecho una labor grande y certera, por lo menos reconoció la labor del anterior administrador. Respecto a las zonas comunes, yo pienso que no se debe someter a votación porque eso se está haciendo de forma ilegal y en segundo lugar que miren el reglamento de propiedad horizontal qué. Quisiera preguntar ¿hay manual de convivencia de la agrupación? En el manual de convivencia es donde debe estar todo, las sanciones. También quiero decirles los copropietarios, si no se resuelven esas demandas, la responsabilidad no recae en la administración y en el consejo de administración, recae en todos los copropietarios, Otra sugerencia, se debe tener un registro de vehículos con dueños, y que las personas que se inscriben sean personas que cumplan los requisitos para no perder tiempo. Muchas gracias.

*Elaidés Jamar (K2- 105):* Muy buenas tardes. Yo quería hacer unas aclaraciones en cuanto a la demanda que dice el señor Fiscal. El señor fiscal en el acta que no tenía claridad, dice que nos interpusieron una demanda a ciertas personas. Que nos de claridad que, en la asamblea del 27 de diciembre de 2016, donde nos informa que el conjunto debería pagar la suma de \$25.000.000. Inicialmente nos dice que teníamos que pagar una cuota de \$67.000, pero no nos dice por qué se redujo a \$45.000, porque el juzgado había dicho que había que pagar una suma de \$15.250.458. No se tuvo claridad, ni él como fiscal de por qué se rebajó esa cuota. Ustedes creen que una cuota extraordinaria es detrimento patrimonial, no es justo que esta cuota se

pagó 3 veces, hay unos con proceso jurídico. Nosotros como afectados que somos 5 personas, tenemos que pagar \$8.000.000, nosotros nunca nos echamos la cual, es solo que no queremos desgastarnos más, que fue muy poquito la que nos cobraron. Que lean bien el proceso jurídico para entender por qué entramos a proceso de conciliación. Nosotros estamos en proceso, no los hemos dejado dormir y se debe entender que son procesos muy demorado, entonces que el fiscal no mienta, que no voltee la torta. Yo le entregué al fiscal que la señora Claudia reversa un egreso pagado a la empresa de vigilancia por \$3.000.000 y luego lo camufla. Señor fiscal, no siempre corrobore lo mismo echándole la culpa porque no somos ladrones y nosotros como afectados tenemos derecho a hablar. Cuando tengamos nuestro proceso adelantado lo invitamos y le mostramos el cuaderno que llevábamos la cuentas que usted nos ridiculizó y me han servido de prueba.

*Rosa Monroy (J2 - 305):* Para el señor administrador y el señor fiscal, Jorge, para el momento en que en el 2006 se tuvo la oportunidad de cambiar el reglamento de propiedad horizontal y se incluyeron las 7 unidades, porque esto se cobraba una cuota interna porque éramos unidades solas, fue que se unificaron. Pero por la falta de conocimiento nosotros seguimos pagando las cuotas internas. La administración que tome ahorita tiene que hacerse cargo de las unidades internas y debe asumir las deudas que se tienen internas, para que ahora la deuda no la pasen salvada. El administrador con las unidades internas haga unos convenios como cuota extraordinaria y sea él el que se haga cargo de eso. Ya no tenemos por qué votar porque en el momento en que se unificaron los bloques la administración tuvo que tomar la administración de los bloques.

### **7. Presentación y aprobación de los estados periodos 2019 y 2020**

*Edwin Hernández, contador:* Buenos días ya los había acompañado en una primera asamblea, pero en esa asamblea expuse los estados financieros de pro contador. Esta vez si expondré los estados financieros que realicé. Agradezco la exposición del señor Fiscal. El administrador envió los estados financieros 2019 y 2020 con sus respectivas revelaciones.

Mi exposición la voy a dividir en dos, en la primera de ellas 2019 y luego 2020 para someter a votación los estados financieros de forma independiente. Preparé unas gráficas para poder entender mejor los estados financieros.

2019

# AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA



## EVOLUCION EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

AÑO	VALOR
2018	11.410.253
2019	18.087.316



Efectivo y equivalente de efectivo es lo que antes conocíamos de la entrada de las NIF conocíamos como disponibles, son los saldos que quedan a cierre de año a bancos y caja. La segunda es deudores:

## DEUDORES (CXC)

AÑO	VALOR
2018	222.186.616
2019	245.153.320



La siguiente grafica es la concentración del tema de la cartera:

## CONCENTRACION CARTERA POR CONCEPTOS

CONCEPTO	VALOR
ADMINISTRACION	146.853.312
MULTAS Y SANCIONES	6.514.065
EXTRAORDINARIAS	7.530.697
COSTOS Y GASTOS JUDICIALES	1.187.075
PARQUEADERO E.P CARROS	55.863.066
PARQUEADERO E.P MOTOS	9.573.332
<b>TOTAL</b>	<b>227.521.547</b>



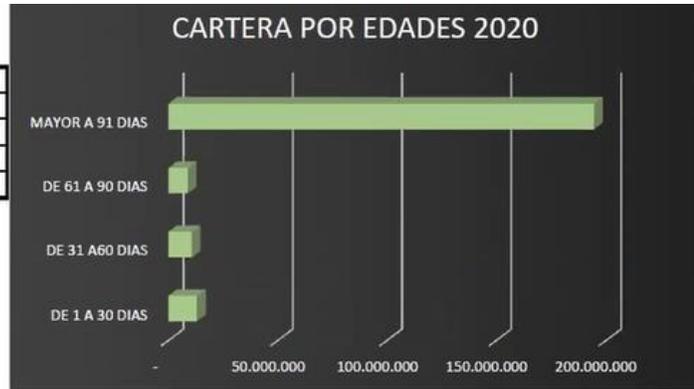
La siguiente grafica es la cartera por edades:

# AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA



CARTERA POR EDADES

RANGO	VALORES
DE 1 A 30 DIAS	13.155.426
DE 31 A 60 DIAS	10.817.814
DE 61 A 90 DIAS	8.957.029
MAYOR A 91 DIAS	194.591.278
	227.521.547



La siguiente gráfica corresponde a los pasivos, ¿qué son los pasivos? son todas las obligaciones que tiene nuestra copropiedad con terceros, pasivos como cuentas por pagar a la DIAN, impuestos por mes vencido, Los dineros de algunos copropietarios que pagan por anticipado sus cuotas de administración, esos son pasivos hasta que no se crucen con cuotas de administración futuras y las cuentas por pagar a nivel proveedores y acreedores:

EVOLUCION PASIVO

AÑO	VALOR
2018	43.451.206
2019	52.901.146



La presentación de ejecución del gasto como tal, ustedes tenían en su informe detalle de gasto por gasto, ítem por ítem a la minucia. Se agrupa en conceptos mayores o en conceptos madre:

EECUCION PRESUPUESTAL DEL GASTO

DESCRIPCION	PRESUPUESTADO 2019	EJECUTADO 2019	%
SEGUROS	8.400.000	-	0%
HONORARIOS	35.760.000	38.622.769	108%
SERVICIOS	190.740.000	185.533.863	97%
MANTENIMIENTO Y DIVERSOS	26.748.000	14.773.604	55%
FONDO IMP Y GTOS FINAN	4.860.000	6.872.916	141%
OTROS GASTOS	-	13.426.891	100%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>274.068.000</b>	<b>266.225.361</b>	<b>97%</b>

Honorarios: SGSST  
Gastos Bancarios  
Otros gastos: Ica-Gtos Legales-Gastos Extra (Aj años ant)



Hasta aquí 2019 y ahora les voy a presentar 2020, cifras más actualizadas y misma

# AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA



metodología.

2020.

Efectivo y equivalente de efectivo, recordamos que son los saldos de caja y bancos a cada corte de año.

## EVOLUCION EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

AÑO	VALOR
2018	11.410.253
2019	18.087.316
2020	18.689.427



Aclarando que las cuentas bancarias a cada mes quedan debidamente conciliadas, extractos vs. Contabilidad. La siguiente hacemos la comparación de deudores vs. cuentas por cobrar. A 2020 hubo recuperación de cartera y ese es un aspecto a resaltar y los bancos cerraron a un poco saldo mayor. La administración del momento en todo este proceso de asignación de parqueaderos, hicieron una campaña para estar al día si se quería tomar parqueaderos:

## DEUDORES (CXC)

AÑO	VALOR
2018	222.186.616
2019	245.153.320
2020	230.717.330



Aquí está la misma gráfica anterior pero prolongada a febrero, les pude traer actualizada la gráfica a febrero:

# AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA



## EVOLUCION CUENTAS POR COBRAR

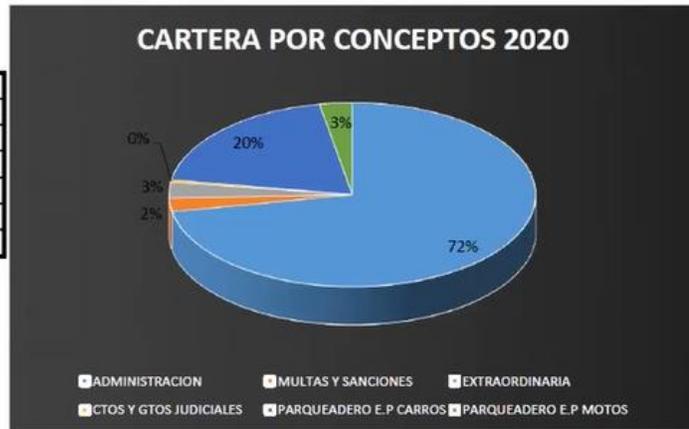
AÑO	VALOR
2018	222.186.616
2019	245.153.320
2020	230.717.330
feb-21	236.704.881



La concentración de esta cartera por conceptos, marca similar a lo que habíamos visto el año anterior:

## CONCENTRACION CARTERA POR CONCEPTOS

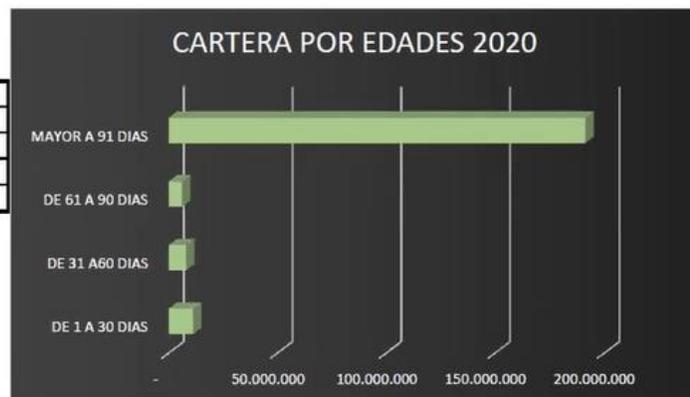
CONCEPTO	VALOR
ADMINISTRACION	156.099.929
MULTAS Y SANCIONES	5.111.266
EXTRAORDINARIAS	6.008.442
COSTOS Y GASTOS JUDICIALES	829.842
PARQUEADERO E.P CARROS	42.403.736
PARQUEADERO E.P MOTOS	6.226.591
<b>TOTAL</b>	<b>216.679.806</b>



La cartera por edades mantiene la misma tendencia:

## CARTERA POR EDADES

RANGO	VALORES
DE 1 A 30 DIAS	11.243.110
DE 31 A 60 DIAS	8.013.648
DE 61 A 90 DIAS	6.102.133
MAYOR A 91 DIAS	191.320.915
<b>TOTAL</b>	<b>216.679.806</b>



A nivel pasivos, podemos ver que hay una nivelación respecto al año anterior:

## AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA



EVOLUCION PASIVO

AÑO	VALOR
2018	43.451.206
2019	52.901.146
2020	52.703.534

II

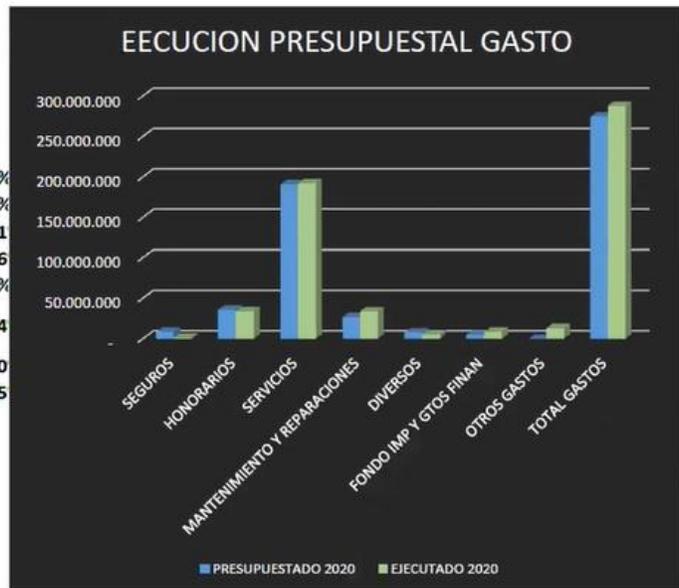


Por último, les presento la ejecución presupuestal del año 2020. En la vigencia 2020 no hubo aprobación del presupuesto, es decir que la administración de turno tuvo que trabajar con el último presupuesto aprobado:

EECUCION PRESUPUESTAL DEL GASTO

DESCRIPCION	PRESUPUESTADO 2020	EJECUTADO 2020	%
SEGUROS	8.400.000	1.319.835	16%
HONORARIOS	35.760.000	34.032.000	95%
SERVICIOS	190.740.000	191.822.442	101%
MANTENIMIENTO Y	26.748.000	33.750.812	126%
DIVERSOS	7.560.000	5.425.127	72%
FONDO IMP Y GTOS			
FINAN	4.860.000	8.439.584	174%
OTROS GASTOS	-	12.878.469	100%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>274.068.000</b>	<b>287.668.269</b>	<b>105%</b>

Servicios: Incremento Aseo y Vigilancia  
 Mantenimientos: Obras parqueadero y porteria  
 Gastos Bancarios  
 Otros gastos: Ica-Renta-Gastos Extra (Aj años ant)



Nuestro fiscal ya mencionó porqué eran las ejecuciones, sin embargo, dejó mencionado que fue por las obras en el parqueadero en la transición que hubo con el DADEP y temas de vigilancia de la propiedad. Esta es la exposición de los dos años y si hay inquietudes, bienvenidas son.

*Joaquín Alonso (K1 - 302, k2 - 307, H2 - 302):* Buenas tardes señor Contador. Quedo un poquito preocupado, sino quiero hacer la salvedad que la copropiedad está subsidiando los parqueaderos, el ICA, unos arreglos, pero en el momento de ir a parquear no encontramos ningún parqueadero. Hice la solicitud de parqueadero, pero me dijeron que no había y cuando intervino el revisor fiscal dijo que no se había podido dar la totalidad de los parqueaderos porque la gente no cumplía y por qué la

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



gente sí está parqueando en las zonas comunes donde no debe y no se le está cobrando. Quedo bastante preocupado en el ejercicio de por qué estamos subsidiando eso del Espacio Público.

*Contador:* Le voy respondiendo de una vez, hay dos formas de verlos. Una cosa es ver como si la propiedad estuviera subsidiando este tipo de gastos como el IVA, el ICA y otra cosa es ver que el ingreso de los parqueaderos hace que la cuota de administración no sea tan alta, es decir que, a nivel total de los ingresos 2020, 171.000.000 fueron por cuotas de administración y 99.000.000 por los parqueaderos de Espacio Público. ¿qué quiere decir este análisis? Que, si nosotros no tuviésemos ese ingreso de los parqueaderos, seguramente la cuota de administración se podría multiplicar, yo creo que por 2, porque los gastos vienen siendo los mismos, a nivel aseo, vigilancia y seguramente que se mantendrían bajaría muy poco. Sería un 50 – 50.

*Administrador:* Quería hacer dos observaciones, gracias Edwin por su informe. Una labor ardua, pero eficiente de lo que se ha hecho, fue una manera muy didáctica para que todos los assembleístas lo entendieran. Quería también dejar la recomendación de que cierre el punto y someterlo a votación ya que debemos dejarlo estipulado en el acta. Muchas gracias.

*Nubia Vargas (J2 – 106):* En primer lugar, agradecimiento, porque yo soy copropietaria y en todos los años que he participado en asambleas, pienso que es uno de los años que se ha presentado informe más completo, de una manera más didáctica y fácil para nuestro entendimiento. Porque no solo debemos intervenir para ver errores y ver las cosas negativas. También deberos se consientes que toda la problemática que pasa no es solo cuestión de administración sino de cosas de orden social. Termine haciendo la observación positiva a la administración y al contador, para que ojalá, podamos más personas hacer algo positivo por la copropiedad.

*Se somete a votación los estados financieros del año 2019 de la siguiente manera:*

**APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS 2019**

SÍ	59,6%
NO	3,2%
<b>PENDIENTES POR VOTAR</b>	<b>37,2%</b>

*Luego, de aprobar los estados financieros año 2019, se somete a votación los*

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



estados financieros año 2020, de la siguiente manera:

**APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS 2020**

SÍ	47,2%
NO	4,5%
PENDIENTES POR VOTAR	48,3%

**8. Aprobación del presupuesto periodo 2021**

*Administrador:* Para este punto, básicamente, nosotros hicimos un estudio concienzudo sobre el tema. Nosotros hablamos de un incremento anual del 21% con respecto a años anteriores. Tenemos que tener en cuenta que ni el año pasado, ni el antepasado nosotros tuvimos incremento en la cuota de administración que había. Aquí nosotros estamos proyectando el presupuestado 2019 y ejecutado 2020 y lo presupuestado para el año 2021, para tener en cuenta cómo vamos a proyectar los ítems

AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA II NIT 860.532.354-5 PROYECTO PRESUPUESTO 2021							
CUENTA	DESCRIPCION	PRESUPUESTADO ANUAL 2019	EJECUTADO AÑO 2020	% DE EJECUCION	INCREMENTO ANUAL 21%	INCREMENTO MENSUAL 21%	% DE INCREMENTO
41550501	PARQUEADERO ESP PUBLICO	133.360.920	99.297.245	74,46	102.772.649	8.564.387	3,5%
41701001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	171.000.000	171.000.000	100,02	207.000.000	17.250.000	21,1%
41750101	DESCUENTO PRONTO PAGO	(30.292.920)	(4.951.913)	16,35	- 9.000.000	- 750.000	81,7%
421005	INTERESES	-	65.383	0	-	-	-100,0%
4295	DIVERSOS	-	7.001.287	0	4.595	383	-99,9%
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>274.068.000</b>	<b>272.412.002</b>	<b>99,40</b>	<b>300.777.244</b>	<b>25.064.770</b>	<b>10,4%</b>

Se calcula el descuento de pronto pago de \$2.000 pesos por unidad que pague antes. ¿Cómo se está distribuyendo esa ejecución presupuestal?

CUENTA	DESCRIPCION	PRESUPUESTADO ANUAL 2019	EJECUTADO AÑO 2020	% DE EJECUCION	INCREMENTO ANUAL 21%	INCREMENTO MENSUAL 21%	% DE INCREMENTO
51102501	ADM. ASESORIA JURIDICA	2.160.000	432.000	20	1.800.000	150.000	316,7%
51103001	ADM. ASESORIA CONTABLE	6.600.000	6.600.000	100	7.200.000	600.000	9,1%
51103002	E.P. ASESORIA CONTABLE	6.600.000	6.600.000	100	7.200.000	600.000	9,1%
51103501	ADM. Ss ADMINISTRACION	10.200.000	10.200.000	100	10.200.000	850.000	0,0%
51103502	E.P. Ss ADMINISTRACION	10.200.000	10.200.000	100	10.200.000	850.000	0,0%
51150501	E.P. ICA	-	959.000	0	1.000.000	83.333	4,3%
51301001	E.P. SEGURO ARRENDAMIENTOS	-	1.319.835	0	1.000.000	83.333	-24,2%
513095	AREAS COMUNES	8.400.000	-	0	9.300.000	775.000	100,0%
51350501	ADM. VIGILANCIA	68.640.000	71.620.965	104,34	75.935.880	6.327.990	6,0%

En áreas comunes quiero hacer énfasis porque en el 2019, se proyectó la póliza, pero el año pasado no se tuvo en cuenta y por eso no hubo ejecución presupuestal. Este tema es

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



obligatorio y por eso presupuestamos una póliza muy pequeña y a medida que nuestros recursos nos lo permitan ir mejorando la póliza. En el tema de parqueaderos aumenta un 3.5% y el 50% lo asume el conjunto y el otro 50% Espacios Públicos.

CUENTA	DESCRIPCION	PRESUPUESTADO ANUAL 2019	EJECUTADO AÑO 2020	% DE EJECUCION	INCREMENTO ANUAL 21%	INCREMENTO MENSUAL 21%	% DE INCREMENTO
51350504	E.P. Ss ASEO Y TODERO	14.820.000	19.934.421	134,51	14.933.316	1.244.443	-25,1%
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3.600.000	419.476	11,65	450.000	37.500	7,3%
513530	ENERGIA ELECTRICA	6.348.000	3.208.479	50,54	3.800.000	316.667	18,4%
513535	Ss. TELEFONO	1.512.000	1.654.001	109,39	1.600.000	133.333	-3,3%
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	26.748.000	33.750.812	126,18	25.000.000	2.083.333	-25,9%
51952001	ADM. ACTIVIDADES SOCIALES	-	381.195	0	1.000.000	83.333	162,3%
51952003	ADM. GASTOS NAVIDEÑOS	-	2.521.516	0	2.000.000	166.667	-20,7%
51952004	ADM. GASTOS ASAMBLEA	2.400.000	100.000	4,17	3.200.000	266.667	3100,0%
51952501	ADM. ELEMENTOS DE ASEO	360.000	335.450	93,18	400.000	33.333	19,2%
51952502	ADM. ELEMENTOS DE CAFETERIA	-	65.900	0	120.000	10.000	82,1%

En este momento contamos con 2 personas de aseo, un 70% lo asume la administración y el otro 30% se carga al Espacio Público. En mantenimientos estamos haciendo un cálculo por debajo porque ya hay unas cosas que se han realizado. Mi idea es que la administración recoja el recaudo de los internos y que sea la administración quien asuma esos mantenimientos.

CUENTA	DESCRIPCION	PRESUPUESTADO ANUAL 2019	EJECUTADO AÑO 2020	% DE EJECUCION	INCREMENTO ANUAL 21%	INCREMENTO MENSUAL 21%	% DE INCREMENTO
51952502	ADM. ELEMENTOS DE CAFETERIA	-	65.900	0	120.000	10.000	82,1%
51952503	E.P. ELEMENTOS DE ASEO	360.000	-	0	200.000	16.667	100,0%
51953001	ADM. PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	600.000	1.241.360	206,89	1.200.000	100.000	-3,3%
51953002	E.P. PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1.200.000	386.370	32,2	500.000	41.667	29,4%
51953501	COMBUSTIBLES	360.000	265.136	73,65	400.000	33.333	50,9%
51954501	ADM. MOVILIZACIÓN URBANA	1.200.000	128.200	10,68	400.000	33.333	212,0%
519595	OTROS/ SGSST	1.080.000	-	0	6.000.000	500.000	100,0%
51991501	ADM. FONDO IMPREVISTOS	1.620.000	1.620.000	100	2.070.000	172.500	27,8%
530505	GASTOS BANCARIOS	3.240.000	6.819.584	210,48	7.000.000	583.333	2,6%
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	10.580.033	0	-	-	-100,0%

Los temas de aseo y cafetería repartimos los rubros y lo tenemos cubierto por otro lado de unos recursos que vamos percibir. Combustibles es para la empresa de aseo, cuando nos hacen el guadañado. Yo veo que en año 2019 se proyectó para SGSST, pero no se completó, reste año la Superintendencia de Industria y Comercio nos obliga a tener diseñado e implementado la SGSST para tenerlas medidas mínimas de seguridad que se deben tener, todo eso tiene un costo que vamos a invertir poco a poco para irlo depurando.

5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	10.580.033	0	-	-	-100,0%
5395	GASTOS DIVERSOS	-	45.436	0	-	-	-100,0%
5405	IMPUESTO DE RENTA	-	1.294.000	0	-	-	-100,0%
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>274.068.000</b>	<b>287.668.269</b>	<b>104,96</b>	<b>300.777.244</b>	<b>25.064.770</b>	<b>4,6%</b>

Con base en eso se hace el cálculo de la cuota mensual de administración no va a quedar

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



en \$46.000 mensuales, manteniendo el descuento de pronto pago de \$2.000. Esa es la proyección, para recoger las administraciones internas y manejarlo desde aquí la administración. Hasta aquí la presentación, no sé si tengan preguntas.

*Ismael Pinzón (G1- 303):* Buenas tardes, me deja un poquito preocupado del presupuesto, porque no sé porque se permite que haya morosos tanto en motos como en carros. No sé si se establecerá más adelante, para hablar con los morosos para hacer acuerdos de pago, va a haber alguna fecha de límite. Pagando a tiempo todos los copropietarios la cuota extraordinaria no es necesaria hacerla.

*Administrador:* Primero que todo, dentro del presupuesto no estamos hablando de morosidad ni de vehículos ni de motos. Estamos hablando de cuál sería el valor de la cuota de mensual para ejecutar las diferentes actividades que tenemos. Con respecto al otro punto, eso se va a establecer en proposiciones y varios. Lo de los parqueaderos a fin de mes se va a hacer el sorteo y se debe estar al día para que pueda ser asignado. Con respecto a los imprevistos, eso es por si tenemos que hacer algún arreglo y convocamos a asamblea para definir cuanto necesitamos.

*Aurora Luquerna (F1 – 304):* Yo tengo unas preguntas respecto a la vigilancia y al todero y aseo, porque veo que tienen pago de EPS. Perdóneme la ignorancia, pero ¿luego esto no está contratado con una empresa, que es la empresa la que paga todo eso? Dicen que le pagan al corte de combustible a la empresa de aseo, entonces ¿qué hace el todero? Y tercero, no dijeron cuál fue el costo del parqueadero. Y pago del contador cómo se le paga

*Administración:* Primero que todo, no son pagos de eps, las sigas son de Espacio Público, la mitad lo asume la administración como tal y la otra Espacio Público, la empresa que nosotros contratamos asume todos esos gastos. Segundo como solo tenemos 2 personas para el aseo, la idea es tenerla dos chicas del aseo y un todero para que nos use lo de la guadaña, arreglos eléctricos, de los tanques, de las bombas y que nos ayude con el tema del aseo. El tema del contador es: \$7.000.000 que le paga anual la administración y \$7.000.000 que paga anual el Espacio Público.

*Carlos Julio Vélez (F1 - 403):* Me surgen varias preocupaciones. La primera es el incremento del 21% a la cuota de administración y es en cuestión de esta época de pandemia afecta la economía de toda la copropiedad. Dos, es que todavía no se ha hecho un trabajo serio y juicioso de recuperación de cartera y prácticamente los que estamos al día estamos subsidiando un poco de cosas irregulares dentro de la copropiedad. Y tercero, pues tampoco se compadece el presupuesto en temas de seguridad de la copropiedad, en

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



ese tema del ingreso que no se ve una cuestión de propuesta. Muchas gracias.

*Administrador:* El incremento aparece reflejando como el 21% sobre el global, pero realmente el incremento es del 10.5% aproximadamente que es el acumulado del incremento del salario mínimo, 6% del incremento del año pasado y el 3.5% que subió este año, lo que sobre el global se ve el 21%. Lo otro es que si queremos llegara alguna parte, cambiar un poco la cara del conjunto, obviamente nos va a costar un poquito, va a ser gradual y tenemos que recuperar cartera. Yo creo que con un incremento del 10.5% podemos cambiarle la cara al conjunto y ser mejor que el conjunto de al frente. Y como usted dice, los que pagan subsidian a lo que están en mora, por eso es que propongo un proyecto más agresivo de recuperación de cartera.

*Rosa Monroy (J2 -305):* En este incremento que están proponiendo, ¿quedaría ya el incremento de la cuota interna? Es decir, ¿ya no pagaríamos cuota interna? Dos, cuando se dice que los que están al día estamos subsidiando la cartera morosa, entonces nosotros los perjudicados. Tres, que, si esta cuota se da y se aprueba este estado financiero, nos asegure como administrador que las cuotas internas que se debe que se cobrará, porque hay gente que debe y hemos subsidiado más de 38 años.

*Administrador:* Sí, la idea es recoger esas administraciones y que esos recaudos lo trasladan a este lado. Estábamos en \$36.000 para los que pagan oportunamente a \$44.000 con el descuento, ósea un incremento de \$8.000, de los cuales \$5.000 de recaudo de las administraciones internas y se aumenta \$3.000 en dos años. Igual manera la recuperación de los salones comunales ya que son de toda la comunidad y se están usando de una manera inadecuada.

*Luz Fanny Sierra (H1 – 402):* Buenas tardes, me parece que es una buena reunión. En los 46.00 ya entendí que se va a incluir la interna y de todos modos el aumento es muy alto más que estamos en pandemia y muchas personas vieron sus ingresos disminuidos. Y, lo otro, no entiendo por qué no incrementaron el año 2020, si todo el mundo debe incrementar por ley en enero lo del incremento del salario mínimo.

*Administrador:* Respecto a su inquietud, si lo vemos desde su punto de vista el incremento aumenta, no es exagerar. Segundo, por ley nosotros no podemos aumentarlo la cuota de administración hasta que no haya reunión de la asamblea, porque ustedes son los que aprueban el presupuesto. Como en el 2020 no hubo asamblea, se usó el presupuesto del año 2019 y es como estamos haciendo hoy, aprobando el presupuesto y ahí es donde aumenta la cuota de administración.

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



*Sandra Tabares (L1 - 501):* Yo por lo menos no estoy de acuerdo con subirle a la administración 46.000 porque es mucho incremento y el administrador ya está dando por hecho que la administración interna que él lo va a coger también. Yo propongo que eso sea a votación. En mi entrada la mayoría de nosotros estamos de acuerdo que no nos manejen la plata. Muchas gracias

*Administrador:* Me reservo los comentarios porque se someterá a votación

*Flor María García (I3 -302):* Como dijo la propietaria anterior, no se puede aprobar hasta no aprobar lo de las administraciones internas.

*Administrador:* Estamos hablando de lo que pagan aquí más lo que pagan allá, entonces si se le va a aumentar las cuotas de administración. Este presupuesto incluiría esas cuotas de administración previa aprobación de la asamblea.

*Jesús David Ochoa (G2 – 505):* Buenas tardes, en serio le vamos a dejar que todo el que levante la mano diga si está de acuerdo o no está de acuerdo. Si no están de acuerdo votan que no y si están de acuerdo que votan que sí. Por favor avancemos, preguntan cosas que acabaron de explicar en los estados financieros y en el presupuesto, por favor prestemos atención. Por favor démosle celeridad a esto.

*Romel Castro (G2- 508):* Buenas tardes, yo quería preguntar sobre tomar las administraciones internas de los edificios. Quiero saber qué herramienta él cálculo para medir los mantenimientos que necesita cada edificio. Si hay que saber que muchas entradas necesitan el cambio de bombillos problemas motobombas. ¿Cómo se tiene planeado el gasto anual de eso para cubrirlo?

*Administrador:* El cálculo está hecho de acuerdo a la experiencia y de acuerdo a lo que las administraciones hicieron. Muchas cosas que no hicieron y no se ejecutaron, entran en la parte de mantenimiento. Igualmente, la idea es apalancarme para que ese rubro lo podamos aumentar en la medida que vayamos recaudando cartera.

*Ligia Isabel Sánchez (L1 - 503):* Tengo una sugerencia, con respecto a las administraciones internas también estoy de acuerdo que se cobren independientes cada una. Y con relación a los deudores morosos, por qué no hacer un descuento del 20% en un tiempo más corto y se puede destinar para hacer todos los arreglos que hay que hacer en el conjunto.

*Administrador:* Con respecto a su sugerencia, yo hice una propuesta y es que legalmente nosotros no podemos tocar el capital, porque por ley sería un detrimento al capital, sería premiar al moroso frente al que es cumplido. Les estamos dando la facilidad de acuerdo de pago frente a los que no están inmersos en procesos jurídicos y prejurídico y descuento

frente a los intereses.

*Luz Mery Fernández (H3 -503):* Teniendo en cuenta lo que dice el señor Arias, de rotación de parqueaderos, solicitamos de manera respetuosa que quitaran esos camiones que están a la entrada del H3, teniendo en cuenta que hay personas de la tercera edad y hay niños, no se imaginan los humos que emiten esos camiones, para que sea tenido en cuenta en la rotación que se hará. Sería bueno que hicieran una publicación de la gente morosa, porque no es justo que los que pagamos cumplido, beneficiaron a los que no pagan. Tercero, con respecto a la administración interna, como bien es sabido, esta entrada del H3 es de las mejores del conjunto, aquí somos una familia, entonces no nos oponemos que nos recojan a esa adecuación interna, sino que nos preocupa que cuando se necesite un mantenimiento o cambio se cumpla.

*Administrador:* Primero, solicitarle al presidente orden, porque nos estamos dilatando más allá de lo que tenemos que tocar. Respondiéndole a la señora los temas que usted toca son de proposiciones y varios y de gestión de administración.

*Presidente:* Listo, voy a hacer una participación por parte mía. En el momento en que usted dice que el cobro de administración se hace respecto al alza del año pasado y de este año. Yo recordando que en enero del año pasado en reunión de asamblea se incrementó a parqueaderos y a la administración. Y ahora está diciendo que el año pasado no se hizo, cuando sí se hizo.

*Administrador:* El año pasado no hubo asamblea, como presentó el fiscal y el contador no hubo incremento en la cuota de administración, el valor de la cuota estuvo intacto, fue el mismo. Lo que hubo fue una reunión para aprobar el valor de los parqueaderos, yo no estoy tocando tema de los parqueaderos, únicamente de administración. Por eso estamos haciendo asamblea de dos años, 2019 y 2020. Y se me olvidó comentarle a la señora anterior, en el paquete en que se les entregó está el listado de morosos en la parte de atrás.

*Se somete a votación la votación la aprobación del presupuesto 2021 presentado*

#### **APROBACIÓN PRESUPUESTO 2021**

SÍ	51,6%
NO	23,8%
PENDIENTES POR VOTAR	24,6%

*\*Se recuerda que la votación está amarrada al coeficiente inicial que votó asistencia, 67,2%*

#### **9. Elección del Consejo de Administración periodo 2021**

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



*Administrador:* Muchas gracias por el voto de confianza en el punto anterior. Mi propuesta es que en lo posible podamos elegir un representante por cada bloque, que tengamos 7 miembros del consejo de administración, podemos conformar un buen equipo y llevar la información a cada uno de los copropietarios.

*Presidente:* A partir de este momento las personas que levanten la mano serán para postularse al consejo:

1. Israel Niño López (G1 - 404): Para trabajar con la comunidad y ver qué actividad más podemos hacer, además de pagar solo cuotas de administración.
2. Gustavo Romero (G2 - 405): Buenas tardes, y con mucho ánimo de apartar para la construcción de un buen conjunto y mirando a futuro, esa es mi postulación gracias.
3. Angélica Palechor (L1 - 501): La idea es hacer parte del consejo, para colaborar en lo que se pueda en pro de lo que se pueda y del crecimiento del conjunto.
4. Erick Nicolás Chitan (F2 - 505): Presto para poderles colaborar, pues tengo bastante experiencia en la gestión de proyectos en la empresa de telecomunicaciones que trabajo, entonces cualquier cosa hacer cualquier cosa para ayudar.
5. Jhon Mendoza (L1 -204): Si señor, me estoy postulando.
6. José Eberaldo Soledad (A1 – 101): Yo quiero postularme porque tengo experiencia en el sector público de más de 35 años, mi profesión es administrador de empresas y abogado y quiero aportar mis conocimientos y que se haga de acuerdo a la ley.

*Analida Guerrero (F3 - 410):* Tengo dos inquietudes, la señora Aurora de la F se postuló desde un principio, sería interesante que participara. Los miembros del consejo deben estar al día para participar

7. Aurora Luquerna (F1 – 304): Sí me gustaría, siempre y cuando quede un número impar

*Administrador.* Debemos someter a votación cada uno de los miembros postulados al consejo.

*Presidente:* Al ver que fue algo a voluntad y no hay más personas, entonces se hará general

*Se somete a votación las personas que se postularon para ser parte del consejo de administración.*

### **APROBACIÓN CONSEJO DE ADMINSTRACIÓN**

**2021**

SÍ	59,9%
NO	6,0%
PENDIENTES POR VOTAR	34,1%

#### **10. Elección del Comité de Convivencia periodo 2021**

*Presidente:* En el comité de convivencia, son las personas encargadas de que velen por la convivencia de la comunidad. De que se llegue a presentar unos inconvenientes y se entable una mesa de dialogo, por el estilo.

*Administrador:* Complementando, el comité de convivencia es un grupo de personas, que en lo posible debe ser impar, normalmente un comité de convivencia es de 3 personas. En el momento de que haya inconvenientes o conflictos, se convoca a las personas infractoras y el comité de convivencia evalúan la situación, ellos están respaldados por el manual de convivencia que va a estar inmerso en manual de convivencia y ahí saldrán las herramientas para que el comité pueda poner sanciones y que con el debido proceso el administrador.

*Aurora Luquerna:* Ya dijeron lo que tenía pensado, que es aplicar el manual de convivencia establecido en la copropiedad.

*Fiscal:* Hay una facultad del consejo de administración para que la asamblea le otorgue esa facultad al consejo de administración, para que ellos elijan el comité.

*Administrador:* Yo pensaría, lo que dice el señor fiscal, que, dentro del consejo de administración, en la primera reunión, se nombra la mesa directiva y de las personas que queden se nombran 3 consejeros que serían del comité de convivencia.

*Presidente:* seria genial que más personas participaran.

*Administrador:* efectivamente, señor presidente, estos son delos puntos que son favorables y donde ve realmente cual es la intensión de la comunidad de cooperar.

Porque es fácil desde lejos estar criticando y juzgando y lo más bueno es cuando uno integra y hace parte de la gestión administrativa. Yo felicito a las personas que se postularon al consejo, porque es un gran paso. Espero que se postulen también para el comité de convivencia.

*Gustavo Romero (G2 – 405):* Yo me postulé al consejo, pero quiero tratar de persuadir a toda la comunidad, porque necesitamos aportar y tener un equipo de trabajo y de compromiso para mirar a futuro. Yo llevo mucho tiempo aquí viviendo y no me había integrado de este tipo de eventos. Pero, lo que dice el administrador, es fácil criticar, pero a la hora de aportar no nos comprometemos, la invitación es esa, integrarnos y participar. Yo sé que en el consejo siempre ha estado personas legendarias o clásicas en el conjunto, pero necesitamos más sangre joven, nuevas ideas nuevos pensamientos. La invitación es a aportar en ese sentido

*Administrador:* Considero que demos un plazo mayoritario de 2 minutos, ver las riendas del comité de convivencia. Para darle celeridad a esto, que llevamos bastante tiempo. Gracias si hay candidatos. Y si no, optaríamos la medida de que sea el consejo quién tome

*Presidente:* Para que por favor me vuelvan a dar el acceso a todo. Como estoy laborando, me llegó una urgencia y se me desconectó. Lo dejamos como se había dicho, como ya no es voluntad propia, no podemos obligarlos. Por favor continuemos y darle continuidad a la asamblea.

*Administrador:* Por favor en este punto, dejar anotado en el acta que como no hubo elección del comité de convivencia, se faculta al consejo de administración para que asuma el rol del comité de convivencia periodo 2021-2022.

### **11. Elección del Fiscal periodo 2021**

*Administrador:* Para la elección del fiscal, ledea es que se presente y mirar y evaluar la situación. Cabe resaltar que el señor fiscal debe ser una persona idónea y calificada en conocimientos contables, porque va a fiscalizar la contabilidad de la agrupación y el trabajo que hace el contador. Además, para manejar todo el tema del Espacio Público.

*Aurora Luquerna:* Bueno, yo propongo que siga el mismo fiscal, que ha hecho muy bien sus cosas y toso. Si el acepta, sería muy bueno que continuara siendo el fiscal de nuestra copropiedad.

*Administrador:* Quisiera escuchar a Jorge, la postulación que hizo la señora Aurora y yo ratificaría esa postulación. Entonces para que él nos comente si acepta la postulación, para someterlo a consideración de la asamblea.

*Jorge Cubillos, fiscal:* Sí, yo creo que no hay alternativa, aceptar la postulación, porque no veo ninguna otra mano levantada. Solo quiero decir que llevo mucho tiempo como fiscal y sí quiero descansar, porque ya cumplí mi ciclo, Sin embargo, quedan unos temas pendientes, con el tema de la escritura, que espero que con esta administración salga el tema adelante. Porque a pesar que hay muchas fallas se ha avanzado bastante. Sí, pues acepto la postulación en la medida que mis labores lo permitan, los acompañaré si no hay más postulaciones como fiscal por otro periodo.

*Se somete a votación la ratificación del Fiscal actual, el señor Jorge Cubillos para la vigencia 2021:*

#### **RATIFICACIÓN FISCAL 2021**

SÍ	60,3%
NO	2,4%
PENDIENTES POR VOTAR	37,3%

#### **12. Facultades especiales para el administrador para la firma de la escritura de la reforma del reglamento de propiedad horizontal y elección del comité encargado por la asamblea para la verificación y el acompañamiento del administrador en el proceso de esta reforma**

*Administrador:* En ese comité no requerimos muchas personas, requerimos personas idóneas y calificadas, dependiendo del conocimiento y experiencia, porque vamos es a una firmar una reforma de las cuales hay que hacer unas modificaciones, y el borrador ya está, sería entrar y comparar texto. Si nos gustaría fueran personas calificadas en derecho o personas profesionales que se sientan en capacidad de avalar lo que se va a hacer.

*Aurora Luquerna (F1 – 304):* Yo si no estoy de acuerdo en que haya otro comité de acompañamiento, porque entonces para qué está el consejo de administración. A mime da mucha pena con el señor administrador, pero quien acompaña al administrador, según la ley 745, es el consejo de administración. No podemos salirnos de la ley para esas decisiones. Si el señor administrador necesita de algún abogado para mirar esta parte de la escritura, que veo es van a hacer una reforma al reglamento o es que van a meter en el reglamento el manual de convivencia. Entonces, creo que las personas que estamos en el consejo de administrador, estamos capaces de administrar con el administrador, porque nosotros estamos es para eso. No podemos estar aparte. Además, no es legal tener otro comité para eso, bajo ninguna modalidad. La ley 675 del 2001, dice está el consejo de

administrador quien acompaña al administrador para toso.

Entonces les digo señores copropietarios, es ilegal elegir otro comité. Gracias.

*Administrador:* Señora Aurora, yo también estoy de acuerdo, pues como alguien había propuesto que se nombrara un comité para esto, pues como el orden del día quedó la elección del comité. Pero en el orden de ideas, como usted lo dice, es muy claro, la persona que hizo el reglamento de propiedad horizontal es un abogado, que presentó la minuta y que viene el tema hace 2 años como lo afirmó el señor fiscal. Yo pensaría que en este punto podríamos subsanar la propuesta que se ha hecho y dejarlo igual. Cuando se vaya a aprobar y se vaya a socializar la propuesta, es el consejo el que ayuda a socializar frente a todos los propietarios. Pensaría que es un buen punto y podríamos darle tránsito de esa manera.

*Joaquín Alonso (K1 - 302, k2 – 307, H2 – 302):* Lo que dice la señora anterior y es muy válido y no es ilegal para lo que se da ese comité, para mirar las propuestas y el cambio que se va a hacer a las propuestas y al reglamento. Ojo que ahí es la asamblea y somos nosotros los que decidamos a las personas a que hagan el cambio, entonces no es ilegal. Porque ahí se van a hacer cambios de fondo, no es solo la palabra parqueadero, son cambios de fondo y cambios radicales que van a durar un año afectándonos a nosotros. Entonces, ojo con lo que hacen con esa elección. Yo no me postulo a ninguno, porque yo no vivo en Bogotá, y ahorita las reuniones por Teams me queda muy difícil y una acotación, en la aprobación del presupuesto, no quedó claro si las deudas que se tienen con los anteriores administradores, las va arrastrar la administración central, porque tengo conocimiento de personas que deben 10 años, 20 años, ojo con eso también. Y otra cosita, que la asamblea no preguntó si es retroactivo el cobro a partir de enero del 2021. Aquí todos votan, todos hacen, pero no preguntan las minucias y luego están llorando.

*Administrador:* Mi apreciación frente a este punto es que se haga en compañía del consejo de administración, viendo que tenemos 7 integrantes en el consejo de administración y en compañía del señor fiscal, don Jorge que nos acompañado en el proceso. Creo sería un buen equipo de trabajo y poder avanzar en eso rápido.

*Administración:* Quisiera que nos pusieran en pantalla el quorum que tenemos de participación, porque de acuerdo al artículo 46 de la ley 675 son decisiones que requieren mayoría calificada. La mayoría calificada nos pide que haya el 70% de coeficientes de copropiedad en la asamblea y en eso está la reforma a los estatutos y al reglamento.

*Logística:* El 67.2% votante presente de coeficiente registro su asistencia, ya desde este punto no estaríamos llegando al 70%

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



*Administrador:* entonces en ese orden de ideas quedaría desierta estas facultades especiales y quedaría de una vez convocada este punto para una asamblea extraordinaria.

*Presidente:* Ya que no se llegó, no hay suficiente personal podemos continuar y en proposiciones s, hacemos el comentario general.

*Administrador:* Valdría la pena en ese punto, dejar que como no hubo postulantes no se sometió a votación este punto de mayoría calificadas y que el grupo o el comité que va a acompañar al administrador en este proceso de la revisión de la escritura, para someterlo en una asamblea extraordinaria es el consejo de administración.

*Aurora Luquerna (F1 – 304):* Buen o hay una cosa muy clara que escuche que dijeron y era que ya contrataron un abogado y ya hicieron el cambio, entonces lo único que tenemos que hacer con el consejo es revisar., Yo pediría al administrador que nos envié al correo tanto el nuevo reglamento de propiedad horizontal como el nuevo, para poderlo leer, y el día que hagamos la reunión nosotros ya tengamos la lectura del reglamento para poder opinar. Y que quede claro que, estando el consejo de administración, somos el comité que debemos acompañar al administrador.

*Rosa Monroy (J2 – 305):* Lo que pasa es que, cuando hicimos votación al principio, ya se votó que se le diera la autonomía a él para que hiciera esos cambios.

*Administrador:* No señora, lo único que iniciamos fue el orden del día, porque se hablaba de las facultades del administrador en el punto 12, que fue cuando se nombró que hubiera un comité que me acompañara. Porque es que la escritura todavía está en borrador, es una minuta que tenemos que revisar con los señores del DADEP. En el primer punto, cuando se modificó el orden de día, se modificó este punto haciéndola elección del comité, por ahora no se ha votado. Además, legalmente no es viables porque no tenemos un quorum de mayoría calificadas, que debe ser, por ley, del 70%.

*Geraldine Díaz (L2 – 507):* Buenas noches, dos pregunticas. La administración al fin quedo una sola o quedaron las dos, porque me tiene pensando el cambio de las tejas porque las personas del quinto piso estamos sufriendo con las goteras.

*Administración:* Señora Geraldín, lo que se estableció es que esa aprobación la íbamos a hacer ahorita en proposiciones y varios, como hemos venido hablando, traten de no distorsionar los temas. Y lo de las reparaciones yo considero que no son temas de la asamblea, sino que cada bloque lo manifieste de manera escrita a la administración para ir evacuando eso. Lo que me pidan a mí, yo lo comparto con el consejo para darle solución a eso.

*Luz Fanny Sierra (H1 -402):* Para el tema de la reunión extraordinaria, yo propongo que nos presenten antes de esa reunión el borrador de la minuta para que no nos demoremos tanto en esa reunión.

*Administrador:* Sí, efectivamente, nosotros nos vamos a reunir inicialmente con el consejo, vamos a mirar y revisar, vamos a sentarnos con el DADEP y una vez ya tengamos acordado con el DADEP, y una vez tengamos el texto aprobado por el DADEP se lo hacemos llegar a ustedes con la argumentación y así será una reunión más sencilla y más corta, porque en esa reunión necesitamos mínimo el 70% de la copropiedad. Yo propongo cerremos aquí el tema y continuemos.

### **13. Proposiciones y varios**

*Administrador:* En este punto quisiera tener la oportunidad de hacer las dos proposiciones que yo tengo. Uno, someter a aprobación la recolección de las administraciones internas. En su momento el tema de carteras morosas de las administraciones internas, creo que lo podemos debatirla en conjunto con el consejo de administración, Y, el segundo punto de mi propuesta es que se ponga a consideración la propuesta que hice, de hacer un descuento en los intereses mora de cartera que se encuentran en procesos jurídicos o prejurídicos o los que a futuro lleguen a esa instancia, que sería:

- El que pague la deuda en menos de 3 meses, se hace un descuento del 30% de los intereses de mora.
- La persona que pague la deuda entre 3 y 6 meses, se hace un descuento del 20% de los intereses de mora.
- Las personas que paguen la deuda en 6 meses o un año, se hace un descuento del 10% de los intereses de mora.

Esas son mis dos propuestas. Gracias

*Se somete a votación si se acaba las administraciones internas y se traslada a la administración general.*

### **TRASLADO ADMINISTRACIONES INTERNAS A ADMINISTRACIÓN GENERAL**

SÍ	46,8%
NO	23,8%
PENDIENTES POR VOTAR	29,4%

Presidente: Como quedo en esa votación, se ha decidido por la mayoría que se entrega las administraciones internas a la administración principal, se haría entrega de lo respectivo.

- *Se somete a votación que para los deudores morosos que estén en proceso jurídico o prejurídicos, de acuerdo con la forma de pago, se le pueda dar una rebaja en los intereses de mora, en el siguiente orden:*
- El que pague la deuda en menos de 3 meses, se hace un descuento del 30% de los intereses de mora.
- La persona que pague la deuda entre 3 y 6 meses, se hace un descuento del 20% de los intereses de mora.
- Las personas que paguen la deuda en 6 meses o un año, se hace un descuento del 10% de los intereses de mora.

**APROBACIÓN PROPUESTA DESCUENTOS DE  
INTERESES DE MORA**

SÍ	49,2%
NO	14,7%
VOTO EN BLANCO	2,8%
PENDIENTES POR VOTAR	33,3%

Presidente: Ya siendo esos los resultados, se puede dar paso a todos los que están alzando la mano.

Mauricio Monroy (F2 -307): Ya dándole final a la asamblea, estoy muy de acuerdo con las cosas que se han hecho. Mi intervención era sobre el cobro de lo que más nos incomoda a nosotros y es las sub-administración que se ve cobrada en los interiores, ya que se está tomando atribuciones que no me parecen de acuerdo y no se ven ni en los manuales de convivencia. Nosotros hemos tenido problema con eso, porque la gente cobra dice que es para el bienestar del bloque y si lo hacen, no se han visto y las personas que realizan esto se están tomando atribuciones del bloque como si fueran dueños. Tuvimos un inconveniente, que hubo pelea y todo con un inquilino por una cuerda, que si no se les paga los \$5.000 pesos el inquilino no puede sacar nada. Entonces no me parece justo y me parece muy bien que el administrador se haga cargo. Muy agradecido con el revisor fiscal y el contador.

Verónica Sánchez (F1 -103): Buenas noches, primero quiero que me hagan una

aclaración a ver si me quedó claro. El tema de la administración en cuento a que, se ganó la votación que la administración interna será parte de la externa y que el incremento este año solo se hará por administración porque el parqueadero subió el año pasado y por ende este no se va a subir.

*Fiscal:* El incremento de parqueaderos se hace con base en el acuerdo firmado con el DADEP. Lo manifestamos en la asamblea de enero de 2020, cuando pusimos en conocimiento cuáles eran las condiciones que estaban sometida la agrupación y es que el incremento es automático al terminar vigencia y cada año se hace el incremento del IPC. En ese incremento no tenemos como asamblea potestad, porque eso fue lo que se acordó con el Espacio Público. A partir del 1ro de enero de cada año durante el tiempo que dure el convenio con el Espacio Público es con el IPC.

*Rosa Monroy (J2 – 205):* Buenas noches, yo quiero que nos aclaren si la cuota administrativa se paga con retroactivo o es a partir desde el mes de mayo. Y respecto a lo de las administraciones internas que ahora es con la externa, qué se debe hacer con nosotros que ya pagamos todo el año.

*Administrador:* Con respecto a la señora Rosa, obviamente el incremento de la cuota de administración como quedó en \$46.000 y se aprobó, es a partir del 1ro de enero, entonces se cobraría el retroactivo. Con respecto con los recaudos que se hicieron o se deben, como yo lo propuse, ese tema se va a tocar puntualmente con los respectivos administradores avalados por el consejo de administración.

*Ismael Pinzón (G1 - 303):* Y a para concluir, agradecerles a todos. Me quedan dos inquietudes rápidamente. La primera, como ya el conjunto va a tomar lo de las entradas, una de mis propuestas es que para el 2022 el incremento sea por el IPC o por la inflación desde el primero de enero. La otra que no dejaron hablar, con el tema relacionado en moratoria, qué sucedería si alguien decide pagar la totalidad, digamos mañana o pasado mañana, habría un descuento especial o solo lo que ya se aprobó, repito no hubo intervención para poder mejorar. Cuando reglamenten nuevamente lo de los vehículos, que los vehículos que se encuentran en mora, no se deje ingresar. Agradezco a todos

*Administrador:* Uno nosotros no podemos establecer en este momento el incremento de la cuota, puede ser variables. Lo otro es que en el proceso demanden más gastos, vamos a tener que hacer unos gastos de unas tejas. Además, entonces como necesitamos recaudar recursos eso puede quedar opcional, además la ley

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



establece que la asamblea la que autoriza cual es el incremento. Con respecto que no se le dejó opinar y si la persona llega a pagar la totalidad, recuerdo que la facultad especial son solamente para los procesos en cobro jurídico y prejurídico, los otros como son cartera normal y no causan intereses, por ende, no tiene descuento porque sería un detrimento patrimonial como administrador, como consejo o como asamblea darle un descuento a lo que es cartera corriente.

*Joaquín Alonso (K1 -302):* Ya aclararon los dos puntos de la retroactividad. El punto que yo había tocado anteriormente sobre las personas que debemos en los interiores, cómo se va a manejar eso. Quisiera nos mantuvieran informados de lo que se va a hacer.

*Administrador:* Como yo lo comenté y lo dejé en la propuesta, es una decisión que se tomará con el consejo de administración frente a esas carteras morosas, eso vamos a evaluarlo muy puntualmente. Yo creo que en el transcurso de la semana nos reuniremos y haremos las políticas para hacérselos saber oportunamente.

*José Lozano (J1 – 302):* Raídamente son dos propuestas no más, si el administrador nos colabora con un derecho de petición, bien sea Jardín Botánico o Secretaria del Medio Ambiente, para trasladar el árbol que está al frente del bloque J interior1, porque está ocasionando daños en las bases del edificio. La segunda, que se abra una puerta al costado sur del conjunto, la cual se beneficiará 180 familias y colocar un vigilante. Eso era lo que yo iba proponer. Muchas gracias.

*Administrador:* Con respecto a esas dos propuestas no tengo ninguna observación, el hecho de abrir una portería al costado sur, tendríamos que duplicar nuestro presupuesto.

*Luz Fanny Quiroga (K2 – 507):* Yo tengo una pregunta, es que ellos van a tomar las administraciones internas, pero quisiera si todos los daños e inconvenientes la administración va a asumir esos arreglos. Quisiera hasta donde nosotros podemos solicitar esos arreglos, porque a mí se me ha dañado el techo de mi apartamento por arreglos mal hechos. O solamente se va a cambiar tejas y todo lo que se ocasiona al interior del apartamento no se va a cubrir por administración interna. Esa es la pregunta que yo tengo.

*Administrador:* Con respecto a su pregunta, obviamente sí, todo lo que tiene que ver con cubiertas con fachadas es parte de las zonas comunes. Desde mi punto de vista como administrador, el arreglo sería lo es de las tejas, reparar lo que son las goteras.

Ya al interior de cada apartamento lo asumiría el propietario.

Si el daño no fue causado intencionalmente, sino como usted mencionaba de malas reparaciones, entonces digamos que todo eso retroactivo en este momento, digamos tica evaluar cada casi. Pero en términos generales lo que serían cubiertas y todo lo demás estaría a cargo de la administración.

*Luz Fanny Quiroga (K2 – 507):* Ok, sí, muchísimas gracias. Yo sé que los casos se deberían ver de forma particular porque cuando los arreglos no se han hecho en el momento y es reiterativo que la filtración de agua, pues los techos se dañan, la pintura se daña. Entonces me parece muy bien y ya lo miraríamos detenidamente.

*Administrador:* Para concluir el tema ahí, entonces lo que estamos hablando Cuál era el propósito de recoger todas las administraciones para que haya una cabeza visible y responsable, en este caso la administración. Y poder manejar todo lo que son las zonas comunes y poderlas atender los requerimientos que se necesiten o que se presenten para cada uno de los propietarios, la ideas es que nos lo hagan llegar por escrito aquí a la administración para así mismo ir evaluando y en las reuniones de consejo de administración llevar a la mayor brevedad posible este tipo de inquietudes.

*Carlos Beltrán (I1 – 503):* Buenas noches, después de casi 11 horas con tropiezos y más. Quería preguntarle al administrador, ya que se va a adquirir o él se va a ser cargo de las admiraciones internas, él va a estar disponible 24 horas, los 7 días de la semana, presente a daños internos, problemas internos con vecinos, va a estar 24 horas. ¿Por qué? En el caso de mi papá, no suena bonito, el administrador acá, a veces son las 2º 3 de la mañana y hay una falla, el administrador está disponible las 24 horas, 7 días, 365 días al año para poder presente frente al fallo. Esa es una pregunta. Lo otro, no me parece frente a algunas posiciones, por qué no sabemos cómo están las otras entradas, de las motobombas, cambio de luces porque se funden, el administrador va a estar disponible en cada entrada en cada bloque para es realizar los cambios y los vidrios rotos, ¿va a estar ahí disponible para realizar esos cambios? Esa es la pregunta principal, muchas gracias.

*Administrador:* Muy gentil le respondo a su pregunta, porque su pregunta va más allá de las cargas. Yo voy a estar para solucionarle los problemas las 24 horas, 7 días, 365 días al año. Yo tengo un contrato de prestación de servicios administrativos, no como todero. Todo tipo de requerimiento debe de llegar por escrito a la administración, para yo poder darle solución en la mayor brevedad posible. Yo tengo

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



un contrato con un salario y un horario establecido en ese contrato, obviamente yo he distribuido mi horario de trabajo en casi todos los días de la semana en diferentes horarios para poder atender todo tipo de inquietudes. El propósito es tener las personas de aseo y un todero en un horario laboral de 7:00 am a 5:00 pm para darle solución a ese tipo de eventualidades. Entonces como pueden ver no es disponible como si me contrataran como todero, la idea es contratar una persona idónea a en el tema. Como puede ver es un horario normal. En el evento en que se presenten situaciones o emergencias en hora de la noche, miraremos como evacuarla. La idea

De la administración es que se tenga el apoyo económico para contratar la persona idónea para solucionar los requerimientos que ustedes requieran.

*José Sarmiento (K 1 – 502):* Con respecto de que ya se acordó de recoger lo de las cuotas internas, yo sí quisiera que hubiera una propuesta del administrador de cuál va a ser el trabajo en cada uno de los bloques. Porque aquí hay administraciones internas que sí están haciendo su trabajo y hay otras administraciones internas, que como lo manifestó un propietario, ni ha hecho absolutamente nada. Entonces los que sí estaban haciendo, esos dineros van a resultar cubriendo esas administraciones donde no hay morosidad. Segundo que, si no hay un plan de acción por cada bloque, es decir, que el administrador diga en tales bloques se presentan estas falencias hay que mejorarlas, pues entonces el dinero va a pasar como la administración de este país, recaudan impuestos para una cosa y terminan en otra. Entonces las administraciones internas que sí están funcionando, van a perder su impulso y esto no va a terminar donde se supone que se necesita que debe ser para cada uno. Entonces ese aumento de la administración que ahorita necesita una aclaración por parte el administrador, se requiere que definitivamente haya un plan de acción por bloques aparte de lo que se requiera hacer con la administración en general, eso lo cierro ahí. Por otra parte, los \$46.000 integran esa administración interna también, o serían \$51.000 que estarían dentro de esa administración.

*Administrador:* Frente a este tema, estamos en proposiciones y varios, pero pues estas preguntas debieron haber sido en su momento y vuelvo y aclaro, porque en el proceso de la asamblea se ha dicho. Obviamente aprobado a que todas las administraciones se centren, los \$46.000 incluyen la administración que ustedes están manejando internamente. El segundo punto, estoy diciendo que con el consejo de administración y con cada uno de los encargados de cada una de las entradas

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



vamos a ir haciendo una evaluación y vamos a entrar a recibirle inventariado para asimismo poder deducir cuáles son las falencias de las entradas. Como usted mismo lo explica, hay algunas que están muy al día y va a requerir muy poca inversión y muy poco mantenimiento, entonces esos recursos son parte del apalancamiento para generar acciones de choque para solucionar de los inconvenientes de cada torre, pero desde aquí en administración.

*Eotiste Campos (H2 – 306):* Primero quiero someter a votación lo del aumento de la cuota de administración, ya acordamos que va a tener un reajuste a \$46.000, pero si quiero someterlo a votación que no sea retroactivo sino a partir del 1ro de mayo, esto porque teniendo en cuenta la argumentación que nos da el mismo administrador donde dice que con ese valor se va a cubrir la cuota de la entrada más su respectivo ajuste, si nosotros lo hacemos retroactivo, quiere decir que la cuota de administración no sería \$46.000, sino \$51.000 porque ya se han pagado las cuotas desde enero de cada entrada. Quiere decir que tendríamos que hacer el empalme de las cuotas de administración a la entrada para hacer el reajuste con los nuevos \$41.000 de administración. Es claro señor administrador.

*Administrador:* Yo escucho la propuesta que hace el asambleísta y digamos que, si miramos el orden del día, desarrollamos primero la aprobación del presupuesto con base en lo que se tenía, independiente que en las proposiciones y varios que se tuviera que aprobar que se recogieran las administraciones. En principio, usted dice que tendríamos que pagar \$51.000, esos \$51.000 ustedes ya lo pagaron, que sería el retroactivo de los primeros 4 meses, no sería para todo el año. Ahora también alguien planteo que si las personas que ya pagaron la administración de todo el año, cómo van a hacer. Yo creo que ahí la directriz es una sola.

*Eotiste Campos (H2 – 306):* Tiene pésimo audio el administrador. Lo que yo quiero someter a votación y a consideración es que el aumento no sea retroactivo, que sea a partir del primero de mayo. Y para que el administrador pueda cumplir con su cuota con respecto al presupuesto, que haga lo de recuperación de cartera o que ajuste algunos rubros con respecto a lo que tenemos. Porque si vamos a mirar el retroactivo hasta 1 de mayo, qué va a ocurrir que muchas personas lo podrán pagar, pero muchas otras van a entrar en mora, porque vamos a tener un aumento fuera de lo normal y sé que la administración no tiene la culpa, lo tiene la administración pasada, pero no se hizo y listo, yo entiendo. Pero si se hace retroactivo, lo que se va a ver es que más apartamentos van a entrar en mora, y el reajuste de los \$46.000 con el

empalme de las administraciones pasadas tiene que ser de inmediato, para que no vayamos a tener un doble cobro por el mismo concepto, teniendo en cuenta lo que dicen, eso quiero someterlo a votación. Igual quiero someter a votación el aumento a partir del primero de enero de cada año, como sucede en la mayoría de los conjuntos sobre el IPC%, automáticamente se reajuste la cuota de administración, lo que dice el administrador. Si no alcanza ese valor pues se tiene ese tiempo para que haga su propuesta en el presupuesto y la ponga a consideración de la asamblea, para saber si se hace un ajuste en la cuota de administración o si se hace una cuota extraordinaria, con eso no pierde capacidad adquisitiva los primeros meses hasta que se haga asamblea, si él ve que ese dinero no le alcanza para ejecutar el presupuesto entonces que presente a la asamblea el presupuesto con la pretensión que se tiene y la asamblea dirá si se aprueba o no se aprueba y se tenga que someter al presupuesto que hay. Quiero someter esos dos puntos a votación, por favor.

*Administrador:* Quiero hacer una pequeña claridad, obviamente en la ley 675 establece que la cuota de administración se aclara de acuerdo al presupuesto de la asamblea, entonces el propósito, obviamente ahorita por tema de la pandemia, se tuvo que dilatar mucho y es eso. La idea es que la asamblea se haga el día en que se debe, entre febrero o marzo, el retroactivo son \$32.000 pesos prácticamente los 4 meses, y ese dinero como el propietario dice, nos va a generar una cantidad de propietarios en mora, entonces eso quizás se podría manejarlo. Recuerden que las cuotas no tienen intereses moratorios, entonces se puede diferir para que no se vea afectado su pago.

*María del Transito Padilla (I2 – 406):* Referente a lo de la administración interna a mí me han surgido muchas dudas en el momento de la votación, cuando nos mostrabas la torta en el número de votantes, yo me daba cuenta que era más el número de personas que habían dicho que no a los que habían votado que dijeron que sí, no sé cómo ustedes están teniendo ese tipo de votación, si se llevó a votación y ganó el sí, entonces no sé cómo hicieron ese conteo, me gustaría que me explicaran. Segundo, yo sé que muchos estamos inquietos con una pregunta, que, en caso de nosotros, que nuestra torre tenemos ya cámaras internas, son ustedes los que van a asumir el costo de ese mantenimiento de cámaras cuando es necesario hacerlo, o lo mismo nosotros que tenemos el botón para ingresar a la torre, van a hacer ustedes esos mantenimientos, o cómo lo van a manejar, porque no estamos

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



hablando de unas torres donde todas tengan las mismas condiciones, son torres diferentes en sus condiciones. Nosotras muchas veces tenemos que incomodar a la administradora interna, que en caso que una torre se quede sin agua a la media noche, quién va a activar esas motobombas, yo si quería saber cómo lo van a manejar porque es una dificultad que vamos a tener. Si quisiera me aclararán esas dos dudas.

*Logística:* Señora María del Tránsito, usted me podría confirmar cuál es la gráfica.

*María del Tránsito Padilla (I2 – 406):* A la votación donde dijimos que estaban o no de acuerdo en que la votación externa recogía la interna. Hasta donde yo alcancé a ver que ustedes estaban proyectando era más el número de personas que decían no, entre el no y el no votantes que son los que se abstienen sea porque se hayan ido o no están de acuerdo, estaba ganando más ese porcentaje y no el sí, entonces no sé cómo lo están teniendo ustedes en cuenta, Porque si solo están teniendo en cuenta el no y el sí y los que se abstienen en votar entonces no lo tienen en cuenta, se supone que en ese porcentaje se suma los que están de acuerdo en no y los que se abstienen, entonces ahí estaría ganando el no y los que se abstienen, no está ganando que sí la recogieran, entonces eso me generó duda. Y me gustaría que por favor volvieran a mostrar la gráfica. Gracias.

*Administrador:* Sería bueno se volviera a mostrar la gráfica para tranquilidad de la asambleísta. De todas maneras, la ley establece que la fiducia no se computa en los términos democráticos. Si no se vota pues no se cuenta, ni, dice que si no se vota se va a contar. Como ven en la gráfica dice que el 46,8 dijo que sí y el 23,8% dijo que no. Los pendientes por votar pues son personas que no participan de la votación y es muy claro en la ley 675, que en este tipo de votaciones, cuando se vota solamente gana mayoría de los participantes.

*Logística:* El quorum inicial o presente fue del 67,2%, bajo este quorum inicial los resultados de esta votación que estamos proyectando en la siguiente gráfica:



Pendientes por votar hace referencia a personas que pudieron haberse retirado de la reunión justo en ese momento que ya no estaban aquí en la reunión. Ese es el resultado, porque según tengo entendido y me confirma el señor Fiscal, ganó el sí con un 46,8%. ¿Ya está más clara la gráfica?

*Fiscal:* Hay está clarísimo que ganó el sí sobre el no y pues no se puede interpretar que los que no votaron están en desacuerdo, podríamos pensar que le es indiferente la votación. Pero realmente son personas que se han retirado de la asamblea porque está muy extensa.

*María del Transito Padilla (I2 – 406):* No me contestaron la otra pregunta que hice  
*Administrador:* Vuelvo y reitero la idea es recibirle a cada administrador de qué es lo que nos entrega y la custodia de nosotros como administración va a ser lo que nos entregue. Tenemos que hacer los planes de las entradas que están más colgadas a diferencia de las que están más al día o que están muy bonitas, la idea es que todas las podamos administrar de la mejor manera.

*Raquel (L3 – 512):* Las cositas son rápidas. Primero quisiera que la administración coordinara un CAI móvil porque aquí todo es muy inseguro, todo el mundo entra, todo el mundo consume alucinógenos, todo el mundo toma en la silla. Otra cosa sería reubicar la silla al frente del L, retirar las llantas que están en ese mismo espacio ya que guardan vicio y armas corto punzantes en el interior de ellas y tercero quisiera saber si para las personas que estamos al día en el parqueadero si hay algún

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



beneficio por estar al día. Gracias

*Administrador:* Vamos a ver cómo le hacemos y en la mayor brevedad posible tomar cartas en el asunto. Segundo, frente a pregunta del beneficio por estar al día en el parqueadero, como lo dije en la charla de asignación de parqueaderos, los primeros que van a entrar en la lista serán los propietarios residentes en el conjunto que estén al día.

*Esposa de Pedro Rodríguez (F1 – 201):* Mi pregunta es cómo se están llevando los registros contables de cuando uno paga en cuanto a administración y parqueadero en mi caso. Porque he puesto la queja, yo siempre pago anticipadamente, digamos en abril yo ya pagué mayo y aun así me siguen llegando cobros, en este momento tengo la cuenta de cobro en la mano y dice que debo \$88.158, lo cual es ilógico cuando la cuota entre administración y parqueadero es de \$132.900, porque no me cuadra el registro. Entonces si quiero que esto se verifique porque esto no es la primera vez Y esto era queja tras queja y decían vamos a hacer la verificación y llegaba la cuenta de cobro que yo debía.

*Administrador:* Primero que todo eso no es tema de asamblea, pero se puede solucionar en el horario de atención de la administración y aclaramos las inquietudes con el contador para poder aclarar la cartera y revisamos caso por caso. Eso es directamente en la administración te puedo solucionar, ya que no es tema de asamblea.

*Eraides Jama (K1 – 105):* Nosotros le enviamos al señor administrador en el día de hoy, para que nos hubiera hecho el favor de leer en proposiciones y varios quitar una banca, ya que nosotros somos los afectados de las rumbas. Les solicitamos por favor que nos aprueben quitar esa banca.

*Administrador:* La propuesta es quitar y reubicar varias de las bancas, algunas se van a tener que perder y le vamos a dar una respuesta con el consejo. Pero si la asamblea le da una respuesta no hay problema

*Romel Castro (G2 – 508):* Buenas noches, hace unas horas pregunte al administrador sobre los planes que había hecho para traer la propuesta de la cuota de administración, sin embargo, me aquejan otras preguntas. El que la administración externa asuma la administración interna acarreará que la administración externa tenga que asumir gastos que son inmediatos, gastos que no podemos esperar que ellos se reúnan con el comité con la asamblea, con quien tenga que hacer, como el pago de la luz comunal, el manejo de las motobombas, eso cómo lo va a manejar la

administración. La administración hace un momento, el señor decía que el arreglo era simplemente el de las cubiertas. Déjeme decirle que, si usted no hace un mantenimiento en las áreas comunes y eso afecta a las áreas de los apartamentos, ustedes están obligados en hacerlas reparaciones que se generen dentro del apartamento, todo ese tipo de cosas las tiene que hacer la administración. Para esto también está la póliza que el conjunto debe adquirir, para cubrir ese tipo de años. Pero lo más urgente, no se trata de que de aquí en un mes vamos a empalmar y estar en mora con los recibos de luz. Porque supongo que, si esto se propone en asamblea, tiene que tener un plan para suplir todo lo que las administraciones internas han hecho pero que ahora como tal va a asumir la administración externa, quiero saber cuál es el plan que se trazó.

*Administrador:* Veo que, en todas las respuestas, en todas las intervenciones que he hecho he esbozado todo lo que me preguntan. Obviamente fui muy claro desde la aprobación del presupuesto. Que nosotros no teníamos ni siquiera las pólizas, a este conjunto le hace falta el 90% para que esté al día, Entonces si estamos arrancando con el 10%, yo tengo un plan para irlo cumpliendo en el poco tiempo. Las responsabilidades que se adquieren con las administraciones internas están inmersas en la ley 675, no esté hoy las esté recogiendo, la idea es contar con el apoyo de todos ustedes para sacar eso adelante.

*Carlos Peña (G1-301):* Son dos cosas muy puntuales, no escuché qué va a pasar con, los carros que llevan años y a los aquí estacionados y eso ya casi está en chatarra. En cuando a las administraciones internas, en esta administración especial, se recogió un dinero para unos arreglos que no se ha hecho. Los señores encargados

De administración, van a devolver esos dineros o eso lo van a entregar a la administración interna, Y tercero, yo veo mucha inconformidad en algunos bloques por la decisión de centralizar la administración, que la administración de los bloques la maneje unas personas, esas personas pues que hagan una carta exonerando al señor administrador de los trabajos que se requieran en los bloques donde no están en acuerdo con esta decisión. Muchas gracias.

*Administrador:* señor presidente reitero que se han vuelto reiterativas y que obviamente los temas y preguntas puntuales ya fueron resultados, siento que este punto de proposiciones y varios se volvió fue un cuestionario para el administrador, le agradezco por favor estar atento de las respuestas que se han dado. Vuelvo y

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



reitero que con los administradores de las entradas internas la idea es recibirle inventariado, como tengan su recaudo, es manejo de que ellos les tenga que rendir cuentas a du bloque.

*Margarita Peña (G2 – 407):* Quería que me confirmara sobre la cuota que varias personas han dicho que quedaría de \$51.000, pero usted dice de \$44.000, Quisiera me aclara eso.

*Administrador:* La cuota quedo aprobada en \$46.000, otra cosa es que pusieron en confusión para los que ya han pagado, que se paga la retroactividad del mes de enero, pero la cuota aprobada es de \$46.000, retroactivo a 1ro de enero. Obviamente el retroactivo es de \$32.000, que se propone flexibilizar ese impacto en 2 a 3 meses.

*Teotiste Campos (H2-306):* Señor presidente de la asamblea quiero que modere la reunión, porque veo que usted solo asigna y asigna la palabra, pero en proposiciones y varios no ha puesto a consideración nada delo que han propuesto Votemos de una vez y salimos de eso. Hagamos la votación del aumento de la cuota extraordinaria que en ningún lado decía que era retroactiva cuando vimos la asignación del presupuesto y eso lo podemos decidir en asamblea, la aprobación de presupuesto si lo podemos hacer. Porque yo veo que hay afán de recoger estos dineros, pero no hay un plan claro de empalme, estoy de acuerdo con la administración centralizada pero ese empalme no debe ser tan ambiguo. Yo quiero que sometamos a votar dos cosas, el aumento de la cuota ya se aprobó, pero quiero que sometamos si el aumento va a ser desde el 1ro de mayo o va a ser retroactivo a partir de enero y la otra que el aumento de la cuota de administración se haga cada año con el IPC, y si necesitan más recursos se presente la propuesta la asamblea y allí se decide. Que no lo decida el administrador, porque yo le entiendo él tiene afán de recoger unos dineros porque tiene unos proyectos, pero no puede pensar solo en la administración, se tiene que pensar en el conjunto y en asamblea se decide todo.

*Presidente:* Yo estoy de acuerdo, el aumento nos va a perjudicar todos. Entonces pidamos la votación de una vez. Si hay que pensar en todos, porque personalmente yo que soy de la salud, he visto la necesidad de tanta gente, entonces hacer un incremento de eso este año, va a afectar a bastantes. Yo sé que la mayoría van a decir que si desde marzo porque muchos pasan necesidades.

*Fiscal:* Que pena, yo quiero hacer una acotación aquí. Resolvamos esto rápido. Primero que todo los presupuestos se presentan anualizados y cuando el señor administrador presenta el presupuesto, lo presenta teniendo en cuenta una vigencia.

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



Pero si hay que tener en cuenta que, en este caso, que muchos de los gastos a los que se está aludiendo, que pertenecen a las administraciones internas, ya se debieron haber hecho a las administraciones internas, como el recibo de la luz. Entonces en este caso, sí procede no hacer retroactivo en ese año. Y seguido que toso para resolver este problema duro a futuro, entonces sí también de una vez soluciona el tema de hacer un incremento inmediato del IPC, así como los parqueaderos. Obviamente, no va a ser una camisa de fuerza el tema de la administración porque las variables pueden cambiar cada año

*Se somete a votación la elección de la forma del aumento de la cuota de admiración sea retroactivo o a partir de mayo del 2021*

**APROBACIÓN FORMA DE AUMENTO CUOTA DE  
ADMISTRACIÓN CON AJUSTE**

<i>RETROACTIVO DESDE ENERO</i>	1,6%
<i>A PARTIR DE MAYO</i>	52,8%
<i>PENDIENTES POR VOTAR</i>	45,6%

*Fiscal:* Yo quería proponer que fuera el aumento del salario mínimo, porque el salario mínimo se establece antes del 1ro de mayo y el IPC saca el registro del IPC los 15 días siguientes, porque ningún primero de enero se sabría cuál es el IPC

*Teotiste Campos (H2-306):* Entonces no colocare a partir del primero de enero sino de enero de enero de cada año y tener un retroactivo de 15 días, o tener en cuenta en aumento del IPC y pagarlo dentro del mes

*Administrador:* yo propongo que sea el aumento del salario mínimo porque nosotros contablemente causamos la cuota de administración el primero de cada mes, nosotros el día 30 hacemos cierre y que daría el vacío de esos días. El incremento del parqueadero es con el IPC desde el mes de febrero.

*Se somete a votación el reajuste en la cuota de administración de acuerdo al incremento del SMLMV a partir del 1ro de enero de cada año*

**INCREMENTO SMLMV A PARTIR DEL 1RO DE ENERO**

<i>SI</i>	35,3%
<i>NO</i>	11,1%

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



*PENDIENTES POR VOTAR*

53,6%

*Administrador:* Como esta votación es por mayoría entonces sí quedaría aprobado.

*Carlos Julio Vélez (F1- 403):* Gracias, rápidamente porque esto se alargó mucho. Dos cosas para el reporte de administración y que por favor quede en el acta que antes de hacer cualquier movimiento con el tema de los parqueaderos se verifique que se está al día, incluyéndolos miembros del consejo de administración y lo siguiente es que, pues con tanta aclaración de las administraciones internas, pues lo primero que tiene que hacer el administrador es elaborar un plan para ver cuál es el beneficio que se obtiene frente al tema, porque claro, claro, no quedo, y se venir ambiguo para resolver esas cositas.

*José Miguel Pita:* Buenas noches, quería confirmar si el incremento quedó aprobado, teniendo en cuenta que más de la mitad de las personas ya se retiró y pues para los que votaron que sí, ojalá tengan en cuenta que por algo existe el IPC, que es el precio máximo al que nos pueden subir los productos como personas. Si todos incrementaran lo que sube un salario mínimo, nadie viviría con un salario mínimo

*Presidente:* Ya no hay más participaciones y para aclarar que hay varios puntos que no se les dio solución, toca sentarnos con el consejo y empalmar todos los puntos y darles a conocer qué se va a hacer, qué se va a solucionar desde las necesidades que cada uno se esté postulando. Si es necesario que todos los que nos postulamos al consejo de administración tengamos claro qué se preguntó y dialogarlo para darle solución, Entonces y a lo de las votaciones ya se hicieron y quedó muy claro, Ya como dijo el señor anterior lo del plan de administración no quedo claro, hacer un empalme muy fresco muy bien y darles a conocer a qué punto se llega. Por eso sería bueno que el administrador moviera fichas con el consejo para sentarnos darle solución. Ya con esto finalizo y que se pudo lograr lo prometido y lo que queremos. De igual manera queda pendiente la revisión del movimiento de la silla del parque de los niños y en definitiva el retiro total de las llantas para poder bajar los índices de inseguridad de la copropiedad.

*Joaquín Alonso:* era para que ya finalizáramos esto, esto lleva ya 22 horas y nada que finalizamos. Como se dijo ya con las propuestas del administrador y finalizamos ya y chao. Como se dijo esto se va a discusión porque las discusiones fueron con votaciones muy

**AGRUPACION DE VIVIENDA CANDELARIA LA NUEVA  
SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA**



escasas pero listo, gracias a todos

*Presidente:* Listo, gracias a todos por haberme dado el voto de confianza, se hizo lo que se pudo, se habló de las necesidades que se tienen y esperamos que pronto se pueda dar solución a todo eso que no hemos podido lograr y mil bendiciones a todos y a seguir a delante.

*Siendo las 9:20 de la noche del domingo 11 de abril se da cerrada la asamblea*

**Firmas**

**Presidente**

**secretario**

**Comité verificador**

**Miembro 1**

**Miembro 2**

**Miembro 3**

### **Constancia**

La presente acta se publica el *(ingrese la fecha)*, en las instalaciones de la administración de la propiedad horizontal, de acuerdo con lo señalado por el artículo 47 de la Ley 675 de 2001. De esto se informa a los copropietarios mediante escrito de la misma fecha.

Por disposición de la misma norma los copropietarios interesados en obtener copia de esta deberán solicitarlo por escrito a la administración.