

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS**ACTA N° 022**

El 26 de febrero de 2024 siendo las 7:00 p.m. se dio inicio a la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, así:

1. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM A CARGO DE LA PLATAFORMA GOPH

La Revisora Fiscal alude que según los registros que se tienen en la aplicación GOPH, se tiene un quórum de 73.71%, por lo que se puede sesionar y mayoría calificada para las decisiones que la Asamblea quiera tomar.

2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Los miembros de la Asamblea aprueban como Presidente y Secretaria de la misma, en su orden, al señor Julián Pérez (Presidente del Consejo de Administración hasta la fecha) y a la señora Carmen Helena Aragón (Administradora).

3. ORDEN DEL DIA

1. Verificación de quórum a cargo de la plataforma GoPH
2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del Día
4. Nombramiento de la Comisión Verificadora del acta de la Asamblea
5. Intervención del Presidente del Consejo de Administración
6. Informe de Administración
7. Informe de Revisoría Fiscal
8. Presentación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2023
9. Presentación y aprobación del Presupuesto 2024
10. Aprobación cuota de administración
11. Aprobación cuota salón social y áreas húmedas (jacuzzi, turcos, sauna)
12. Valor multa parqueaderos de visitantes y valor parqueaderos área de cesión Manual de Convivencia
13. Aprobación cuota extraordinaria seguro de áreas comunes y privadas
14. Elección del Consejo de Administración (Para ser elegido debe ser propietario o delegado expresamente mediante poder, no haber sido sancionado y no tener llamados de atención).
15. Elección del Comité de Convivencia
16. Elección y/o ratificación de Revisor Fiscal
17. Propositiones y varios

La Asamblea aprueba por unanimidad el Orden del Día, de 157 votos el equivalente al 100% del coeficiente de asistentes.

4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

Se postularon las siguientes personas:

Nombre	Casa
Hernán Giraldo	208
Jorge López	210
Alvaro Castro	517

Se aprobó por unanimidad con 161 votos que corresponden al 100% de los asistentes.

5. INTERVENCIÓN DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El señor Julián Pérez R., presidente del Consejo de Administración informa sobre los cambios que se han surtido en el equipo administrativo explicando las razones.

Respecto al Consejo de Administración menciona que los consejeros que terminaron el periodo demostraron un gran compromiso y sentido de pertenencia con la unidad, gran caballerosidad y altura para manejar las diferentes posiciones y posturas. Tan solo el 43% de los consejeros terminaron el periodo completo, es decir, tan solo 6 de los 14 terminaron el periodo, ellos son: Gustavo Pinzón, Julián Pérez, Victoria Salazar, José Benhur Zapata, Mauricio Aguirre y Miguel Martínez. Adicionalmente, la colaboración incansable de la señora Administradora Carmen Aragón quien a partir de su experiencia ha sabido canalizar y desarrollar una labor meritoria en el corto periodo que tiene a su cargo. También el acompañamiento de nuestra revisora fiscal Alexa María Ceballos quien cumple ya más de 4 años con nosotros, con sus recomendaciones puntuales y su conocimiento del tema nos brinda un apoyo esencial al momento de tomar decisiones.

Se refiere a los aspectos más relevantes de los compromisos suscritos y aprobados en la anterior Asamblea como parte de la ejecución presupuestal para el periodo 2023-2024, así:

Se aprobó el uso de los recursos del fondo de imprevistos hasta por \$ 60 millones en las siguientes actividades que fueron vigiladas y controladas en su ejecución por parte del Consejo de Administración:

La renovación de las fachadas de todo el Conjunto en su área administrativa, salón social, perímetro exterior y recepción; fue recibido a satisfacción.

Se terminó la remodelación del sauna, dos turcos, el yacusi, mantenimiento de la piscina y de sus equipos luego de casi dos años de espera. También se arregló completamente el área de los juegos infantiles de los niños y se colocó la malla perimetral de protección en el área de cesión; luego de varios años de discusión sobre la conveniencia de la instalación.

Hace un llamado a la reflexión, por obvias razones los cambios hacen que los procesos y las ejecuciones se ralenticen y que a veces parezca que las solicitudes o propuestas no son tenidas en cuenta; se quería que todos los eventos planeados y presupuestamos resultaran satisfactorios.

El tema de la convivencia es un factor neurálgico para lograr los objetivos, solicita un mayor esfuerzo en la tolerancia y convivencia con los vecinos, se debe acatar y cumplir las normas y reglas, el cumplimiento del Manual de Convivencia no es negociable y debe regir igual, tanto para propietarios como residentes.

6. INFORME DE ADMINISTRACIÓN

La Administradora manifiesta que respecto a la liquidez del Conjunto el fondo de imprevistos se encuentra totalmente monetizado; significa que anteriormente no se realizaba el traslado de los valores al fondo de imprevistos que la ley exige, a diciembre de 2023 se quedó al día con el fondo de imprevistos y a partir del presente año se hará mensualmente, en el mes de enero se trasladó con base en los ingresos que se tuvieron, pero con el incremento de la cuota de administración que se vaya a aprobar se tendrá que reajustar.

Se logró generar una reserva por \$ 41.770.057 dado por excesos de liquidez para obras en el 2024, lo que traduce que los valores a ejecutar se tuvieron que dejar para el presente año, debido que la Administradora inició el 1° de noviembre de 2023, mientras se hacía la gestión de cotizaciones, revisar presupuesto, las empresas no se comprometían en diciembre y otras circunstancias que se presentaron, se tuvo que dejar la reserva para el presente año con el fin de ejecutar unos proyectos.

En bancos se realizaron las conciliaciones, los egresos están debidamente soportados y avalados por la Revisoría Fiscal, sin movimientos ni partidas inusuales, se presentan consignaciones sin identificar por errores en la referencia, quiere decir, que cuando consignan no identifican en la referencia la casa y al llegar el movimiento del banco no se sabe a cuál casa corresponde, por lo tanto, esa casa aparece en mora, quienes aparecen en mora deben revisar las consignaciones y presentarlas en la Administración.

Respecto a las cuentas por cobrar, hay que reconocerle gestión a la anterior administración, porque estaba muy alta y ella logró bajarla, lo que se está tratando es de sostenerla, a veces sube, hay gente que lleva mucho tiempo en mora; no se renovó el contrato con la oficina de abogados porque no rendían informes tal como se había contratado y por lo tanto no se conoce el estado del proceso que está en juzgado; ya se está contratando con un nuevo abogado a quien se le enviará la mora de tres meses o más para el cobro jurídico.

En cuanto a las cuentas por pagar se incrementó en un 83.15% dado a la provisión de los proyectos, porque hay pendiente de pagar unos proyectos que ya se hicieron y los que se tienen programados para llevar a cabo; los pasivos sin esta provisión bajarían en \$ 28.830.858, lo que representa una reducción del 25.20%.

En patrimonio hay una pérdida dada por la provisión para proyectos; esta pérdida será absorbida por los resultados acumulados.

El ejercicio del año fue positivo a nivel de gestión de administración, pero dados los excesos de liquidez y los requerimientos de obra se constituyó provisión para dar continuidad a proyectos en 2024.



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

En mantenimiento durante el 2023 se realizaron actividades preventivas mediante contratos de mantenimiento, en lo relacionado con planta eléctrica, motobombas; sin embargo, la planta tuvo un daño en el tablero de transferencia (como su nombre lo indica, cuando falla el suministro de energía de las empresas municipales permite que esa carga se alimente desde la planta de emergencia, es decir, se transfiere la carga); por ello, se compró el tablero de transferencia.

En estos días falló el suministro de energía de las empresas municipales y el Conjunto se quedó a oscuras, se reprogramó la planta con el tablero de transferencia nuevo y quedó solucionado.

Algunas acciones correctivas que se realizaron están contempladas en el informe que se envió con la convocatoria, al igual que el estado en que se encontró el Conjunto; para continuar con el mantenimiento había que esperar la aprobación del presupuesto; se han hecho algunos trabajos como el sauna que cuando se retiró la madera se encontró una humedad que se tuvo que tratar, también se encontró que los cables que conducen la energía la habían cortado, se le instaló piso antideslizante, el calentador no se pudo reparar, además que al repararlo el consumo de energía era alto, por lo que se hizo la gestión para comprar uno nuevo y se está esperando que entreguen la puerta de vidrio templado; al sauna y a los turcos se les impermeabilizó por fuera y se les instaló una especie de techo para evitar humedades; los turcos estaban manchados, curtidos, la grifería dañada y los calentadores no funcionaban, hubo que fraguar, se compraron los dos calentadores y se cambió la grifería, se hizo mantenimiento a la motobomba del jacuzzi y se fraguó; igualmente a la piscina se le ha hecho mantenimiento, la anterior administración le realizó un análisis de agua con la U.T.P.; tiene unas filtraciones que están causando un daño grande y por lo tanto hay que fraguarla que tiene un costo muy alto.

Se han cortado varias palmas enfermas por el riesgo para las personas, los vehículos y mascotas a las otras se les está haciendo mantenimiento.

Para el gimnasio se suscribió un contrato de comodato con una instructora que se encarga de hacerle mantenimiento a las máquinas, fija el horario, el aseo al local y el valor que cobra.

A los juegos infantiles se les hizo una reparación total, hubo incidentes con algunos niños por falta de mantenimiento, recomienda a los padres que los menores deben estar con un adulto y así lo estipula la norma, igualmente en la piscina, hay niños en las vías jugando, montando en bicicleta con alta velocidad arriesgándose a que los atropelle una moto o un carro, dañando los carros, los niños no deben estar en las vías jugando porque el Manual de Convivencia lo prohíbe y para eso están las áreas de juegos, en los casos que se han detectado se les ha enviado comunicación a los padres, porque los niños no dimensionan el riesgo.

La administración anterior recargó los extintores, se hicieron las fumigaciones del año.

La piscina no está en servicio los lunes por la aplicación de químicos y mantenimiento que es más largo que el que se le hace todos los días de 7:00 a.m. a 10:00 a.m. y ya se encuentran en funcionamiento los turcos y el jacuzzi, el sauna se está esperando que entreguen el calentador e instalen la puerta; se presentaron molestias porque se fijó un horario para cada sitio, pero es por organización, por bienestar de los residentes y evitar el exceso en el uso, por ejemplo, de los turcos porque tienen unas horas de funcionamiento para que no se dañen, así fueron

diseñados y así funcionan en todas partes, se distribuyó los horarios entre los dos turcos; alguien escribió muy molesto, pero eso hace parte de la organización y la planeación del Conjunto.

A los baños del salón social y de la piscina les falta grifería, dañada, botando agua, se ha tratado de organizar, pero ya es de cambio, porque la han dañado o por el uso, tapas de sanitarios quebradas, son muchas cosas por reparar que si se muestran las fotografías que se tienen se alargaría la reunión y la idea es agilizar, las puertas y las chapas están dañadas, las celosías de los baños y las bodegas están sin los vidrios, las puertas en general están dañadas, las de los cuartos de máquinas del jacuzzi y la piscina igual, están despegadas, son cosas que valen y que hay que hacer porque de lo contrario se va a deteriorar más el Conjunto y va a ser peor el costo.

En inversiones, respecto al Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo se venía con un profesional que llevaba el proceso quien terminó el contrato y se vinculó a otra persona diferente que está costando menos y porque cuando se inició con la administración se encontraron algunos aspectos sobre los cuales el anterior profesional no había hecho recomendaciones y con el conocimiento que "tengo del Sistema, me di cuenta que no estaba haciendo las recomendaciones que en algún momento nos puede costar mucho si no lo llevamos a cabo, además que es una norma y la tenemos que cumplir", en ese sentido ya se tiene contratada otra profesional, ya está haciendo las propuestas y para ello hay que tener una partida presupuestal para poder llevar a cabo el Sistema porque es obligación tenerlo.

Sobre el BBQ pueden observar cómo está de deteriorado, el asador se hizo quitar porque está roto y acabado, no lo lavaban, el mesón está partido, está dentro de los proyectos para el 2024 y hacerle mantenimiento constante.

El motocarro está oxidado, las latas rotas y acabadas, la moto está dañada, está dañado el freno, dañada la guaya, por lo tanto, no tiene el certificado de tecno mecánica, además no se puede sacar del Conjunto porque es un riesgo, tanto para quien la conduce como por la multa que impongan; entonces le toca a la Administradora ir a comprar la gasolina porque no se puede sacar, aunado a que es un riesgo para quien la conduce al interior del Conjunto por el deterioro en que está, es un riesgo laboral, al conductor no se le ha proporcionado casco; es un gasto que se tiene pendiente, se ha tratado de conseguir quien lo repare y sólo se ha obtenido una cotización y cuesta aproximadamente \$ 2.000.000 sin la instalación hidráulica y eléctrica; es necesario porque en el momento en que no funciona no se tiene cómo recoger las basuras.

Las puertas del Conjunto y las talanqueras tienen que estar certificadas por ley y no se ha podido porque están dañadas, la puerta está sin la tarjeta, el motor no funciona, las talanqueras están dañadas, algunas veces los visitantes y algunos propietarios las han dañado, pero no es solamente eso, porque la tarjeta se desapareció, el motor y los resortes se desaparecieron, este es un gasto de mantenimiento que se hizo hace poco que ni siquiera fue preventivo sino para evaluar el estado en que están, las dejaron más o menos funcionando, pero es un gasto que hay que hacer, porque se necesita.

En cuanto a la mejora del circuito cerrado de televisión; la queja de muchos son las heces que les dejan, las mascotas, el rayón del carro, es decir, las quejas de convivencia, pero cuando se

revisan las cámaras algunas no funcionan adecuadamente o no cogen los sitios dónde se necesita, en el momento, se está instalando el cableado se adquirieron algunas cámaras adicionales, se va a seguir con las que se tenían porque sirven de apoyo, se van a tener más cámaras y mejor ubicadas, precisamente para evitar los problemas que se tienen de convivencia, además de la seguridad.

El cambio de la motobomba de la piscina es necesario, porque según concepto de varios técnicos expertos en piscinas, la motobomba es muy pequeña para el tamaño de la piscina, como se han dado cuenta varias veces no se ha puesto en servicio porque la motobomba se ha dañado, pero para ello, también se tiene que hacer una instalación eléctrica donde está la motobomba porque no es la adecuada, aunado a que hubo un corto.

Se tiene pendiente el mobiliario de la piscina, las asoladoras están partidas.

Convivencia y Seguridad: El Manual de Convivencia se elevó a escritura pública por lo que ya hace parte del Reglamento de Propiedad Horizontal y es de obligatorio cumplimiento; algunos están molestos por los llamados de atención y por las multas, pero la función de la Administradora es hacerlo cumplir; la Administradora solicita cumplir el Manual de Convivencia para que ésta sea más fácil e invita a que lo lean porque a todos se les entregó y así se evitan los llamados de atención y las multas; a los residentes que van ingresando se les entrega. Los principales problemas de convivencia son los parqueaderos, las mascotas, las basuras y la piscina; algunas personas han manifestado que la Administradora no está cumpliendo con su función porque las mascotas continúan haciendo sus necesidades en otras residencias, pero es que no se tienen elementos para tener conocimiento de quién es, pero con las nuevas cámaras se va a poder hacer; lo de las mascotas en las terrazas es imposible conocerlo, porque ni los vigilantes ni la Administradora que hace recorridos semanalmente, es imposible darse cuenta cuál es el gato que se pasa a la otra casa a hacer sus necesidades, ese ya es un tema de respeto y responsabilidad del dueño de la mascota, hay personas que se enojan porque se les llama la atención y se les multa por el perro suelto, cuando el mismo Código de Policía lo estipula y lo sanciona.

Se han tenido 85 llamados de atención por el personal de vigilancia, escritos 37 y 11 multas.

En cuanto a la vigilancia se han tenido dos reuniones, tanto con el Gerente como con el Coordinador, con el fin de ajustar algunos aspectos de seguridad y lo mismo se ha hecho con el personal de mantenimiento que como ya han visto se tienen cuatro personas poniendo al día el Conjunto en todo lo que es mantenimiento como es prados, basuras, limpieza, etc., constantemente se hacen reuniones con el Coordinador y el director de operaciones de la empresa de mantenimiento para los ajustes que se requiera; ese personal está cogiendo todas las áreas para ponerlas al día para después empezar un mantenimiento continuo y tener el Conjunto como debe ser, están trabajando los pisos, prados, andenes, etc., se está tratando de levantar la parte de mantenimiento.

En el año anterior hubo unos robos en residencias, ante lo cual la empresa de seguridad le respondió a los afectados.



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

Se está presentando con frecuencia el mal trato de algunos residentes al personal de vigilancia, administrativo y mantenimiento, a estos últimos porque no les recogen los escombros y el Conjunto no recoge escombros porque ninguna empresa se los recoge a la copropiedad; los tratan mal y luego los tiran al pie del shut de basuras; le solicita a los propietarios que tienen en arrendamiento sus inmuebles tomar medidas, cuando se le llama la atención a un arrendatario o se multa, se le envía copia al propietario para que se entere de lo que está pasando con su casa; testigos del mal trato son la anterior administradora y su auxiliar que se retiraron por esa razón; con el personal de vigilancia igual, han llegado manifestaciones de algunos residentes quejándose del trato que les están dando.

Sobre la ley de Habeas Data se está tratando de que cada residente que vaya ingresando diligencie la autorización del tratamiento de datos y se tienen que hacer algunos ajustes a la política.

En cuanto el RUB se presentó el año pasado por la anterior administración, se presentará lo correspondiente al presente año.

El shut de basuras está en pésimas condiciones, las puertas podridas, caídas, las paredes, el piso, absolutamente todo, que en el momento no se cumple con la normatividad y si se tiene visita de la Secretaría de Salud el Conjunto sería objeto de una sanción; por lo tanto, hay que repararlo.

Todo está soportado para quien-desea verificar tanto la parte contable como los otros aspectos de la administración; en el momento no se tienen demandas, se tuvo una demanda de tutela el año pasado la cual se ganó por hecho superado; el Consejo de Administración se reunió mensualmente y algunas veces extraordinariamente.

La Administradora finaliza agradeciendo la atención y agrega que lo extenso de la intervención es porque los propietarios merecen conocer las cosas como son.

7. INFORME DE REVISORÍA FISCAL

La Revisora Fiscal interviene, así:

El dictamen de Revisoría Fiscal de los estados financieros es sin salvedad, quiere decir, que los aspectos administrativos, contables y legales la copropiedad dio cumplimiento a la normativa y para llegar a ese dictamen se desarrollan una serie de actividades, lo primero, es que para validar los estados financieros se verificaron los saldos de terceros, los saldos de las cuentas, se verificó que no hubieran registros inusuales dentro de la contabilidad, se revisó que no hubieran registros contables mal hechos, en los momentos en que se evidenciaron esos registros se solicitaron las correcciones, se revisó para todos los meses la necesidad y la proporcionalidad de los gastos, que fueran gastos que corresponden a las necesidades de Santa Clara y que estuvieran acordes con el presupuesto y que no fueran desproporcionados.

En cuanto al fondo de imprevistos se encuentra perfectamente monetizado, las normas exigen que lo que se tenga en el fondo de imprevistos esté debidamente respaldado en el banco, hasta hace muchos años normalmente los fondos de imprevistos estaban en cartera y cuando la



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

copropiedad tenía una necesidad no había liquidez para atenderla; la norma exige que hoy esos recursos estén en liquidez y Santa Clara ha cumplido.

Se hicieron las provisiones mes a mes con base de lo que indica el presupuesto que se debe hacer.

En cuanto a otros requisitos, información exógena se presentaron oportunamente los medios magnéticos a la DIAN, quiere decir, que Santa Clara como persona jurídica está obligada a llevar toda su contabilidad con terceros hacia la DIAN para que haga los cruces de información pertinente, también se está obligado a presentar información exógena municipal relacionada con la retención en la fuente por ICA que se realiza a los prestadores de servicio en el municipio de Pereira, el año pasado se inició con el deber de presentar el Registro Unico de Beneficiario Finales que además de toda la información que se presenta a los entes de control obliga a informarle a la DIAN quiénes son los propietarios en Santa Clara, cada que haya modificaciones sustanciales en la información hay que actualizarla.

En cuanto a los impuestos mensualmente se verificaron que son las declaraciones en la retención en la fuente, bimestralmente se hizo con las retenciones de industria y comercio, las bases y conceptos de los valores retenidos fueran acordes y que además los pagos realizados correspondieran con lo que se estaba reteniendo, se tuvieron que hacer unos ajustes y correcciones, pero todo quedó subsanado dentro del período 2023.

Se hizo revisión de los contratos encontrando que se cumplen y están debidamente realizados, se piden las pólizas y se piden todos los requisitos de ley para que Santa Clara esté protegida.

Respecto al control interno es lo que se hace para salvaguardar sus activos, recursos y para ellos dentro del Consejo de Administración hay un miembro quien es que da aval para la dispersión de los recursos, es decir, la Administración monta los pagos y un Tesorero al interior del Conjunto es quien da la dispersión de los recursos; también se encontró que se tienen los activos correctamente asegurados dentro de la póliza de áreas comunes y privadas y además Revisoría Fiscal realiza auditoria mensual de todos los procesos y documentos.

Santa Clara durante todo el 2023 realizó todas las actividades preventivas y correctivas para cumplir las funciones que por ley 675 de 2001 artículo 51:6 y 7 que dentro de las funciones del administrador es la de velar, custodiar y mantener todos los bienes de la copropiedad en debido orden y en ese sentido, tanto la Administración como el Consejo de Administración realizaron mensualmente todas las actividades necesarias para cumplir con ese objetivo.

Se tiene un pendiente y es que desde el 2021 la Alcaldía expidió el acuerdo municipal 003 que exige que se tenga certificados los transportes verticales y las puertas eléctricas, al momento Santa Clara no lo tiene.

A nivel financiero se hizo un cambio de entidad financiera a Caja Social negociando para obtener unos descuentos en las tarifas, se ingresa con token, se tiene doble firma y doble token autorizador.

En cartera como es deber de la administración se realizaron las gestiones de cobranza tendientes a que se reclamaran.



Todos los proveedores se pagaron de manera bancarizada, la Administración no maneja efectivo.

Desde el punto de vista de Revisoría Fiscal se observa una copropiedad que tiene una estabilidad financiera, contable y legal y se observa una buena gestión administrativa.

Las recomendaciones que mes a mes o que fueron pedidas a Revisoría Fiscal fueron acatadas tanto por la Administración como por el Consejo de Administración.

En temas de convivencia se está dando aplicación al Manual de Convivencia que los propietarios aprobaron en la Asamblea del año anterior, se está siguiendo el debido proceso, la empresa de vigilancia apoya el Manual de Convivencia, la empresa cumple la normativa que impone la Superintendencia de Vigilancia, se tiene un contrato con tarifa legal, por lo tanto, no se tienen riesgos contractuales en ese sentido; se realizaron reuniones desde Administración y Consejo con los responsables de vigilancia para la mejora de los procesos internos.

8. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

La Contadora interviene de la siguiente forma:

La Contadora anterior dejó los estados financieros avalados por la Revisora Fiscal; las notas a los estados financieros se les enviaron con el fin de que si tenían dudas las presentaran en la Asamblea.

El estado de resultados: Los ingresos del Conjunto fueron de \$ 698.705.574 obtenido de las cuotas de administración, se le hace el descuento por pronto pago; en otros ingresos se tuvo la cuota extraordinaria del seguro de áreas comunes por \$ 67.520.574; otros ingresos lo que se obtiene por la utilización de los parqueaderos de visitantes, uso de las áreas húmedas y de las multas para un total de ingresos de \$ 872.157.405.

En gastos, se tuvieron dos empleados directos, uno para mantenimiento y la secretaria; por prestaciones de ley y horas extras fueron \$ 67.184.288; los gastos de mantenimiento y reparaciones fue de \$ 142.072.744 que fueron los que mencionó la Administradora para tener en buenas condiciones las zonas del Conjunto; el servicio de vigilancia y aseo es el gasto más representativo son \$ 433.722.633; en depreciación se tuvo \$ 1.274.549; los activos del Conjunto en el momento están totalmente depreciados; en otros gastos \$ 237.068.389 que corresponden a los honorarios del contador, administrador, sistema de gestión, revisoría fiscal, servicios públicos, reparaciones varias, las festividades y la asamblea.

En gastos financieros \$ 4.616.774 los cuales están bajando en el presente año con el cambio de la banca virtual.

El total da un déficit de \$ 13.781.971, el cual es aumentado por \$ 7.319.263 del fondo de imprevistos para un total de déficit de \$ 21.101.234, este valor se debe a la provisión para obras pendientes de ejecutar por \$ 41 millones.



El balance:

En los bancos quedaron \$ 70.600.915 en este valor está incluida la cuenta del lote de cesión que son \$ 34 millones, el fondo restringido que es el fondo de imprevistos son \$ 46.940.367, la cartera \$ 8.272.666 que es una cartera muy sana; las cuentas por pagar por \$ 15 millones de unos reflectores que se compraron, arreglo del jacuzzi, impuestos por \$ 3.218.000 de retefunte y reteica que se pagaron en enero; obligaciones laborales que había pendiente se pagaron en el mes de enero como cesantías y liquidación porque ya los trabajadores ya salieron; ingresos recibidos por anticipado \$ 3.416.905 que son las cuotas de administración que algunos propietarios adelantan; pasivos estimados provisiones \$ 41.770.057 que es lo que se tuvo que dejar provisionado para las obras pendientes por ejecutar y otros pasivos \$ 3.759.556.

En el patrimonio quedó el déficit de \$ 21.101.234, la reserva del fondo de imprevistos por \$ 40.821.613 que está soportado en la cuenta bancaria y el resultado de ejercicios anteriores por \$ 35.492.654.

El Presidente de la Asamblea somete a votación los estados financieros con corte a diciembre de 2023 y señala que el resultado es que el 88.75% del coeficiente presente se aprobaron los estados financieros:

CONJUNTO CERRADO SANTA CLARA DE LAS VILLAS

Fecha cierre: lunes, 26 de febrero de 2024 22:50 Estado de la pregunta: Válida y Votada

APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE AÑO 2023
Coeficiente a indiviso validado 75.12% Asistentes 140

Opción	Votos Nominales	Coeficiente a indiviso	% Acumulado Coeficiente	Infografía
SI	142	66.67%	88.75%	
NO	3	1.41%	1.88%	
VOTO EN BLANCO	15	7.04%	9.38%	

LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A DICIEMBRE DE 2023.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2024

La Revisora Fiscal presenta el siguiente presupuesto para la vigencia 2024:

Analizando todos los costos de personal y de insumos, la Administradora encontró que tercerizar y jardinería era una alternativa muy funcional y que generaba no sólo ahorro sino más presencia de personal para atender labores que hasta el momento eran sólo puntuales.

Es importante tener en cuenta que con el servicio de vigilancia se tienen tres puntos, una portería 24 horas y dos rondas 24 horas, además, la jornada laboral rebajó que desde el año



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

pasado ha sido de una hora, en el presente año a partir de julio baja a 46 horas semanales, por lo que tiene un impacto porque la hora que antes era ordinaria se convierte en hora extra que tiene un costo significativo, por lo que a partir de julio vigilancia sube 3.42% adicional a lo que ya incrementó el 1° de enero del presente año.

Por obligación todas las piscinas semiprivadas como la del Conjunto tener salvavidas, los fines de semana y los períodos vacacionales, la persona se incorporó dentro de la contratación con Life Clean y está dentro del presupuesto.

Se hizo una negociación el año pasado con el banco que ha permitido presentar reducción en los costos bancarios.

Dentro del presupuesto general hay dos rubros que se llevan el 67.44% de los gastos que son vigilancia y el personal relacionado con el mantenimiento de Santa Clara, los que subieron a partir del 1° de enero un 12.07% que fue lo que subió el salario mínimo y vigilancia sube un 3.42% adicional en el mes de julio, es decir, desde el 1° de enero el 68% del presupuesto ya subió como mínimo el 12.07%.

Los servicios públicos se llevan casi un 10% del presupuesto que como se conoce están subiendo cada mes.

El resto del presupuesto se divide entre mantenimiento, servicios externos y demás gastos; del presupuesto sólo 7.5% se distribuye para mantenimiento que es lo que ha costado tantos años cuando no se incrementó la cuota cuando no se hicieron reajustes en el presupuesto, se dejaron de hacer mantenimiento preventivo y ahora lo que se tiene que estar haciendo es correctivo.

En servicios externos se tiene los de administración, revisoria fiscal, contable, sistema de gestión que es por ley y en los demás gastos, lo que cuesta hacer la asamblea, celebraciones, navidad, servicios bancarios; todos los incrementos teniendo en cuenta que vigilancia sube el 16.9% lleva a presentar un incremento de la cuota de administración que se propone en un 15.3%, la razón por la que si los gastos que más suben y que impactan tanto, el presupuesto se está incrementando menos es porque se creó una provisión para unos proyectos especiales; gracias a la recuperación de cartera y a la gestión que se hizo, se tuvo unos excesos de liquidez que no estaban comprometidos en pasivos que permitieron tener esas provisiones para las intervenciones que no son periódicas sino correctivas y no tener que involucrarlas dentro del presupuesto.

Se hacen unos cobros adicionales como la multa por los parqueaderos de visitantes, por el uso de las zonas húmedas, permiten amortiguar la cuota de administración.

En el rubro de personal hay un incremento significativo porque se está agrupando otros rubros que se tenían en otros grupos del presupuesto como salvavidas, jardines, insumos y sólo se tiene una persona que se desempeña como auxiliar administrativa.

Prados y jardines desaparece y sólo el primer mes y demás recursos que tiene proyectado la administración para ejecutar las labores ordinarias de mantenimiento.



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

Si se decide no aprobar el incremento, el 67% de los gastos ya incrementó el 12% incrementa el 3% adicional, lo primero que golpea es el mantenimiento.

El propietario José Casilimas de la manzana 7 casa 11 pregunta porque el total del personal está subiendo al doble, está en \$ 6.441.691 y los están proponiendo en \$ 13.735.375?

La Revisora Fiscal responde que el valor de \$ 6.441.691 fue el valor ejecutado mensualizado del 2023 y el ejecutado del 2024 es de \$ 13.735.375 porque se están agrupando varios rubros que están desagregados en las otras diapositivas como son jardinería, salvavidas e insumos básicos de aseo y jardinería, en el contrato de Life Clean que tiene cuatro funcionarios; en mantenimiento se bajó de \$ 6 millones a \$ 4 millones y desaparece el rubro de salvavidas; hay unos rubros donde se ve la reducción y aumenta en gastos de personal.

El señor Casilimas pregunta que en el 2023 se tenía un temporal de \$ 7.888.000 y ahora pasa a \$ 11.357.000.

La Revisora Fiscal contesta que como se ha explicado, el nuevo contrato recoge los servicios de jardinería, salvavidas y cuatro personas y el temporal correspondía a quien cubría la vacancia por vacaciones del personal directo y a los que tenía que contratar para esas actividades.

El señor Casilimas dice que se está proponiendo el 15% y el balance dice que el 13.1% por lo que no se entiende porque el 15%?

La Revisora Fiscal aclara que es porque los gastos se presenta el comparativo con la ejecución y se tiene una mayor ejecución con relación a los gastos, pero para tener el ingreso que cubra el presupuesto la cuota debe subir el 15.3%, porque se tienen unos ingresos adicionales que compensaban la cuota, el año anterior se tuvieron menos ingresos por las zonas húmedas que estuvieron fuera de servicio, mejoró el recaudo por parqueadero de visitantes; no se puede proyectar un incremento mayor en los rubros inciertos porque se generaría un déficit en la proyección del presupuesto.

Al aprobar el presupuesto se aprueba el incremento, el pago por pronto pago está asociado al presupuesto, por lo tanto para llegar al 13% del presupuesto al ingreso hay que descontarlo.

La señora de la manzana 7 casa 3 manifiesta que en el orden del día en el punto 9, presentación y aprobación del presupuesto 2024 y en el punto 10 aprobación cuota de administración y son dos cosas distintas.

La Revisora Fiscal alude que hay que ponerle sentido común a la pregunta, porque si se aprueba el presupuesto se está aprobando el incremento, porque no se puede aprobar el presupuesto con una cuota de administración inferior porque se estaría en déficit; el aprobar la cuota es por el retroactivo, por eso está separada la pregunta.

El Presidente señala que ya se aprobó el orden del día y por lo tanto, se aprobará primero el presupuesto y por lógica se aprueba el incremento de la cuota de administración.

En asistente no está de acuerdo, considera que se debió empezar por el incremento de la cuota.

La Administradora aclara que si se aprueba el presupuesto, lo están haciendo para unos gastos que es la que se va a utilizar en lo que hay que hacer, que unos hay que hacerlos como son la vigilancia, servicios públicos, etc., lo otro, si se aprueba con qué se va a pagar lo presupuestado.

Una asistente considera que se debe tener otro mecanismo, por ejemplo, si se aprueba el presupuesto un 8% tendría que hacerse tales cosas, si se incrementa a un 10% serían tales cosas y si es el 15% igual y ahí si decidir.

La señora de la casa 42 manzana 3 dice que lo del presupuesto está bien, pero primero hay que hacer unas propuestas y tener unos mecanismos para recaudar esos fondos para llevar a cabo las propuestas; por ejemplo, el jacuzzi, el sauna se ha notado se ha disminuido el uso cuando están en funcionamiento porque es complicado el pago en los bancos y no amarrar una cosa con la otra y así decidir.

El señor Casilimas aduce que si se pide votar por el presupuesto se estaría votando por la propuesta, la idea es que primero se vote el porcentaje y luego se ajuste el presupuesto.

El Presidente informa que hay una propuesta de modificar el orden del día, en el sentido de primero votar el incremento de la cuota y luego el presupuesto.

Una asistente refiere que es evidente que hay que tener mayores ingresos para realizar el mantenimiento, porque Santa Clara está destruida y teniendo en cuenta eso, se tienen que minimizar costos y entre ellos, es licitar para seguridad, no quedarse con el proveedor sino que licite con otros; los festejos y navidad toca bajarlo, porque mientras se gasta millones a pesar de ser bueno para el Conjunto, pero en este momento Santa Clara tiene más huecos que Pereira; se necesita que los costos se vean reflejados en cambiar proveedores a través de licitación.

Un asistente alude que el punto es álgido, la realidad es que el costo de vida ha subido, todos quieren el Conjunto y que esté en buen estado, "somos muy rápidos en el juicio, esa piscina está abandonada, el jacuzzi no sirve, vigilantes no se sabe, pero queremos todo bien y a costo bajo"; agrega, que está de acuerdo en revisar el tema de la administración, que se haga un esfuerzo de manera lógica para que todo funcione y revisar las inversiones que se pueden hacer y lo que no se alcance a hacer con las cuotas de administración pensar en unas cuotas extraordinarias, si no se logra arreglar el carro recolector de basura, hay que recogerla; alguien decía que si va a vender lo primero que preguntan si la administración es costosa; lo otro, es que van a decir que la casa está muy bonita pero el Conjunto está acabado; por lo tanto, hay que ser muy sensatos, ubicarse en las dos partes, negociar desde ya la administración, hay que hacer el esfuerzo de manera juiciosa pero que se pueda, porque no todos tienen la capacidad.

La Revisora Fiscal expresa que respecto a la inquietud que plantean hay que recordar que los servicios de vigilancia son regulados por la Superintendencia de Vigilancia que es quien establece las tarifas, el Conjunto está con una cooperativa que es de las tarifas más bajas autorizadas; no es posible llegar a una negociación que implique un costo menor, porque al contratar con una empresa que cobre menos sería ilegal y las sanciones van desde los 100

salarios mínimos mensuales legales vigentes, para reducir vigilancia la única alternativa real sería reducir servicio que significa vulneración a la seguridad.

El señor Miguel Martínez de la casa 9 manzana 4, manifiesta que hace parte del Consejo de Administración y que está bien que se quiera negociar el porcentaje de incremento, pero hay que ponerle lógica, porque hay cosas que no se pueden obviar, por ejemplo, la seguridad, "a mi me robaron mi casa, yo fui una de las víctimas del robo", también los servicios no se puede negociar, entonces hay que reevaluar, cuando se elaboró el presupuesto se miró lo que realmente se necesitaba porque hay cosas que hay que hacer y es lo que pasa cuando no se hacen los mantenimientos de muchos años todo se suma.

La Revisora Fiscal dice que para poder avanzar con el presupuesto se va a abrir un archivo para que sugieran cuáles rubros desean eliminar e ir viendo cómo va quedando la cuota.

El asistente Pedro pregunta cuáles son los aportes que Cootravir está dando en el momento al Conjunto?

El Presidente responde que entregó \$ 36 millones.

El asistente pregunta en qué se destinaron?

La Administradora contesta que en ampliar las cámaras y cambiar el cableado que estaba muy viejo y que le correspondía al Conjunto hacerlo; el Conjunto hizo una inversión de unas cámaras adicionales. El aporte de Cootravir en cámaras se comparó con otras dos empresas; generalmente, al Consejo se llevan mínimo tres cotizaciones a no ser que no se consiga como el caso del motocarro.

El asistente alude que en años anteriores Cootravir ha dado más contribución.

La Administradora aclara que el presente año comparando con los años anteriores, ellos subieron mucho, porque inclusive Sandra administradora en ese momento, que subieran a lo que proponían, además, que están regalando el cableado.

La asistente Mónica propone que se revise el presupuesto con todo lo que hay que hacer, que si o si hay que pagar básicos del Conjunto y aparte las obras de mantenimiento o lo que haya que hacer adicional para no cargárselo a la cuota de administración, porque la cuota de administración siempre sube y a eso se le carga el mantenimiento y no es justo que la Administración asuma eso.

La Revisora Fiscal aclara que hay una adicional de proyectos en ejecución donde se sacó todo lo extraordinario y son inversiones alrededor de \$ 65 millones que van a ser financiadas con los excedentes de liquidez que se tiene de \$ 41 millones y se va a pedir a la Asamblea que autorice una parte de los fondos de imprevistos para el mantenimiento específico que se requiere.

Interviene la señora Marleny Quintero dice que dentro de las obras aparece el mantenimiento del shut de basura, hay que insistirle a Atesa porque ellos habían quedado en asumir el costo del arreglo, que ahí son \$ 8.600.000, solicita que antes de las aprobaciones se explique la aprobación que se hizo el año pasado del fondo de reserva por \$ 60 millones en qué se



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

invertieron y qué quedó pendiente para el presente año para saber con cuánto se cuenta en el fondo de reserva y lo que provisionaron cómo se va a financiar; del sistema de Cootravir se ven \$ 8.600.000 y pregunta si aparte de lo que Cootravir dio por \$ 36 millones se están gastando \$ 8.600.000 de más?

La Administradora explica que cuando entregó la anterior administración dijeron que Atesa lo había aprobado, la empresa cambió de gerente con quien se realizó una reunión porque nunca contestaban los escritos que se enviaban, en la reunión expresó que estaban esperando que Medellín dé la autorización a lo que se le dijo que existía un correo donde informaban que ya había sido aprobado, la reunión se dio en enero, pero la Administración no puede esperar, se han traído tres personas especializadas, porque no cumple con las normas.

En cuanto a las cámaras por \$ 8.600.000 son adicionales porque el Conjunto es muy grande y si quieren que se detecte de quién es la mascota que les deja las heces en sus casas, de quién son los gatos, quién les dañó el carro, son necesarias porque las que hay no alcanzan ni siquiera con las que Cootravir dio, para poderles brindar la convivencia que están exigiendo.

Una asistente señala que hay unos incrementos que la Asamblea no puede manejar, como son los salarios, la vigilancia, servicios públicos, sería decir qué mantenimiento se haría que sería un porcentaje muy pequeño a reflejarse en la cuota mensual y pregunta en pesos en cuánto quedaría la cuota y si se traslada un valor a una cuota extra igual hay que pagarla, es un aumento que generalmente se paga en tres meses lo que se pagaría en doce meses, hay que analizar cuáles gastos se van a rebajar.

Otra asistente manifiesta tener la preocupación cuando dijeron que se dejara lo de mantenimiento para después y que luego se decidía que se hacía, es muy difícil que quede así, porque habrá quienes utilizan la piscina y dirán que la arreglen, los que tengan niños querrán que las zonas de ellos estén bien; lo de mantenimiento se tiene que decidir porque o si no como decían si se va a vender la casa que puede estar muy buena, pero las áreas comunes acabadas.

El señor Benhur Zapata de la casa 1 manzana 4 y miembro del Consejo de Administración, el Consejo fue muy juicioso cuando se elaboró el presupuesto, se redujo a lo mínimo las posibilidades de arreglos y por eso fue se incrementaron los costos como señala la ley porque no se puede violar, estaba el presupuesto de la vigilancia es lo que la ley obliga, los salarios es lo que la ley obliga, todo está muy bien soportado y se incrementó en lo mínimo que es el 15.3%, se estableció después de un estudio muy juicioso porque también se conoce la dificultad de la gente paguen las cuotas de administración; en el Conjunto han sido muy responsables con la cuota de administración y por eso cuando vieron los estados financieros mostraron que sólo se tienen ocho o nueve millones de pesos de una mensualidad de 57 que es casi el 30% que es muy mínimo a lo que se tiene que pagar o a lo que los recaudos dan en los diferentes conjuntos de la ciudad, Santa Clara es un muy buen conjunto que tiene una liquidez permanente, que es buena paga, considera que hay que considerar que el Consejo de Administración y la Administradora se reunieron constantemente, tuvo muchos debates, se le dedicó mucho tiempo para no afectar en forma muy elevada a la gente del Conjunto; el Consejo de Administración si se preocupa por los propietarios, como ven el Conjunto se ha valorizado enormemente.

La señora Sandra Cortés de la casa 52 de la manzana 3, refiere que la remodelación del shut es un costo que estaría afectando el presupuesto, cuando se entregó la administración había sido cotizado con Atesa y Aseo Plus, se llegó a la conclusión que Atesa lo podía hacer más fácil y pronto la reestructuración con remodelación completa, pero había que hacer un seguimiento, si no respondieron está en presionar el seguimiento, si Atesa no respondía se tenía la segunda opción, considera que es un costo que no se le debe cargar al presupuesto.

Un asistente manifiesta que haciendo la cuenta el 15% son \$ 42.000 y diario serían \$ 1.500 que se deberían reunir para pagar, dice que se adhiere a lo que dijo la señora Sandra, en la asamblea anterior, el alumbrado público podría contratarse de otra manera en la que se tendría un ahorro y dejar la inquietud a la administración en lo que tiene que ver con la energía solar, hay una empresa que prestan la asesoría, hacen el préstamo, la empresa Celsia de Cali que podría ayudar a mediano y largo plazo.

El señor Alvaro Castro de la casa 17 manzana 2, advierte que la empresa Celsia se fue de Colombia, por lo que con esa empresa no se puede negociar; solicita que para la asamblea del próximo año se visualice qué va a pasar con la infraestructura y nadie ha tocado lo de las calles y es plata grande para que quede en el presupuesto.

El señor Casilimas insiste en que hay dos porcentajes el 13% y el 15% y que si se vota el presupuesto es por el 13%.

La Revisora Fiscal reitera que hay un descuento pronto pago que disminuye el ingreso total facturado de manera que para que el ingreso recaudado sea efectivamente el 13% la cuota debe subir el 15%; si se quita los diez millones de eventos y festejos y se elimina el descuento pronto pago la cuota incrementaría un 12.85%; si sólo se quitan los diez millones de pesos, la cuota de administración incrementaría un 13.9%; si se aprueba el presupuesto tal como se está planteando la cuota quedaría en \$ 318.400, si se elimina el pronto pago quedaría en \$ 313.400 y si se elimina el pronto pago y las festividades quedaría en \$ 311.500.

La asistente Juliana de la casa 28 manzana 2, dice que inicialmente hacen una propuesta con un incremento del 15.3%, algunas personas han presentado opciones, pero en el momento se va a hacer una votación por si o no, por lo que hay que tener mucho cuidado cómo se va a votar, entonces se acepta el 15% o no, porque las opciones no están dentro de la votación.

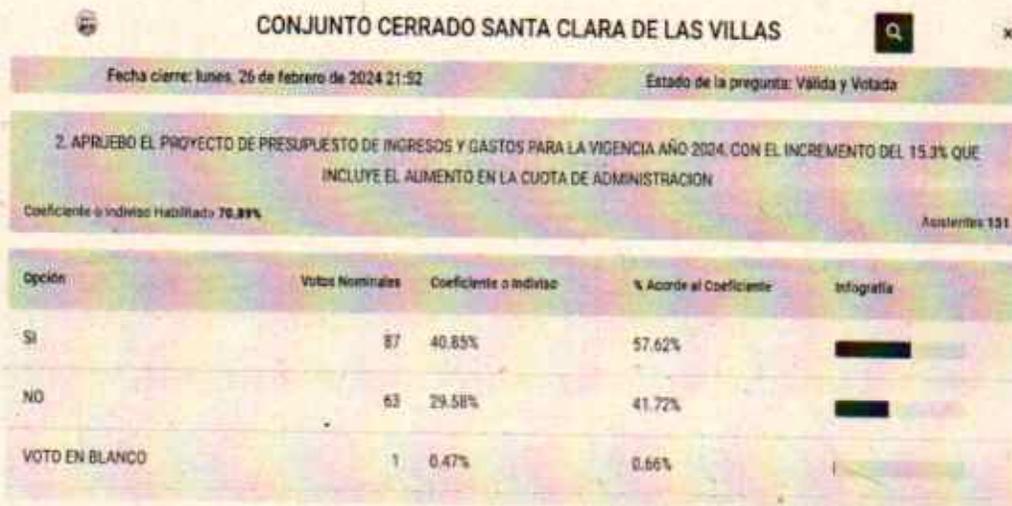
La señora Claudia Peláez pregunta si además del incremento de la administración va a haber cuota extra?

Un asistente alude que se puede recuperar los ocho o nueve millones que Atesa incumplió y es que la Administradora o el Consejo busque cómo cambiar a Atesa y al bajar diez millones de actividades serían \$ 18 millones.

Otro asistente señala que lo que se está aprobando es un pre supuesto, no se tiene la garantía de que Atesa cumpla, por lo que hay que presupuestar que se tiene que arreglar, si esa empresa u otra lo arregla es un dinero que queda para otras cosas, la diferencia que se está discutiendo es de cinco o seis mil pesos que no es representativo, sugiere que se vote para poder continuar.

La Revisora Fiscal aclara que la reparación del shut, motocarro y proyectos especiales no están dentro del presupuesto, así que reducirlas no reduce el presupuesto, esas obras se van a realizar con el dinero que se ahorró de la gestión de cartera y de años anteriores y para eso no se va a pedir cuota extraordinaria.

El Presidente pone a consideración el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia 2024 con el incremento del 15.3% que incluye el aumento de la cuota de administración.



Con un coeficiente de 57.62% se aprueba el presupuesto como se presentó inicialmente.

LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS APRUEBA EL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA LA VIGENCIA 2024 CON EL INCREMENTO DEL 15.3% QUE INCLUYE EL AUMENTO EN LA CUOTA DE ADMINISTRACION.

10. APROBACIÓN CUOTA DE ADMINISTRACIÓN

Una asistente alude que se aprobó el presupuesto y de una vez el 15.3% de incremento de la cuota de administración y se va a volver a votar?

El Presidente aclara que es para dar cumplimiento al orden del día, pero que además se va a incluir la aprobación del retroactivo y el plazo para pagarlo.

Pone en consideración si se aprueba la cuota de administración para el año 2024 con retroactivo de enero y febrero, pagaderos en cuatro cuotas a partir del mes de marzo de 2024.



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

CONJUNTO CERRADO SANTA CLARA DE LAS VILLAS

Fecha cierre: lunes, 26 de febrero de 2024 22:03 Estado de la pregunta: Válida y Votada

APRUEBO LA CUOTA DE ADMINISTRACION PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2024 CON UN INCREMENTO DEL 15.3% EQUIVALENTE A \$42.800, Y RETROACTIVO DE ENERO Y FEBRERO, PAGADEROS EN 4 CUOTAS A PARTIR DEL MES DE MARZO DE 2024

Coficiente e indivios Habilitado: 83.73% Asistentes: 140

Opción	Votos Nominales	Coficiente e indivios	% Acorde al Coficiente	Infografía
SI	114	53.52%	81.43%	
NO	25	11.74%	17.86%	
VOTO EN BLANCO	1	0.47%	0.71%	

Con el coeficiente del 81.43% fue aprobada la cuota de administración y el retroactivo pagadero en cuatro cuotas a partir de marzo de 2024.

LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS APRUEBA LA CUOTA DE ADMINISTRACION PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2024 CON UN INCREMENTO DEL 15.3% EQUIVALENTE A \$ 42.800 Y RETROACTIVO DE ENERO Y FEBRERO PAGADEROS EN CUATRO CUOTAS A PARTIR DEL MES DE MARZO DE 2024.

11. APROBACIÓN CUOTA SALÓN SOCIAL Y ÁREAS HÚMEDAS (JACUZZI, TURCOS, SAUNA)

La Administradora informa que el valor del salón social están por cuatro horas \$ 60.000, seis horas \$ 80.000, todo el día \$ 100.000 y cada silla \$ 500; las áreas húmedas \$ 5.000; se propone no incrementar los valores.

CONJUNTO CERRADO SANTA CLARA DE LAS VILLAS

Fecha cierre: lunes, 26 de febrero de 2024 22:13 Estado de la pregunta: Válida y Votada

APRUEBO LA CUOTA DEL SALÓN SOCIAL EN LOS MISMOS VALORES DEL AÑO 2023 Y LAS ZONAS HÚMEDAS EN UN VALOR DE \$5.000 POR USO

Coficiente e indivios Habilitado: 83.81% Asistentes: 124

Opción	Votos Nominales	Coficiente e indivios	% Acorde al Coficiente	Infografía
SI	83	43.66%	69.41%	
NO	34	15.96%	25.37%	
VOTO EN BLANCO	7	3.29%	5.22%	

Una asistente pregunta sobre la posibilidad de que no se tenga que pagar con tarjeta y se haga en la administración o en portería.

La Administradora aclara que no se puede recibir efectivo, porque sería crear malos hábitos, es más sano.

El señor Miguel Martínez pregunta sobre la posibilidad de que aparezca en el recibo de administración tal como pasa con los parqueaderos?

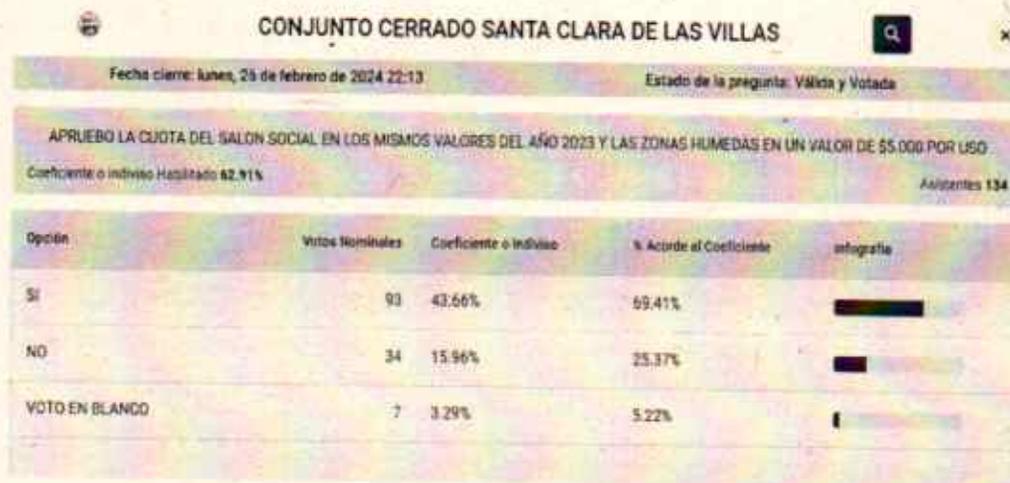
La señora Marleny Quintero propone que se armen unas tiqueteras que la compren y la vayan usando.

Otra señora propone que sea por Neki o Daviplata, porque el banco con que se está ahora sólo hay una sucursal en Cuba y se dificulta.

Otra asistente manifiesta una inconformidad que se tuvo el año pasado, se separó el salón social se hizo el pago y cuando se fue a decorar había otra persona decorándolo, fue un domingo y nadie respondió por la situación y no se recibió ninguna disculpa por parte de la administración.

La señora Yaneth Vanegas expresa que no estuvo de acuerdo con el aumento y es mal hecho que se debe recibir de la otra parte y hacer los correctivos.

El Presidente pone en consideración si se aprueba la cuota del salón social en los mismos valores del año 2023 y las zonas húmedas en un valor de \$ 5.000 por uso.



Con un coeficiente del 69.41% se aprobó continuar con los valores actuales tanto en las zonas húmedas como en el salón social.

LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS APRUEBA LA CUOTA DEL SALÓN SOCIAL EN LOS MISMOS VALORES DEL AÑO 2023 Y LAS ZONAS HÚMEDAS EN UN VALOR DE \$ 5.000 POR USO.

12. VALOR MULTA PARQUEADEROS DE VISITANTES Y VALOR PARQUEADEROS ÁREA DE CESIÓN MANUAL DE CONVIVENCIA

La Administradora explica que el Manual de Convivencia aprobado por la Asamblea el año anterior consagra que para los parqueaderos de visitantes la multa es de 1/4 de salario mínimo diario legal vigente que equivale a \$ 10.800 y para los parqueaderos adicionales en el área de cesión en el Manual por un error de transcripción dice que es de 2 salarios diarios mínimos legales vigentes, pero lo que aprobó la Asamblea fue de 1.5 salarios mínimos diarios legales vigentes que corresponde a \$ 65.000.

El señor Casilimas presenta una queja porque el año pasado, no con la administradora actual, le cobraron tres veces el parqueadero de visitantes y nunca parqueó un vehículo, se le pidió a la administración las fotos, porque los vigilantes se allian con ciertas personas y le ponen a otro de manera irresponsable.

La señora Marleny Quintero refiere que las veces que el señor hizo la reclamación se le descontó el valor, fue un error de digitación en portería.

Una asistente expresa inconformidad sobre los parqueaderos adicionales, un parqueadero normalmente por horas vale o por días cuánto vale, esos parqueaderos podrían ser una renta que beneficiaran más al Conjunto, no son siquiera \$ 2.000 que se están cobrando por la utilización de ese parqueadero, mientras que en el caso de visitante van a cobrar \$ 10.000 en la noche.

El Presidente advierte que esos valores están por escritura pública.

La Revisora Fiscal aclara que los parqueaderos tienen dos connotaciones muy diferentes, los del área de cesión es un lote que no es del Conjunto y todo lo que se recaude tiene que ir destinado al mejoramiento de esa zona, de allá no se puede gastar un solo peso para los servicios administrativos del Conjunto; los parqueaderos de visitantes si es recurso de la administración que se reinvierte, por lo tanto, incrementar mucho el costo de allá no se va a constituir en un beneficio económico para la copropiedad.

El señor de la casa 226 solicitó parqueadero adicional y no hay disponibilidad, con el valor del parqueadero de visitantes no es viable y prefiere dejar el carro en la calle.

El Presidente le pregunta a la Administradora sobre la disponibilidad de los parqueaderos.

La Administradora señala que el Manual de Convivencia tiene un procedimiento y dice cuáles son los requisitos, se debe hacer la solicitud por escrito y entra en una lista de espera, se debe preferir a los propietarios y en el orden de solicitudes, agrega que no conoce la solicitud del asambleísta, en el momento no se tienen solicitudes y la semana pasada quedó un parqueadero disponible.

El señor de la casa 3 manzana 39 dice que en vista de que los parqueaderos a veces son injustas porque no hay una evidencia, todos los guardas tienen celular y lo mejor sería que se tome la foto y la envíe a la Administración y así ésta tiene un soporte.

La señora de la casa 28 manzana 2 alude que le llama la atención que cuando se propuso el incremento del salón y las zonas húmedas, esos son lujos mientras que el tema del parqueadero es una necesidad.

13. APROBACIÓN CUOTA EXTRAORDINARIA SEGURO DE ÁREAS COMUNES Y PRIVADAS

El Presidente le concede el uso de la palabra al asesor de seguros, quien explica el contenido y el valor de la póliza.

Las casas están aseguradas al 100%, el valor asegurado el año pasado estaba en \$ 83.000 millones, todo el Conjunto a la fecha está a más de \$ 91.000 millones asegurado al 100%, los valores asegurados son con avalúo de reconstrucción, lo que significa que con la renovación estaría cada casa en \$ 435 millones promedio de reconstrucción área común y privada; se hizo la cotización con varias aseguradoras, se venía con la aseguradora HDI, el año pasado con ICBS que si se indexara costaría \$ 73 millones, con el avalúo y ajuste de \$ 402 millones a \$ 435 millones las 213 casas el seguro cuesta \$ 76 millones, las otras cotizaciones estaban la Previsora en \$ 120 millones y HDI en \$ 108 millones, la mejor opción es renovar en la misma compañía se ajustó aproximadamente el 8% en el valor de cada vivienda.

El 19 de enero hubo un sismo a la fecha hay 36 reportes y la idea es hacer un solo reclamo, un solo deducible para que les paguen más, porque el deducible por terremoto es el 2% de la pérdida, mínimo cinco salarios; dos ingenieros han visitado algunas viviendas porque los ajustadores han tenido que visitar otros conjuntos; el ingeniero Raúl Becerra ha visitado las casas y se está esperando que pase el presupuesto de cuánto vale la reparación a cada una, estructuralmente no hay daños y la compañía contrató una firma ajustadora Cabanzo de Cali, quien envió un inspector a chequear lo que el ingeniero Raúl presenta.

Una asistente pregunta si el avalúo que va dentro del presupuesto de la póliza que es de reconstrucción quien lo elabora, fue una lonja, un arquitecto o ingeniero?

El asesor de seguros responde que L'Assurance es una compañía especializada en propiedad horizontal y consultora, agrega que él ha sido consultor de seguros hace 30 años y ha trabajado con varias aseguradoras, perito evaluador, se hizo el avalúo y se le entregó a la copropiedad, se manejó el siniestro más grande del país que fue el Portal de la Villa, por lo que por conocer de seguros y de construcción La Previsora pagó más de 5.5 millones de dólares sin pagar deducible porque no sólo tenía una buena reestructuración de seguro sino que el valor era el adecuado; el avalúo vale más de lo que se recibe en comisión, pero el ejercicio no es sólo hacer los avalúos sino que cuando ocurra un siniestro se tenga como sustentarle a la aseguradora de donde salen los valores asegurados.

El propietario Gildardo Pérez de la casa 20 manzana 2 comenta que el año pasado tuvo un siniestro por un temblor, se hizo la reclamación, el asesor le dijo a la anterior administradora Marleny que adjuntara los documentos de lo que le había costado y nunca se recibió una respuesta del asesor presente y por lo tanto pide a la Asamblea y a la Administradora se le permita retirarse del seguro de áreas privadas porque considera que está muy mal asegurado.

El asesor de seguros aclara que la reclamación puntual la administradora de la época no se la hizo a él directamente sino a la aseguradora, en el momento el deducible era aproximadamente de cinco millones de pesos, se habló con la señora Marleny Gómez y el deducible absorbía el

reclamo y ella dijo que dejara el reclamo así porque no había nada que hacer, no se conoce qué pasó con la comunicación; con respecto a retirarse de la parte privada está asegurado la totalidad del Conjunto, no es por casa o por manzana.

El señor Pérez replica que como propietario el asesor no le puede obligar a estar con el seguro de él y que tiene derecho a tener su propio seguro.

El señor Madinson González manifiesta que el año pasado la aseguradora presentó un panorama muy tentador como era el cubrimiento de electrodomésticos, plomería, etc.; se presentó un incidente en la propiedad y con la señora Marleny se le insistió a la aseguradora y enviaron el plomero, se hizo el avalúo mínimo a las cosas a cubrir, lamentablemente dijeron que no tenía cobertura porque era un sector que no lo cobijaba en la zona residencial, llamaron al asesor presente para entrevistarse tampoco hubo respuesta, la secretaria insistió, ese proceso duró dos días, si se está pagando y se tiene la certeza del siniestro lo mínimo es que se tenga una respuesta clara; hay que considerar para que el Consejo y la Administración evalúen todas esas quejas que se quedan bajo la cuerda y no hay respuesta alguna a satisfacción.

El asesor de seguros dice que existe en el mercado infinitas asistencias dependiendo de la aseguradora, a la fecha se tiene asegurada las áreas comunes y privada, quince asistencia para el área común por la póliza y 37 asistencia premium por cada casa como es de plomería, cerrajería, vidriería, a veces cuando alguien llama al numeral 360 para que le asistien y el call center contesta que no tiene cobertura, se ha tenido que llamar que es por la asistencia expres y los atienden, a la copropiedad se le han pagado más de 15 siniestro, en el momento no se tiene ninguno pendiente, sólo lo del sismo.

El propietario Fernando Llamas de la casa 16 manzana 6 pregunta que en el caso de haber un siniestro en el ejemplo de cuatro casas se hunden habría algún deducible?

El asesor de seguros responde que está amparado en un 100% y tiene un deducible del 2%, ejemplo, si el daño vale \$ 200 millones el 2% son \$ 4 millones, mínimo cinco salarios que equivale a \$ 6 millones y medio, por lo que le pagarían 193 millones.

Un asistente invita a que cada uno revise bien la letra pequeña, las condiciones y las garantías; la experiencia del señor Gildardo le puede pasar a cualquiera, se está siendo muy solidarios pagando un seguro con el cual no está de acuerdo, se habla de áreas comunes y de la casa no hay posibilidad de asegurar lo que está adentro y seguramente muchos pagan su seguro, se está pagando doble seguro, sería bueno que dieran la opción de negociar.

El señor Wilson dice que se debe decidir si se debe pagar una póliza que no es necesario para muchos que como él paga la póliza adicional, hay que revisar la carátula, no se sabe si se está pagando un infra seguro porque el costo de la casa no son \$ 400 millones y en el evento de que pase algo van a multar y a pagar menos, cada uno debería poder tomar la decisión y votar para que ese seguro no esté incluido, el área de seguros comunes es una obligación.

El asesor de seguros explica que se asegura el valor de reconstrucción no valor comercial, el valor promedio de asegurar al 100% la casa es de \$ 359.000 anuales, con área común más algunos contenidos, quien está pagando por el seguro de la casa le cuesta \$ 500.000

aproximadamente, en el presente caso se está pagando por el área común y privada al 100%; infra seguro es que la aseguradora paga sobre lo que se tiene asegurado.

La señora Mónica manifiesta que el asesor de seguros afirma que es evaluador y es idóneo y que ella es arquitecta con experiencia y evaluadora, por lo tanto, el avalúo debe ser colegiado sustentado por profesionales de cuánto vale la reconstrucción, es así, que no le satisface la respuesta que el asesor le dio y menos cuando propietarios no han tenido una respuesta satisfactoria por parte de la aseguradora y solicita ver el avalúo de reconstrucción.

El asesor responde que el avalúo está certificado y se lo puede entregar y que si está bien asegurado el Conjunto.

La señora Lina Botero de la casa 12 manzana 1, pregunta si no se va a votar primero la renovación de la póliza?

La señora Marley Quintero de la casa 34 manzana 3 expresa que las reclamaciones que hicieron y que no dieron resultado fue por un trámite que hizo directamente la administración y no debe haber sido así, sino que ellos hicieran la reclamación directamente con la aseguradora, por eso se presentaron los inconvenientes, agrega que ella hizo una reclamación de área privada y al otro día estaban solucionando.

El Presidente somete a votación el valor de la cuota extraordinaria por valor de \$ 359.700 de áreas comunes y privadas, pagaderos en tres cuotas iguales a partir del mes de marzo de 2024.

CONJUNTO CERRADO SANTA CLARA DE LAS VILLAS

Fecha cierre: lunes, 26 de febrero de 2024 23:00 Estado de la pregunta: Válida y Votada

APRUEBO CUOTA EXTRAORDINARIA SEGURO AREAS COMUNES Y PRIVADAS PAGADEROS EN 3 CUOTAS IGUALES A PARTIR DEL MES DE MARZO DEL 2024 POR VALOR DE \$359.700

Coefficiente o Indiviso Habilitado: 93,16% Asistentes: 128

Opción	Votos Nominales	Coefficiente o Indiviso	% Aproba el Coeficiente	Infografía
SI	90	42,23%	71,42%	
NO	36	16,90%	28,57%	

Se aprueba con un coeficiente de 71.4%.

LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS APRUEBA UNA CUOTA EXTRAORDINARIA POR VALOR DE \$ 359.000, PAGADEROS EN TRES (3) CUOTAS IGUALES A PARTIR DEL MES DE MARZO DE 2024.



14. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (PARA SER ELEGIDO DEBE SER PROPIETARIO O DELEGADO EXPRESAMENTE MEDIANTE PODER, NO HABER SIDO SANCIONADO Y NO TENER LLAMADOS DE ATENCIÓN).

La mayoría de los miembros del Consejo de Administración se postulan para continuar; el señor Jorge López de la casa 10 manzana 2 se postula, señor Armando Vargas casa 42 manzana 3, igualmente, las señoras Beatriz Suescum casa 11 manzana 4, Luz Elena Salazar casa 38 manzana 2, Juliana Marín casa 28 manzana 2.

LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS ELIGE POR UNANIMIDAD A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONFORMADO POR JULIAN PEREZ, VICTORIA EUGENIA SALAZAR, MIGUEL MARTINEZ, GUSTAVO PINZON, MAURICIO AGUIRRE, JORGE LOPEZ, ARMANDO VARGAS, BEATRIZ SUESCUM, LUZ ELENA SALAZAR Y JULIANA MARIN.

15. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Son postulados Lina Botero casa 12 manzana 1, Claudia Peláez casa 10 manzana 4 y Elkin Carrillo casa 1 manzana 1.

LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS ELIGE POR UNANIMIDAD A LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA CONFORMADO POR LINA BOTERO, CLAUDIA PELAEZ Y ELKIN CARRILLO.

16. ELECCIÓN Y/O RATIFICACIÓN DE REVISOR FISCAL

El Presidente pone a consideración la continuidad de la revisora fiscal Alexa Ceballos, le pregunta si desea continuar quien responde afirmativamente.

CONJUNTO CERRADO SANTA CLARA DE LAS VILLAS

Fecha cierre: hora, 26 de febrero de 2024 23:13 Estado de la pregunta: Votada y Votada

APRUEBO LA CONTINUIDAD DE LA ACTUAL REVISOR FISCAL ALEXA CEBALLOS

Coefficiente o índice habilitado: 83.99% Asistentes: 118

Opción	Votos Nominales	Coefficiente o Índice	% Acorde al Coeficiente	Infografía
SI	101	47.42%	87.83%	
NO	12	5.63%	10.44%	
VOTO EN BLANCO	3	0.94%	1.74%	

Con un quórum del 53.99% y un coeficiente de 87.83% se aprueba la continuidad de la Revisora Fiscal.

LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS APRUEBA LA CONTINUIDAD DE LA REVISORA FISCAL ALEXA CEBALLOS.

17. PROPOSICIONES Y VARIOS

La Administradora recuerda que en la convocatoria a la Asamblea que se enviaron las proposiciones escritas al correo y en el formato que se les envió con un plazo hasta el 23 de febrero y llegaron las siguientes:

-Casa 16 manzana 4: Falta de cubiertas de los parqueaderos, el valor aproximado es de \$ 5.000.000.

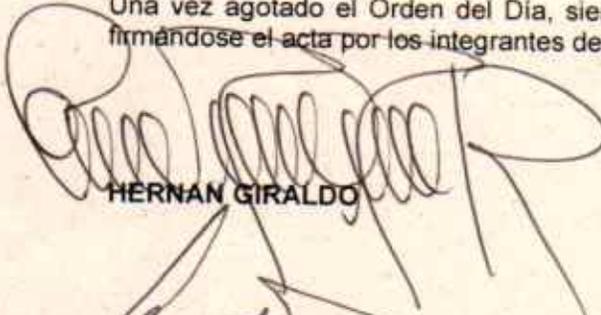
La Revisora Fiscal advierte que no se puede votar porque es modificación a un área común se necesita el 70% sean los que aprueban y sólo se cuenta con el 53.99%.

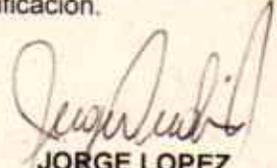
-Casa 12 manzana 1: Colaborar con administraciones de los conjuntos aledaños para la instalación de resaltos en la vía principal por la alta velocidad de los vehículos.

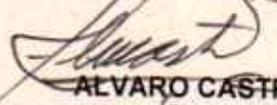
La señora Sandra Cortés de la casa 52 manzana 3 comenta que en su administración se hizo la solicitud y Tránsito respondió que no podía hacer porque no era una zona que tuviera mucha accidentalidad y más que los resaltos son los vehículos que parquean afuera que se está volviendo en un riesgo demasiado alto.

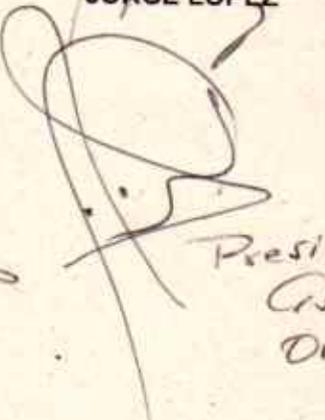
-Casa 7 manzana 6: Evaluar la implementación de lámparas de energía solar para la iluminación de áreas comunes. -

Una vez agotado el Orden del Día, siendo las 11:20 p.m. se da por terminada la Asamblea, firmándose el acta por los integrantes de la Comisión de Verificación.


HERNAN GIRALDO


JORGE LOPEZ


ALVARO CASTRO


Presidente de la
Asamblea General
Ordinaria


Secretaria Asamblea General
Ordinaria