

ACTA No 02- 2023

7 de octubre 2023

**SEGUNDA CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA
GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
DE FORMA MIXTA (PRESENCIAL Y VIRTUAL)
AÑO 2023
CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL**

En la ciudad de Santa Marta, por convocatoria realizada por el Representante Legal y Administrador, señor **LUIS FERNANDO ROMERO BORBON**, del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL**, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Art. 39 de la Ley 675/01, se permite convocar a todos los copropietarios a la celebración de la **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA** a celebrarse de forma **MIXTA (PRESENCIAL Y VIRTUAL)**, la cual se realizará el día seis (06) de octubre de 2023 a las 7:30 p.m., en el salón social de la piscina del Conjunto residencial.

La presente convocatoria se hace en los términos de la Ley 675 de 2001 régimen a que está sometido el Conjunto. En cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en caso de no poder sesionar por falta de quórum, se efectuará una nueva reunión el **sábado siguiente a la de la convocatoria inicial (07 de octubre del 2023) a las ocho de la mañana (8:00 am)**, la cual sesionará de forma presencial y virtual y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

El señor **LUIS FERNANDO ROMERO BORBON**, como administrador solicitó en la convocatoria que se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a. El propietario que no pueda asistir se puede hacer representar a través de un poder en original debidamente constituido, el cual se envía anexo.
- b. El propietario debe estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, en caso contrario podrá asistir mas no podrá opinar ni votar en la asamblea y su coeficiente no se tendrá en cuenta para la sumatoria del quórum. (Art.99 RPH)
- c. Si el propietario es persona jurídica, el poder debe ser otorgado por el representante legal, anexando el certificado de Cámara de Comercio actualizado
- d. Si la propiedad del inmueble está a nombre de dos o más personas, el poder debe estar firmado por cada uno de los propietarios.
- e. Si el inmueble está constituido como leasing habitacional, se debe presentar el poder de la respectiva entidad financiera.
- f. El Administrador no está autorizado para recibir ningún tipo de poder para representar en la Asamblea.
- g. Se solicita a los arrendatarios informar a los propietarios o a las inmobiliarias de la Asamblea a realizarse.
- h. El registro de asistencia se realizará a partir de las 7:00 p.m. con el objetivo que la reunión inicie puntualmente. Se dará un tiempo de espera hasta las 8:00 pm; momento en el cual se hará una

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

verificación del quórum de liberatorio; en caso de no reunirlos, se procederá a levantar la sesión, y se dará cumplimiento a lo establecido en el Artículo 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Recordó que “las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto” (Ley 675/01)

Además, comunicó a la Asamblea que procederá a grabar la reunión como apoyo para transcribir adecuadamente el contenido del acta y dejar evidencia de las decisiones tomadas en la asamblea. Señaló que, si algún asambleísta en lo que tiene que ver con la política de datos, no está de acuerdo con la grabación, al momento de intervenir, solicita la palabra e informa no estar de acuerdo que lo graben, se procederá a suspender la grabación.

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
FORMA MIXTA (PRESENCIAL Y VIRTUAL) PRIMERA CONVOCATORIA
CONJUNTO RESIDENCIA VENECIA CENTRAL**

Se reunieron en asamblea general extraordinaria de forma mixta (presencial y virtual) en segunda convocatoria a los 7 días del mes de octubre 2023, a las nueve de la mañana (9:00 AM), dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el artículo 51 de la Ley 675 del 2001. Se conformó al iniciar la reunión un Quorum del 31.6% de coeficientes representados, con los que se encuentran en forma presencial y los que se encuentran en forma virtual

Estuvieron presentes copropietarios y mandatarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL**, ubicado en la ciudad de Santa Marta, para desarrollar el siguiente orden del día.

El orden del día que se somete a consideración de la Asamblea es el siguiente:

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Designación del presidente y secretario (a) de la Asamblea
4. Designación de la comisión verificadora del Acta de la Reunión
5. Ratificación o no del Consejo de Administración.
6. En caso de no ratificación del Consejo de Administración, se deben elegir los nuevos miembros del consejo de administración.
7. Informe de la administración.
8. Informe del Consejo de administración.
9. Informe del Comité de Convivencia.
10. Informe del Comité de recibo de Bienes Comunes No Esenciales.
11. Presentación para aprobación del Presupuesto Ordinario de Gastos e Ingresos y las cuotas de administración para los meses de septiembre a diciembre del año 2023.
12. Presentación para aprobación o no del Manual de Convivencia.

Explicó que por tratarse de una asamblea extraordinaria el orden del día no tiene modificación, ni hablar de otros temas que no estén dentro de la convocatoria, muchos menos tomar decisiones que estén por fuera de la convocatoria.

Comunicó que, por cada tema a tocar en la asamblea, cada propietario podrá realizar una intervención con duración de máximo 1.5 minutos.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se hizo la verificación de asistencia, cumpliendo con los requisitos de ley, llevando un registro de Asistentes, revisando los poderes concedidos por los copropietarios a sus representantes y sus facultades dadas.

NOMBRE	COEFIC
1 101 CRISTIAN AYALA (CRISTIAN AYALA)	0,365
1 104 ROSAISELA ROBLES RIVERA (ROSAISELA ROBLES RIVERA)	0,365
1 202 EDITH CECILIA OSPINO VALLE (EDITH OSPINO VALLE)	0,365
1 203 YORMARIS CASTILLO ROMERO (YORMARIS CASTILLO ROMERO)	0,365
1 205 SANTIAGO SANCHEZ PAVON (SANTIAGO SANCHEZ PAVON)	0,365
1 306 DEIMER MARTINEZ (DEIMER MARTINEZ)	0,365
1 306 GRACE CALDERÓN (GRACE CALDERÓN)	0,365
1 401 ISAAC ISSA (ISAAC ISSA)	0,365
1 407 SUMMER INMOBILIARIA (SUMMER INMOBILIARIA)	0,365
1 501 VÍCTOR ENRIQUE VALENCIA ESPEJO (VÍCTOR ENRIQUE VALENCIA ESPEJO)	0,365
1 506 GUSTAVO LEGARDA (GUSTAVO ADOLFO LEGARDA BERMÚDEZ)	0,365
1 601 XIOMARA OROZCO GALEANO (XIOMARA OROZCO GALEANO)	0,365
1 602 KELLY UTRIA LIZARAZO (KELLY UTRIA LIZARAZO)	0,365
1 605 JAIR AGUIRRE (.1 605 HUGO LÓPEZ)	0,365
1 606 LUZ STELLA VIEIRA (1 606 LUZ STELLA VIEIRA)	0,365
1 703 GUSTAVO MORENO (GUSTAVO MORENO)	0,365
1 706 LEONARDO AGUIRRE (LEONARDO AGUIRRE)	0,365
1 707 GUILLERMO E SINNING (GUILLERMO SINNING)	0,365
1 708 VIVIANA ORTIZ (VIVIANA ORTIZ)	0,365
1 802 NELLY TORRES (NELLY TORRES)	0,365
1 805 MARÍA FREILES MOJICA (MARÍA FREILES MOJICA)	0,365
1 808 - ANDREA MANTILLA (ANDREA MANTILLA)	0,365
2 101 BENJAMIN REALES (BENJAMIN REALES)	0,365
2 103 CRISTIAN GUARNIZO (CRISTIAN GUARNIZO)	0,365
2 105 GREGORIO CAMPO (GREGORIO CAMPO)	0,365

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

NOMBRE	COEFIC
2 201 LEDYS ESTHER DAZA TORRES (LEDYS ESTHER DAZA TORRES)	0,365
2 202 PAULINA MONTERO (PAULINA MONTERO)	0,365
2 205 LIGIA GALVIS (LIGIA GALVIS)	0,365
2 206 ALFREDO LEAL	0,365
2 308 LUIS GABRIEL LÓPEZ DAZA (LUIS GABRIEL LÓPEZ DAZA)	0,365
2 404 KELVIN OTALVARO (KELVIN OTALVARO)	0,365
2 406 JAIME HEREDIA FIALLO	0,365
2 408 LUISA FERNANDA DAZA PAJARITO (LUISA FERNANDA DAZA PAJARITO)	0,365
2 503 MARIA DORIS URREA HERNÁNDEZ (MARIA DORIS URREA HERNÁNDEZ)	0,365
2 505 TANIA MALDONADO (TANIA MALDONADO)	0,365
2 508 FRANCISCO FERNÁNDEZ (2 508 FRANCISCO FERNÁNDEZ)	0,365
2 601 GABRIEL LOPEZ (GABRIEL LOPEZ)	0,365
2 603 YURIS CASTRO (YURIS CASTRO)	0,365
2 607 JAVIER HERNAN RAMIREZ GÓMEZ (JAVIER HERNAN RAMIREZ GÓMEZ)	0,365
2 608 ANA MILENA ARRIETA (ANA MILENA ARRIETA)	0,365
2 705 CLAUDIA DIAZGRANADOS (CLAUDIA DIAZGRANADOS)	0,365
2 707 GABRIEL RODRIGUEZ SILVA (GABRIEL RODRIGUEZ SILVA)	0,365
2 708 YIRCA BADILLO (YIRCA BADILLO)	0,365
2 801 802 ALEXANDRA MENDEZ (2 801, 802 ALEXANDRA MENDEZ)	0,365
2 802 MIRYAM MENDEZ (MIRYAM MENDEZ)	0,365
3 207 ALEJANDRA ZABALA (ALEJANDRA ZABALA)	0,333
3 407 ANGELICA SEPULVEDA (ANGELICA SEPULVEDA)	0,333
3 504 LIBARDO MORALES (LIBARDO MORALES)	0,333
3 505 JAIDER GALVIS (JAIDER GALVIS)	0,333
3 604 ANDRÉS POLO (ANDRÉS POLO)	0,333
3 606 ALEXANDER TIQUE AGUILAR (ALEXANDER TIQUE AGUILAR)	0,333
3 708 KATERINE SOCARRAS CAMPO (KATERINE SOCARRAS CAMPO)	0,333
3 806 EDITH BARRIOS (EDITH BARRIOS)	0,333
4 106 FENIX PEREZ (FENIX PEREZ)	0,333
4 202 ELIÉCER BARRANCO (ELIÉCER BARRANCO)	0,333
4 303 DIANA BARRIOS (DIANA BARRIOS)	0,333
4 305 DEICY VIVIANA GIRALDO MONTES (DEICY VIVIANA GIRALDO MONTES)	0,333
4 307 KATTY ORTIZ (KATTY ORTIZ)	0,333
4 402 LUIS CARLOS GUERRERO VELEZ (LUIS CARLOS GUERRERO VELEZ)	0,333
4 408 CARMEN ELISA MONTALVO GUERRERO (CARMEN ELISA MONTALVO GUERRERO)	0,333
4 601 MAYCOL RODRIGUEZ (.4 601 MAYCOL ANDRÉS RODRÍGUEZ SANTANA)	0,333
4 604 ANGÉLICA YOLANDA GÓMEZ BOLÍVAR (ANGÉLICA YOLANDA GÓMEZ BOLÍVAR)	0,333
4 707 ANGELA MOLINA (ANGELA MOLINA)	0,333
4 708 DIEGO SIERRA (DIEGO SIERRA)	0,333
4 801 CHRISTIAN GAVIRIA (CHRISTIAN GAVIRIA)	0,333

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

NOMBRE	COEFIC
4 APTO 605 OSCAR GONZALEZ (4 APTO 605 OSCAR GONZALEZ)	0,333
5 303 ISABEL OSORIO (ISABEL OSORIO)	0,333
5 501 DAVID BARRETO (DAVID BARRETO)	0,333
5 603 LIZETH CARDENAS (LIZETH CARDENAS)	0,333
5 701 LUZ GIRALDO (LUZ GIRALDO)	0,333
5 702 MARIA PIEDAD GELVEZ PRADA (MARIA PIEDAD GELVEZ PRADA)	0,333
ADMINISTRACION VENEZIA CENTRAL - LUIS FERNANDO ROMERO	
ANGELICA CERVANTES	
ASAMBLEAS ONLINE	
DIANA RODRÍGUEZ	
LIDA MANCILLA	
MARYULES CASTRO	
PEDRO SEPULVEDA	
RAMÓN ENRIQUE GARCIA DIAZGRANADOS	
TATIANA RODRIGUEZ ARDILA	
TOTAL QUÓRUM	24,353

La reunión se llevó a cabo a través de la plataforma virtual, de la empresa Esfera Azul, y de forma presencial en el salón de la piscina, estuvieron presentes copropietarios y mandatarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENEZIA CENTRAL**, ubicado en la carrera 5 # 34 – 385 de esta ciudad, en uso de las facultades conferidas por el Reglamento de Propiedad Horizontal. En forma presencial un quórum del 12,1%, y en forma virtual el 19,5%. Existen unos copropietarios morosos los cuales asisten a la asamblea, pero no pueden participar, los cuales corresponde al 10,42%. De tal manera que el quórum definitivo es del 21,2%.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El administrador aclaró que se cometió un error al momento de realizar la convocatoria, incluyó este punto, debido a que, por tratarse de una asamblea extraordinaria, sólo debe darse lectura del orden del día, ya que no puede sufrir ningún tipo de modificación.

Se procedió a dar lectura del orden del día.

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Designación del presidente y secretario (a) de la Asamblea
4. Designación de la comisión verificadora del Acta de la Reunión
5. Ratificación o no del Consejo de Administración.
6. En caso de no ratificación del Consejo de Administración, se deben elegir los nuevos miembros del consejo de administración.
7. Informe de la administración.
8. Informe del Consejo de administración.
9. Informe del Comité de Convivencia.

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

10. Informe del Comité de recibo de Bienes Comunes No Esenciales.
11. Presentación para aprobación del Presupuesto Ordinario de Gastos e Ingresos y las cuotas de administración para los meses de septiembre a diciembre del año 2023.
12. Presentación para aprobación o no del Manual de Convivencia.

3. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO (A) DE LA ASAMBLEA

El administrador señor **LUIS FERNANDO ROMERO BORBON**, hizo el llamado para que las personas interesadas a postularse como presidente de la Asamblea lo puedan realizar a través del chat. Se informó en forma general las funciones que debe realizar el presidente de la Asamblea; además, otorgó un tiempo prudencial para que las personas interesadas se postulen.

Se otorgó el uso de la palabra al señor **SANTIAGO SANCHEZ**, apoderado de la Promotora Jiménez, quien realizó la aclaración de que está representando a 56 unidades residenciales, además, indicó que sólo puede conectarse desde un único computador. Señaló que existe una mala contabilización del quórum. Explicó que representa a la Constructora con el 18,64% del coeficiente total.

Indicó que es importante tener en cuenta, de acuerdo con la morosidad que se tiene en la actualidad con respecto a las cuotas de administración, quiénes no pueden votar para que se tenga bien claro las personas que no pueden hacerlo. Indicó con respecto a la mora que presenta **PROMOTORA JIMÉNEZ**, que a la fecha no ha recibido facturación ni cuenta de cobro, basado en la información enviada por el administrador en el día de ayer en cuanto a la cartera.

Manifestó que en reiteradas ocasiones se han tratado de reunir con el administrador, se han enviado varios correos electrónicos solicitando el cobro como una conciliación de la deuda, y a la fecha ha sido imposible, esto tiene aproximadamente 2 meses. Señaló que realizaron hace poco un pago de una suma cuantiosa, pero, no se tiene la cuenta de cobro ni la facturación actualizada para realizar el pago. No se puede hablar en contra de la **PROMOTORA**, de una deuda cuando no está causada, para que se le tome en cuenta en el quórum y en la votación.

Se concedió el uso de la palabra a la señora **MARIELLYS TORRES**, contadora del conjunto, quien procedió a dar respuesta a lo manifestado por el señor **SANTIAGO SANCHEZ**. Aclaró que se recibió de **INVERMETROS**, una contabilidad con un saldo anterior de parte de la **PROMOTORA**, por cuotas de administración, también existen unos valores que se encuentran por analizar, porque en contabilidad existe un saldo a favor de la **CONSTRUCTORA**, que no tiene que ver con la cuota de administración, son cosas totalmente diferentes, el cual corresponde a un tema de vigilancia del 2022, servicio que fue prestado por ellos.

De igual manera, en revisión el consumo de energía de las torres que están conectadas a las áreas comunes, la cual deben cancelar por ser los responsables directos de no haber realizado el proceso adecuado con los propietarios que se encuentran viviendo en esas torres.

Explicó que la administración está pendiente en analizar y estudiar estos 2 temas, los cuales son completamente diferentes a la cuota de administración, a la fecha adeuda 61 millones de pesos, que

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

corresponde al saldo entregado por INVERMETROS, y el reintegro de gastos del mes de agosto que todos recibieron. Dejó claro, a través de un ejemplo, que, si no reciben una factura de energía, y a los 2 días vienen a suspender el servicio, no pueden salir a decir que no lo recibió por eso no lo pagó.

Si la PROMOTORA, sabe que tiene un compromiso con la administración, aunque no hayan recibido la factura o la cuenta de cobro, no pueden decir que están al día. Independientemente de los valores que se encuentran en revisión, confirmó que la PROMOTORA no se encuentra al día con la administración.

Se postulo la siguiente persona para presidente de la Asamblea:

ITEM	NOMBRE POSTULANTE	TORRE	APARTAMENTO
1	GLORIA JANETH OSORIO GÓMEZ	2	406

Se sometió a votación para aprobación el nombre de la señora GLORIA OSORIO GÓMEZ, para asumir las funciones de presidente de la asamblea.

Se verificó por cada torre en forma presencial, los propietarios que pueden votar, de igual manera a través de la plataforma.

31 personas que se encuentran de manera presencial, pueden ejercer su derecho al voto.

A través de la plataforma.

#	NOMBRES	¿APRUEBA A LA SRA GLORIA OSORIO COMO PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA?
1	DIANA RODRÍGUEZ	NO
2	YIRCA BADILLO	SI
3	LUZ STELLA VIEIRA	SI
4	LIBARDO MORALES	NO
5	VÍCTOR ENRIQUE VALENCIA ESPEJO	SI
6	GUILLERMO SINNING	SI
7	SUMMER INMOBILIARIA	SI
8	CARMEN ELISA MONTALVO GUERRERO	SI
9	ISAAC ISSA	SI
10	SANTIAGO SANCHEZ PAVON	SI
11	OSCAR GONZALEZ	NO
12	ANDRÉS POLO	NO
13	MARIA DORIS URREA HERNÁNDEZ	SI
14	GUSTAVO LEGARDA	SI
15	VIVIANA ORTIZ	SI

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

#	NOMBRES	¿APRUEBA A LA SRA GLORIA OSORIO COMO PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA?
16	ANDREA MANTILLA	SI
17	ALEXANDER TIQUE AGUILAR	SI
18	EDITH BARRIOS	NO
19	EDITH CECILIA OSPINO VALLE	SI
20	CHRISTIAN GAVIRIA	SI
21	KATERINE SOCARRAS CAMPO	NO
22	ANGÉLICA YOLANDA GÓMEZ BOLÍVAR	NO
23	LUIS CARLOS GUERRERO VELEZ	NO
24	GABRIEL RODRIGUEZ SILVA	SI
25	HUGO LÓPEZ	SI
26	LEONARDO AGUIRRE	SI
27	DEIMER MARTINEZ	SI
28	ANGELICA SEPULVEDA	SI
29	MAYCOL ANDRÉS RODRÍGUEZ SANTANA	NO
30	MARIA PIEDAD GELVEZ PRADA	SI
31	MARÍA FREILES MOJICA	SI
32	LUISA FERNANDA DAZA PAJARITO	SI
33	KELVIN OTALVARO	NO

Por unanimidad de los 31 que se encuentran en forma presencial, estuvieron de acuerdo para que la señora **GLORIA OSORIO GÓMEZ**, pudiera ejercer las funciones de presidente de la asamblea.

En forma virtual, 23 votos fueron a favor y 10 votos no estuvieron de acuerdo.

La señora **KELLY UTRIA LIZARAZO**, torre 1 apartamento 602, indicó que por norma general las funciones de secretario(a) de la asamblea sean asumidas por el administrador señor **LUIS FERNANDO ROMERO BORBON**, el cual cuenta con 5 días hábiles para realizar la redacción del acta de la asamblea y revisada por el comité de acta. En 10 días hábiles promulgarla para que sea del conocimiento de todos los copropietarios

Se sometió a votación para aprobación el nombre del señor **LUIS FERNANDO ROMERO BORBON**, para asumir las funciones de secretario de la asamblea.

Por unanimidad tanto presencial como virtualmente estuvieron de acuerdo para que el señor **LUIS FERNANDO ROMERO BORBON**, asumiera las funciones de secretario de la asamblea.

4. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA REUNIÓN

La presidente hizo el llamado para que las personas interesadas a postularse para formar parte de la comisión verificadora del acta de la Asamblea, lo puedan realizar a través del chat. Se informó en

Carrera 5 # 34 – 385 admveneciacentral@gmail.com

Santa Marta

forma general las funciones que deben realizar; además, otorgó un tiempo prudencial para que las personas interesadas se postulen.

Se postularon las siguientes personas para pertenecer a la comisión verificadora del acta de la Asamblea:

ITEM	NOMBRE POSTULANTE	TORRE	APARTAMENTO
1	ELAINE TORRES	4	704
2	JOHN ORTIZ	5	804
3	ANGELICA GÓMEZ	4	604
4	CARMEN MONTALVO	4	408
5	HUGO LOPEZ	2	507
6	CLAUDIA CHI	1	607

5. RATIFICACIÓN O NO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se solicitó por parte de una copropietaria para que le indicaran cuantas personas están habilitadas para votar.

Se procedió a dar la palabra a las personas que actualmente conforman el consejo de administración.

ITEM	NOMBRE	TORRE	APARTAMENTO
1	ALFREDO LEAL MELENDEZ	2	206
2	JAIME HEREDIA	2	406
3	KELLY UTRIA LIZARAZO	1	602
4	ISAAC ISSA	1	401
5	ANGELICA GÓMEZ	4	604
6	LIZETH CARDENAS	5	603
7	MARIA FREILES	1	805
8	LUIS GABRIEL LOPEZ	2	308

El señor JAIME HEREDIA, tomó el uso de la palabra y explicó los trabajos que han venido adelantando desde que asumieron las funciones del consejo de administración y las condiciones en que se recibió el conjunto. Manifestó que fueron las personas que se enfrentaron a PROMOTORA JIMÉNEZ, para que cumplieran con lo que había prometido. Recordó que el problema que se tienen con la energía es el mismo problema que se tuvo con la empresa de acueducto. La diferencia fue que el consumo de agua lo venían cancelado, posteriormente fue que indicaron que debíamos cancelarlo los propietarios por cuota de administración. Querían cobrar más de 90 millones de pesos por los carrotanques de agua. Al final se cancelaron 10 millones de pesos, que fue lo justo.

Señaló que, si no es ratificado, no tiene por qué preocuparse, debido a que se sentaron las bases, para que puedan solucionarse algunos problemas del conjunto, que para el actual de la energía y del acueducto de etapa 2, se solicitó cita con Promotora Jiménez para hablar sobre el tema

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

Se otorgó el uso de la palabra a la señora **ANGELICA GÓMEZ**, hizo una breve presentación de su persona y las labores que ha realizado como miembro suplente del consejo de administración. Recordó el tema que realizaron de la rendición de cuentas, como obligación de estar enterado de todo como propietarios.

Señaló que como miembro del consejo de administración están comprometidos en participar en todos los aspectos que se le asignan. Le preocupa la información sesgada que se les ha presentado a los vecinos, la cual debe ser imparcial y sin sentimentalismos. Indicó que deben siempre remitirse a los estados financieros, analizando la situación económica y de riesgo jurídico que se tiene. Notificó que el conjunto hoy se encuentra peor a como se recibió. Manifestó que todos saben el problema que se tiene con **PROMOTORA JIMÉNEZ**, sin embargo, la solución no es pelear, ni dar la espalda a los espacios de diálogo que se han querido hacer, tampoco de cercenar los derechos de las demás personas, ni excluir a los vecinos.

Solicitó que es necesario tener claridad las personas que pueden votar en la asamblea, quienes están al día y cómo se va hacer. Es necesario conocer el mecanismo de conteo, además, exigió transparencia en todo. Indicó que se impuso el nombre de la presidente, porque no se preguntó en forma general si alguien quería moderar la reunión. Se debe buscar el bien común de todos.

La señora **GLORIA OSORIO GÓMEZ**, confirmó que en sala la verificación se realizó uno por uno, comparándolo con la cartera, arrojando que hay 31 personas, con voz y voto. Se está pendiente de la información de los que están virtualmente, y cuantos pueden votar. Además, se hizo claridad sobre cómo fue la elección en sala presencial de la presidente.

Se entregó el uso de la palabra a la señora **ELAINE TORRES**, manifestó sobre las auditorías realizadas por el señor **JAIME HEREDIA**, nunca están claras las cuentas. Señaló que los están perjudicando porque metieron el coeficiente de torre 3, la cual en ese momento no había sido entregada.

Manifestó que no le parece lo que ha hecho la señora **KELLY UTRIA LIZARAZO**, en subir a la plataforma del banco la solicitud de transferencia de los fondos cuando **INVERMETROS**, se fue. Se debe tener en cuenta que eso es una presunción, la cual fue negada por **INVERMETROS**. Es una de las causales por la cual no nos sentimos seguros por la gestión adelantada por el actual consejo de administración.

Con respecto a la administración, nunca se obtiene una respuesta clara frente a las peticiones que se realizan, respondiendo siempre que debe esperar la aprobación del consejo.

Manifestó que desde que vive en el conjunto siempre ha cancelado las expensas de administración, sin embargo, el consejo de administración fue abanderado de que los copropietarios no cancelaran las expensas. Existen escritos de palabras del señor **ALFREDO LEAL**, del señor **ISAAC ISSA**, y cada uno de los miembros donde invitan a no cancelar porque están dudosas las cuentas. Manifestó que cuando se quiere realizar un reclamo ante una empresa, por lo general se paga y después se reclama.

Desde que se mudaron al conjunto, en la etapa 1, que corresponde a torre 1 y 2, le realizaron el aseo, sin embargo, no han cancelado el servicio de aseo, y hay copropietarios adeudando 3 millones de pesos.

Se indicó que era necesario primero conocer el informe del consejo de administración para que tuvieran una herramienta para la toma de decisión.

Intervino el señor **JAIME HEREDIA**, haciendo claridad sobre los temas indicados por la señora **ELAINE TORRES**. Notificó que en ningún momento ha ejercido como revisor fiscal, porque el conjunto no lo tiene. Es importante entender la diferencia entre revisoría fiscal y auditoría. La auditoría se puede realizar como propietario, y ha ejercido su derecho como propietario. Las auditorías que se realizaron fueron a petición de los copropietarios de la etapa 1, por la cantidad de inconsistencias que aparecieron. Aclaró que ha obrado como auditor de su apartamento y de los copropietarios que le autorizaron para realizar esa labor.

Con respecto a lo manifestado con el tema del banco, señaló que está de acuerdo con lo indicado. Pero se aclaró que no fue montada por ningún miembro del consejo de administración, si no por **INVERMETROS**. El toquen que maneja el consejo es para aprobación después que se ha montado el pago. El perfil es para autorizar y aprobar después de un pago montado. Todos los pagos montados se realizan por internet y era realizado por la administración.

La señora **KELLY UTRIA LIZARAZO**, aclaró que en ese momento se le solicitó a **INVERMETROS**, porque se negó a colaborar con la administración entrante a pagar las facturas de servicios públicos, mientras se realizaba el trámite con la nueva personería jurídica de la copropiedad. Por eso se tomó la decisión para que el consejo de administración garantizara los recursos para el pago de los servicios públicos, sin embargo, **INVERMETROS**, si montó la transacción.

Algunos propietarios de la etapa 2, levantaron la mano por no estar de acuerdo, y desde la administración el señor **TOVAR**, enviaron un correo, indicando por qué no estaban de acuerdo. La transacción no se realizó, debido a que el monto excedió el valor que estaba en la cuenta. Se evidenció que **INVERMETROS**, no apoyaba al consejo de administración debido a que los estados financieros sólo los entregaron hasta el 26 de agosto, casi un mes después de haberse ido.

A través de la plataforma virtual se le otorgó el uso de la palabra al señor **LIBARDO MORALES**, torre 3 apartamentos 504, manifestó que le preocupa el tema de los manejos de los dineros que se tienen en estos momentos. Notificó que inicialmente se presentaba cuota de administración de 88 mil pesos, y posteriormente se incrementaron por valor de \$ 140.000 y \$ 180.000.

Manifestó que están realizando divisiones por coeficientes, pero, no es suficiente porque hay apartamentos que necesitan un diferencial de consumo. Señaló que su apartamento está vacío, y ha solicitado varias veces cómo llevan a cabo las medidas de esos diferenciales y a la fecha no ha tenido una respuesta clara, siempre indican que se divide por el coeficiente.

De igual manera, se les entregaron las cuentas, y se realizaron los pagos. Se envió un correo con todos los soportes relacionando punto por punto, sin embargo, la respuesta no es clara sobre cada uno de ellos. Sugirió que antes de elegir o ratificar a los miembros del consejo de administración, se debe escuchar la gestión adelantada tanto por la administración como por el consejo de administración y den claridad sobre las cuentas de cobro y permitir que todos se pongan de acuerdo con la administración y se tenga claridad con los manejos de los dineros.

Propuso realizar una revisoría fiscal externa para tener claridad sobre toda esta situación que se está presentando, porque al parecer se está haciendo algo de manera autoritaria.

Intervino la señora **MARIELYS TORRES**, contadora, invitó a reflexionar para que miraran las cosas desde afuera, porque muchos están inconformes con la situación, pero todo tiene una explicación.

Informó que tiene 2 meses de estar en el cargo de contadora. Recordó que la información contable entregada por **INVERMETROS**, se recibió el 26 de agosto del 2023. Manifestó que se ha realizado un trabajo bastante ágil para poder tener una contabilidad remotamente al día.

Indicó que no va a contabilizar nada que no tenga soporte, no va a exponer su experiencia profesional como contadora o revisora fiscal en propiedad horizontal por cosas que no conoce. Señaló no conocer a ningún copropietario del conjunto.

Comunicó que si puede asegurar que la administración y el consejo de administración han trabajado bien fuerte. Manifestó que encontró unas cuentas por pagar a la constructora, sin embargo, le dieron algunas explicaciones como fue el caso de la energía, en donde las torres que no tienen contador están conectadas a las zonas comunes, esto es una irregularidad. Trabajo que está realizando el consejo de administración para que esto se solucione.

Notificó que se acordó para el próximo cobro que se les realizará, se les descontará una parte que ya fue cancelada. Es la constructora que debe responder a las torres que presentan este inconveniente, porque no es un asunto de zonas comunes. La administración solo responde por el mantenimiento de zonas comunes. El consejo, aconsejan, ellos no coadministran.

Indicó que no ésta la administración o el consejo de administración el que deben de auditar. Si se necesita una auditoria es para verificar las cifras anteriores. Acá se está trabajando para solventar todas las dudas. Explicó que se sentó con algunos copropietarios y se lograron aclarar las dudas que presentaron. Sugirió seguir adelante con el proceso, mirando lo que se encuentra mal con las cuentas entregadas por la anterior administración.

Se dio explicación a una copropietaria que preguntó del por qué a la fecha no se tienen las cuentas claras, si la nueva administración recibió desde el mes de agosto. Se recordó que la contabilidad se entregó por parte de **INVERMETROS**, el 26 de agosto, pero era necesario tomar tiempo para la compra de un computador, la compra del software, se realizaba la parametrización, la carga de los saldos iniciales que dejó **INVERMETROS**; sin embargo, el conjunto debía seguir adelante con sus actividades, como es la proyección de los gastos, recordó que el conjunto no tiene un presupuesto aprobado.

Indicó que se está cobrando con los soportes lo que verdaderamente se está gastando. Nuevamente se recordó sobre el tema de la **PROMOTORA**, con el servicio de energía, la cual debe responder, porque no se le puede cobrar a la copropiedad ni la administración asumir ese gasto.

Comunicó que, si algún copropietario cancela de más, en la próxima factura se realizarán los ajustes pertinentes. Las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliadas

Se otorgó el uso de la palabra al señor **Jorge Ortega**, en representación del apartamento 406, torre 1, manifestó que deben invitarse a la reunión los actores involucrados, para que tengan derecho de réplica, porque es muy fácil hablar sin que estén presentes. Indicó que solo se está escuchando un participante, pero no se está escuchando a INVERMETROS para que dieran su punto de vista, un diagnóstico de que encontraron. Solo están mostrando una cara de la moneda.

Se informó que participantes en forma virtual se tiene 58 personas, de los cuales hay 22 habilitados para votar. Si se suma los 56 apartamentos de la PROMOTORA JIMÉNEZ, en total serían 114. En total serían 53 personas habilitadas para votar entre las que se encuentran presencial y virtual.

Se entregó el uso de la palabra a la señora **JACKELINE CAMACHO**, tesorera y contadora de la PROMOTORA JIMÉNEZ, indicó que están evadiendo el tema para que la PROMOTORA, aparezca con cartera morosa, porque el día 26 de septiembre se acercó a la copropiedad a solicitar las cuentas de cobro para realizar el respectivo pago, sin embargo, no existe claridad en las cuentas. No sólo porque se diga que se debe 60 millones de pesos, no quiere decir que se aceptan, es necesario verificar.

Comunicó que hablo con el administrador preguntando por qué les llegó la cuenta a todos los copropietarios en el mes de agosto, el 21 de septiembre y no llegó las de la PROMOTORA JIMÉNEZ.

El administrador informó que se encontraba en revisión y el 29 de septiembre la hacía llegar. Manifestó que tiene soporte de los correos, WhatsApp, y además, lo ha estado llamando y la respuesta que se obtiene es que la contadora está revisando.

Que, así como la contadora informó que, si no llega el recibo o factura, uno debe acercarse a la entidad para que indiquen que deben cancelar. Señaló que se acercó para que le entregaran las cuentas de cobro, y que la iban a enviar, no obstante, hasta la fecha no la han entregado.

Manifestó que si la PROMOTORA JIMÉNEZ, está en mora, es porque el conjunto así lo ha querido, y no porque no se haya querido pagar. Ratificó que se quieren colocar a paz y salvo, pero es necesario contar con las cuentas de cobro, para saber qué se debe cancelar. Por lo que indicó que sí se tiene derecho al voto en la asamblea.

La presidente manifestó que es importante este punto para que todos los copropietarios tengan equidad con respecto al tema. Legalmente las personas que se encuentran en mora no tienen derecho al voto. PROMOTORA JIMÉNEZ, representa el 18,56% del quórum total, por lo que debe tomarse una decisión.

Tomó la palabra la señora **KELLY UTRIA LIZARAZO**, informando que a la PROMOTORA JIMENEZ, se les envió un correo, en donde se le solicitó que cancelen el último recibo de energía, en donde se encuentra las áreas comunes y las torres de la etapa 2. Indicó que el aumento de la facturación de administración, corresponde al incremento que ha tenido el servicio de energía de la etapa 2. Es un tema que debe solucionar PROMOTORA JIMÉNEZ. Explicó que todos los recibos se cobran teniendo en cuenta los coeficientes.

Se están incluyendo la torre 3, 5 y todas las torres, es que el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 del 2001, demanda la forma para calcular las expensas comunes se deriva exactamente

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

del coeficiente. Si el apartamento no lo ha enajenado PROMOTORA JIMÉNEZ, es responsable de pagar por ese apartamento. Si el apartamento ya ha sido entregado, esté ocupado o no, debe cancelar por coeficiente.

Explicó que, desde febrero del año anterior, PROMOTORA JIMÉNEZ, realizó una modificación al reglamento de la propiedad horizontal del conjunto, adicionando la etapa 2. Desde esa fecha se debió cobrar con los coeficientes vigentes.

Intervino la contadora, con el fin de aclarar la deuda que presenta la PROMOTORA JIMÉNEZ, al correo de la administración y con conocimiento del consejo de administración, envió la cuenta de cobro, en la cual se detallaba el valor de una cuota de administración o reintegro del mes de agosto por valor de \$ 13.353.000, que corresponde al cobro realizado por la administración como contadora en el mes de agosto.

Además, la cuenta muestra un saldo anterior de \$ 19.423.000. Si la PROMOTORA JIMÉNEZ, hubiera querido o mostrado interés por pagar lo hubieran realizado sobre el saldo anterior. Informó que recibieron una cuenta de cobro por parte de INVERMETROS, cancelaron una parte, por lo que debieron cancelar el saldo pendiente hasta el mes de julio del 2023.

No se envió la cuenta en su momento, porque además de este cobro, aparecen los 68 millones de pesos de saldo a favor, que está en revisión sobre la vigilancia. Avisó que se encuentra el estado de cuenta que a muchos se les ha enviado para que verifiquen la información mes a mes.

Mostró una cuenta que se le envió a la PROMOTORA JIMENENZ, por parte de la administración por valor de \$ 40.028.850, que corresponde al cobro por el servicio de energía, el cual no se le debe cargar a los copropietarios.

Se le entregó el uso de la palabra al señor CARLOS PINZON, propietario de la torre 1 apartamento 107, indicó que todos tienen un inmueble que quieren sacarlo adelante, por lo que espera que salga algo bueno para bien de todos. Señaló que le parece muy suspicaz y muy raro que después de tanto tiempo, ahora sí PROMOTORA JIMÉNEZ, quiera pagar. Manifestó que le deben dinero y por mucho esfuerzo que ha realizado no lo han hecho. Preguntó porque no han cancelado la energía. Sugirió seguir adelante con el orden del día y votar como está estipulado.

Se concedió el uso de la palabra al señor ANDRES POLO, torre 3, apartamento 604, propuso que al elegir los miembros del consejo de administración esté equilibrado escogiendo copropietarios de las 2 etapas, debido que se observa que está sesgado la asamblea y la presidencia del consejo. La mayoría es de etapa 1. Indicó que ha experimentado ataques de copropietarios de la etapa 1, como si fuera enemigo del conjunto, con respecto a la problemática de la energía, cuando todos son víctimas por parte de PROMOTORA JIMÉNEZ.

Se otorgó el uso de la palabra al señor OSCAR GONZALEZ, torre 4, apartamento 605, manifestó sobre la persona que pertenece al consejo de administración y lidera un grupo para el no pago de las cuotas de administración. Manifestó no sentirse representado por el actual consejo de administración debido a que no piensa en el bienestar de todos, además, que son los primeros que incitan al odio, quieren imponer sus ideas. Aclaró que el consejo de administración si coadministra dentro de una copropiedad, y lo asegura debido a pertenecer al consejo de administración de otra

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

copropiedad donde tiene una unidad. Señaló que el presidente del consejo del conjunto toma decisiones a puerta cerrada y muchas veces son arbitrarias.

Propuso que se cambie de consejo, en la cual pueda participar personas de todas las torres, además, disolver el actual consejo y realizar una auditoría de todas las cuentas. Comunicó que el actual consejo no realiza gestión de cobro a las personas que le dijeron que no cancelaran, y el actual administrador no responde sobre comunicaciones que ha enviado a través de correo electrónico.

Notificó que no se siente bien representado por la administración ni por el actual consejo de administración. Solicitó nombrar un nuevo consejo y que el nuevo analice las contrataciones realizadas por la administración y por el consejo de administración.

Por parte de la presidente se sometió a votación la siguiente pregunta.

¿Ratifica a los miembros actuales del consejo de administración?

Opción 1. Positivo

Opción 2. Negativo

Presencial (Resumen)

Votos positivos, 12 votos. (Con un coeficiente de 4.39%)

Votos Negativos, 18 votos (con un coeficiente de 6.01%)

Total, votos presenciales: 30 votos

Por Etapas

Etapas 1.

Votos positivos. 12 votos

Votos Negativos 2 votos

Total, Votos: 14 votos

Etapas 2.

Votos positivos. 0 votos

Votos Negativos: 16 votos

Total, Votos: 16 votos

Se contabilizó la votación que se realizó a través de la plataforma de Esfera Azul, entregando los siguientes resultados.

Virtual

Votos positivos, 8 votos (coeficiente del 2.43%)

Votos Negativos, 6 votos (coeficiente del 1.74%)

Total, votos virtuales: 14 votos (coeficiente 4.17%)

Sumatoria de los coeficientes

Positivos: 6.82%

Negativos: 7,75%

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

Una propietaria, Intervino virtualmente (no fue audible su nombre en la grabación), se opuso a los resultados, y solicitó que se le mostrara los propietarios habilitados para votar por la plataforma, identificando las 14 personas que votaron.

Se procedió por parte de la administradora de la plataforma a dar lectura de las personas que votaron. Sin embargo, se detectó que no se contabilizaron algunos votos que se realizaron a través del chat.

ITEM	TORRE	APARTAMENTO	VOTO
1	1	501	SI
2	1	802	SI
3	1	506	SI
4	1	606	SI
5	5	701	SI
6	2	503	SI
7	5	501	SI
8	1	601	SI
9	1	707	SI
10	2	708	SI
11	2	707	SI
12	1	805	SI
13	2	404	SI
14	1	706	NO
15	4	604	NO
16	1	205	NO
17	4	402	NO
18	4	307	NO
19	2	508	NO
20	4	601	NO
21	5	303	NO

La propietaria, continúa en su intervención y manifestó inconformidad sobre varios puntos. El primero tiene que ver con que no existe certeza de la contabilidad, por lo que no se conoce quien tiene derecho al voto. Segundo, se están agregando personas a la votación que inicialmente estaban inhabilitadas y ahora dicen que sí pueden votar.

La presidente manifestó que, dado el desorden y tiempo que toma este tipo de lecturas de votos, en el conjunto no puede volver a realizarse un sistema mixto en la asamblea. O todo virtual o presencial, salvo que sea evidente para todos el voto y los votantes de la virtualidad.

Nuevamente se dio lectura a la votación virtual por aquellos que votaron por él sí.

ITEM	TORRE	APARTAMENTO	VOTO
1	1	501	SI
2	1	802	SI

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL
Nit.901.585.659-1

3	1	506	SI
4	1	606	SI
5	5	701	SI
6	2	503	SI
7	5	501	SI
8	1	601	SI
9	1	707	SI
10	2	708	SI
11	2	707	SI
12	1	805	SI
13	2	404	SI

Relación de los apartamentos que votaron por él no virtualmente

ITEM	TORRE	APARTAMENTO	VOTO
1	1	706	NO
2	4	604	NO
3	1	205	NO
4	4	402	NO
5	4	307	NO
6	2	508	NO
7	4	601	NO
8	5	303	NO
9	4	605	NO

Votos virtuales

Votos positivos. 11 votos con el 0.366 y 2 voto por el 0.333

Votos Negativos: 3 votos con el 0.366 y 6 voto por el 0.333

Total, Votos: 21 votos

La votación consolidada quedó de la siguiente manera:

Votos positivos: un total del 11,5

Votos Negativos: un total de 10,83

Teniendo en cuenta los resultados, presuntamente se ratifican los miembros del consejo de administración, teniendo en cuenta la votación presencial y virtual.

Al respecto, la presidencia comunicó que se observa un empate técnico, por unas décimas. Informó después de verificar la información e indicó que el voto por el "NO", equivale al 9,3% del coeficiente y por el "SÍ" es de 9,07%.

Frente a la situación, la presidenta de la asamblea junto a las señoras Liceth Cárdenas y Elaine Torres, realizaron la verificación de los votos pues no existía claridad; quedando así las votaciones:

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

Votos presenciales
Votos positivos: 12 con el 0.366 que equivalen al 4.39
Votos negativos: 2 con el 0.366 equivalente al 0.73
Votos negativos: 16 con el 0.333 que equivale al 5.32
Total, de votos: 30

Votos Virtuales
Votos positivos: 11 con el 0.366 que equivalen al 4.02
Votos positivos: 2 con el 0.333 que equivalen al 0.66
Votos negativos: 3 con el 0.366 equivalente al 1.09
Votos negativos: 6 con el 0.333 que equivale al 1.99
Total, de votos: 22

La presidenta confirmó que, de los 53 asambleístas con capacidad para votar: 25 votos que equivalen al coeficiente del 9,13%, consideran que NO debe ratificarse el consejo actual; y, 25 votos que equivalen al coeficiente del 9,07% consideran que el consejo debe ratificar.

Por lo tanto, frente a la pregunta de ratificación o no del consejo de administración, se aprueba el cambio del actual consejo de administración con 9,13% del coeficiente, de los miembros plurales asistentes a la Asamblea extraordinaria, al momento de la presente decisión.

Se le otorgó el uso de la palabra a la señora EDNA TORRES, apartamento 208, torre 4, quien presentó la siguiente propuesta. Que se conforme un nuevo consejo de administración y que cada torre tenga su representante en la parte principal.

Se concedió el uso de la palabra al señor Arnold manifestó que, aunque la diferencia haya sido por una milésima, debe tenerse en cuenta los resultados, por lo que debe elegirse un nuevo consejo de administración. Pero, manifestó que la norma en ningún momento habla de representación. Si se presentan varios de una torre y son elegidos, así debe quedar conformado el consejo de administración.

Se entregó el uso de la palabra al señor David Barreto, apartamento 501, torre 5, informó que está totalmente habilitado para votar, porque se encuentra al día, sin embargo, desde esta mañana está votando por el NO, y sigue apareciendo como si hubiera votado por el SI. Señaló que hay un completo desorden.

Tomó la palabra una participante virtual, cuyo nombre no quedó claro en la grabación, quien manifestó que se quiere una representación equitativa por cada torre en el consejo de administración. Propuso que se presenten planchas para que sean elegidos. Además, que sean elegidos 10 personas, 5 principales y 5 suplentes, en la cual cada principal deberá tener su suplente.

Se le aclara que el Consejo de Administración se nombra según lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal que rige al Conjunto Residencial Venecia Central PH (5 miembros principales y 3 miembros suplentes)

La presidente confirmó a través de la votación, que el actual consejo de administración no fue ratificado.

6. EN CASO DE NO RATIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, SE DEBEN ELEGIR LOS NUEVOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

La presidente realizó un llamado a las personas interesadas a postularse para ser miembro del consejo de administración.

Se le concedió el uso de la palabra al Francisco Fernández, notificó que la PROMOTORA JIMÉNEZ, había comunicado que no van a pagar. Informó que el problema que había con la entrega de las áreas comunes, se dio la batalla y se está ganando para que asuman el problema de la entrega de las áreas comunes. Como segundo punto, es que se debe pelear todo el tiempo por defender el dinero de la copropiedad y de cada uno.

Indicó que, si se va a elegir un miembro de cada torre, está de acuerdo, siempre y cuando se haga de forma equitativa. Notificó que la primera asamblea que se realizó, convocada por el propietario inicial, sufrió una impugnación, lastimosamente por una mala información que fue realizada por una consejera suplente del anterior consejo. Ratificó su compromiso con la copropiedad, aunque no pertenezca al consejo de administración, para reclamarle a la PROMOTORA JIMÉNEZ, lo que prometió. Sugirió que los miembros sean elegidos por votación y no por imposición.

Se concedió el uso de la palabra al señor ISAAC ISSA, torre 1, apartamento 404, motivó para que las personas que queden en el consejo de administración sigan luchando contra PROMOTORA JIMÉNEZ, que son los verdaderos responsables de faltar a lo prometido. Recordó el problema que se tuvo con la conexión de acueducto, y después quería cobra carro tanques a \$ 13.000 el metro cúbico, lo mismo el problema de conexión de energía de la etapa 2 a las áreas comunes, y dieron respuesta indicando que no sabían nada. Exhortó a todos para seguir unidos tratando de buscar una solución con la PROMOTORA JIMÉNEZ, y no estar peleando internamente.

PROMOTORA JIMÉNEZ, han sido desleales y han hecho lo que han querido en el conjunto. Entregaron con mentiras y siguen diciendo mentiras. Han estado mal desde que realizaron la entrega de los apartamentos.

Se otorgó el uso de la palabra al señor ELICIER BARRANCO, torre 4, apartamento 202, procedió a realizar un resumen de la situación que se está presentado y tienen que ver desde el momento en que inició la asamblea extraordinaria. Notificó sobre lo manifestado por el señor administrador con el orden del día, indicando que no se podían realizar cambios, cuando la decisión debe ser tomada por la asamblea general que es la máxima autoridad y tiene la potestad para realizarlo.

Informó que, desde el mes de febrero, fecha en la cual entregaron el apartamento se encuentra al día por todos los conceptos. El día 2 de agosto, le envió a PROMOTORA JIMÉNEZ, a INVERMETRO, a la administración, y a la parte contable para que se hicieran las verificaciones y soportando todos los pagos que se hizo en su momento. El último pago lo realizó el día de ayer y de forma inmediata vía correo electrónico hizo llegar el soporte a la administración.

Señaló que, al momento de votar, lo hizo por el NO, sin embargo, no lo tuvieron en cuenta porque aparece en una lista como si estuviera debiendo, encontrándose al día.

Con respecto al manejo de la votación, informó que existe una sentencia de la Corte Constitucional, en la cual se indica que la votación debe ser nominal, indicando el número apartamentos al día, informando el número de votos por las opciones, y no teniendo la parte del coeficiente. Sentencia 522 del 2002. Procedió a leer la parte resolutive de la sentencia.

Segundo Declarar EXEQUIBLE el parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia.

Comentó que por eso existe un error en cómo se realizaron los resultados de la votación, por eso cualquier persona que se sienta afectada podría impugnarla, porque están tomando voto por coeficientes y es un voto nominal.

Se refirió al tema del señor **JAIME HEREDIA**, en donde informó que varios copropietarios de la torre 1 le habían indicado para que realizar una auditoría. Desafortunadamente, está incurriendo en una ilegalidad, porque lo puede hacer como copropietario, y si lo hace debe ser como está establecido en la norma.

Se concedió el uso de la palabra al señor **SANTIAGO SANCHEZ T 1-205**, manifestó que no se puede eliminar todo un consejo de administración, que ha hecho un buen trabajo, por lo que no se pueden sacar a todas las personas, pero es necesario que todos tengan representación en el consejo. Además, sean comunicativos en las decisiones que se toman, no todas, pero si las que afecten el bolsillo.

Intervino el señor **OSCAR GONZALEZ**, torre 4, apartamento 605, sugirió para que todos tengan participación dentro del consejo de administración, propuso para que se postulen como principal uno de cada torre con su respectivo suplente. Así, contar con un consejo equitativo y completo.

Se otorgó el uso de la palabra al señor **KEVIN OTALVARO**, torre 2, apartamento 404, informó que realizó el voto por el SI, y nunca le tuvieron en cuenta.

Se postulan las siguientes personas.

ITEM	NOMBRE POSTULANTE	TORRE	APARTAMENTO
1	OSCAR GONZALEZ	4	605
2	ANGELICA YOLANDA GÓMEZ	4	604
3	MARIA CRISTINA GRANADOS	4	207
4	ALFREDO LEAL	2	206
5	JHON JAIME ORTIZ	5	804
6	LIZETH CARDENAS	5	603
7	JORGE MOLANO	2	504
8	ALEJANDRA ZABALA	3	207

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com

Santa Marta

La señora **GLORIA OSORIO**, como presidente de la asamblea, manifestó que se requiere el nombramiento de 8 personas y justamente es el número de personas que se han postulado, por consiguiente, quedan las 8 personas nombradas, como miembros del consejo de administración. En la primera reunión del consejo de administración, ellos mismos elegirán los principales y suplentes.

7. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN.

Se otorgó el uso de la palabra al señor **LUIS FERNANDO ROMERO BORBON**, para que presentara el informe de administración.

Comunicó que el nombre de las diferentes empresas que prestan sus servicios dentro de la copropiedad, como son la empresa de seguridad **NAPOLÉS**, con un solo turno de 24 horas, sin arma, empresa de aseo que se llama **SERVICIOS Y EQUIPOS**, con 3 empleados, tercerizados por el conjunto.

Con respecto a la parte contable, se recibió de parte de **INVERMETROS**, el día 26 de agosto del 2023, todo lo que tiene que ver con la contabilidad del conjunto, tanto como la cartera de los copropietarios como los tercerizados. Recordó que en ese momento no se tenía computador, ni programa contable, tampoco se tenía el servicio de internet y mucho menos celular.

Al momento de ser nombrado y comenzar a ejercer las funciones, conjuntamente con el consejo de administración, se compró el computador y el programa contable, contratar la parametrización para poder realizar la carga de la información que entregó **INVERMETROS** al nuevo programa, para enviar las cuentas de cobro a todos los copropietarios a finales del mes de septiembre. Además, de poder tener las cuentas y los conceptos claros, por tal razón con **PROMOTORA JIMÉNEZ**, porque no se tienen soportados todos los valores que se reflejan a su favor, se ha generado demora en entregar la información. Es por eso que, se tomó la decisión de aclarar las cuentas internamente y posteriormente sentarse con la **PROMOTORA** para dialogar.

Informó sobre el correo creado e indicó que a través del él se están enviando las cuentas de cobro y a esa dirección deben enviar los soportes de pago para que la contadora pueda realizar el descargue en la contabilidad.

Notificó sobre la compra de 15 tanques plásticos de basura, los cuales son más fácil de lavar, para colocarlos en las diferentes torres, todavía hace falta, se deben comprar unos 10 más.

Se realizó la fumigación y al mismo tiempo se hizo un refuerzo contra mosquitos y roedores en las diferentes torres. Se adquirió un celular para el uso de la administración.

Con la negociación realizada con la empresa de seguridad **NAPOLÉS**, se logró que entregaran un mes del servicio, que son alrededor de 11 millones de pesos, valor que debe reinvertirse en colocar el sistema de seguridad, como son la adquisición de cámaras. Se compraron 16 cámaras, un monitor de 60 pulgadas y se está realizando la instalación. La idea inicial es contar con 68 cámaras para poder tener cubierto la totalidad del conjunto, las cuales se irán adquiriendo en la medida que se cuente con los recursos.

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

Informó sobre la compra de varios candados para dar mayor seguridad, recordó la puerta que se encontraba sin seguridad por torre 4, a la puerta pequeña del shut de basura y se colocará otro en el registro de luces del parque infantil.

En la puerta principal, se colocó un electroimán y audio portero, para dar mayor seguridad al conjunto, especialmente a las personas que van a acceder al conjunto, obligándolos a que se identifiquen, primeramente.

Se realizó una reparación en el portón principal del conjunto, especialmente donde se encuentra los brazos hidráulicos, ya que la tubería es de pequeño calibre. El administrador, concedió la palabra al señor Francisco Fernández, quien explicó en detalles el problema con el portón.

Así mismo, realizó la explicación sobre las instalaciones de las cámaras, utilizando antenas UTP point. Propuso para que el conjunto comprara las cámaras y se contratara una empresa para que realizara la instalación punto a punto, buscando un mayor control de los gastos.

Con respecto a los servicios públicos, el señor **LUIS FERNANDO ROMERO**, comentó que cuando llegó al conjunto el primero de agosto, aparentemente todo estaba normal. A final de mes, llegó la factura de energía por áreas comunes, por 17 millones de pesos. Al reunirse con el consejo de administración y comenzar a indagar, se descubrió que, desde el mes de mayo, se venía cancelando la factura de áreas comunes con las 3 torres (torre 3, 4 y 5), porque estaban tomando la energía de las zonas comunes. Los meses anteriores no se habían percatado porque los que vivían en esas torres eran menos, pero a medida que se fueron ocupando, el servicio se aumentó.

Indicó que se dieron cuenta para finales del mes de agosto, y se debía facturar las cuotas de administración para el mes de septiembre, por lo que se tomó la decisión de incluir en los recibos de cobro el valor prorrateado para cada apartamento el consumo de energía, es por eso que el valor facturado creció exponencialmente de un mes a otro. Esto mientras se recaudó evidencia válida y suficiente para requerir que Promotora Jiménez se responsabilice de solucionar las conexiones y de cancelar los mayores valores registrados en el recibo de energía.

También explicó que la torre 3 y la torre 4, están conectadas al servicio de acueducto de áreas comunes, porque a la fecha no están independizadas. Notificó que el recibo de agosto llegó por \$ 600.000, pero el mes de septiembre llegó con un incremento de \$1.600.000, por lo que no se canceló y se va a proceder a presentar un derecho de petición a la empresa de acueducto, para que realicen el diagnóstico e indique porque no ha independizado.

Reportó sobre una información que le llegó hace 2 días, referente a los datos entregado por el señor **ANDRES HERNANDEZ**, presidente de la JAC del barrio San Pablo, quien ha venido presionando a las diferentes empresas (PROMOTORA JIMÉNEZ Y EESMAR), para que realicen el pozo profundo de agua potable. Indicó que el señor de la JAC, presentó un derecho de petición a través de la personería, y la respuesta obtenida por la empresa EESMAR, es que la PROMOTORA JIMÉNEZ, se está encargando de realizar los trámites necesarios para solicitar los permisos ambientales para poder hacer el pozo.

Explicó que está gestionando ante la empresa de acueducto para que suministren un día más de agua, actualmente está llegando 3 días a la semana, pero eso era cuando solo estaban las 3 torres, pero ahora que están funcionando la 5 torres, el agua no está alcanzando. Indicó que los fines de

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com

Santa Marta

semana deben comprarse alrededor de 4 carrotanques para garantizar el suministro de agua. Reveló que cuando hay escasez se compran 7 carrotanques de agua. El costo es de alrededor de 2 millones de pesos.

8. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se otorgó el uso de la palabra al señor ALFREDO LEAL, para que presentara el informe del consejo de administración. Informe que se anexará a la presente acta.

Manifestó sobre la falta de cumplimiento del pozo de agua potable, la cual es la única estrategia de intervención que mejorará el servicio de suministro, proyecto que no ha sido ejecutado, y el cual se encuentra radicado desde marzo del 2020.

Procedió a dar lectura al informe de Gestión del Consejo de administración, menciona el proyecto del pozo de agua potable, prometido por Promotora Jiménez, que aún está pendiente por realizar, informa el nombramiento de la primera administración provisional, por parte del Propietario inicial, a quien se le otorgó personería jurídica y quien realizó cobros, por indicación de PROMOTORA JIMÉNEZ, de cuota de administración por valor de \$ 199.400, y no fue impuesto por el consejo de administración. Se dejó claro que se cobró sobre un presupuesto que no fue socializado, ni aprobado, adicionalmente se estaba cobrando para la Constructora los servicios de vigilancia y aseo, los cuales no se estaban prestando de manera idónea.

Expuso sobre el derrumbe que se presentó en el año 2022, en el cerro la Llorona, por lo que el nuevo consejo y el administrador, tendrán que reunirse, con la PROMOTORA y el inspector, que dio la viabilidad de colocar un muro de contención el cual quedó muy mal hecho. Comunicó que se sentará con el nuevo consejo para dialogar, debido a que las obras de mitigación del riesgo no han disminuido el peligro, siendo las más expuestas la torre 1 y la torre 5.

En su presentación proyectó y leyó informe de gestión presentado por el consejo de administración entre el 25 de marzo de 2023 y 30 de septiembre del 2023. Hizo énfasis en las reuniones programadas con la PROMOTORA JIMÉNEZ. De igual manera procedió a leer los logros obtenidos en el periodo de tiempo indicado, muchos de los cuales fueron expuestos por el administrador en su informe.

Se mencionó principalmente el proceso de negociación que realizó INVERMENTROS, con la empresa AIR-e, con respecto a la financiación de la energía, realizando ajustes a las facturaras de la torre 1 y 2 para meses futuros. Se dejará el tema muy claro al nuevo consejo de administración y al administrador.

El informe del Consejo forma parte de esta acta.

9. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Tomó el uso de la palabra la señora GLORIA OSORIO, como miembro del comité de convivencia, además, informó que unirá el punto con el que tiene que ver con la **PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN O NO DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.**

Señaló que el manual de convivencia se modificó con base a las sugerencias entregadas por varios copropietarios, los cuales dieron a conocer sus inconformidades.

Se abolió el artículo 4 del numeral 8, que se refería a que las personas podían tener derecho al voto, no importando si presentaban deuda o no.

El compromiso adquirido es socializar el nuevo manual de convivencia, en donde se han tenido en cuenta las diferentes modificaciones sugeridas. Por lo tanto, se debe realizar una nueva asamblea en donde se apruebe el manual de convivencia, entregando herramientas a la administración en donde se reglamentan aspectos importantes dentro del conjunto, como es el tema del uso de las piscinas.

Se estará enviando a los copropietarios a fin de que lo analicen y puedan dar sugerencias concisas que sirvan para mejorar la convivencia dentro del conjunto.

Es necesario contar con reglas claras en todo lo que tiene que ver con el uso y goce de las zonas comunes, uso y mantenimiento de la piscina, donde la Ley obliga a que se debe tener un salvavidas. Además, el contar con normas que permitan realizar el mantenimiento en forma adecuada.

El informe del Comité de Convivencia forma parte de esta acta.

10. INFORME DEL COMITÉ DE RECIBO DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.

Se informó por parte de la presidente de la asamblea, que el informe fue enviado al correo de los copropietarios para que se proceda a analizarlo y dar a conocer sus inquietudes.

11. PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS E INGRESOS Y LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PARA LOS MESES DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE DEL AÑO 2023.

La presidente comunicó que el presupuesto ordinario de gastos fue enviado a los copropietarios para que procedieran a analizarlo, y si ya existen personas que lo han analizado, puedan expresar su inquietud.

Se le concedió el uso de la palabra al señor **OSCAR GONZALEZ**, quien manifestó que le parece muy importante que se comunique con anterioridad la información, para tomar buenas decisiones.

Como la información no llegó a tiempo, sugirió que se estudie y se pueda aprobar en otra reunión, cuando se tengan claro las cuentas. no debe hacerse votación por salir del paso.

Intervino la señora **GLORIA OSORIO**, como propietaria del apartamento 406, torre 2, la cual presentó una propuesta teniendo claro que se necesitan recursos, sin embargo, si se siguen cobrando sobre gastos cumplidos, no va a quedar recursos para atender otras necesidades que se van presentando en el tiempo, diferente a las actuales. La propuesta es que se siga trabajando sobre hechos cumplidos más un porcentaje que puede ser de un 10%. Este porcentaje sea utilizado en las

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

cosas que se van presentando en el día a día. Los hechos cumplidos son los soportados por el consejo de administración después de revisarlos y con base a esto siguen manejando la matriz de gastos.

Como compromiso la administración y el consejo nombrado hoy, socializarán un presupuesto para análisis de los propietarios, será inicialmente el que se propondría hoy, mientras se elabora uno por parte del Consejo actual. Mientras la Asamblea no apruebe un presupuesto de gastos, se seguirán cobrando expensas sobre gastos realmente efectuados. Tema que debe ser resuelto para la vigencia año 2024, presentando en debida forma un presupuesto para que sea analizado y aprobado por la asamblea general de copropietarios.

Se otorgó el uso de la palabra a la señora **MARIA LUISA MUÑOZ**, torre 1, apartamento 303, se refirió a la propuesta presentada por la señora **GLORIA OSORIO**, indicando que ese valor será cancelado por las mismas personas, porque existe una cartera de 197 millones bastante preocupante. Indicó que debe hacerse la recuperación y el incremento que se debe pagar.

La señora **GLORIA OSORIO**, indicó que la recuperación de la cartera morosa es diferente al presupuesto. La gestión sobre la cartera morosa debe comenzar a rescatarse.

Se entregó el uso de la palabra a la señora **EDNA TORRES**, torre 4, apartamento 208, manifestó que es necesario realizar la gestión de la cartera a fin de poder salir del déficit de recursos que se tiene. Se debe buscar la forma de que esos copropietarios paguen sus obligaciones, realizando cobros jurídicos.

Intervino el señor **JAIME HEREDIA**, quien estuvo de acuerdo en no aprobar el presupuesto, si no se ha realizado la socialización, por lo que es difícil tomar una decisión sobre lo que se va a pagar.

De no aprobarse, se seguirán realizando o haciendo lo que hasta el momento se ha hecho, o mejorando un poco. Con respecto al tema de la cartera, recordó que esos recursos ya están comprometidos, que corresponde a un compromiso de pago a los proveedores, o sea de llegar a recaudar esos dineros, se utilizarán para pagar deudas anteriores que tiene la copropiedad, por lo que no se puede contar con esos dineros para proyectos futuros.

Manifestó estar de acuerdo con la propuesta presentada por la señora **GLORIA OSORIO**, con el fin de incorporar al presupuesto lo que indica la Ley. No entiende por qué se le cambió el nombre a la cuenta a recuperación de gastos o reintegro de gastos, cuando realmente es una expensa común que se está cancelando, la cual debe estar acompañada de una provisión para imprevistos del 1%.

Mientras se realiza un análisis del presupuesto, señaló seguir como hasta ahora se está realizando, que es pagar los gastos mensuales cobrarlos en el mes siguiente, sin embargo, siempre se estará atrasado porque el cobro se realiza un mes o 2 meses vencidos.

Se entregó el uso de la palabra a la contadora del conjunto, confirmó lo indicando por el señor Heredia, en la cual lo ya cobrado hoy se debe a los proveedores. Comunicó que la administración se encuentra con las manos atadas, porque no cuenta con los recursos.

La propuesta de hacer los reintegros de los gastos que hubo en el mes anterior, con un incremento del 10% o lo que se decida, no está de más, porque también a los que no pagan sus obligaciones se

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

les cobrará ese 10% adicional. Notificó que la propiedad horizontal no pierde nunca el dinero, porque en algún momento el copropietario debe cancelar su obligación, ya sea por jueces, embargos, o remates de la unidad residencial. También es importante definir el cobro de intereses, debido a que no se tiene un presupuesto aprobado, lo que se tiene es un reintegro de unos gastos ejecutados.

Sugirió aprobar un porcentaje para lo que resta del año 2023, y para el próximo año dentro de los 3 primeros meses del año presentar y aprobar un presupuesto del 2024, más aterrizado que indique lo que se necesita el conjunto.

Se concedió el uso de la palabra al señor **ISAAC ISSA**, está de acuerdo con lo planteado de cancelar un excedente, pero propone que sea del 1% y no del 10% (según lo contemplado en la Ley 675 de 2001). Tocó el tema de la seguridad, señalando que un solo guarda para el conjunto es insuficiente. Propuso para que se pueda aumentar la vigilancia contratando un vigilante rondero, y así aprovechar la propuesta de la empresa **NAPOLIS**, para que haga un aporte equivalente de la reinversión.

La señora **GLORIA OSORIO**, manifestó que el valor de un nuevo vigilante le costaría a la copropiedad 11 millones de pesos, lo que incrementarían aproximadamente el valor de las expensas de administración en unos \$ 41.000 mensuales. Lo otro, es facultar al nuevo consejo de administración para que contrate un vigilante adicional de tiempo completo. y si es medio turno un incremento de \$ 22.000

Se otorgó el uso de la palabra a la señora **ANGELICA GÓMEZ**, que manifestó existen algún consenso en algunos conceptos. Uno de los temas tiene que ver con el flujo de caja que tiene la copropiedad, el cual presenta problemas, por lo que se deben tomar medidas contundentes, con relación al cobro de cartera, con el respectivo cobro de los intereses que la Ley permite, tema que se deberá tratar entre el nuevo consejo y la administración.

Con respecto al presupuesto y con el monto de la cuota, indicó que se está obligado a cumplir con la reserva, es un riesgo jurídico, por lo cual debe ser aprobado y que corresponde al 1%, por lo cual será revisado por el ente que los regula.

Recordó que hace poco tiempo se recibieron las áreas comunes, lo que implica asumir una seria de gastos para su mantenimiento y sostenibilidad. Por lo que es muy válido que se ajuste el presupuesto, se envió a los copropietarios, a fin de aprobar la reserva, como el valor adicional que ayude a cubrir los gastos que se presentarán. Informó que el año fiscal del conjunto va hasta el mes de marzo, por lo que se cuenta con 5 meses, donde se presentarán necesariamente algunos valores extras.

Propuso que se realicen los ajustes necesarios al presupuesto, se envió a los copropietarios nuevamente para su análisis, y en una extensión a aplazamiento del punto de aprobación del presupuesto se realice la votación posteriormente en una fecha previamente pactada.

Se concedió el uso de la palabra al señor **GUSTAVO LEGARDA**, torre 1, apartamento 506, comentó sobre la variabilidad de la cuota de administración, por no contar con un presupuesto claro de ejecución. Dentro de las expectativas que tenía con la asamblea, era conocer los gastos en que se

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

Incurre en las zonas comunes para entender lo que se está haciendo con los reintegros de gastos, y dos para proyectar esa cuota de administración conforme a lo que se viene. El hecho de que no se esté ni siquiera presentando un presupuesto de lo que se tenía, generó en el cierto desconcierto porque era una de las mayores expectativas que tenía en la asamblea. Definiendo la cuota de administración se pueden proyectar los pagos de forma ordenada y anticipada y no esperar que cada mes vencido se conozca la cifra, sin contar oportunamente con los recursos, además, contar con un valor constante. Solicitó que se haga una presentación de los gastos fijos en que está incurriendo la administración y poder tener una idea de la cuota de administración.

La presidente, indicó que para realizar la aprobación del presupuesto e incremento económico es necesario que exista un quórum definido

Se otorgó el uso de la palabra a señor **ELIECER BARRANCO**, indicando sobre lo manifestado por la contadora, respecto a los copropietarios que presentan deudas de 30, 60 y muchos más días y meses de morosidad, en donde existe una norma establecida en la cual después de 5 años, las deudas prescriben.

No está de acuerdo en colocar una cuota más el 10%, sería algo conveniente, pero en el evento que los deudores realicen un acuerdo de pago, cancelen o se les siga el proceso que tienen. Es más importante para la copropiedad recuperar el pasivo y poder contar con los privilegios que se presentan en la copropiedad.

Está de acuerdo que se estudié la posibilidad de aumentar en un vigilante rondero el servicio de vigilancia. Manifestó que le parece oneroso lo devengado por el administrador, rebajando costo y contar para el año siguiente con un revisor fiscal.

La señora **GLORIA OSORIO**, propuso comenzar a realizar cobro prejudicados de la cartera, entregando un mes de gracia a los deudores, vencido el mes iniciar cobro jurídico para que se pongan al día.

Otra propuesta presentada fue realizar un reintegro de gastos con un incremento del 10%, hasta tanto sea presentado y aprobado un nuevo presupuesto antes del inicio del año 2024, ya que las tarifas cambian.

La señora **GLORIA OSORIO** redondeó las propuestas presentadas, quedando de la siguiente manera. Hasta tanto no se realice una nueva asamblea, se presente un nuevo estado de presupuesto para el estudio de todos y sea aprobado, se continuaría el cobro de la administración con la modalidad de reintegro de gastos ocurridos efectivamente con un incremento del 10%. Se faculta al consejo de administración para que evalúe si se contrata un nuevo vigilante, lo cual afectaría los pagos de las expensas en un valor aproximado de \$ 22.000 mensuales, e iniciar el cobro jurídico o acuerdos de pagos a los deudores.

Se le concedió el uso de la palabra al administrador, que informó que la empresa de aseo con la cual tiene contratado el conjunto, no viene funcionando bien, y no ha contado con un buen acompañamiento por parte del supervisor y un control permanente de los empleados, además, no han entregado valores agregados.

Informó que buscó en el mercado otras empresas de aseo, y consiguió otra empresa mejor porque iban a entrar las piscinas a áreas comunes, por lo que es necesario contratar un piscinero, y va a entrar a funcionar la torre 3. Esto implica contratar más personal. Porque los 3 que están no dan abasto.

Se contrató con una nueva empresa de aseo INTEGRASEO, con los 3 muchachos que están actualmente, un adicional que sería el piscinero-todero, que se encargaría de realizar mantenimiento a la piscina y apoyaría en el aseo en las torres, dejó claro que no es salvavidas.

Los 3 muchachos de aseo, más el piscinero-todero, generaría una factura de \$ 9.880.000, además, incluye los insumos de aseo, pero no los de piscinas. La empresa incluye la poda de jardines, una vez al mes, fumigación, brigadas de aseo con personal adicional. Explicó que está en conversación para que la entreguen en comodato una hidro lavadora y hacer limpieza de los tanques de basura. La actual empresa de aseo estará hasta el día martes.

El administrador indicó que el valor de aumentar la vigilancia en una persona más de medio tiempo, ya no sería de \$ 22.000, debido al incremento en la contratación de la nueva empresa de aseo.

La señora **GLORIA OSORIO**, señaló que el valor se sigue cobrando sobre gastos cumplidos. si el valor sube, se incrementará el valor.

Se otorgó el uso de la palabra al señor **GABRIEL RODRIGUEZ**, torre 2, apartamento 707, manifestó que hasta que no se concrete el tema que se tiene con **PROMOTORA JIMÉNEZ**, con respecto a la energía, no podrá colocarse una cuota que sirva. Cada mes los recibos de energía van a sobre pasar lo que se proyecte en el presupuesto. Debe solucionarse primero el tema con la **PROMOTORA**.

La señora **GLORIA OSORIO**, aclaró que esos gastos no se cargarían a la cuenta de cobro, solo los que genere la administración para el mantenimiento y operatividad del conjunto. Recordó que en su intervención y en el informe del consejo de administración, se dejó claro que se ha solicitado una reunión con la **PROMOTORA JIMÉNEZ**, además de enviarle un derecho de petición como comentó la contadora en su Interposición.

Intervino el señor **JAIME HEREDIA**, manifestando que se había proyectado con el consejo de administración saliente la reunión con la **PROMOTORA JIMÉNEZ**, para que se presenten en el conjunto y obligarlos a que se desconecten de las áreas comunes y le entreguen a cada copropietario una respuesta. Por eso se les envió una cuenta de cobro y se les estaba haciendo una citación en donde se invitaban a consolidar lo que dejaron hecho en el conjunto y ayudarlos a solucionar el problema, el cual es responsabilidad de la **PROMOTORA**. Dejó claro que los recibos no corresponden a expensas comunes, y era lo que iba a realizar el consejo de administración anterior, dejar las cuentas claras y que cobraran lo que verdaderamente le corresponde a la administración. La **PROMOTORA**, lo que ha indicado es que el proceso lo haga la administración, pagando el valor y después cobrarlo a cada copropietario. Eso no es opción, esto le corresponde a la **PROMOTORA**. Son ellos los que deben realizar el proceso, y el consejo de administración lo que les ha dicho es que le ayudan después de que cancelen a la empresa de energía, a cobrarles a través de las expensas de administración a los copropietarios. Lo mismo con el tema del agua. Llamó la atención para unirse en contra de la **PROMOTORA JIMÉNEZ**.

Tomó la palabra el Francisco Fernández, señalando la mala intención de PROMOTORA JIMÉNEZ, que tiene 2 números de NIC (Número de identificación de contrato) en las facturas de energía. La etapa 2 estaba conectada bajo el NIC de áreas comunes. Informó sobre lo que hizo la PROMOTORA, realizaron la desconexión a cargo del NIC de ellos y pasaron a conectarla al conjunto. El recibo a cargo del NIC de ellos le está llegando en 6 millones de pesos, y la factura que está pendiente es de 7 millones. Indicó que la PROMOTORA va con la mala fe, porque el objetivo de ellos es entregar la torre y después se van. Ellos deben responder por que hicieron entrega de los apartamentos sin los debidos servicios públicos conectados como debe ser.

Nuevamente se procede a dar lectura a la propuesta, por parte de la presidente de la asamblea:

“Se continuaría el cobro de la administración con la modalidad de reintegro de gastos ocurridos efectivamente con un incremento del 10%, sobre la factura del mes de septiembre que se estará enviando en el mes de octubre. Hasta que no se realice una nueva convocatoria de asamblea, estará funcionando de esa manera. Autorizar al consejo de administración para que evalúe si se contrata un nuevo vigilante, lo cual afectaría los pagos de las expensas en un valor aproximado de \$ 22.000 mensuales, e iniciar el cobro de intereses de mora sobre las cuotas no canceladas a partir del mes de noviembre, que obedece a gastos correspondiente al mes de octubre del 2023”.

Se solicitó para que el nuevo consejo de administración realice los ajustes al presupuesto y lo someta a una votación general mediante el mecanismo que se escoja y se apruebe antes de finalizar el año 2023.

Se concedió el uso de la palabra el señor JAVIER HERNAN RAMIREZ, torre 2, apartamento 607, solicitó para que la administración les remita los recibos de pagos, debido a que no los ha recibido y lo único que le llega cuentas de cobro, y no sabe que le están cobrando. Manifestó que si no está definido un cobro como se va a realizar un incremento. Además, solicitó que los cobros que empiecen a llegar no incluyan los costos de la energía de las demás torres.

La presidente dio respuesta, indicándole que el 10% se cobrará sobre los gastos efectivamente incurridos, debido a que, si se sigue trabando con los mismos recursos, no habrá dinero para cancelarlas obligaciones del conjunto. Todo lo recaudado corresponde a gastos que ya ocurrieron. El cobro de energía diferente a las zonas comunes no debe incluirse en los gastos, ya se hizo el análisis y se va a descontar de futuras cuotas de expensas un valor aproximado de \$ 23.000 etapa 2 y \$ 26.000 para la etapa 1, que corresponde a un cobro de \$ 1.749.000 por 4 meses correspondiente al acuerdo de pago que sucedió en cuotas anteriores.

De la factura que ha llegado por 20 millones de pesos aproximadamente, se realizará un promedio de lo que realmente es el consumo de las áreas comunes, y el resto se estará trasladando a PROMOTORA JIMÉNEZ, para que lo resuelva personalmente con los copropietarios de la etapa 2.

La presidente preguntó a la asamblea sobre las personas (tanto presencial como virtualmente) que no están de acuerdo con la propuesta.

En plataforma de los habilitados a votar no estuvieron de acuerdo

ITEM	NOMBRE POSTULANTE	TORRE	APARTAMENTO
1	GUSTAVO LEGARDA	1	506
2	ANGELICA YOLANDA GÓMEZ	4	604
3	YIRCA BADILLO	2	708
4	ALEJANDRA ZABALA	3	207

Se preguntó por parte de la presidente, porque no están de acuerdo, otorgando la palabra a la señora **ANGELICA GÓMEZ**. Explicó que la relación entre el cobro y el costo, es que se diga una destinación. No puede haber un cobro extra sin una destinación específica. Lo más serio desde el punto de vista financiero, es que el valor que se va a cobrar tenga una destinación en el presupuesto. Por eso propuso ajustar el presupuesto, ajustar lo que hizo falta y en una reunión extendida de la presente asamblea se decida por el presupuesto correspondiente.

Al realizar la sumatoria del total de votos, 15 votos que están de acuerdo y 7 votos no están de acuerdo con la propuesta

La presidente informó que quedó aprobada la propuesta presentada por mayoría en votación.

Se entregó el uso de la palabra al señor **OSCAR GONZALEZ**, manifestó que en la propuesta deben presentarse opciones, más cuando son varias las propuestas las realizadas. Indicó que una sola pregunta tiene varias opciones, no solo puede ser sí o no. Colocó el ejemplo de la propuesta 1, de brindar quien quiere con el 10% y quien no quiere el incremento. Señaló que se ha hecho lo que la presidente quiso realizar.

La presidente informó que se preguntó varias veces si alguien quería realizar alguna modificación y se armó la propuesta con lo que dijeron varias personas.

El señor **OSCAR GONZALEZ**, exteriorizó que el 10% es mucho dinero, más bien debió indicarse que dependiendo del gasto a cancelar, se podría ir generando esa cuota adicional. se podría catalogar como una cuota extraordinaria para invertir. Es partidario de seguir trabajando como actualmente se está haciendo, pero sin el 10%.

Se concedió el uso de la palabra al señor **ISAAC ISSA**, preguntó o entendió que ese porcentaje extra es por Ley, la cual habla del 1%. Es partidario de colocar el 1% para cumplir con la norma y si existe ahorro guardarlo para atender eventualidades.

La presidente procedió a leer nuevamente como quedó aprobada la propuesta. El cobro se realizará, hasta cuando se apruebe una cuota de administración por presupuesto a través de una asamblea, sobre gastos efectivamente ocurridos con un incremento del 10%, que va a ser destinado al gasto del día a día que se está presentando y que no se ha podido ejecutar por falta de recursos. Autorizar al consejo de administración para que realice la contratación de un nuevo vigilante, por medio turno. Se solicita en la medida de lo posible emita un presupuesto para ser aprobado por la asamblea lo antes posible. Quedó aprobado por 15 votos favorables y 7 votos desfavorables.

La señora **KELLY UTRIA**, preguntó a la señora **ANGELICA GÓMEZ**, si va a retirar la demanda contra la Copropiedad por la primera Asamblea, ahora que se nombró nuevo consejo, dado que la

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

copropiedad ha pagado recursos por asesoría jurídica a abogados para la intervención de la demanda.

La señora **ANGELICA GÓMEZ**, intervino indicando que la impugnación fue realizada por 13 personas, por lo que de manera arbitraria y unipersonal no puede dar una respuesta, decisión que debe hablarse con todos los vecinos.

La señora **KELLY UTRIA**, indicó que sigue quedando en tela de juicio en esa impugnación, dado que impugnan a un consejo elegido por un periodo hasta marzo, entonces sus decisiones y la de sus miembros elegidos en el día de hoy también, estarían en tela de juicio por esa demanda.

La señora **ANGELICA GÓMEZ**, señaló que no, porque deben diferenciarse los momentos desde el punto de vista jurídico. La impugnación fue directamente al acta del 25 de marzo. Hoy 7 de octubre del 2023, es una asamblea diferente. Luego las decisiones de manera legal que está tomando la asamblea como máximo órgano son válidas a la luz de la Ley, y no tienen nada que ver con la impugnación. La impugnación fue puntualmente de una asamblea tal como se definió en el documento demanda que todos conocen.

Agotado el orden del día se finaliza la reunión de la asamblea extraordinaria mixta (presencial y virtual) siendo las 3:12 PM, del día 7 de octubre del 2023.

Para Constancia se firma la presente acta por parte de la presidente y el secretario de la Asamblea extraordinaria de Copropietarios en un original (32 folios del acta más los anexos).

Anexos: Informe de gestión Administrador
Informe de gestión Consejo de Administración
Informe de gestión Comité de convivencia

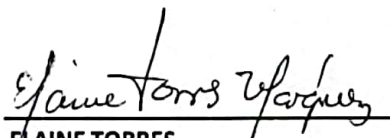


GLORIA JANETH OSORIO GÓMEZ
PRESIDENTE ASAMBLEA



LUIS FERNANDO ROMERO BORBON
ADMINISTRADOR-SECRETARIO

COMISION VERIFICADORA ACTA



ELAINE TORRES



JOHN ORTIZ

Carrera 5 # 34 – 385 admonveneciacentral@gmail.com
Santa Marta

ANGELICA GÓMEZ



CARMEN MONTALVO

HUGO LOPEZ

CLAUDIA CHI