

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I
NIT.: 901.218.360-1
DIRECCIÓN: Cl. 6 Sur # 23-187, Madrid, Cundinamarca
TELÉFONO OFICINA: 3163003033

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I

ACTA DE ASAMBLEA

En Bogotá, siendo los 06 días del mes de abril de dos mil veinticinco (2.025), fecha y hora programada previamente mediante convocatoria remitida por el administrador, en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 675 de 2.001, se reunieron de manera presencial con el fin de dar cumplimiento con lo preceptuado por el artículo 39, 41 y 42 de la Ley 675 de 2.001 y los artículos 53 y 57 del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, con el fin convocar a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, a fin de desarrollar el siguiente ORDEN DEL DÍA:

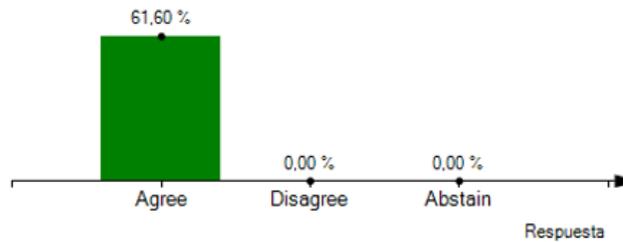
1. Verificación del quórum.
2. Apertura de la asamblea por parte del administrador.
3. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
4. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
5. Lectura y aprobación del orden del día.
6. Aprobación del comité verificador.
7. Dictamen del revisor fiscal.
8. Aprobación de estados financieros del año 2024.
9. Aprobación del presupuesto para el año 2025.
10. Informe de gestión de los organismos administrativos del año 2024:
 - Consejo de administración
 - Comité de convivencia
 - Administración
11. Intervención del gerente de la Corporación La Prosperidad.
12. Aprobación de modificaciones al manual de convivencia.
13. Elección de miembros del consejo de administración.
14. Elección de miembros del comité de convivencia.
15. Elección del revisor fiscal.
16. Elección de delegados ante la Corporación La Prosperidad.
17. Proposiciones y varios.
18. Verificación del quórum y cierre de la asamblea.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Henry Quitian, Revisor fiscal: Damos inicio a la asamblea siendo las 9:38 de la mañana tenemos un quórum de 61.60%.



2. APERTURA DE LA ASAMBLEA POR PARTE DEL ADMINISTRADOR

Alexis Moyano, Administrador: Cumpliendo con el cronograma y las actividades que tenemos planteadas y con el quórum calificado que ya nos dio la ratificación, nuestro revisor fiscal, damos apertura para la asamblea 2025.

3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Edgar Ramírez, 8-204: Me postulo como presidente de la asamblea.

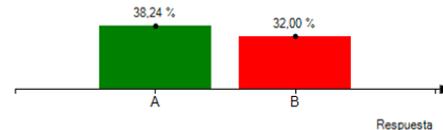
Jamilton Andrés González, 6-908: Me postulo como presidente de la asamblea.

Alexis Moyano, Administrador: Procederemos con la votación.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

➤ ELIJA A UNO DE LOS DOS POSTULADOS PARA PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA?

- A= EDGAR RAMIREZ 8-204
- B= JAMILTON GONZALEZ 6-908



A la pregunta de votación: Elija a uno de los postulados para presidente de la asamblea

Respondieron:

Edgar Ramírez, 8-204: 38.24%

Jamilton González, 6-908: 32%

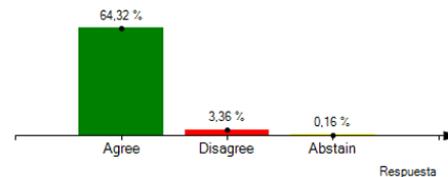
Queda aprobado Edgar Ramírez como presidente de la asamblea con un 38.24%

Para secretario no hay ningún postulado, entonces se postula la administración.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

➤ APRUEBA USTED QUE EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA SEA LA ADMINISTRACION?

- YES+OK= SI
- NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted que el secretario de la asamblea sea la administración?

Respondieron:

SI: 64.32%

NO: 3.36%

Queda aprobada la administración como secretario de la asamblea con un 64.32%

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Johana, Área administrativa:

Reglamento Interno de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios

Conjunto Residencial Fontana I – 6 de abril de 2025

La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, en uso de sus facultades, adopta el siguiente reglamento interno para la conducción de la sesión de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Fontana I:

Primero

El presente reglamento tiene como finalidad definir la forma en que se desarrollará la sesión de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Segundo

Una vez verificado el quórum, se observarán las mayorías simples o calificadas aplicables. Se verificará que los miembros del Consejo de Administración no representen a otros copropietarios. El presidente del Consejo instalará formalmente la asamblea.

Tercero

La asamblea se desarrollará con un mínimo de asistencia del 50% más uno de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto.

Cuarto

Una vez constituido el quórum, este no se entenderá desintegrado por el retiro de alguno o algunos de los asistentes.

Quinto

Como regla general, las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de los derechos representados, salvo en los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan mayoría calificada.

Se exceptúan de esta regla las decisiones relacionadas con reformas al reglamento de propiedad horizontal, tales como:

- Fijación de expensas extraordinarias,
- Afectación de la destinación de bienes comunes,
- Adquisición de inmuebles.

Ley 675 de 2001. Entre las decisiones que requieren mayoría calificada se encuentra, por ejemplo, la imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total durante la vigencia presupuestal supere cuatro veces el valor de las expensas mensuales ordinarias.

Sexto

Mesa

Directiva:

La asamblea elegirá, mediante postulación directa por parte de los copropietarios, al presidente y secretario de la reunión.

Séptimo

El presidente será el director de la sesión de la asamblea. Le corresponde:

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

- Hacer cumplir el orden del día.
- Conceder el uso de la palabra en el orden en que sea solicitada.
- Someter a consideración de la asamblea los temas que lo requieran y las proposiciones presentadas.
- Velar porque las intervenciones se mantengan dentro del tema.
- Firmar el acta de la asamblea.

Octavo

El secretario tendrá como funciones:

- Dar lectura al orden del día, al reglamento y a los documentos que la asamblea solicite,
- Tomar nota y grabar el desarrollo de la sesión,
- Elaborar y firmar el acta de la asamblea.

Noveno

Cada propietario podrá intervenir hasta dos veces sobre un mismo asunto, con un tiempo máximo de dos minutos por intervención.

En caso de una interpelación, el copropietario en uso de la palabra podrá concederla a su discreción.

Las intervenciones deben enmarcarse en los siguientes parámetros:

- Los temas tratados deben ser de interés general para la comunidad.
- No se discutirán asuntos de carácter personal o particular.
- Las quejas o reclamos individuales deben dirigirse a la administración, ya que la asamblea no es el espacio para ello.
- Durante el debate, las intervenciones deberán aportar nuevas ideas y evitar repeticiones innecesarias.

Una vez el presidente anuncie la finalización del debate sobre un tema, leerá (directamente o a través del secretario) la propuesta que se someterá a votación.

Cuando lo considere necesario, podrá someter a votación la moción de “suficiente ilustración” para proceder al voto.

Las decisiones adoptadas no serán objeto de discusión posterior.

Décimo

En esta asamblea no se podrán tratar temas diferentes a los citados en la convocatoria, salvo en el punto de Proposiciones y Varios.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Undécimo

El voto será válido conforme a las unidades representadas.

Los delegados o asistentes con poder tendrán voz y voto como cualquier copropietario.

Duodécimo

Los miembros de los órganos de administración, el administrador y los empleados de la copropiedad no podrán representar derechos distintos a los propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

Décimo Tercero

Postulación del Comité de Convivencia:

Ante la asamblea se presentarán los postulados, quienes serán elegidos por votación. Podrán postularse también miembros del Consejo de Administración.

Décimo Cuarto

Una vez nombrados los miembros del Comité de Convivencia y del Consejo de Administración, estos se comprometerán a realizar el curso virtual de convivencia y mecanismos alternativos de solución de conflictos ante el IPAC (Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal).

Décimo Quinto

Si la discusión de un tema se prolonga, el presidente podrá convocar a una Junta de Delegados integrada por tres personas, elegidas por postulación individual y voto mayoritario.

Dichos delegados se retirarán a deliberar en un espacio independiente.

Décimo Sexto

La deliberación de la junta no deberá prolongarse por más de treinta minutos, al cabo de los cuales deberán presentar sus conclusiones ante la asamblea.

Décimo Séptimo

La asistencia se controlará tanto al inicio como al final de la asamblea.

Décimo Octavo

La asamblea se considerará concluida por declaración expresa del presidente, ya sea por

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

agotamiento del orden del día o por decisión mayoritaria de aplazar la discusión de algún tema para otra sesión extraordinaria o su continuación.

Décimo Noveno

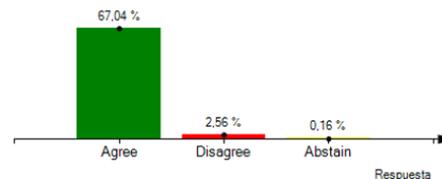
El acta será elaborada durante el desarrollo de la asamblea y firmada al finalizar por el presidente y el secretario.

Veinte

El Comité Verificador del acta generará el respectivo certificado de verificación.

➤ APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA?

- YES+OK= SI
- NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted el Reglamento de la asamblea?

Respondieron:

SI: 67.04%

NO: 2.56%

Queda aprobada el Reglamento de la asamblea con un 67.04%

Johana, Área administrativa: Se hace la salvedad de que Logística es quien elaborará el acta y entregará en los días posteriores.

5. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Yulia Hernández, 6-205: Buenos días. Mi nombre es Julia Hernández, propietaria del apartamento 205 de la Torre 6. Frente al orden del día, tengo una sugerencia: considero que el propósito de la asamblea es, además de informarnos sobre la situación de la copropiedad, poder tomar decisiones y realizar elecciones. Sin embargo, actualmente las elecciones están ubicadas al final del orden del día, lo cual puede restarles relevancia o incluso impedir que se realicen adecuadamente si la sesión se extiende.

Propongo reorganizar los puntos relacionados con elecciones de la siguiente manera:

- Después del punto 7 (dictamen del revisor fiscal), incluir el actual punto 15, que corresponde a la elección del revisor fiscal.
- Después del punto 10 (informe de gestión de los organismos administrativos), incluir los actuales puntos 13 y 14, correspondientes a la elección de los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia.
- Después del punto 11 (intervención de la Gerente de la Corporación La Prosperidad), incluir el actual punto 16, relativo a la elección de delegados ante la corporación.

La idea es que estos temas no queden relegados al final de la asamblea, donde corren el riesgo de perderse o no tener el tiempo suficiente para su adecuada discusión.

Por otro lado, respecto al punto de Propositiones y Varios, considero que las propuestas se van dando de forma natural durante el desarrollo de la asamblea. Por eso, sugiero que cuando un copropietario desee presentar una propuesta, lo haga en su intervención indicando su nombre, torre y apartamento, seguido de la propuesta concreta. Esto evitaría que el espacio de "Propositiones y Varios" se convierta únicamente en un bloque de quejas, además de permitir un mejor manejo del tiempo y la atención de los temas importantes en el momento oportuno.

Hernando Gutiérrez, 7-705: Mi propuesta es reubicar la intervención del gerente de la Corporación La Prosperidad al final del orden del día, junto con la elección de los delegados ante la corporación. Considero que primero debemos resolver los asuntos internos de la copropiedad antes de tratar temas externos.

Edgar Ramírez, Presidente: Entonces, ¿aprueban ustedes como asambleístas cambiar el orden del día establecido para la asamblea?

Alexis Moyano, Administrador: Quisiera hacer una salvedad respecto a la logística de la asamblea. En reuniones previas con el Consejo de Administración se decidió realizar esta asamblea aquí en el conjunto. Según el conteo que hicimos, recibimos más de 180 poderes.

El conjunto tiene 765 apartamentos y contratamos 600 controles. Sin embargo, el software del proveedor elegido no permite habilitar varios votos desde un mismo control. Por eso, algunas personas que representan dos o más apartamentos tienen más de un control. Esto no es un error de logística como tal, sino una limitación del sistema utilizado.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

La elección de este proveedor fue acordada por consenso con el Consejo, y dentro de las opciones disponibles, fue la más favorable. Dado que no se contrataron controles adicionales, no es posible entregar más dispositivos. Lo que sí garantizaremos es que quienes lleguen con poder puedan registrarse y participar, sin ser sancionados por inasistencia, y ejercer su derecho a voz y voto.

Estaré atenta, junto con Edgar, especialmente en la parte de atrás del recinto, para asegurar que todos puedan intervenir cuando lo soliciten. Finalmente, aclaro que la asamblea se desarrolla dentro del marco legal y en respeto a los derechos fundamentales, por lo tanto, no hay causal para impugnarla.

No se identifica: Mi comentario es el siguiente, Alexis no está organizando una asamblea por primera vez. El año pasado también estuvo a cargo, y en esa ocasión se contrataron controles para la totalidad de los apartamentos. No me parece adecuado que en esta oportunidad, en reunión con el Consejo de Administración, se haya decidido contratar solo 600 controles.

Edgar Ramírez, Presidente: Vamos a sacar un conteo completo para poder llegar a una solución.

Lo que necesitamos ahora es avanzar, de lo contrario se nos va a ir todo el día sin resolver nada. Sabemos que hay personas que recibieron dos o tres controles, mientras que otras, alrededor de 30, no tienen ninguno.

La propuesta es recoger un control de quienes tienen más de uno y entregarlo a quienes no tienen, para que puedan ejercer su derecho al voto. El registro de asistencia se hará manualmente con los listados disponibles.

De esta forma, todos tendrán la posibilidad de votar, ya que el control será el que registre el voto. La asistencia quedará documentada por medio de los listados, así que no se perderá evidencia de la participación.

En cuanto a los poderes de personas que no están presentes físicamente, ellos no podrían votar, ya que el voto debe ser ejercido por quienes están aquí.

La otra opción, las personas que están sin control, los ubicamos aquí al frente, los ponemos a votar de forma manual y hacemos el conteo sumando a lo que se vaya reflejando en pantallas

Me acaban de dar una idea que me parece excelente. Si el equipo de logística o Andrés, que está a cargo de medios, puede ayudarnos, propongo crear un enlace digital exclusivo para las 30 personas que no tienen control.

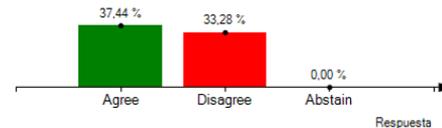
A través de ese link podrán votar sin moverse de su lugar y el sistema registrará los votos en tiempo real. Nos vamos a demorar un poco mientras compartimos el enlace, pero de esta forma todos podrán participar sin complicaciones.

Entonces continuamos, vamos con la votación.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

➤ APRUEBA USTED CAMBIAR EL ORDEN DEL DIA ESTABLECIDO?

- YES+OK= SI
- NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted cambiar el orden del día establecido?

Respondieron:

SI: 37.44%

NO: 33.28%

Queda aprobado cambiar el orden del día establecido con un 37.44%

Entonces, acogiendo la propuesta de la copropietaria, se modifica el orden del día para que, inmediatamente después de la presentación del informe del Revisor Fiscal, se realice la elección del nuevo revisor fiscal.

Adicionalmente, se traslada la intervención del gerente de la Corporación La Prosperidad para después del punto de proposiciones y varios, junto con la elección de los delegados ante dicha corporación.

6. APROBACIÓN DEL COMITÉ VERIFICADOR

Nathaly Meneses, 5-102: Me postulo para el comité verificador del acta.

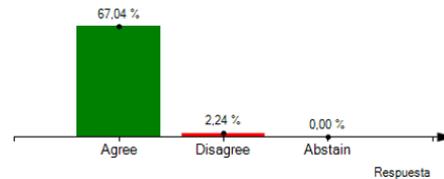
Lizeth García, 8-1208: Me postulo para el comité verificador del acta.

Alejandra Avado, 6-1205: Me postulo para el comité verificador del acta.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

➤ APRUEBA USTED LOS POSTULADOS PARA EL COMITE VERIFICADOR DEL ACTA?

- YES+OK= SI
- NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted los postulados para el comité verificador del acta?

Respondieron:

SI: 67.04%

NO: 2.24%

Quedan aprobados los postulados para el comité verificador del acta con un 67.04%

7. DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Henry Quitian, Revisor fiscal: Durante el periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2024, el señor Alexis Moyano ejerció funciones como administrador del conjunto residencial, sin registrarse cambios en este cargo a lo largo del año, lo cual es importante resaltar como un aspecto de continuidad en la gestión administrativa. Igualmente, la contadora encargada durante todo el periodo fue la señora Catherine Ángel Díaz.

En lo relacionado con el cumplimiento del buen gobierno corporativo, se verificó la realización de convocatorias a reuniones periódicas, la legalización de informes y contratos, y la adecuada conservación y custodia de la información contable. También se evidenció seguimiento a las recomendaciones realizadas por la revisoría fiscal y el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se mantuvo conformado por seis miembros desde enero, aunque tres de ellos finalizaron su periodo. Los consejeros cumplieron con sus funciones de control y seguimiento, reuniéndose periódicamente con el administrador para supervisar el cumplimiento del plan de trabajo.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

En cuanto al cumplimiento de los requerimientos reglamentarios, se verificó el respeto de las normas y mandatos de la asamblea, incluyendo la Ley de Protección de Datos y la protocolización de contratos. Se observaron pólizas vigentes durante todo el año, adecuadas según el tipo de contrato, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas.

Aspectos Financieros

La contadora entregó las conciliaciones bancarias y cierres mensuales correspondientes, los cuales fueron revisados y debatidos en las reuniones del Consejo. Se cumplió oportunamente con la liquidación y el pago de impuestos, así como con la generación mensual de las cuentas de cobro mediante el sistema Cisco.

Se verificaron los procedimientos internos de control, incluyendo el manejo de cuentas por pagar, cartera, y reembolsos, asegurando el cumplimiento de los requisitos correspondientes.

Mi opinión es favorable respecto a la gestión del año 2024. Las observaciones realizadas por esta revisoría fueron mínimas, atendidas oportunamente, y se implementaron los respectivos ajustes contables.

La revisora fiscal anterior, en la asamblea previa, también dejó un dictamen con opinión favorable, lo cual se refleja y respalda en este informe.

Control Interno

Se verificó que el conjunto cuenta con procedimientos escritos, lo cual garantiza continuidad en la gestión, independientemente de posibles cambios en los cargos administrativos. Esto permite que el control interno sea efectivo, minimizando riesgos en la administración de recursos.

Recursos del Conjunto al 31 de diciembre de 2024

- Cuenta de recaudo: \$23.537.000
- Fondo de imprevistos: \$70.415.000, respaldado en dos CDT debidamente registrados.
- CDT de la obra de BBQ: \$52.000.000

Cartera

Se observó una tendencia al alza en la cartera comparada entre los años 2022, 2023 y 2024. No obstante, se cuenta con dos abogados para apoyar la gestión de cobranza. En 2024, la cartera se incrementó en \$188.738.000, y se logró una recuperación de \$107.000.000.

Las cuentas por pagar están detalladas mes a mes, y el comportamiento financiero muestra un punto de equilibrio en 2023, con tendencia al alza en el seguimiento mensual.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Obligaciones y Cumplimiento Tributario

- La póliza general de seguros del conjunto tuvo vigencia del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024, con un valor de \$56.268.000.
- Las retenciones en la fuente fueron presentadas y pagadas de manera oportuna.
- La información exógena fue reportada dentro del calendario establecido por la DIAN, con evidencia extraída directamente del sistema de la entidad.

Patrimonio y Rendimientos

- Fondo de imprevistos: \$65.000.000
- Rendimientos financieros: \$2.000.000
- Total: \$70.415.000 (coincide con los saldos bancarios, reflejando la correcta monetización y contabilización de estos recursos).

Recomendaciones Finales

1. Continuar con la certificación de los ascensores, dado que son medios de tránsito vertical y deben garantizar la seguridad de los usuarios. La certificación del ascensor está programada para el 10 de mayo de 2025, y la de las puertas para el 15 de julio de 2025.
2. Exigir a los prestadores de servicios la presentación de planillas de seguridad social, cumpliendo con la normativa vigente.
3. Revisar y hacer seguimiento al plan de trabajo entregado por el administrador, con el apoyo del Consejo de Administración.
4. Mantener la práctica de generar informes mensuales claros y oportunos.
5. Continuar consignando correctamente el recaudo por zonas comunes y otros recursos de explotación.
6. Garantizar que los rendimientos del fondo de imprevistos se mantengan en la misma cuenta para asegurar su trazabilidad.

Este informe se presenta con opinión favorable, ya que se ha verificado el cumplimiento de las normas legales, fiscales y contables vigentes, así como una gestión administrativa responsable y comprometida con la transparencia.

Flor Campos, 6-1204: Señor revisor fiscal, ¿usted realiza arqueo de caja menor? Lo pregunto porque, desde que se conformó el grupo de vendedores y contabilidad, se estableció que los dineros de parqueaderos debían consignarse todos los viernes, pero eso no se está cumpliendo. Además, en su informe no veo ninguna observación al respecto. No estoy insinuando que haya malos manejos, pero sí me pregunto por qué no se consignan semanalmente como se acordó. Gracias.

Henry Quitian, Revisor fiscal: En todos mis informes, desde que empecé en el conjunto, he dejado constancia de ese tema. Ustedes pueden solicitarlos a la administración y verificarlo. En el informe de hoy también lo menciono, aunque no lo leí por falta de tiempo. Como revisor fiscal, mi función es

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

dejar la anotación, no realizar la consignación. Si la administración no lo hace, yo lo registro y el consejo también está al tanto. No puedo explicar por qué no siempre se realiza; eso lo aclarará la administración en su informe. Mi papel es señalar lo que se cumple y lo que no, no ejecutar funciones administrativas.

Héctor Peláez, 2-1208: Con respecto a la póliza de áreas comunes ¿Cómo estamos con esa póliza? ¿El conjunto está asegurado?

Henry Quitian, Revisor fiscal: La póliza que ustedes tomaron estaba acorde con la información proporcionada y con el avalúo vigente en ese momento. Por eso, en mi informe no mencioné que estuviera infra o subasegurada; estaba dentro de los términos normales y con cobertura al 100%.

Héctor Peláez, 2-1208: Con respecto a la cartera ¿Hay prescripción de cartera? ¿No se hizo procesos en su momento de cobro? ¿Hay algún riesgo de cartera prescrita en ese momento?

Henry Quitian, Revisor fiscal: Como revisor fiscal, no puedo afirmar si una deuda está prescrita; eso lo determina un juez en un proceso jurídico iniciado por los abogados. Sería una hipótesis asumirlo. Por eso, en los estados financieros aplicamos el deterioro de cartera, según las normas internacionales (NIIF), para reflejar el envejecimiento de la deuda. Así, si un juez llegara a declarar prescritos, por ejemplo, 10 millones, ya tendríamos una provisión para cubrir ese posible impacto. La contadora puede ampliar este punto, pero sí se está haciendo ese procedimiento. Espero haber sido claro.

8. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL

Alexis Moyano, Administrador: La convocatoria para revisor fiscal debe enviarse cada año, según la Ley 675. Desde la administración la elaboramos y se publicó en redes sociales de Ciudadela La Prosperidad, Administraciones Madrid y en grupos de propiedad horizontal de Bogotá. Se fijó como fecha límite de postulación el 3 de abril, para contar con el tiempo adecuado para la citación. Solo se recibió una postulación, la del señor Luis Fernando Herrera Cortés, a quien le damos la palabra para que presente su propuesta.

Luis Fernando Herrera, Postulado Revisor Fiscal: Muy buenos días, apreciados asambleístas, propietarios y apoderados. Mi nombre es Fernando Herrera y resido en el municipio de Madrid, lo que me permite asistir puntualmente, incluso caminando, a todas las reuniones del Consejo.

No tengo vínculos familiares con miembros del Consejo ni de la administración, lo cual garantiza mi independencia, tal como lo exige la Ley 43 de 1990, que regula el ejercicio de la revisoría fiscal en Colombia.

Cuento con amplia experiencia en el área. Fui revisor fiscal durante tres años y medio de la Corporación Agrupación Casablanca, que agrupa 14 conjuntos con cerca de 5.000 apartamentos, construidos por Amarilo. También me desempeñé como revisor fiscal de una de las cámaras de comercio del país y actualmente ejerzo esta labor en los conjuntos Manzana 8 y Manzana 9, así como en el conjunto vecino Fontana 2, donde fui elegido con el 75% de los votos.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Me comprometo a asistir a todas las reuniones del Consejo a las que sea convocado, y a entregar mensualmente un informe financiero, administrativo y de gestión. Asimismo, haré seguimiento al cumplimiento de los estatutos, reglamentos internos y manuales institucionales, incluyendo el de políticas contables y el de la plataforma Habeas Data.

En cuanto a mi formación académica, soy contador público egresado de la Universidad Central. He realizado múltiples diplomados, incluyendo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), propiedad horizontal, sistema de gestión y seguridad en el trabajo. Actualmente, estoy inscrito en un nuevo diplomado en Revisoría Fiscal Procedimental en la Universidad Javeriana. Mi historial profesional está respaldado por un certificado de antecedentes disciplinarios impecable.

La capacitación continua es una prioridad para mí. Estoy suscrito a plataformas como Actualícese, Web Office y a cursos de la DIAN. Cuento con un plan de trabajo estructurado que contempla aspectos financieros, laborales, contractuales, de seguros y de gestión del riesgo, adaptado a las necesidades del conjunto.

Sería un honor poner mi experiencia, compromiso y energía al servicio de la comunidad de Fontana 1, y contribuir activamente a su buen funcionamiento. Muchas gracias.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Muy buenos días, apreciados copropietarios. Mi nombre es Henry Quitian y soy especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Forense, una especialización reciente que me permite tener un mayor alcance para identificar hallazgos relevantes y realizar análisis más profundos en mis auditorías.

Cuento con varios diplomados, entre ellos en administración de propiedad horizontal, normas internacionales de información financiera (NIIF) y revisoría fiscal. He implementado las NIIF en empresas de los grupos 1, 2 y 3, incluyendo sociedades anónimas.

Mi experiencia profesional abarca 24 años como contador en propiedad horizontal, de los cuales 15 han sido como revisor fiscal y 4 como auditor. Desde hace 15 años ejerzo de manera independiente, lo cual me permite disponer del tiempo necesario para atender las necesidades del conjunto.

He acompañado de manera constante las actividades del conjunto, asistiendo entre dos y tres veces al mes, dando directrices, recomendaciones y realizando seguimiento a las mismas.

Como parte de mi labor, realizo auditorías de control interno, financieras, de cumplimiento y de gestión, evaluando el desempeño administrativo, la pertinencia de los contratos, la oportunidad de las decisiones y su alineación con la normativa vigente, el presupuesto aprobado por la asamblea y el reglamento de propiedad horizontal.

Mi planeación cubre el 100% de las cuentas, conforme al plan de cuentas implementado en el programa Cisco. Los informes generados se integran con los de la administración para brindar un

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

panorama completo y permitir una mejor observación por parte de los propietarios, además de facilitar sus recomendaciones en el momento oportuno.

El informe mensual que presento es detallado y se apoya en una herramienta propia en Excel con más de 100 puntos de control, lo cual permite una auditoría sistemática y rigurosa. Esta herramienta funciona como una verdadera bitácora de vuelo para el seguimiento y evaluación del conjunto.

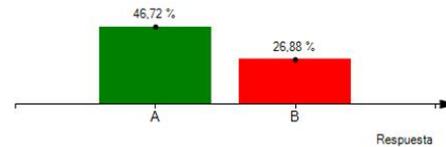
Considero que mi trabajo ha sido constante, visible y cumplido a cabalidad, con el profesionalismo que exige el rol de revisor fiscal. Mi hoja de vida queda a disposición de la asamblea para su revisión.

Desde la asamblea de febrero de 2024 he venido acompañando al conjunto, y lo hago con gratitud y vocación de servicio. Estaré encantado de continuar apoyando su gestión, si así lo consideran conveniente. Muchas gracias.

Edgar Ramírez, Presidente: Procederemos a la votación.

➤ ELIJA UNO DE LOS DOS POSTULADOS PARA LA REVISORIA FISCAL

- 1A= HENRY QUITIAN (ACTUAL)
- 2B=LUIS FERNANDO HERRERA



A la pregunta de votación: ¿Elija uno de los dos postulados para la revisión fiscal?

Respondieron:

Henry Quitian: 46.72%

Luis Fernando Herrera: 26.88%

Para las personas que no tienen control, se reciben 8 votos para Henry Quitian y 4 votos para Luis Fernando Herrera

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Queda aprobado Henry Quitian como Revisor Fiscal con un 46.72%. Y queda el señor Luis Fernando Herrera como suplente.

9. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2024

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Me permito presentar un resumen general de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2024, los cuales fueron enviados previamente con sus respectivas revelaciones. Asimismo, se habilitó el derecho de inspección, el cual fue ejercido por tres personas: una interesada en revisar cifras y documentos contables, y dos más en aspectos administrativos.

1. Estado de Situación Financiera

Activo

Caja y Bancos

- Caja General: El saldo final al 31 de diciembre fue de \$2.801.681, conformado por:
 - Parqueadero de visitantes: \$1.426.081
 - Recaudos en efectivo por venta de chips y tarjetas: \$435.000
 - Alquiler del salón social y préstamo de mobiliario: \$339.600
 - Ingresos por reciclaje (noviembre y diciembre): \$600.000
- Caja Menor: Utilizada para gastos menores como ferretería, con reembolso mensual por parte de la administración.
- Cuenta corriente Davivienda: Saldo conciliado al 31 de diciembre: \$26.838.000

Inversiones restringidas

Son recursos cuya destinación debe ser aprobada por la Asamblea de Copropietarios. A 31 de diciembre de 2024 se cuentan con dos CDT:

1. CDT

Barbecue:

- Saldo: \$51.062.666
- Este CDT se constituyó con el recaudo de sanciones por inasistencia a la asamblea del año anterior.
- Se adicionaron:
 - \$9.993.890 en noviembre
 - \$9.624.184 en diciembre
 - Rendimientos generados durante el año: \$2.944.592

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

2. CDT	Fondo	de	Imprevistos:
○ Monto		acumulado:	\$70.414.540
	■ Fondo 2023: \$50.675.000		
	■ Aportes monetizados en 2024: \$16.834.000		
	■ Rendimientos	generados:	\$2.905.540

Cartera por cobrar

La cartera es el rubro más representativo dentro del activo. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo total asciende a \$568.246.900, discriminado así:

- Cuotas de administración: \$371.000.000 (65%)
- Intereses de mora: \$139.800.000 (24.6%)
- Sanciones por inasistencia a asambleas: \$24.695.000
- Costas y gastos jurídicos: \$16.385.000

Comparativo anual de cartera:

Hubo un incremento de \$85.508.000 frente al 2023, equivalente al 17.7%.

Gestión de cartera por rangos:

- En 2023, había 304 apartamentos en mora; en 2024 se redujo a 283.
- Deudores con hasta una cuota vencida: pasaron de 111 a 52.
- Sin embargo, aumentó el número de deudores con más de 12 cuotas pendientes en 15 copropietarios.

Cartera por torres (mayor a menor deuda):

- Torre 7: \$102 millones
- Torre 1: \$78 millones
- Torre 8: \$75 millones
- Torres 2 y 6: \$69 millones cada una
- Torre 4: \$63 millones
- Torre 5: \$35 millones

Póliza de Zonas Comunes

- Vigencia: 11 de febrero de 2025 a 11 de febrero de 2026
- Valor asegurado: \$65.044 millones

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

- Prima actual: \$92 millones
 - En 2023 la prima fue de \$56 millones, lo cual explica el aumento considerable reflejado en el presupuesto proyectado.

Pasivos

A 31 de diciembre, se presentaron obligaciones por \$67 millones, mientras que los fondos disponibles en bancos eran de \$20 millones, evidenciando insuficiencia de caja.

Obligaciones detalladas:

- Mantenimientos pendientes: \$15.077.000
- DIAN (retención en la fuente, pagada en enero 2025): \$2.285.000
- Honorarios por pagar: \$3.424.000
- Servicios públicos (facturas vencidas): \$12.913.000
- Factura Movistar: \$210.000
- Otras cuentas por pagar: \$2.757.000
- Reintegros por procesos jurídicos: \$2.332.000
- Anticipos de administración: \$28.694.000

2. Estado de Resultados

Ingresos operacionales:

Durante el año 2024, los ingresos causados fueron de \$1.730.881.660, un 6% más que lo presupuestado en 2023. Sin embargo, es importante aclarar que esta cifra es contable y no necesariamente corresponde a recaudo efectivo.

Composición de ingresos:

- Cuotas de administración: 80.6%
- Parqueadero vehículos: 9.9%
- Parqueadero motos e intereses de mora: 4.1%
- Otros ingresos: \$56.948.000, discriminados así:
 - Parqueadero visitantes: 61%
 - Chips de acceso: 12.4%
 - Aviso de la constructora: 12.1%
 - Reciclaje: 6.7%
 - Alquiler salón social y mobiliario: 3.6%

Gastos operativos ejecutados:

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Total: \$1.691.957.045

Distribución de gastos:

1. Servicios	(63%):	\$1.048	millones
<ul style="list-style-type: none"> ○ Vigilancia: 65% ○ Aseo: 17.8% ○ Servicios públicos (agua, luz, teléfono): 16.33% ○ Insumos de aseo: 0.7% 			
2. Mantenimientos	(17.3%):		\$288.570.520
<ul style="list-style-type: none"> ○ Club house y piscina: 31.7% ○ Ascensores (preventivo y correctivo): 29.3% ○ Zonas comunes: 8.1% ○ Motobombas: 6.1% ○ Tuberías (rubro creado en 2023): 5.1% ○ Cajas y ductos aguas: 5.1% ○ Puertas de acceso vehiculares y peatonales: 4.2% 			

El siguiente grupo de gastos corresponde a honorarios, que representaron el 9,5 % del total ejecutado, equivalente a 160 millones 639 mil 260 pesos. Dentro de este rubro se incluyen los pagos al personal contable, a la revisora fiscal, a la administración, a la abogada encargada de los procesos jurídicos de cartera, y otros honorarios por servicios profesionales contratados durante el año.

Otro rubro importante son los gastos administrativos, que representaron el 6,5 %, equivalentes a 109 millones 685 mil 495 pesos. Aquí se incluyen los gastos de papelería, fotocopias, carteleras, elementos de oficina, capacitaciones, dotaciones y demás elementos requeridos para el funcionamiento interno de la copropiedad.

El rubro de seguros representó el 3,3 %, con un valor de 56 millones 640 mil 727 pesos. Como se explicó anteriormente, esta cifra corresponde a la póliza del año anterior, la cual estuvo vigente durante todo el 2024.

Los impuestos y contribuciones representaron el 0,6 %, con un total de 9 millones 600 mil pesos, principalmente retenciones en la fuente y pagos a la DIAN derivados de los contratos de prestación de servicios.

Finalmente, los otros gastos representaron el 0,3 %, equivalente a 6 millones 863 mil pesos, en los que se agrupan conceptos no clasificados en los rubros anteriores, como pequeñas reparaciones no programadas o imprevistos menores que no hacen parte del fondo de imprevistos.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Resultado del ejercicio:

El resultado contable del año 2024 fue superavitario, con una diferencia positiva entre ingresos y gastos de aproximadamente 38 millones 924 mil 615 pesos, lo cual representa un margen del 2,2 % sobre los ingresos causados. Sin embargo, como se explicó, este resultado es contable, porque no todo lo facturado fue efectivamente recaudado en efectivo, dada la alta cartera.

Flor Campos, 6-1204: Señora contadora, en la inspección que ustedes abrieron para revisar los documentos, solo se encontraron dos facturas electrónicas. ¿Qué pasó con las demás? Según la ley, cuando se emiten facturas, deben ser de personas debidamente registradas. Gracias.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Doña Flor fue quien realizó el derecho de inspección y solicitó todos los documentos relacionados con la obra del barbecue y lo ejecutado hasta la fecha. Como mencioné, el mayor gasto se presenta este año, y se enviaron las facturas correspondientes.

La mayoría son facturas electrónicas de ferretería y compras, pero también es importante señalar que las personas naturales, como yo, que prestamos servicios contables, no estamos obligados a facturar y podemos emitir una cuenta de cobro. Lo mismo aplica para los maestros, que son personas naturales y no están obligados a facturar.

Flor Campos, 6-1204: Lo más costoso, lo único que se evidenció fueron las facturas de Home Center, pero no se encontraron facturas electrónicas, solo esas dos. No se está haciendo el proceso para que el proveedor emita su factura o se registre ante la DIAN. La ley es clara: cuando hago una contratación, la persona que contrato debe estar registrada.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Doña Flor, por ejemplo, como contadora, aún no llego al tope de ingresos para estar obligada a facturar, por lo que puedo emitir una cuenta de cobro sin problema. Lo mismo ocurre con los maestros de obra, que al no tener ingresos altos, emiten cuentas de cobro.

Alexis Moyano, Administrador: Complementando lo que dijo Catherine, nuestra contadora, y para aclarar la duda de la señora Flor: hace un año, cuando les presenté el proyecto del BBQ, mencioné que nos saldría más económico por las contrataciones internas. Esto no se refiere a quienes viven en el conjunto, sino a la mano de obra externa. Si hubiésemos contratado una empresa para la infraestructura metálica, el costo habría superado la cotización inicial por aproximadamente 20 a 30 millones adicionales. En mi informe de gestión les daré los detalles completos.

Liseth Bonilla 1-607: Tengo dos dudas. La primera es sobre el costo de los chicos. Mi lógica es que, al final, nosotros mismos estamos pagando ese costo, ¿cierto? La segunda es sobre la empresa de aseo. Entiendo que normalmente suministran artículos de aseo, pero también aparece un rubro adicional. Quisiera claridad sobre si estamos contratando otro servicio aparte de lo que ya nos proporciona la empresa de aseo. Es importante aclarar estas preguntas. Gracias.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Para responder a la propietaria, les pido silencio, por favor. Como mencioné anteriormente, en "otros ingresos" se recaudaron \$7.247.000 por la venta de chips y tarjetas. El gasto por la compra de esas tarjetas fue de solo \$1.483.000. Es decir, el ingreso corresponde al pago que ustedes hicieron por los chips, y el gasto es lo que se destinó a su compra.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Contablemente, debo reconocer como gasto la compra de las tarjetas. Así que, si pagaron \$7.247.000 por los chips y nos costaron \$1.483.000, el excedente es para el conjunto. En cuanto al tema de aseo, el contrato no incluye los insumos, los cuales se adquieren por separado a través de otra empresa, según lo que se necesite.

No se identifica: Usted mencionó que se están recibiendo facturas electrónicas de nuestros proveedores y que las personas naturales no obligadas a facturar envían cuentas de cobro. ¿Procede a enviar estos documentos a la DIAN para que estos costos y gastos sean deducibles?

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Nosotros elaboramos el documento soporte, pero no lo transmitimos a la DIAN, ya que como copropiedad no somos declarantes de renta, pues somos una entidad sin ánimo de lucro. No estamos obligados a emitirlo, pero las personas naturales sí lo hacemos como parte del control del sistema contable.

Propietario 2-1208: Soy contador también y avalo lo que dice la señora contadora, es correcto. Tengo una inquietud con respecto a las consignaciones por identificar: ¿qué valor tenemos actualmente por identificar y qué gestión se ha hecho para lograrlas? El problema de estas consignaciones, si no se les da el debido proceso, puede convertirse en una bola de nieve y llegar a ser imposible de resolver. ¿Qué se está haciendo al respecto?

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Las consignaciones por identificar de Davivienda cerraron a 31 de diciembre en \$7.358.255, con una variación de \$1.677.000 durante el año. Lo que hacemos es circularizarlas periódicamente para que los propietarios revisen. Cuando la administración envía las imágenes por WhatsApp, solicitamos que quienes tengan el soporte lo envíen a contabilidad.

Aunque la cifra parece alta, \$7.300.000 en un presupuesto de más de \$1.000.000 es realmente baja. Con mi experiencia en propiedad horizontal, puedo asegurar que son pocas. Lo que sucede es que muchas veces, especialmente con pagos por Nequi o Daviplata, no podemos identificar a la persona, ya que tengo una base de datos donde aparece Pepita Pérez como propietaria, pero en realidad le paga la hija, la hermana, el esposo o la mamá. Esto hace que sea difícil rastrear los pagos.

Propietario 2-1208: Con respecto a este punto, considero que, según las recomendaciones de la revisoría fiscal, es clave hacer un control estricto, ya que esto está afectando la cartera de los propietarios. Aunque el error inicial es del propietario al realizar el pago, creo que esto debe ser abordado en un comunicado o como parte de las recomendaciones de la revisora para evitar que se repita.

Para mí, \$7.000.000, aunque no sea una cifra significativa en comparación con el presupuesto general, es una cantidad relevante. Por eso, debemos seguir trabajando en la gestión para identificar estos pagos.

Como mencionas, cuando el pago se hace a través de Nequi, he tomado la iniciativa de contactar a la persona que realizó el pago, aunque es un proceso desgastante. La clave está en seguir gestionando para mantener la cartera sana.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Mi pregunta al revisor fiscal fue sobre la prescripción de la cartera. No se trata solo de la manera contable del deterioro de la cartera, sino de que debemos asegurarnos de que no haya procesos legales en contra del conjunto y de que no llegue a prescribirse.

Me imagino que el administrador nos lo aclarará en su informe, pero es fundamental tener la tranquilidad de que se están tomando las medidas adecuadas tanto administrativas como legales para evitar la prescripción de la cartera. Este es un punto crítico, ya que, como mencionas, es el rubro más importante y hay propietarios con deudas que superan los 15 millones. Esto es preocupante y debe ser atendido urgentemente. Gracias.

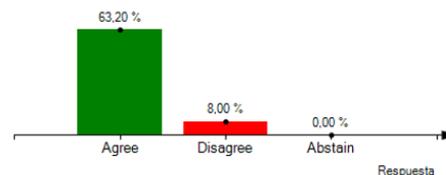
Catherine Ángel Díaz, Contadora: En resumen, también gestiono las llamadas, pero no siempre nos contestan. Las consignaciones seguirán siendo publicadas por medio de administración. Ya hay procesos jurídicos en curso contra los deudores más morosos, y algunos apartamentos tienen demandas. Esto nos da tranquilidad, ya que, como mencionó el propietario, el juez es quien decide qué deuda prescribe, pero al haber iniciado procesos jurídicos, evitamos la prescripción de la cartera.

Edgar Ramírez, Presidente: Procedemos con la votación.

➤ Aprueba usted los estados financieros a 31 de diciembre del 2024

YES+OK= SI

NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted los Estados financieros a 31 de diciembre del 2024?

Respondieron:

SI: 63.20%

NO: 8%

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Personas sin control: 10 votos por el sí, 8 votos por el no.

Quedan aprobados los Estados financieros a 31 de diciembre del 2024 con un 63.20%.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Desde la Revisoría Fiscal estamos revisando las planillas de control. A quienes no tenían control se les asignó un asterisco y se les ha dado acceso al grupo, que ya tiene 25 personas. De estas, 18 votaron y el resto se abstuvo. Además, hemos pedido a los participantes que incluyan su número de apartamento y torre para poder identificarlos correctamente. Al momento de votar, se llena un formulario en línea, el cual no puede ser modificado después de enviarlo.

Edgar Ramírez, Presidente: Si el revisor fiscal está auditando ese proceso, no tendríamos que por qué estar mostrándole y quitándole digamos que tiempos al resto de temas. Sin embargo queda en el acta que se realizaron las pruebas de votación y tienen toda la legalidad, podemos continuar.

10. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2025

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Procedo con la presentación del Presupuesto.

1. Incremento en la póliza: El costo de la póliza se incrementó de 56 millones a 92 millones de pesos. Por esta razón, se propone un aumento en la cuota de administración de 161 mil a 180 mil pesos mensuales, lo que representa un incremento de 19 mil pesos.
2. Retroactivo: Se cobrará un retroactivo correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo por los 19 mil pesos mensuales adicionales. Esto se facturará en abril si la propuesta es aprobada.
3. Incremento en los servicios: Uno de los rubros más significativos es el incremento en los servicios desde el 1 de enero, que ya se refleja en las facturas.
4. Costo del aseo: El costo del personal de aseo, incluyendo el todero, es de 19.3 millones mensuales, lo que suma 231.6 millones anuales. Se incrementó el presupuesto de insumos de aseo de 7.8 millones a 10 millones.
5. Vigilancia: El presupuesto de vigilancia es de 801.7 millones anuales, con un aumento previsto por la disminución de la jornada laboral que impactará a partir de julio.
6. Otros rubros:
 - Mantenimiento de la página web: 662 mil pesos.
 - Actualización del programa contable: 630 mil pesos.
 - Servicios de acueducto: 10.97 millones al año.
 - Energía eléctrica: 14 millones mensuales, para un total anual de 166.97 millones.
 - Teléfono: 2.29 millones anuales.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

7. Presupuesto comprometido: Solo con estos rubros ya se comprometen 1,224 millones de pesos del presupuesto total, sin posibilidad de disminuirlos.

8. Mantenimiento:

- El mantenimiento general tiene un presupuesto de 273 millones anuales.
- Mantenimiento específico de zonas comunes, ascensores, piscina, y otros servicios está desglosado en rubros individuales (detallado en el texto original).
- Mantenimiento de las motobombas: 7.57 millones.

9. Honorarios:

- Se ha incrementado el salario mínimo del personal administrativo, y los honorarios de la Revisoría Fiscal y contador se ajustaron al IPC (5.2%), con un total anual de 173 millones.

10. Seguros: El presupuesto para la póliza es de 92 millones, frente a los 100 millones previstos inicialmente.

11. Diversos

gastos:

- Gastos de asamblea: 27.2 millones, que incluyen celebraciones y otros eventos.
- Gastos financieros: Se prevé un gasto bancario de 11.67 millones.

Este es el resumen del presupuesto propuesto para el año 2025, el cual se pone a su consideración.

Diana Marcela, 7-203: Más que una crítica, esta es una sugerencia metodológica. Es importante que la administración proporcione herramientas más didácticas, especialmente para quienes no tienen claridad sobre los presupuestos. Lo primero que pregunto es sobre los incrementos, ya que solo se mencionaron dos rubros: el IPC y el aumento del salario mínimo, aplicados a administración y honorarios.

Para un presupuesto, es clave iniciar con el porcentaje de incremento en cada rubro, ya que esto nos sirve como herramienta e indicador financiero. Observé que el incremento en las cuotas de administración supera el IPC, con un aumento cercano al 19%, lo cual genera dudas.

Sugiero que se precise claramente el aumento porcentual en cada rubro y que los incrementos se basen en el IPC, excepto cuando esté relacionado con el salario mínimo. Muchas gracias.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Como mencionamos al inicio, se realizaron varias sesiones. Les pido por favor que guardemos silencio para poder continuar. En el presupuesto no está reflejado, pero el incremento en los salarios mínimos se aplicó a los contratos de aseo, vigilancia y

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

administración, ya que estos contratos estipulan un aumento desde el 1 de enero, independientemente de la aprobación del presupuesto.

Para los demás servicios, aplicamos el incremento del IPC, que este año fue del 5,2%. Los honorarios de la revisoría y contador también se ajustaron con este IPC. En el caso de la piscina, el incremento corresponde al salario mínimo debido al contrato establecido.

En cuanto a los ingresos, se realizó un aumento del 12% en la cuota de administración, lo que equivale a un incremento de 19 mil pesos mensuales. También se ajustaron las tarifas de parqueaderos: el parqueadero de vehículos pasó de 75 mil a 83 mil pesos (11% de aumento), el de motos de 51 mil a 57 mil, y los ciclistas de 3 mil a 3.300. Con base en estos ajustes en los ingresos, proyectamos los presupuestos de gastos.

Propietario 2-503: Tengo algunas dudas respecto a los montos, especialmente con la empresa de seguridad. No estoy seguro si se está contratando correctamente, y me preocupa que, en ocasiones, la administración dé órdenes a los miembros de seguridad. Esto podría generar problemas contractuales a futuro y poner al conjunto en riesgo de demandas de los empleados de la empresa de seguridad. Quiero poner esto en conocimiento de todos para evitar inconvenientes y posibles deudas a futuro.

Además, me gustaría saber más sobre la recuperación de cartera. Siempre se habla de los incrementos que impactan directamente el bolsillo de los copropietarios, pero hay mucho dinero pendiente de recuperar. Solicitaré los estados correspondientes y sería ideal que el abogado encargado de la recuperación de cartera pudiera asistir, para que nos brinde información detallada sobre el estado de los trámites y los acuerdos alcanzados. Sabemos que este dinero podría ayudar a reducir los costos para todos.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Con respecto a la empresa de vigilancia, debemos tener en cuenta que a partir de julio de 2025 se incrementará un 3%, lo mismo que ocurrirá con la empresa de aseo debido a la reducción en el horario laboral de su personal.

En cuanto a la recuperación de cartera, no se ha incluido en el presupuesto porque corresponde a vigencias anteriores, lo cual se maneja como un gasto adicional fuera de lo presupuestado.

Yuly Trujillo, 5-106: Buenas tardes a todos. Quisiera saber si el incremento de la cuota de administración debe basarse en el IPC y no en el salario mínimo, ya que si no se aprobó el presupuesto el año pasado, no pueden hacer el ajuste como deseen. Además, hay morosos en el conjunto que ni siquiera deberían tener derecho al voto, si es que la ley lo permite. También tengo dudas sobre la entrada de domiciliarios y el acceso a las zonas sociales, no estoy seguro de cómo se está manejando eso. Si es necesario reducir el presupuesto, sugiero que se eliminen partidas como las celebraciones del Día de la Madre, el Día del Niño y Navidad.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Primero que todo, gracias por las preguntas. En cuanto al presupuesto, si aplicamos solo el IPC, caeríamos en un déficit, lo que sería irresponsable por parte

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

de la administración. Por eso, se ha optado por un incremento basado en el salario mínimo legal vigente o el 9.54%. Si solo usamos el IPC, tendríamos que hacer otro ajuste en el futuro y convocar otra asamblea, lo cual queremos evitar.

El presupuesto está diseñado para mantener y conservar el conjunto. Sabemos que hay una cartera por recuperar, pero esta no se incluye en el presupuesto actual, ya que depende del poder adquisitivo de cada hogar y no podemos hacer ajustes en base a expectativas de recuperación. Sin embargo, daremos informes mensuales sobre el estado de la cartera para que puedan hacer sugerencias.

Es importante mencionar que el aumento de la póliza no está relacionado con el salario mínimo, sino con otros factores internacionales que afectan la seguridad y la economía del país, lo que ha llevado a un incremento de entre 20 y 30%.

Angelica Triana 8-1105: Me preocupa mucho el incremento en la póliza de zonas comunes. No puede ser que suba tanto. Tenemos otro apartamento en un conjunto con más unidades y allá no subió así. Aquí pasó de 36 a 76 millones; eso no es normal. O se cotizó mal, o hay un daño en la siniestralidad, o se han hecho muchas reclamaciones. Pero no deberían aceptar ese valor tan alto. Señora contadora y señor revisor fiscal, 36 millones de más es un exceso. Esa suma equivale a uno o hasta mes y medio del servicio de aseo.

Sobre el aseo, entendí que se pagan 19 millones mensuales más 10 millones en productos, es decir, casi 29 millones. Hay empresas de aseo que, incluyendo personal y equipos, cuestan entre 22 y 23 millones. Me gustaría saber si se hizo un proceso de cotización adecuado, porque solo en estos dos rubros ya hay un sobre costo de 40 o 50 millones de pesos.

Alexis Moyano, Administrador: Respecto a la póliza, se evaluó durante bastante tiempo y fue motivo de discusión. Se hicieron cotizaciones con alrededor de 67 brokers. El avalúo actual del conjunto es de 63 mil millones de pesos, y no podemos reducir el valor asegurado porque estaríamos devaluando el conjunto. El incremento de la póliza fue del 30%, lo estipulado por ley. En conjuntos similares, como Fontana 4, el aumento también fue del 30%, con características y avalúo similares.

No estamos sobreasegurados y se realizaron varias reuniones para obtener el mejor beneficio posible. En cuanto al aseo, se han evaluado otras empresas que incluyen insumos, pero también hay costos por mantenimientos adicionales. Por ejemplo, el año pasado hicimos un prelavado y encerado que incrementó los gastos, y esas actividades no están dentro del contrato básico.

Este presupuesto es ajustable. Como dijo Catherine, se pueden revisar y reducir algunas actividades o renegociar contratos incluyendo valores agregados. La idea es aprobar un presupuesto lo más realista posible para el mantenimiento adecuado del conjunto.

Diana Ospina 7-203: Quiero precisar algo con todo respeto al revisor fiscal: no es del todo cierto que la cartera o la falta de pago no afecte el presupuesto. Claro que lo hace. Mes a mes, según la norma

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

contable, debemos hacer una provisión para amortizar la cartera morosa, lo cual impacta directamente en las finanzas del conjunto.

Frente al incremento, entiendo que cuando se trata de personal debe aplicarse el aumento del salario mínimo. Sin embargo, estamos hablando de un alza cercana al 12 % en las cuotas de administración.

Mi recomendación es que, como no se presentó ni el año pasado ni este, se deberían incluir al menos dos escenarios: uno con incremento solo por IPC y otro con el salario mínimo, mostrando los resultados de cada uno. Incluso podrían presentar un tercer escenario, como el que proponen ahora, con un aumento del 12 %.

Invito a que se adopte una metodología más clara y precisa para los asambleístas. Algunos podemos entender estos temas con más facilidad, pero esto ha sido improvisado. En asuntos financieros se requiere mayor responsabilidad, porque afectan directamente el bolsillo de todos.

Finalmente, es fundamental respetar las intervenciones; agradecería que me permitieran terminar al hablar. Entonces tenemos que ser responsables en todo lo que nos beneficia, no sólo en general, también tener en cuenta el bolsillo.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Como les dije al inicio, por favor escuchemos con atención. Tuvimos varias reuniones entre la administración, la revisoría fiscal, la contadora y el consejo de administración. No estamos improvisando: se trabajaron hasta seis versiones distintas del presupuesto.

En todas las reuniones partimos de la base de aplicar el incremento del salario mínimo, porque sabemos que tanto vigilancia como aseo se ajustan bajo esa normativa. El primer presupuesto se hizo con un aumento del 9,5 % y arrojó un déficit mensual de \$2.536.000, sin incluir aún el costo de una persona adicional para el aseo. Ese presupuesto ya incluía el incremento en la póliza de seguros.

Luego hicimos otro presupuesto con un aumento del 8,5 %, tratando de reducir el impacto para los copropietarios. Sin embargo, este arrojó un déficit de \$8.293.000 mensuales. No podíamos presentar un presupuesto con déficit; sería irresponsable.

Como se ha dicho, no se trata de subir cuotas "porque sí". El año pasado incluso se aprobó un aumento menor al salario mínimo. Por eso insistimos en que aquí hay un trabajo juicioso.

Algunas personas proponen eliminar eventos como el Día de la Madre o la Navidad. Claro, eso también es hacer presupuesto, pero desde la administración no podemos sugerir dejar de atender necesidades como el mantenimiento de ascensores o la motobomba. Eso sí sería irresponsable.

Ahora, con el tema del retroactivo: ya se causaron los meses de enero, febrero y marzo. Si tomamos los \$8 millones de diferencia de la póliza, sumamos lo destinado a Navidad y al Día de la Madre, cubriríamos el retroactivo de un mes, lo cual nos dejaría por cubrir febrero y marzo.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Respecto al Día del Niño, son \$3.500.000 anuales. Yo, personalmente, no tengo el corazón para decirles a sus hijos, que ya están acostumbrados a ese espacio, que no habrá celebración. Eso equivale a \$4.500 al año por apartamento. No es un valor representativo y sí genera comunidad.

Les recuerdo que, al final, ustedes son quienes aprueban. Pero por favor, tomemos decisiones informadas, con datos y contexto.

Cristian Flores, 6-904: Quiero manifestar una inconformidad muy puntual respecto al aporte del 3 % que se le hace anualmente a la corporación. Llevamos aproximadamente dos o tres años pagando alrededor de \$45.000.000 por este concepto, sin que a la fecha se evidencie un beneficio tangible o directo para nuestro conjunto.

Considero que, si bien este aporte puede ser obligatorio, debería revisarse a fondo su conveniencia y el valor que realmente representa. De ser posible, propongo que se reduzca al mínimo legalmente permitido, o incluso que se contemple su eliminación del presupuesto general del conjunto si no se justifica su permanencia.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Como les mencioné, el aporte a la corporación no es del 3 %, sino del 1 % y algo, y solo lo pagan los propietarios. Este tema se ha tratado en varias asambleas, y la única forma de dejar de aportar es retirándose de la corporación, lo cual debe gestionarse por la vía administrativa.

Alexis Moyano, Administrador: Como ya les había explicado en la asamblea pasada, hace dos años revisamos la viabilidad de retirarnos de la corporación, siguiendo una recomendación de la revisora fiscal anterior. Se verificaron los costos notariales, ya que al firmar la escritura al comprar sus apartamentos, se aceptó esa afiliación. Retirarse implica modificar la escritura, lo cual cuesta aproximadamente \$110.000 por apartamento, es decir, unos \$84 millones en total. Además, se requiere mayoría calificada en asamblea, lo que no se ha logrado hasta ahora.

Algunos conjuntos han intentado retirarse sin éxito; uno lleva tres años en litigio. No pagar genera sanciones e intereses por mora. Por ejemplo, un conjunto que dejó de pagar debe cerca de \$10 millones y ha tenido que conciliar.

Actualmente el aporte es del 1,35 %, no del 3 %. No es un respaldo mío a la corporación, pero el retiro es un proceso complejo y costoso.

En cuanto a beneficios, aunque no pueden aportar dinero directamente, la corporación organiza eventos comunitarios como ferias, caminatas, clases de zumba y cursos, que sí tienen un impacto social positivo. Por eso, aunque no es mi papel defender a la corporación, sí han aportado al bienestar del conjunto.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Henry Quitian, Revisor fiscal: Como les aclaré antes, la recuperación de cartera es una probabilidad, no una certeza. Podemos tener la expectativa de cobrar \$50 millones y terminar recuperando solo \$10. Por eso no se incluye en el presupuesto, ya que es un ingreso incierto. Si se recupera, se puede usar para cubrir imprevistos sin necesidad de aumentar el presupuesto.

Incluir una cifra estimada de recuperación sería irresponsable. Por ejemplo, podríamos plantear un presupuesto con incremento solo del IPC, confiando en recuperar cartera o reducir el costo de la póliza de \$96 millones, pero si eso no ocurre, tendríamos que convocar otra asamblea para ajustar cuentas.

Hicimos un presupuesto con base en los contratos vigentes, lo más realista y juicioso posible, pensando en el bienestar del conjunto. Ustedes, como asamblea, son quienes toman la decisión final. Sabemos que ya se han hecho algunos ajustes al presupuesto según sus comentarios, así que les pedimos un momento para consolidarlos.

Jaime Novoa, 1-906: Gracias a la administración por el trabajo en el presupuesto, sé que es un ejercicio que toma tiempo. Sin embargo, tengo una duda: ¿se ha considerado reducir los gastos, especialmente en vigilancia, aseo y administración, que representan el 67% de los costos? Por ejemplo, en vigilancia, ya tenemos los torniquetes, pero aún hay personal que los opera. ¿Se pensó en reducir esa persona, considerando que el ahorro sería significativo? Si lo calculamos, serían aproximadamente 36 millones de pesos al año. ¿Qué otras medidas se han contemplado para reducir estos gastos y garantizar el presupuesto?

Alexis Moyano, Administrador: Pido disculpas, tuve que salir un momento porque estoy un poco resfriado. Con respecto al tema del torniquete, para aclararlo en el informe de gestión, reducir personal de vigilancia no es tan viable. Nos quejamos de la falta de seguridad, y el sistema de seguridad está haciendo su esfuerzo. Hoy, por ejemplo, se verificó que un propietario autorizó el ingreso de maletas, lo cual demuestra lo complejo de la situación. Reducir un guarda no es solo reducir uno, sino tres, ya que el equipo trabaja en turnos de 12 horas. Si bien eso reduciría el presupuesto, en 94 millones de pesos, según la tarifa de la superintendencia, esto implicaría un riesgo para la seguridad del conjunto. La decisión final está en manos de ustedes.

Catherine Ángel Díaz, Contadora: Bueno, para cerrar, les quiero comentar que, según el consenso, vamos a proyectar para aprobación un presupuesto con el salario mínimo, lo que resultaría en una cuota de administración de 176 mil pesos, un aumento de 15 mil pesos, pero con descuento quedaría en 158 mil pesos. Los parqueaderos de vehículos serían de 82 mil, las motos 56 mil, y el ciclero se mantendría en 3 mil 300.

Es importante destacar que, con este presupuesto, no contaremos con el apoyo de la señora de aseo, ya que se redujo la facturación a 17 millones. Por lo tanto, continuaremos con el mismo personal y todos nos comprometemos a colaborar con el tema del aseo.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Edgar Ramírez, Presidente: Se están siguiendo las sugerencias, tal como se solicitó, y estamos presentando un presupuesto más con alternativas. Los invito a pedir la palabra si tienen comentarios o propuestas. Validaremos si podemos concretar las intervenciones. Al final, les pedimos que se acerquen y presenten todas sus propuestas.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Como ven, es complicado ponernos todos de acuerdo, pero al final, será su decisión. Vamos a someter a votación las dos opciones. La primera opción es con un aumento del 12%, incluyendo el retroactivo de tres meses, lo que dejaría la administración en 180 mil. La segunda opción, propuesta por ustedes como assembleístas, es con el salario mínimo, donde se reduce la persona de aseo, los gastos de Navidad y los de madres. Con esta opción, solo se haría retroactivo por dos meses, y el aumento sería del 9.5%.

Fernando Quiroga, 8-403: Viendo el dinero que se recobre de lo que se debe, entonces ir proyectando esas cosas que quedaron pendientes o que se sacaron, entonces yo creo que sería una buena propuesta.

Mónica Gil, 5-1103: Hace dos años se incrementó la cuota de administración para contratar una persona adicional. Mi propuesta, como propietaria y no como parte del consejo, es reducir el presupuesto de administración a solo una persona, manteniendo al administrador.

Eso sí, deben tener en cuenta que no debemos quejarnos luego si no encontramos personal. Esto se debe a que el contrato del administrador es por prestación de servicios. Es una propuesta que dejo: reducir una persona de la administración y mantener a la persona en aseo. Gracias.

Juan Carlos Ayala, 6-1102: Primero, respecto a lo que mencionó la señora sobre quitar un auxiliar, tengo que decir que la situación es complicada. Por ejemplo, yo envío un correo el 4 de cada mes y la respuesta llega hasta el 28 o 29. Esto demuestra que no hay una persona dedicada a responder los correos de manera oportuna. Estoy pagando la administración, pero la respuesta llega mucho después. Si estamos pagando dos auxiliares para ayudar a la señora contadora y no están cumpliendo con su función, tal vez deberíamos reconsiderar el presupuesto y eliminar uno.

En segundo lugar, con respecto a la reunión presencial, estamos pagando entre 12 y 14 millones de pesos. ¿Por qué no hacemos la reunión de manera virtual para ahorrar esa plata, especialmente si el servicio que estamos pagando no está funcionando como debería? Es importante que empecemos a cuestionar estos gastos innecesarios.

Finalmente, sobre el derecho de pertenencia, no podemos permitir que se nos restrinja la participación. La ley nos da ese derecho, y no es el presidente quien debe decidir quién puede o no hablar.

Edgar Ramírez, Presidente: Como se mencionó, el consejo realiza una labor voluntaria. Se les invitó a participar, pero al final solo vinieron dos personas: Hamilton y yo. Nadie más se presentó. No estoy mintiendo, esto es completamente voluntario y es mi tiempo el que estoy dedicando. Si quiero estar

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

aquí, lo estoy, y si no quiero, no vengo. La invitación es a participar, pero eso depende de cada uno. Esto es todo lo que quería aclarar.

No se identifica: La contadora menciona que hay muchos gastos y que es necesario un aumento en este momento. Pero el tema más importante aquí es la seguridad. Si no estamos de acuerdo con esto, debemos recordar que algunos sugirieron quitar un guardia de seguridad y otros proponen reducir personal administrativo. Sin embargo, lo esencial es fortalecer el sistema de seguridad para garantizar que nuestras familias estén seguras. Esa es la prioridad. Un momento, porque aquí está nuestro vecino, que también es contador.

Héctor Peláez, 2-1208: Lo primero que debemos tener claro es que la cartera del conjunto es muy alta. El presupuesto, aunque contemplado, tiene ingresos que no siempre se reciben efectivamente, ya que se basa en lo que se causa, no en lo que realmente se cobra. Por eso, hay que estar conscientes de que, si todo el dinero se recibiera, estaríamos en una situación mucho más equilibrada.

Es importante reconocer que tanto el consejo como la administración han hecho un trabajo exhaustivo para llegar a este presupuesto. No sirve de nada ajustar las cifras a algo que no sea real. Si en algún momento necesitamos recursos adicionales, probablemente tendremos que recurrir a una cuota extraordinaria.

Además, ya se ha tenido que subir el costo a la empresa de vigilancia y de aseo debido al aumento del salario mínimo, lo cual ya es un hecho. No gastemos energía tratando de ajustar las cifras sin tener en cuenta la realidad. Debemos enfocarnos en lo que realmente necesitamos para que el conjunto funcione.

En cuanto a seguridad, no sacrifiquemos personal de vigilancia. La seguridad nos beneficia a todos y debemos considerar el costo-beneficio. Por último, el verdadero problema aquí es la alta cartera, y debemos enfocarnos en cómo vamos a recuperar esos fondos para asegurar el buen funcionamiento del conjunto.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Si están de acuerdo, les hago una recomendación: cuando se hable de presupuesto, necesitamos opciones concretas como la del propietario, que ya aterrizó la situación. Sabemos que la cartera es incierta y no podemos garantizar que se reciban los 30, 50 o los 500 millones de pesos. Lo que podemos hacer es cubrir esos rubros con lo que se recupere de la cartera, para evitar más aumentos en la cuota.

Les presentaremos dos propuestas: una con un aumento del 1% inicial y otra con el 9.5%, que corresponde al salario mínimo. El retroactivo no se incluirá aquí, sino que se gestionará con la recuperación de la cartera, como sugirió el propietario.

Es importante saber que, con el 12%, mantenemos la vigilancia actual y añadimos un apoyo más en aseo. Con la opción del salario mínimo, no tenemos ese apoyo adicional en aseo.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Además, me están sugiriendo una tercera opción: reducir una persona en administración.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Ya hay gente que se fue, entonces realizaremos una validación de quórum.

¿Qué les parece esta propuesta? Después de escuchar las sugerencias de cada uno de ustedes, propongo eliminar los gastos de Navidad, los regalos para los niños y esos otros rubros. También, eliminamos el incremento en la persona de aseo.

Como no tenemos certeza de cuánto se va a recuperar de la cartera, propongo aprobar el presupuesto con un aumento del 9.5% y usar lo que se recupere de la cartera para cubrir las diferencias. Así resolveríamos la incertidumbre de si se debe quitar o no personal, y también se ajustaría el presupuesto con lo que realmente ingrese.

¿Me di a entender? En resumen, aprobamos el presupuesto con el 9.5% y cubrimos el faltante con la recuperación de cartera.

Edgar Ramírez, Presidente: Sobre la validación del quórum tenemos el 72.96%, por lo tanto podemos continuar.

Julieth Hernández, 6-205: Estoy diciendo esto porque las personas de atrás también lo estamos viviendo. Aquí también se ha discutido lo mismo, buscando poner orden y poder votar para continuar, porque tenemos hijos, tenemos necesidades, etc.

El orden de las propuestas es el siguiente: tres opciones de administración: una con el IPC, una con el salario mínimo, y una propuesta de la administración, que es del 12%. Además, dentro del presupuesto, no se incluirá más personal administrativo.

Lo que necesitamos son servicios generales y vigilancia. Lo que debemos hacer es exigir que la administración cumpla con su trabajo. Gracias.

No se identifica: Buenas tardes. Quiero aclarar algunas cosas. Primero, hay un grupo de 10 personas y cada uno está interpretando las cosas de manera diferente. Imagínense cómo estamos aquí, en la mitad y atrás. Gracias por la aclaración, pero también hay una interpretación diferente.

El presupuesto inicial que se está mostrando no es solo de la administración. Es un presupuesto que se revisó con el Consejo de Administración, la Revisoría Fiscal, Contabilidad y demás.

Lo que estamos proponiendo es reducir un auxiliar de administración. Esa es la propuesta que queremos evaluar. Sabemos que no queremos disminuir la seguridad; no tiene sentido reducir el presupuesto para eso, especialmente con lo que se va a comentar sobre convivencia y seguridad.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

En cuanto a la persona de aseo, entiendo que también hay una posibilidad de reducir ese presupuesto. Si no es disminuir el aseo, entonces mantendremos el presupuesto de aseo y solo reduciremos una persona en administración.

Sobre los eventos, proponemos eliminar el Día de los Niños, el Día de la Madre, Navidad y otros eventos. Todo eso se reduciría.

Finalmente, sobre la cartera, Henry fue muy claro. Nos van a presentar una estrategia para la recuperación de la cartera, que también queremos evaluar. Por lo tanto, incluir la cartera en el presupuesto es arriesgado, en nuestra opinión.

Eso sería, entonces nos vamos así, primero vamos a reducir el tema del auxiliar de administración y el tema de los eventos. Bien, eso es lo que estamos proponiendo aquí.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: En resumen, les informo nuevamente: el IPC no es viable porque, con un 5.2% de IPC y la vigilancia, que es el rubro más grande y se lleva el 70% del presupuesto, ya nos incrementó un 9.5%. Si usáramos el IPC, tendríamos un déficit de casi 100 millones de pesos, lo que no es responsable ni viable.

Las dos opciones que nos quedan son el salario mínimo sin el auxiliar de administración. Esto nos dejaría con un déficit de sólo 3 millones, que podríamos cubrir con recuperación de cartera, más los 33 millones de retroactivo, sin hacer retroactivo.

Además, aquí están los eventos. Los he incluido porque los podemos cubrir con la recuperación de cartera. Por ejemplo, para el Día de los Niños son 3.500, lo cual no es mucho y se puede hacer, pero si es necesario, también los retiro. ¿Está bien así?

No se identifica: Compañeros, disculpen, pero respecto al déficit, y como se explicó claramente, son 3 millones mensuales. En cuanto al tema de los niños y las niñas, son solo 3 millones al año, lo cual no tiene sentido.

Catherine Ángel Diaz, Contadora: Estamos retirando los eventos y la persona de administración. En cuanto a la asamblea, ya no se puede hacer de manera virtual este año, ya que ya se incurrió en el gasto para esta. Sería una opción para el futuro.

Miren, retirando los eventos, podríamos tener un presupuesto con un incremento del 9%, que es menor al salario mínimo, lo máximo que podemos llegar. Esto significaría que la administración pasaría de 161 mil a 175 mil pesos, con un incremento de 14 mil mensuales. En cuanto al déficit, los más de 30 millones del retroactivo no se cobrarían y se incluiría la recuperación de cartera. Si les parece bien, pondríamos a votación este presupuesto. Ya este año no se pueden retirar los eventos, ya se incurrió en ese gasto.

No se identifica: Como todos son contratistas, no me pueden hablar sobre mi conjunto de salario mínimo, porque reciben honorarios, no salario mínimo. Si él subcontrata para cumplir con mi conjunto, es su responsabilidad cómo les paga. Lo mismo con la empresa de seguridad: a mí no me interesa

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

cómo ellos les pagan a sus empleados, a menos que el conjunto contrate directamente. El revisor fiscal y la contadora no tienen por qué explicarme cuestiones fuera de su competencia.

Lo importante aquí es que si tengo 800 millones de pesos para este año, le ofrezco esa cantidad a la empresa de seguridad, y ella verá si acepta. Ellos deben pagar a sus empleados y cumplir con las prestaciones, no es problema nuestro como conjunto. Yo soy contratista de una entidad pública y nunca me han subido mis honorarios porque es lo que me ofertan, y esto debería ser igual con los contratistas de seguridad.

Entonces, me gustaría saber si Alexis ha revisado que la empresa de seguridad esté cumpliendo con lo que establece la ley respecto a sus empleados, ya que he visto muchas veces que no se les paga lo que corresponde. No tiene sentido pedir un aumento para la empresa de seguridad si no sabemos que están cumpliendo con sus obligaciones.

Catherine Ángel Díaz, Contadora: ¿Les parece que dejemos solo la opción del 9% o preferirían considerar alguna de las otras opciones para el incremento de la cuota de administración?

Déjenme hacer una aclaración al propietario. Él menciona que deberíamos eliminar el gasto, pero ya tenemos comprometidos más de 13 millones para este año. El próximo año nos costará esos 13 millones más lo que se incremente.

Edgar Ramírez, Presidente: Bueno, ya se elaboró la pregunta, ya se presentaron las propuestas, ya se dio el tiempo de intervención, ya despejaron las dudas. Entonces, por favor, proyectemos la pregunta.

Andrés Monsalve, 4-306: Este es el punto más importante para todos. Venimos a la asamblea, creo, por este tema. Nos hemos enfocado en seguridad y aseo, pero hay varios aspectos que todos estamos de acuerdo en querer minimizar.

Ahora, antes de poner a votación, quiero ver los ítems de la primera propuesta. Específicamente, el costo de esta asamblea para el próximo año. Creo haber visto que son 13 millones. Mi propuesta es poner ese ítem a cero y realizar la asamblea de manera virtual, ya que estamos tratando de reducir costos.

Edgar Ramírez, Presidente: Compañeros, si ponemos la asamblea en cero, ¿quién se encarga de la logística? No es posible hacer una asamblea virtual sin ningún costo. No existe una plataforma gratuita que soporte la conexión de todos. Sin embargo, podemos reducir un poco ese gasto. Es una proyección para el próximo año, y es responsabilidad del Consejo decidir si la asamblea será presencial o virtual. Continuemos con la aprobación del presupuesto.

Ahora, proyecten los valores para que todos estén claros sobre lo que se va a votar.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

La pregunta será la siguiente: elijan una de las dos opciones para el incremento de la cuota de administración para el periodo 2025:

Opción 1A: Incremento del 12%, lo que resultaría en una cuota de 180,000 pesos.

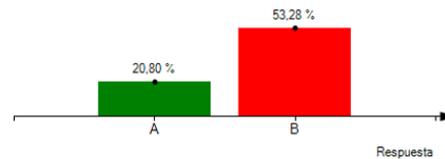
Opción 1B: Incremento del 9%, con una cuota de 175,000 pesos.

Les hago una aclaración. Me están preguntando qué incluye cada opción. El 12% fue la propuesta inicial, pero con toda esta discusión, probablemente no tendrá votación. En cuanto al 9%, deben tener presente que no incluye un asistente administrativo a partir de mayo, ni los eventos ni el retroactivo. Estos eventos se financiarán a través de la recuperación de cartera. Tengan eso en cuenta.

➤ Elija una de las 2 opciones para el incremento de la cuota de administración 2025.

1A+OK= 12% (\$180,000)

2B+OK= 9% (\$175,000)



A la pregunta de votación: Elija una de las 2 opciones para el incremento de la cuota de administración 2025

Respondieron:

12% (\$180.000): 20.80%

9% (\$175.000): 53.28%

Personas sin control: 10 votos por el 9%, 2 votos por el 12%.

Queda aprobado el incremento de la cuota de administración para el periodo 2025 del 9% (\$175.000) con un 53.28%.

11. INFORME DE GESTIÓN DE LOS ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS DEL AÑO 2024

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

No se identifica: Queremos mostrarles una recopilación de situaciones que afectaron al conjunto durante 2024 y algunos meses de este año. Estas novedades nos hicieron cuestionar si el presupuesto es suficiente o si los residentes no son los más adecuados. Les pedimos que lo revisen bien. Junto con Convivencia, les contaremos más sobre otras novedades que han surgido. Andrés, por favor, dale play al video.

Como pudieron ver en el video, esta es la problemática que tiene el conjunto, la idea es y como lo observamos como consejo es que si esto sigue sucediendo, esto es evidencia de lo que está pasando. Y así como este video, hay miles de fotos más de todo lo que ocurre aquí. Debemos como propietarios saber a quién le arrendamos. Eso es lo más importante. Si venimos a vivir bien, pero nos encontramos con estas situaciones, lo único que logramos es frenar el progreso del conjunto, lo que termina devaluando nuestra inversión.

En la pasada asamblea, se eligieron seis personas para el consejo de administración. De estas, tres trabajaron al 100%, dos trabajaron de manera intermitente debido a sus compromisos laborales y una persona nunca asistió. Sin embargo, nos esforzamos al máximo para hacer lo mejor posible. Se realizaron reuniones periódicas, al principio cada 15 días, y luego con la administración y la revisoría fiscal se organizaron reuniones cada 15 días también.

El consejo de administración es un ente que guía y supervisa la labor del administrador, quien es el encargado de ejecutar. Todas las reuniones con la administración fueron grabadas para que sirvieran como respaldo de las decisiones tomadas.

Quiero aclarar también que, en los grupos del conjunto, se ha dicho que el consejo de administración está pidiendo dinero o comisiones por su trabajo. Pero esto es completamente falso. Nosotros nunca recibimos ningún pago. Esta labor es voluntaria, porque lo que realmente queremos es ver el conjunto bien.

Para quienes estén pensando en postularse para el consejo de administración o el comité de convivencia, piénsenlo muy bien. Es una labor desagradecida y, en muchas ocasiones, las reuniones son a las 7 de la noche y terminan a las 11 o 12 de la noche. Eso es algo que nadie ve. Se trató de hacer lo mejor posible, éramos tres personas, pero las otras dos personas también trabajaron cuando se les pidió apoyo. Esto es lo que se hizo desde el consejo.

Esperamos que el comité de convivencia también haga su parte y que la administración continúe con su gestión. Muchas gracias.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

No se identifica: Buenas tardes. Bueno, nosotros podemos empezar contándoles que, al igual que el comité de convivencia, el consejo de administración también fue elegido. Fuimos cinco personas en total, aunque no todas estuvimos trabajando de manera continua. Nosotras, Erika y yo, estuvimos

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

de manera intermitente, al igual que la señora Nidia Sierra, quien lamentablemente no pudo estar presente hoy porque está fuera de la ciudad. Hubo otras dos personas que se vincularon de manera esporádica, y el único hombre del grupo asistió una sola vez, vio cómo funcionaban las cosas y decidió no continuar.

Queremos comenzar contándoles un poco sobre los procesos que realizamos. Hicimos alrededor de 100 procesos para la generación de multas. A veces esto no se percibe, pero el proceso para generar una multa, tal como está estipulado en el manual, implica varios pasos que son bastante desgastantes. El manual establece un debido proceso que involucra avisar a la persona, darle un llamado de atención, escucharla, ofrecerle la oportunidad de hacer descargos y llegar a un acuerdo para evitar futuras infracciones. Sin embargo, esto no es suficiente para generar una multa.

Si el infractor reincide, se emite un segundo llamado de atención, se escuchan sus descargos nuevamente, y ahí sí podemos llevar la propuesta al consejo de administración para generar la multa. En total, realizamos alrededor de 100 procesos, y se impusieron finalmente 71 multas.

Es importante destacar que hay apartamentos que han sido multados por las mismas causas, o causas similares, en más de una ocasión, alrededor de 10, y creo que a esta altura hay más casos. Esto quiere decir que son reincidentes. Y, perdón por ser sincera, pero en muchos casos parece que a los propietarios no les importa. Las respuestas que hemos recibido son: 'A quien le tengo arrendado está pagando la multa' o 'No me importa, ya pagaré la multa'.

El motivo más frecuente que reportaron los guardas de seguridad para generar llamados de atención fue la ropa colgada en lugares visibles, seguido de problemas relacionados con la falta de chip o la inexistencia del chip.

Erika Álvarez, 3-108: Asimismo, se publicaron listados por torres con la información de los llamados de atención. De igual manera, se enviaron reportes por correo, se hicieron notificaciones telefónicas y se realizaron reuniones de conciliación. Muchos propietarios asistieron, y otros enviaron sus inquietudes por correo, las cuales se respondieron a medida que llegaban. Junto con la administración, se estableció comunicación telefónica y por correo para tener un registro de todo y agilizar los procesos.

En cuanto a los motivos más comunes de multas y llamados de atención, los reportes fueron los siguientes:

- Ropa visible: 83 casos
- Ingreso de maletas o no porte de chip: 76 casos
- Mal uso de zonas comunes: 31 casos
- Ruido: 27 casos
- Animales de compañía sin supervisión: 25 casos
- Inconvenientes entre vecinos: 24 casos
- Procesos con bienestar animal del municipio: 4 casos

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

- Conciliación con grupos técnicos: 3 casos
- Conciliación por daños a bienes ajenos: 2 casos
- Conciliación por diferencias entre propietarios y administración: 2 casos
- Maltrato al personal de aseo por parte de las empresas: 1 caso (un incidente particular en el que el operario mostró abuso de poder con el personal de aseo).

Para todos estos procesos, desde la administración se trató de apoyar y aclarar las situaciones, con el fin de que se resolvieran de la mejor manera posible.

No se identifica: En cuanto a nuestra labor, hemos llegado a cuatro conclusiones principales:

1. Desinterés en el manejo de arriendos y subarriendos: Existe una persistente indiferencia por parte de algunos propietarios respecto a la regulación de los arrendamientos y subarrendamientos. Un ejemplo claro es el caso de personas que pagan por días, como se evidenció cuando durante las jornadas de control, encontramos a personas que pagaban solo uno, dos o tres días de arrendamiento. Esta situación no es inventada, sino una realidad que hemos observado y que fue anunciada en una asamblea anterior.
2. Desconocimiento del régimen de propiedad horizontal: Aún persiste el desconocimiento de algunos propietarios sobre lo que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Algunos no comprenden que su piso es el techo del vecino, lo que ha causado conflictos. También hay personas que se quejan de pagar aseo, sin entender que también lo incluyen otros servicios, como el acueducto.
3. Arrendamientos indiscriminados por interés económico: Se han identificado casos de propietarios que arriendan múltiples apartamentos sin importarles la calidad de los inquilinos, solo con el interés de recibir dinero. En algunos casos, un solo propietario tiene bajo su cargo hasta cinco apartamentos que arrenda y subarrenda, lo que es un incumplimiento directo de las normativas.
4. Resistencia al cumplimiento del Código de Policía: En cuanto a la tenencia responsable de mascotas, algunos residentes no cumplen con lo estipulado en el Código de Policía, a pesar de las múltiples llamadas de atención y multas por no cumplir con el uso de correa o por no recoger los excrementos. Esta falta de responsabilidad es un tema recurrente y muy difícil de manejar.

En resumen, el comportamiento de algunos propietarios y residentes sigue siendo un desafío importante para el conjunto, y las medidas para regular estas situaciones son necesarias.

Erika Álvarez, 3-108: Recomendaciones del Comité de Convivencia:

1. Presencia constante en OMT o en la sala de monitoreo: Es crucial que siempre haya alguien en la sala de monitoreo o en la OMT, ya que ellos son los ojos del conjunto y pueden

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

proporcionar las pruebas necesarias para las multas.

2. Reporte inmediato de faltas o anomalías: Ante la identificación de alguna irregularidad, debe hacerse un reporte inmediato a la administración, y desde allí, generar un informe dirigido al propietario correspondiente.
3. Actualización de la base de datos de propietarios y arrendatarios: La administración debe mantener actualizada la base de datos de los propietarios y arrendatarios, así como los documentos de soporte de los propietarios que deben enviar a sus inquilinos.
4. Reforzar el cumplimiento del Código de Policía: Es importante hacer énfasis en el cumplimiento del Código de Policía, especialmente los artículos 117 y 124, que se refieren a la tenencia responsable de mascotas. En particular, se ha observado un aumento del maltrato animal en el conjunto, lo que requiere acción inmediata.

Estas recomendaciones buscan mejorar la convivencia y el orden dentro del conjunto residencial.

No se identifica: Situación con Inmobiliarias y Arrendamientos:

1. Condiciones deplorables de apartamentos arrendados: Se mencionó un caso en el que una inmobiliaria entregó un apartamento en pésimas condiciones, con daños graves como paredes y techos quemados, puertas destruidas y chapas robadas. El propietario protestó y la administración ayudó a resolver el problema.
2. Recomendación sobre visitas periódicas: Se recomendó a los propietarios incluir en los contratos de arrendamiento una cláusula que les permita hacer visitas periódicas a sus apartamentos para verificar su estado. Esto evitaría situaciones como la de un niño viviendo en un apartamento sin electricidad, mientras que el propietario desconocía la situación.
3. Problemas con servicios cortados: Se destacó que muchos propietarios no verifican si los servicios (como agua y electricidad) están al día, lo que puede generar inconvenientes en el conjunto, como el robo de agua de las áreas comunes. Esto no solo afecta a los propietarios responsables, sino que también aumenta los costos para todos los residentes.

Este tipo de situaciones subraya la importancia de un manejo adecuado de los arrendamientos y una supervisión continua por parte de los propietarios para evitar que se conviertan en problemas para la comunidad.

Johana Cardona, 3-1001: Gracias por su gestión. Sabemos lo complejo de esta copropiedad. Como propietaria que arrienda mi apartamento, he observado varias falencias. Algunos arrendadores, como una señora en la Torre 4, están alquilando sin control, incluso con paga diaria. Esto ha causado problemas, incluyendo situaciones de prostitución en el conjunto.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Muchos propietarios delegan la gestión de sus apartamentos sin involucrarse en lo que ocurre, lo que ha generado una falta de control. Además, algunos apartamentos, que incluso han sido subsidiados, están siendo mal utilizados. Es necesario que la administración se enfoque en resolver estas situaciones.

Hemos visto incidentes graves, como menores en ascensores con comportamientos inapropiados. Los propietarios deben comprometerse más con lo que pasa en sus apartamentos y no solo delegar. Es fundamental que cada uno asuma su responsabilidad para evitar estos problemas.

Solicito que la administración apoye en hacer cumplir las normas, ya que se puede investigar y tomar medidas en estos casos.

Gracias, consejo y comité de convivencia, por su esfuerzo. Se merecen un aplauso.

Jaime Velandia, 6-404: Al igual que muchos propietarios, compramos aquí con la intención de tener un espacio propio. Sin embargo, las condiciones de transporte nos han llevado a arrendar nuestros apartamentos en lugar de vivir aquí. Agradezco el trabajo del comité de convivencia y del consejo de administración, pero quisiera hacer un llamado para que los procesos relacionados con las multas sean más eficientes. Esto nos permitiría, como propietarios, conocer mejor a las personas a las que arrendamos.

Cuando buscamos arrendatarios, como se dice, no nos muestran los "dientes", sino la mejor cara. Me preocupó descubrir que los arrendatarios a los que les alquilé el apartamento ya tenían tres multas, de las cuales me enteré tarde por correo electrónico. Además, los llamados de atención eran firmados por un menor de edad que vivía allí.

Espero que los procesos se agilicen y sean más oportunos para que podamos tomar las medidas necesarias a tiempo. Muchas gracias.

Sargento Martínez, 5-207: Lo que la señora está mencionando en su queja es lo mismo que nosotros hemos experimentado. Sabemos que han surgido inconvenientes con Erika y con la señora mencionada. Soy una persona disciplinada y rígida en muchos aspectos, pero aquí tenemos a una arrendataria que alquila a varias personas. Me gustaría que nos colabore explicando por qué en este momento está afectando a varias personas y cuál es la razón de esta situación. Es hora de enfrentar esto y aclararlo.

Chiquinquirá Bermúdez, 1-902: Quiero dejar claro que la propietaria de mi apartamento, ubicado en la Torre 5-306, está presente en este momento. Yo represento ese apartamento y las personas que viven allí están debidamente registradas. No hay personas sin registro en el apartamento. Como ejemplo, tengo la capacidad de comunicarme directamente con mi propietaria. Si hay alguna situación, como la visita de un familiar o la entrada de otra persona, ella puede autorizarlo. Así funciona.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

No se identifica: Aquí es donde entra la responsabilidad de ustedes, llamar a los propietarios. Todos sabemos que lo que dice la señora no es cierto. Muchas veces, por miedo a represalias de quienes la acompañan, no se dice la verdad. Yo, por ejemplo, bajo todos los días a las tres o cuatro de la mañana y siempre salgo armado por la misma razón. Soy propietario aquí y he defendido tanto a Alexis como a la administración y la empresa de seguridad. Pero en temas de seguridad necesitamos ponernos firmes y actuar con decisión.

Alexis Moyano, Administrador: Apoyo lo que dice el señor y respaldo al Comité de Convivencia. Hemos tratado el caso de la señora en varias reuniones, y es casi interminable. He recibido múltiples amenazas de su parte. El Comité de Convivencia la citó a ella y a los propietarios, ya que en su momento llegó a tener hasta cuatro apartamentos. La propietaria, la señora Marcela, le permite todo. Tiene autorización biométrica, claro, porque la misma propietaria le envía constantemente todo y organiza un cuadro con las visitas, que son siempre diferentes cada semana. Es lamentable que algunos propietarios se presten para esto.

Flor Campos, 6-1204: He estado muy atenta a los temas tratados en la asamblea. Se han planteado varias situaciones, como la razón de la reunión aquí en el conjunto y los costos. Les comento que en el conjunto donde mi hija es miembro del Consejo, la asamblea costó 670 mil pesos, casi 700 mil.

Quiero agradecer mucho a la señora Erika, a quien conozco desde 2023, por su compromiso. Ella estuvo conmigo en situaciones difíciles relacionadas con Convivencia, y siempre nos brindaron un gran apoyo. Todos merecemos respeto, sin importar nuestra situación.

Gracias también al Consejo de Administración, ya que en su rol, uno solo recibe enemistades y amenazas, como me ocurrió con mi vehículo. Lamentablemente, esa es la realidad que enfrentamos al tratar de representar a los demás.

Respecto al Consejo, muchos se preguntan qué está pasando, pero nadie se interesa realmente por la administración. He visto los reportes del Consejo y de Convivencia, pero quisiera preguntar: ¿quién ha usado el salón social sin que le cobren? Entonces, ¿por qué el Administrador usa el salón social para sus eventos personales sin ningún costo?

Por último, quiero señalar que tanto el señor del Consejo como la señora de Convivencia fueron testigos del abuso de autoridad por parte del Administrador hacia las vigilantes. Hubo una de ellas que quedó embarazada, y la situación se repitió en 2024. Esto no fue un hecho aislado, fue acoso laboral. El Administrador aprovechó su posición de poder, y las trabajadoras fueron despedidas sin que se les pagaran sus prestaciones sociales. ¿No es así, señores del Consejo?

¿Por qué no vinieron a defenderse? Porque ellas dicen que el señor tiene dinero y abogados con los que puede pagar.

Finalmente, quiero agradecer a los abogados presentes aquí. Aunque todo es presuntamente, hay pruebas que lo respaldan. Lo que he aprendido aquí es que, al final, uno solo consigue enemigos.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Aquí se enfrenta a personas que hacen bullying y tratan de lo peor, y uno tiene que aguantar todo eso. Pero, aun así, gracias por todo.

No se identifica: Gracias, señora Flor, por compartir sus inquietudes. Es fundamental que tengamos un espacio para expresar nuestras preocupaciones.

Quiero aclarar un par de puntos. Primero, no fuimos testigos de los hechos que mencionó, por lo que no podemos confirmar que hayan ocurrido de esa manera. Ninguno de nosotros, ni en el Consejo de Administración ni en el Comité de Convivencia, somos o fuimos testigos de que se haya cometido algún delito. Es importante tener cuidado con el lenguaje que usamos al hablar de estos temas.

En cuanto a las acusaciones, cuando nos enteramos, convocamos a los dos colegiados y le informamos al administrador, diciéndole que nos habían contado de una denuncia, pero aclarando que no teníamos pruebas de ello. En esa reunión, le planteamos que, según nos dijeron, había una acusación de acceso carnal, pero insisto, fue presuntamente. El administrador nos aseguró que no estaba al tanto y que tomaría las acciones necesarias.

Nosotros, como colegiados, no estamos encargados de investigar estos hechos. Sin embargo, sí seguimos el caso y lo monitoreamos. De hecho, ante la inquietud del administrador sobre el desarrollo del asunto, le pedimos que nos explicara cómo había avanzado este tema. Ahora, si le parece bien, que sea Alexis quien nos cuente cómo se resolvió este caso.

Alexis Moyano, Administrador: Mi intención aquí no es justificarme sobre lo que sucedió en mi vida personal, ni sobre si fue o no cierto. Tengo todos los fundamentos legales para demostrar que no fue así, como lo mencionó la señora Yeye. Fue un proceso largo y tedioso para demostrar que no ocurrió lo que se dijo.

No vengo a mostrarles detalles con mi abogado, pero sí les entregué la información porque ellos hicieron un seguimiento. Esta fue una acusación muy grave, pero se logró comprobar que no fue cierta. Mi abogado presentó las pruebas ante el Consejo y el Comité de Convivencia, como ellos solicitaron en la primera reunión. Si alguien desea ver el expediente, está disponible en mi oficina, o pueden ir a la Fiscalía a verificar la información.

Respecto a si este tema debería ser tratado en la Asamblea, considero que no es necesario, ya que no tiene relevancia para lo que estamos tratando. Tampoco tengo problema en decir que tengo una denuncia contra la señora por injurias y calumnias. Dicho esto, podemos continuar con la Asamblea.

Concepto por parte de vigilancia: En respuesta a la pregunta que me hicieron sobre mi presencia aquí, mi propósito es compartir un concepto sobre el manejo de la vigilancia y lo que hemos logrado durante el último año. El Consejo ha realizado muchas acciones que quizás no se han evidenciado tanto, y por eso me pidió don Alexis que viniera a explicarles.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Una de las razones por las que estoy aquí es para hablar sobre las recomendaciones de seguridad, especialmente sobre lo que está sucediendo. También les recuerdo que es importante que estén atentos a las personas que están arrendando. Durante este año, hemos manejado tres casos con la SIJIN, dos de los cuales resultaron en capturas, lo que demuestra la importancia de estar pendientes.

En cuanto a la pregunta sobre la funcionaria que dejó el cargo, nosotros realizamos el debido proceso de verificación. Le pedimos por escrito si tenía alguna queja formal contra el administrador, pero no tenemos nada formal en ese sentido. En cuanto a su salida, ella recibió una oferta salarial mejor en una empresa de encomiendas, lo que motivó su renuncia. Su salida fue oficialmente en enero, aunque nos informaron de la novedad a finales de noviembre.

ADMINISTRACIÓN

Alexis Moyano, Administrador: En el periodo de 2020-2024 y lo que llevamos de 2024-2025, con el Consejo de Administración que fue elegido, se empezó a trabajar con un plan de trabajo. Este plan se ha seguido de manera rigurosa, con reuniones quincenales en las que se le daba seguimiento constante, como mencionó el señor Hernando. La idea era cumplir con los parámetros establecidos y con los mantenimientos necesarios para asegurar el buen funcionamiento del conjunto.

Es importante destacar que si no se cumplen los parámetros de mantenimiento, el conjunto comienza a deteriorarse, lo que podría generar problemas si en algún momento se debe hacer una reclamación ante la póliza de seguros. De hecho, si no hay mantenimientos preventivos, la póliza no cubriría nada.

Un tema muy actual y recurrente en las reuniones es el problema del agua y las conexiones de tuberías, que es uno de los rubros más costosos. Afortunadamente, con la nueva póliza, hemos logrado ampliar la cobertura en cuanto a las tuberías.

Ahora, para dar un informe más detallado de lo que hemos hecho, les mostraré un video que resume los avances y el seguimiento del plan de trabajo.

- Se presenta un video sobre la gestión administrativa.

1. Proyectos y mantenimientos para 2024

Durante el año 2024 se continuará con los mantenimientos incluidos en el presupuesto aprobado el año pasado. Contamos con el respaldo de cinco empresas que son clave para el funcionamiento del conjunto:

- Seguricorp: encargada del sistema de monitoreo y cámaras.
- BST: responsable del sistema de bombeo del conjunto.
- Riga: realiza el mantenimiento de los ascensores.
- Fitcon: encargada del mantenimiento del club house.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Desde la administración hacemos un seguimiento riguroso y periódico a cada una de estas empresas para garantizar que se cumplan los cronogramas de mantenimiento.

2. Intervenciones estructurales y cubiertas

Durante este año intervenimos cubiertas y fachadas, gestionando reclamaciones con la constructora AR. Inicialmente había cerca de 120 puntos críticos de asentamiento en las fachadas, muchos reportados directamente a la administración por los residentes.

Gracias al trabajo conjunto con los propietarios, logramos adelantar reparaciones en aproximadamente 90 de estos puntos. Aún quedan pendientes algunos casos graves, en especial por falta de colaboración de ciertos propietarios que no han gestionado adecuadamente sus reclamaciones ante la constructora.

3. Impermeabilización de fachadas

A raíz de preguntas frecuentes sobre el estado de las fachadas, se contrató a un experto para evaluar el recubrimiento impermeabilizante. Según el diagnóstico, aún queda una vida útil estimada de entre uno y un año y medio. Sin embargo, debemos prever desde ya una inversión futura para su renovación, la cual podría costar cerca de mil millones de pesos. Esto implicaría contemplar una cuota extraordinaria, sujeta a aprobación presupuestal, o un ahorro anticipado con base en el buen manejo de la cartera.

4. Seguimiento a empresas de seguridad y aseo

En nuestros informes mensuales de gestión, presentados al consejo y al conjunto, se ha hecho seguimiento a la empresa de seguridad Comandos, evaluando aspectos operativos y de control de accesos.

Implementamos un nuevo software de control para torniquetes, con tarjetas personalizadas para cada usuario. Si bien el sistema presentó fallas al inicio, actualmente ha mejorado significativamente. Esta inversión fue asumida por la empresa de seguridad, no por el conjunto.

Sin embargo, reconocemos que el sistema ha generado dificultades tanto para los guardas como para la administración y el comité de convivencia, especialmente en casos de subarriendo, que implican múltiples autorizaciones y reprocesos cada semana.

5. Campañas de actualización de chip y biometría

Realizamos campañas para que los residentes actualizaran sus chips y datos biométricos. Incluso propietarios que no residen en el conjunto acudieron a registrar su información. Esto nos permitió actualizar la base de datos y reforzar la protección de datos personales conforme a la Ley 1801.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

6. Problemáticas de convivencia y seguridad

Durante el último año se han presentado numerosas novedades y situaciones complejas, incluyendo múltiples intervenciones por parte de la policía. Esta situación ha hecho aún más retador el trabajo desde la administración, al tiempo que enfrentamos amenazas, denuncias y procesos judiciales.

Aun así, reafirmamos nuestro compromiso de seguir gestionando con honestidad y responsabilidad, velando por el bienestar del conjunto.

7. Proyecto BBQ

En 2023 fue aprobado por la asamblea el proyecto de construcción de la zona BBQ, el cual iniciamos en 2024. Aunque inicialmente se había proyectado su entrega para el 12 de marzo, factores climáticos impidieron cumplir con esta fecha. No obstante, el proyecto presenta actualmente un avance del 95% y se estima su entrega definitiva en los próximos ocho días.

Este proyecto fue ejecutado optimizando recursos y pensando en ofrecer un espacio funcional y agradable para todos. Contará con dos zonas independientes, una equipada con un barril de asado con capacidad para 65 libras de carne, y la otra con una parrilla y un barril adicional.

8. Condiciones de uso del BBQ

Proponemos a la asamblea la aprobación de las siguientes condiciones para el uso del BBQ:

- Valor del préstamo: \$70.000 por espacio. Si se usan ambos, el valor será de \$140.000.
- Costo por aseo: \$30.000 adicionales por evento. Este valor cubre el servicio de limpieza posterior y garantiza el mantenimiento adecuado del espacio.
- Depósito: \$150.000, reembolsable si no se presentan daños.
- Responsabilidad por daños: En caso de daño, el responsable deberá asumir el valor del elemento afectado. Por ejemplo, el barril tiene un valor de \$1.900.000.
- Horarios de uso: Jueves a domingo, de 8:00 a.m. a 8:00 p.m. En caso de domingos festivos, se permitirá el uso hasta las 9:00 p.m., siempre bajo control del nivel de ruido permitido por el Código de Policía.
- Requisitos: Solo propietarios al día podrán acceder al préstamo del espacio. No se permitirá el uso a quienes tengan llamados de atención vigentes.
- Ubicación: El BBQ está ubicado cerca de la Torre 1. Sabemos que algunos vecinos podrían verse afectados por el ruido, por lo que se invita a usar el espacio con respeto y conciencia comunitaria.

9. Propuesta de cobro y sostenibilidad

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Desde la administración promovemos el cobro por uso para asegurar el mantenimiento continuo de este nuevo espacio y evitar su deterioro. La DIAN nos exige que el uso se maneje como préstamo, no como alquiler.

Además, el cobro aportará ingresos adicionales al conjunto sin afectar el presupuesto ordinario.

Conclusión

Este ha sido un año de muchos retos, pero también de grandes avances. La administración ha trabajado con dedicación, honestidad y compromiso. Sabemos que no siempre es posible satisfacer a todos, pero seguiremos enfocados en conservar y mejorar nuestro conjunto.

Agradecemos a quienes nos han apoyado y seguimos invitando al trabajo conjunto por una mejor convivencia y gestión.

Mónica Blanco, 6-305: Ya que se trata de una zona común, me preocupa el tema del IVA. ¿Se tuvo en cuenta este impuesto al definir el valor que se cobrará por el uso del BBQ?

Edgar Ramírez, Presidente: El tema del IVA no se abordó en la parte del presupuesto, pero sí lo discutimos con el Consejo de Administración. La DIAN está haciendo exigencias en ese sentido, pero declarar IVA como conjunto resulta costoso.

Con el señor Henry revisamos el tema y acordamos hacer ajustes según las normas NIIF. Por eso aclaré que no se trata de un alquiler, sino de una contribución para la adecuación y mantenimiento del espacio.

Aunque en el futuro podría surgir alguna sanción, estos espacios generan ingresos permitidos, ya que forman parte del disfrute de los propietarios, como lo reconoce la norma de la DIAN.

Aquí no habrá un aviso de “se alquila BBQ” porque el uso es exclusivo para propietarios. Si no hay objeción sobre el valor, ¿lo sometemos a votación?

Edgar Ramírez, Presidente: Ya vamos a generar entonces la pregunta. Mientras tanto reproducimos el video de nuevo hecho por administración.

- Se reproduce el video de administración.

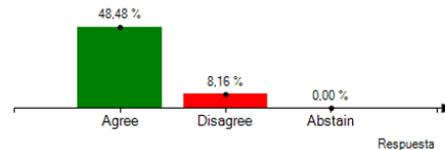
Edgar Ramírez, Presidente: Procedemos a proyectar la pregunta.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

➤ Aprueba usted que la zona BBQ tenga un aporte por compensación por cada uno de \$ 70.000 + \$ 30.000 de aseo?

YES+OK= SI

NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted que la zona BBQ tenga un aporte por compensación por cada uno de \$70,000 + \$30,000 de aseo?

Respondieron:

SI: 48.48%

NO: 8.16%

Queda aprobado que la zona BBQ tenga un aporte de \$70,000 + \$30,000 de aseo con un 48.48%.

Edgar Ramírez, Presidente: Sigue el punto del Manual de convivencia pero haremos primero el punto del Consejo de Administración.

12. ELECCIÓN DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Edgar Ramírez, Presidente: Invitamos a quienes deseen postularse para el Consejo de Administración a que se acerquen, por ejemplo Flor Inés Campos Poveda. También se recibieron propuestas de personas que se postularon por plancha.

Por favor, una moción de orden, esperemos un momento. Ustedes tienen el derecho de escoger; contamos con un mecanismo de votación.

Se presentó una plancha integrada por: Ivonne Sofía Guerrero, Erika Álvarez, Lina Lisbeth Combariza, José Domingo Guzmán Pérez, Lina María y Karen, además de mi postulación.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

¿Algún otro residente desea postularse?

Les recuerdo que los postulados deben figurar en la escritura.

Alexis Moyano, Administrador: Un momento, por favor. La Ley 675 permite que cualquier persona interesada se postule y se presente. Posteriormente, se valida si es hábil o no para pertenecer al Consejo, según la normativa.

Cada quien debe tener claro si tiene alguna restricción que pueda impedir su participación.

Propietaria 3-1001: Soy propietaria, mi madre vive acá, pongo a consideración mi postulación.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Honorable Asamblea, les pido su colaboración para que no se retiren del recinto. Si bajamos del 50% de quórum, tendremos que aplazar esta asamblea para otro día.

Ya le he pedido al presidente que advierta esta situación, pero no lo ha hecho, así que me permito hacerlo yo. Sé que están cansados, pero les ruego que permanezcan para poder finalizar.

Ustedes tienen un reglamento claro, ya lo explicaron. El año pasado se eligieron siete personas para el consejo, pero una no pudo asumir porque no era propietaria, así que solo quedaron seis.

Ojalá eso no vuelva a pasar. Si tienen preguntas, háganlas de una vez para no alargar más el tiempo.
¿Listo?

Jonathan Quintero, 1-504: Me postulo para el consejo de administración.

Lizbeth Combariiza Aldana, 5-301: Me postulo para el consejo de administración.

José Domingo Guzmán, 3-304: Me postulo para el consejo de administración.

Erika Álvarez, 3-108: Me postulo para el consejo de administración.

Irvine Guerrero, 1-1207: Me postulo para el consejo de administración.

Leonardo Rojas, 7-504: Me postulo para el consejo de administración.

Flor Campos Poveda: Me postulo para el consejo de administración.

Sandy Espitia, 6-605: Me postulo para el consejo de administración.

Seiso Facundo, 2-202: Me postulo para el consejo de administración.

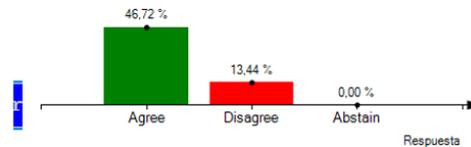
Edgar Ramírez, 8-204: Me postulo para el consejo de administración.

Edgar Ramírez, Presidente: Procedemos con la votación:

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

➤ Aprueba usted los postulados para el consejo de administración año 2025-2026?

YES+OK= SI
NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted los postulados para el Consejo de Administración año 2025-2026?

Respondieron:

SI: 46.72%

NO: 13.44%

Personas sin control: 5 votos por el sí, 7 votos por el no.

Quedan aprobados los postulados para el Consejo de Administración año 2025-2026 con un 46.72%.

Dentro del Consejo, ya se hace el estudio quiénes son hábiles para participar, quiénes quedan principales, quiénes quedan suplentes.

13. ELECCIÓN DE MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Angelica Hostos, 2-1202: Me postulo para el comité de convivencia.

Helen Guevara, 7-402: Elección de miembros del comité de convivencia

Samir Sierra, 7-802: Elección de miembros del comité de convivencia

Sargento Martínez, 5-207: Elección de miembros del comité de convivencia

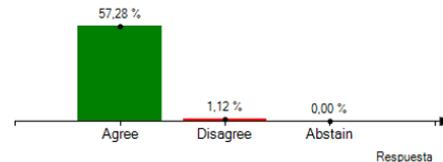
Viviana Uribe, 4-804: Elección de miembros del comité de convivencia

Edgar Ramírez, Presidente: Procedemos con la votación.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

➤ Aprueba los postulados para el comité de convivencia año 2025-2026?

YES+OK= SI
NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba los postulados para el comité de convivencia año 2025-2026?

Respondieron:

SI: 57.28%

NO: 1.12%

Quedan aprobados los postulados para el comité de convivencia año 2025-2026 con un 57.28%.

14. APROBACIÓN DE MODIFICACIONES AL MANUAL DE CONVIVENCIA

Edgar Ramírez, Presidente: Señores residentes, ¿tienen alguna duda de las propuestas o el manual de convivencia que se les compartió a cada uno al correo y se enviaron las modificaciones?

Viviana Castaño, 4-1205: Solo tengo un comentario sobre la modificación relacionada con el paga diario. Según la ley y lo que revisamos cuando estuve en el consejo, no podemos intervenir de las puertas hacia adentro de los apartamentos. Es importante validar ese punto, ya que podría jugarnos en contra según cómo se redacte. Ese es mi único comentario.

No se identifica: Estamos contactando al abogado para que él determine si se puede dejar así o si es necesario modificarlo.

Actualmente, el artículo 262 del manual dice: “Se prohíbe la apertura de tiendas dentro de los apartamentos.” La propuesta de modificación es: “Se prohíbe dentro de los apartamentos la apertura de tiendas o la prestación de servicios como el llamado paga diario y el subarriendo, que generen tránsito o afluencia de personas del conjunto o externas. Esto será considerado una falta, ya que implica un cambio en el uso del suelo como unidad comercial.”

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Viviana Castaño, 4-1205: El tema de las tiendas está claro y ya se ha gestionado su eliminación. Mi duda es sobre el paga diario: ¿realmente podemos argumentar que representa una modificación en el uso del suelo? Lo pregunto porque no lo tengo claro.

Propietario 6-104: Claro que se puede dejar así, querida vecina. Nuestro régimen es de vivienda habitacional, no de turismo, así que el paga diario no aplica. No es vivienda turística, por tanto, la redacción está bien.

Abogado: De acuerdo con la Ley 675 y lo que mencionó el señor, quiero aclarar también algo respecto a lo que dijo la señora, con todo respeto. Muchos compramos estas viviendas con esfuerzo, a través de interés social o subsidios del gobierno. En esos casos, la ley prohíbe arrendar o vender el inmueble durante los primeros 10 años. Así que sí, es válido denunciar si alguien incumple esto.

Sobre la idea de desvincularse de la corporación, les recuerdo que al comprar aquí, aceptamos ser parte de ella. Para salirse se necesita una mayoría del 70% más uno, lo cual implica trámites, gastos jurídicos y una modificación al reglamento, no es tan simple como pagar una escritura.

En cuanto al manual de convivencia, lo que se ha dicho es cierto: esta es una propiedad de vivienda urbana, no turística. Si permitimos el paga diario o tiendas, estamos cambiando el uso del suelo. Además, si alguien registra su dirección para actividades comerciales, afecta a toda la comunidad, y eso se reporta a la DIAN. Aquí no estamos en zonas turísticas como Santa Marta o Cartagena, donde eso se regula; esto es vivienda familiar.

No se identifica: Sí, hay una última propuesta que también debe ser aprobada: que ciertas conductas se sancionen directamente con multa, sin necesidad de pasar primero por el proceso de convivencia, siempre y cuando se tenga la evidencia correspondiente.

Abogado: Esa propuesta de aplicar multas directas no es viable, incluso si la asamblea es el máximo órgano, porque debe respetarse el debido proceso. El artículo 29 lo establece claramente. Además, vivimos en comunidad, y aprobar algo así podría dar lugar a sanciones arbitrarias.

Lo correcto es canalizar los casos a través del comité de convivencia. Eso sí, pueden establecer en el manual que, ante reincidencia, se tomen medidas más fuertes, pero siempre con el proceso adecuado: descargos, pruebas y una resolución formal del consejo o la administración.

Andrés Silva, 7-602: Se debe respetar el debido proceso, pero ese proceso puede ser regulado en el manual de convivencia. Actualmente es demasiado extenso, como mencionó la señora Nuyireth, y eso lo vuelve poco ágil. Lo que se propone es modificar el manual para que el debido proceso sea más eficiente sin dejar de cumplir la ley.

Abogado: Claro que se puede agilizar el proceso. El problema es que hoy se comete una falta y la citación puede tardar semanas. Eso es un tema de gestión interna del Comité de Convivencia. Pero lo importante es que, aunque sea más ágil, se deben cumplir todas las etapas: llamado de atención, citación, descargos, pruebas y derecho a controvertir. Eso se puede hacer incluso en una semana, pero sin saltarse los pasos.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Andrés Gómez, 5-607: Tengo una propuesta: en este conjunto las multas son muy bajas, lo que no ayuda a corregir los problemas. Deberíamos aplicar las multas del Código Nacional de Policía, que son más fuertes y harían que la gente tome conciencia. Por ejemplo, en la Torre 3 hay una persona que tiene un perro suelto, y la vez pasada atacó a mis perros. Si bien no llamé a la policía esa vez, según el Código de Policía, las multas por esto pueden llegar a un millón de pesos. Esas son las multas que deberíamos aplicar para que las cosas mejoren, porque ahora todo parece una broma.

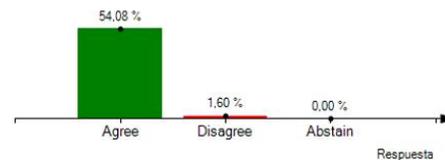
Abogado: Lo que el señor dice sobre la ley 1801 es cierto. Si alguien ve a Javier sacando a su perro y haciendo sus necesidades, el presidente puede llamar a la policía. Con el testimonio del presidente, la policía puede emitir el comparendo, sin necesidad de más pruebas. Yo ya lo he manejado con Diego Marín, el comandante de la Policía del Sosiego. Si tienen un caso similar, yo llamo al comandante y envía un agente. Pero lo más importante es que la persona que vio el hecho esté dispuesta a testificar. No se trata de evitar problemas, sino de tener el carácter para hacer cumplir las normas.

No se identifica: Si recuerdan, en la última parte lo discutimos con el Consejo de Administración. Se sugirió agregar multas directas por faltas que contravengan lo estipulado en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana (o Código de Policía). Esto está dentro de las propuestas.

Edgar Ramírez, Presidente: ¿Aprueba usted las modificaciones del manual de convivencia? Quitando las multas directas y dejando lo que propuso el residente que habló, ¿listo? Abrimos la votación, por favor.

➤ Aprueba usted las modificaciones al manual de convivencia?

YES+OK= SI
NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted las modificaciones del manual de convivencia?

Respondieron:
SI: 54.08%

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

NO: 1.60%

Personas sin control: 2 votos por el sí, 0 votos por el no.

Quedan aprobadas las modificaciones del manual de convivencia con un 54.08%.

15. ELECCIÓN DE DELEGADOS ANTE LA CORPORACIÓN LA PROSPERIDAD

Edgar Ramírez, Presidente: Hacemos la invitación a las personas que se quieran postular como delegados ante la corporación La Prosperidad

Viviana Castaño, 4-1205: Me postulo como delegada.

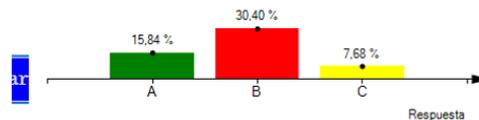
Jeferson Agudelo, 3-1203: Me postulo como delegado.

Lizeth García, 8-1208: Me postulo como delegada.

Edgar Ramírez, Presidente: Vamos a lanzar la pregunta. Solo son dos personas.

➤ Elija de los postulados el delegado para la corporación de la prosperidad?

1A= VIVIANA CASTAÑO
2B= JEFERSON AGUDELO
3C= LIZETT GARCIA



A la pregunta de votación: Elija de los siguientes postulados el delegado para la corporación de la prosperidad?

Respondieron:

Viviana Castaño: 15.84%

Jeferson Agudelo: 30.40%

Lizett García: 7.68%

Quedan aprobados Jeferson Agudelo como principal y Viviana Castaño como suplente.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

16. PROPOSICIONES Y VARIOS

Edgar Ramírez, Presidente: Desde la administración no se recibió ninguna propuesta.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Gracias, señores asambleístas. Respecto al tema del IVA, fue a raíz del comunicado de la DIAN del 14 de marzo, donde las copropiedades deben revisar si están recibiendo ingresos por uso de zonas comunes. Tras analizarlo con la administración, revisoría fiscal y contadora, se determinó que los ingresos por parqueadero de visitantes deberán facturarse con IVA. Estamos trabajando en la logística para implementar los software necesarios y reportar a la DIAN. Además, debemos ser facturadores electrónicos. Se enviará un comunicado con los detalles para su conocimiento.

Actualmente se recibieron dos proposiciones, llamamos a la señora Karen Chavarro Méndez del 4-602 y a Lina Lizbeth de la 5-301. pero parece que no se encuentran.

Propietario 2-1208: Siendo cierto que no se envió un correo con las proposiciones, durante esta asamblea pueden surgir nuevas y estamos en nuestro derecho de proponerlas para su aprobación o desaprobación. Tengo cuatro solicitudes:

1. Solicitud sobre el IVA: Solicito que la administración, revisoría fiscal y contadora dejen un pronunciamiento por escrito respecto a la decisión de cobrar o no IVA por el uso de las áreas comunes, para blindarnos como copropiedad en caso de que haya cambios en la administración.
2. Asamblea Virtual 2026: Solicito que se apruebe la posibilidad de realizar la asamblea de 2026 de manera virtual, si es necesario.
3. Informe sobre la Cartera: Solicito un informe detallado de la administración y del área jurídica sobre los casos en cartera, especialmente aquellos que superen los 5 millones de pesos, y la gestión legal que se está realizando al respecto.
4. Presupuesto y Salario Mínimo: Solicito la aprobación del presupuesto para el próximo año, con la consideración de un incremento basado en el salario mínimo.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Gracias. Con respecto al tema del IVA, es algo complejo y lo hemos tratado con el consejo de administración, la administración y el cuerpo colegiado. No solo se trata de sustentar la decisión, sino que estamos buscando asesoría de un abogado tributarista calificado para que el conjunto quede blindado en este tema. Este profesional nos acompañará para determinar si debemos proceder con el IVA o no. Es un tema importante y seguiremos trabajando en ello. Gracias.

Alexis Moyano, Administrador: Con respecto al tema de la cartera, tenemos actualmente 35 procesos jurídicos en curso, de los cuales 14 son prejudicial y tres son procesos de insolvencia. En estos casos, estamos trabajando para asegurar que el conjunto no quede en los últimos lugares para

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

cobrar. Después de las audiencias, se sigue gestionando y próximamente enviaré un informe detallado a los propietarios sobre el estado de la cartera.

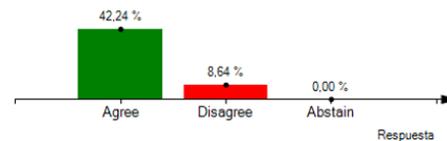
En relación con un problema general en la Ciudadela, hemos tenido que tomar medidas frente a una infestación de cucarachas. Después de reuniones con la Alcaldía, se decidió fumigar todos los apartamentos, lo que tendrá un costo único de \$18,900, que se cobrará en la siguiente facturación de administración. Se realizarán dos aplicaciones de seguimiento para garantizar la efectividad.

Además, propongo la aprobación para cambiar el color de las puertas a blanco, debido a la dificultad de conseguir el color verde original de la constructora. El costo de la pintura sería cubierto por cada propietario, con la obligación de hacerlo en un plazo de tres a cuatro meses. Esto se haría de acuerdo con las especificaciones para asegurar uniformidad en todo el conjunto.

Edgar Ramírez, Presidente: Entonces, vamos con la primera pregunta para ir despejando esas varias propuestas. La pregunta queda de la siguiente manera.

➤ Aprueba usted el cobro de \$ 18.900 pesos, para la fumigación de plagas por única vez?

YES+OK= SI
 NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted el cobro de \$18.900 pesos, para la fumigación de plagas por única vez?

Respondieron:

SI: 42.24%

NO: 8.64%

Personas sin control: 5 votos por el sí, 2 votos por el no.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Queda aprobado el cobro de \$18.900 pesos para la fumigación de plagas por única vez con un 42.24%.

Luz Estela, 4-608: Con respecto a la fumigación, ¿hay algún riesgo para la salud con el fumigante que se utilizará? Y, además, las rejitas del balcón están oxidadas por el agua, ¿sería posible que también las pinten? Gracias.

Edgar Ramírez, Presidente: Respecto a las proposiciones, se dio el tiempo adecuado, se recibieron correos y se está llamando para darles seguimiento. Alexis les dará una respuesta pronto. Ahora, pasemos a la siguiente proposición, sobre el tema de las puertas.

Alexis Moyano, Administrador: No, el químico utilizado para la fumigación no afecta la salud. Es un proceso programado por torres para coordinarlo. Sin embargo, se darán recomendaciones especiales para quienes tengan mascotas o niños en casa.

Edgar Ramírez, Presidente: Vamos entonces con la siguiente pregunta. ¿Aprueba la propuesta de modificación del color de la puerta? Y tenemos otra proposición sobre la modalidad de la asamblea del próximo año, que se someterá a votación, ya sea virtual o presencial.

¿Quién puede explicar los pros y contras de esta proposición, el consejo o el revisor fiscal, por favor? Es una proposición que el señor presentó a la asamblea, y no puede ser desestimada, ya que violaría el proceso.

Henry Quitian, Revisor fiscal: La ley lo está regulando para que quede más claro si se puede hacer de manera virtual. Sin embargo, hay inconvenientes, como que en la virtualidad no todos podrán intervenir o pueden alegar bloqueos. En la modalidad presencial, se puede gestionar mejor y todos tienen oportunidad de intervenir en orden. La decisión final depende de la asamblea.

No se identifica: Soy amante de la tecnología, pero también soy realista. Hacer una asamblea virtual puede parecer económico, pero puede resultar costosa si surgen problemas.

Por ejemplo, si un residente no tiene la oportunidad de participar, podría demandar y hacer que la asamblea se caiga, lo que nos llevaría a pagar honorarios legales. Además, en la virtualidad se pueden bloquear intervenciones, lo que limita el derecho de participación. Mi recomendación es hacer la asamblea presencial, pero enfocarnos en los temas puntuales y evitar problemas personales para agilizar el proceso.

Henry Quitian, Revisor fiscal: Propondría una asamblea ejecutiva, donde al inicio se presenten los informes del administrador, el consejo, el revisor fiscal y los informes financieros. Luego, abrimos el espacio para preguntas. Esto nos permitiría resolver problemas de manera más ágil, reduciendo el tiempo de la asamblea y evitando que se extienda hasta las 4 de la tarde

Edgar Ramírez, Presidente: La pregunta queda formulada de la siguiente manera: ¿Aprueba usted la modificación del color de la puerta principal a color blanco, bajo las especificaciones de la administración, en un plazo máximo de cuatro meses? Abrimos la votación.

No se identifica: Señores copropietarios, con respecto a los primeros pisos, ¿quién se hará cargo del pago de la pintura de las puertas de los patios? Nosotros cubriremos el costo de nuestras puertas,

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

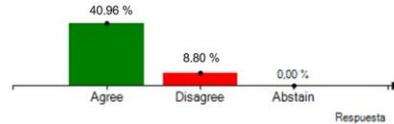
pero ¿quién asumirá el pago de la pintura de los patios, que son dos puertas por unidad, es decir, cuatro en total?

Alexis Moyano, Administrador: Lo tenemos pronosticado con el tema de los mantenimientos de las zonas comunes.

- Aprueba usted la modificación en el color de la puerta principal de color blanco bajo las especificaciones de la administración en un plazo máximo de 4 meses?

YES+OK= SI

NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted la modificación en el color de la puerta principal de color blanco bajo las especificaciones de la administración en un plazo máximo de 4 meses?

Respondieron:

SI: 40.96%

NO: 8.80%

Personas sin control: 5 votos por el sí, 2 votos por el no.

Queda aprobada la modificación en el color de la puerta principal de color blanco, bajo las especificaciones de la administración, en un plazo máximo de 4 meses con un 40.96%.

No votaremos sobre la virtualidad ya que es decisión de la administración.

Oscar Velandia, 2-404: Llevo aproximadamente 3 o 4 meses notando que el agua llega completamente sucia. No hemos tratado este tema aún. Esto me genera un gasto adicional, ya que estoy comprando bolsas de agua y pagando un servicio público muy costoso. Quisiera saber si Alexis ha hablado con la empresa de Acueducto, porque me parece increíble que, después de 5 o 6 años, sigamos enfrentando este inconveniente. Quedo atento a una respuesta sobre este tema.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Edgar Ramírez, Presidente: Se recibe, digamos que ya por parte de la administración ya tiene el recibido de este tema.

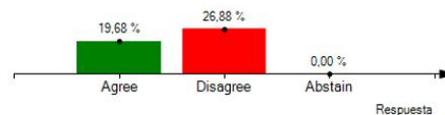
No se identifica: Siempre hablamos de los costos de la asamblea, de cuánto cuesta \$13 o \$14 millones si nos pasamos de tiempo. ¿Por qué el conjunto no adquiere el software? Después, solo necesitaríamos alquilar el auditorio del Colegio Santa María o María Teresa. Se puede invertir y ahorrarnos una gran cantidad de dinero a largo plazo. Podemos comprar el software y los elementos necesarios, y luego se podría usar para otros eventos en la zona social. ¿Por qué no podemos comprar el software nosotros, en lugar de seguir alquilando cada año y pagando \$13, \$14 o \$15 millones?

Edgar Ramírez, Presidente: A petición del residente que propuso la asamblea virtual o presencial, está en todo su derecho de hacerlo. Ahora vamos a formular la pregunta.

¿Aprueba usted que la asamblea del año 2026 se realice de manera virtual? Para que quede claro desde ya. Por favor, formulen la pregunta

➤ Aprueba usted que la asamblea se realice virtual año 2026?

YES+OK= SI
NO+OK= NO



A la pregunta de votación: ¿Aprueba usted que la asamblea se realice virtual año 2026?

Respondieron:

SI: 19.68%

NO: 26.88%

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

No queda aprobado que la asamblea se realice virtual año 2026 con un 26.88%

17. INTERVENCIÓN DEL GERENTE DE LA CORPORACIÓN LA PROSPERIDAD

Sandra Orjuela, Gestora: Buenas tardes a todos, no les quitaré mucho tiempo, entiendo que este es un proceso complejo. Mi nombre es Sandra Orjuela y soy la gestora de la corporación. Gracias por este espacio.

La ciudadela La Prosperidad tiene 25 conjuntos, y ustedes forman parte de ella. Quiero aclararles que todos los conjuntos de la ciudadela, incluidos ustedes, están vinculados por escritura. Esta ciudadela está proyectada con dos centros comerciales y un colegio. Sabemos que hay muchas problemáticas, pero la corporación, con sus recursos (que son hasta el 5% de su administración), trabaja en diversas soluciones.

Somos una entidad sin ánimo de lucro, registrada en la Cámara de Comercio de Facativá, y regulados por la Gobernación de Cundinamarca y la DIAN. Nos debemos a ustedes y sus aportes. Actualmente, contamos con personal administrativo, incluyendo al gerente y a Sandra Orjuela, la gestora, revisor fiscal y un departamento contable.

Muchas veces se difunden en redes comentarios erróneos. Ningún conjunto se ha desvinculado de la corporación hasta el momento. Aunque hay quienes mencionan que sí, no existe documento oficial de desvinculación de ningún asociado. No se dejen engañar por comentarios infundados. Quiero aclarar también que estamos trabajando en pro de la comunidad. La corporación está colaborando con la Sijin y la Dijin para abordar problemas de seguridad que afectan a todos. Algunos residentes han enfrentado amenazas y situaciones de riesgo, pero estamos tomando acciones para garantizar la seguridad.

Respecto a las actividades sociales, hemos gestionado 570 proyectos, logrando realizar 1.394 actividades, que incluyen desde cursos de crochet hasta actividades deportivas y sociales. Además, tenemos 9 comités: Deportes, Seguridad, Convivencia, Social, Gubernamental, Emprendimiento, Ambiental, entre otros. Los invito a unirse a estos comités y participar activamente.

La corporación también ha logrado mejoras en el alumbrado, colocación de reductores de velocidad y actividades como las novenas y eventos en diciembre. Estos proyectos contribuyen al bienestar y la valorización de nuestra comunidad.

Para finalizar, les invito a reflexionar sobre la importancia de cuidar no solo el interior de sus viviendas, sino también el entorno. Si no colaboramos en resolver problemas como la seguridad, será difícil valorar nuestro patrimonio a futuro. Muchas gracias.

Flor Campos, 6-1204: Quisiera hacer una sugerencia: en la calle 23 falta señalización, lo que representa un riesgo para todos. Como podemos ver, muchas personas transitan por allí en bicicleta

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

o en carro, y a menudo no se percatan del peligro que esto puede generar. Es importante contar con señalización adecuada para evitar posibles accidentes.

Además, en la salida del conjunto faltan los "ojos de gato", que son esenciales para mejorar la visibilidad, especialmente en la zona donde se encuentran las ventas ambulantes. Al llegar a la esquina, la visibilidad es muy limitada, lo que aumenta el riesgo de accidentes.
Gracias y buena tarde, vecinos.

Sandra Orjuela, Gestora: Agradezco al señor presidente por permitirme responder. Muchas gracias por la observación. Entenderán que ya en este punto todos queremos concluir, y fue en mi intervención donde omití entregar esa información.

Señores asambleístas, como bien saben, Madrid no tiene una política de espacio público. Creo que hay alguien aquí que también tiene conocimiento sobre este tema. Desde la corporación, ya hemos tenido varias reuniones con tres secretarios de tránsito, pero aún no se ha aprobado un plan de movilidad definitivo. Sin embargo, el objetivo desde la corporación es abordar estos temas de manera seria, y ustedes pueden verificarlo, ya que tenemos las actas de los compromisos que hemos adquirido.

Lo que estamos haciendo es trabajar estrechamente con la actual Secretaría de Tránsito para que estos temas no queden solo en promesas. Desafortunadamente, el tema de los residentes y propietarios es complicado. ¿Por qué? Porque se estacionan donde no deberían, compran, y cuando se les señala, se genera conflicto. A veces, si uno les dice que no pueden estacionarse allí, les responden: "¿Qué pasa si estaciono aquí?" O "¿Me va a prohibir la entrada al conjunto?"

Es un tema cultural que debemos mejorar. Cualquier inquietud que tengan, desde la corporación estamos dispuestos a revisar compromisos, actas, y en general, estamos para servirles.

Mónica Blanco, 6-305: Quisiera preguntar sobre el tema de los centros comerciales. Hace años que venimos hablando de este asunto, pero sinceramente, como en la asamblea no se le da mucho espacio a la corporación para hablar, me gustaría saber cómo va el proceso del centro comercial. Este es uno de los motivos por los cuales también se adquirió el inmueble aquí.

Otro punto que me gustaría abordar es más bien una sugerencia sobre la limpieza de algunas zonas, especialmente en la zona de la calle 23, donde, a los lados de las rejas de los conjuntos, se acumula basura. Soy consciente de que esto es un problema de cultura ciudadana; vivimos rodeados de personas que no tienen el hábito de mantener limpio el entorno, lo cual es complejo. Sin embargo, quisiera saber si sería posible aumentar la frecuencia con la que se realiza la limpieza en las zonas verdes de la ciudadela.

Y el otro tema que quisiera preguntar es sobre el proceso de la glorieta. En esta época, cuando hay muchos virus o personas resfriadas, la calle 23 se llena de polvo, especialmente cuando uno sale a esperar el bus. Quisiera saber cómo va este proceso de la glorieta y si hay algún avance. Y eso es todo. Muchas gracias.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Sandra Orjuela, Gestora: Muchísimas gracias por esas consultas. Número uno, respecto al centro comercial: Claro, todas las personas se preguntan sobre cuándo, cómo y por qué, ya que se nos proyectaron tantas cosas y nos prometieron mucho, y hasta ahora seguimos esperando.

De los 25 conjuntos que están en la prosperidad, actualmente 21 ya están entregados. Pero, ¿qué sucede? Todavía no se ha alcanzado el porcentaje habitacional en toda la Ciudadela. ¿Se imaginan cuando finalmente lo logremos? Esto tiene sus pros y sus contras.

En algunas mesas de trabajo, cuando solicitamos información sobre los centros comerciales, nos han dicho que esto sigue estando en un mediano plazo. ¿Por qué? Porque para la construcción de estos centros comerciales, se requiere un porcentaje de población habitacional mínimo para ejecutarlos. Nos han informado que no se puede abrir un centro comercial si no se ha alcanzado al menos un 30-40% de ocupación. Eso es lo que pasa actualmente.

En cuanto al tema de la basura: Sabemos que es un problema complejo. Muchos de los residentes compran a los vendedores informales o economías populares que están afuera, lo que es un derecho legítimo al trabajo, claro. Sin embargo, hay un problema: estos vendedores no se han querido formalizar, a pesar de que he estado detrás de muchos de ellos, pidiéndoles las hojas de vida durante tres o cuatro meses.

El problema adicional es que algunas de estas economías no están siendo aseadas correctamente. La corporación tiene una central de monitoreo con cámaras, pero muy pocas veces hemos visto que los infractores sean los propios residentes. Muchas veces encontramos que se botan aceites y desperdicios de comida en las alcantarillas, y esto se debe a que los vendedores no se llevan sus desperdicios a casa, sino que los tiran directamente en las alcantarillas.

Lo más triste es que nosotros mismos, como propietarios, estamos contribuyendo al problema al comprarles a estos vendedores. Mi invitación es que, si bien todos tenemos derecho al trabajo, sería más conveniente que estos vendedores se formalicen para evitar este tipo de situaciones.

Respecto a la obra de la glorieta, el gerente de la corporación ya tuvo una reunión con las personas encargadas de la constructora. Sin embargo, por problemas relacionados con la construcción, el proyecto tuvo que ser postergado. Hubo inconvenientes subterráneos que causaron retrasos, como accidentes laborales o materiales inadecuados, lo cual es normal en este tipo de obras. A pesar de los contratiempos, la constructora está a punto de entregar el informe final y la información se ha compartido con los delegados y administraciones a través de un grupo, para que todos estén informados de cómo avanza la obra.

Por último, les hago una invitación: cuando se hagan convocatorias y reuniones para discutir temas importantes de la Ciudadela, les invito a que asistan. Estas situaciones afectan directamente a su patrimonio, a su seguridad y a su vivienda. Muchas gracias.

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Edgar Ramírez, Presidente: Con respecto a la pregunta anterior, quiero dejar claro que no se aprobó la asamblea virtual para el 2026. Esto es para que quede bien claro dentro de la asamblea. ¿Listo? Sí, ya hay quórum. El revisor fiscal ya validó y confirmó que sí hay quórum.

No se identifica: Primero, agradezco a quienes aún tenemos este sentido de pertenencia. Estamos aquí, siendo la hora que es.

Uno, sé que no tenemos un tema de seguridad o movilidad desarrollado en el municipio, pero creo que hay conversaciones que deben tenerse con las empresas que ahora utilizan como paradero las rutas de los trabajadores. Esto ocurre a toda hora, no es algo puntual.

A esto se le suma el tema de los vendedores, que ya no ocupan la zona verde, pero ahora están ocupando la calle. Esto está afectando el libre tránsito, tanto para peatones como para conductores, en la zona verde, lo cual ya no permite transitar con tranquilidad.

Por otro lado, la otra pregunta está relacionada con el tema del botadero de basuras. Últimamente, estos días, el olor ha sido insoportable, especialmente por las tardes y noches. El mal olor que se siente afuera, incluso en nuestro conjunto, y no solo aquí, sino en las personas que caminan por esta zona, es muy fuerte.

Además, este olor está acompañado de los zancudos, lo que genera todo un problema. ¿Qué ha sucedido con eso? Quisiera saber si hay alguna actualización sobre este tema.

Sandra Orjuela, Gestora: En relación con la primera pregunta, vecinos, los invitamos a quienes puedan asistir, pero no sé cuántos podrán. Ojalá fuéramos muchos. Este martes, a las 3:30 de la mañana, estaremos en la esquina de Provenzal. ¿Por qué? Porque sabemos que se sienten muy afectados por la problemática del ruido, las rutas y otras situaciones que, si bien hemos tratado en mesas de trabajo, no han tenido una solución. Los principales afectados son los propietarios.

Desde la corporación, con la Secretaría de Tránsito, estaremos allí el martes y jueves a las 3:30 de la mañana para abordar esos temas.

Respecto a las ventas informales en esa calle, es triste, pero tengo que decirlo. Nosotros, con el comité ambiental, en el cual también participa Esperanza, sembramos árboles y plantas. Sin embargo, las personas con economías populares no se adaptaron a la ubicación que la alcaldía había propuesto y decidieron irrumpir en nuestras zonas verdes. Esto ha hecho que esa área sea intransitable en este momento.

Lo importante es que desde la corporación estamos trabajando en mesas de trabajo con ellos para lograr ciertos acuerdos.

En cuanto al tema del botadero de basuras, hay momentos en los que se están realizando mantenimientos. Esta es una ciudadela en construcción, tenemos lotes al lado, además de un caño,

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

lo que puede ocasionar esos olores cuando se hacen los mantenimientos. Son temas externos, pero como corporación estamos trabajando en ello. Gracias.

18. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM Y CIERRE DE LA ASAMBLEA

Edgar Ramírez, Presidente: Bueno, muchísimas gracias. Vamos a proceder con el cierre y validación de quórum. Por favor, abrimos la votación. Voten, por favor. Invitamos a los asambleístas a ir entregando los controles.

➤ Para registrar el quórum de salida por favor oprima:

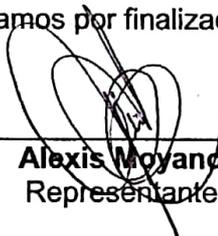
YES+OK= Quórum



Quórum Presente: 35.84%

Son las 5:22 de la tarde, y con esto damos por finalizada la asamblea del 2025.

Firmas


 Alexis Moyano Ariza
 Representante Legal


 Edgar Ramirez, 8-204
 Presidente de la Asamblea


 Administración
 Secretaria de la Asamblea

REDACCIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANA I	Versión	1.0
	Empresa de Redacción	fmtecnología
	Fecha	6-04-25

Nathaly Meneses, 5-102
Comité Verificador

Lizeth García, 8-1208
Comité Verificador

Alejandra Avado, 6-1205
Comité Verificador