



ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA P. H.

2023

En Bogotá, siendo las 09:04 a.m. del día 26 de marzo de 2023, en primera convocatoria por parte del administrador mediante comunicación enviada a los correos de los propietarios y publicada en las carteleras de las zonas sociales visible (carteleras de ascensores, comunicada en las cuentas de cobro de febrero y portería), se inició la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA P.H.**, cuya convocatoria escrita y fechada el 26 de febrero del 2023. En dicha citación, emitida con base en las facultades legales que le confiere el reglamento de propiedad horizontal y el artículo 39 de la ley 675 del 2001, se permitió convocar a una asamblea general ordinaria presencial en las instalaciones del Conjunto Residencial Bosques de Castilla, donde se reunieron los copropietarios y/o sus apoderados debidamente constituidos, como consta en el cuadro de ingresos a la plataforma web, el cual hace parte integral de esta acta, donde se registraron todos los asistentes con su número de apartamento, torre y clave única de acceso, a fin de tomar decisiones de acuerdo al ORDEN DEL DÍA propuesto a desarrollar en la mencionada convocatoria.

El señor Alejandro Bayona de la torre 4 apto 403 lee el orden del día.

ORDEN DEL DIA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA
3. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA
4. LECTURA Y APROBACION DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA
5. ELECCION DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA.
6. INFORME GESTION DE ADMINISTRACION. INFORME FINANCIERO, INFORME DE CONSEJO SE ADMINISTRACION.
7. INFORME DEL REVISOR FISCAL
8. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2022
9. APROBACION PRESUPUESTO VIGENCIA 2023
10. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION 2023-2024
11. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2023-2024
12. ELECCION DEL REVISOR FISCAL
13. PROPOSICIONES Y VARIOS.
14. VERIFICACION DEL QUORUM PARA EL CIERRE DE LA ASAMBLEA
15. CIERRE.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El señor Alejandro Bayona, informa que hay un quorum con 349 asistentes, que corresponde al 78,2%, se puede dar inicio a la asamblea. Cierran las inscripciones siendo las 9:00 a.m.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA.

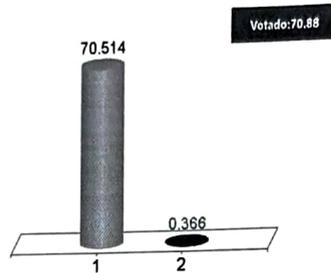
El señor Alejandro Bayona de la torre 4 apto 403, somete a votación el orden día.

Apoyo logístico explica el uso de la herramienta de votaciones a los asambleístas presentes.

VOTACIÓN:

¿ Aprueba la asamblea el orden del día?

1. Si Aprueba
2. No Aprueba



Luego de someter a consideración de la asamblea, queda **aprobado** con un 70,51%, el **orden del día** y NO con el 0.36%, para un total del 70,88%.

3. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El señor Alejandro Bayona de la torre 4 apto 403, solicita a los asambleístas quienes se quieren postular para presidir la asamblea y para secretario de la misma.

El señor Alejandro Bayona, apto. 403 se postula para ser presidente de la asamblea.

La señora revisora fiscal aclara que el grupo de logística entrega el acta ya transcrita, el secretario la revisa, igualmente los de la comisión verificadora, lo que está escrito es lo que se haya tratado en la asamblea, hay una grabación.

La señora Lucía López, apto. 2-404 se postula como secretaria de la asamblea.

Se somete a votación el presidente y la secretaria de la asamblea.

VOTACIÓN:

¿ Aprueba al presidente y secretario de la asamblea postulados?

1. SI aprueba
2. NO Aprueba



Luego de someter a consideración de la asamblea, queda **aprobado** con un 71,92%, al señor Alejandro Bayona como presidente de la asamblea y a la señora Lucía López como secretaria y NO con el 0.18%, para un total de 72.10%.

4. LECTURA Y APROBACION DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Se asume la moderación del presidente de la asamblea

5. ELECCION COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

El presidente, señor Bayona, pregunta quienes se postulan para esta comisión.

La revisora fiscal aclara que la comisión lo que hace es verificar que lo plasmado en el acta refleja la realidad de lo sucedido en la asamblea, para eso se pasa la grabación y comparar con lo que esta transcrito. Solicita se postulen 3 residentes.

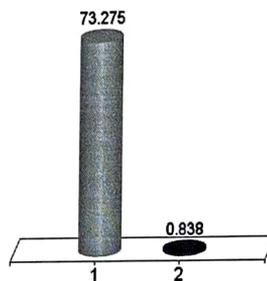
POSTULADOS: El señor Fabio Poveda, apto. 3-503, la señora Olga Gerardino, apto. 5-1402, la señora María del Carmen Ortega, apto. 5-907.

VOTACIÓN:

¿ Aprueba la comisión verificadora del acta postulada?

1. SI aprueba

2. NO Aprueba



El señor presidente lee los resultados de la votación, queda **aprobado** con un 73,27%, la comisión verificadora del acta y NO el 0.83%, para un total de 74.11%.

6. INFORME GESTION DE ADMINISTRACION. INFORME FINANCIERO, INFORME DE CONSEJO SE ADMINISTRACION.

El señor Angelo Brijaldo, comenta que va a ser preciso en el tema, pero hay temas coyunturales para el conjunto, que es necesario tratarlos en la asamblea.

Tiene tres temas para tratar:

1. La parte financiera.
2. Convivencia
3. Proyectos



5. Presentar un proyecto frente a las necesidades que tiene el conjunto. Hay unos proyectos que son con inversión de la administración y otros que son con cuota extraordinaria, dependiendo de la proyección que se haga y de la necesidad de lo que requiere en el conjunto.

Comenta que hay personas que solicitan el registro para la asistencia a la asamblea, fueron muy precisos en el horario de la asamblea, que fueron dos horas, iniciaron registro de las 7:00 a.m. a las 9:04 a.m., iniciaron la asamblea respetando el cumplimiento de las personas.

El informe se subirá a la página dentro de unos términos conceptuales, hay que explicar de una manera sencilla lo que esta pasando en el conjunto. Hay personas que en el día a día no se saben lo que esta pasando o no tienen un medio de comunicación para hacerlo.

Para las personas que no viven en el conjunto se tiene un código PQR, un grupo de WhatsApp.

Enuncia dos problemas delicados que tiene el conjunto, uno lo dejó la constructora, que es el sistema hidráulico. Se han presentado daños, la norma permitía que se hiciera una combinación entre tubería PVC y tubería galvanizada; esa tubería ha venido colapsando, se está reventando, los daños han sido grandes, se requiere mano de obra calificada. Ha tocado cambiar las flautas, para hacer estos arreglos en todo el conjunto puede costar \$700 millones, se ha invertido en estos arreglos aproximadamente \$37 millones. Cuando se quita el agua se avisa a los residentes por la citofonía.

Otro tema es el de la piscina, esta es el Full del conjunto, no se puede dejar que se deteriore, este es un valor agregado cuando se va a vender. Se logró hacer un trabajo de remodelación a la piscina con recursos propios, se cambió la estructura a aluminio. Estaba subiendo 110% de incremento en el servicio de energía, se pasó de tener un recibo general de áreas comunes de \$5.600.000 a \$10.200.000, analizaron y cerraron la piscina por dos meses y bajo el consumo de luz, es decir que la bomba de calor de la piscina era la que hacía aumentar el consumo de energía demás del presupuesto que no se tenía contemplados, al año sería más de \$60 millones de incremento en el presupuesto que tendría que aprobar para tener en funcionamiento la piscina en las condiciones que se quiere. Se determinó unos costos de \$45 millones que ese dinero ya está listo, se hizo una selección de 4 proveedores que ofrecieran un equipo con eficiencia de calor, la que se tenía no estaba funcionando correctamente.

Hicieron el estudio técnico y se va cambiar a una bomba a gas, el proveedor escogido fue VANTI. Funciona al estilo de calentador, con una eficiencia del 78% con una temperatura agradable, ya está el contrato firmado con las pólizas de cumplimiento, con garantía posventa de mantenimiento del equipo. En mes y medio la piscina estará abierta al público, ya se tiene el presupuesto. El proyecto ya está andando y se tiene el 50% para apalancarlo.

El señor presidente de la asamblea, dice que es importante saber a quienes se invita a la piscina, van a trabajar con el consejo para poner reglas al uso de la piscina, se le está invirtiendo para el beneficio de todos los propietarios, para que venga una persona de afuera y haga mal uso de ella.

El señor administrador dice que se tiene el contrato de VANTI, para instalar el punto de gas, luego se colocará la tubería. Ya está el equipo en Colombia.

El presidente dice que al final de la intervención habrá un espacio para las preguntas, allí se resolverán 5 o 6 preguntas.

El administrador comenta que el proyecto está en \$42 millones fue apalancado con la mora y los ingresos por parqueaderos y el proyecto esta para terminar en tres meses aproximadamente, la demora es la certificación de VANTI.

Otro tema es la parte financiera, ha logrado con un residente tener una plataforma de código pqr, para que estén informados de lo que pasa en el conjunto, aunque falencias la idea es que todos se integren a la información que tiene el conjunto. Hay residentes que le han hecho s



eguimiento durante el año de gestión, se debe tener compromiso como propietarios. La señora Luz Stella Mejía, contadora, sigue trabajando con el conjunto.

Los cuatro últimos años los estados financieros no han presentado déficit. No se ha perdido dinero, los gastos están justificados, la revisora fiscal lo puede decir.

Se ha capacitado en administración de propiedad horizontal, por eso tiene las capacidades para estar como administrador. En el SGSST están capacitados, en las normas técnicas de Icontec, la implementación cuesta \$150 millones. Incluye iluminación en los pasillos, botiquines, señalización de rutas de evacuación.

Pregunta si alguno de los residentes tiene preguntas frente a la situación financiera del conjunto.

El señor Andrés Jiménez, apto. 4-103, quiere saber sobre el certificado de los ascensores, ya que se muestra un gasto.

El administrador aclara que la certificación si la realizaron, pero esos que están allí no los quisieron cambiar porque un vándalo rompió los originales. La certificación está al 2022 (al día), los ascensores están certificados.

La señora Argenis Mora, apto. 2-202, quiere que el informe del administrador sea un poco más conciso.

El administrador dice que esta siendo claro con el informe, lo van a publicar en la página del conjunto; esta haciendo sensibilización.

La señora Deyanira Olivera, apto. 4-402, tiene una duda frente al incremento en los pasivos, si se compara con el 2021 se aumentó en \$19 millones, quiere saber porque no se ha podido pagar.

La señora contadora ,aclara que el flujo de caja no se está viendo, hay prioridades y se esta pagando dentro del mismo mes, pero les toco pagar a los 15 días siguientes, porque el rubro más alto de la administración entra los primeros 10 días. No había flujo de caja y quedo por pagar seguridad, administración y otros rubros. El flujo de caja no es constante, por eso toco colocar esa cartelera para sacar las cosas adelante.

El administrador dice que se ha recaudado más dinero y así mismo se ha gastado más, lo de las flautas no se tenía presupuestado.

Han cumplido con los pagos de vigilancia, de mantenimiento y aseo y de los proveedores, los gastos de funcionamiento se mantienen al día.

La empresa de vigilancia, se logró un acuerdo nuevamente, hay una cuota de reinversión de casi \$30 millones, queda como colchón para apoyar uno de los proyectos de seguridad del CCTV.

Con los parqueaderos, la parte financiera, una residente decía que los ingresos de los parqueaderos no se veían. Hay dos situaciones, se tiene una máquina que no factura, es un aporte a uso de zona común, se ha mantenido el flujo de caja aproximadamente den \$30 millones, en el período correspondiente a la asamblea los ingresos pueden de \$32 millones. El recaudo de parqueaderos se ha aumentado en 80%, por el control que se le hace a las máquinas. Hay ingresos por los pagos que hacen los propietarios que tiene parqueadero provisional, la mensualidad es de \$108.000, muchos propietarios se benefician del parqueadero. Los ingresos están reflejados en el informe contable.

Algunos propietarios no cumplen con el manual de convivencia con respecto a la utilización de los parqueaderos. Se había acordado que si en el espacio delimitado podía parquear el vehículo y si le quedaba espacio podía parquear una moto atrás, lo podía hacer. Hay problemas con los propietarios que están arrendando el parquear y no les informan que hay normas que cumplir. Están parqueando mal, golpeando a los otros carros.

Carrera 80 BIS No 7 A 15 tel.: 031 320 7940

admonbosquesdecastilla@gmail.com

www.conjuntobosquesdecastilla.com



Hay dos parqueaderos de tamaño diferente a los demás, normalmente son de 10.35 mts², el reglamento dice que es de uso exclusivo. Hay uno 15.6 mts², el otro de 17,5 mts², con un consejero tomo las medidas. Es un cupo para parqueadero. La nota dice: este espacio está gravado con servidumbre, que le pertenece al conjunto. Ese parqueadero tiene una pared de concreto. Va a hablar con el propietario de ese parqueadero para que deje libre la parte de servidumbre y le va a recomendar que si quiere arriende el espacio que le queda para motos. La asamblea ni la administración no se cargó por los daños ocasionados a los vehículos por la utilización del espacio público establecido en la escritura y por el mal parqueo.

El señor Carlos González, apto. 2-304, lo que observa es que a esos parqueaderos no le hicieron la demarcación correcta, que limita el parqueadero con el paso peatonal.

El administrador dice que hay varios errores en el conjunto, desde que se recibieron las zonas comunes, los pasos peatonales los convirtieron en parqueaderos. Esto es una situación que deben tener en cuenta.

La señora Patricia Hinestroza, apto-1403 de la torre 5, pregunta si a la administración le han pasado por escrito que tienen que pagar los rayones de los carros, es el caso de ella.

El administrador dice que lo que se esta haciendo frente a los siniestros que se presentan en los parqueaderos es que se han tenido 15 o 20 eventos donde han salido avantes en las reclamaciones por esos daños en los vehículos.

El señor Rodolfo Ruiz, apto. 5-803, sugiero que se vote para dar una solución definitiva a la situación anterior. Pintar la línea amarilla para dejar espacio para pasar al depósito. Que se parquee dentro de la línea amarilla respetando los espacios, sin hacer daño a los demás.

El administrador aclara que votar por el comportamiento de las personas es muy difícil, no tiene objeto de voto.

Desde la casa se debe aportar algo al medio ambiente, botan cosas sobredimensionadas por el ducto, estos se limpian, son en fibra de vidrio. Los operarios de mantenimiento ambiental son los que limpian los ductos. No están empacando adecuadamente los residuos de basura. El año pasado se hizo dos limpiezas de los ductos. Esto es la parte mas coyuntural que tiene el conjunto. Algunos residentes por su actitud están perjudicando a los propietarios. Los problemas que se presentan la mayoría de veces es con los arrendatarios. Por el mal tratamiento de las basuras se están tapando los colectores de aguas negras y las cajas de inspección y se esta subiendo los gastos por estos mantenimientos aproximadamente entre \$20 y \$25 millones al año.

Se tiene una multa que es de dos tipos, una administración en años pasados decidio cortar un árbol de ceiba africana del humedal, que tiene una nomenclatura, una hoja de vida, entonces colocaron una multa de carácter ecológico, se tuvo que reponer con 350 árboles por \$3 millones, esto esta en el estado de resultados; la otra es el pago del especimen, no se sabe por que valor.

Hablo con los residentes de la torre 5, acabo de llegar una multa, no la ha notificado, alguien dejo caer elementos al humedal, estaba la unidad de gestión ambiental, la sanción es general, botan botellas, colillas. La multa la van a notificar. No se puede apelar. Se debe tomar una decisión quien va a pagar. Por el mal comportamiento de algunas personas causan daño económico a la copropiedad.

Hay personas que sacan a las mascotas y no recogen las heces. Por eso se va a fortalecer el circuito cerrado de televisión.

Las canecas las dañaron.

Ha requerido a varias personas y han cumplido con el aseo. No se puede convertir en un policía. Todos los perros deben ir con tradilla.

Hay dos situaciones delicadas, los que tiene vista hacia el interior, están botando basura a los primeros pisos y los están afectando. Está prohibido lavar los balcones, para no afectar las fachadas y a los otros apartamentos.

El 2 de abril, todas las personas que no hayan recogido todas las bicicletas que están hace más de dos años en ese deposito las van a convertir en chatarra y tendrán el informe de cuanto fue el ingreso, no las van a seguir guardando, porque se necesita ese espacio.

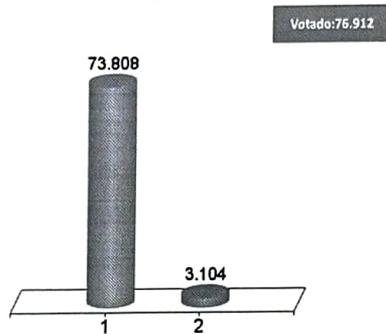
Este es una zona común esencial, que les entregaron, lo van a utilizar para un proyecto.

Somete a votación lo anterior.

VOTACIÓN:

¿ Aprueba la asamblea que después del 2 de abril de 2023 las personas que no hayan reclamado las bicicletas en el deposito , se proceda a la disposición de las mismas por administración ?

- 1. SI aprueba
- 2. NO Aprueba



El presidente de la asamblea ratifica que luego de someter a votación quedo **aprobado con el 73,80%** que la administración puede disponer de las bicicletas que están en el depósito después del 2 de abril y **NO** con el 3,1%, para un total de votos del 76.91%

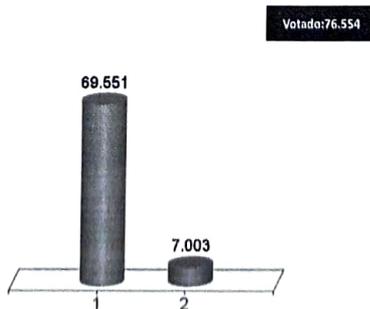
El administrador dice que no se ha presentado ningún evento de robo por los controles que se tienen, pero hay personas que están dejando bicicletas sin ninguna seguridad en el sótano, las están dejando en las zonas comunes de las torres, se les debe colocar una multa, porque el guarda no puede estar pendiente de la bicicleta que dejaron botada. Como son sanciones económicas deben ser aprobadas por la asamblea y por el quorum total. Ya no hay espacio para bicicleteros, debe dejarla en el apto.

Se somete a votación colocar una multa para los residentes o visitantes que dejen las bicicletas en lugares no autorizados.

VOTACION:

¿ Aprueba la asamblea generar una multa de \$ 25.000 pesos semanales para los residentes que dejen mal ubicados elementos no autorizados en las zonas comunes y de parqueo?

- 1. SI Aprueba
- 2. NO Aprueba





El presidente de la asamblea ratifica que quedo **aprobado con el 69,55%** cobrar una multa de \$25.000 semanales a los residentes que dejen mal ubicados elementos no autorizados en las zonas comunes y de parqueo y NO con el 7,0%, para un total de votos de 76,55%

La revisora fiscal ratifica la votación, paso el umbral.

El administrador recomienda a los asambleístas que tienen sillas, llantas, galones que los recojan. Solamente deben quedar automóviles, bicicletas.

Sobre el tema de los morosos, lee el artículo 55 de la ley 675, sobre la potestad que tiene el administrador de cobrar las expensas comunes. En este caso no procede el debido proceso. Se tiene un compromiso de pagar la cuota de la administración.

Para los propietarios que no han pagado, ni han cumplido con los acuerdos de pago, hay 48 para procesos y dos casos para remate, los que tienen patrimonio de familia se les puede embargar el parqueadero y el depósito.

A los que han incumplido los acuerdos de pago les van a reversar los intereses. Deben pagar los honorarios del abogado hasta un 25%, el proceso en el juzgado va el 25%. Han sido lapsos por las condiciones que se han presentado; se van a tomar medidas.

No puede tener buen nombre quien afecta a la comunidad.

Hay un reglamento, manual de convivencia que los propietarios deben conocer.

El presidente cede la palabra a la señora contadora para presentar el informe financiero.

La señora Luz Stella, contadora, comenta que es el último informe que presenta, ya que es el último año que trabaja para la copropiedad.

Se observa que se presentó más gasto por \$11 millones, realmente no fue un gasto sino una provisión, que se aprobó el año pasado, que se tenía una deuda con PRABYC ingenieros, que no iba a pagar.

Otros ingresos como parqueaderos, alquiler del salón, el gimnasio, ayudaron mucho porque se invirtió casi \$60 millones en la piscina, fue un gasto alto y está sustentado.

Otro gasto fue lo del jardín, por la compra de los árboles por \$3.000.000.

Gasto por celebraciones no estaba presupuestado, fueron \$7 millones.

Esto es lo más significativo, seguridad y aseo son las cuentas más altas, se les cumple el pago en los primeros 10 días.

En caja general, se está recogiendo dinero en efectivo, éste se consigna o para el gasto de cuentas pequeñas.

En deudores se tenían \$11 millones, se cancelaron los 10 primeros días del mes siguiente.

La fiduciaria está en \$22.750.000, quedo pendiente \$8 millones, no hubo dinero para consignar, se pagó este año en enero.

Las cuentas por cobrar aumentaron en \$4 millones, las deudas son de las mismas personas, interese de mora de acuerdo a la ley.

Los gastos procesales van bajando.

Retroactivos no han bajado, por la gente que esta debiendo.

Consignaciones por identificar, porque no colocan adecuadamente el número de cédula, no envían los soportes; también hay cuentas del banco Colpatria.

Anticipos, hay varios propietarios que paga completo el año. Otros pagan 4 o 6 meses por adelantado.



Deudores varios, por ASECOE, cobro jurídico, le cobraron a un propietario y no consigno a la copropiedad.

En cuentas por pagar son \$ 867.000.

En servicios de mantenimiento son: cuentas por cobrar de personas que prestan algún servicio.

Servicios públicos, el más alto es la energía.

INGRESOS: por cuotas de administración van en \$913 millones, interese de mora en \$13 millones, descuento por pronto pago en \$30 millones, por parqueaderos.

Rendimientos financieros están los de las 3 cuentas: cuotas de administración, cuotas extraordinarias y la fiducia.

La máquina expendedora y el gimnasio lo que se presta es el servicio y la comodidad a los copropietarios.

El gimnasio quien lo tenía pago los \$3.600.000.

El administrador comenta que hay dos personas que saben de educación deportiva, los martes y jueves se esta haciendo una rumba para beneficio de algunas señoras. Hay una nueva temática.

GASTOS: el servicio de vigilancia por \$344 millones, aseo \$135 millones, energía por \$89 millones, piscina por \$63 millones por los acabados que se le hicieron, ascensores con la certificación por auditoria vertical.

La póliza \$40 millones, servicio de administración, zonas comunes, asesoría financiera, asesoría fiscal, motobombas y lo que se le paga al señor que son \$376.000 mensuales, puertas vehiculares.

El administrador aclara que en el gasto de puerta vehiculares de \$8 millones fue un evento por un residente, él tenía póliza y se hizo el trámite de reembolso a Seguros del Estado.

Fondo de imprevistos \$8 millones, que lo giraron este año y este aclarado en las notas.

Gastos financieros, en Davivienda, por \$8.510.000. Gastos de asamblea que incluye la carpa, el sonido, la plataforma de votaciones. Celebraciones: se pago por carpa, el show musical y luces. Suministros eléctricos es la parte de led, que se esta cambiando en todas las zonas comunes.

El administrador dice que en los parqueaderos iniciaron a colocar otro tipo de luz, led de mayor eficiencia y a precio de costo.

Con la celebración del 7 de diciembre se pretendió un espacio de integración, la pasaron bien.

La contadora continúa: instalaciones eléctricas, fue un daño que se presento en el sótano, salones sociales, lo que se compra de papel y toallas cuando se alquila el salón.

Impermeabilización, servicio de agua, servicio de salvavidas.

Contrato anual de la Web, mantenimiento del tanque de agua, la planta eléctrica, Jardines, compra de plantas.

Puertas eléctricas de las torres, no tienen un buen manejo. Auditoria vertical \$2.970.240, la citofonía plus, repuestos ascensores, decoración navideña, una señora dono decoración, lavado de las 42 cajas, papelería y fotocopias, solamente se imprime recibos de caja, lo de más lo esta dejando en pdf.

Parqueaderos, son los rollos de papel, telefonía e internet, asistencia al programa contable, elementos de cafetería y las cámaras de video, que son reparaciones. Carga de extintores,



servicios de gestión y seguridad, recolección de basuras \$542.000, combustible, botones. Los \$11 millones de PRABYC (2,41), que no fue un gasto sino un castigo de cartera.

La señora Deyanira Olivera. Apto. 4-402, tiene una duda frente a ese castigo, el año pasado en la asamblea se aprobó el castigo, pero que no se iba a registrar en un solo año, sino que se iba a diferir a dos o tres años, para que no castigara fuertemente el estado financiero.

La contadora dice que lo iba a hacer, pero vio que se aumentaron los gastos.

La señora Deyanira dice que el estado financiero quedo castigo por \$37 millones para el año que paso, la idea no era esa.

La contadora dice que se registraron los \$60 millones de la piscina, que se tomaron del parqueadero, los salones y eso aumento un poquito más el gasto.

El administrador dice que la señora Deyanira tiene razón, pero ese valor estaba haciendo peso en el presupuesto. Ese dinero nunca iba a entrar.

La señora contadora, dice que el año pasado se venía con un depreciación de \$26 millones, este año no esta y ya no hay activos.

La contadora aclara que el señor de Junta Central de Contadores saco un concepto del consejo técnico de la contaduría, lo lee:

“El consejo Técnico del Contaduría Publica en su Concepto 214 del 06 de abril de 2020”

Ella lleva un control de Excel de los activos que tiene la copropiedad. Las herramientas las lleva al gasto. Que no reconozcan eso como planta y equipo.

La señora contadora, dice que los activos si existen, los lleva en cuentas de orden para control. Y el gasto de la piscina lo van a llevar al gasto.

La contadora dice que lo lleva al gasto porque lo está invirtiendo este año.

El administrador dice que el proyecto cuesta \$40 millones, eso es gasto. Con mano de obra, la certificación, la extensión de tubería. El equipo es una bomba PENTAIR, a gas de \$21 millones,

La señora, aduce que se tiene una duda frente a imprevistos, entiende que se viene pagando en enero del siguiente año, quiere saber si esos \$8 millones se empiezan a guardar mensualmente, para que el próximo año se este al día, de acuerdo a la ley 675, que dice que debe tener listo a 31 de diciembre.

La contadora comenta que ya se había hablado con el administrador para hacerlo mensual.

7. INFORME REVISOR FISCAL

Se lee el dictamen de la señora Revisora Fiscal que fuera publicado formalmente en la pagina del conjunto, www.conjuntoresidencialbosquesdecastilla.com previo a la asamblea

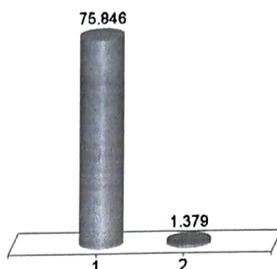
8. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2022

El presidente de la asamblea somete a votación los estados financieros.

VOTACION:

¿ Aprueba la asamblea los estados financieros presentados a 31 de diciembre de 2022?

1. SI aprueba
2. NO Aprueba



El presidente lee el resultado de la votación, la asamblea decide **aprobar los estados financieros con un 75,84%**, NO con el 1.37%, para un total de 77,22%.

La revisora fiscal ratifica la aprobación de los estados financieros.

9. APROBACION PRESUPUESTO VIGENCIA 2023

La señora Luz Stella, contadora, dice que en el presupuesto había una diferencia de \$33 millones, por lo de la vigilancia. Proyecta lo que va a ser el descuento, el presupuesto se ajusto al 16%.

La vigilancia va a costar \$405.493.000, lo que dice la supervigilancia es que a partir del segundo semestre se va a aumentar el 3,5%, lo incluyo de una vez.

El administrador ratifica que la supervigilancia hizo un reajuste del 3,5%.

La contadora dice que el valor de los imprevistos de \$10.276.000, se va a con signar mensualmente.

Se subió el 16% para poder cumplir con los gastos, porque las facturas ya llegan con ese aumento. Acomodo de acuerdo a los gastos que se presentan, no hay cuotas adicionales.

Son valores reales, ya están llegando las facturas con ese aumento.

La señora Deyanira, dice que se tiene presupuestado recibir \$1.027 millones, hay otras contribuciones que no se tienen en cuenta, que es lo que sirve para soportar gastos adicionales. En los años anteriores se ha visto que se ha recuperado cartera por \$66 millones, para este año hay alguna proyección para recuperación de cartera.

El administrador dice que con los procesos que van al juzgado, se deja proyectado unos \$100 millones. Aunque es incierto.

La señora Figueroa, apto. 3-1205, pregunta sobre el incremento del 3,5% a partir del segundo semestre ya nova.

La contadora dice que no va. Que la cuota a partir de enero el aumento es del 16%.

La diferencia de \$33 millones los movió, en la vigilancia ya quedo incluido dentro del 16%, aunque se les va a pagar el 19%, no se hace modificación a las cuotas.

El señor Carlos González apto.2-304, pregunta que si en los gastos del gas, que si se hizo una cotización para lo del panel solar para la piscina.

El administrador, comenta que si se hizo, unos ingenieros hicieron el costeo, pero no se tiene el dinero para el proyecto ni la infraestructura para montar paneles solares salía costoso, tocaría comprar una planta, la recuperación de la inversión no la iban a tener.



El costo beneficio es que la bomba de calor es más eficiente en el tiempo que va durar calentando el agua, para llegar a 36 grados va a durar dos días, con el termostato va a tener el agua caliente por mas tiempo que con la bomba eléctrica.

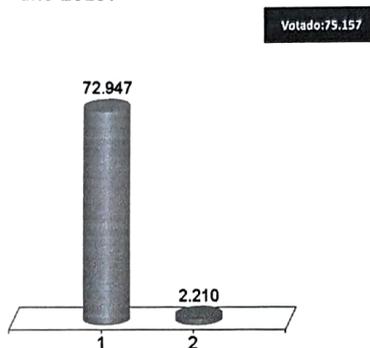
El presidente somete a votación el presupuesto.

VOTACION:

¿ Aprueba la asamblea el presupuesto presentado para el año 2023?

1. SI aprueba

2. NO Aprueba



El presidente lee el resultado de la votación, la asamblea decide **aprobar el presupuesto vigencia 2023, con un 72,94%, NO con el 2.21%, para un total de 75,15%.**

La señora revisora fiscal ratifica la aprobación del presupuesto que presento la administración, para el desarrollo de este año.

INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACION:

La señora Revisora Fiscal, que en nombre de los otros miembros del consejo procede a leer el informe.

Son un equipo de trabajo con el administrador.

DICTAMEN REVISORIA FISCAL.

La señora revisora fiscal comenta que el informe se les presento con anterioridad.

Procede a leerlo

Se lee el dictamen de la señora Revisora Fiscal que fuera publicado formalmente en la pagina del conjunto, www.conjuntoresidencialbosquesdecastilla.com previo a la asamblea

La retención en la fuente se consigna mensualmente a la DIAN y se ha pagado cumplidamente.

El dictamen de los EEFF es un dictamen limpio, para que todos tengan tranquilidad.

El consejo de administración y el administrador cada seis meses hacen una evaluación de todos los proveedores que tiene la copropiedad incluyendo a la suscrita, evalúan como es el desempeño de éstos, es un ejercicio que ha ayudado mucho en la organización de la copropiedad y en que vean ustedes los resultados de cada año en el ejercicio que viene haciendo la administración.



Da por terminado el informe, todo esta soportado en la administración.

10. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION 2023-2024

El presidente dice que en la elección al consejo de administración hay unas personas que están vigentes y hay un espacio para las personas que se quieran postular.

El presidente le pregunta a los señores del consejo si están de acuerdo en seguir aportando al consejo de administración para la vigencia que se presenta.

El señor José Luis Amado, apto. 2-705, dice que lleva con el grupo de trabajo dos años y era uno de los criticaba, ahora que esta en el consejo se da cuenta del trabajo. Invita a que dejen la critica a un lado y se postulen, están haciendo un trabajo grande en beneficio de la comunidad, invita para que hagan parte de este grupo de trabajo y se den cuenta de las necesidades y de todo lo que esta pasando en el conjunto, tanto de convivencia, en las torres y lo que pasa con la plataforma.

El presidente dice que es dejar prioridades, para trabajar por la comunidad.

Una residente señora pregunta cómo es lo de las 3 horas de reuniones.

Una de las consejera salientes consejera, aclara que las reuniones ordinarias del consejo de administración son mensuales, en esa reunión ordinaria se estudia todo lo que se ha hecho durante el mes, pero los del consejo tienen la labor y la obligación de atender a veces de manera extraordinaria situaciones que se presentan, pueden ser dos veces a la semana o una vez, reunirse hasta la 1 o 2 de la mañana, realizando actividades para beneficio de la comunidad, no es sencillamente cada mes, a veces son cosas prioritarias y toca mas tiempo, para claridad.

El señor administrador, dice que el grupo de trabajo residen en el conjunto, en años anteriores se han postulados personas que no viven en el conjunto y les queda complicado asistir a estas reuniones Propone que las personas que se quieran postular que tengan el tiempo y le quieran aportar al conjunto, que tengan la disponibilidad personal, profesional.

Desafortunadamente las personas que critican no están en la asamblea, dejaron un poder.

POSTULADOS:

Luz Dary Amado, apto.3-401,

Elsa Lugo Forero, apto. 7-906

El presidente le pregunta al señor José Luis Amado si continua en el consejo de administración.

El señor **José Luis Amado contesta que si** continúa en el consejo

El señor **Alejandro Bayona**, 4-303 continúa en el consejo

El señor presidente del consejo informa que el señor Luis Botero no puede continuar por una calamidad familiar.



El señor **Javier Hernández** apto. 3-1103, continúa en el consejo

La señora **Bertha Lucia Lopez Rojas**, Torre 2 404, continúa en el consejo.

El señor **Carlos Pacheco**, Torre 7 103, continúa en el consejo.

La señora **Katerin Pineda**, apto. 1-706 si continúa en el consejo.

El señor **Miguel Plazas**, Torre 4 1003, continúa en el consejo.

El presidente de la asamblea somete a votación a los postulados para el consejo de administración.

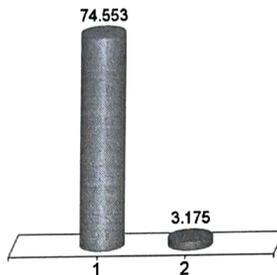
VOTACION:

¿ Aprueba la asamblea el consejo de administración postulado y actual?

Votado:77.728

1. SI aprueba

2. NO Aprueba



El señor presidente lee los resultados de la votación, queda **aprobado** con un 74,55% el consejo de administración postulado y NO el 3.17%, para un total de 77.72%.

La revisora fiscal ratifica la votación, queda aprobado el nuevo consejo de administración.

11. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2023-2024

El presidente de la asamblea, pregunta a la señora Pilar Lozano si continúa en el comité de convivencia.

La señora Pilar Lozano responde que si continua.

La señora Deyanira Olivera continúa en el comité de convivencia.

La señora Angela Marín continúa en el comité de convivencia.

El presidente somete a votación el comité de convivencia postulado

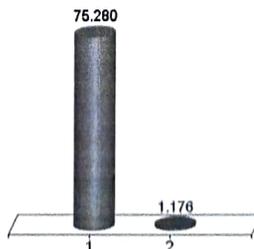
VOTACION:

¿ Aprueba la asamblea la ratificación del comité de convivencia postulado ?

Votado:76.456

1. SI aprueba

2. NO Aprueba





El presidente de la asamblea confirma que queda **aprobada la ratificación del comité de convivencia postulado**, con un 75,28%, NO con un 1,17%, para un total de 76.45%.

12. ELECCION DEL REVISOR FISCAL

El señor Angelo, administrador, dice que al correo de la administración llegaron algunas hojas de vida para el cargo de revisor fiscal. Pregunta si los contadores que se postularon para revisor fiscal del conjunto se encuentran presentes. Llegaron 3 hojas de vida y se los informo que la asamblea era hoy. La convocatoria fue publicada en la página web.

Pregunta a los asambleístas que si hay alguien con el perfil se quiera postular como revisor(a) fiscal.

La señora Yadira de la 4-403, tiene una duda, comenta que es propietaria y cree que el revisor fiscal debe ser una persona independiente. Entraría en un tema de conflicto de intereses.

El administrador aclara que la señora contadora, Luz Stella, paso la carta de renuncia y el contador no tiene porque atender público, no esta dentro de sus funciones. La señora Luz Stella dedica parte de su tiempo a atender público, ella hace un gran trabajo. Para el perfil que se tiene es poco el sueldo que les están pagando, inclusive en este conjunto se requiere un auxiliar administrativo. Esta solamente postulada la doctora Martha Gallego.

La señora Yadira, dice que ya fue aprobado el presupuesto, por lo tanto no se puede hablar de cambios de sueldo, este tema ya no es negociable.

El administrador dice que esta haciendo la observación.

La señora , dice que para el próximo presupuesto se debe evaluar las modificaciones de aumento y como van a afectar y que todos estén de acuerdo y poder realizar un aumento de honorarios en esas áreas. Quiere saber si esta impedida para postularse.

La señora Katerin, dice que el impedimento refiere es cuando se es funcionario público, no podría asesorar. La labor en el consejo es de supervisión y se han contratado abogados externos. El contador que vive en el conjunto no tendría ese impedimento.

La señora Johana Reina, apto. 7-1001, dice que la vecina es del conjunto, tiene las capacidades, apta por prestar el servicio de revisoría fiscal, sin embargo, ella no debería tener este cargo por independencia. Los contadores dan fe pública, no se puede ser juez y parte, no hay independencia.

La señora Tania Valdes, apto. 1-503, dice que existe el concepto técnico de la contaduría pública y dice que si tiene inhabilidad, no puede por ser propietaria.

El señor Luis Enrique Diaz apto. 7-206, comenta que la ley si lo dice, que es un tema ético, se debe ser muy imparcial por ejercer el control fiscal, si no hay postulantes, debería ratificarse a la revisora actual.

El administrador le pregunta a la señora Martha Gallego, Revisora fiscal si desea continuar en el cargo de revisora fiscal para el conjunto, con las condiciones en que esta. Debido a que las personas que se postularon no están presentes en el auditorio.

La señora Martha Gallego informa que si continúa, como revisora fiscal le da tranquilidad continuar en el cargo.

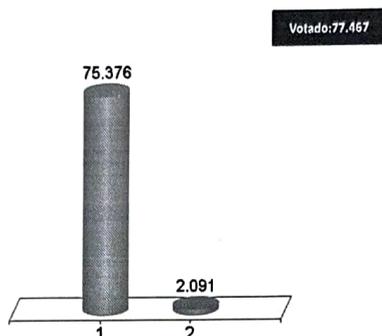
El presidente somete a votación la ratificación del cargo de revisoría fiscal a cargo de la señora Martha Gallego.

VOTACION:

¿ Aprueba la asamblea la ratificación de la actual revisora fiscal Sra. Martha Gallego?

1. SI aprueba

2. NO Aprueba



El señor presidente lee los resultados de la votación, queda **aprobada la ratificación** de la señora Martha Gallego, **como revisora fiscal del Conjunto Bosques de Castilla**, con un 75,37% y NO el 2.09%, para un total de 77.46%.

El señor Francisco Javier de la torre 3-1101 agradece la labor realizada en el conjunto por la señora Luz Stella, pero le solicita que no los abandone, que los acompañe este año, la asamblea se lo esta solicitando.

El señor Eduard Marin, apto. 2-804, comenta que a los del comité de convivencia que quedaron ratificados no les da miedo cuando se solicita una conciliación con un miembro del consejo, segundo punto es que se garantice para el próximo año por parte de los miembros de administración con respecto al código de mejores prácticas, código país a las prácticas y otras leyes, donde dice que un revisor fiscal no debe durar más de 5 años en una sociedad, porque el conjunto es una sociedad sin ánimo de lucro y tercer punto que había solicitado al correo de la administración que le revisoría tocara el tema que si era viable cotizar un manual de gestión corporativa, aprovechando que los órganos de administración llevan cinco años, ese manual es que toda la experiencia que ellos tienen pueda ser plasmada en un documento y ese documento le permita a próximos integrantes del órgano de administración puedan tener como una guía de los que se estaba haciendo en el pasado.

El presidente continúa con el orden del día.

13. PROPOSICIONES Y VARIOS

El señor Angelo, administrador, comenta sobre lo que está pasando con la infraestructura del conjunto, hay propietarios con conocimiento de arquitectura y se ha hecho un estudio de lo que está pasando y de lo que podría pasar sino se hace una intervención acertada, técnica y oportuna dentro de una ficha técnica que se elabore; consultaron varias firmas e hicieron inspecciones sin recursos, porque esas visitas técnicas tienen un valor. Es la intervención que se debe hacer a la plataforma porque hay filtraciones y el desgaste que está sufriendo el material



por la acumulación de agua, esta plataforma tiene 12 años, se le han hecho intervenciones, pero han sido paliativos, porque de daño el manto. Hay un proyecto que se les va a presentar.

Las valorizaciones no solamente es el apartamento sino el entorno, zonas comunes de carácter general, las zonas comunes esenciales y las privadas, como son los parqueaderos del sótano. La plataforma es un bien de uso común. Es urgente una intervención a ese espacio común.

El señor Miguel, de la torre 4 1003, comenta que se tiene un sótano y una loza manejada a nivel, se tomaron el trabajo de llamar a varias empresas expertas en el tema, muchos profesionales que viven en el conjunto han ayudado. La intervención es de carácter urgente.

Todas las visitas técnicas de las empresas sobre impermeabilización dan el siguiente concepto, actualmente la plataforma y los parqueaderos de sótanos presentan un deterioro considerable, teniendo en cuenta el mantenimiento, se llevan 12 años a la plataforma únicamente se le ha hecho es tratar de medio curar las fisuras y las grietas.

Nunca se ha generado un mantenimiento correctivo y mucho menos uno preventivo, eso va a diagnosticar un problema grave. Encontraron filtraciones bajas, medias y profundas, generando corrosión y desprendimiento del concreto que ya hay, también hay fisuras, pérdida de cubrimiento de concreto, éste está recubierto de poliuretano elástico que permite que no se filtre agua. Las goteras están dejando manchado los carros, ahí van los químicos del concreto y del cemento. Pérdida de la lineación de la zona de parqueo y la peatonal, pérdida de color, evidenciando la falta de estética. Deterioro del concreto, es leve pero preocupante. Pérdida de concreto se evidencia en las columnas, la placa tiene dilataciones, la placa se fisura más. No tiene recubrimiento, el sótano es oscuro, la delineación en el parqueadero del sótano es casi nula. La pérdida de concreto también está en el sótano, por eso es oscuro y feo, el sótano es muy bajito.

Recomiendan intervenir la plataforma y restauración del sótano. La cuota para ellos es de \$10 millones por apartamento. Explica el tratamiento que se le debe hacer a la plataforma.

Los adoquines están sueltos, se deben levantar y tratarlos con impermeabilizante. Son varias zonas de adoquines que se deben arreglar. En la parte de atrás está con loza, son 800 metros, están bastante deterioradas las lozas.

Restauración de los sifones del conjunto, estos tienen filtraciones, por mal manejo en la instalación, cae agua, hay que tratarlos. Restaurar toda la pintura de delineación.

Por metro cuadrado tiene un costo de \$225.000. Intervienen también el sótano, hay que darle coloración a paredes, al techo y delineación con los sistemas de seguridad que es amarillo y negro. Intervención de casi 3.000 metros cuadrados. El total de la obra es de \$346.500.000, se basó en los estudios técnicos de los ingenieros. Es urgente la intervención de la plataforma y del sótano. El tiempo sugerido se puede manejar en dos meses, en 6 meses, porque no se puede intervenir todo de una vez, hay que intervenir por sectores. Está presentando la enfermedad que tiene esa placa.

Para un proyecto de estos se generan unas pólizas, de cumplimiento, de estabilización de la obra, es una obra necesaria y urgente.

La señora comenta que se ha presentado desorganización con los propietarios y con los inquilinos, falta comunicación asertiva, en una asamblea anterior se sugiere que cada propietario que iba a arrendar, debía darle a conocer a su inquilino, previa posesión del inmueble, el manual de convivencia. Para cuando se iniciaría la obra.



La señora Amanda Gutiérrez, apto. 3-103, en cuanto a la plataforma solicita tengan en consideración en la parte posterior en la grama, cuando llueve se inunda, se aposa el agua, en el primer piso casi llega el agua a la canaleta, debería por lo menos un sifón, porque eso también inunda la plataforma y eso no lo han tocado.

El señor Miguel, comenta que ante esa situación, afortunadamente la zona que tiene grama sintética esta también protegida, que es la que no tiene ni fisuras ni filtraciones, se aposa el agua por tanto pelo de los perros que se acumula en los sifones, pero es la zona que no tiene ni fisuras ni filtraciones. Que se tapan los sifones, no botar las colillas desde los balcones, esta zona esta bien protegida.

La señora Bertha Jaroso, apto. 1-704, pregunta cuanto tiempo es la vigencia de la garantía.

El señor Miguel Plazas, dice que con los elementos de calidad, son 10 años de garantía. En óptimas condiciones de aplicación, que únicamente lo apliquen personal certificado por ellos, de lo contrario no dan garantía.

El señor Andrés Jiménez, apto. 4-103, dice que el conjunto actualmente se encuentra en detrimento, tienen una cartera elevada, tiene capas de mantenimiento, apoya lo que dice el consejo, tiene que ser un contratista certificado por Toxement, que den las pólizas necesarias por tranquilidad, hay un producto, 7012 % que no permite que se ensucie rápido. Apoya el proyecto.

El señor Andres del atorre 4-103 dice que el ingeniero fue el que dio conceptos necesarios, él trabaja en el tema.

La señora Rocío Romero, apto. 7-504, pregunta que son 10 años de vida útil, pero es importante un mantenimiento preventivo y si vale la pena desde ya ir creando ese fondo, ese ahorro para trabajar sobre esos mantenimientos preventivos, para que dentro de 10 años, no haya que incurrir en una cuota muy alta, en pro del conjunto.

El señor Miguel Plazas torre 4-1003, dice que cada 3 años se debe hacer un mantenimiento, lo cual nunca se hizo, por eso se esta perdiendo concreto, perdiendo químico, generando corrosión en la malla. El mantenimiento será una capa, la superior.

El administrador dice que pasaron 8 años largos donde era imposible recuperar el manto, ya no había posibilidad de hacer un mantenimiento, las administraciones anteriores no trabajaron sobre este tema. Ya no es de mantenimiento sino de reparación.

La señora Julia Mora, apto. 5-902, pregunta que tiene que ver la cantidad de carros gigantescos que parecen camiones, si han tenido algo que ver con el deterioro de la placa.

El señor ANDRES de la torre 4-103, dice que en lo absoluto, la placa tiene una tolerancia en tonelaje, en la parte superior son 90 a 100 carros, no tiene nada que ver si es automóvil, carro grande o moto.

La señora Nuria Sola, apto. 5-107, dice que entiende que la placa es zona común, pero en la terraza de su apartamento hay una grieta, que vean que es pertinente trabajar allí, hay unas fisuras en la columna que se han detectado, hay una grieta que con los temblores se ha ido agrandando en la terraza.

El señor Miguel, expositor del proyecto torre 4-1003, dice que por asentamiento salen fisuras y por movimientos también, si son del exterior como administración toca hacer la intervención, si es el interior del apartamento le toca a cada propietario. Si es en el exterior les toca a todos.

La señora Isabel Padilla, apto. 2-203, pregunta cuanto es la cuota por apartamento.

Carrera 80 BIS No 7 A 15 tel.: 031 320 7940

admonbosquesdecastilla@gmail.com

www.conjuntobosquesdecastilla.com



El señor Miguel, dice que la obra cuesta \$346.500.000, son 448 apartamentos, cuota de \$773.500, todos hacen uso de la plataforma, unos más que otros. Esa intervención es urgente. Toca por cuotas pagar esa cuota extraordinaria. No se pueden pasara más de tres meses para iniciar obra.

El presidente somete a votación la cuota extraordinaria para el arreglo de la plataforma y del sótano.

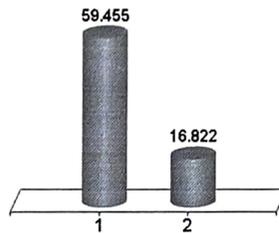
VOTACION:

¿Aprueba la cuota extraordinaria de \$ 773.500 por apartamento para el proyecto de recuperación general de la plataforma y sótanos, teniendo en cuenta que es prioridad?

1. SI aprueba

Votado:76.277

2. NO Aprueba



El señor presidente lee los resultados de la votación, queda **aprobada la cuota extraordinaria de \$773.500**, con un 59,45% y NO el 16,82%, para un total de 76,27%.

La revisora fiscal ratifica la aprobación de la cuota extraordinaria.

El señor Miguel, propone como máximo 3 cuotas para pagarla, porque se pasa del tiempo y el costo es más alto, están proyectamos con el cumplimiento de todos. A partir de abril.

El señor presidente confirma que cada cuota es de \$257.833 a partir de lo más pronto.

El presidente informa que cede la palabra para tres intervenciones.

La señora Bertha Jaroso, apto. 1-704, pregunta si se va a utilizar la misma cuenta del pago de administración o una diferente para esa cuota extraordinaria.

La señora contadora dice que la que se tiene para cuotas extraordinarias # XXXX. Se les informara por correo.

El señor Miguel, recomienda que a los proponente se les exija una póliza de seriedad de la oferta, para que ellos mantengan esos precios, debido a que es copropiedad de 448 apartamentos y que haya un tiempo de tolerancia asegurado por parte de ellos.

El señor Miguel, dice que para poder garantizar la estabilidad de la obra hay que solicitarla, se puede iniciar obra cuando se tenga la estabilidad financiera,

El señor Wilderman Caballero, apto. 3-405, propone tres actividades, una rifa, para que no quede tan difícil, dos hacer un bazar y la otra recuperación de cartera.

El señor Miguel dice que quedo aprobada la cuota extraordinaria para la recuperación de la plataforma de \$773,500, pagaderas como máximo en 3 cuotas, a partir de abril.



El señor Hernando Romero, apto. 5-1405, lee que el régimen de propiedad horizontal artículo 46, decisiones que exigen mayoría calificada. Porque puede pasar que alguien demande la asamblea, porque esto necesita mayoría calificada.

Se lee texto de la ley 675.

El señor, dice que el quorum calificado es sobre el porcentaje que se inicio la asamblea, si estamos dentro de los términos.

El presidente solicita a apoyo logístico mostrar la imagen de la votación anterior.

La revisora fiscal dice que el quorum base es del 76%, se tiene más del 70% de los participantes a la asamblea.

El administrador aclara que para poder hacer las votaciones en esta asamblea, los señores de logística requieren dos o tres días antes los coeficientes de la copropiedad, en este caso es sobre los coeficientes, que esta superando el 70%, con un 76,27%.

El señor Luis Enrique Diaz. Apto. 7-206, dice que este proyecto hay que hacerlo, lo que el señor lo que quiere dejar claro que tiene que ser dentro de los términos de la ley, el quorum calificado si el 70 más 1, se tendría que llegar al 70% por mayoría calificada, lo dice la ley, que cuando supere el 4 veces el presupuesto mensual. Se tiene que hacer, cuánto vale el presupuesto mensual, 4 veces sumado., si esta por debajo esta bien, hay que subsanar ese vacío jurídico.

La señora Bertha Garoso, Apto. 1-704, dice que el presupuesto mensual que se tiene es de \$85.636.300, por 4 da \$342.545.200 y el proyecto esta en \$346.500.000 hay una diferencia de \$4.000.000, entonces le queda a la asamblea considerarlo, lo tiene que aprobar la asamblea.

El señor Miguel dice que entre mas tiempo se demoren más dinero les cuesta.

La señora Bertha Garoso, Apto. 1-704, dice que se supone que la mayoría calificada se da con el 70 más 1, aquí esta, se necesita que ese 16.88% vote positivo para que no se convoque a una asamblea extraordinaria, donde se tendría que esperar que el 70 más 1 este participando y apruebe nuevamente. Eso es un desgaste administrativo, financiero y un atraso en la obra que es importante, vale a costar más.

La señora Kelly Chacón, apto. 5-105, cree que todos están de acuerdo en la intervención, hay que dirimir la diferencia entre los que no estamos de acuerdo con los que sí, para que hoy se pueda aprobar. No esta de acuerdo porque debería hacerse la cuota extraordinaria a partir del coeficiente, porque así se paga todo. Las personas que tenemos terraza tenemos que hacer intervención.

El señor Miguel, dice que es correcta la apreciación, su apartamento tiene terraza le favorece.

El señor Eduard Marín, apto. 2-804, dice que el 100% de los coeficientes no llegaron, llegamos el 78%, que se convierte en el 100%, debe mostrarse, no sabe si el programa esta mal calculado. Lo que dice la señora, se hace sobre los coeficientes de propiedad y no sobre una división simple.

La señora Isabel Padilla, apto. 2-203, dice que se había aprobado, es necesaria la obra, porque son nuestros apartamentos, nuestra propiedad privada y después no se pueden vender.

El señor Angelo, lee el artículo 45 de la Ley 675: quorum mayoría.

En este momento se tiene quorum pero no mayoría. Para el caso sería 313 apartamentos la mayoría calificada.

Comenta que se puede bajar el presupuesto en \$10 millones, que se pueden tomar de los ingresos del parqueadero. Quedaría el proyecto en \$340 millones. Sugiere que vuelva a votar sobre un presupuesto de \$340 millones, pero aclarando que el proyecto cuesta \$346.500.000.

Lo que dice la señora revisora fiscal, que se apalanque con lo de los excedentes de los ejercicios anteriores.

La señora contadora, dice que quede el proyecto en \$340 millones y la diferencia sea con los excedentes de ejercicios anteriores, que si se tienen, porque están en cartera y al momento que se recupere esta cartera.

El administrador dice que la cuota extraordinaria cambia, lo importante es no salirse del marco legal. Por lo tanto, cambia la pregunta para la votación.

El señor Miguel, dice que dependiendo de la estabilidad financiera de la obra, se tienen experiencias; el día que la plataforma se cierre se van a quejar todos.

El presidente somete a votación la cuota extraordinaria de \$759.000 y solicita que sean conscientes de la votación.

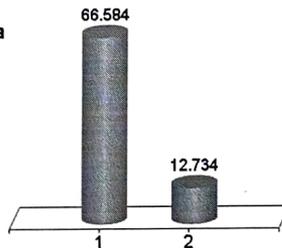
VOTACION:

¿Aprueba la cuota extraordinaria de \$ 759.000 por apartamento para el proyecto de recuperación general de la plataforma y sótanos por un valor total de \$340 millones y pago a un máximo de 3 cuotas a partir del mes de Abril, teniendo en cuenta que es prioridad?

1. SI aprueba

Votado:79.318

2. NO Aprueba



El presidente de la asamblea lee los resultados de la votación, queda **aprobada la cuota extraordinaria de \$759.000**, con un 66.58% y NO el 12.73%, para un total de 79.31%.

La revisora fiscal ratifica la aprobación de la cuota extraordinaria.

El señor Miguel dice que este proyecto se realizará, agradece a los asambleístas y solicita al grupo administrativo que en el momento de la ejecución la colaboración de ustedes, va ser incómodo, toca correr los carros, no habrá parqueadero de visitantes, porque hay zonas por intervenir, por favor colaboren para que todo salga bien.

El señor Angelo dice que hay otros proyectos, se esta pensando implementar el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (SG-SST) con lo básico, lo van a empezar por fases. Tiene que ver con las luces de emergencia, la señalización, es un proyecto que va a necesitar dinero. Este sistema ya esta implementado en la parte conceptual, están certificados, con la actualización, ahora viene el circuito cerrado de televisión (CCTV), se requiere ampliación en la cobertura de cámaras.



El señor administrador, dice que como en otras asambleas que se han tratado temas sobre convivencia, de mascotas, situaciones que no se pueden evidenciar en los sótanos, bajan las mascotas al sótano, en la administración no se tiene el CCTV tan robusto para identificar ese tipo de situaciones, para multar a esas personas. El CCTV tiene como 13 años, es análogo, obsoleto, que les toca cambiar; en el 2018 se instaló un CCTV, se le ha hecho mantenimiento, pero ya se requiere hacer ajustes en cámaras, optimizar los espacios y hacerlo crecer que no hayan puntos ciegos, cuando golpean los vehículos y no se puede identificar quien fue el causante. Monitorean las cámaras remotamente, desde el celular de la administración y los encargados de la seguridad del conjunto. Se hace un monitoreo parcial en la portería, es necesario mejorarlo, el tema de seguridad se debe fortalecer, por habeas data no se puede investigar a los arrendatarios. Lo que se quiere es blindarnos para evitar que suceda lo de otros conjuntos con los extranjeros. El área a cubrir es bastante grande y las cámaras son muy pocas, el CCTV del sótano es un poco más robusto pero se tienen sitios con puntos ciegos.

Hay control de ingreso peatonal en las torres, en la entrada peatonal y en el sótano, esto ha ayudado con los torniquetes, porque el filtro que se hace es más fuerte, el vigilante puede hacer sus funciones quedando tranquilo que todos pasaron por ese filtro; control de acceso a porterías a sótanos, tanto peatonales como vehiculares.

Después de que se pusieron controles y bolardos evitaron que los dos torres tuvieran que intervenirlas, en el presupuesto para seguridad fue un recurso muy bajito. También hay una cerca eléctrica, no se ha logrado que el humedal haga la poda de los árboles que están tocando la cerca y por eso se activa fácilmente, se han hecho reuniones con la gerente del humedal, con las personas encargadas de la poda pero no se ha obtenido el resultado esperado. Por donde los pueden vulnerar es por el lado del humedal. Por la periferia se tienen cámaras y el vigilante van a los puntos donde no se tienen cámaras.

La seguridad física, que son los vigilantes, la empresa envía un informe de rendición de cuentas, a las empresas de vigilancia las miden por la siniestralidad, por las quejas que llegan a la superintendencia o a la administración; para el conjunto hay un formato en la portería de PQRS, es donde se recoge toda la información y la transmiten a los proveedores de las inconformidades de la comunidad; en caso la empresa no muestra un índice de inconformidades, tampoco muestran siniestros que ellos hayan tenido que pagar; quiere decir que con todas las medidas que se han tomado y en las asambleas anteriores con el hecho de no dejar ingresar a los domiciliarios, el hurto a bicicletas, el hurto a apartamentos, para este año ese índice quedó en cero. Es necesario seguir fortaleciendo en seguridad, la empresa de vigilancia muestra llaves pegadas a los apartamentos, muestran las capacitaciones con el GAULA y las campañas que ellos hacen.

Proyecto de seguridad electrónica, presenta un panorama global de lo que se tiene en el conjunto, los diferentes elementos no los tienen centralizados, lo que se pretende es mejor el CCTV, tratar de centralizar todos los equipos que se tienen en un cuarto. La ETB tenía los strips telefónicos de todo el sector en ese cuarto, en comodato, la administración les solicitó que pagaran por ese espacio, se logró que entregaran ese espacio y ellos al cambiar su tecnología a fibra óptica, dejaron una ductería que es la perfecta para hacer el proyecto. Que a ese cuarto entran los cables de corriente como de datos, se debe aprovechar ese espacio, está subutilizado; lo que pretende es que como propietarios los autoricen (a la administración y al consejo), en cambiar la destinación a ese cuarto, para asumirlo, poderlo remodelar, hacer unas adecuaciones y hacer una central de monitoreo y evitar el deterioro.

El administrador dice que como se trata de la destinación de una zona común, de un cuarto que no se utilice para un depósito, sino para cuarto de monitoreo, debe ser aprobada por asamblea. Que hay recursos para apalancar este proyecto.

Se somete a votación

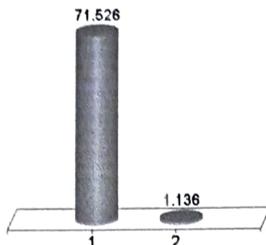
VOTACION:

¿Aprueba la asamblea utilizar el cuarto de la ETB para crear una central de monitoreo y control de acceso?

1. SI aprueba

Votado:72.662

2. NO Aprueba



El presidente de la asamblea lee los resultados, queda **aprobado la utilización del cuarto de la ETB para una central de monitoreo y control de acceso**, con un 71.52% y NO el 1.13%, para un total de 72.66%.

El señor Francisco torre 3-1101, muestra como quedaría la central de monitoreo, como administración han avanzado en ampliar esta red.

Aprovechando la certificación de los ascensores, impulsar el proyecto que desde la administración recauda, pero apoyando en cada una de las torres. La idea es que cada torre se organice y desde la administración ayudarlos y darles las pautas porque las cámaras que se puedan colocar en uno de los pisos, tienen que ser de ciertas condiciones para que se ajuste a

Lo que se tiene instalado. Se propone que sean 4 cámaras por piso, se puede identificar los ascensores y parte de la escalera, los shut y las entradas a los apartamentos.

Se han solicitado cotizaciones, están por torres. La torre 1 y la 2 son de 60 apartamentos, la cotización que más se ajusta a los requerimientos que se tiene instalado en tecnología es de \$33.351.077 a la fecha de hoy, teniendo en cuenta que cuando se desarrolle el proyecto estos valores cambian. La torre 4 y la 7, que son de la misma área, la cotización esta en \$36.838.824 y la torre 5 que es la más grande, tiene 112 apartamentos, esta por \$66.663.000, esto para que ustedes dimensionen, se deben organizar estas reuniones en el transcurso de este año, para impulsar este proyecto, es necesario que se haga por torres, se reúnan y escoja la forma de pago, para beneficio de los propietarios.

La administración, con este proyecto, llega hasta la entrada del ascensor, con el recurso que ya se tiene, es dejar una red interna que va desde el cuarto de monitoreo a cada una de las entradas de los ascensores, aprovechando la tubería que quedo de la citofonía que tenían. La votación que solicita es que se hagan estas reuniones y que sea en el transcurso de este período; desde la administración apoyándolos en el recaudo y el sostenimiento de los contratos, que cumplan con todos los requisitos de pólizas, cotizaciones.

El señor Angelo, dice que como se trata de la intervención de unas zonas comunes que van a tocar situaciones sensibles como son videos, fotografías, teniendo en cuenta la protección de datos, que quede aprobada la implementación del CCTV interno de las torres. La torre 3 ya lo tiene, pero hay que aprobarlo.

El señor Miguel nombro la torre 3 porque es el ejemplo para las demás torres, ha mejorado la convivencia, porque se ha podido solucionar entre vecinos problemas que se presentaban. En esa torre ya no se orina un perro, los niños ya no juegan en los patios. Esas cámaras no



tienen monitoreo, pero si alguien quiere corroborar una situación se baja el video de la fecha y hora señalada.

El administrador dice que al señor vándalo que anoche hizo rayones, se están mirando cámaras, se le va a llamar la atención, no es posible que haga esto con los bienes comunes.

El señor Miguel dice que la cuota en ese momento, entre pintura y CCTV, fueron de \$415.000.

El presidente somete a votación el tema de las reuniones por torre para CCTV interno.

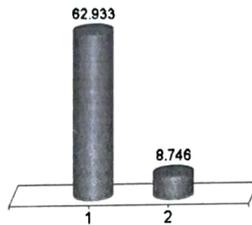
VOTACION:

¿Aprueba la asamblea que se realicen las reuniones por torres para llevar a cabo el proyecto de circuito cerrado de televisión interno en cada torre?

1. SI aprueba

Votado: 71.679

2. NO Aprueba



El presidente de la asamblea lee los resultados, queda **aprobado que se realicen las reuniones por torre para el proyecto de CCTV interno**, con un 62.93% y NO el 8.74%, para un total de 71.67%.

El administrador dice que es para aprobar el uso de un espacio que es de destinación diferente a cuando lo entregaron.

El presidente comenta que en la administración hay un reguero de archivo en la administración, es un desorden y es un riesgo; para poder acomodar este archivo lo que se pretende es hacer una reubicación y tomar la cocina del salón social del 2º piso, para que esta cocina sirva como archivo de todos los documentos que se tienen en la oficina de administración.

Somete a votación el tema anterior.

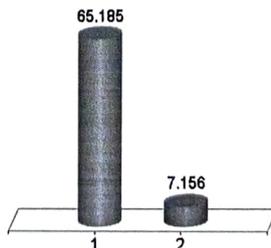
VOTACION:

¿Aprueba la asamblea la destinación de la cocina del salón social del segundo piso del gimnasio para que funcione como archivo ?

1. SI aprueba

Votado: 72.341

2. NO Aprueba





El presidente de la asamblea lee los resultados, queda **aprobado que se utilice la cocina del salón social del 2º piso como archivo**, con un 65.18% y NO el 7.15%, para un total de 72.34%.

14. VERIFICACION DEL QUORUM PARA EL CIERRE DE LA ASAMBLEA

El presidente de la asamblea confirma que se cierra la asamblea con un 72% de asistencia.

15. CIERRE

El presidente de la asamblea da por cerrada la asamblea general presencial del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA P.H.**, siendo la 2:53 p.m. del 26 de marzo de 2023, se levanta la sesión de la misma.

En constancia firman:

PRESIDENTE ASAMBLEA
Alejandro Bayona Cerón
Torre 4-303

SECRETARIA ASAMBLEA
Bertha Lucia López Rojas
Torre 2-404

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA:

OLGA LIVET GERARDINO INFANTE
Torre 5-1402

MARIA DEL CARMEN ORTEGA CARDENAS
Torre 5-907

CARLOS FABIO POVEDA PULIDO
Torre 3-503