

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

EDIFICIO NATÚA 110
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL
JUEVES 2 DE MARZO DE 2023

ACTA N°003

En la ciudad de Bogotá D.C., en el salón social del **EDIFICIO NATÚA 110 P.H.**, ubicado en la Calle 110 N°15-36 de esta ciudad, siendo las 6:52 p.m. se da comienzo a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, previa convocatoria enviada el día 13 de febrero de 2023 por el representante legal de la copropiedad GRUPO GM PROPIEDADES CONEFORT S.A. y enviada por correo electrónico registrado en base de datos a todos los propietarios. Todo lo anterior dando cumplimiento al Artículo 39 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 del Reglamento de Propiedad Horizontal, para desarrollar el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación o Modificación del orden del día.
3. Elección del presidente y secretario (a) para la Asamblea.
4. Elección comisión verificadora del acta
5. Informe del Consejo de Administración y Administración Gestión 2022.
6. Presentación y aprobación Estados Financieros y Cartera 2022.
7. Aprobación presupuesto 2023
8. Presentación informe de Lonja autorreguladores recepción zonas comunes.
9. Presentación de proyectos 2023.
 - a. Seguridad electrónica basado en el estudio de riesgos de Seguridad la empresa Sevin Ltda.
 - b. Dotación de mobiliario zonas comunes, salón comunal terrazas y recepción.
 - c. Aprobación destinación de excedentes, de año 2022 y 2023.
10. Aprobación manual de convivencia.
11. Elección de órganos de administración.
 - a. Evaluación de administración 2022 y elección de administración 2023
 - b. Elección consejo de administración 2023.
 - c. Elección comité de convivencia 2023.
12. Propositiones y varios.

Propuestas de parte de los copropietarios expuestas a la asamblea como: normas de basuras, de mascotas, inconvenientes que se han tenido en el transcurso.
13. Cierre de Asamblea.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Administradora: verifica que hay presente un 81.29 % de coeficiente, por lo cual hay Quórum de liberatorio.

LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Administración: La administradora da lectura al orden del día y pregunta a los asistentes si se continua con la aprobación del día, de lo cual se hace una observación por parte de uno de los residentes.

Silvia barrero 2-603 - Expone eliminar punto 9 presentación proyectos 2023, y el punto 10 Aprobación Manual de Convivencia, indica que son dos puntos extensos y de vital importancia para tratarlos exclusivamente pues incluye temas como multas, sanciones, mascotas entre otros.

Se considera el tema de excedentes que se deben ver en los estados financieros y solicita realizar una asamblea extraordinaria en dos meses para tratar los puntos faltantes.

Administradora – informa que los proyectos expuestos en noviembre: se debe mejorar la seguridad electrónica del edificio ya que antes que la constructora realice la entrega total hay zonas que no están cubiertas, se debe tener en cuenta y suplir esa necesidad, y en cuanto al mobiliario del salón social, recepción, terrazas se requiere el tiempo para tratar el tema, ya que aún no se han recibido las zonas comunes y se puede dar más tiempo para tratarlos.

Ma. Mercedes Alvis Torre 1-203: Pregunta ¿ya se tienen las propuestas para tratar el tema de las dotaciones, y con base en eso si se aprobarían hoy?

Administración: Comenta que más que aprobar lo ideal es visualizar como quedarían las áreas, y si es viable para todos o si hay aportes de parte de la comunidad y verificar si se cuenta con el dinero para realizarlo.

Paola Muñoz, Torre 1-508: ¿porque en el orden del día se encuentra la elección de administración ya que es un tema a tratar en consejo de administración?

Administración: si la asamblea está de acuerdo se puede suspender ya que se trajo a la asamblea para que haya unanimidad al momento de elegir, pero si es por decisión se puede eliminar.

Sergio Osorio Torre 2-506: ¿Qué costo o valor estimado tiene la asamblea?

Administración: Comenta que junto con el consejo se trabajó para bajar costos. Se pone como referencia las sillas del salón y responde que el valor es \$1.800.000.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

Gonzalo Orjuela 2-507: Indica como presidente del consejo de administración enviaron una propuesta para el cambio administración y que el nuevo consejo sera quien lo decida, por razones que se explicaran en el informe de gestión, para solicitar el cambio.

María Julieta Medina 2-502: Indica que no recibió las citaciones a las asambleas del año anterior y la presente, da a conocer que la ley exige en el reglamento informar con anticipación y la documentación, solicita la verificación de datos y deja constancia que su nombre lo han digitado incorrectamente en varias ocasiones.

Administración: indica que la convocatoria se envió por correo y en físico, solicita verificar quien la recibió, ya que si se realizó la corrección de datos y envió.

1ª VOTACIÓN

Logística: Formula la pregunta: ¿Aprueba eliminar el punto 9 y 10 del orden del día?

Vote opción: Si

Vote opción: No

(00.20.00) Cierran la votación. Votaron 60 unidades, coeficiente de 84,3%.

Por la opción Si: 54 votos con un coeficiente de 76,87 %.

Por la opción No: 6 votos con un coeficiente de 7.43%.

Por lo cual aprueban orden del día con modificación.

Aprueba eliminar el punto 9 y 10 del orden del día?



Total Coeficiente:

84,3



Aprueba eliminar el punto 9 y 10 del orden del día?



Total Votos:

60

2ª VOTACIÓN

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

Logística: Formula la pregunta: ¿Aprueba eliminar el punto A de la elección de Administración?

Vote opción: Si

Vote opción: No

(00.22.45) Cierran la votación. Votaron 59 unidades, coeficiente de 83.18%.

Por la opción Si: 42 votos con un coeficiente de 60.97%.

Por la opción No: 17 votos con un coeficiente de 22.21%.

Por lo cual aprueban eliminar opción A elección de administración.



Total Coeficiente:

83,18



Total Votos:

59

ORDEN DEL DÍA CON MODIFICACIÓN APROBADA

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea General Ordinaria será:

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación o Modificación del orden del día.
3. Elección del presidente y secretario (a) para la Asamblea.
4. Elección comisión verificadora del acta
5. Informe del Consejo de Administración y Administración Gestión 2022.
6. Presentación y aprobación Estados Financieros y Cartera 2022.
7. Aprobación presupuesto 2023
8. Presentación informe de Lonja autorreguladores recepción zonas comunes.
9. Elección de órganos administración.
 - a. Elección consejo de administración 2023.
 - b. Elección comité de convivencia 2023.
10. Proposiciones y varios.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

Propuestas de parte de los copropietarios expuestas a la asamblea como: cubierta parqueaderos, normas de basuras, de mascotas, inconvenientes que se han tenido en el transcurso.

11. Cierre de Asamblea.

3ª VOTACIÓN

Logística: Formula la pregunta: ¿Aprueba orden del día?

Vote opción: Si

Vote opción: No

(00.22.45) Cierran la votación. Votaron 59 unidades, coeficiente de 82.52%.

Por la opción Si: 59 votos con un coeficiente de 82.52%.

Por la opción No: 0 votos con un coeficiente de 0%.

Por lo cual aprueban orden del día.



Total Coeficiente:

82,52



Total Votos:

59

ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Administración: Convoca a los residentes a postularse para ser presidente de la asamblea y se somete a consideración.

Postulado y Elegido por unanimidad.

Gonzalo Orjuela 2-507

Como secretario de asamblea funge la administración.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Administración: Indica que el comité revisa el acta y verifica que lo dicho en audio corresponde con el acta enviada.

Se postulan:

Apto 2-603 Silvia Barrero

Apto 1-601 Otoniel Navarro

Apto 1-508 Paola Muñoz

Apto 2-602 Ma. Fernanda de la Espriella

VOTACIÓN Aprobado por unanimidad.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN GESTIÓN 2022.

Presidente Consejo: Indica que en el transcurso del tiempo ejecutado se realizaron doce (12) reuniones de consejo de administración, se realizó control y ejecución presupuestal mensual, controles previos a la facturación, seguimiento y control de estados financieros, cambio empresa de vigilancia, contratación de la consultoría de recepción de zonas comunes, seguimientos de contratos, preparación de asamblea extraordinarias 2022/2023.

El Resumen de cotizaciones de zonas comunes, evaluación de cuatro (4) proveedores, el cual se eligió el mejor costo principalmente por su acompañamiento legal y técnico. Ejemplo del trabajo que se realizó como: evaluación de documentos, seguimientos, visitas, se inició en octubre y se finaliza el 26 de diciembre y cada uno de los puntos del cronograma se realizó a cabalidad, el único retraso fue incorporar los comentarios de la comunidad el cual les llevo dos semanas adicionales, está pendiente las respuestas de la constructora, acompañamiento 1, 2 y 3 de las entregas en la consultoría se realizaron solo 3 acompañamientos.

Cualquier acompañamiento adicional indica tienen un valor adicional de 1.600.000 aproximadamente.

Propuestas sencillas y fundamentales: Indica No se han recibido los jardines por parte de Coandes, y se solicita autorización previa de la asamblea para poder invertir dinero y mejorar los jardines y tener claridad en caso de preocupación de algún residente en cuanto a los gastos que conllevan. Pregunta ¿se puede realizar a consideración por unanimidad? Exceptuando las terrazas torre 1 y 2, ya que no están aptas para recibirlas aun, propone que la administración sea de tiempo completo para la entrega de zonas comunes ya que el tiempo no es suficiente para gestionar en Edificio Natúa 110.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

El cambio de la fachada de lobby: Coandes envió 4 propuestas, se solicitó que fuera verde, ecológica y sostenible, y nos informan que no es viable por lo tanto enviaron 4 adicionales reflejadas en diapositivas presentadas en asamblea, propone una votación para las propuestas.

Paola Muñoz Torre 1-508: Pregunta ¿Por qué hace parte del informe de consejo y de administración y votación en tema de fachadas?

Presidente consejo: ya se había presentado la propuesta en asamblea de agosto y presentaron un render por parte de Coandes y no quedaron satisfechos.

Rafael García Torre 2-305: Pregunta ¿si el costo de la fachada viene de parte de la constructora? Y solicita se decida en ese mismo momento.

Mauricio Casas Torre 2-207: Propone definir de una vez el tema de las fachadas ya que se debe contar con el tiempo de la constructora.

José Villegas Torre 2-308: ¿Si es equiparable al costo del jardín vertical? solicita los comparativos en costos.

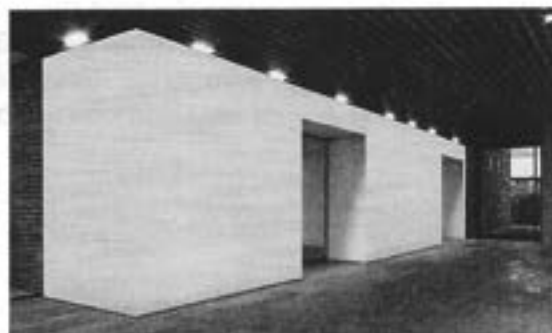
Presidente: comenta que no se tienen los costos, ya que la empresa Coandes no va responder que costo es ya que ellos son quienes asumen el cambio y si responden hay varios asteriscos para negociar con la empresa, por tal se propone tomar la decisión e informar a Coandes que fachada en lobby se desea utilizar.

Ma. Mercedes Alvis Torre 1203: solicita colocar la opción acorde con la recepción.



1. NATUA_LOBBY_LA...

10,9 MB



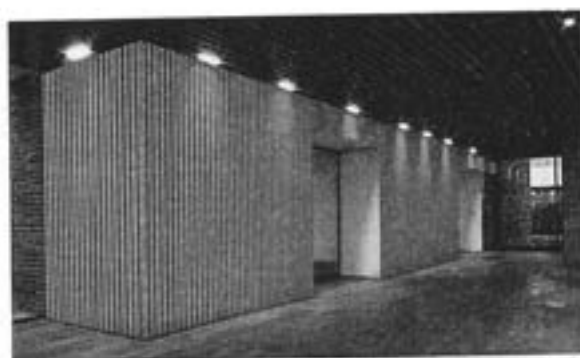
2. NATUA_LOBBY MU...

7,1 MB



ASAMBLEA GENERAL 2023

EDIFICIO NATUA 110



3. NATUA_LOBBY_LIS...

10.1 MB



4. NATUA_LOBBY_MA...

11.1 MB



4ª VOTACIÓN

Logística: Formula la pregunta: ¿Aprueba diseño del muro del lobby según las propuestas?

Vote opción: 1

Vote opción: 2

Vote opción: 3

Vote opción: 4

Vote opción: Ninguna de las Anteriores.

Cierran la votación. Votaron 66 unidades, coeficiente de 91.99%.

Por la opción 3: 25 votos con un coeficiente de 34.19%.

Por la opción 4: 23 votos con un coeficiente de 34.29%.

Por la opción 1: 7 votos con un coeficiente de 10.05%.

Por la opción 2: 1 voto con un coeficiente de 1.43%.

Por la opción Ninguna de las anteriores: 10 votos con un coeficiente de 12.03%. Por lo cual aprueban una segunda votación con las opciones más votadas.



Total Coeficiente:

91.99



Total Votos:

66

ASAMBLEA GENERAL 2023

EDIFICIO NATUA 110



3. NATUA_LOBBY_LIS...
10,1 MB



4. NATUA_LOBBY_MA...
11,1 MB



5ª VOTACIÓN

Logística: Formula la pregunta: ¿Aprueba el diseño del muro el lobby según la propuesta?

Vote opción: 3

Vote opción: 4

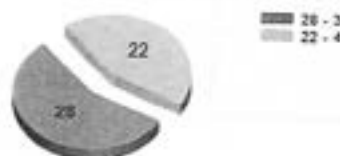
Cierran la votación. Votaron 50 unidades, coeficiente de 69.85%.

Por la opción 3: 28 votos con un coeficiente de 37.96%.

Por la opción 4: 22 votos con un coeficiente de 31.89%.

Por lo cual aprueban la opción N 3.

Aprueba el diseño del muro el lobby
según la propuesta



Total Coeficiente:
69,85



Aprueba el diseño del muro el lobby
según la propuesta



Total Votos:
50

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

José Villegas Torre 2-308: ¿Hay forma de pedirle a la constructora que permita visualizar al consejo de administración el material que se va tener en la fachada?

Presidente consejo: Propone sustentar a la constructora que ya se tomó una decisión en la opción que les presentaron y de acuerdo a material a utilizar se da una aprobación final. Se enviará comunicación por parte de la administración a la constructora con esta solicitud.

INFORME DE ADMINISTRACIÓN

Administración: Comenta que el informe fue enviado con anterioridad a los correos de los copropietarios y ya conocen el proceso, Conefort trabaja con el Edificio Natúa desde diciembre de 2021 es decir un año y dos meses, se han desarrollado los procesos; entre la transición de lo provisional y definitivo ha causado traumatismos en diferentes áreas como: administrativa, financiera y logística por los movimientos.

Equipos de trabajo: hay varias personas que hacen posible la gestión del Edificio Natúa, no solamente gerente y administración, también se encuentran los miembros del consejo, elegidos en agosto del 2022, son las personas que nos acompañan hasta la asamblea actual.

1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES

EQUIPO DE TRABAJO


- Carlos Hernán González - Gerente General Grupo GM Propiedades Conefort
 - Andrea Parra - Administradora delegada
 - Pavel E. Montenegro- Contador Encargado
 - Oficina Central - Back Office
- Contabilidad, facturación, recaudo, tesorería y gerencia. El equipo de trabajo asiste en todo momento a las tareas específicas derivadas de la operación del edificio, mediante protocolo de trabajo que articulen y ajusten la operación al formato de trabajo y requerimientos vigentes.

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PERIODO 2022

601 1 OTONIEL NAVARRO	502 1 ANDRES HERNANDEZ
503 1 PAOLA HERNANDEZ	603 2 SILVIA MARGARITA BARRERO
402 1 MARIA GONZALEZ	504 2 RAFAEL FERNANDEZ
507 2 GONZALO ORJUELA	401 2 JUAN CAMILO ROJAS
205 2 PAOLA CANO	206 2 JUAN PABLO CABRERA

Contratos vigentes: tenemos los sistemas operativos del edificio, como los ascensores, comenta que ya está la póliza de áreas comunes, el cual se firmó el contrato en el mes de diciembre y se entregó el avalúo de la copropiedad que está con ingeniería de riesgos, este avalúo está por encima del valor que se dio anteriormente el cual estaba por \$24.000.000 y el avalúo esta por \$28.000.000, es decisión de la asamblea y del consejo si hay la necesidad de que la póliza sea ajustada al precio del avalúo ya que la entregaron en febrero a pesar que fue en diciembre el estudio.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

CONTRATOS		REUNIONES	
Servicio	Empresa	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Reunión cada quince días, se realiza seguimiento a los procesos y propuestas de mejora.	
Administración y Contabilidad	Grupo GM Propiedades Confort S.A.S.	EMPRESA DE SEGURIDAD: Reunión de forma mensual, retroalimentación de consignas particulares de puesto.	
Aseo y Servicios Generales	Grupo GM Propiedades Confort S.A.S.	ATENCIÓN A CLIENTES Se atendieron solicitudes particulares de cada unidad, relacionadas con temas de convivencia, temas relacionados con cartera, autorización de ingreso para trabajos en apartamentos, instalaciones de señales de cable, entre otros.	
Mantenimiento Ascensores	Estilo Ingeniería S.A.		
Seguridad Privada	Sevin Ltda.		
Póliza áreas comunes	e-broker agencia de seguros - Allianz aseguradora		
Avalúo Copropiedad	INGENIERÍA DE RIESGOS INDUSTRIALES Y AVALÚOS S.A.S		

35 AÑOS DE EXPERIENCIA - GRUPO GM PROPIEDADES CONFORT S.A.S.

Seguridad Privada: Desde el mes de octubre se ha venido trabajando con Sevin Ltda., el cual se ha tenido una atención óptima tanto de la empresa como los trabajadores ya que cuentan con experiencia en Propiedad Horizontal.

Aspectos administrativos: se ha venido actualizando base de datos ya que ha sido muy fluctuante las personas que residen en el edificio en los últimos meses,

Trámites legales: se encuentran totalmente al día expedición de la personería jurídica, certificados de los ascensores se realizaron en el mes de diciembre el cual fueron renovados ya que son de vital importancia.

En este momento un apartamento se encuentra pendiente por entrega de parte de la constructora, el edificio ya está casi todo ocupado, con todas las amenidades, por tal se han tenido varias visitas por parte de condensa, gas y acueducto ya que los consumos han aumentado para el edificio.

Los equipos que hay en el edificio: aún no se cuenta con el mando de ellos ya que no se ha realizado la entrega total de las zonas comunes, el único que tenemos en este momento son los ascensores, los restantes aún se encuentran al mando de la constructora, es decir que las novedades las atiende Coandes, tales como caldera, planta, motobombas, circuito cerrado de televisión y duplicadores, los duplicadores los entregaron para iniciar con su uso el cual no se ha logrado por temas de espacio, en el circuito cerrado de televisión, se cuenta con 70 cámaras en el edificio y dos monitores que se visualizan en portería, el control del CCTV es el que está en la oficina de administración el cual no han entregado, se encuentra todo el control de mando en un cuarto bajo llave por tal ante cualquier novedad tiene un proceso, ya que aún no estamos con el 100% de control de edificio, en pantalla se puede visualizar mas no se tiene el acceso a ellos.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

EQUIPOS

EQUIPO	MARCA	CANTIDAD
Equipos Elevación	Estilo Ingeniería	4
Caldera	Kharaghani Home	8
Motobombas	Barnes	3
Planta eléctrica (suplencia total)	Diez electros	1
Círculo cerrado de televisión (CCIV)	Redes y Diseños	70 cámaras 2 monitor de 22"
Duplicadores de parqueadero para visitantes	Parking Experts	3 duplicadores de 2 columnas

AL SE EXPENDIA - GRUPO SAS PROPIEDADES COMFORT SAS

Instalaciones: ya conocen como están, solo se está transitando hasta el momento lo que está habitado, todas las zonas comunes ya se inició un proceso de entrega pero aún no se puede disfrutar de algunas de las áreas, como por ejemplo en las cubiertas no se puede subir a revisar y no hay cámaras de cobertura para visualizar si hay alguien o no, si se toma el riesgo al realizar la revisión de la cubierta se comete el error de poner en riesgo al edificio, y administración ya que es una zona de alto riesgo, solicita a los copropietarios no mostrar el lugar a las personas que llegan a tomar en arriendo, ya que los ha observado y da a conocer que las puertas se encuentran abiertas porque la empresa Coandes aún está realizando arreglos en la zona, aclara no transitar en esa zona, en cuanto al lobby solicita estar al pendiente de los niños ya que se corre el riesgo de que transiten por el lugar.

Aspectos operativos y mantenimientos: componentes del edificio, parques infantiles, zona de juego, Zona BBQ, zona verde de la azotea, se visualiza la planta eléctrica, es una máquina de bastante capacidad, calderas, aguas y RCI.

El conjunto está bien dotado y cuenta con los componentes para su funcionalidad, pero hasta que Coandes no realice la entrega no se hacen cargo de los mantenimientos. por tal motivo las novedades pasan a Coandes o muchas veces no depende de ellos si no a los subcontratistas, alguien que venga a operar cada uno de los equipos así mismo atienden las solicitudes o requerimientos de ellos.

Como se comento en la asamblea anterior, se instaló las cajas cebadero para roedores, se fumigó y en el mes de enero se realizó el refuerzo en las zonas comunes y jardines.

Se realizo la compra de las canecas, ya que el edificio no contaba con la cantidad suficiente, se realizó la compra del árbol de navidad, y la decoración se contrató una persona externa y con ayuda de los residentes que prestaron adornos para la decoración.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

En los aspectos financieros: se cuenta con un valor de \$4.744.804 representado en 3 apartamentos que venían con un retraso, pero a la fecha ya se encuentran al día, por tal no se ha tenido un aumento significativo de la cartera.

Julián de los Ríos Torre 2-402: Pregunta ¿Cuáles son las fechas de entrega de las áreas comunes de parte de la constructora?

Administración: comenta que hay un punto en específico de las zonas comunes para enseñarles el nuevo cronograma que enviaron.

Ma. Fernanda de la Espriella Torre 2-602: Pregunta ¿Cómo se calculan las cuentas en cuanto a la caldera? Ya que la residente comenta que no le dan las cuentas por el marcador que no se detiene y se dirigió a Conefort y la respuesta fue que no saben que es a causa de la lectura, y la residente impone la queja que conviven únicamente dos personas en el apartamento y la señora del servicio que le colabora se encuentra 3 veces a la semana.

Administración: comenta que hace una semana algunos propietarios la evidenciaron tomando la lectura y se les explico cómo hacerlo, en diciembre y enero se envió junto con la cuenta de cobro como realizan el cobro de la caldera. Solicita verificar si lo recibió y lo reviso.

Ma. Fernanda de la Espriella Torre 2-602: comenta que si reviso y ha realizado el comparativo con otros residentes y encuentra las mismas inconsistencias.

Administración: sugiere realizar la revisión del caso en específico y evidenciar la falla, ya que se ha encargado de tomar fotos de los mismos contadores para que los residentes puedan hacer los comparativos.

(Asambleísta Sin identificar): Comenta que los apartamentos cuentan con una caldera que está encendida las 24/7 e independientemente que el apartamento cuente o no con el consumo del agua, el contador de gas va continuar con consumo, y el consumo se divide dentro de la cantidad de apartamentos del edificio ya que es un bien común y aparte va el uso del agua que ese si es independiente a cada apartamento.

Administración: Tanto el agua como el gas va de acuerdo al consumo del contador del agua caliente, así que si el apartamento se encuentra desocupado solo se cobra el consumo básico de gas. Por tal invita al residente a dirigirse a administración y revisar el caso puntual.

Juan pablo Mora Torre 1-307: Comenta que tuvo el apartamento desocupado por aproximadamente 7 meses y el cobro siempre le llego, indica que cerro los registros y continuaba el consumo, comenta que el modelo de medición está mal realizado, y propone se abra una tarea al nuevo consejo ya que es un tema que no es particular, solicita revisar el tema más a profundidad.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

Administración: Comenta que con un copropietario se realizó la gestión y el seguimiento de acuerdo a la explicación de cómo se genera el cobro y recuerda que al momento de la compra el proyecto ya contaba con las calderas, y el mantenimiento es costoso.

En la asamblea anterior se manifiestas aproximadamente 3 residentes con las quejas acerca de las inconsistencias, por tal se dirige a Coandes por algunas irregularidades se solicitó la revisión de los equipos y los contadores ya que, si se refleja una inconsistencia, pero a la fecha no se ha recibido ninguna respuesta.

Paola Hernández Torre 1 -503: aporta que el tema es delicado y se realizó la respectiva solicitud de revisión y tampoco recibió respuesta al tema. Solicita darle prioridad al tema del cobro y consumo de las calderas. Y solicita respuesta en cuanto al tema anteriormente expuesto sobre las tres propuestas mencionadas por el presidente ¿si debía quedar aprobadas?

Presidente de la Asamblea: comenta que al haber aprobado el tema del nuevo administrador en otra asamblea quedo en función del nuevo consejo, lo ideal es delegar esa labor, y mientras dura la entrega de las zonas comunes tener la administración de tiempo completo, y se solicitó la inversión de jardines en el exterior e interior exceptuando terrazas.

(Asambleísta sin identificar): Pregunta ¿se está aprobando la delegación de las funciones al nuevo consejo o las propuestas? El cual comenta que se está aprobando la delegación al nuevo consejo de tomar as respectivas decisiones y solicita destinar un presupuesto al tema de los jardines.

Presidente de Asamblea: no se ha recibido la zona común por tal la inversión puede acarrear a una demanda, pregunta si la asamblea aprueba la propuesta por votación o por unanimidad.

Paola Hernández torre 1 503: comenta que los jardines no funcionan como tal, el sistema de riesgo, ni el desagüe, por tal solicita el no entrar en sustituir plantas ya que no son funcionales.

Presidente de Asamblea: comenta que hay descontento por parte de la comunidad que salen a realizar mejoras al jardín por tal se realizaron las propuestas para someter a votación. Y se solicita retomar el tema en proposiciones y varios.

(Asambleísta sin identificar) ¿Pregunta si el costo de los jardines esta dentro de un presupuesto o si es cuota extraordinaria?

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS 2022

Pavel Montenegro, contador de Conefort, durante el periodo de diciembre 2021 a la fecha en la copropiedad.

ACTIVO			
	MON.	LUG.	RECONCILIADO
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes en valores (plazo corto)	0	16,000,000	66.67%
Cuentas de cobro	0	16,000,000	66.67%
ACTIVO CORRIENTE		32,000,000	100.00%
SUBTOTAL ACTIVO CORRIENTE		32,000,000	100.00%
ACTIVO NO CORRIENTE			
Financiamiento a largo plazo	0	32,000,000	66.67%
Financiamiento de corto plazo	0	32,000,000	66.67%
SUBTOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		64,000,000	100.00%
ACTIVO TOTAL			
Financiamiento a largo plazo	0	32,000,000	66.67%
Financiamiento de corto plazo	0	32,000,000	66.67%
SUBTOTAL ACTIVO TOTAL		96,000,000	100.00%
PASIVO Y PATRIMONIO			
Financiamiento a largo plazo	0	32,000,000	66.67%
Financiamiento de corto plazo	0	32,000,000	66.67%
SUBTOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		96,000,000	100.00%

ESTADO DE
SITUACIÓN
FINANCIERA

Cuentas

Los datos por sector al 31 de diciembre del 2022, se detallaron en el apartamiento, por los conceptos mencionados anteriormente.

El costo del servicio según \$17.822.942 pesetas de la suma o los propietarios de las viviendas de alquiler, los cuales fueron facturados en enero del 2023.

Módulo A. Gastos por parte

concepto	valor
Electricidad	\$6.982.000
Gas	\$4.000.000
Compañía	\$1.000.000
Servicio de limpieza (personeros)	\$1.000.000
Trabajo de pintura de agua	\$200.000
Procedimiento contra contaminación (zona convector)	\$2.740.000
Costos de la mano de obra	\$1.900.000
Total	\$19.822.942

Estado de		2022
Cuentas de Administración		1.134.000
Proveedores de Bienes		18.000
Proveedores de Servicios		1.560.000
Cuentas de Ingresos		427.500
Transferencias de Ingresos		306.750
Cuentas de Ingresos al Estado		120.750
Total		28.543.400

Análisis:

El total por valor de \$1.660.000 corresponde al pago anticipado y el saldo por pagar de \$1.134.000, correspondiente al 31 de diciembre de 2022.

El total por valor anticipado es el resultado de \$1.560, según se muestra en el siguiente detalle:

CONCEPTO	IMPORTE
PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS	1.560.000
CUOTA DE PARTICIPACIÓN	18.000
Total	1.578.000

Estados financieros enviados a los respectivos correos se manejaron bajo la ley 675 del 2001, bajo las normas NIIF, y el reglamento de la copropiedad.

Situación financiera que cerró con un activo de \$ 84.000.000 de pesos, pasivo de \$53.000.000 de pesos y un patrimonio de \$20.000.000 millones de pesos, de los activos se tiene una cartera al final del periodo de 2022 de \$16.000.000 de pesos en lo cual están contemplados 8 apartamentos por conceptos de administración, intereses de mora, cuota extraordinaria, la caldera, consignaciones sin soportes circularizada por \$504.750 y el recobro de la caldera en el mes de enero por \$11.800.000 en cuentas por pagar, se cerró con 35.000.000 de las cuales 22.000.000 los contempla la empresa de vigilancia en el cual hubo un atraso de mes y medio debido a que la empresa de vigilancia no entregó un documento a tiempo para generar el pago, por tal fue el retraso al cierre del ejercicio.

Cuentas por pagar a Conefort, Coandes, Ovante que es la empresa de elementos de aseo a la copropiedad, lonja \$5.711.000 es quien colabora con la interventoría de zonas comunes y retención en la fuente por \$117.000 ya presentados y cancelados en el mes de enero.

CONCEPTO	ACUMULADO
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	308,439,234
INTERESES POR MOROSÍA	298,730
CONSTRUCTORA	43,741,453
DESCUENTO PRONTO PAGO	36,364,166
REINGRESOS	12,936
AUMENTO AL PAGO	66
TOTAL INGRESOS	328,228,145

Durante el año 2032, los ingresos totales durante de los arrendos de los apartamentos por parte de la constructora se estimaron un total de cuentas de administración de \$308,439,294 de los cuales se otorgaron descuentos de gastos pagos por \$26,385,700, más la facturación a la constructora por \$41,791,453 a instancia de more por concepto de administración, suministros financieros y gastos de jemes, la propiedad factura un total neto de \$324,526,547, para cubrir gastos provisionales de la operación de la comunidad.

[illegible]

Pasivos: 18.000.000 representados en \$1.500.000 pagos anticipados por parte de los copropietarios a la cuota de administración facturación realizada en la asamblea anterior por \$16.578.000.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

Ingresos, en el 2022 se facturaron \$324.129.000 viendo ya el descuento de pronto pago de estos \$324.308.000 cuota de administración y \$41.000.000 temas de constructoras ya que por temas de gastos se facturo las entregas de los apartamentos, lo demás reflejado son descuentos por pronto pagos por \$26.000.000 millones de pesos.

Gastos en el 2022: de los cuales \$297.000.000 de pesos donde la representación mayor va en la empresa de vigilancia con un equivalente del 45% de los gastos de la copropiedad teniendo en cuenta que los gastos se cumplieron con todos los mantenimientos ya que están a cargo de la constructora por tal los gastos no son completos de la copropiedad, los más representativos como vigilancia, aseo, administración y contabilidad, los cuales manejan personal son los que se llevan el mayor gasto.

Situación financiera enviada a los correos de los copropietarios y estuvo a disposición en la oficina de administración para aclaraciones al respecto.

Otoniel Navarro Torre 1-601: indica que revisó los estados financieros y ha encontrado inconsistencias, el residente hace parte del consejo de administración actual el cual indica que hace un control previo a toda la documentación financiera, compras, servicios y desarrollo de la copropiedad, debe pasar previamente por una revisión y ha creado dificultades el cual han tenido inconsistencias indicando no le han resuelto las dudas presentadas.

Se traslado al edificio en enero 2021 se firmó un contrato entre Coandes y Conefort el cual tenían un compromiso, el residente indica que el solicito el presupuesto para la administración del edificio el cual le fue entregado, ellos contrataron dos personas para atender el edificio y hasta mayo solo ejerció uno y ellos cobraban los dos en este caso adquirieron 12 millones de pesos, Coandes le entrego a Conefort los documentos donde se recibe y se entrega el cual entrego todos los documentos a contabilidad, debe tener explicación la cual no llego y el señor presidente envió un derecho de petición a la firma el cual no se contestó.

En el balance en cuentas por pagar dice que 3.600.600 aproximadamente, este rubro de Conefort, ya ha aumentado en 921 aproximadamente, cuando hay un comparativo o una cuenta es trasladada, en fecha dic 2022/2023 la base de esa comparación se debe tomar a partir de la fecha inicial y los saldos difieren a la totalidad, por tal esas inconsistencias son las cuales requieren ser aclaradas y no se ha conseguido respuesta de ellos. De manera que solicita hacer cambio de firma.

Presidente: se han reportado las inconsistencias y de enero a mayo la única ejecución que hay es en un recibo de luz, en mayo se cancelaron todas las deudas que tenían el conjunto, por tal si en la administración provisional hubo un acuerdo o una transferencia de dineros. Deben ser explicables el cual no lo han realizado.

Propone que antes de ser cambiada la administración se de claridad de que acuerdos se hicieron con Coandes y se dé explicación al nuevo consejo, ya que la ejecución entre los meses de marzo y abril fue en cero y deben existir los soportes contables. Solicita claridad en el tema ya que deben coincidir las cifras.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

María Claudia morales 1-402: Comenta que las acusaciones son apresuradas con administración, solicita se dé importancia a la revisoría fiscal considerando que es quien va dar claridad a los copropietarios.

Bernardo Carvajal Torre 2-307: Solicita claridad en el tema, si es falta de soportes, o de explicaciones, o si los miembros del consejo consideran que las cuentas no cuadran, ya que estando en el punto de estados financieros al hacer una aprobación y no están claros ya no se podrían impugnar a causa de la aprobación por parte de la asamblea, y quedarían saneadas esas cuentas por tal solicita claridad si los dineros no cuadran y así tomar la mejor decisión en cuanto a la aprobación.

Presidente: lo que se cancelo en enero hasta mayo el valor de: administración, vigilancia entre otros, esos valores no coinciden; por 4 meses no se canceló ninguna el cual expone que ninguna empresa pueda ejercer teniendo pendiente sus pagos, por tal se solicita la explicación ya que en los números coinciden, pero es el hecho que desde hace varios meses se viene solicitando la información.

(Asambleísta Sin identificar) Pregunta ¿los libros contables se encuentran registrados ante la Dian como corresponde?

Contador: no se encuentran registrados ya que según la ley de simplificación de trámites se pueden manejar en digital y es lo que se está realizando actualmente. Indica en relación con las dudas antes mencionadas se reunieron con anterioridad en la oficina de Conefort, donde se realizaron varias inquietudes, el cual fueron aclaradas y se siguió con un acta por correo donde no fue firmada y se dieron varias aclaraciones entre ellas el tema de la causación de enero a mayo, la contabilidad y el manejo administrativo que esta provisionado es la misma a un manejo administrativo y contable completo, de enero a mayo la empresa de vigilancia y Conefort le facturaron directamente a la constructora, la cual devolvió todas las facturas y por temas de causación y factura electrónica se hizo nota crédito y ellos igual y se facturo al edificio ya que en el mes de mayo ya estaban los recursos para realizar los pagos. Por tal en la ejecución presupuestal y de gastos se ve reflejado la causación en administración, contabilidad y vigilancia en ese mes.

Se refleja un ajuste negativo, del rubro del gas, en diciembre se hizo un ajuste ya que una de las cuentas se había manejado en el gasto del servicio de gas el cual no va por ahí si no quien se cobra en el mes siguiente a los copropietarios. Por tal da claridad que la materialidad de las cifras no cambia la situación financiera del edificio, por tal invita a que realicen una auditoria con un auditor certificado o revisoría fiscal, y así haya mas tranquilidad en los copropietarios, consejo actual y nuevo consejo de administración. Por tal da claridad que la cuenta del edificio este consolidado mes a mes, nunca ha tenido variación o error, de un mes a otro en la cuenta bancaria y en las copropiedades maneja la contabilidad es flujo de caja pagos de copropietarios y proveedores, los documentos fueron entregados al consejo de administración hasta la fecha, hay un saldo que viene de parte de la contabilidad de la constructora la cual el

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

no puede entregar ya que no le pertenece, documentos y soportes del año 2021 es contabilidad de coandes.

Se han tenido diferencias con administración y consejo sugiere, ingrese un revisor fiscal para tener la tranquilidad de que los recursos sean bien manejados

(Asambleísta Sin identificar) indica que cuando el contador Pavel comenta sobre la contabilidad o de una organización debe ser una sola, ya que en Colombia es una sola, los documentos que se entregaron no están soportados, indicar cuanto recibieron. Hay valores que indican que no tienen un soporte, y es la solicitud realizada ¿Por qué no han respondido el derecho de petición?

Contador: tienen los mismos puntos que se comentaron en la oficina de Conefort, indica que si se han dado las respuestas y la materialidad de las cifras son las mismas y la carpeta de contabilidad esta en manos del sr Otoniel y no ha sido devuelta, por tal no se debe poner en tela de juicio el manejo de los dineros sin pruebas.

Presidente: solicita información sobre el manejo de cuentas entre administración y Coandes como se realizó.

(Asambleísta Sin identificar) indica no hacer alargue al tema ya que se está generando con función en la copropiedad, indica la importancia de la aprobación o no aprobación de los estados financieros, ya que de no hacerlo tienen implicaciones para la copropiedad y sugiere que esa discusión se debe generar en el consejo y de no haber solución se tomarían las medidas correspondientes, hubo una solicitud que no debe ser desentendida y que se someta a votación la necesidad de un revisor fiscal.

Administración: reitera que los pagos se encuentran al día y la contabilidad, de ser necesario se puede solicitar el paz y salvo.

Otoniel Navarro torre 1-601: Que ocurrió con la empresa granadina que se contaba con un pasivo para la cancelación de ellos y está con saldo en el balance y tenían un pasivo de \$9.600.000 aproximadamente por tal se solicitó una explicación de ese rubro.

Contador: Indica que este pago fue realizado y está al pendiente el paz y salvo, por medio de una llamada a la empresa le indicaron que si existía la factura y fue causada, solo llegan los soportes de egreso.

(Asambleísta Sin identificar) ¿Qué sucede si no se aprueban los estados financieros?

Administración: la implicación seria la finalización inmediata de la asamblea, si no se aprueban los estados financieros, no se podría aprobar el presupuesto, por tal se daría fin a la asamblea.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

María del pilar pinto 1-305: en el tema contable y de representación de dineros sugiere recurrir a Coandes y certifiquen cual fue la información entregada, y así hacer la evaluación de si corresponden o no las cifras.

Presidente: En la administración provisional los socios son Coandes y Conefort y al encontrar en la ejecución mes a mes esa irregularidad, se revisa un balance y pasaron varios meses con la claridad y garantiza que esos valores si se cancelaron y se debe hacer el control mes a mes, y se da tranquilidad a la asamblea de que el control se realizado y cada 15 de mes se realizo el balance y se reviso que correspondieran que fueran firmadas, pero de Coandes hacia atrás no se puede dar claridad.

6ª VOTACIÓN

Logística: Formula la pregunta: ¿Aprueba usted los Estados Financieros a 31 de Dic 2022 vt 2?

Vote opción: Si

Vote opción: No

(01:45:00) Cierran la votación. Votaron 64 unidades, coeficiente de 89.08%.

Por la opción Si: 48 votos con un coeficiente de 68.23 %.

Por la opción No: 15 votos con un coeficiente de 19.4%.

Por lo cual se aprueban los estados financieros a diciembre 2022

Aprueba usted los estados financieros
a 31 de Dic/2022 vt 2



Aprueba usted los estados financieros
a 31 de Dic/2022 vt 2



Total Coeficiente:

89,08



Total Votos:

64

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

Administración: solicita a la asamblea si se realiza la votación de revisor fiscal.

Silvia Barrero Torre 2-603: indica que implementar el revisor o auditor es porque el control previo que se está manejando retrasa la toma de decisiones, es tener una fluidez más rápida y suprimir el control previo y hacer una ejecución más rápida.

(Asambleísta Sin identificar): la función del revisor fiscal es entregar un informe de lo que observo, y el control previo es diario, para este caso sugiere que se necesita un auditor para revisar la contabilidad para revisar la contabilidad de ese lapso ya comentado.

Silvia barrero 2-603: Comenta que la revisoría y la auditoria son dos funciones diferentes en las cuales: la revisoría se encarga de hacer un acompañamiento y se encargaría de revisar el tema contable y la auditoria es entrar a revisar la contabilidad de Coandes hasta la fecha.

Natalia Texting Torre 2-501: indica que fue uno de los que voto no para los estados financieros, sugiero que los puntos en los cuales quedaron las dudas se deje una nota que indique cuales fueron los motivos de la discordia entre el consejo y la persona de quien lleva la contabilidad, como tal hay una discordia que no se ha podido resolver y por tal el consejo tomo la decisión de realizar el cambio de la administración, no se sabe realmente que está sucediendo.

Juan Pablo Mora 1-307: quisiera saber el costo o beneficio sobre la contratación del auditor o revisor fiscal.

Presidente: se indica que el costo es bajo que no es representativo, las diferencia no es alta. Sugiere la revisoría fiscal y solicita revisar si es necesaria la auditoria.

Administración: indica que el pago de un revisor fiscal es de un salario mínimo aproximadamente.

Silvia Barrero Torre 2-603: se evita el control previo diario ya que a veces ralentiza la gestión de administración por tal sugiere que si es necesario la revisoría fiscal.

7ª VOTACIÓN

Logística: Formula la pregunta: ¿Aprueba usted la contratación de revisor fiscal?

Vote opción: Si

Vote opción: No

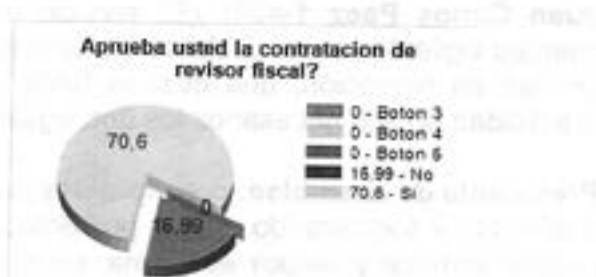
(01:56:10) Cierran la votación. Votaron 63 unidades, coeficiente de 87.59%.

Por la opción Si: 51 votos con un coeficiente de 70.6 %.

Por la opción No: 12 votos con un coeficiente de 16.99%.

Por lo cual se aprueba la contratación del Revisor Fiscal

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110



Total Coeficiente:
87,59



Total Votos:
63

PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PRESUPUESTO 2023

Administración: pregunta si algún residente tiene alguna duda del presupuesto que fue presentado y aprobado en noviembre, que es con el que se viene trabajando y dando claridad que se debe hacer un ajuste para incluir el valor del revisor fiscal a contratar.

Los puntos proyectados son los mantenimientos en los cuales se puede visualizar una variación de acuerdo a los valores de cada empresa, y se está pendiente a revisar al momento de recibir las áreas comunes, como tal los otros valores presentados son al funcionamiento actual del edificio.

Rafael García Torre 2-305: ¿si la contratación de la nueva administración de tiempo completo solicitada está contemplada en el presupuesto?

Administración: No está contemplado, la vigencia actual está de 01 enero a 31 diciembre ya presupuestada, como tal no esta presupuestada ya que de hecho el tener una persona tiempo completo incrementaría el valor, se deben evaluar en el consejo como se manejaría.

Presidente de asamblea: las cotizaciones que se tienen a la fecha de tiempo completo y medio tiempo, se requiere una empresa establecida, con experiencia y demás características se vería un incremento de \$300.000 a \$400.000 mayor tiempo completo, creería que es saber escoger y tener prudencia al momento de elegir y da a conocer que no sería tan significativo, se harán los ajustes y da claridad que se ha sido conservadores y con la mejor ejecución para garantizar la durabilidad.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

Juan Carlos Páez 1-404: ¿El servicio de vigilancia contratado actualmente con cuantos vigilantes cuenta? Hablando de presupuesto indica que los vigilantes siempre se ven en recepción, que desean tener la mejor seguridad y sugiere que en la practicidad no son necesarios los dos vigilantes.

Presidente de asamblea: dos vigilantes por turno, total seis, indica que se ha venido evaluando y socializando y en la presentación esta una mejora electrónica en donde podrán manejar y reducir ese tema, en el conjunto en este momento hay bastantes personas, obreros, residentes, entre otros y como tal la seguridad debe primar. Indica que es un costo importante y de 10 meses 1 año se paga si logran optimizar un vigilante por turnos; sin embargo, pasa a evaluación del consejo y se evaluara el reducir los costos, y realizar las mejoras eléctricas.

Alan acosta 2-403: El residente defiende que en el parqueadero hace aproximadamente 11 días de anterioridad a la asamblea, tuvo una eventualidad grave, la cual ya se ha realizado contacto con la empresa de vigilancia y ellos con una respuesta muy tajante sobre resguardar los videos de las cámaras seguridad el día presente le envían un video donde refleja que se corta la grabación hasta las 4 am del día lunes, siguiente al hecho que se presenta donde pudo haber ocurrido la eventualidad entre las 4am y 10:00 am que el ingresa con el vehículo y le envió un mensaje a la empresa de vigilancia y reenvían una respuesta en la cual indican que el video ya fue borrado, y lo enviado fue lo que se pudo descargar.

El residente indica que ellos tenían una copia de seguridad en la memoria USB entregada desde el pasado 24 de febrero y indican que la descarga fue expeditiva y hasta el día de la asamblea fue lograda la descarga, indica que tenían el tiempo suficiente para realizar la descarga ya que su teléfono celular le muestra que la grabación existe desde el pasado 24 de febrero y se descargó el día 19 y se borraron 20 y 21 que son posteriores a la grabación de las cámaras de seguridad.

Residente comenta que fue la pérdida de un dinero que tenía dentro de la cajuela del vehículo y la copia de la llave reposaba en portería, por tal no fue vulnerado.

La empresa de seguridad evadió la responsabilidad, y indicaron hasta el día 10 o 11 ya que tenían conocimiento desde el día 1 de la eventualidad que las cámaras solo podías grabar 10 días de manera continua antes de borrarse el video, por tal sugiere que no es la empresa idónea para la seguridad del edificio.

El residente indica que la empresa compartió que tenían 15 días hábiles para responder y resalta que administración estuvo al tanto del suceso. Después de la insistencia por parte del residente le entregaron el video de parte de la empresa de vigilancia el día de la asamblea, el cual obtuvo una respuesta inconclusa, difiere que es un hecho lamentable y que la empresa de seguridad esconde frente al hecho expuesto.

Presidente: que el consejo de administración le hace seguimiento al caso en particular y deben ser muy precisos y no se puede tolerar por tal se antepondrán discusiones con la empresa de seguridad y conseguir las respuestas por parte de ellos.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

Luigi Rodríguez Torre 1-205: indica que en las horas de la madrugada los vigilantes se encuentran acostados en la sala y no realizando su labor sin ver las cámaras de seguridad.

Rafael Fernández Torre 2-504: sugiere que como medida preventiva se debe retirar el personal que estuvo de vigilancia el día de los hechos, ya que ay una presunción de inocencia y una omisión de responsabilidad, y de información. Hacia los hechos ocurrieron el 19 de febrero.

Alan acosta 2-403: indica que su conductor dejo el vehículo siendo casi a las 12pm del día sábado y dejo la copia de la llave en recepción y el domingo se dirigió el residente al vehículo a sacar un dinero con su otra llave, el residente difiere que se dio cuenta de la falta el dinero el día martes, ya que no había sacado si no el día lunes a una diligencia de una hora.

Presidente: indica que se debe tener un Backup de máximo 20 días y tomar las decisiones respectivas del cambio del personal y solicitar una reunión con el gerente de la compañía para que les sea dada una explicación de los sucesos. ya que no se puede ser tolerante con los temas que afecten la seguridad del edificio. Residente, difiere que se tenia el tiempo suficiente para descargar los archivos de ese suceso.

José Villegas Torre 2-308: informa que su parqueadero lo han usado como parqueadero de visitantes, dejando evidencia en mensajes, correos, administración y demás, difiere que los vigilantes deben estar al pendiente de quienes usan los parqueaderos, indica que la respuesta por parte de vigilancia fue por qué no lo permite si él no lo usaba en ese momento, y la respuesta de administración no fue la adecuada y sustenta tenerlas en correo electrónico.

(Asambleísta sin identificar) ¿Qué probabilidad hay a realizar un polígrafo?

Presidente: indica que por ley se puede solicitar, pero es una decisión si la persona desea someterse o no.

(Asambleísta sin identificar): Residente solicita sugerir el polígrafo a la empresa de seguridad, y queda el precedente de hacerlo o no, por tal el presidente indica que debe ser revisado el contrato para tomar la decisión.

Presidente: Se solicitará la reunión para tener claridad en el tema, y tomar las decisiones para la mejoría de la seguridad.

(Asambleísta Sin identificar) el contrato con la empresa de vigilancia está atado con la administración? ¿Hasta cuándo esta la vigencia? ¿Se puede terminar anticipadamente por un incumplimiento tan grave como el que sucedió?

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

Administración: la empresa de vigilancia se contrato por un año y no esta sujeto con administración, y si hay culpabilidad si se puede terminar el contrato y no pagar multa ya que terminarlo con anterioridad si la genera, en cuanto a las cámaras se dio a conocer al residente, que aun no hay dominio sobre las cámaras estas se encuentran en el cuarto cerrado y lo que se hizo fue visualizar en las monitores alternos que es el reflejo de lo que se ve diariamente y se verificaron las horas especificas que comento. En ese caso los únicos encargados es la empresa de seguridad, labor donde aun tienen dominio Coandes, por tal motivo le manifesté la situación a la empresa de seguridad y vigilancia no manifestó ninguna novedad, y con la empresa de seguridad se contrato vigilancia física no digital por tal no tenían como dar respuesta. El proceso fue arduo, se permitió la descarga de 5 horas de video el cual se desconoce ya que son ellos quienes lo realizan, se solicito una cita y ellos son quienes la ubican.

Presidente: indica que deben reunirse con Coandes y hacer la gestión y funcionamiento y entrega de las cámaras.

(Asambleísta Sin identificar) aporta el tomar medidas legales para que no se repitan las circunstancias antes mencionadas.

Ángela Pizarro 1-302: ¿si se va implementar una tarjeta para ingresar?

Presidente: indica que hay una propuesta para entregar los tokens 2 por apartamento, ya quedo subsanado ya que no se iba a entregar la totalidad, se debe poner los chips en los carros y la empresa de seguridad debe dar un informe de porque la puerta esta dañada y afecta la seguridad.

(Asambleísta Sin identificar) a raíz del suceso se debe tener una grabación de 10 días, y conocer los valores.

Presidente: evaluar y conocer lo que se esta usando actualmente ya que no se tiene información de su funcionalidad. Y tomar las decisiones pertinentes.

Asambleísta Sin identificar): ¿la puerta de la entrada del parqueadero saber si esta presupuestado el arreglo de ella?, el presupuesto se construyó en noviembre, ¿pero se ajustó con la inflación?

Presidente: indica que si esta ajustado mas no lo está a la reforma laboral ya que esta cambiando constantemente en la empresa de vigilancia con forme a sus horarios y demás.

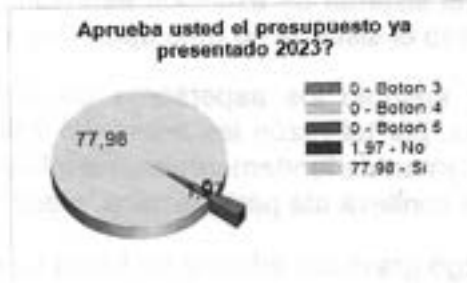
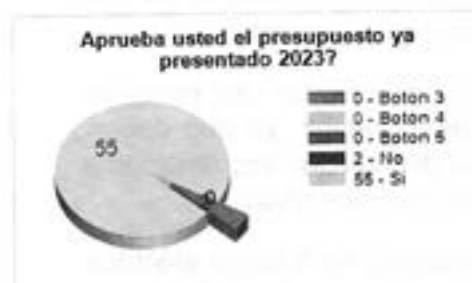
8ª VOTACIÓN

Logística: Formula la pregunta: ¿Aprueba usted el presupuesto ya presentado 2023?

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

Vote opción: Si
Vote opción: No

(02:32:20) Cierran la votación. Votaron 57 unidades, coeficiente de 79.95%.
Por la opción Si: 55 votos con un coeficiente de 77.98%.
Por la opción No: 2 votos con un coeficiente de 1.97 %.
Por lo cual se aprueba el presupuesto 2023



Total Coeficiente:
79,95



Total Votos:
57

PRESENTACIÓN INFORME DE LONJA AUTOREGULADORES RECEPCIÓN ZONAS COMUNES.

Rafael Fernández 2-504: como ya conocen en la designación de la asamblea el año pasado se contrató una interventoría para la recepción de zonas comunes, de ese ejercicio se contrató la empresa Lonja, ellos ya hicieron el primer recorrido, y la verificación de la información documental que entregó Coandes, que incluía las memorias de cálculos y planos en todas las especialidades, varios componentes como el jurídico, ellos revisan todo el tema de propiedad horizontal y la documentación presentada a la curaduría, para la expedición de la licencia de construcción, arquitectónico y estructural que hace parte de la expedición de la licencia, se solicitó revisar el componente mecánico que incluye los ascensores que están en los parqueaderos de visitantes, y el componente hidroeléctrico ambiental, los hallazgos que como copropiedad se le reportó a Lonja, que fue un documento bastante extenso donde cada uno tuvo la oportunidad de exponer las observaciones, como tal se resumen a los jardines y espacios de las zona comunes.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

En este escenario Lonja clasificó el informe en aspectos leves, graves, y muy graves, dentro de esos aspectos, muy graves se genera una preocupación bastante considerable y es la inexistencia de un sistema de extinción para incendios en el sótano en la zona de parqueaderos, la norma es muy clara en la sismo resistente que indica que cuando se tienen una longitud de recorrido desde el punto mas extremo hasta la entrada de las escaleras, la medida supera los 30 metros se debe incluir un sistema de extinción contra incendios.

Por ende, el sistema de extinción es insuficiente a la capacidad que tiene el edificio aparte de eso el sistema no esté operativo, está instalado mas no funciona.

Como por ejemplo los aspersores del salón social no funcionarían en caso de emergencia, por tal razón las áreas del edificio no se pueden recibir, ya que deben tener los elementos fundamentales, no influye solamente la distribución arquitectónica si no o que conlleva a la parte técnica, eléctrica y sistema contra incendios.

Otro hallazgo grave del informe de Lonja va referente a la capacidad o carga eléctrica que tiene el edificio, ya que se debe prever o hacer un trámite ante Condensa para que las condiciones eléctricas o la capacidad de suministros al edificio sean lo suficientes para albergar la ocupación que tiene el edificio que incluye la energía de los apartamentos y las zonas comunes, por tal el sistema contra incendios tampoco se ha logrado poner en operación. Ya que el edificio no cuenta con la carga eléctrica suficiente para poner en operación el equipo.

El año anterior se evidencio que se quedaban sin luz veces seguidas de la cual las explicaciones dadas fueron, que las fluctuaciones se presentaban porque en las zonas se estaban presentando intervenciones en los andenes del canal molinos, la cual no fue aceptada como explicación ya que ellos no se conectan a las redes de la zona. Ya que se usaba maquinaria.

Cuando llego el informe de lonja muestra que el edificio aun esta con la provisional de obra, aun no esta con la definitiva y es por tal razón que en el presupuesto esta un rubro para el pago de servicios de energía de las zonas comunes, aun no se ha utilizado y esta dentro de los 4.000.000 de pesos el cual no se ha ejecutado ya que aun no esta la definitiva de la carga eléctrica, se debe hacer un aumento de carga y a la fecha no se ha actualizado.

(Asambleísta Sin identificar): ¿en el rubro muy grave dice no negociable que significa?

Presidente: explica que hay posibilidades de negociar en diferentes temas, pero acorde a situaciones que no influyan en seguridad del edificio no se puede negociar por tal se debe ser radical en las respuestas o soluciones dadas. A menos que una discusión técnica no sea tema de riesgo se debe traer a asamblea para aprobación ya que se asume un riesgo como consejo al aprobar.

Rafael Fernández 2-504: Los que son graves o leves pueden ser negociables o subsanables ejemplo le den varias soluciones y se logre escoger.

ASAMBLEA GENERAL 2023 EDIFICIO NATUA 110

En el componente mecánico los duplicadores no funcionan para albergar en el segundo nivel cualquier tipo de auto, ya que la distancia que hay entre la tubería que esta por debajo y el nivel inferior de la plataforma no es la distancia mínima por tal no se puede albergar en la parte de arriba los autos.

Asambleísta Sin identificar): cual es la razón que dan para no obtener la energía definitiva en las garantías de las firmas de los ascensores indica que deben ser con energía definitiva por tal se perdería la garantía de fábrica.

Rafael Fernández 2-504: A la fecha no hay respuesta al documento que se envió por parte de la interventoría esas consideraciones están depositadas en ese informe, o es solamente los ascensores si no que son varios equipos como, sistema de bombeo, contra incendios, y lo que se alimenta por parte de a la energía eléctrica. Es un tema que la constructora debe hacerlo ante Enel condensa y viabilizar el servicio.

El número de parqueo para personas con movilidad reducida, por norma y por el área de edificaciones requieren 3 y solo hay 2, deficiencia en dos parqueaderos que ambos se cruzan y debe quedar uno mal parqueado para permitirle la salida una serie de inconsistencias del edificio dese la entrada que no cumple con la altura de la contra huella, el baño de discapacitados tampoco cumple con las normativas, el volumen del tanque de almacenamiento de agua, no cumple la capacidad por tal Coandes debe entrar a dar respuesta por tal Lonja sugiere no recibir los espacios por completo si no ir recibiendo lo que van cumpliendo o se a el proyecto arquitectónico completo.

Presentaron un cronograma el cual indica a nivel arquitectónico, estructural, jurídico el cual se tienen 3 acompañamientos, se debe ser cuidadosos, las cubiertas no tienen protección tanto los pararrayos como las periferias o bordes de los edificios por tal hay riesgo e inconsistencias de fondo en el cual se presento el cronograma enviado el 2 de febrero y el día de la asamblea enviaron uno mas actualizado e incumplieron la cita, indica que las fechas de entrega que reflejan ya están vencidas.

Se esta a la espera de las respuestas del libro que presento Lonja, al escoger lonja ellos nos prestan asesoría jurídica, en caso de que no llegue ningún acuerdo para demandar a Coandes. Por tal el motivo para recibir las áreas comunes. Que si no se subsana va en la depreciación del edificio.

Indica que la directora jurídica que la entrega el edificio estaba lista desde la asamblea de agosto, el cual en los resultados se refleja que faltan muchas cosas que no funcionan. Indica tener registro fotográfico del baño de discapacitados que terminaron hace muy poco tiempo, el tema de sistema de riego, filtraciones en el sótano, estancamiento de aguas en varias zonas, sistema de riego tiene goteo, se ve que no tuvieron el cuidado para entrar a definir.

En Coandes el lavamanos no tiene la longitud para lavar cosas tan sencillas que no se tuvieron en cuenta como tal es un tema complicado y nunca dan respuesta a las observaciones y a las solicitudes.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

Y se ha complicado traerlos a ellos a un proceso ágil y sencillo y conveniente para las partes.

(Asambleísta Sin identificar) hay una fecha límite para iniciar un proceso jurídico?

Presidente: Lonja recomendó que se debe esperar la respuesta a los requerimientos y después de las tres visitas que esta subsanado y que no se debe proceder.

Rafael Fernández 2-504: Con el informe en el consejo lo que se acordó fue reunirnos con Coandes e indican que estaba todo listo desde 3 agosto, se realizó una reunión con los tres gerentes de proyecto y la abogada, fue tanta la discusión que no cumplen porque no están listos.

Y después de varias observaciones la respuesta fue: Que si Lonja no está por decisión del consejo en la recepción en los recorridos no lo entregan.

Se propone definir de parte de la comunidad como recibir.

Los elementos como el salón social, el gimnasio etc. se puede hacer un manejo de recibir el resto por capítulos, las terrazas aun no son seguras y reunirnos con Lonja y que respondan por los capítulos pendientes por entrega.

La recomendación por parte de Lonja es no recibir a cuerpo cierto la primicia es No recibir sin estar seguros de la funcionalidad y aspectos obligatorios.

(Asambleísta Sin identificar) si el informe que entrego Lonja ya fue entregado a Coandes, si se le dio un termino para que se pronunciaran, si ya se venció, y cual es la situación en cuanto a la respuesta de Lonja, cuando se envió el informe a Lonja, y sugiere presionar por las respuestas de parte de Coandes. Como por ejemplo la superintendencia de industria y comercio en temas como publicidad engañosa en materia de venta inmobiliaria y la secretaria de habitad que tiene subdirección de inspección vigilancia y ha sancionado acá en Bogotá a varias constructoras, sugiere agilizar el proceso.

Torre 2-402: ¿Lonja calculo o incluye la depreciación o daños que sufren los bienes al no recibir?

Rafael Fernández 2-504: Responde que previo a las entregas se diera respuesta, en cuanto a la depreciación no esta en el contrato de Lonja apoyan en que se debe solicitar en cuanto al cumplimiento.

No existe en cuanto a costos la depreciación de ciertas áreas.

Darle tiempo prudencial a las respuestas, y que Lonja este siempre y cuando se garantice que las observaciones dadas estén realizadas o cubiertas, ya que Lonja cobra y son solamente 3 visitas que realizan. Ya que nos dan un libro de observaciones documentando detalladamente las normas sin cumplir. De acuerdo a que se presenten los arquitectos de parte de Coandes y Lonja para el recorrido.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

(Asambleísta Sin identificar) enviar una comunicación que salga de asamblea, poner un plazo razonable y así lograr hacer acciones y asesorar la parte jurídica para explicar cuales son las acciones posibles y así estar preparados.

Presidente: Sugiere realizar dos reuniones con Lonja, una técnica para ver la metodología de recibir y tenerlo claro y la parte jurídica. Ya que se debe tener una asesoría de como enviar la carta a Coandes y de acuerdo a esos dos temas definir el camino a seguir con Coandes.

(Asambleísta Sin identificar) es pertinente dejar aprobación de la asamblea que no se requiere de Lonja para recibir las zonas comunes, indica que es pertinente dejarlo por sentado en aprobación.

Rafael Fernández 2-504: En asamblea anterior se estructuro la pregunta textual de, La asamblea delega al consejo de administración el recibido de zonas comunes y fue aprobado, se delega al consejo contratar una empresa de interventoría a revisar las instalaciones. Y fue aprobado.

se envía comunicado ya construido y se refiera que por decisión de la asamblea no se necesita a Lonja para los recorridos iniciales y las entregas.

Se propone un comité técnico que se haga cargo del tema y reporte al concejo y se considera tener un apoyo. Ya que los mismos arrendatarios reclaman lo prometido, y es el patrimonio de cada uno. Sugiere sea una persona del consejo actual ya que conoce el proceso completo.

ELECCIÓN DE ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN.

A) ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2023

B) ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA 2023

Administración: Según el reglamento indica que son 5 consejeros y 3 de convivencia.

Postulados consejo de administración:

Silvia Barrero 2-603

Paola Muñoz 1-508

Andrés Hernández 1-502

Gonzalo Orjuela 2-507

Paola Cano 2-205

Otoniel Navarro 1-601

Paola Hernández 1-503

Rafael Fernández 2-504

Aprobado por unanimidad.

ASAMBLEA GENERAL 2023

EDIFICIO NATUA 110

Postulados comité de convivencia:

María Mercedes Galvis 1-203
Juan Sebastián Hernández 1-502
Felipe Oviedo 1-208
Ana María Alvares 2-305
Andrés Urdaneta 2-201

Aprobado por unanimidad.

Postulados al comité técnico de seguimiento con Coandes

Mauricio Casas 2-207
Edyel Vacca 1-507
Rafael Fernández 2-504

Aprobados por unanimidad

PROPOSICIONES Y VARIOS.

Administración: comenta la propuesta ya vista en asamblea anterior de las dificultades con las personas y los desagües de los balcones y afectan los vehículos al lavar los balcones con diferentes productos o químicos, ya se cuenta con evidencia, y se han enviado comunicados para que sean vistos también a las empleadas de los diferentes apartamentos. Se va hacer un manual el cual se va pasar por escrito y se van acarrear multas para los reincidentes.

(Asambleísta Sin identificar): comenta que los parqueaderos son descubiertos y todos los balcones siempre arrojan algo a los vehículos, por tal se propone mejorar el tema de los parqueaderos, Como comunidad.
La propuesta es colocar una pérgola que vaya acorde con el edificio, de tubería metálica, tejado que tape los parqueaderos.

Administración: Este es el espacio apropiado para presentar la propuesta ya que debe ser aprobado con mas de 70% de coeficiente.
Si se aprueba deben ser bajo el mismo diseño todos.

(Asambleísta Sin identificar) pide claridad de si es un tema de conducta del vecino o si es un tema de diseño de estructura. Sugiere aclarar cuál es la causa de la afectación.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

Administración: se ha indagado a Coandes y la respuesta de ellos es que así venia el diseño y así aprobó la curaduría.

(Asambleísta Sin identificar) que posición tiene la interventoría ante esas modificaciones y ante los temas de garantía de las zonas que son se han recibido.

Presidente: se encuentra reportado en el informe, y entender la promesa de venta que se hizo de parte de Coandes es un tema de estudiar.

(Asambleísta Sin identificar) indica que evidencio inconsistencias el día de la firma de las escrituras y por tal difiere que Coandes actúa de mala fe.

Alan Acosta Torre 2-403: comenta que el residente le cambiaron los parqueaderos ya que tenían uno mas descubierto y comenta que obtiene fotografías y videos que lavan la terraza con algún tipo de ácido. Ya que ocurre una vez a la semana aproximadamente.

Presidente: indica que ya hay suficientes argumentos para discutir el tema y que las gárgolas no son las más adecuadas y el funcionamiento no es el adecuado. Se debe buscar la solución de la protección y agotar la opción de la interventoría y mas con las evidencias que hicieron una venta que no se cumple.

Administración: indica que anteriormente se habló del tema y se debe intervenir a Coandes ya que no es uno, pero si varios los afectados sin importar que ya haya una firma.

(Asambleísta Sin identificar) indica que anteriormente, estaban el arquitecto y el ingeniero y le recomendaron no recibir el edificio sin una interventoría ya que en otro proyecto tenían mas de 200 requerimientos. Es importante conocer el impacto que está teniendo.

(Asambleísta Sin identificar): indica el residente que le comento al ingeniero por qué diseñaron los desagües de los balcones así ya que les afecta, no se recibió ninguna respuesta. Poner una pérgola en este momento sería un sobre costo.

Administración: Indican que el costo debe ser asumido por cada propietario. E indica que hasta que no se realice la entrega de las zonas comunes no se podría ejecutar.

Presidente de la asamblea: indica que en la asamblea de 3 de agosto no se aprobó ningún cambio en el reglamento de propiedad horizontal a Coandes, y ella indico que no importaba y aun así lo realizo. Las evidencias que se tengan de promesa de las partes comunes, como el parqueadero, deben ser enviadas y puestas en conocimiento de Coandes.

(Asambleísta Sin identificar): sugiere tener más compromiso de parte de los propietarios y solicitar al vecino correr el carro el día que deban lavar los balcones.

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

Puntos pendientes:

Jardín: hasta que no se haga la entrega por parte de la constructora no se puede realizar, se cotizo unas empresas para el mantenimiento general del edificio, y aun jardinero del sector realizar el mantenimiento (desyerbar) que sería lo único que se podría realizar en el exterior.

Se sugiere plantar mas plantas y arreglar el jardín, plantas que sean apropiadas en el exterior y que perduren. Ya que son plantas que no reciben luz y no duran.

Se tienen unas jardineras y el objetivo es entrarlas y utilizarlas en cualquier momento.

Andrés Hernández 1-503: sugiere no poner una persona de afuera ya que Coandes no ha tenido la actitud de solucionar y nos pueden dar excusas de daños mas graves para el jardín

Por unanimidad no se les realiza mantenimiento a los jardines

Excedentes: a diciembre se cuenta con \$30.000.000 de pesos de excedentes de todos los rubros de mantenimientos que aún no se realizan, pero se continúa recaudando el dinero, la propuesta es usar parte de los excedentes en las dotaciones del edificio, teniendo en cuenta los ajustes que se deben realizar en el presupuesto.

A causa de no haber ya Quorum se solicita tener en cuenta para una asamblea posterior y tomar la decisión.

CIERRE DE ASAMBLEA

Siendo las 10:50 pm se da por terminada la asamblea general ordinaria de copropietarios **EDIFICIO NATUA 110**. Se agradece la participación general.


GONZALO ORJUELA
PRESIDENTE ASAMBLEA


ANDREA PAOLA PARRA
SECRETARIO

ASAMBLEA GENERAL 2023
EDIFICIO NATUA 110

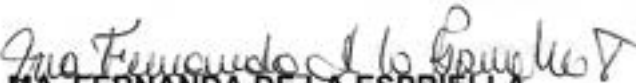
Comisión verificadora

Los suscritos designados por la asamblea para verificar el texto del acta, dejamos constancia de nuestra conformidad con su contenido.


SILVIA BARRERO
Apto 2-603


OTONIEL NAVARRO
Apto 1-601


PAOLA MUÑOZ
Apto 1-508


MA. FERNANDA DE LA ESPRIELLA
Apto 2-602