



**CONJUNTO RESIDENCIAL  
PORTAL DE PONTEVEDRA III**

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
DE PROPIETARIOS**

**22 DE FEBRERO DE 2025**

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

En la ciudad de Bogotá D.C., en las instalaciones del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III, siendo las 9:00 a.m., del día sábado 22 de febrero de 2025, se reunieron los propietarios del conjunto ubicado en la calle 97 No. 70 – 89, previa convocatoria por parte de Mauricio Uriza Rodríguez, Representante Legal del conjunto, en concordancia con lo establecido en el Artículo 39 de la Ley 675 de 2001, y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

La convocatoria fue enviada a cada uno de los correos electrónicos registrados en el sistema de la copropiedad y publicada en las carteleras del conjunto.

La señora Elizabeth Velásquez – Administradora delegada, inició dando lectura a la convocatoria de Asamblea, junto con las orientaciones y consideraciones para la reunión:

Bogotá D.C., 04 de febrero de 2025

Señores  
**PROPIETARIOS**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III P.H.**  
Bogotá D.C.

### **Asunto: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025 MODALIDAD PRESENCIAL**

En mi calidad de Representante Legal y Administrador del **Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III P.H.**, en concordancia con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, y el Reglamento de Propiedad Horizontal, me permito convocar a **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS**, que se realizará **EL DÍA SÁBADO 22 DE FEBRERO DE 2025, EN LA PLAZOLETA DEL CONJUNTO, HORA: 9:00 A.M.** El registro de la asistencia se iniciará a partir de las 8:45 a.m., y se dará inicio a la reunión una vez logrado el quórum, con el fin de desarrollar el siguiente orden del día:

#### **ORDEN DEL DÍA PROPUESTO**

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea General Ordinaria
4. Designación del Comité verificador del acta de la Asamblea General Ordinaria
5. Informe de gestión del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y Administración
6. Dictamen de Revisor Fiscal
7. Presentación y aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024
8. Aprobación del Proyecto de presupuesto para el año 2025
9. Proyecto modernización de ascensores / aprobación cuota extraordinaria
10. Proyecto impermeabilización de cubiertas / aprobación cuota extraordinaria
11. Elección de Consejo de Administración
12. Elección de Comité de convivencia
13. Elección de Revisor Fiscal
14. Propositiones y varios
15. Cierre

**Nota: La sustentación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024, a cargo de la contadora y la administración, se realizará de forma presencial en la oficina de Administración el día viernes 14 de febrero de 2025, desde las 4:00 p.m. hasta las 7:00 p.m.** En esta jornada se realizan las aclaraciones de carácter contable y financiero de la copropiedad, llevadas a cabo durante el año 2024.

Con el fin de dar celeridad a los temas varios se solicita sean radicados en la oficina de Administración o enviados al correo electrónico [portaldepontevedra3@gamil.com](mailto:portaldepontevedra3@gamil.com), antes del día 19 de febrero de 2025.

Si convocada la Asamblea General de propietarios no se puede sesionar por falta de quórum Reglamentario del 51%, la Asamblea queda citada en **SEGUNDA CONVOCATORIA** para el día **MIÉRCOLES 26 DE FEBRERO DEL AÑO 2025 A LAS 8:00 P.M., EN LA PLAZOLETA DEL CONJUNTO**, la cual se realizará con el número plural de copropietarios que asista (Art. 41 Ley 675 del 2001). Las decisiones que se tomen en la Asamblea son de obligatorio cumplimiento para los ausentes, disidentes, órganos de administración y en general para todos los ocupantes del edificio o conjunto (Art. 37 Ley 675 de 2001) obligaran a ausentes y disidentes.

La **NO ASISTENCIA** a la Asamblea General Ordinaria de propietarios, ocasionará una sanción a favor de las arcas del Conjunto, equivalente a una cuota de administración.

# ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

## ORIENTACIONES Y RECOMENDACIONES

- 1) **El registro de asistencia se iniciará a partir de las 8:45 a.m.** Recuerde que se validará la asistencia de los asambleístas en cada una de las votaciones.
- 2) **El (la) propietario(a) que no pueda asistir, podrá conferir Poder escrito a otro propietario(a) o delegado(a), el cual lo representará con voz y voto en la Asamblea General Ordinaria. Este poder debe entregarse en físico por el apoderado en el momento del registro de asistencia para ingresar a la Asamblea.**
- 3) Todo poder debe estar firmado por la persona que lo otorga y aceptado por su apoderado, con copia de las cédulas por ambas caras, el formato del poder se adjunta con esta citación. Tenga presente que el día de la Asamblea NO se recibirán poderes.
- 4) En lo posible asistir sin la compañía de infantes o menores de edad.
- 5) Quien reciba la presente comunicación en calidad de tenedor, locatario o arrendatario del inmueble perteneciente al Conjunto, agradecemos dar aviso inmediatamente al propietario, Leasing o inmobiliaria del mismo, sobre el texto de la presente convocatoria.

Cordialmente,

(Firma en original)  
MAURICIO URIZA RODRÍGUEZ  
Servicios y Suministros La Equidad S.A.S.  
Representante Legal y Administrador  
Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III P.H.

Listado de asistencia:

### Portal De Pontevedra 3

Administradora:  
Mauricio Uriza

Tipo Asamblea: Ordinaria

Dirección:  
Pontevedra

Hora Inicio Asamblea: 08:49

Número De  
Unidades: 353

Total Coeficiente: 88,5228

Fecha Asamblea:  
22/02/2025

Total Unidades: 313

Torre	Apartamento	Nombre	Coeficiente	IdTarjeton	Apoderado
Torre: 1	1001	ERWIN PERPIÑAN PERDOMO	0.2943	Propietario	E3ADDF
	1004	CARRILLO BLANCA GEORGINA	0.2647	Apoderado	E3152C
	101	SANTACRUZ ALEGRIA ALBERTO	0.231	Propietario	E26B9C
	103	RAMOS EDGAR ALFONSO	0.2778	Apoderado	E31668
	104	DIEGO BEJARANO / ANGELA CUADROS	0.2992	Propietario	E31556
	1101	MARTINEZ ISABEL ROCIO	0.2777	Propietario	E2F9FC
	1102	SUAREZ VELASQUEZ CAMILO ANDRES	0.2585	Apoderado	E3F107
	1103	CARDENAS MARIO PATRICIO	0.2637	Propietario	E315AE
	1104	HECTOR FUQUEN / TATIANA URIBE	0.2952	Propietario	E49E21
	1203	ARIZA AREVALO JAVIER ARMANDO	0.2953	Propietario	E31681
	1204	SANCHEZ CASTAÑEDA GONZALO	0.2703	Apoderado	E26C77
	201	CARRILLO ROCIO / CASTRO CARLOS / GARCIA BERNARDO	0.2637	Apoderado	E2F94A
	202	ARANZA MARILUZ	0.2632	Apoderado	E27F9E
	203	ALFERÉZ AGUILERA VICTOR ANGEL	0.2683	Propietario	E2F8E8
	204	MOLINA MELO ALIRIO NOE	0.2952	Propietario	E35819
	301	FAJARDO RODRIGUEZ EDGAR	0.2912	Propietario	E3A938
	302	MURCIA ALEJANDRA / MONROY EDISSON	0.2599	Apoderado	E2F9FC
	303	BONILLA MEJIA ALFONSO	0.2514	Propietario	E2F970
	304	BONILLA ROZO HEMBERT OVIDIO	0.3214	Propietario	E49E55
	401	GOMEZ LARROTA CLAUDIA JANETH	0.2637	Apoderado	E3AE62
	402	GUIOVANNA MORA / ELKIN JAVIER QUINTANA	0.2749	Propietario	E416EF
	403	GONZALEZ EVELIO	0.2646	Propietario	E2FA3B
	404	FIDEL LAGUNA	0.2953	Propietario	E27FB6
	501	REYES CAMARGO NUBIA JUDITH	0.2523	Apoderado	E26D01
	502	GUEVARA LUIS ALFREDO	0.254	Propietario	E416CA
	503	SANDRA JANETH JAIME SILVA	0.2651	Propietario	E2F9CA
	504	VARGAS CONTRERAS OSCAR FRANCISCO	0.2658	Apoderado	E26D01
601	MONTAÑEZ GORDO MIRYAM	0.2599	Propietario	E3AD83	

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

	602	JAVIER CARLOS SAENZ. / SIERRA JUDY MARCE	0.2953	Apoderado	E3F09A
	603	BAHAMON HUBERTH	0.2634	Propietario	E2F928
	604	PINZON MYRIAM / SOSSA FERNANDO	0.2595	Propietario	E26C77
	701	TRIANA RUBIANO RICARDO	0.2629	Apoderado	E3F09A
	702	LUZ MARINA GONZALEZ	0.2511	Propietario	E3F108
	703	SANDOVAL MESA LUIS FRANCISCO	0.264	Propietario	E315DB
	704	BETANCUR CORREA SERGIO ANDRES	0.2628	Apoderado	E3A9B7
	801	JIMENEZ VARGAS LIBIA GIOVANA	0.2509	Propietario	E3AE62
	802	MURILLO DE AVENDAÑO NOHORA NAYR	0.2585	Propietario	E2F971
	803	VILLESAS SANCHEZ NANCY MARIA	0.2602	Propietario	E27EBD
	804	SONIA MILENA VALERA MORA	0.2513	Apoderado	E3ADDF
	901	CARDENAS MENJURA LUIS FERNANDO	0.2953	Propietario	E2F9C8
	903	LEON GUERRA OLGA LORENA	0.2494	Propietario	E315C3
	904	BAUTISTA OICATA BARBARA	0.2843	Apoderado	E31DB9
Torre: 2	1001	RUBIO LLANO MARIA FERNANDA	0.2142	Propietario	E416DC
	1002	CASALLAS TRIVIÑO HENRY	0.2268	Apoderado	E27F28
	1003	MARTINEZ VARGAS LEONARDO	0.2286	Apoderado	E2F9E5
	1004	CORREDOR LILIA STELLA	0.2142	Propietario	E27F78
	101	MARTHA GUIOMAR PINZON	0.1957	Apoderado	E26CB3
	102	NUÑEZ VARGAS DIEGO ORLANDO	0.2581	Propietario	E3ADE5
	103	LADINO LUZ MARINA	0.2238	Propietario	E27EE9
	104	LIGELLA AMPARO RUIZ	0.1946	Propietario	E3160E
	1101	BEJARANO JORGE ANTONIO	0.23	Propietario	E2F993
	1102	SILVA BUSTOS JOHANA	0.2292	Propietario	E315D8
	1103	GUERRERO QUIROZ LUIS MIGUEL	0.2282	Propietario	E2F92F
	1104	CENDALES VARGAS HERNAN	0.2154	Apoderado	E49E4C
	1201	LUZ MERCEDES RAMIREZ	0.2339	Propietario	E3AE81
	1202	RAMIREZ LUZ MERCEDES	0.216	Propietario	E31652
	1203	GARCIA SIERRA MAURICIO	0.2143	Apoderado	E3AE5F
	1204	FONSECA GRAJALES MIRYAM MARITZA	0.2492	Propietario	E315AD
	201	FONSECA VILLALOBOS NELSON	0.2142	Propietario	E2FA4C
	202	LINARES TORRES ELKIN	0.2336	Apoderado	E31509
	203	NOGUERA MOYA MIGUEL ANGEL	0.2206	Propietario	E31509
	204	BLANCA CECILIA ROJAS	0.2143	Propietario	E315F2
	301	ROJAS CARDENAS JAIME	0.227	Propietario	E3154B
	302	CORTES ROA RAUL ORLANDO	0.2142	Apoderado	E3163F
	303	ORTIZ YESID LEONARDO	0.2142	Propietario	E27F37
	304	GODOY MURILLO JAIME	0.5537	Apoderado	E31514
	402	CEPEDA BERBEO FREDDY	0.2594	Apoderado	E2F9E1
	403	CELY DE MOSQUERA MERCEDES	0.2132	Apoderado	E31CF1
	404	FERNANDEZ SANCHEZ DANIEL	0.23	Apoderado	E49D22
	501	DIEGO GUZMAN GARAVITO	0.2261	Propietario	E26C2E
	502	LEYES JUAN CARLOS	0.2581	Propietario	E3ADBB
	504	YEPES VARGAS LUZ MARY	0.2142	Propietario	E3ADEF
	601	MACHADO SANCHEZ JAIRO LAIRD	0.2256	Apoderado	E26BD2
	602	CASTELBLANCO M YANETH BEATRIZ	0.2265	Propietario	E49D46
	603	AYALA JOSE MAURICIO	0.2329	Apoderado	E3163F
	604	AVELLANEDA R MIRIAM ANGELICA	0.2261	Propietario	E3158B
	701	CABRA ZAPATA JULIANA	0.2142	Apoderado	E3AD69
	702	JAIME MAURICIO VILLAMIL	0.227	Apoderado	E49D38
	703	ACEVEDO CASTILLO GRACIELA	0.2273	Propietario	E3EEEE
	704	MORENO BEJARANO PAOLA MARYURY	0.2155	Propietario	E26B99
	801	JANET FERNANDEZ SARMIENTO	0.2141	Propietario	E27E61
	802	BARCO RODRIGUEZ MARIA ELCY	0.2142	Propietario	E3ADAA
	803	JANET FERNANDEZ SARMIENTO	0.2141	Propietario	E27E61
	804	BUITRAGO MATEUS JANETH NAYITH	0.2824	Propietario	E49E7D
	902	DIAZ MARTINEZ ALEXANDER	0.2141	Propietario	E416AA
	903	CRISTHIAN CAMILO ROJAS CASTRO	0.255	Propietario	E415B2
	904	WILLIAN VEGA PULIDO	0.2581	Propietario	E49D2C
Torre: 3	1001	DIAZ BERNAL JOSE RICARDO	0.3243	Propietario	E26BE7
	1002	DIANA MARIA ALDANA ROMERO	0.342	Propietario	E3A8AE
	1003	LOPEZ ONEIDA	0.2511	Propietario	E31514
	1004	GUTIERREZ JUAN PATRICIO	0.2589	Propietario	E3AE68
	103	ALVARADO JIMENEZ DIANA MARCELA	0.2513	Propietario	E27F35
	104	EVA DEL ROSARIO GARCIA FRESNEDA	0.2303	Propietario	E416FA
	1101	OVIDEO GUTIERREZ EDGAR / MENDOZA AUDRY	0.3269	Propietario	E27EC2
	1102	GARCIA LISSA JOHANNA GISELA	0.3244	Apoderado	E27EC2
	1103	GARAY DE SANCHEZ MARIA EUGENIA	0.2631	Apoderado	E27EC2
	1104	OSPINA PICON NUBIA/BOHORQUEZ OSPINA LUZ	0.2604	Propietario	E27EB2
	1201	OTERO USQUIANO AIMER	0.3282	Propietario	E27FB2
	1202	MONDRAGON CASTILLO DIANA CRISTINA	0.3257	Propietario	E49EB7
	1203	RAMIREZ MARIA ANGELICA	0.2899	Propietario	E26B96

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

	1204	MACIAS SOTO GABRIEL JAIME	0.2628	Propietario	E3A93B
	201	RODRIGO QUINTERO / LUZ MERY HEREDIA	0.3282	Propietario	E3ADE9
	202	JOHN FREDY HERNANDEZ BERNAL	0.3406	Propietario	E2FA53
	203	ALMANZA PEDRO LEONARDO/ MARQUEZ OLGA	0.2501	Propietario	E27FC4
	204	SMITH SANABRIA FLOR	0.2502	Propietario	E3156D
	301	FERNANDEZ ROJAS NICOLAS	0.328	Apoderado	E26C02
	302	MURCIA G, LUIS EDUARDO	0.3319	Propietario	E3152C
	303	GONZALEZ CRUZ JAIME ROBERTO / MORA ANA	0.2664	Propietario	E31541
	304	CLAUDIA CARDENAS RODRIGUEZ	0.254	Propietario	E27E57
	401	BERMUDEZ VANEGAS VIDAL	0.3266	Apoderado	E27F10
	402	OQUENDO JUAN CARLOS	0.3244	Propietario	E27EA7
	403	NATES PARRA CESAR FRANCISCO	0.2501	Apoderado	E3168D
	404	MUÑOZ G. DAVID ALFONSO / GALLEGO MYRIAM	0.2953	Propietario	E31559
	501	ACEVEDO MARTINEZ EDGAR	0.3272	Propietario	E27E3F
	502	CHAPARRO DE LIZARAZO MARIA ELENA	0.3339	Apoderado	E27EBF
	504	RODRIGUEZ SANDOVAL FERNANDO	0.2501	Propietario	E27F79
	601	HERRERA CARLOS MANUEL	0.3331	Apoderado	E49DB3
	602	BARACALDO MORENO SAMUEL	0.3331	Propietario	E3EFCF
	603	BARON GUEVARA MARIA ELVIRA	0.2637	Apoderado	E29C03
	604	SALAZAR BARBOSA CESAR AUGUSTO	0.2711	Propietario	E49DB3
	701	MARGARITA GONZALEZ / EDGAR GARCIA	0.327	Propietario	E3ADE2
	702	AGUILAR BOHORQUEZ CAROLINA	0.3244	Propietario	E26C09
	703	MARGARITA GONZALEZ	0.2731	Propietario	E31776
	704	GIRALDO PULIDO JAIME ALBERTO	0.2515	Propietario	E3EEE6
	801	CONSUELO FONSECA	0.3319	Propietario	E2FA5A
	802	MUÑOZ ARREDONDO MARIA NORELLY	0.3297	Propietario	E3A9CB
	803	CONTRERAS A. LUZ STELLA	0.2501	Propietario	E27F79
	901	HERNANDEZ RODRIGUEZ JESUS	0.3283	Propietario	E3ADE0
	902	LEON URQUIJO ARMANDO	0.3349	Propietario	E31CF7
	903	PINO CARDENAS RAFAEL ANTONIO	0.2591	Propietario	E2F94B
	904	ANIBAL ANDRES ALDANA / ROMERO JORGE	0.2498	Propietario	E26BFA
Torre: 4	1001	VELASQUEZ FRANCO	0.2528	Propietario	E2F91D
	1003	MONTOYA BEATRIZ MERCEDES	0.3235	Propietario	E27ED8
	1004	PACHON DELGADO LUZ YANETH	0.3233	Apoderado	E49DA8
	101	VILLAMIL ESPERANZA ELVIRA	0.2353	Propietario	E31666
	102	BARON ARCE SANDRA CECILIA	0.306	Apoderado	E31666
	103	PATRICIA DIAZ	0.3293	Propietario	E26B96
	104	WILCHEZ R LUIS ALEJANDRO	0.3142	Propietario	E3168D
	1101	OBANDO SIERRA MARIA TERESA	0.2747	Propietario	E3AD7D
	1102	ROJAS ROA MARIA HERMELINDA	0.2648	Propietario	E3A864
	1103	FERNANDEZ DIAZ MARIA BELISA	0.3319	Apoderado	E2F991
	1201	PACHON LOZANO ADRIANA	0.2655	Apoderado	E2F9E9
	1202	MORA BARRERA ORLANDO ENRIQUE	0.2932	Propietario	E49D94
	1203	GONZALEZ DE LOS RIOS ESTELLA	0.3233	Apoderado	E26C66
	1204	GONZALEZ TERESA MILAGROS	0.3271	Apoderado	E27E88
	201	CAÑAVERAL MONTENEGRO HENRY OSWALDO	0.2649	Propietario	E3A883
	202	MUÑOZ OTERO MIREYA	0.25	Propietario	E3AD4F
	204	VALLEJO SILVIA ESPERANZA	0.3285	Propietario	E36DEB
	301	MOYANO LUCIGNIANI JUAN CARLOS	0.2664	Propietario	E3ADF9
	303	GOMEZ PEÑA ARISMENDI	0.3481	Apoderado	E27F9E
	304	FAYAD DE LOZANO JEANNETTE	0.3343	Propietario	E3AE51
	401	RODRIGUEZ P NESTOR RAUL	0.2719	Propietario	E27F88
	402	CONTRERAS PASTOR SERGIO ELKIN	0.2528	Propietario	E2FA4D
	403	SILVA RIVERA FERNANDO / PINZON MARTINEZ	0.3404	Propietario	E41603
	404	TUSO FARFAN FERNANDO/ MONTENEGRO MARTHA	0.3233	Propietario	E26C64
	501	RODRIGUEZ MARTHA	0.2664	Propietario	E31594
	502	SAMANIEGO ORDOÑEZ YARAY	0.2655	Propietario	E3165F
	503	GUTIERREZ VALENCIA PAOLA	0.3265	Propietario	E2FA3F
	504	PACHON TAPIA ALEXANDER	0.3277	Propietario	E26CF7
	601	RUIZ GUEVARA MARTHA	0.2494	Propietario	E27F39
	603	ROJAS FRANCO JHON JAIRO	0.3392	Propietario	E415F7
	604	SANTAMARIA CLAUDIA MILENA	0.3337	Apoderado	E27F88
	701	MARTHA LUCA BARRENECHE	0.2893	Apoderado	E49DB3
	702	GALINDO CARVAJAL ANGELA PATRICIA	0.2649	Propietario	E27F18
	704	BLANCO TOVAR JORGE / CASTRO JORGE	0.3249	Propietario	E26C89
	801	AVILA NIETO GIOVANA ESPERANZA	0.2909	Propietario	E31680
	802	RAMIREZ PEREZ NATALIA / RAMIREZ PEREZ D	0.254	Propietario	E27F99
	804	QUIMBAYO LOPEZ JAVIER / MENDOZA ARENAS A	0.3249	Propietario	E315FB
	902	AGUILAR REINEL M.	0.253	Propietario	E2F8E5
	903	ALFONSO RIVERO HECTOR LEONEL	0.3334	Propietario	E49D29
	904	ALDANA ANDRES LORENZO	0.3247	Apoderado	E27FA8
	1001	AREVALO MARTHA	0.2612	Propietario	E26C82

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

Torre: 5	1002	BERNAL VASQUEZ SANTIAGO	0.2171	Apoderado	E27F74
	1003	ORTIZ LEON TRINO	0.3397	Propietario	E3156E
	1004	LUCELY GARZON	0.3396	Apoderado	E2F91B
	101	JIMENEZ NEIRA ANA CAROLINA	0.2172	Propietario	E26BCF
	102	ROJAS SOTELO ZUNDARY	0.2164	Propietario	E3154F
	103	CAMEJO LEYVA LUIS ALEJANDRO	0.3285	Propietario	E315F5
	104	GOMEZ PAZMIN RICARDO ANDRES	0.3228	Apoderado	E31538
	1102	GIRON SALAZAR JORGE ARMANDO	0.2171	Apoderado	E3168C
	1103	LOZANO D. JOSE LUIS	0.3257	Apoderado	E2F91A
	1104	ANGULO CARLOS FRANCISCO	0.3301	Apoderado	E27F56
	1201	RAMIREZ RODRIGUEZ JAVIER FERNANDO	0.2271	Propietario	E27F74
	1202	RAMIREZ BERNAL CATALINA	0.2578	Propietario	E27EF2
	1203	ARIAS CARLOS HUMBERTO	0.339	Apoderado	E26BD2
	1204	CSTAÑEDA ANDRES FELIPE / CASAS LINA M	0.3426	Propietario	E2FA3A
	201	SOLORZANO MARIA DEL ROSARIO	0.219	Apoderado	E31681
	202	SOTELO CARREÑO LUIS DARIO	0.2194	Propietario	E31516
	203	BUSTAMANTE GLORIA	0.3269	Apoderado	E315F5
	204	AVILA GARAY FABIAN AUGUSTO	0.3266	Propietario	E27F4A
	302	ESTUPIÑAN EDGAR GERARDO	0.2132	Propietario	E3AE75
	303	EDITH CAMACHO ORDUÑA	0.3223	Apoderado	E49E4C
	304	HUERTAS GOMEZ JOSE MIGUEL	0.3324	Propietario	E315DF
	401	NUÑEZ AFRICANO YOLANDA	0.2281	Propietario	E49E80
	402	MORA PINZON GENARO	0.2606	Propietario	E49E78
	403	GUALTEROS GIL ALICIA	0.3393	Propietario	E2F93B
	404	ESCOBAR GLORIA AMPARO	0.3339	Propietario	E2F958
	502	RODRIGUEZ R PAULO FRANCISCO	0.2132	Propietario	E2F8FC
	503	SILVA RUBIANO PATRICIA / SANCHEZ RICARDO	0.3369	Apoderado	E2F91B
	504	OSPINA CRUZ JOSE ABELINO	0.3385	Propietario	E3EF16
	601	JANET R FERNANDEZ SARMIENTO	0.2276	Propietario	E27E61
	602	ESPITIA MALDONADO FABIO ENRIQUE	0.229	Apoderado	E27FA8
	603	RAMIREZ VEGA JORGE ALEJANDRO	0.3235	Propietario	E3ADFA
	604	VELASQUEZ MARIA DEL CARMEN	0.3222	Propietario	E31532
	701	BOLIVAR RIVEROS DIANA MARCELA	0.2171	Propietario	E2F8F0
	702	CARDENAS BELEÑO JUAN CARLOS	0.214	Propietario	E49E85
	703	RICHTER MARK JOSEPH	0.3238	Propietario	E27F00
	704	VARGAS FIALLO ALBERTO	0.3341	Propietario	E26CDD
	801	TOSCANO YUNDA FERNANDO	0.2132	Propietario	E27E75
	802	ALEJANDRO MARMOLEJO CASTAÑO	0.2274	Propietario	E3A92C
	803	PAOLA ANDREA RUEDA	0.324	Apoderado	E315D1
	901	GAMBOA OSCAR RICARDO	0.2614	Propietario	E2F91B
902	SAAVEDRA MORENO ANA SORANLLY	0.2144	Propietario	E26C25	
903	LLANOS MARTINEZ JAIRO JAVIER	0.3261	Propietario	E27F6C	
904	RODRIGUEZ TOVAR RUTH	0.3371	Propietario	E31533	
Torre: 6	1001	BAUTISTA MARTINEZ OLGA LUCIA	0.2912	Apoderado	E27F56
	1002	JURADO PINZON LUZ YANILA	0.2933	Apoderado	E27F56
	1003	HIGUERA SANTOS LUCIA BEATRIZ	0.2506	Propietario	E49DDD
	1004	GALVIS ESTRADA CRISTIAN DAVID	0.2584	Propietario	E26CF1
	101	RUIZ VDA PARDO MARIA NELLY	0.233	Propietario	E27F07
	102	PRIETO ALVARADO BLANCA STELLA	0.2515	Apoderado	E26C5E
	103	GONZALEZ JOSE IGNACIO	0.2641	Propietario	E31E11
	104	MARTINEZ RUIZ JUAN CARLOS	0.2447	Propietario	E36DA0
	1101	MARCO FIDEL TOCORA ZARATE	0.2506	Apoderado	E3F074
	1102	ROMERO CRUZ ANA ELIZABETH	0.2912	Propietario	E27FC1
	1103	MORA LASSO LUZ MILA	0.2962	Apoderado	E26CB5
	1104	USECHE ANGULO JHON JAIRO	0.2645	Propietario	E31686
	1201	JAIRO CORTES	0.2652	Propietario	E27FA8
	1202	VARGAS CORREDOR ANDRES EDUARDO / LEON P	0.2896	Propietario	E3A8D5
	1203	ONEIDA LOPEZ	0.2897	Propietario	E31514
	1204	CERPA YEPES HECTOR ENRIQUE	0.254	Propietario	E2FA22
	201	AGUDELO MARIA ISABEL	0.2641	Apoderado	E27E75
	202	SANTAMARIA CARDENAS WILLIAM /	0.2612	Propietario	E3AE3D
	203	ACUÑA MOLANO EDGARDO	0.2613	Propietario	E31531
	204	GUEVARA NANCY / JAVIER ROMERO	0.2601	Propietario	E416CA
	301	PARRA ROCHA JOSE ALEJANDRO	0.254	Propietario	E26C39
	302	ROJAS CLAROS MARTHA CECILIA	0.2598	Propietario	E415E7
	303	PEREZ CARLOS ALBERTO	0.2627	Propietario	E49D69
	304	GARCIA FREDDY	0.2619	Apoderado	E27FA0
	401	RAMIREZ ANZOLA CLAUDIA E	0.2769	Propietario	E27EAE
	402	NATALIA SOFIA SARMIENTO / MANUEL SARMIEN	0.2509	Propietario	E3AE20
	403	VELASCO ALBA YOLANDA	0.2522	Propietario	E3A9AA
	501	ALBARRACIN CRUZ RODRIGO	0.2506	Propietario	E27F8F
	502	VARGAS B CARLOS ALBERTO	0.2544	Propietario	E31661

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

	503	SEPULVEDA NEIRA CECILIA	0.2656	Propietario	E49E4C
	601	CHAVEZ MANUEL	0.263	Propietario	E3162F
	602	GARCIA LANDINEZ MAGDALENA	0.2513	Apoderado	E27EC5
	603	SANDRA LILIANA SANTAMARIA CAMACHO	0.2912	Apoderado	E27F88
	604	RODRIGUEZ TOVAR DIANA CRISTINA	0.2944	Propietario	E31533
	702	PAULA ANDREA LOPEZ	0.2619	Propietario	E26CE4
	703	ROJAS VENGOECHEA JAIRO MANUEL	0.2615	Propietario	E26C3C
	704	MOYA JUSTINICO LUZ MARINA	0.2616	Apoderado	E3150E
	801	YAMID MATUK MONCADA/MONCADA ALBERTO	0.2927	Propietario	E36CD2
	802	MONTES LUIS CARLOS	0.2952	Propietario	E26BAB
	803	LOPEZ DE FIGUEROA EDILMA	0.2608	Propietario	E3159C
	804	PARDO JUAN MANUEL	0.2611	Propietario	E3AE5B
	901	DIAZ OSCAR	0.2648	Propietario	E2F8EA
	902	JORGE ANGARITA	0.2502	Apoderado	E2FA43
	903	SILVA RUIZ JOSE	0.298	Propietario	E3AE59
	904	DUQUE HUMBERTO / ALVAREZ OLGA LUCIA	0.298	Apoderado	E3A90A
Torre: 7	1001	REDONDO ROZO SUSANA YOHANA	0.3266	Propietario	E27E51
	1002	GARZON LOZANO LUIS FERNANDO	0.3272	Propietario	E3AD40
	1003	VANEGAS DE ROMERO OLGA BETTY	0.26	Propietario	E26C18
	1004	MARLEN CELIS	0.2604	Apoderado	E3ADD4
	101	MONTAÑEZ OTALORA OSCAR	0.3137	Apoderado	E49E5F
	102	CORTES BARRERA ORLANDO	0.3329	Apoderado	E3AE36
	103	NIÑO PACHON BLANCA RUTH	0.2258	Propietario	E49DAA
	104	ESPITIA CARLOS ANDRES	0.2055	Apoderado	E3F13E
	1101	ORLANDO SILVA GOMEZ	0.3331	Propietario	E2FA02
	1102	GONZALEZ ERIKA / RIAÑO JONNY	0.3288	Apoderado	E2FA65
	1103	CELIS ACERO MARIA EUGENIA	0.2697	Apoderado	E3ADD4
	1104	RODRIGUEZ SANCHEZ MELISSA	0.226	Propietario	E2F963
	1201	SANCHEZ GUZMAN GLADYS	0.3546	Propietario	E49DA8
	1202	MANZANO RODRIGUEZ LIBARDO	0.3261	Propietario	E27E5C
	1203	MARTIN MARIN CARLOS GABRIEL	0.257	Propietario	E2FA65
	1204	LANDINEZ NOHORA ROCIO	0.2203	Propietario	E27FC8
	202	CARREÑO POLANIA JOSE ARTURO	0.3275	Propietario	E26CAE
	201	QUINTERO A CLAUDIA FERNANDA	0.3276	Propietario	E3ADA1
	203	CORTES RUIZ LEONARDO FABIO	0.2162	Propietario	E26CE1
	204	DUEÑAS CARVAJAL ROCIO	0.2169	Propietario	E3F13E
	301	VEGA PULIDO WILLIAM	0.3242	Propietario	E49D2C
	302	CAMARGO AVENDAÑO RAFAEL H.	0.3242	Propietario	E49DB7
	303	HERNANDEZ LUISA FERNANDA	0.2162	Apoderado	E49D2C
	304	VARGAS LOPEZ JUDITH ALEJANDRA	0.2282	Propietario	E27F20
	403	AVENDAÑO MURILLO JORGE GIOVANNI	0.2272	Propietario	E2F971
	404	PEÑA AREVALO CAROLA	0.2152	Propietario	E26B81
	502	GUZMAN NAVARRO ANA MARITZA	0.3379	Apoderado	E2F995
	503	CASTRO PEÑA BEIMAR ARTURO	0.2367	Propietario	E31546
	504	CELIS ACERO MARLEN	0.2279	Apoderado	E3ADD4
	601	MOSCOSO ALVARO	0.3223	Apoderado	E3ADD4
	602	GAITAN LOPEZ JIMENA DEL P. / JULIO GIRAL	0.3393	Apoderado	E27E75
	603	JOSE MANUEL PALACIOS TORRES	0.2256	Propietario	E3ADD3
	604	ANGARITA JORGE ANTONIO	0.2273	Propietario	E2FA4D
	701	ZABALA NORBERTO	0.3224	Propietario	E2FA53
	702	CELIS ACERO MARLEN	0.2279	Apoderado	E3ADD4
	703	DIAZ CASTRO JESUS ALIRIO	0.2256	Propietario	E27F06
	704	ROJAS ARTURO/ SUAREZ PARRA JUVELY	0.236	Propietario	E3AD8A
	801	BOHORQUEZ G. GUSTAVO ADOLFO	0.3252	Propietario	E27EBC
	802	POVEDA JOSE ROBERTO / CELIS MARIA EUGENIA	0.3308	Propietario	E3A951
	803	COLORADO ANDRADE ALBA LUZ	0.2248	Propietario	E36DB6
	804	SIERRA CRUZ ROSA BEATRIZ	0.2152	Propietario	E3168C
	901	CHACON MARTHA	0.3224	Propietario	E31DB9
	902	HERRAN DIAZ ANA GABRIELA	0.3231	Propietario	E2F949
	903	GARZON CANTOR ROSALBA / RODRIGUEZ MIGUEL	0.226	Propietario	E26B9C
904	TORRES BOHORQUEZ DORIS HELENA	0.2261	Propietario	E27F10	
Casas	1	MARIA ODILIA PINZON	0.4731	Apoderado	E3ADD4
	2	JOAN MANUEL AREVALO ORDU?A	0.4725	Propietario	E3ADA9
	3	MARLENE RODRIGUEZ SANCHEZ	0.4725	Propietario	E27EBD
	4	DIVIA MIRANDA HERRERA	0.4725	Propietario	E2FA18
	5	PINTO ROMERO OMAR ANDRES	0.4725	Propietario	E2F922
	6	ANGELA SANCHEZ CESAR NAVARRETE	0.5082	Propietario	E3AD89
	7	JOSE BERNABE CORTEZ PRIETO	0.4723	Apoderado	E49D51
	8	SANCHEZ NI?O LUZ DARY	0.4723	Propietario	E49E33
	9	NIEVES HERNANDEZ DANIEL	0.4725	Propietario	E3ADD5
	10	MERCHAN VARGAS LENA BELLO BLANCO CARLO	0.4725	Propietario	E27F2B
	11	JAMOCO ANGEL JOSE FRANCISCO	0.5082	Propietario	E26BA8

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

	<b>12</b>	<b>GOMEZ GIOVANNY</b>	<b>0.4723</b>	<b>Apoderado</b>	E3AD32
	<b>13</b>	<b>MUÑOZ ROBLES JINETH MARYURY</b>	<b>0.4723</b>	<b>Propietario</b>	E3AD32
	<b>16</b>	<b>ROJAS CADENA ARMANDO</b>	<b>0.5159</b>	<b>Propietario</b>	E3ADA9
	<b>17</b>	<b>GODOY MURILLO JAIME</b>	<b>0.5537</b>	<b>Propietario</b>	E31514

**DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA**

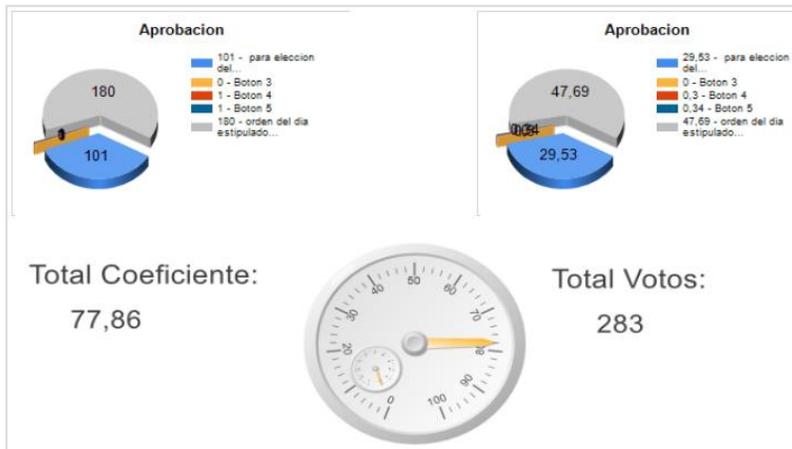
**1. Verificación del quórum**

El Representante Legal, indicó que de acuerdo con el registro de asistentes, se contó con el quórum requerido para continuar con el desarrollo de la Asamblea, con un 88.52% de los coeficientes. Del mismo modo la Revisoría Fiscal avaló el quórum presentado para continuar.

**2. Lectura y aprobación del orden del día**

La Administración, realizó la lectura del orden del día, ante el cual el señor Miguel Rodríguez propietario del apartamento 903 torre 7, propuso modificar el orden del punto número once (11) "Elección de Consejo de Administración", de tal forma que fuese el punto número cinco (5), se sometió a votación la propuesta con los siguientes resultados:

Aprueba el orden del día estipulado en la convocatoria o aprueba modificar el orden y dejar como punto 5 la elección del consejo?



Por la opción "Aprueba modificar el orden y dejar como punto 5 la elección del consejo": 101 votos y el 29,53% de los coeficientes.

Por la opción "Aprueba orden del día estipulado en la convocatoria": 180 votos y el 47,69%.

Con 180 votos, y el 47.69% de los coeficientes, fue aprobado el orden del día estipulado en la convocatoria de la asamblea.

**3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea General Ordinaria**

La Administración invitó a los presentes, postularse al cargo de presidente de la Asamblea, obteniendo la postulación del señor Bernardo García Salazar, apoderado del apto 201 torre 1.

Para el cargo de secretario, fue postulada la señora Elizabeth Velásquez, de la administración.

Aprueba como presidente a Bernardo García – apto 1-201, y como secretaria a Elizabeth Velásquez – administradora?

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025



Por la opción SI: 295 votos y el 81,76% de los coeficientes.

Por la opción NO: 8 votos y el 2,37% de los coeficientes.

Con 295 votos y el 81,76% de los coeficientes para cada uno de los postulados, fue aprobado como presidente de la asamblea el señor Bernardo García Salazar de la torre 1 apartamento 201, y como secretaria la señora Elizabeth Velásquez – administradora delegada.

Tomó la palabra el señor presidente de la asamblea y continuó con el siguiente punto del orden del día.

#### 4. Designación del Comité verificador del acta de la Asamblea General Ordinaria

El Comité verificador del acta de Asamblea General Ordinaria, quedo conformado por los siguientes propietarios que se postularon:

1). Jorge Romero - torre 3 apto 904, 2). Francisco Sandoval - torre 1 apto 703, y 3). Myriam Gallego – torre 3 apto 404.

**Bernardo García Salazar – presidente asamblea:** cedió la palabra para continuar con el informe de gestión administrativa.

#### 5. Informe de gestión del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y Administración

**Mauricio Uriza Rodríguez - Representante Legal,** presentó el informe de gestión administrativa, enviado en días anteriores por correo electrónico a los propietarios, junto con todos los informes financieros y de revisoría fiscal.

Aspectos destacados:

**SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD,** representado por nuestro equipo de trabajo conformado por Yudy Castro – Coordinadora administrativa, Elizabeth Velásquez – Administradora Delegada, expresamos un agradecimiento al Consejo de Administración por el trabajo realizado en pro del bienestar del Conjunto, y por la confianza depositada en nuestra administración, al igual que al Comité de Convivencia, a los profesionales que prestan sus servicios al Conjunto, al personal de vigilancia y aseo, y en general a los propietarios y residentes por su responsabilidad con la copropiedad.

En concordancia con el mandato señalado por la Ley 675 de 2001, artículo 51, presentamos el informe de gestión de las actuaciones realizadas durante el año 2.024, con el único propósito de mantener la comunidad de PORTAL DE PONTEVEDRA III, informada sobre el desarrollo y la

# ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

ejecución de estrategias que se llevaron a cabo para asegurar el adecuado y óptimo manejo de los recursos.

## CONTENIDO DEL INFORME

Contenido del informe	
• Gerencia Servicios y Suministros La Equidad	4
• Generalidades de C. R. Portal de Pontevedra III	5
• Procesos administrativos:	6
◦ Reuniones Consejo de Administración y Comité financiero	6
◦ Proveedores año 2024	7
• Póliza de áreas comunes	8
• Reclamaciones ante aseguradora ZURICH	9
• Cobro de cartera	10
• Gestión jurídica	11
• Actualización Manual de convivencia	12
• Faltas de convivencia más recurrentes	12
• Convivencia	13
• Procesos operativos:	14
◦ Ejecución proyectos aprobados en asamblea 2023	14
◦ Proyecto año 2024: Evaluación técnica de 7 ascensores	14
• Mantenimientos correctivos	16
◦ Modernización ascensor torre 6	20
◦ Mantenimiento ascensores	22
◦ Mantenimiento motobombas	23
◦ Mantenimiento planta eléctrica	24
◦ Repuestos equipos eléctricos	25
◦ Mantenimiento y aseo de zonas comunes	26
• Lavado de tanques y certificación	28
• Certificación de ascensores y puertas vehiculares	29
• SG-SST	29
• Procesos financieros	31
• Estados Financieros a diciembre 31 de 2024	31
• Proyecto presupuesto año 2025	31

## REUNIONES CONSEJO DE ADMINISTRACION Y COMITÉ FINANCIERO

Durante el año 2024, se realizaron 15 reuniones ordinarias de Consejo de Administración, así como las reuniones extraordinarias que fueron necesarias para el seguimiento de los compromisos y toma de decisiones. De la misma forma se realizaron 13 reuniones de Comité Financiero, integrado por los consejeros: Miguel Rodríguez - quien desempeña el rol de tesorero, Edgar Figueroa, y Claudia Ramírez; Sonia Bolívar - contadora, William Cruz - Revisor fiscal, y Administración, en este comité se presentan los estados financieros del mes, y se analizan los aspectos de liquidez, cartera, pago a proveedores, entre otros.

## PROVEEDORES AÑO 2024

Se nombraron los 14 servicios fijos de administración, aseo y mantenimiento, ascensores, CCTV, contabilidad, mantenimiento de gimnasio, licencia de programa contable, mantenimiento de motobombas, planta eléctrica, póliza de áreas comunes, revisoría fiscal, SG-SST, y vigilancia y seguridad, y vigilancia motorizada contratados durante el año 2024, y el respaldo de garantías que cada uno pactó contractualmente.

## PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES

Portal de Pontevedra III, está asegurada con ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A., desde 01/enero/2025 hasta 31/diciembre/2025, las siguientes especificaciones:

Edificios: \$ 87.543.725.008; Muebles y enseres: \$42.450.000; Equipos eléctricos: \$299.667.190; Maquinaria y equipo: \$2.447.813.860; para un total de: \$90.333.656.058. Por RCE: \$ 500.000.000 y RC D&O: \$300.000.000.

El valor de las primas es: Prima total áreas comunes: \$116.144.403 (IVA incluido). Prima total Responsabilidad Civil General: \$3.438.831 (IVA incluido) y Prima total Responsabilidad Civil, Directores y Administradores \$790.160 (IVA incluido).

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

### RECLAMACIONES ANTE ASEGURADORA ZURICH

Se logró el pago de la reclamación por daños de tanque y presostato, que estaba pendiente desde mayo de 2023. El pago que recibió el conjunto fue \$9.817.240 el 09 de septiembre de 2024.

Reclamación por afectaciones el 15 de agosto de 2023, en el apartamento 503 de la torre 3. Se obtuvo contrato de transacción por \$3.089.288 a favor del propietario.

Reclamación por afectaciones el 03 de diciembre de 2023, en el apartamento 202 de la torre 3, por valor estimado de \$2.198.400. No se logra aprobación de la cobertura porque el valor de la pérdida es inferior al deducible.

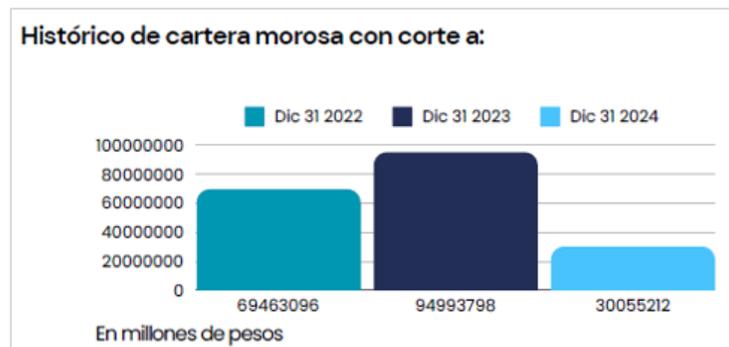
Daños presentados el 18 de diciembre de 2023, en el ascensor de la torre 7, por valor de \$39.984.000. El 23 julio de 2024, aseguradora aprueba \$28.280.350; el 26 julio de 2024 administración solicita evaluación por el valor esperado según factura; el 04 octubre 2024 ingresa el pago a la cuenta del Conjunto por \$38.784.480.

Daños en el ascensor de la torre 6, presentados el 26 de septiembre de 2024, por valor de \$45.128.003, hasta la fecha se encuentra por validación del ajustador.

### COBRO DE CARTERA

Uno de los retos más importantes durante la gestión del año 2024, fue recuperar la cartera morosa que venía aumentando de manera importante desde años anteriores. Para este fin, implementamos estrategias de recordatorios de pago para todos los propietarios que presentaron mora hasta 90 días, y los oficios del abogado para cartera jurídica.

A corte de diciembre de 2022, la cartera cerró en \$69.463.096. A diciembre de 2023: \$94.993.798 y durante el año 2024 a diciembre 31 en \$30.055.212.



Los casos más representativos de cartera en mora estaban a cargo de la doctora Adela, sin embargo la gestión no daba los resultados que la copropiedad requería, por lo cual desde la administración le solicitamos realizar los impulsos procesales necesarios con el fin de activar las actuaciones de estos casos. Sin embargo en abril de 2024, presentó renuncia al poder de los casos de los apartamentos 7-103 y 7-1201.

Dado lo anterior, iniciamos la gestión pertinente ante los juzgados, encontrando que por ejemplo al consultar el proceso del apartamento 7-103, registraba estado "al despacho", pero en el juzgado estaba en otro estado. Se llegó a un acuerdo directo con la abogada de la contraparte y es así como el depósito judicial bajo el título 400100009407297, correspondiente al apartamento 103 de la torre 7, que venía desde el año 2019, fue pagado al conjunto el 12 de agosto de 2024 por \$20.552.955,98, mediante transacción de abono ACH del Banco Agrario.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

### GESTIÓN JURÍDICA

Acuerdo de pago total de la deuda del apartamento 1201 de la torre 7, que venía en mora desde marzo de 2020. Saldo total de la deuda al año 2024: \$43.769.560 (por administración \$36.898.500 y por honorarios \$6.871.060). El 12 de diciembre de 2024, el conjunto recibió el pago total por concepto de administración (\$36.898.500) y \$3.000.000 de honorarios según negociación entre las partes.

Acuerdo de pago casa número 3: Deuda a diciembre de 2024: \$ \$8.325.712.

Propuesta de pago: Pagar la cuota ordinaria, más 4 pagos de \$500.000 desde diciembre de 2024 hasta marzo de 2025, más un único pago por el saldo de la deuda en el mes de abril de 2025.

Otras gestiones logradas de menor cuantía para los inmuebles: 4-1001, 6-501, 7-203, 7-302, 6-501.

Gestión jurídica sin lograr acuerdos aún: 2-104, 4-602.

### MANUAL DE CONVIVENCIA

El manual de convivencia fue actualizado al cierre del mes de octubre, y dado a conocer al Consejo de Administración. El 05 de noviembre de 2024, fue publicado en la página web del conjunto [www.portaldepontevedra3.co](http://www.portaldepontevedra3.co) y enviado al correo registrado de los propietarios.

Se destaca la agrupación de las sanciones monetarias en: *Leve* (50% de la cuota de administración del año en que sucede la falta. *Grave* (70% de la cuota de administración del año que esté en curso) y *Muy grave*: (100% de la cuota de administración del año que esté en curso).

### FALTAS DE CONVIVENCIA MÁS RECURRENTE

- Manejo inadecuado de mascotas: algunos residentes no son cuidadosos de las necesidades de sus mascotas, por ejemplo son sometidos a largas jornadas de encierro, generándoles estrés
- Uso indebido de espacios en zonas comunes: en los días lluviosos algunos residentes bajan a sus mascotas al sótano a hacer sus necesidades, también es usual que lo hagan en las zonas comunes de cada piso en las torres o parqueaderos
- Uso de servicio de energía de zonas comunes: algunos propietarios han realizado conexiones eléctricas desde la zona común para iluminar su parqueadero, afectando el consumo de energía del conjunto
- Domos afectados por basura y otros elementos: los primeros pisos de las torres se ven recurrentemente afectados por los desechos de comida, envolturas, papel higiénico sucio, riego de agua sucia, traperos, y ropa, entre otros, que son arrojados desde los pisos superiores
- Reparaciones locativas: por ningún motivo las reparaciones pueden afectar la estructura de los inmuebles o las zonas comunes
- Lenguaje displicente con el personal de vigilancia y administración: trato grosero en términos soeces al personal, en público y a viva voz.

### COMITÉ DE CONVIVENCIA

Recordemos que la copropiedad tiene un Comité de convivencia, del cual es importante resaltar la labor que realizan quienes lo integran, porque sobresale su compromiso, la entrega, y el interés por hacer partícipes a toda la comunidad. En la mayoría de los conjuntos residenciales, no se ve una participación tan comprometida y activa como aquí en Pontevedra III.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

Durante el año 2024, el Comité citó a residentes y propietarios por temas que afectaron la sana convivencia, como fueron:

Condiciones del racionamiento de agua  
 Manejo del volumen en las clases de zumba  
 Tenencia de mascotas  
 Ruidos que afectan el descanso de los residentes  
 Trato al personal de vigilancia y administración

Se dieron espacios para clases de yoga, zumba, y talleres de pintura, y diferentes eventos y celebraciones que más adelante en el informe del comité se detallarán por parte de sus integrantes.

### EJECUCIÓN DE PROYECTOS APROBADOS AÑO 2023

Durante el año 2024, se continuó con la ejecución de los proyectos aprobados en la Asamblea de 2023, que estaban pendientes así:

- Dotación de gimnasio: culminado en marzo 2024, por \$22.594.112
- Cambio de tapas de cajas de TV, terminado en julio 2024 por \$16.670.000
- Chapillas puertas de casas, terminado en febrero de 2024, por \$11.032.000
- Cambio de flautas en gabinetes de medidores de agua, ejecutado en enero de 2024 por \$52.276.863.

### PROYECTO APROBADO AÑO 2024

#### EVALUACIÓN TÉCNICA DE LOS SIETE ASCENSORES

En la Asamblea de propietarios realizada en el año 2024, se aprobó realizar el proceso de evaluación técnica de los siete (7) ascensores del conjunto, con el fin de establecer si era necesario modernizarlos. Esto teniendo en cuenta que por las fallas presentadas en el ascensor de la torre 7, fue necesario modernizarlo en la parte electrónica a finales del 2023 y comienzos del 2024.

Se procedió con la contratación del ingeniero Enrique Gómez, experto en ascensores para que realizará la evaluación y análisis del estado de cada uno de los siete (7) ascensores del conjunto, con el fin de establecer los requerimientos de modernización de cada uno de los equipos.

El informe o diagnóstico del ingeniero Gómez, indicó que todos los componentes mecánicos están en buen estado: anclajes, guías, contrapeso, entradas, la estructura, y en general toda la cabina, y los amortiguadores.

En resumen:

ITEM	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Encoder	OK	OK	SIN	SIN	SIN	SIN	OK (1)
Nivel de las vigas	OK						
Nivel de las bases	OK						
Nivel y estado del aceite	Bueno						
Estado de la polea de tracción y sus ranuras	Bueno						
Fuga de aceite	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Dampers	Buenos						

(1) Con el cambio del control se instaló un nuevo encoder.  
 (2) La fuga de aceite es mínima y está en uno de los escudos posteriores de la máquina de tracción.

5

**ENRIQUE GÓMEZ GUZMÁN - INGENIERO ELECTRICISTA  
 ESPECIALISTA EN TRANSPORTE VERTICAL**

Además los operadores de puerta de cabina y de hall, las máquinas de tracción y todo el kit de tracción, está en buen estado, como se indica en la lista de chequeo:

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

Más adelante en el punto del orden del día para el proyecto de modernización de ascensores, el ingeniero presentará su diagnóstico detallado.

### **MODERNIZACIÓN ASCENSOR TORRE 6**

El 26 de septiembre 2024, el ascensor de la torre 6, queda fuera de servicio. De acuerdo con el informe del proveedor de mantenimiento preventivo INNOVANCE ELEVATORS, se evidencia: posible daño en la tarjeta de maniobra y la tarjeta de conexiones. Las tarjetas son retiradas para revisión en laboratorio, quedando el ascensor fuera de servicio.

Se plantearon 2 opciones para la solución del problema. La primera: por un costo de \$24.276.000 se cambien las tarjetas, que son importadas de España, con un tiempo aproximado de entrega de 3 a 4 semanas, con el riesgo de que al momento de instalar las tarjetas, se identifiquen otros elementos afectados. La segunda opción: por \$45.128.003, la modernización tecnológica del equipo, de la misma manera que se realizó para el ascensor de la torre 7, para que de 3 a 4 semanas se tenga la solución.

Finalmente, se evaluaron las opciones con el Consejo de Administración, y se tomó la decisión por la opción 2.

### **PQRS ANTE ENEL COLOMBIA S.A.**

Teniendo en cuenta que las fallas del ascensor de la torre 6, posiblemente se generaron por fluctuaciones de energía eléctrica en la zona durante el día 26 de septiembre de 2024, con la colaboración del ingeniero Mauricio Torres – consejero, se radicó ante ENEL, el caso 671113265, el cual hasta la fecha ha presentado dos alcances por parte de la administración porque la respuesta no es satisfactoria para el conjunto.

### **MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS**

Durante el año se realizaron mantenimientos correctivos por parte del proveedor INNOVANCE ELEVATORS, relacionados con los repuestos de los ascensores, en el tema de poleas colgadoras, poleas para puertas de pasillo en los diferentes pisos como se detalla en el informe.

El mantenimiento correctivo de motobombas lo hizo ELEHIDMILLARES, que consistió en unas mejoras al sistema de bombeo, sistema de presión, sistema hidráulico, y la limpieza y desinfección de los dos tanques de agua potable.

En la planta eléctrica se hizo el cambio del kit de filtración y el aceite. De igual manera se hicieron los mantenimientos de la barrera perimetral, tema importante para la seguridad del conjunto, se instalaron cámaras en el gimnasio y el cuarto de motobombas.

### **MANTENIMIENTO Y ASEO DE ZONAS COMUNES**

El proveedor MUNDOASEO, viene haciendo los mantenimientos y las rutinas de limpieza y desinfección, como son: aseo general de entradas, limpieza general del gimnasio, barrido, trapeado de torres, limpieza de vidrios, paredes y canecas, lavado de baños, zona perimetral del conjunto, limpieza de sillas y mesas, limpieza general de ascensores, tapetes y repaso de sótanos, limpieza de polvo en torres, tapetes, limpieza de vidrios, parqueaderos, jornadas de limpieza de

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

domos, barrido profundo de parqueaderos, zonas comunes como BBQ, salones sociales y dotación.

También se hicieron algunos arreglos puntuales de filtraciones de agua en parqueaderos, apartamentos y casas; demarcación de parqueaderos y zonas vehiculares y peatonales, y la limpieza de la parte externa al conjunto frente al parque río Arzobispo.

Se reparó el reductor de velocidad de la vía pública, por tratarse de un tema relacionado con la seguridad de los peatones.

El tema de filtraciones de agua en apartamentos es un aspecto álgido del cual más adelante en el punto de proyectos presentaremos mediante un diagnóstico realizado por un profesional en la materia, porque para nosotros como administración es fundamental solucionar las afectaciones de las cubiertas ya que afectan la dignidad de la vivienda. Para nosotros este proyecto es más importante que el proyecto de modernización de ascensores, porque de una u otra manera le hemos dado manejo.

### **LAVADO DE TANQUE Y CERTIFICACIÓN**

La empresa ELEHIDMILLARES, hizo las actividades de limpieza, desinfección y certificación de los tanques de agua potable.

### **CERTIFICACIÓN DE ASCENSORES Y PUERTAS VEHICULARES**

La Norma técnica 59261 del 2012, obliga la certificación de ascensores. Teniendo en cuenta las intervenciones que se han realizado a los ascensores de la torre 7 a finales del 2023, se obtuvo la certificación el año 2024, igualmente el ascensor de la torre 6, está debidamente certificado, al igual que los demás ascensores y las 2 puertas eléctricas (vehicular sótano y vehicular plazoleta), labores realizadas por la empresa CCOIN S.A.S.

### **SISTEMA DE GESTIÓN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO - SG-SST**

Se realizó el informe con todos los pormenores, y como lo estipula el Decreto 1072, tenemos una matriz de riesgos con el fin de minimizarlos y no generar algún conflicto para el Conjunto. Como empresas de outsourcing, de vigilancia, de aseo debemos generar nuestra propia matriz de riesgos, de tal manera que por ejemplo si viene alguien a realizar un trabajo en alturas debe cumplir con todos los parámetros, y prevenir cualquier tipo de accidente, ya que existe el efecto de solidaridad como copropiedad, que genera inconvenientes al momento de materializarse el riesgo.

Gracias a todos por su atención, a los órganos administrativos y reiteramos nuestro compromiso de realizar todo lo que esté a nuestro alcance y todo lo necesario para mejorar nuestro servicio. Agradezco a mi equipo de trabajo quienes han puesto todo el empeño para que nuestra gestión sea la mejor posible a pesar de las fallas que se puedan presentar.

A continuación las integrantes de Comité de convivencia presentarán su informe.

**Bernardo García Salazar – presidente asamblea:** teniendo en cuenta que este punto, tiene tres ítems: informe administración, informe Consejo de Administración, e informe de comité

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

convivencia, debo preguntar al Consejo de administración si el informe presentado por la Administración contiene todo lo que tienen por expresar o quieren agregarle algo. Cedió la palabra al señor Mauricio Torres – consejero.

**Intervino Mauricio Torres – casa 13:** estamos de acuerdo con el informe presentado; tengo un comentario con respecto a CODENSA. Este quedó para la sección de preguntas después del informe del Comité de convivencia.

### **INFORME DE COMITÉ DE CONVIVENCIA 2024**

**Marlene Rodríguez – casa 3:** el comité de convivencia estuvo conformado por Nancy Villescás, Graciela Velásquez, Marlene Rodríguez, Miriam Pinzón, y Sandra Negret.

El objetivo de nuestra gestión fue fortalecer la armonía y el respeto entre los residentes promoviendo en lo posible soluciones efectivas a las situaciones que afectan la convivencia de nuestra comunidad.

A lo largo del año se recibieron diferentes casos de quejas y conflictos en su mayoría relacionados con ruidos excesivos, generados por mascotas en balcones, taconeos y otros generados dentro de los apartamentos en horarios no permitidos, como uso de herramientas, maquinaria y martilleo.

Cada caso se llevó a cabo de manera imparcial siguiendo el siguiente protocolo establecido:

- Recepción de queja formal presentado ante la Administración, mediante una carta
- Intervención y gestión de la administración ante los afectados
- En caso de no lograr acuerdo con la administración, remitir al Comité de convivencia
- Convocatoria de las partes en sesiones separadas para que cada uno exponga sus razones ante el Comité, con el fin de llegar a un acuerdo que favorezca la sana convivencia
- Se hace un registro y seguimiento por parte del Comité de convivencia con un acta de conciliación con los compromisos realizados con los propietarios. El acta es enviada a la administración para darla a conocer a los residentes involucrados

El Comité de convivencia reitera la importancia de seguir este procedimiento para resolver los conflictos de manera pacífica y organizada.

Actividades recreativas y culturales:

- Celebración día de la madre
- Bingo en familia
- Cursos de pintura
- Clases de zumba
- Celebración día de los niños
- Día de las velitas
- Dos ferias empresariales
- Donación de regalos para niños de fundaciones elegidas

Por último expresamos nuestro más sincero agradecimiento a todos los residentes que participaron en las actividades organizadas por el comité durante el 2024 y años anteriores. Nuestro ciclo como integrantes del comité llega a su fin pero estamos convencidas que dentro de la comunidad hay personas dispuestas a continuar y mejorar el trabajo realizado, garantizando que Portal de

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

Pontevedra III siga siendo un espacio de convivencia armoniosa y de respeto mutuo. Gracias por su confianza y apoyo.

**Bernardo García Salazar – presidente asamblea:** antes de continuar con la sección de preguntas, cedió la palabra a la administradora delegada

**Elizabeth Velásquez – administración:** agradecemos por favor tener en cuenta las siguientes observaciones:

- En cuanto al manejo inadecuado de mascotas, se están presentando otras situaciones en los días de lluvia, ya que algunos residentes sacan a los sótanos a sus mascotas; como bien sabemos no tenemos cámaras en cada espacio, aunque con el seguimiento realizado se tienen identificados algunos residentes. Hacemos un llamado a su reflexión y buena educación, al respeto que cada uno de ustedes y nosotros merecemos para colaborar con este tema.
- De los domos en el primer piso, da pena mostrar las fotos de la clase de elementos que arrojan como si fuera el cuarto de basura, como por ejemplo papel, toallas higiénicas, condones, comida, y papel de diferentes tipos. Por este motivo algunos residentes nos exigen más jornadas de aseo. Actualmente se hacen dos barridos, dos lavados, pero es importante tener en cuenta que el personal de aseo con el que contamos no es suficiente, un todero y un jardinero, ya tienen actividades programadas y no pueden estar cada semana haciendo esta labor, sin embargo hacemos un esfuerzo para hacer el aseo que se requiere en estas zonas. Por esto les hacemos un llamado a tomar conciencia y evitar que nuestros vecinos del primer piso, puntualmente sus terrazas se conviertan en los depósitos de basura de los pisos superiores.
- Presente sus observaciones, quejas o sugerencias de manera respetuosa, estamos para recibirlas y gestionarlas; lo digo por los guardas que han sido irrespetados, como también a quien les habla, como es el caso de un residente que desde el balcón insultándome.

No es lo que se dice sino como se dice; si en el momento no podemos dar respuesta, créannos que estamos gestionando para solucionar de manera inmediata pero a veces no se puede con la oportunidad que todos quisiéramos.

- En lo relacionado con la convivencia, partamos del principio de no hacer lo que no quiere que le hagan. Los gritos, el golpeteo que da en los inmuebles y cuando vamos a pedirles colaboración, no abren la puerta, no contestan el citófono; recordemos que quienes vivimos en propiedad horizontal tenemos un compromiso de vivir en sana convivencia y solucionar las diferencias que pueden ser bastantes o mínimas.  
Les compartimos este código QR para que puedan descargar el manual de convivencia y lo puedan conocer y agradecemos que los propietarios entreguen este manual a sus arrendatarios.
- Agradecemos que continúen realizando el registro facial, para lo cual a sus correos se enviaron los formatos para actualizar los datos y la autorización del manejo de datos ya que es información sensible.

Gracias por su colaboración para poder corregir estos temas que son necesarios para vivir en armonía.

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** realizó las siguientes recomendaciones para la sección de preguntas:

1. Las preguntas deben ser del punto que estamos tratando: informe de gestión de administración, nada de cifras; más adelante los estados financieros
2. Estar pendientes de las preguntas de todos, porque puede que en las primeras respuestas ya queden aclaradas varias inquietudes
3. Vamos a ser muy específicos y respetuosos en los temas y el tiempo a tomar

**Intervino Nelson Fonseca - 2-201:** En cuanto a la reclamación ante ENEL, sé que ellos tienen una póliza y para efectos del reclamo tienen que llevar debidamente sustentadas las reclamaciones, con todos los soportes y el diligenciamiento de los formatos, y con respecto a las filtraciones en los apartamentos, también se da en los parqueaderos y allí hay que mirar el origen para solucionarlo, pero no veo el plan del desarrollo del conjunto, qué se ha hecho, la calificación, cómo ha estado la revisoría, la administración, no veo proyectos de innovación; miren el agua que está cayendo debería usarse para lavar las zonas comunes, tenemos que estar al día en esto.

**Respondió Mauricio Torres – consejero casa 13:** ante ENEL se radicó un PQR relacionado con los ascensores y control de acceso. Como ustedes se dieron cuenta esas fallas han ocasionado unos daños y se ha llevado el debido proceso ante el operador de red, pero las respuestas de ellos obligan a tomar acciones al interior. Cuando se trata de un tema de energía uno podría montar un equipo en zonas comunes y con base en esos informes poder presentar un PQR más fortalecido con un mejor soporte, un informe técnico, pero ese estudio tiene un costo y ese costo lo debemos definir en una asamblea, ya que en caso de que el operador no suministre una energía buena, el costo del estudio lo podríamos trasladar al operador de red pero tendríamos que hacer una cotización de ese estudio.

**Respondió Mauricio Uriza Rodríguez - Representante Legal:** en cuanto a las aguas lluvias, esta copropiedad tiene reservorio de aguas lluvias y se aprovecha, tendremos que revisar el tema de energías limpias en el tema de las inversiones.

### **6. Dictamen de Revisor Fiscal**

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** trimestralmente siempre he recibido el informe de la revisoría fiscal, son muy cumplidos.

Le pido a la revisora fiscal suplente, la señora Julieth Robayo que presente el informe de revisoría fiscal. Aquí la revisoría fiscal es una empresa, y normalmente las empresas tienen revisores fiscales principales y suplentes con toda la facultad y autonomía para presentar en este caso en ausencia del señor William Cruz, el informe de revisoría.

**Julieth Robayo – Cruz Auditores & Consultores revisoría fiscal:** tomó la palabra y ratificó que tiene las facultades y el conocimiento pleno de la situación del conjunto y procedió a realizar la presentación de su informe, con los siguientes temas: Área administrativa, Área tributaria y fiscal, Área financiera, Área control interno, Ejecución del presupuesto:

OPINIÓN LIMPIA – FAVORABLE SIN SALVEDAD ALGUNA

En mi opinión, y luego de la auditoría practicada a los Estados financieros adjuntos a este dictamen, que fueron tomados fielmente de los libros oficiales, considero presentan

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

razonablemente en todo aspecto material la situación financiera de la entidad de conformidad con el anexo No. 3 del decreto único reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios.

### ÁREA ADMINISTRATIVA

- Representación Legal.
- Cumplimiento Ley 1581 de 2012.
- Estándares Mínimos del SG-SST.
- Libro de Actas.
- Póliza de Seguros.



 <b>REPRESENTANTE LEGAL</b>	 <b>HABEAS DATA</b>	 <b>SG-SST</b>	 <b>LIBRO DE ACTAS</b>
La gestión administrativa estuvo a cargo de la empresa <b>Servicios y Suministros La Equidad S.A.S.</b> , delegando al <b>Sr. Mauricio Uriza Rodríguez</b> , quien fue ratificado por el Consejo de Administración según Acta No. 200 de fecha 01 de noviembre de 2024 por el periodo comprendido entre noviembre 01 de 2024 y vigente hasta octubre 30 de 2025.	Los administradores deben establecer los lineamientos para fortalecer continuamente las medidas de seguridad de la información. En especial, el manual interno de políticas debería involucrar un componente de gestión de riesgos que le permita a la empresa identificar sus vulnerabilidades a tiempo y enfocar sus recursos en la adopción de las medidas de mitigación de riesgos, tanto para ellas como para los Titulares de la Información.	Consiste en el conjunto procedimientos documentados que permiten estructurar el cronograma de actividades y garantizar que la copropiedad cumpla con los requisitos mínimos básicos de higiene, limpieza y desinfección de manipuladores, áreas comunes, zonas verdes, ambientes y superficies	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acta de Asamblea General Ordinaria, de fecha <b>marzo 09 de 2024</b>.</li><li>• Acta de reunión Consejo de Administración de <b>31 de diciembre de 2024</b>.</li><li>• Acta de Reunión Comité Financiero, <b>enero 17 de 2025</b>.</li></ul>

En cumplimiento del Art. 15 de la Ley 675 de 2001, en la vigencia presupuestal informada, la copropiedad estuvo amparada con la póliza de seguros de áreas comunes # PIPL 131304420-1.

### ÁREA TRIBUTARIA Y FISCAL

- Retención en la Fuente.
- Presentación Exógena.
- Impuestos.
- RUT- RUB.

Retención en la fuente: La propiedad horizontal como persona jurídica actúa como agente de retención de impuesto de renta según el Art. 368 del E.T.

La administración realizó las retenciones, presentó y pagó las 12 declaraciones mensuales correspondientes al año.

Presentación exógena: Basados en la Resolución de la DIAN #001255 del 26 de octubre de 2022, la copropiedad reporto información exógena nacional en mayo 30 de 2024.

Impuestos: El Art. 33 de la Ley 675 de 2001, debe interpretarse de conformidad con el Art. 482 del Estatuto Tributario. Por lo tanto, cada vez que la copropiedad realice un hecho generador de IVA de los que trata el art. 420 del mismo Estatuto y si la prestación del servicio no se encuentra expresamente excluido por los Art. 420 y 476 ibidem, se debe generar el impuesto a las ventas así sea el conjunto de tipo residencial.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

RUT -RUB: La copropiedad se encuentra registrada como responsable de suministrar información en el Registro Único de Beneficiarios Finales (RUB).

El suministro inicial de la información se realizó el día 31 de Julio de 2023. Durante la vigencia 2024, no se generaron cambios que exigieran modificación de dicha información.

### ÁREA FINANCIERA

- Fondo de Imprevistos.
- Cartera.
- Cuota Extraordinaria.
- Flujo de Efectivo.
- Liquidez Financiera.

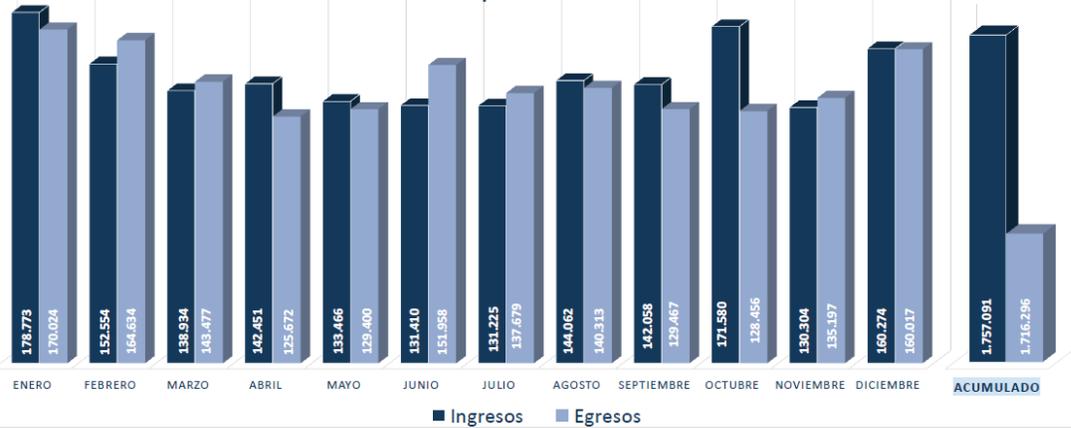


ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025



# FLUJO DE CAJA

Valores Expresados en Millones



# LIQUIDEZ OPERATIVA

	2024	2023
<b>Recursos Disponibles</b>		
Caja Menor Cta Davivienda *0057*	\$ 533	\$ 13,576
Davivienda Cta. Cte. *8294*	\$ 80,374,116	\$ 25,404,347
Cta Ahorro *1365* EXTRA	\$ 6,830,918	\$ 58,128,830
CDT Banco de Occidente	\$ 67,969,441	\$ 67,969,441
Fiducia Occidente *1234*	\$ 75,768,960	\$ 62,089,180
	<b>\$ 230,943,967</b>	<b>\$ 213,605,374</b>
<b>Recursos Comprometidos</b>		
Fondo de Imprevistos	\$ 102,879,471	\$ 97,750,935
Rendimientos Fondo	\$ 40,858,930	\$ 35,284,402
ser. Tecnicos	\$ 1,000,000	\$ 0
Mto maquinaria y equipo	\$ 3,864,000	\$ 5,520,000
Servicios Publicos	\$ 6,275,240	\$ 0
Otras Cuentas por Pagar	\$ 2,483,803	\$ 0
Retenciones en la Fuente	\$ 1,231,745	\$ 867,322
Ingresos Recibidos por Anticipado	\$ 13,875,174	\$ 14,742,347
Cuota Extraordinaria 2023	\$ 7,368,050	\$ 69,200,360
Ingresos Recibidos para Terceros	\$ 1,304,712	\$ 580,000
	<b>\$ 181,141,125</b>	<b>\$ 223,945,366</b>
<b>Liquidez Operativa</b>	<b>\$ 49,802,843</b>	<b>-\$ 10,339,992</b>



## DATOS ANALISIS Gestión 2024



## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

### ÁREA CONTROL INTERNO

- Manejo de Recursos Económicos
- Presentación de Informes
- Consejo de Administración.

Recursos económicos: El manejo de los recursos económicos de la copropiedad se realiza a través del sistema bancario bajo la operación directa del Administrador de la copropiedad según la ley 675de2001.

Los pagos a proveedores se hacen mediante transferencia electrónica, requiriendo la aprobación de dos tokens individuales, uno en custodia del Administrador y el otro de un consejero para autorizar y realizar los pagos

Presentación de informes: Mensualmente el administrador presenta los estados financieros y reportes de gestión administrativa los cuales son analizados por la revisoría fiscal emitiendo las observaciones y/o recomendaciones de mejora al procedimiento y gestión administrativa.

Consejo de Administración: Los integrantes del Consejo de Administración conocen la normatividad vigente respecto de la responsabilidad que le asiste a este órgano directivo, por lo cual su función no genera coadministración.

Esto fortalece el sistema de control interno y la independencia en sus gestiones.

### EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO



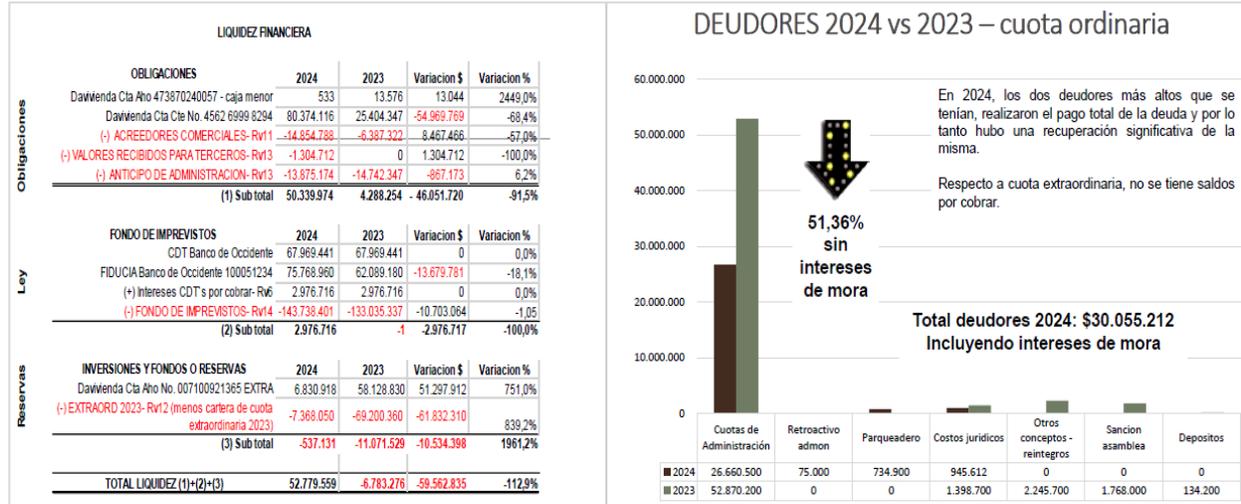
El excedente o déficit a diciembre de 2024 es:

**\$40.795.330**

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

**7. Presentación y aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024**

**Sonia Bolívar – Contadora:** inició su presentación resaltando que el 14 de febrero de los corrientes, se realizó la jornada de sustentación de los Estados Financieros, enviados con anterioridad a cada uno de los correos electrónicos de los propietarios. A esta jornada se presentaron los propietarios Jaime Castro y Alberto Santacruz, a quienes se les resolvieron las dudas presentadas.



**FONDOS ESPECIALES – CUOTA EXTRAORDINARIA 2023**

FUENTES	USOS	SALDO
Impermeabilización tanques de agua	Impermeabilización a dos tanques de almacenamiento. (2023)	30.637.440
	2 válvula de pie Helbert de 6" en bronce trabajo pesado MO y transporte (2023)	5.715.500
	Instalación válvula 3" línea ppal. casas (2023)	654.500
Cambio de flautas medidores	Contrato cambio de tuberías gabinetes medidores	52.276.863
Cambio de chapillas de puertas de las casas	FEV18 contrato pintura de marcos exterior y enchape formica de puertas	11.032.000
Cambio tapas de cajas de inspección	FvE 19, suministro e instalación de 54 tapa-puertas en marco en madecor	5.670.000
Dotación del gimnasio	FEV20 Suministro e instalacion de marco puertas 114 unidades	11.000.000
	Adecuación eléctrica de red regulada gimnasio (2023)	3.187.000
	Diseño branding para gimnasio	1.000.000
	branding para gimnasio muro solicitado	150.000
	Bolas ping pong + forro + base soporte	131.605
	2 juegos de argollas rana	40.000
	Flete Televisor Samsung 55 pulgadas Led Ultra HD 4K Smart TV UN55CU700	1.599.900
	FE BBE20365, Dotación GYM (3 bicicletas spinning, lamina de piso, mancuernas, 3 step, 6 balones pilates, saco de boxeo, 2 colchonetas, discos, barras, escalera, guantes de boxeo, otros)	11.566.205
	branding con vinilos adhesivos gimnasio	3.194.000
	FE54445, mesa de ping pong + transporte	1.725.402
<b>Total cuota extraordinaria 2023</b>	<b>147.000.000</b>	<b>139.580.415</b>
(+) ajuste al \$ en facturación	93.000	93.000
(+) Rendimientos cuenta bancaria	52.050	52.050
<b>Total Fuentes</b>	<b>147.145.050</b>	<b>139.777.001</b>
	(-) Gastos banco por retiros cuenta	196.586
	<b>Total usos</b>	<b>196.586</b>
		<b>7.368.050</b>

Gastos del 2024 sombreados en gris

# ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025



#### GASTOS NO OPERACIONALES

Mantenimiento correctivo hidráulico	25.545.968
Gastos imprevistos	10.756.142
Costos y gastos de ejercicios anteriores	1.167.500
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>37.469.610</b>

**Mantenimiento correctivo hidráulico:** Mejoras y Mto correctivo sistema de presión y eyector (correctivo 2 motobombas, 1 pasamuro en acero inox, 2 flotadores electrico, 2 bombas sumergibles, 2 contactores) por \$20.309.968 y suministro de 4 cheques Helbert tipo hidro 3" por \$5.236.000

GASTOS IMPREVISTOS	Detalle	Valor
	2 estufas electricas para eventos	340.000
	Interventoría a la modernización electrónica de la TORRE 6	1.500.000
	Proceso de consultoría para actualización tecnológica de 7 ascensores	2.500.000
	Taladro percutor inalámbrico	583.600
	Compra de 10 mesas caribe II blancas	890.000
	FE1025 Mto urbanismo	4.933.242



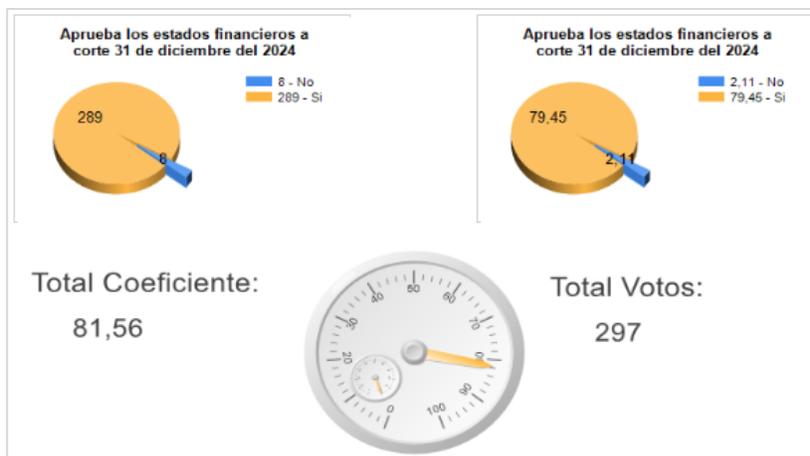
**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** antes de iniciar con las preguntas sobre este informe, invitó a los presentes a pagar la cuota de administración por la aplicación Jelpit, que no tiene ningún costo para los usuarios a diferencia de las transferencias electrónicas que tienen un costo promedio de \$9.600, pero si facilita la identificación de los pagos porque esta referenciada por propietario e inmueble evitando hacer pagos a favor de otros inmuebles por error en la digitación de las referencias, como dio fe de haberle ocurrido en tres ocasiones a su favor. Abrió la sección de preguntas sobre las cifras presentadas en el informe de revisoría fiscal y el informe de estados financieros presentado por parte de la contadora.

**Intervino Alberto Santacruz – 1-101:** en la jornada de sustentación de estados financieros aclararon mis dudas y estuvo bien. Acabo de mirar en el informe de revisoría en la parte de la póliza de áreas comunes "Maquinaria y equipo" por \$1.844 millones y en el informe de administración \$2.447 millones, para que por favor se haga la aclaración.

**Respondió Mauricio Uriza Rodríguez - Representante Legal:** los Estados financieros presentan los datos de asegurabilidad para el año 2024, mientras que en el informe de gestión administrativa se presentan los datos de la póliza renovada para el año 2025, es por esto la diferencia en las cifras.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** Aclaradas las inquietudes, sometió a votación la aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024, y recomendó a la administración que para futuras ocasiones en materia de logística disponga de un telón más grande para mejor visibilidad.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025



Por la opción SI: 289 votos y el 79,45% de los coeficientes.

Por la opción NO: 8 votos y el 2,11%.

Con 289 votos, y el 79,45% del coeficiente fueron aprobados los estados financieros a 31 de diciembre de 2024.

**Julieth Robayo – revisoría fiscal:** certificó la votación del 79.45% de los coeficientes para la aprobación de los Estados financieros a 31 de diciembre de 2024.

### 8. Aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2025

**Yudy Castro – Coordinadora administrativa:** presentó el proyecto de presupuesto año 2025, previamente enviado a los correos electrónicos de los propietarios.

Agradeció la participación activa de los consejeros Miguel Rodríguez, Oscar Gamboa y Claudia Ramírez, en las mesas de trabajo realizadas por la Administración para lograr el proyecto de presupuesto año 2025, ajustado a las necesidades y la realidad económica de la copropiedad.

Los gastos operacionales representan la suma de \$1.705 millones. Donde los rubros más representativos corresponden al servicio de vigilancia en sitio y vigilancia motorizada, con el 52% de participación del presupuesto, seguido por el servicio de aseo y mantenimiento con el 10%. Estos servicios presentaron un incremento en las tarifas para el año 2025 en el porcentaje de aumento del SMMLV del 9.54%.

Otro rubro importante, es el de mantenimientos dentro del que se destaca el ítem de mantenimiento de ascensores que como se ha indicado a lo largo de nuestra presentación, ha demandado una inversión en repuestos incidiendo en una sobre ejecución para el año 2024 del 139%. Claramente en la presentación del proyecto de modernización de ascensores se espera que el rubro de repuestos disminuya, por esto la propuesta es conservar \$22 millones y atender la parte mecánica de estos equipos.

Se destaca el rubro de servicios públicos de energía por la tendencia al alza de las tarifas y el servicio de acueducto. Dentro del ejercicio realizado se revisaron los históricos de consumos y tarifas mensuales y se proyectaron en 20% más según comportamiento del sector.

Para suplir los gastos, en primer lugar están los ingresos por cuotas mensuales de administración, que desde el mes de enero de los presentes tuvo un incremento del 7.37%, que corresponde al promedio del IPC fijado en 5.20% y el incremento del SMMLV del 9.54%. Por esta vía vamos a tener ingresos de \$1.657 millones, el valor restante de \$47 millones se cubrirán a través del cobro eficiente de cartera, otros ingresos por el uso de espacios en zonas comunes como salones. Esperamos mantener la eficiencia en el manejo de los recursos para que se dé al final del ejercicio un excedente y se vea la continuidad de nuestra gestión.

# ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 900.392.932-5

% incremento  
cuota admon: 7.37%

### PRESUPUESTO AÑO 2025

						Variación	
% Participación presupuestal	Presupuesto mes	Presupuesto año	\$	%			
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>							
Cuotas de administración	139,523,020	1,674,276,242	114,924,242	7.37%	Incremento promedio IPC (5.20%) y SMLV (9.54%): 7.37% a partir del mes de enero 2025		
Fondo restringido de imprevistos	-1,395,230	-16,742,762	-1,146,986	7.35%			
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>138,127,790</b>	<b>1,657,533,480</b>	<b>113,777,256</b>	<b>7.37%</b>			
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>							
% Participación presupuestal	Presupuesto mes	Presupuesto año	\$	%			
<b>HONORARIOS</b>							
Revisor fiscal	1.1%	1,573,227	18,878,719	1,644,175	9.54%	Incremento SMLV (tarifa anterior \$1.436.212)	
Administración	5.9%	8,196,783	98,361,396	8,566,423	9.54%	Incremento SMLV (tarifa anterior \$7.482.914)	
Contador	1.1%	1,573,227	18,878,719	1,644,170	9.54%	Incremento SMLV (tarifa anterior \$1.436.212)	
Aseor jurídico	0.1%	166,667	2,000,000	2,000,000			
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>8.3%</b>	<b>11,509,903</b>	<b>138,118,835</b>	<b>13,854,769</b>	<b>11.15%</b>		
<b>POLIZA ZONAS COMUNES</b>							
<b>CONTRATOS DE SERVICIOS</b>	<b>7.3%</b>	<b>10,031,116</b>	<b>120,373,394</b>	<b>44,436,823</b>	<b>58.52%</b>	Asegurado por el 100% según avalúo 2024	
Servicio de Vigilancia (Reducción tarifa en negociación nueva vigencia 2024 2025. Paso de \$56.788.058 a 53.310.452 desde agosto 2024)	42.6%	58,835,214	706,022,573	33,729,264	5.02%	Incremento SMLV 9.54% de ene a julio 14; 1.64% de julio 15 a dic 2025	
Frete de seguridad	3.2%	4,356,313	52,275,761	1,910,458	3.79%	Frete seguridad motorizados POTOSI, participación de Pontevedra III: 21.50%	
Aseo general	10.5%	14,525,195	174,302,340	23,396,423	15.50%	Incremento SMLV (tarifa anterior \$12.575.493), más 3 meses de apoyo todero	
<b>TOTAL CONTRATOS DE SERVICIOS</b>	<b>56.3%</b>	<b>77,716,723</b>	<b>932,600,674</b>	<b>59,036,145</b>	<b>6.76%</b>		
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>							
Acueducto	0.5%	687,771	8,253,257	217,037	2.70%	Incremento proyectado según consumo y tarifas	
Energía	9.0%	12,492,793	149,913,517	14,116,697	10.40%	Incremento proyectado según consumo y tarifas	
Teléfono	0.2%	261,737	3,140,841	155,251	5.20%	Incremento IPC	
<b>TOTAL SERVICIOS PUBLICOS</b>	<b>9.7%</b>	<b>13,442,301</b>	<b>161,307,614</b>	<b>14,488,984</b>	<b>9.87%</b>		
<b>MANTENIMIENTO</b>							
Mantenimiento zonas comunes	1.0%	1,328,480	15,941,761	1,094,261	7.37%	Incremento promedio IPC y SMLV	
Mantenimiento de ascensores	2.2%	3,056,769	36,681,222	4,723,772	14.78%	Incremento SMLV. En año 2024 el mto de ascensor To 7 fue libre de costo por 3 meses.	
Repuestos ascensor	1.4%	1,878,975	22,547,700	1,547,700	7.37%	Incremento promedio IPC y SMLV	
Adecuación y certificación ascensores	0.1%	163,129	1,957,550	279,650	16.67%	Certificación de 7 ascensores \$1.957.550, c/u \$279.650	
Mantenimiento tanque agua	0.2%	233,333	2,800,000	0	0.00%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024. Mto SEMESTRAL	
Mantenimiento sistema hidraulico	0.6%	773,500	9,282,000	3,895,200	72.31%	Nuevo proveedor CLIMACO LÓPEZ LTDA	
Repuestos hidraulicos	0.2%	307,232	3,686,787	182,237	5.20%	Incremento IPC	
Mantenimiento pozos eyect caja aguas negras	0.2%	266,667	3,200,000	680,000	26.98%	Sondeo y lavado de cajas inspección de aguas negras, colectores aguas negras, sifones shut basuras y pocetas lavatraperos. Compra sonda eléctrica y de presión	
Mantenimiento planta eléctrica	0.3%	393,365	4,720,379	-730,363	-13.40%	Incremento IPC. Mto preventivo BIMESTRAL, más mto tablero de transferencia automática de carga y suministros de baterías	
Combustible planta	0.1%	70,537	846,439	41,839	5.20%	Incremento IPC. Mto SEMESTRAL	
Mantenimiento equipos electronicos	0.9%	1,190,000	14,280,000	-1,963,908	-12.09%	Nuevo proveedor DOMOTICA	
Repuestos equipos electricos	0.1%	143,750	1,725,000	-5,138,504	-74.87%	Proyectado según requerimientos puntuales	
Repuestos puertas	0.1%	114,553	1,374,631	579,888	72.97%	Proyectado sobre ejecución año 2024 más 7,37%	
Certificación puertas	0.0%	37,683	452,200	0	0.00%	Proveedor mantiene tarifas del año 2024	
Mantenimiento red contra incendio	0.2%	297,500	3,570,000	1,570,000	78.50%	Pruebas pitométricas. Mto red contra incendios hace parte del mto motobombas	
Recarga y mantenimiento extintores	0.1%	110,896	1,330,748	65,778	5.20%	Incremento IPC	
Mantenimiento equipo gimnasio	0.1%	196,667	2,360,000	898,800	61.51%	Mto TRIMESTRAL \$590.000	
Repuestos gimnasio	0.1%	166,667	2,000,000	0	0.00%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024	
Mantenimiento equipo de computo	0.0%	41,667	500,000	481	0.10%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024	
Licenciamiento Microsoft	0.0%	26,843	322,110	0	0.00%	Se crea ítem específico para licencia microsoft año 2025	
Mantenimiento software contable sisco	0.0%	52,530	630,361	31,159	5.20%	Incremento IPC	
Instalaciones eléctricas	0.1%	200,000	2,400,000	-2,199,902	-47.82%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024	
Herramientas y materiales	0.0%	0	0	0	0.00%	Ítem herramientas y materiales se separa	
Materiales	0.0%	0	0	0	0.00%	Nuevo ítem Materiales. Proyección para resanes, arena, cemento, sikaflex, tiner, pintura epoxy, polisombra	
		416,667	5,000,000	477,629	10.56%		

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

PRESUPUESTO AÑO 2025						
	% Participación presupuestal	Presupuesto mes	Presupuesto año	Variación		
				\$	%	
Dotacion de equipos y herramientas		416,667	5,000,000	477,629	10.56%	Nuevo ítem Dotación de equipos y herramientas. Proyección compra guadaña \$1.600.000, equipo de soldadura \$700.000, hidrolavadora \$2.500.000.
Actualización pagina web	0.3%	481,992	5,783,900	-14,504	-0.25%	Incremento IPC. Tarifa mensual año 2024: \$458.167
Señalización	0.2%	333,333	4,000,000	1,500,000	60.00%	Implementación de señalización según SG-SST. Colización
<b>TOTAL MANTENIMIENTOS</b>	<b>9.2%</b>	<b>12,699,399</b>	<b>152,392,788</b>	<b>-16,630,826</b>	<b>-9.84%</b>	
<b>OTROS GASTOS</b>						
Depreciación equipo de computo	0.0%	0	0	0.00%	0.00%	
Gastos asambleas	0.54%	750,000	9,000,000	-1,995,872	-18.15%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024
Decoracion halloween y navidad	0.30%	416,667	5,000,000	-593,622	-10.61%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024
Eventos	0.60%	833,333	10,000,000	-4,151,525	-29.34%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024
Elementos de aseo	0.56%	768,745	9,224,935	455,985	5.20%	Incremento IPC
Implementos cafetería	0.10%	141,667	1,700,000	-58,250	-3.31%	Incremento según estimación año 2025
Papelaria y fotocopias	0.08%	104,167	1,250,000	-504,229	-28.74%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024
Transportes	0.06%	83,333	1,000,000	-399,694	-28.56%	Se mantiene cifra presupuestada año 2024
Compra plantas y abono jardín	0.05%	66,667	800,000	85,380	11.95%	Incremento según estimación año 2025
SG-SST	0.26%	364,166	4,369,992	1,624,996	59.20%	Tarifa mensual desde julio 2024
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>2.55%</b>	<b>3,528,744</b>	<b>42,344,927</b>	<b>-8,858,139</b>	<b>-17.30%</b>	
<b>FINANCIEROS</b>						
Gastos Bancarios	0.43%	597,569	7,170,828	-235,075	-3.17%	
Ajuste al peso	0.00%	0	0	0	0.00%	
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>0.43%</b>	<b>597,569</b>	<b>7,170,828</b>	<b>-253,016</b>	<b>-3.41%</b>	
<b>DESCUENTOS POR PRONTO PAGO</b>	<b>9.09%</b>	<b>12,557,072</b>	<b>150,684,862</b>	<b>19,478,862</b>	<b>14.85%</b>	Se presupuesta el 9% , mismo porcentaje estimado en 2024
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>102.9%</b>	<b>142,082,827</b>	<b>1,704,993,923</b>	<b>125,553,603</b>	<b>7.95%</b>	
<b>EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL PRESENTE EJERCICIO OPERACIONAL</b>		<b>-3,955,037</b>	<b>-47,460,443</b>	<b>-11,776,347</b>	<b>33.00%</b>	

INGRESOS NO OPERACIONALES	% Participación presupuestal	Presupuesto mes	Presupuesto año	\$	%
Intereses por mora	0.0%	0	0	0	0
Parqueaderos	0.5%	626,096	7,513,149	0	0
Sancion inasistencia asamblea	0.0%	0	0	0	0
Multas manual de convivencia	0.0%	0	0	0	0
Rendimientos e intereses	0.0%	0	0	0	0
Uso salón comunal	0.7%	1,000,000	12,000,000	0	0
Tarjetas acceso vehiculares	0.0%	0	0	0	0
Uso depositos	0.0%	0	0	0	0
Consignaciones por identificar	0.0%	0	0	0	0
Uso zona BBQ	0.0%	0	0	0	0
Ingresos de ejercicios anteriores	1.7%	2,328,941	27,947,294	0	0
Otros ingresos (donaciones eventos, inscripciones niños,	0.0%	0	0	0	0
Reclamo seguro	0.0%	0	0	0	0
Uso provision fondo obras (Detalle en el gasto)	0.0%	0	0	0	0
Uso extraordinaria (detalle cuota extraordinaria)	0.0%	0	0	0	0
Ajuste al peso	0.0%	0	0	0	0
<b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>2.9%</b>	<b>3,955,037</b>	<b>47,460,443</b>		
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>					
Notariales					
Mantenimiento correctivo hidraulico	0.0%	0	0	0	0.00%
Gastos imprevistos	0.0%	0	0	0	0.00%
Uso extraordinaria (detalle cuota extraordinaria)	0.0%	0	0	0	0.00%
Uso provision fondo obras	0.0%	0	0	0	0.00%
Deterioro de cartera	0.0%	0	0	0	0.00%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	0.0%	0	0	0	0.00%
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>0.0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL PRESENTE EJERCICIO NO OPERACIONAL</b>		<b>3,955,037</b>	<b>47,460,443</b>		<b>0.00%</b>

**Intervino Bernardo García Salazar – 1-201:** se contempló claramente en este presupuesto con la compañía de seguridad que a partir de enero el incremento es SMMLV y a partir del 16 de julio tenemos que este año ya no se reduce la jornada laboral una hora sino dos horas, porque esta es una carga bien grande para la vigilancia que tiene que compensarla dentro de los turnos. Esto se tuvo en cuenta?

**Respondió Mauricio Uriza Rodríguez - Representante Legal:** De acuerdo con la Ley 2101 se ha contemplado efectivamente que este año el 15 de junio disminuye la jornada en dos horas, pero podemos mantener este promedio a pesar de que la vigilancia aumento el 9.54%, porque en la

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

renovación del contrato con APOLO logramos una negociación y nos disminuyeron el costo del servicio pasando de \$56 a \$53 millones.

**Intervino Oscar Días – 6-901:** para mi, algunos ingresos que se están tomando para el presupuesto no corresponden, como es el caso de \$27.947.294 de ingresos de ejercicios anteriores, porque es un excedente que la asamblea tiene que decidir que se hace con él, y en mi opinión es como un ajuste que se está haciendo al presupuesto más no es algo real al ejercicio que se debe hacer, donde los ingresos son iguales a los gastos. Se están dejando otros rubros, de ingresos extraordinarios o no operacionales que se ejecutaron el año anterior que no se contemplan en el presupuesto. La idea es que es que como propiedad, como conjunto los ingresos que tengamos sean los mismos que estamos consumiendo de lo contrario se presenta un déficit. El año anterior si no hubiera sido por una reclamación que le hicieron a la aseguradora tendríamos un déficit. De acuerdo con lo que dijo el administrador este año se espera que ingrese una reclamación y no lo estamos teniendo en cuenta, en mi opinión estos \$40 millones deberíamos tenerlos en cuenta como inversión para disminuir una posible cuota extraordinaria.

**Respondió Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** Me voy a permitir hacer una aclaración, en propiedad horizontal los presupuestos se hacen los gastos y con base en los gastos se prorratea en los coeficientes de todos los propietarios para que de cero porque es una entidad sin ánimo de lucro. Existen solo dos formas para distribuir las utilidades (que no debo generarlas), la primera vía proyectos de inversión y la segunda como cuota moderadora, que quiere decir que le ayudo con las utilidades que tuve a la siguiente, porque quiere decir que hubo unos ingresos extraordinarios que ayudaron a sostener las zonas comunes, y sirve para que el incremento de la cuota de este año no sea superior al 7.37% que están planteando en el presupuesto. Creo que está mal es el nombre porque debería ser "Cuota moderadora de cuotas de administración" porque somos nosotros que debemos disponer de esas "utilidades" que pasan del PyG al Patrimonio. En mi concepto está bien elaborado pero técnicamente el nombre del rubro es Cuota moderadora de cuotas de administración".

**Intervino Leonor Dávila - 4-301:** presupuesto para mejorar la iluminación de los parqueaderos especialmente el del sótano porque en el caso de nosotros tenemos en condición especial un adulto mayor de 85 años, el parqueadero no tiene buena iluminación y en una ocasión se cayó y quiero saber si va a mejorar el tema por sistemas más eficientes y que salen más económicos.

**Respondió Mauricio Uriza Rodríguez - Representante Legal:** Esas mejoras están contempladas en mantenimientos de zonas comunes. Importante que cuando se presenten situaciones como estas nos las den a conocer para hacer los correctivos.

**Intervino Audry Mendoza - 3-1101:** tengo una sugerencia para el moderador, para que las preguntas que se hagan deberían responderlas las personas de la administración o del consejo que corresponda.

**Intervino residente 2-101:** en varias ocasiones he informado a la administración sobre las piedras que se están cayendo en el balcón, y no he recibido respuesta.

**Respondió Elizabeth Velásquez – Administradora delegada:** Ya se revisó con el arquitecto y de acuerdo con el concepto que él nos dio, esta semana se inician los trabajos para corregir esta situación de las piedras que están cayendo del último piso.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** Aclaradas las inquietudes, sometió a votación la aprobación del proyecto de presupuesto año 2025.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025



Por la opción SI: 295 votos y el 81,76% de los coeficientes.

Por la opción NO: 8 votos y el 2,37%.

Con 295 votos, y el 81,76% del coeficiente fue aprobado el presupuesto año 2025.

**William Cruz – revisor fiscal:** certificó la votación por el 81,76% de los coeficientes, para la aprobación del presupuesto año 2025.

**Intervino propietario 1-702:** por favor revisen el registro de mi votación porque hace un momento aparecía pendiente por votar y ahora no aparezo y no he votado.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** por favor que revisoría fiscal tome nota de este apartamento para efectos de asistencia para que no se impongan sanciones ya que el propietario está presente y logística revisar el control entregado al propietario.

### 9. Proyecto impermeabilización cubiertas/aprobación cuota extraordinaria

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** comunicó que de acuerdo con la información del señor Mauricio Uriza – Representante Legal, el ingeniero Gómez, consultor del proyecto de modernización de ascensores aún no está presente en la reunión pero ya está en camino, por lo cual solicitó continuar con el siguiente punto del orden del día: Proyecto de impermeabilización cubiertas / aprobación cuota extraordinaria y luego continuar con el punto de Proyecto modernización de ascensores / aprobación cuota extraordinaria.

**Mauricio Uriza – Representante Legal:** tomó la palabra para presentar al arquitecto André Roa de la firma BRA BUITRAGO ROA ASOCIADOS SAS, quien realizó el diagnóstico de las cubiertas de las torres y los parqueaderos.

**Jorge André Roa -Arquitecto:** inició su presentación, resaltando:

El alcance del trabajo realizado a solicitud de la administración fue obtener un diagnóstico a fondo de lo que le está sucediendo a sus cubiertas sobre todo en las torres y en algunas partes de las plataformas de sótanos y parqueaderos.

Para la parte inicial del diagnóstico se realizaron una serie de visitas documentadas con actas de vecindad para conocer las patologías en las siete torres que es donde se están presentando la mayor parte de los requerimientos para la administración; en la parte de las casas no se han generado solicitudes destacadas, aunque si se llegaran a presentar posteriormente podríamos revisarlas. El objetivo de estas visitas fue llegar al conocimiento de los procesos y sistemas que debemos implementar para mitigar la generación de filtraciones y goteras en los diferentes puntos afectados. Posteriormente para continuar con el proceso se tendrán que generar unos términos de referencia para poder llegar de manera equitativa a solicitar a diferentes proponentes contratistas que vengan y les coticen en igualdad de condiciones para que ustedes tengan una

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

realidad muy certera en cuanto a lo que se debería hacer en cuanto a impermeabilización de cubiertas. Obviamente yo les voy a estimar un punto de costos porque es importante que ustedes se puedan proyectar mediante el análisis que hicimos sobre todo en el aspecto técnico que requieren sus cubiertas.

Durante el proceso se evidenciaron a través de las visitas en sitio las diferentes patologías y pormenores que afectan o son susceptibles de mejoras para el mantenimiento e impermeabilización integral de cubiertas y zonas adoquinadas en la plataforma sobre parqueaderos o sótano.

Se realizan las visitas a los apartamentos ubicados en el piso 12 en las 7 torres que componen el Conjunto Residencial Pontevedra III para verificar los daños, filtraciones y otras afectaciones presentadas al interior de los inmuebles y se puedan determinar los sitios o ubicaciones para proceder a su identificación sobre cubiertas. En total se lograron visitar 16 apartamentos (62,5%) donde se identificaron las siguientes zonas con afectación:

1. Sala comedor en muros y techos bajo techo voladizo de balcón.
2. Techo lavandería contra ventana.
3. Habitación principal en techos y muros contra apartamento contiguo.
4. Baño auxiliar

De los apartamentos visitados solo dos inmuebles no presentaron afectaciones. En Torre 4 se identificó filtraciones en el hall de ascensor en techo y muros.

La mayoría de las filtraciones corresponden a las zonas ubicadas bajo los voladizos de balcones afectando techos en sala comedor y habitaciones contiguas. Así mismo los techos y muros ubicados contra los vacíos donde se ubican la cocina, lavandería, baño auxiliar y estudio. En las habitaciones principales las afectaciones se evidencian en la unión de las torres. En todos los casos se observan escorrentías y filtraciones que han causado el daño en los techos de drywall, desprendimiento de los acabados de pintura, presencia de hongos y oxidación con manchas amarillas típicas de esta patología. En los casos más severos se han afectado pisos laminados y algunos muebles.

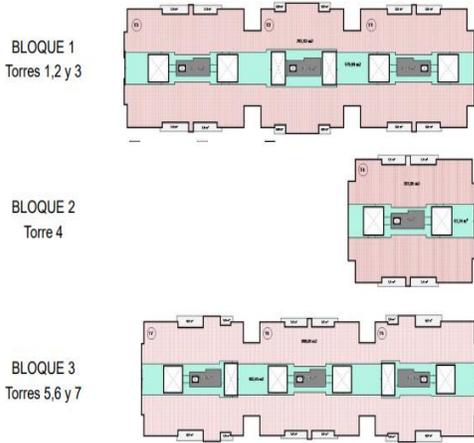
Las Torres 1, 2 y 3 son las más afectadas, quizá por ser las primeras que se construyeron.

RELACIÓN APARTAMENTOS VISITADOS								
TORRE	APARTAMENTO	LUGAR AFECTACIÓN						
		Sala comedor	Cocina	Lavandería	Hab. Principal	Estudio	Baño Aux.	Hab. 1
2	1202				x			
2	1204				x			
3	1204	x						
4	1201	x	x	x			x	x
4	1204						x	
4	Hall Ascensor							
5	1202	x	x	x				
5	1203	x						
5	1204							
6	1201	x			x			x
6	1202	x			x			
6	1203				x			
6	1204	x			x	x		x
7	1202							
7	1203		x	x				
7	1204	x						

# ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

## CUBIERTAS - ZONIFICACIÓN

El Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III esta conformado por tres bloques de apartamentos con 7 torres distribuidos de la siguiente manera y que identificaremos para una mejor comprensión:



Verticall  
arquitectos • diseño

Cada torre en su cubierta esta construida con tres tipos de acabado diseñados de tal manera que se encuentran zonas transitables y no transitables.

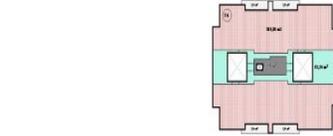
Cubierta Transitable

Membrana PVC  
Manto Asfáltico



Cubierta NO Transitable

Teja perfil 90  
Manto Asfáltico  
Recubrimiento Acrílico-Uretano

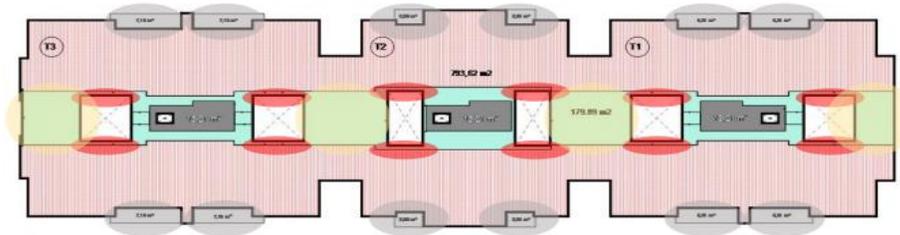


Verticall  
arquitectos • diseño

## ZONIFICACIÓN ZONAS CON AFECTACIÓN

Una vez verificadas las afectaciones a partir de las visitas al interior de los apartamentos se identifican en cubierta las áreas donde se evidencian las falencias tanto constructivas como por efectos del deterioro o ausencia de los sistemas de impermeabilización o protección de la techumbre y placas de cubierta siendo los puntos críticos a considerar.

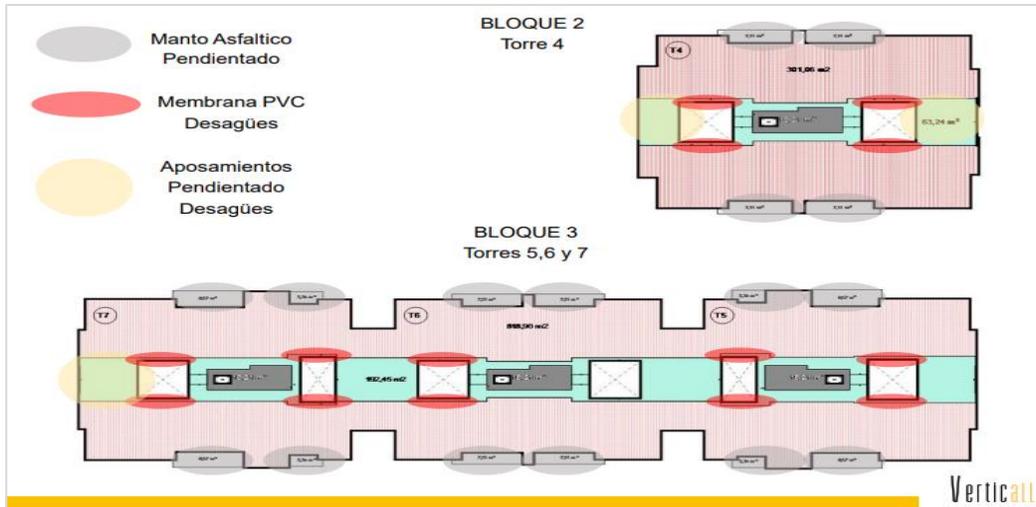
**BLOQUE 1**  
Torres 1,2 y 3



Manto Asfáltico Pendientado
  Membrana PVC Desagües
  Aposamientos Pendientado Desagües

Verticall

# ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025



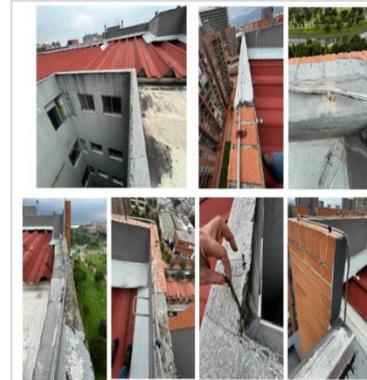
### Cubierta puntos rijos.

Se evidencia el desgaste de los mantos asfálticos, deterioro en los traslapes, vértices sin mediacañas y rompimiento del manto, aposamientos, claroboyas con espacios por donde ingresa aguas lluvias, punzonamientos por elementos sobrepuestos.



### Cubierta transitable.

La membrana en PVC esta sobrepuesta sobre la placa y recalca su acabado generando aposamientos por deficiencias en los pendientados. Reparacheos e intervenciones en otros materiales afectando la homogeneidad de la membrana. Recortes y falta de traslapes en sistemas diferentes de impermeabilización.



### Cubierta balcones.

Deficiencia en los pendientados, ausencia de mediacañas, desagües por encima del nivel de rebose, mantos deteriorados y con desgaste en los traslapes. Reparacheos con otros materiales diferentes al sistema existente.



### Muro perimetrales.

Flanches con deterioro en los sellos en poliuretano. Desarrollo del flanche menor a lo requerido para mitigar la caída de aguas lluvias en remates de teja contra muro. Ausencia de corta goteras sobre muros, agrietamientos por asentamiento. Tuberías sin capacete o protección. Remates de muros sin impermeabilización.

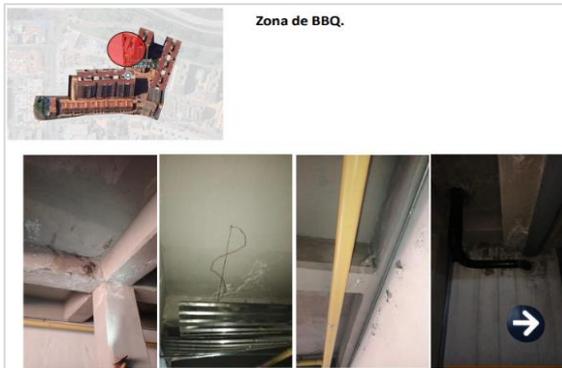
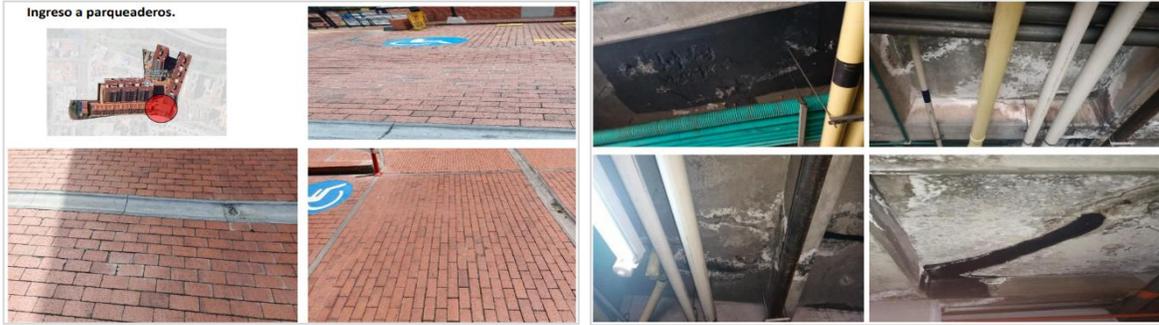


Presencia de material vegetal por sedimentación y aposamientos. Ausencia de la membrana en espacios reducidos. Desagües taponados por sedimentación y con difícil acceso para mantenimiento. Contra pendientados y deterioro de la membrana por cortes abruptos. Ausencia de tragantes o rejillas tipo granada para protección de los desagües.



**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

**PLATAFORMA ADOQUINADA**



**Valor aproximado por M2 en zonas  
adoquinadas: \$328.000**

**Valor aproximado por M2 en  
jardineras: \$245.000**

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

 <b>BRA Buitrago. Roa. Asociados.SAS</b> Nit. 901.212.141-9					
<b>ADECUACIÓN E IMPEMEABILIZACIÓN INTEGRAL DE CUBIERTAS (Torres 1,2,3,4,5,6 y 7)                  CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III</b>					
<b>CLIENTE</b>		Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III			
<b>DIRECCION</b>		Cl. 97 #70-89			
<b>CANTIDADES Y VALORES PROYECTADOS</b>					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V.UNITARIO	SUBTOTAL
1	Suministro e instalación de anclajes certificados	un	100	\$356.000	\$35.600.000
2	Campamento y acopio de materiales	global	1	\$600.000	\$600.000
3	Desmante, enlonado y trasiego a primer piso de manto asfáltico e=6mm	m2	526,84	\$6.800	\$3.582.512
4	Demolición, remoción, enlonado y trasiego de mortero de nivelación existente	m2	265,18	\$16.800	\$4.455.024
5	Decapado de recubrimiento en pintura elastomérica o emulsiones asfálticas	m2	265,18	\$18.000	\$4.773.240
6	Lavado manual y desinfección de superficies mediante uso de cepillo y dilución de hipoclorito de sodio al 10% (En caso de que la superficie este apta se realizará enjuague mediante hidrolavado a 900 psi con dilución de hipoclorito de sodio al 10%)	m2	700,76	\$3.000	\$2.102.280
7	Puente de adherencia que actúa como sellador y primer entre la placa y el mortero de pendiente a aplicar. *	ml	700,76	\$14.900	\$10.441.324
8	Reparación de fisuras y grietas mediante sello elastomérico Sista FT 101	global	1	\$1.200.000	\$1.200.000
9	Suministro y aplicación de mortero de pendiente espesor promedio: 5cm, adictivado con sikalatex o similar, pendiente 1,5%	m2	700,76	\$42.000	\$29.431.920
10	Suministro y elaboración de medicañas en mortero, incluye sellos en poliuretano en vértices y saliente sobre placa	ml	1.171,18	\$26.000	\$30.450.680
11	Plateado de sifones diametro 30 cm, incluye enruanado	Und	60	\$80.000	\$4.800.000
12	Suministro e instalación de Sistema de impermeabilización Poliurea en frio	m2	700,76	\$150.000	\$105.114.000
13	Suministro e instalación de flanches cortagoteras (2 en 1) en lámina galvanizada calibre 22 desarrollo total 50 cm sobre cubiertas con tejas en fibrocemento. Acabado en pintura electrostática 1 cara color a convenir (reemplazan los existentes que se encuentran con adición en manto asfáltico)	ml	63	\$68.900	\$4.340.700
14	Suministro e instalación de cortagoteras perimetral sobre muros de coronación en lámina galvanizada calibre 22 desarrollo total 25cm. Acabado en pintura electrostática 1 cara color a convenir	ml	844,85	\$41.800	\$35.314.730
15	Suministro e instalación de tragantes o rejillas en aluminio tipo granada	un	60	\$22.000	\$1.320.000
16	Mantenimiento de sifones y bajantes	global	1	\$600.000	\$600.000
17	Suministro e instalación de cerramientos perimetrales en claraboya en puntos fijos	und	7	\$150.000	\$1.050.000
18	Reparacion y mantenimiento en tejas de fibrocemento perfil 90	global	1	\$800.000	\$800.000
19	Suministro e instalacion de salvahombres en puntos fijos en estructura metalica	und	7	\$650.000	\$4.550.000
20	Sello en tornilleria en tejas con poliuretano	und	1	\$1.000.000	\$1.000.000
21	Transportes y disposición de escombros a botadero certificado.	viaje	4	\$420.000	\$1.680.000
22	Aseo general de obra	global	1	\$400.000	\$400.000
<b>OBSERVACIONES: Se adjuntan cuadros de cantidades y planos descriptivos por torre.</b>				<b>SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$283.606.410</b>
				<b>ADMINISTRACIÓN 10%</b>	<b>\$28.360.641</b>
				<b>IMPREVISTOS 4%</b>	<b>\$11.344.256</b>
				<b>UTILIDAD 6%</b>	<b>\$17.016.385</b>
				<b>IVA sobre UTILIDAD 19%</b>	<b>\$3.233.113</b>
				<b>TOTAL</b>	<b>\$343.560.805</b>

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

Esta propuesta para el total de las cubiertas está proyectada por un mayor valor porque generalmente al momento de contar con los recursos los materiales han subido de precio. El AIU promedio de los contratistas es 11% y 14%.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** cedió la palabra a los siguientes propietarios:

**Intervino Nelson Fonseca – 2-201:** el informe presentado está muy completo, pero entonces hubo una falta de responsabilidad desde el momento en que el primer consejo recibió las zonas comunes a la constructora, porque desde allí vienen las fallas que usted menciona. Usted ya nos hizo el diagnóstico, entonces que nos recomienda, ¿hacer la intervención de todas o de 100 metros?

**Respondió arquitecto Roa:** Como lo he venido diciendo desde el inicio, sus cubiertas deben ser intervenidas de manera general y completa llegando hasta el punto cero. Si lo hacen mitigando el daño no van a tener ninguna garantía posterior. Yo les estoy sugiriendo un sistema de impermeabilización que se llama poliurea en frío para que ustedes se cubran en salud unos 15 o 20 años, aunque todo se acaba, y la proyección del costo esta con el top más alto con la mejor calidad.

**Intervino Francisco Sandoval 1-703:** aquí el tema es la plata, la pregunta es para el Consejo, ¿hay recursos que nos puedan ayudar a mitigar esta cuota extraordinaria o no la hay? Tenemos que ver el presupuesto, para saber si pagamos entre todos o hay un fondo de imprevistos que nos ayude.

**Respondió Mauricio Uriza Representante Legal:** tenemos en el Fondo de imprevistos por \$143 millones

**Intervino Samuel Gutiérrez - 3-802:** les hablo desde mi experiencia, tengo en otro conjunto una gotera en mi parqueadero desde hace 5 años y me dijeron que Amarilo lo corregía, que era un error de construcción y nadie ha respondido hasta ahora, lo pongo como ejemplo porque que sacamos con cuotas extraordinarias si nadie responde.

**Intervino propietario:** le propongo a la Administración que cree un comité y que se analice técnicamente que se necesita y hay que hacerlo.

**Intervino Alberto Santacruz 1-101:** para dejar claridad en esta parte, pregunto ¿las casas están incluidas en este proyecto de cubiertas? Y aquí necesitamos tres cotizaciones para tomar una decisión

**Respondió arquitecto Roa:** hago una precisión, primero al inicio de mi presentación fue que las casas no estaban incluidas porque no presentaban afectaciones no había requerimientos, en las visitas que hicimos a algunas casas fue para revisar unos temas de pisos. Yo no me estoy presentando como un proponente o contratista, yo les hice una consultoría a partir de un diagnóstico para que ustedes conozcan que les está pasando; cuando usted conoce el mal hay que buscar el remedio, y les estoy dando el mejor remedio, es como por ejemplo si van a la clínica Santa Fe, pero quieren comprarlo en la droguería les va a salir más barato pero les va a durar menos.

Trato siempre de concientizar y sensibilizar, si ustedes no hacen las cosas bien porque no se los hizo la constructora y ninguna lo hace porque gracias a eso yo tengo trabajo hoy en día, ustedes tienen que hacerlo de la manera adecuada, y yo les estoy dando los lineamientos que durante el proceso obviamente habrá un comité de obra al cual nosotros les vamos a referir las cosas; pero veo que

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

cuando presento esta proyección ustedes se asustan por el costo, pero reitero que está proyectado a mediano y largo plazo, porque ustedes no van a sacar la plata de hoy a mañana. Por ejemplo si les dijera que esto les vale \$280 millones y los recogen, y el día de mañana se presenta el proponente en diciembre y luego enero subió todo el 15% y el proponente dice por ejemplo esto vale es \$350 millones, entonces otra vez tenemos que venir aquí a dejar en conocimiento, y el primer pensamiento de los propietarios es hay algo raro ahí, están haciendo chancuco, por qué no pensaron y miraron eso antes, ahora subieron los materiales pero ya no tenemos plata; entonces les sugiero porque no lo preveemos antes, que es precisamente lo que está haciendo su Administración y el Consejo para que ustedes se proyecten a un costo que pudiera llegar a ser, que obviamente cuando se llegue al momento de la licitación pueden tener todos los proponentes que quieran bajo los mismos lineamientos y la equidad de condiciones.

**Intervino German Salinas 1-503:** arquitecto gracias por esta información tan valiosa y profesional que nos ha presentado a todos. En la asamblea no estamos en capacidad de tomar una decisión más allá de que se conforme un comité para evaluar y decidir un plan de acción; no podemos votar ahorita una cuota extraordinaria sin tener la más remota idea de que va a significar. El arquitecto según su criterio profesional dice por ejemplo podemos ir a la clínica Sant Fe, pero hay otras alternativas y debemos documentarnos más y quienes entienden de mejor manera este tipo de cosas que opinen, pero creo que no es procedente votar ahora algo relacionado con plata.

**Intervino Manuel Chávez 6-601:** muchas gracias arquitecto que parece ha hecho un análisis concienzudo de la situación y constructiva de todo el conjunto, según el criterio del arquitecto quiere decir que hay que hacer una remodelación total de la construcción porque Amarillo tuvo defectos en la construcción, usted aporta todas las necesidades y correcciones que se deben hacer, debe aconsejar para que ellos hagan un estudio completo y justo, y el consejo conforma una junta técnica para hacer el pliego de condiciones y escoger el más apropiado. Pido al Consejo que primero debe contar con el presupuesto para hacer este proyecto.

**Intervino propietario:** me parece irresponsable que el Consejo de Administración venga a presentarnos este tipo de propuestas sin un estudio serio y profundo. Nosotros que hemos hecho consultorías sabemos que tenemos que entregar por lo menos tres alternativas y con base en estas se convocan las cotizaciones y se presentan luego para tomar decisiones de precios, por eso es que lo considero irresponsable porque no pueden traer implementos de cuotas sin tener las cotizaciones y un estudio más profundo.

**Intervino Samuel Gutiérrez - 3-802:** felicito al arquitecto por el informe presentado, y pregunto ¿por qué no se ha hecho mantenimiento de las cubiertas? Entiendo que debe ser cada 5 años para que no se den estos daños, ¿no se ha hecho como debe ser? Aquí estamos viendo su informe de un arreglo total y verdad que el precio que usted está dando a futuro, es real, lo sé por otros conjuntos de aquí del sector, y creo que tenemos que tomar decisiones porque hoy vale x plata y mañana puede ser el doble, y no podemos hacer otra asamblea para tomar esta decisión; por ejemplo esta carpa no baja de \$5 millones más todos los gastos de logística que implicaría hacer otra reunión, por esto creo que cuando uno compra en propiedad horizontal sabe a qué tiene que atenerse, cuotas extraordinarias, cuotas de administración. Les comento en este conjunto esta la cuota de administración más baratas. Tomemos decisiones por favor.

**Respondió arquitecto Roa:** no es que no le hayan hecho mantenimiento, pero el hecho que encontremos matas, significa que no ha llegado a la totalidad como debe ser, independientemente de los mantenimientos y de los sistemas que ustedes tienen porque son buenos, tienen la membrana que es el sistema más costoso de los flotantes el problema es que no es el adecuado y lo implementaron de manera inadecuada, porque si no hay un mortero de

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

pendientado que redirija el agua en debida forma, tarde que temprano se va a dañar. Esto es para que ustedes se proyecten a recoger sus dineros y no les valga más plata antes de que suba el precio, es mejor que les sobre y no que les falte.

La presentación que les hice puedo compartirla con todo gusto a quienes lo soliciten por medio de la Administración indicándome sus correos electrónicos, les envío también unos cuadros de Excel donde están todas las mediciones del edificio para que también las tengan porque nosotros sacamos unos cuadros de memorias y planos.

**Intervino Juan Carlos Leyes 2-502:** creo que es importante recordar lo que nos ha pasado, nosotros hicimos una asamblea en 9 febrero del 2019 hicimos una aprobación para cubiertas y fachadas, le pregunto a la administración y al revisor fiscal, ese negocio en ¿qué condiciones quedó? Porque si hoy me dicen que hay demasiados problemas en las cubiertas, me preocupa el tema del manejo de garantías porque no sabemos en qué condiciones van a venir y nos dejan las cosas, pasaron 5, pero el arquitecto dice que hay cosas que se debieron hacer y no se han hecho. Retomemos que se hizo en ese momento y que se necesitaría hacer hoy porque no se han hecho las cosas de manera correcta.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** señor Mauricio, usted estaría en capacidad de responder por esa gestión del 2019?

**Respondió Mauricio Uriza Representante Legal:** nosotros llevamos 1 año en la administración, efectivamente en alguna reunión de Consejo nos comentaron pero no tenemos la respuesta asertiva para responder como administración, no sé revisoría fiscal.

**Respondió William Cruz – revisor fiscal:** desde que recibimos el encargo en el año 2023 no teníamos ningún expediente respecto a reclamaciones de obras año 2019 y tampoco tenemos la trazabilidad de las interventorías del periodo 2019, estamos hablando de 5 años atrás que seguramente están sujetas a mantenimientos preventivos sobre las obras ejecutadas. Básicamente lo ha indicado hoy el señor arquitecto consultor de generar los mantenimientos correctivos que requiere la infraestructura.

**Intervino Luz Mora 6-1103:** primero, tenemos que tener un comité más las cotizaciones para saber el valor y poder votar la aprobación de la cuota, y segundo, sugiero revisar si por normativa se puede tomar del Fondo de imprevistos un valor y de los excedentes que quedaron del 2024 para mitigar la cuota extraordinaria.

**Respondió consejero Oscar Gamboa – 5-901:** esto que nos han presentado no es un presupuesto es una base para estructurar un proyecto; lo que pasa es que nosotros tenemos que tomar una decisión y esta es que debemos basarnos en estos números para empezar a recolectar el dinero; sí tenemos que pedir cotizaciones a 3 proveedores por lo menos, pero en este momento lo que nosotros tenemos que aprobar es empezar a recoger la cuota extraordinaria para esta obra, hacer más estudios no es correcto porque el que nos presentaron hoy es un estudio serio hecho por un experto; hacer un comité para hacer otro estudio es como hacer el metro de Bogotá, 20, 30 años y no se hace nada, la decisión ahora es que nosotros votemos porque aprobemos recolectar ese dinero basado en este presupuesto y nosotros o los consejeros que vengan estructuren el proyecto con 3 propuestas, eso es lo que tenemos que hacer.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** tenemos que retomar el punto del proyecto de modernización de ascensores porque ya llegó el ingeniero que presentara el informe. Recuerden que tenemos una ley que nos habla de las cuotas extraordinarias y los límites y claramente dice que si la sumatoria dentro de una misma vigencia fiscal de todas las cuotas extraordinarias supera

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

4 veces una cuota ordinaria requiere un quórum calificado. Entonces debemos conocer los dos proyectos para tomar la decisión, y también los recursos que el señor administrador nos va a decir que se tienen para los proyectos (Fondo de imprevistos, o excedentes) porque puede darse que no sea necesario el quórum calificado en el caso que la cuota no sea superada 4 veces.

### **10. Proyecto modernización de ascensores/aprobación cuota extraordinaria**

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** Pido que por favor seamos más sucintos porque la presentación del proyecto de cubiertas estuvo muy larga. Cuando termine la presentación del proyecto de modernización de ascensores abrimos las preguntas.

**Intervino Mauricio Uriza Rodríguez – Representante Legal:** como lo expresamos en nuestro informe de gestión, para la actualización o modernización de los ascensores se contrató la consultoría de una persona idónea, el ingeniero Enrique Gómez, quien fue designado por el Consejo de Administración para hacer la evaluación, los términos de referencia y la presentación del informe ante la asamblea.

Ingeniero para su conocimiento y con el fin de hacer más ágil esta presentación, le informamos que ya dimos a conocer el informe inicial que indica el estado de los ascensores y el mínimo vital que requieren, que es el cambio de la parte electrónica.

**Enrique Gómez – Ingeniero consultor:** desde el mes de junio del año pasado los estoy acompañando en este proceso de evaluación de sus siete ascensores marca Mitsubishi con un tipo de control que es fabricado en España. Esencialmente en las revisiones que se hicieron se denoto que todos los elementos mecánicos de los equipos están en buen estado, a saber: los anclajes, las guías, las maquinas, la estructura de la cabina, el contrapeso, todo lo que tiene que ver con las entradas de piso están en buen estado y se puede garantizar en el tiempo que permanezcan de la misma manera, porque son elementos que son bien fabricados y se les han hecho buenas rutinas de mantenimiento, importantísimo recalcar que en su momento fueron instalados de la manera correcta, están bien plomados y bien alineados, podemos dar la tranquilidad de que los componentes mecánicos de los ascensores están en buen estado.

Sé por comentarios que me ha hecho la administración que varias torres, especialmente torre 7 y 6, se tenían problemas con los ascensores, es más falló la electrónica y se tuvo que hacer un trabajo previo, se cambió el control y todo lo que implica cambiarlo. Ese mismo trabajo que se hizo en la torre 6 y 7 se pretende hacer en las otras 5 torres. Para esto se prepararon unos términos de referencia y se invitaron a cotizar empresas como OTIS, MITSUBISHI, SCHINDLER, ESTILO e INNOVANCE actual proveedor de mantenimiento preventivo. Finalmente SCHINDLER no completó a tiempo la oferta.

### **ACTUALIZACIÓN TECNOLÓGICA DE UN ASCENSOR**

La tecnología en un ascensor está en sus componentes tecnológicos: panel de control y todo su entorno, máquina de tracción, operador de puertas de cabina.

Además de garantizar que los componentes metalmecánicos estén en buen estado y se pueda garantizar su funcionalidad por muchos años.

En Portal de Pontevedra 3, todos los componentes mecánicos están en buen estado: anclajes, guías, contrapeso, entradas, la estructura y en general toda la cabina, y los amortiguadores. Además los operadores de puertas de cabina y de hall, las máquinas de tracción y todo el kit de tracción está en buen estado.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

Los problemas se están presentando con el funcionamiento del panel de control.

Teniendo en cuenta lo anterior, se plantearon 3 alternativas para la actualización de los equipos:

<u>Evaluación de Propuestas para la Actualización de los ascensores</u> CR Portal de Pontevedra 3	
Se plantearon varias alternativas para la actualización de los equipos:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hacer una modernización que implicará cambiar los componentes de tecnología: máquinas de tracción, paneles de control, reguladores de velocidad, actualizar los acabados de las cabinas y realizar la mejorar de las entradas de los pisos.</li> <li>2. Realizar la alternativa anterior, pero sin el cambio de las máquinas de tracción.</li> <li>3. Hacer únicamente la modernización de los equipos básica, es decir únicamente los paneles de control y sus accesorios.</li> </ol>	
<b>MAQUINAS DE TRACCIÓN:</b>	
Se analizó el posible cambio de las máquinas de tracción, buscando mejorar la tecnología de estas, instalando máquinas GEARLESS (Sin engranaje), que son más eficientes desde el punto de vista eléctrico, no tienen aceite de lubricación por lo que son amigables con el medio ambiente y son más suaves en su operación. Este cambio también buscaba cumplir el objetivo 2, en cuanto a cumplir la norma ISO 25745-2 y así buscar el beneficio tributario dado por la UPME y poder descontar el IVA del suministro de los equipos.	
En resumen, tenemos:	

<u>Evaluación de Propuestas para la Actualización de los ascensores</u> CR Portal de Pontevedra 3			
COMPONENTE	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Guías y brackets	Se mantienen. Se les hace re alineación de guías.	Se mantienen. Se les hace re alineación de guías.	Se mantienen. Se les hace re alineación de guías.
Contrapeso	Se mantienen. Se debe verificar balanceo.	Se mantienen. Se debe verificar balanceo.	Se mantienen. Se debe verificar balanceo.
Chasis y estructura Cabina	Se mantienen.	Se mantienen.	Se mantienen.
Marcos de hall	Se mantienen. Se pintan las de pintura y se forran las de acero.	Se mantienen. Se pintan las de pintura y se forran las de acero.	Se mantienen.
Puertas de hall	Se mantienen. Se pintan las de pintura y se forran las de acero.	Se mantienen. Se pintan las de pintura y se forran las de acero.	Se mantienen.
Sistema de seguro	Se mantienen.	Se mantienen.	Se mantienen.
Operadores de hall	Se mantienen. Se cambian rolletes, guayas, zapatas, resortes con problemas.	Se mantienen. Se cambian rolletes, guayas, zapatas, resortes con problemas.	Se mantienen. Se cambian rolletes, guayas, zapatas, resortes con problemas.
Operadores de puertas de cabina	Se mantienen. Se deben adaptar a los nuevos controles.	Se mantienen. Se deben adaptar a los nuevos controles.	Se mantienen. Se deben adaptar a los nuevos controles.
Máquinas de tracción	Se cambian por máquinas tipo GEARLESS.	Se mantienen. Se les debe instalar encoder.	Se mantienen. Se les debe instalar encoder.
Control Electrónico VVVF, sistema de conteo de pozo, sistema de límites,	Se cambian.	Se cambian.	Se cambian.
Cabinas	Se cambian los frentes, los techos y los pisos. Lo demás se mantiene.	Se cambian los frentes, los techos y los pisos. Lo demás se mantiene.	Se mantienen.
Regulador de velocidad, cable del regulador, polea tensora	Se cambian.	Se cambian.	Se cambian.
Botoneras de hall y de cabina	Se cambian.	Se cambian.	Se cambian.

Estas son las alternativas que se definieron con el Consejo de Administración:

La alternativa 1 (cambio de máquinas por tipo GEARLESS), es muy cuantiosa y por esta razón se descartó.

La alternativa 2: cambiar todo excepto máquinas.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

La alternativa 3: definir un mínimo vital para garantizar su correcto funcionamiento en el tiempo. Esta es la opción que les vamos a presentar para que aquí ustedes puedan tomar una decisión.

El mínimo vital es cambiar el panel de control con todo lo que implica, cambio de cableado eléctrico, botoneras de hall y de cabina, regulador de velocidad porque con el tiempo tiende a desajustarse, sistema de pozo, sistema de límites, la estación de mando encima de cabina, todos los componentes eléctricos de cada uno de los equipos. Estamos hablando de los ascensores de la torre 1 hasta la torre 5, teniendo en cuenta que los equipos de las torres 6 y 7 ya tienen un trabajo preliminar.

En Bogotá hay una norma que reglamenta el funcionamiento de los ascensores, y en la actualización del año 2021, obliga a los edificios a realizar ciertas cosas adicionales en los pozos de los ascensores, una es instalar iluminación dentro de los pozos, y por ellos están incluidos en el presupuesto y además las fallencias de la parte eléctrica que hacen parte de todas las acometidas de los ascensores, los cuartos de máquinas están influenciados por filtraciones de humedad que hacen parte de los trabajos civiles.

Este es el resultado final de las propuestas de OTIS, MITSUBISHI, INNOVANCE, y ESTILO:

<u>Evaluación de Propuestas para la Actualización de los ascensores</u> <u>CR Portal de Pontevedra 3</u>				
<b>RESUMEN FINAL (SIN MÁQUINAS DE TRACCIÓN NI ACABADOS)-OPCIÓN BÁSICA (MENOS DOS EQ. YA MOD)</b>				
	OTIS	MITSUBISHI	INNOVANCE	ESTILO
Valor TOTAL EQUIPOS	\$ 467.990.706	\$ 465.305.821	\$ 292.088.951	\$ 463.071.758
Valor de las OBRAS CIVILES Y ELÉCTRICAS	\$ 177.253.490	\$ 177.253.490	\$ 177.253.490	\$ 177.253.490
Valor de la INTERVENTORÍA (5% del valor total del proyecto)	\$ 32.262.210	\$ 32.127.966	\$ 23.467.122	\$ 32.016.262
<b>VALOR TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 677.506.406</b>	<b>\$ 674.687.277</b>	<b>\$ 492.809.563</b>	<b>\$ 672.341.511</b>
Garantías	3 años	2 años	5 años	2 años
Tiempo de suministro	6 meses	8 meses	2 meses	5 meses
Tiempo de MOD	2 meses/equipo	3 meses/equipo	2 meses/equipo	3 meses/equipo

Las empresas OTIS, MITSUBISHI y ESTILO, están por el orden de \$670 millones e INNOVANCE presenta un costo de \$493 millones con una cifra de \$200 millones por debajo con relación a las otras empresas. OTIS y MITSUBISHI son multinacionales, ESTILO es una de las empresas nacionales más grandes del país, e INNOVANCE es una empresa local, multimarca con estructura y costos muy diferentes en comparación con las multinacionales y grandes empresas nacionales.

El producto que ofrece OTIS es un producto brasilero producido en su planta. El de MITSUBISHI es un producto chino avalado por MITSUBISHI. El producto que ofrece INNOVANCE es un genérico chino de buena calidad que actualmente está en sus equipos de las torres 6 y 7, y el producto de ESTILO es chino muy similar al de INNOVANCE, pero la diferencia es que a ESTILO se lo fabrican en China y ellos lo importan, en cambio INNOVANCE compra los componentes y los ensambla local.

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

Otro tema importante que se indica en este cuadro de resumen son las garantías, los tiempos de suministro, y los tiempos que dura hacer la modernización.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** cedió la palabra para las siguientes preguntas:

**Intervino consejero Miguel Rodríguez - 7-901:** tengo una aclaración con relación al valor de los ascensores que fue realmente lo que se trabajó con los proponentes, pero no hemos trabajado el de las obras civiles lo cual quiere decir que se puede bajar, porque para eso está el Consejo para negociar y que sean más aterrizadas sin desconocer lo que ya hizo el ingeniero y también hay que negociar con la interventoría para reducir una suma importante de toda la negociación. Teniendo en cuenta que este es un tema muy técnico no me atrevo a opinar y confío plenamente en el trabajo que hizo el ingeniero Enrique.

En segundo lugar, nosotros tenemos un Fondo de imprevistos y aquí hay personas que conocen muy bien hasta que valor podemos tomar de este fondo. Mi propuesta es que sea el 60%, más la indemnización de la aseguradora que no nos han cancelado por un valor de \$40 millones aproximadamente y tomaría otros aportes que yo estimo para un total de \$234 millones para este proyecto de ascensores. Ahora en el caso que se pueda aprobar el uso del 100% del Fondo, la cuota extraordinaria sería mucho más baja. En conclusión del valor total de los ascensores por \$292 millones, tendríamos un estimado de \$234 millones, y faltaría negociar la interventoría y las obras civiles.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** quiero hacer una aclaración con respecto al presupuesto del dinero, ese dato lo tiene que dar la Administración y la contadora, que saben todas las cifras. Recordemos que son 3 minutos para realizar las preguntas.

**Intervino Francisco Sandoval - 1-703:** hago claridad para toda la asamblea: nos han mostrado que los arreglos de los ascensores de las torres 7 y 6 en promedio nos han costado \$45 millones cada uno, y estos que son 5, nos van a salir en promedio por \$120 millones, quisiera saber ¿por qué la diferencia?

**Respondió Enrique Gómez – Ingeniero consultor:** en este presupuesto estamos incluyendo para los 5 ascensores la modernización como se hizo para los equipos de las torres 6 y 7, más un tema de puertas, rolletes, guayas, zapatas, por desgaste normal, más un cambio de unos reguladores de todas las torres, más obras civiles en las torres, este es un tema que también discutimos en con el Consejo y esta es la razón y los números están verificado en las reuniones de Consejo de administración.

**Intervino Manuel Chávez – 6-601:** las otras compañías multinacionales ofrecen repuestos originales y usted suministra genéricos, estos son más ordinarios, ¿a esto se debe el bajo valor en el contrato?

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** el ingeniero es un consultor y presentó un diagnóstico de los ascensores.

**Intervino Audry Mendoza – 3-1101:** tenía la misma inquietud del señor Francisco, porque no me daban las cuentas, pero ya me respondieron. En esos costos ¿es verdad que está incluido el mínimo vital como lo indica el señor Mauricio?, temas estéticos pueden esperar, pero es importante asegurar que todo lo mínimo vital este incluido, para que después no salgan adicionales por parte de la empresa de mantenimiento porque los repuestos también son costosos.

**Respondió Enrique Gómez – Ingeniero consultor:** sí señora como lo explique al inicio del informe todo lo relacionado con la parte mecánica esta perfecto, la parte a mejorar es el control, la parte

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

electrónica del equipo y la sugerencia de los reguladores y está incluido en las torres 1 al 5 y adicionarlo al 6 y 7.

**Intervino Alberto Santacruz – 1-101:** ¿Qué garantía tienen los trabajos de modernización?, es importante que estén debidamente certificados como ahorita están, cumpliendo con los estándares de seguridad. De acuerdo con el informe presentado en el año 2024, se pagaron por mantenimiento preventivo mensual \$32 millones y por repuestos \$50 millones, para un total de 82. Tenemos una póliza con Zurich para maquinaria y equipo por \$2.200 millones y tiene un deducible de 2 SMMLV y cubre ciertos datos sobre voltajes; ¿por qué no se ha definido el pago de la aseguradora? si son 30 días para que lo realicen.

**Respondió Enrique Gómez – Ingeniero consultor:** las garantías van de acuerdo de la empresa que se escoja, por ejemplo INNOVANCE que tiene la propuesta de menor precio, ofrece una garantía de 5 años, esta cubre defectos de fabricación e instalación tan pronto se recibe el proyecto; de acuerdo con el cuadro Mitsubishi 2 años y Otis 3 años; los ascensores están actualmente certificados con la norma, y se debe obtener la última certificación con la actualización de la norma versión del 2021 y para esto se requieren unos trabajos civiles y eléctricos que están incluidos en el presupuesto para este fin.

**Intervino propietario:** Este estudio está más avanzado, más serio, ya tiene cotizaciones y así si se pueden tomar decisiones, el otro hay que llevarlo a una asamblea extraordinaria.

**Intervino Samuel Gutiérrez - 3-802:** esto es para que el Consejo y el ingeniero lo tengan en cuenta y es lo relacionado con los materiales que van a retirar de los ascensores que van a intervenir, los pueden usar en los otros equipos, para que el consejo tenga en cuenta más o menos mes y medio para la modernización por ascensor, esto nos da espacio y tiempo para hacer una asamblea el otro año y solo intervenir los más dañados. En segundo lugar para usted ingeniero, todos los equipos están bien, pero dice que valen \$120 millones actualizarlos; tercer punto: ¿los genéricos pueden interferir en una reclamación futura con las aseguradoras? Por ejemplo los equipos que tenemos son MITSUBISHI y le colocamos genéricos.... Hasta ahora han respondido pero si ¿van a responder por este otro que también está en proceso de reclamación?

**Respondió Enrique Gómez – Ingeniero consultor:** sí todos los ascensores tienen esencialmente componentes mecánicos y eléctricos, la parte mecánica está en buen estado, la falencia fuerte de los equipos y a lo que nos queremos anticipar es a los fallos de la parte electrónica que fue la problemática de los ascensores de las torres 6 y 7 y los traumas generados a partir de las fallas.

Lo que usted indica es totalmente cierto en relación con las partes que se retiraron de la torre 6 y 7 están guardadas y servirán de respaldo en el evento que se necesiten para las torres 1 al 5 mientras se modernizan porque después de hacer la actualización serán chatarra, eso es de ustedes, aunque esta la posibilidad de que puedan vender algunos de esos elementos, de los controles, de las botoneras por ejemplo le servirían a algunas empresas de mantenimiento en Bogotá y sacarle mejor provecho que venderlo por chatarra. Ahora el tema de los elementos genéricos, digamos que aquí en Colombia hay 4 o 5 empresas que fabrican ascensores que son multinacionales, OTIS, MITSUBISHI, SCHILDREN, COLE, las demás empresas incluyendo a ESTILO utilizan elementos que usan otras empresas, es decir ESTILO e INNOVANCE utilizan los mismos componentes pero los costos son diferente porque ESTILO va la fábrica en China y lo compra totalmente ensamblado y lo importa; que hace INNOVANCE ya tiene los componentes aquí porque ellos importan partes, importan variadores, las tarjetas y los ensamblan localmente, ustedes pueden ver la diferencia en tiempos de suministro, miren INNOVANCE dos meses porque tienen los componentes aquí y son los mismos que trae ESTILO, fabrica China, Europa, Turquía, Brasil y muchas

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

alternativas más. Todas las empresas en Bogotá utilizan este tipo de componente genérico que se conoce como Daytersmit, cuando me refiero a un producto genérico no es en términos despectivos, me refiero a que muchos los utilizan, yo los conozco y sé que es un buen producto hace 10 años que estoy en esta labor y tiene muchas ventajas porque podemos salir al mercado y encontrar diferentes empresas que pueden prestar el servicio porque manejan este tipo de componentes, esto evita temas como los que ustedes vivieron con la torre 7 equipo MITSUBISHI con control español, y los equipos se empezaron a degenerar y degenerar hasta que sucedió la falla.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** las compañías de seguros cuando los repuestos están amparados por la marca los aseguran pero lo asegura contra daños mas no obsolescencia es muy claro si los equipos tienen una vida útil que ya se venció ya no tienen seguro, porque ya tenemos que hablar es de reposición y la reposición de repuestos no los reconoce la aseguradora porque ya cumplió la vida útil, es distinto que si estando en funcionamiento se presenta una falla, si el componente es genérico y está amparado por la marca, las aseguradoras lo aseguran.

**Intervino Jesús Díaz 7-703:** existe la forma dado que torre 7 lleva un año y la 6 4 meses, en esos costos que todos los ascensores queden el nivel de garantía queden estandarizadas mismo tiempo de garantía? Para no negociar nuevos contratos

**Respondió Enrique Gómez – Ingeniero consultor:** sé por conocimiento que en este caso INNOVANCE puede estar negociando eso hay que proponerle se quede con los 7 ascensores y obtener comercialmente la garantía unificada, la lentitud de las puertas, igualmente todo el tema de obras civiles.

En los productos genéricos también hay garantía la da INNOVANCE, obviamente tendrán aquí una persona que este supervisando y asegure que se están instalando los productos acordados.

**Intervino propietario:** si los ascensores son MITSUBISHI, ¿por qué se están haciendo más propaganda a INNOVANCE que maneja genéricos y no con los originales?, lo barato sale caro

**Respondió Enrique Gómez – Ingeniero consultor:** es importante aclarar que los equipos que instaló MITSUBISHI tienen un control español marca Carlos Silva, este es un control genérico que tienen todos los equipos de las torres 1 a la 5. Generalmente esto se hace por temas de costos porque es más económico hacerlo en China.

**Intervino propietario 6-704:** considero que debemos elegir la mejor opción del mercado. Realmente no me parece que la opción que escogió el Consejo para corregir la falla del ascensor de la torre 6, haya sido la mejor, ya que cada 8 o 15 días desde las 8:00 a.m. hasta las 5:00 p.m., está en mantenimiento. Desde el año 2011 que vivió aquí, esta fue la primera vez que el ascensor presentó fallas. Estoy de acuerdo con la propietaria anterior, que lo barato sale caro, y nosotros debemos elegir lo mejor.

**Intervino propietario:** tenemos que tomar decisiones frente a cuál de los dos proyectos vamos a aprobar. Considero que como lo han explicado, los ascensores de las torres 1 hasta la 5 están en buen estado, y mi propuesta es que se debería actualizar solo un equipo más y dejar esos repuestos que ya no se consiguen en el mercado para futuros requerimientos de los otros ascensores.

Existen más afectaciones para los propietarios y sus inmuebles por la problemática de las cubiertas, por esto considero que éste es el proyecto que deberíamos aprobar.

**Respondió Mauricio Uriza Rodríguez - Representante Legal:** el ascensor de la torre 6 está en funcionamiento desde el mes de octubre, es un equipo que está en garantía y por ello hemos solicitado que se realicen las revisiones periódicas mensualmente, no cada 15 días.

## **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025**

A continuación voy a resumir los dos proyectos:

Proyecto impermeabilización de cubiertas apartamentos y adoquines (estamos contemplando que se arreglen 100 metros):

- Cubiertas: \$343.560.805
- Adoquines: \$ 35.000.000
- TOTAL: \$378.560.805**

Proyecto ascensores: estamos estimando un promedio de \$550 millones

En total los dos proyectos tendrían un costo de \$928.560.800 esto equivaldría a 7 cuotas de administración, con valores por ejemplo por inmueble de \$2.300.000, \$2.500.000, \$3.000.000, dependiendo el coeficiente.

Es importante que la asamblea defina si aprueba usar algún monto del Fondo de imprevistos.

Si proponemos que del Fondo de imprevistos tomemos el 60%, es decir \$85.800.000, la cuota extraordinaria de cada inmueble bajaría a 2.100.000, \$2.200.000 y así según el coeficiente.

Ahora si quitamos el proyecto de ascensores, y dejamos solo el de cubiertas y adoquines que está por \$378.560.805, y usamos el mismo 60% del Fondo de imprevistos es decir \$85.800.000, quedaría un costo por cubrir de \$292.760.805, con lo cual la cuota extraordinaria por inmueble bajaría a \$700.000, \$800.000, \$900.000, y así según el coeficiente.

El mecanismo para mitigar el tema de los ascensores sería teniendo en cuenta que la reclamación que está en curso con la aseguradora por el ascensor de la torre 6, lo tomemos para actualizar otro equipo, y dejar las tarjetas reemplazadas para suplir cualquier falla eventual de otros ascensores. Lo propongo porque hay maniobras para manejar el tema de los ascensores, pero para los arreglos de las cubiertas y adoquines se requieren los recursos extras que les hemos detallado en esta presentación, teniendo en cuenta que también es necesario usar un porcentaje del Fondo de imprevistos.

Por lo anterior debemos definir si la asamblea autoriza los dos proyectos, o solo uno y de esos dos proyectos cuánto autoriza la asamblea usar del Fondo de imprevistos.

**Intervino Oscar Diaz – 6-901:** señores asambleístas, podemos tener más recursos para estos proyectos. El señor administrador solo está teniendo en cuenta el 60% del Fondo de imprevistos, además están los \$40 millones de la reclamación en curso con la aseguradora.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** no podemos quedar desprotegidos con \$0 de Fondo de imprevistos, no se puede. Hay unas utilidades de \$83 millones, unas son acumuladas del año anterior y otras del presente ejercicio (\$40 millones), menos \$28 que tomamos por cuota moderadora quedan entonces \$55 millones, pero esto no está en cash, recordemos que en cartera hay \$32 millones.

**Intervino Samuel Gutiérrez - 3-802:** nos estamos desorganizando. Tenemos que votar individualmente por cada proyecto. Primer punto el proyecto de cubiertas se habló que se reparan todas y valen \$378 millones, es decir vamos a hacer la cuota extraordinaria sí o no. Segundo punto, hay dos opciones una es arreglar totalmente los 5 ascensores o arreglar uno y coger las partes que queden para otros equipos en caso de necesitarse, con MITSUBISHI u otra empresa.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

**Intervino William Cruz – revisor fiscal:** teniendo en cuenta que ya se ha discutido ampliamente la necesidad de cada uno de los proyectos, vamos a tener en cuenta el orden del día porque ya está contemplado cada uno de los proyectos por separado.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** según el orden del día, señores de logística por favor proyectar la pregunta para el proyecto de ascensores.

### Votación proyecto modernización de ascensores:



Por la opción SI: 136 votos y el 38,01% de los coeficientes.

Por la opción NO: 161 votos y el 44,89% de los coeficientes.

Con 161 votos, y el 44,89% del coeficiente NO fue aprobado el proyecto de modernización de ascensores.

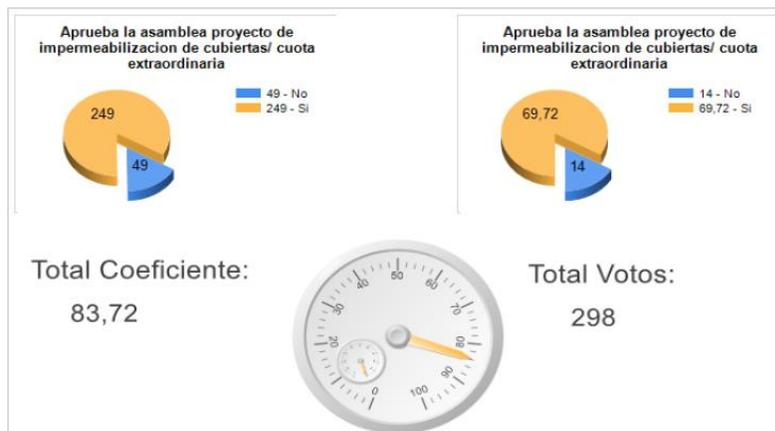
**Intervino Mauricio Uriza – Representante Legal:** de acuerdo con los resultados anteriores, queda para el Consejo y la Administración que lo que entre de la reclamación del ascensor de la torre 6, se debe automatizar inmediatamente otro ascensor para obtener los repuestos y evitar que se genere una falla en otro ascensor.

Los recursos que se requieren para la ejecución del proyecto de impermeabilización de cubiertas y adoquines son:

Valores:

- Cubiertas: \$343.560.805
- Adoquines: \$ 35.000.000
- TOTAL: \$378.560.805

### Votación proyecto impermeabilización de cubiertas (incluye adoquines):



Por la opción SI: 249 votos y el 69,72% de los coeficientes.

Por la opción NO: 49 votos y el 14% de los coeficientes.

Con 249 votos, y el 69,72% del coeficiente fue aprobado el proyecto de impermeabilización de cubiertas que incluye los adoquines.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

**William Cruz – Revisor fiscal:** teniendo en cuenta los resultados queda aprobado el proyecto de impermeabilización de cubiertas, a continuación se definirán los recursos para apalancar el proyecto.

**Intervino Mauricio Uriza – Representante Legal:** ahora debemos someter a aprobación el porcentaje que se tomará del Fondo de imprevistos que es de \$143 millones. Las propuestas son utilizar el 50%, o el 60%.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** hay una persona que dice que sea el 0%, y eso también es válido, entonces las opciones para votar son 0%, 50% o 60% del Fondo de imprevistos.



Por la opción 0%: 51 votos y el 15,91% del coeficiente.

Por la opción 50%: 69 votos y el 18,24% del coeficiente.

Por la opción 60%: 168 votos y el 46,24% del coeficiente.

Con 168 votos y el 46,24% del coeficiente, fue aprobado usar el 60% del Fondo de imprevistos.

**Intervino Mauricio Uriza – Representante Legal:** quiero aclarar que las cifras que presentamos son bajo un diagnóstico realizado por el arquitecto que presentó aquí el informe.

El valor total estimado es de:

- Cubiertas (apartamentos): \$343.560.805
- Adoquines (100 metros): \$ 35.000.000
- TOTAL: \$378.560.805

Queda una tarea para el Consejo y la Administración que de acuerdo con lo que se apruebe a continuación sobre la cuota extraordinaria, se debe hacer una convocatoria o licitación bajo el concepto técnico y vendrán los proponentes que el Consejo tendrá que evaluar.

### CUOTA EXTRAORDINARIA

El valor total del proyecto es de \$378.560.805, teniendo en cuenta que la asamblea acabo de aprobar usar para estos trabajos el 60% del Fondo de imprevistos, que equivale a \$85.800.000, en este orden de ideas el total del proyecto que se debe dividir de acuerdo con los coeficientes de los apartamentos es \$292.780.000.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

Por lo anterior, señor presidente, es necesario que por favor se defina a cuantas cuotas extraordinarias se aprueba. Por parte de Administración le circularicemos a cada uno el valor de cada cuota a partir del siguiente mes.

**Intervino Jhoana Jiménez 1-801:** en esta cuota no participan las casas, pero el proyecto si incluye el arreglo de los adoquines que las casas también utilizan y el año antepasado se aprobó el arreglo de las puertas de las casas y todos por solidaridad apoyamos y participamos del arreglo.

**Respondió Mauricio Uriza – Representante Legal:** es a lugar y le agradecemos la observación, los propietarios de casas no pagan cuota extraordinaria por el proyecto de cubiertas, pero por el proyecto de adoquines, que es la cubierta de parqueaderos todos deben pagar.

- Cubiertas (apartamentos): \$343.560.805
- Adoquines (100 metros): \$ 35.000.000
- TOTAL: \$378.560.805

**Intervino propietaria casa:** queremos aclarar que el tema del arreglo de las puertas se dio porque las casas venían aportando para el mantenimiento de ascensores desde el día uno hasta hace 2 años, por lo que se decidió en esa asamblea el arreglo de las puertas pero no fue que regalaran ese dinero.

**Intervino Mauricio Torres – casa 13:** se va a tomar un valor del Fondo de imprevistos, al cual nosotros como propietarios de casas también estamos aportando.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** el Fondo de imprevistos es el PyG de todos los propietarios por lo tanto se hace el prorateo por concepto de cubiertas y por concepto de adoquines. El Revisor fiscal debe verificar que esto se cumpla.

Por favor procedamos con la votación para establecer el número de cuotas.

Aprobación de la cuota extraordinaria por \$292.780.600 para diferir el pago en 4 o 6 cuotas mensuales:



Por la opción cuota extraordinaria en 4 cuotas mensuales: 119 votos y el 33,12% del coeficiente.

Por la opción cuota extraordinaria en 6 cuotas mensuales: 160 votos y el 45,46% del coeficiente.

Con un total de 160 votos y el 45,46% del coeficiente, fue aprobada la cuota extraordinaria para pago en 6 cuotas mensuales.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** quedo aprobado a 6 cuotas pero si alguien quiere pagar en una, o dos cuotas lo puede hacer siempre y cuando sea inferior a 6.

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

### 11. Elección de Consejo de Administración

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** invito a los asambleístas a postularse al Consejo, indicando que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, son 10 miembros que lo conforman: 5 principales y 5 suplentes.

A quienes han realizado sus observaciones durante la reunión, los invito a involucrarse en el Consejo

A su vez solicito a los actuales miembros del Consejo de Administración, postularse si quieren continuar como consejeros.

**Intervino Miguel Rodríguez – torre 7 apto 903:** no continuo en el consejo porque recibí maltrato por no pagar una factura, por preguntar por qué tenemos que pagar trabajos que se hacen fuera del conjunto. Invito que se postulen quienes tenga el tiempo, y el conocimiento para aportarle al conjunto.

**Intervino Mauricio Torres – casa 13:** ayudé en temas técnicos pero por tiempo no continuo, sigo apoyando desde afuera.

**Intervino Claudia Ramírez – 6-401:** llevo 2 años consecutivos y considero que ya aporté al conjunto, los invito a que hagan parte del Consejo porque es algo que vale la pena.

**Intervino Edgar Figueroa – 6-803:** no tengo el tiempo requerido para continuar y aportar al conjunto.

Postulados para Consejo de Administración:

- 1) Fredy Cepeda – torre 2 apto 402: la Administración informó que el señor Fredy, no pudo asistir por fuerza mayor, pero manifestó su deseo de continuar como consejero y postularse nuevamente.
- 2) Audry Mendoza – torre 3 apto 1101
- 3) Oscar Gamboa – torre 5 apto 901
- 4) Manuel Chávez – torre 6 apto 601
- 5) Oscar Diaz – torre 6 apto 901
- 6) Maria Eugenia Celis – torre 7 apto 802
- 7) Miguel Rodríguez – torre 7 apto 903
- 8) Edgar Figueroa - Torre 6 apto 803

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** señor revisor fiscal no conozco el reglamento de acá, no sé si podemos dejar estos 7 postulados, serían 5 principales y 3 suplentes; dejamos así. Esto como no es de carácter monetario, por aclamación y unanimidad quedan elegidos como consejeros; es decir el 78,58% que corresponde al 100% de los asambleístas presentes.

### 12. Elección de Comité de Convivencia

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** invito a los asambleístas a postularse al Comité de Convivencia, teniendo en cuenta que las integrantes que durante siete (7) años venían integrándolo, no continuaran con esta labor.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** debemos cumplir con mínimo 3 integrantes para el Comité de convivencia por favor ¿quiénes se postulan?

Postulados para Comité de convivencia:

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 22022025

- 1) Elizabeth Reyes – torre 5 apto 504
- 2) Edgar Oviedo – torre 3 apto 1101
- 3) Ricardo Goenaga – torre 3 apto 801

Los asambleístas aprobaron por unanimidad el Comité de convivencia.

### 13. Elección de Revisor fiscal

**Intervino Mauricio Uriza – Representante Legal:** informó que recibió dos hojas de vida, además de la firma de revisoría actual representada por el señor William Cruz, y pregunto si estaban presentes:

Edwin Hernández Angulo: no está presente

David Villarraga: presente

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** cedió la palabra a los dos candidatos presentes, señor David Villarraga y posteriormente al señor William Cruz para hacer sus respectivas presentaciones ante la asamblea.

Finalizadas las dos presentaciones solicito hacer la votación para la elección del cargo



Por Cruz Auditores y Consultores: 123 votos y el 34,42% del coeficiente.

Por David Villarraga: 128 votos y el 36,74% del coeficiente.

Con 128 votos y el 36,74% del coeficiente fue elegido David Villarraga como revisor fiscal.

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** fue elegido como revisor fiscal el señor David Villarraga y por ley se debe posicionar en la asamblea

**Intervino David Villarraga:** gracias por su confianza, acepto el nombramiento del cargo, el cual fue designado por ustedes.

### 14. Proposiciones y varios

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** propuso delegar a los órganos de administración, Consejo de Administración y Comité de convivencia que ayuden con la revisión y evaluación de las proposiciones y varios, lo cual fue aceptado por unanimidad de los asambleístas.

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
22022025**

**15. Cierre**

**Bernardo García Salazar - presidente asamblea:** Siendo las 4:14 p.m. del sábado 22 de febrero de 2025, damos por cerrada la reunión de Asamblea General Ordinaria de Propietarios en Portal de Pontevedra III, y que para constancia firman:

(Firmado en original)

**Bernardo García Salazar**

Presidente

Apoderado torre 1 apto 201

(Firmado en original)

**Elizabeth Velásquez**

Secretaria

Administración

**COMITÉ DE VERIFICACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

En cumplimiento al mandato otorgado por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, hacemos constar que revisamos el presente documento y damos fe que su contenido corresponde a la verdad, a los temas allí tratados y aprobados. En consecuencia, la declaramos aprobada en cada una de sus partes.

(Firmado en original)

**Jorge Romero**

Propietario torre 3 apto 904  
404

(Firmado en original)

**Francisco Sandoval**

Propietario torre 1 apto 703

(Firmado en original)

**Myriam Gallego**

Propietario torre 3 apto